



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

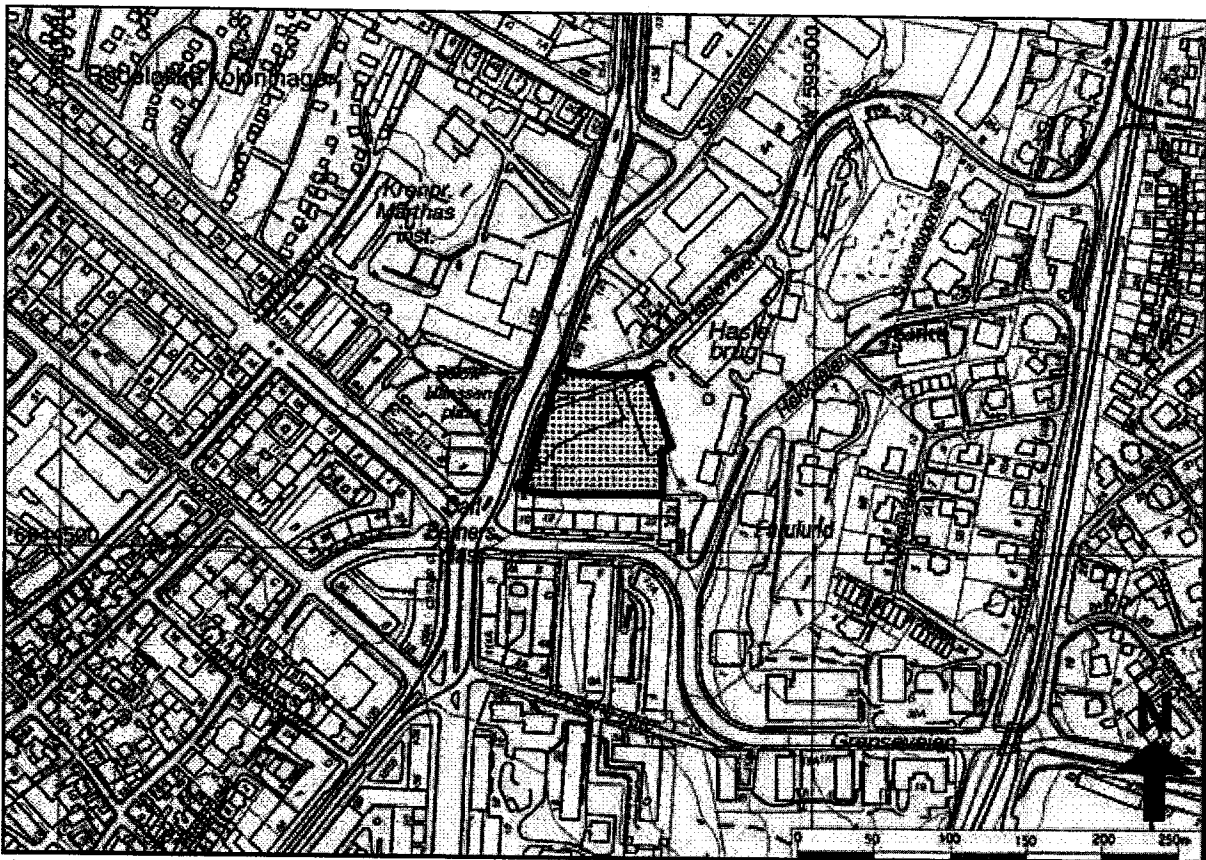
Trondheimsveien 113, Carl Berner plass Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås regulert til blandet formål boliger, forretning, kontor og bevertning, samt spesialområde - bevaring (forretning, kontor, bevertning). BRA over terreng er 15600m², hvorav 5700m² kan benyttes til forretning. Deler av eksisterende bebyggelse rives og erstattes av nybygg på 4 til 8 etasjer på en felles sokkel og parkeringsanlegg. I nybygg tilrettelegges det for ca 95 boliger. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget slik det nå foreligger.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: *17.11.08* til: *17.12.08*

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

Utarbeidet av: Mellbye Arkitekter AS for Progress Ingeniørfirma AS



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 226/69, deler av 226/71 og 126/75 og
deler av uregistrert vei

Saksnummer: 200405500
Dokumentnummer: 26
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 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

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Forminsket plankart	side	13
Planbestemmelser	side	14
Vedtak om offentlig ettersyn	side	17

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Notat utarbeidet av Multiconsult:
Støy veitrafikk og trikk av 06.06.2006, Vibrasjoner fra trikk av 19.09.2006
3. Skyggemodell av 15.01.2007
4. Typologi
5. Fotomontasje
6. Illustrasjonsplan
7. Plan 1. etasje
8. Plan 1. underetasje - butikker
9. Plan 2. underetasje – parkering
10. Skjema avkjøring/kjørerampe, plan k 48
11. Skjema avkjøring/kjørerampe, plan k 51
12. Snitt gjennom kjørerampe
13. Modell

FAKTAARK

Forslagsstiller: Progress Ingeniørfirma AS

Frysjaveien 33 E, 0411 Oslo, Tlf: 22 02 79 00

Postadresse: Postboks 189, Kjelsås 0411 Oslo

Arild Brath: arild@progressing.no

Konsulent: Mellbye Arkitekter AS, Filipstadveien 5, 0250 Oslo, Tlf: 22 01 69 00

Ajas Mellbye: am@mellbye.com

Sverre Glåmseter: sverre.glaamseter@lundhagem.no

Eieropplysninger

Trondheimsveien 113, Gnr/bnr. 226/69

Rettighetshaver: Progress Ingeniørfirma AS

Deler av 126/75

Rettighetshaver: Pollux eiendom & finans AS

Deler av 226/71 og uregistrert vei

Rettighetshaver: Oslo kommune

Arealstørrelse – planområde

Planområdet er totalt på ca. 6,3 daa, hvorav byggeområde og spesialområde utgjør ca. 5,1 daa, og fellesområde utgjør ca. 1,2 daa.

Areal for hvert formål:

Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning ca. 12 900 m²Spesialområde – bevaring (forretning, kontor, bevertning) ca. 2 700 m²Fellesområde – gangvei, torg ca. 1 200 m²**Arealstørrelse – ny bebyggelse (byggeområde)**Over terreng, bruksareal (BRA) = ca. 12 900 m²Under terreng, bruksareal (BRA) = ca. 4 200 m²**Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes (spesialområde)**Over terreng, bruksareal (BRA) ca. 2 700 m²**Utnyttelse m. m.**Grad av utnytting, bruksareal (BRA) = 15 600 m²

Bruksareal under terreng inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

Leilighetsfordeling (foreløpig antatt):

Antatt antall boligenheter: ca. 95 stk.

Antatt boligtype: blokk

Antatt leilighetsfordeling: maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA, minimum 30 % leiligheter med 50-75 m² BRA, minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette et behov på ca. 101-145 ppl.

Plasser i parkeringsanlegg under terreng utgjør ca. 137 ppl.

Plasser for sykkelparkering er i all hovedsak ivaretatt i parkeringsanlegget.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 02.02.2003 i Aftenposten og 31.01.2003 i Dagens Næringsliv. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet med brev 29.01.2003.

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

Planområdet på ca 6,3daa ligger i bydel Grünerløkka i området like nord for Carl Berners plass, og avgrenses mot nord av nytt regulert kryss mellom Hasleveien og Trondheimsveien. Planforslaget omfatter i hovedsak eiendommen Trondheimsveien 113, men med tillegg av tilstøtende areal i nord som følge av regulert omlegging av krysset Hasleveien/Trondheimsveien. Deler av Trondheimsveien 113 er omregulert til offentlig trafikkareal i forbindelse med omreguleringen av Carl Berners plass og tilstøtende veiarealer, og deler av eksisterende bebyggelse nærmest Trondheimsveien forutsettes således revet som følge av ny kryssløsning for Carl Berners plass og etablering av holdeplasser for buss og trikk i Trondheimsveien.

Området rundt er preget av bolig og forretning, samt flere pågående planarbeider blant annet for omregulering av eiendommer som i dag er regulert til industri. Planområdet er i hovedsak regulert til industri, men fungerer som et lager og forretningsareal. Teglsteinsbygningen i syd er bevaringsverdig.

Planområdet eies av Progress Ingeniørfirma AS med unntak regulert offentlig veiareal, som eies av Pollux eiendom & finans AS og Oslo kommune.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget innebærer en omregulering fra industri og offentlig trafikkareal til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning, spesialområde - bevaring (forretning, kontor, bevertning) og fellesområde – gangvei, torg. BRA for planområde er 15600m², hvorav 5700m² kan benyttes til forretning. Innenfor byggeområdet tillates forretningsarealer med maksimalt bruksareal BRA = 3000m². Bruksareal under terreng inngår ikke i grad av utnyttning.

BRA for ny bebyggelse over terreng er på ca 12 900 m² BRA. Eksisterende teglsteinsbygning er på ca 2700 m² BRA. %BRA i forhold til hele planområdet er 248 %. Antall leiligheter er på ca 95.

Planforslaget er utformet som en delvis åpen karrébebyggelse plassert oppå en sokkeletasje som tar opp høydeforskjellen i planområdet. Sokkeletasjen omfatter forretning og kjørearealer/kjørerampe til parkeringskjeller. Over sokkeletasjen legges bygningsvolumer som danner en tilnærmet sammenhengende rygg mot Trondheimsveien og Hasleveien. Bebyggelsen over sokkeletasjen utgjør i hovedsak boliger. Unntak er deler av første etasje som ligger nærmest gateplan. Det skal tilrettelegges for utomhusareal for boligene på taket av sokkeletasjen. Det skal avsettes 20 m² uteoppholdsareal per leilighet, i dette inngår balkonger og takterraser.

Bebyggelsen er oppdelt i bygningsvolumer med avtrappende høyder til Trondheimsveien og eksisterende teglsteinsbygning. Bebyggelsen går opp i 8et. pluss sokkel mot Hasleveien. Volumet mot Trondheimsveien er 4et. pluss sokkel. Volumet på hjørnet er 6 et. pluss sokkel. Parkering skal skje i parkeringsanlegg under terreng og det kan etableres kjeller/garasjekjeller under ny bebyggelse og fellesareal.

Felles gangareal fungerer som et skille mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Avkjørsel til planområdet er fra Hasleveien. Varelevering til teglsteinsbygningen er forutsatt å skje via rampe langs eiendommens østside, samt på deler av regulert fellesareal.

Gjennomføring av planforslaget forutsetter avtaler om deling/sammenføyning av eiendom, samt at nytt kryss Trondheimsveien/Hasleveien etableres som planlagt.

Forhåndsuttalelser/kunngjøringsinnspill

Det er innkommet 9 forhåndsuttalelser, som med unntak av Byantikvarens uttalelse fra 2006, er fra 2003.

Bydel Helsefyr-Sinsen. Gir i hovedsak sin tilslutning til forslag. Forutsetter at det legges til rette for utearealer og plassering av boliger i forhold til de trafikale forhold i området, og understreker at det må stilles krav til plassering og utforming av bevertningssteder slik at konflikter med naboer unngås.

Helsevernetaten gjør oppmerksom på at tomten ligger innenfor et område der det kan forventes å finne svakt forurensede masser, og anbefaler en risikovurdering med hensyn på forurenset grunn. Fraråder at boliger og næringsvirksomhet etableres i samme bygg. Anbefales gjennomgående leiligheter.

Vann- og avløpsetaten har hovedledningsanlegg innenfor planområdet. Det må påregne å utarbeide egen plan som viser håndtering av overvannet (ønskelig med lokal overvannshåndtering).

Samferdselsetaten uttaler at ved en betydelig økning i arealbruken på eiendommen bør det utarbeides en enkel trafikkanalyse for nærområdet. Atkomst til planområdet skal være fra Hasleveien. Parkeringsplasser skal være iht. parkeringsnorm for Oslo.

Byantikvaren vil ikke kreve arkeologisk registrering. Anbefaler at eksisterende industribygning syd i planområdet reguleres til spesialområde bevaring. Anbefaler at høyder på nybygg tilpasses omkringliggende bebyggelse og ikke overskride bebyggelsen rundt Carl Berners plass.

Undervisningsbygg Oslo KF viser til at flere store boligprosjekter under planlegging i nabobydelen kan medføre at Sinsen skole og mange naboskoler blir fullsatt. Det planlegges nye skoler i områdene Sagene – Torshov - Nydalen samt Løren – Økern - Ensjø.

AS Oslo Sporveier er positive til at Trondheimsveien 113 skal utvikles i samsvar med ønsket utvikling av Carl Berner. Viser til oppstart av mulighetsstudie av tilgjengelighet til Carl Berners T-banestasjon.

Statens vegvesen, Region øst. Av hensyn til fremføring av Trondheimsveien og utforming av holdeplassområdet vises det til behov for ny byggelinje for eiendommen med større avstand til Trondheimsveien i forhold til eksisterende bygg. Det bemerkes at fortausbredden langs et nytt bygg bør være minimum 3 meter og at betjening og avkjørselsforhold må vurderes i sammenheng med Statens vegvesen. Krysset Hasleveien/Trondheimsveien har begrenset kapasitet og det påpekes at dette vil kunne legge føringer for utnyttelsen av eiendommen mht. virksomhet som genererer økt biltrafikk. Statens vegvesen gir sin tilslutning til at gangforbindelser og siktlinjer prioriteres samt bevissthet til tomtens sentrale beliggenhet til knutepunktet Carl Berners plass.

Det foreligger samrådsuttalelser fra Friluftsetaten, AS Oslo Sporveier, Samferdselsetaten og Helse- og velferdsetaten fra 2004. I disse fremkommer fra: AS Oslo Sporveier at det er viktig å sikre gode gangforbindelser til T-banestasjonen på Carl Berner. Avkjørsel bør legges til Hasleveien. Hvis utbyggingen i anleggsperiode eller ferdig bygget påvirker trafiksikkerheten for trikken er det nødvendig med en detaljert risikovurdering. Område er utsatt for støy og vibrasjoner. Helse- og velferdsetaten har bemerkninger til at område er utsatt for støy, luftforurensning, vibrasjoner og strukturlyd, samt at grunnen kan være forurenset.

Tilsvar fra forslagstiller

Samferdselsetaten sine bemerkninger er tatt til etterretning og inntatt i planforslaget.

Byantikvaren Planforslaget er i samsvar med anbefalingene og regulerer eksisterende teglbygning syd i planområdet til spesialområde og bevaring. Nybyggenes høyder er tilpasset omkringliggende bebyggelse med lavere gesimshøyder nærmest Trondheimsveien og Carl Berners plass. Deler av bebyggelsen i bakkant, østre og nordøstre del av planområdet er vurdert til å tåle en noe større høyde.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Plan- og bygningsetaten har særlig merket seg uttalelsene fra Samferdselsetaten og Statens vegvesen og et mulig behov for trafikkanalyse. Forslagstiller har ikke gjennomføre en egen trafikkanalyse, og etaten ber særskilt om Samferdselsetatens og Statens vegvesens bemerkninger til planforslaget.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

For gjennomføring av vedtatt plan for Carl Berners plass og tilgrensende veiarealer er det nødvendig med endringer innenfor det aktuelle planområdet, og det er positivt at forslaget gjennom formålgrensene forholder seg til denne planen. Det er videre positivt at planen tar med seg arealet mellom eiendommen 226/69 og ny regulert trasse for Hasleveien og krysset Trondheimsveien/Hasleveien, slik at man her får ryddet i vegreguleringene så disse stemmer med ønsket/planlagt situasjon (deler av 226/71 og 126/75, samt uregistret vei).

Et blandet formål med bolig, forretning, kontor, bevertning og bevaring er i henhold til overordnede planer, men området er svært støyutsatt, og etaten mener at etter offentlig ettersyn må det vurderes om større deler av arealene mot Trondheimsveien bør benyttes til kontor istedenfor bolig. Etaten vil særlig avvente Helse- og velferdsetaten sin uttalelse før det tas endelig stilling til dette.

Carl Berners plass er et viktig knutepunkt, og området rundt er et handelsområde, som anses å være et godt egnet sted for forretningsdrift. Når tiltaket ikke ser ut til å øke antall kvadratmeter forretning vesentlig, vurderes forslag å være i henhold til overordnede planer på dette området. Imidlertid mener Plan- og bygningsetaten at planforslaget burde hatt en utforming som tydeligere sikrer at Trondheimsveien ble ytterligere aktivisert som strøkgate. Dette synes ikke tilstrekkelig ivaretatt, da det ikke legges begrensninger på forretningenes størrelse og da det åpnes for bolig også på gateplan mot Trondheimsveien og torg/gangvei. Slik planforslaget nå er utformet åpnes det for at det kan etableres kun én stor butikk i teglsteinsbygget og en tilsvarende i nybygget. Dette mener etaten vil være lite heldig for utviklingen i området. Plan- og bygningsetaten vil etter offentlig ettersyn ta endelig stilling til hvorvidt det er behov for å sikre disse forhold gjennom reguleringsbestemmelsen.

Landskap

Det synes akseptabelt at planforslaget tar opp terrengforskjellen innenfor området i en sokkeletasje, hvor utearealene til boligene legges oppå.

Verneinteresser

Det er positivt at teglsteinsbygningen er foreslått regulert til bevaring. Det er imidlertid noe usikkert hvor streng bevaringen bør være. Etaten ber spesielt om Byantikvarens tilbakemelding på reguleringsbestemmelsen, § 5, knyttet til spesialområde.

Miljøfaglige forhold

Solforholdene på utomhusarealene synes problematiske grunnet høyden på lamellen langs Trondheimsveien, selv om denne er redusert etter skisseforslaget, noe som bidra til noe mer sol til en del av balkongene. Både støy- og luftforurensningsproblematikk og utforming av gateløpet tilsier at det skal ligge et volum her av en viss høyde, men etaten mener fortsatt at dette volumet burde vært redusert med ytterligere en etasje for å bedre solforholdene.

Øst for planområdet er eiendommen 126/3 nylig regulert til barnehage, i nord er arealene under regulering til blant annet bolig. Mot nordøst er bebyggelse etter planskissen økt med en etasje, til åtte + sokkel. Dette gir en bebyggelse som i perioder vil kunne skape skygge på boliger i nord og på eiendommen til fremtidig barnehage. Det synes lite heldig, og etaten mener av den grunn at bebyggelsen synes for høy.

Planområdet er betydelig utsatt for trafikkstøy og luftforurensning fra trafikk, og støyanalysen viser at åpningene i syd og nord mot Trondheimsveien øker støyen inn i området i forhold til en lukket struktur. Etaten mener likevel foreslåtte utforming, som en delvis karré og med skjermvegg i syd på uteoppholdsarealet, er riktig av hensyn til strukturen i området og forholdet til eksisterende bevaringsverdige teglsteinsbygning i syd, samt at dette vil kunne gi akseptable forhold på uteoppholdsarealene til boligene. Imidlertid mener etaten at åpning mot Trondheimsveien i nordøst burde vurderes lukket. Hjørnevolum vil være svært støyutsatt, og etaten vil etter offentlig ettersyn ta endelig stilling til egnethet for bolig.

Støyforholdene gjør videre at etaten stiller seg kritiske til at forslaget ikke sikrer gjennomgående leiligheter, samt anser det som lite heldig at det åpnes for balkonger også mot gate. Balkonger mot gate vil være lite brukbare, og burde vært begrenset til gårdrommet.

Etaten ber særlig om Helse- og velferdsetaten sin uttalelse, og vil etter offentlig ettersyn vurdere om ovennevnte krav må legges inn i bestemmelsene.

Planområde er utsatt for vibrasjoner fra trikk, men etaten tar til etterretning at notat av 19.09.2006 utarbeidet av Multiconsult, viser at disse forholdene kan løses gjennom valg av fundamentering.

Det må kunne forventes at det finnes forurensede masser i området og en risikovurdering må foretas ved utbygging. Eventuelle forurensende masser må håndteres forskriftsmessig.

Trafikkforhold

Det er positivt at planområdet skal ha én avkjørsel fra Hasleveien, som også skal benyttes til varelevering, og at varelevering således ikke innebærer avkjørsel fra Trondheimsveien, noe som ville kommet i konflikt med både trafikken i Trondheimsveien, fortau, bussholdeplasser og regulert torg.

Imidlertid forutsetter planforslaget at vareleveringen skal foregå via rampe langs planområdets østside og gangarealene mellom ny og gammel bebyggelse. Etaten mener det er negativt at rampe for varelevering legges helt inn i nabogrense mot nylig regulert barnehage, samt inntil vegg som danner underetasje/sokkel på boligbygg. Videre er det uheldig at en ny plan tilrettelegger for varelevering med kjøretøy på gangvei/torg, og at dette område burde være forbeholdt myke trafikkkanter. I en situasjon der dette ikke er mulig, må gangveien sikres en bredde som gjør at varelevering ikke kommer i konflikt med og er til hinder for fotgjengere.

Der rampe for varelevering nå er foreslått, var det tidligere i prosessen foreslått del av en mulig gangforbindelse fra Hasleveien til Carl Berner t-banestasjonen. Denne er tatt ut. Isteden er det i regulering S-4408 av 30.09.2008 lagt inn rekkefølgebestemmelse for å sikre en slik forbindelse, fra Hasleveien til Hekkveien. Dette gjennom krav om at fortausdelen av S-2495 32.10.1986 i vei 20986 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse på tiltak etter S-4408.

Planforslaget beskriver en mulig forbindelse til videre atkomst til t-banen, gjennom planområdet, mellom ny og gammel bebyggelse. Det er ikke sannsynlig at dette vil bli gjennomført når det ikke reguleres en gangveiforbindelse fra Hasleveien til t-banen langs østsiden av planområdet.

På bakgrunn av de ovenstående vurderingene mener etaten at varelevering og renovasjon til teglsteinsbygningen ikke synes godt løst i planforslaget. Etaten vil ta endelig stilling til dette etter offentlig ettersyn, og vurdere om dette må løses gjennom det nye volumet som etableres, selv om det vil måtte medføre at varer og avfall må transporteres på for eksempel traller til/fra et vare-/renovasjons-område, som foreslått i bakkant av butikkarealet i nybygget.

Gangarealet mellom ny og gammel bebyggelse er foreslått regulert til fellesområde. Det synes riktig at dette ikke reguleres til offentlig areal når det ikke reguleres gangvei som linker planområdet til t-banen, og dette arealet ikke vil være et naturlig oppholdssted utenom åpningstider for forretninger/beværtning.

Samferdselsetaten mener at det må vurderes utarbeidet en enkel trafikkanalyse for nærområdet dersom forslaget innebærer en betydelig økning av arealbruken. Samtidig påpeker Statens vegvesen at krysset Hasleveien/Trondheimsveien har begrenset kapasitet. Det er ikke utarbeidet trafikkanalyse, men under konsekvenser i planbeskrivelsen sies det at det kun vil være små endringer i trafikkmengde, som er antatt å ha marginal innvirkning på trafikkavviklingen.

Uten en analyse av dagens situasjon og forventet ny situasjon er dette vanskelig å vurdere for etaten. Da uttalelser fra Samferdselsetaten, Oslo sporveier, og Statens vegvesen er fra 2003/2004, og fra før planen for Carl Berners plass med tilgrensende veier ble vedtatt, vil det være nødvendig å avvende deres uttalelser til offentlig ettersyn, før etaten tar endelig stilling til forhold som berører disse interesser. Eventuelt vil det måtte kreves at det utarbeides en trafikkanalyse etter offentlig ettersyn.

Risiko- og sårbarhet

Omreguleringen vurderes å ikke gi økt risiko og sårbarhet. Eventuelle problemer med radon eller forurenset grunn forutsettes håndtert i forbindelse med byggesak.

Sikkerheten til kollektivtrafikken anses som vesentlig, men etaten anser at reguleringen ikke vil påvirke denne i vesentlig grad, når den bilbaserte atkomsten til planområdet er lagt til Hasleveien. Den risiko som eventuelt vil være i anleggsfasen ved riving og nybygg forutsetter etaten at er forhold som kan håndteres i forbindelse med byggesak.

Sosial infrastrukturLeilighetsfordeling

Det anses positivt at planforslaget følger ny norm for leilighetsfordeling.

Barnehage

Planforslaget sies å muliggjøre under 100 boliger, og forslaget legger ikke til rette for barnehage.

Eiendommen ligger utsatt til i forhold til støy og luftforurensninger, og selv om etaten har vurdert at det vil være mulig å få til tilfredsstillende uteoppholdsarealer for boliger synes ikke arealene spesielt godt egnet til barnehage. I tillegg er naboeiendommen nylig regulert til en større barnehage (S-4408 av 30.09.2008) og etaten anser det som akseptabelt at det innenfor planområdet ikke legges til rette for dette.

Skole

Det kan synes som skoletilbudet i området er presset, og det må antas at omreguleringen vil kunne øke antall barn i skolepliktig alder. Plan- og bygningsetaten vil avvente Undervisningsbyggs synspunkter ved offentlig ettersyn før det tas stilling til behovet for eventuelt rekkefølgebestemmelse vedrørende skoleutbygging.

Kollektivtillbud

Det er god kollektivdekning i området.

Teknisk infrastruktur

Plan- og bygningsetaten vil avvente uttalelser fra relevante etater. Dette gjelder særlig Vann- og avløpsetaten, Hafslund Nett og Renovasjonsetaten.

Estetikk og byggeskikk

Plan- og bygningsetaten mener hovedstrukturen, med utforming som en delvis karré som åpner seg mot den bevaringsverdige teglsteinsbygningen, er en god løsning i forhold til strukturen i området. Det kan aksepteres at det for nybygget dannes en sokkeletasje som tar opp i seg høydeforskjellen innenfor planområdet. Dette gjør at utearealet for boligene løftes opp fra terreng, noe etaten i utgangspunktet er skeptisk til, men som i denne situasjonen skaper noe mer skjermede utearealer samt skiller boligenes uteareal fra forretningsareal. Dette forutsetter imidlertid at gjerde, som er nødvendig grunnet nivåforskjellen, enkelte steder utformes som støyskjerm. Etaten mener det er uheldig at en gjennom reguleringsbestemmelse ikke sikrer at denne vil framstå som en integrert del av bebyggelsen, og vil etter offentlig ettersyn vurdere behovet for bestemmelse som styrer utforming av denne.

Et hevet uteoppholdsareal vil også kunne få bedre lysforhold, men dette er avhengig av byggehøydene forøvrig, og etaten mener bebyggelsen er for høy. Dette både sett i sammenheng med solforhold, i og rundt planområdet, og strukturen i området.

Etaten mener at foreslått høyde gjør at volumet ikke underorder seg Grenseveien 10 i så stor grad at strukturen i området ivaretas. Etaten mener derfor, som tidligere i prosessen, at dette bygningsvolumet burde vært redusert med en etasje. En slik reduksjon ville også bedre solforholdene i gårdsrommet.

Bygningsvolumet mot Hasleveien/naboeiendom i øst tilsvarer seks og åtte etasje pluss sokkel. Etaten mener dette gir et bygningsvolum som ikke passer inn i bygningsstrukturen i området, og som blir for høyt i forhold til bakenforliggende områder og solforholdene på disse.

Med at karréen åpner seg mot teglsteinsbygningen dannes en gavlvegg som vender mot Carl Berners plass. Denne vil bli veldig synlig som et fondmotiv, grunnet torvet som ligger foran, og etaten mener det er uheldig at reguleringen ikke har bestemmelse som sikrer utformingen av denne.

Etaten vil etter offentlig ettersyn ta endelig stilling til om høydene i prosjektet må reduseres, og om det må spesifiseres utformingskrav i forhold til bl.a. gjerde/støyskjerm og gavlvegg.

Uteoppholdsareal

Planforslaget ser ut til å legge til rette for et relativt romslig uteareal på dekke over sokkel. Etaten mener imidlertid det er negativt at reguleringsforslaget stiller få krav til utformingen av uteoppholdsarealet. Mulighet for beplantning og variert vegetasjon burde vært sikret gjennom reguleringsbestemmelser gjennom krav til dekke. Etaten vil også etter offentlig ettersyn vurdere om størrelse på uteoppholdsarealet, sett i forhold til boligarealet, bør økes.

Det er vesentlig at uteoppholdsarealet på sokkel forbeholdes boligene, og at eventuell etablering av forretning/kontor i første etasje ikke gir negative konsekvenser for uteoppholdsarealet.

Etaten vil etter offentlig ettersyn ta endelig stilling til om reguleringen må sikre muligheten for opparbeidelse av vegetasjon i varierende skala på uteoppholdsarealene som ligger på dekke.

Stedsutvikling

Planområdet fremstår i dag som lite attraktivt, med en slitt bygningsmasse og et areal mellom disse som kun benyttes til parkering. En oppgradering av bygningsmassen må anses som positivt for området. For gjennomføringen av Carl Berner planene er det en nødvendighet å gjøre endringer i planområdet. Riving av eksisterende bebyggelse mot Trondheimsveien, samt endrede byggegrenser vil sikre en bebyggelse som er i tråd med reguleringen for Carl Berner med tilstøtende veiareal, og således bidra til en bedre struktur for kollektivtrafikken i området.

Området rundt Carl Berner er et handelsområde i dag, og nyetablering av forretninger kan bidra til å utvikle område som et viktig handelsområde for nærområde. For å bidra til en god stedsutvikling, med utvikling av Trondheimsveien som strøkgate, er det positivt at forretningene skal ha inngang fra gate/regulert fellesareal. Etaten er imidlertid skeptisk til at reguleringen åpner for etablering av kun et par store butikker. For ytterligere å bidra til aktivisering av området burde reguleringen sikret etablering av flere mindre forretninger. Etableringen av et lite torg mot Trondheimsveien synes positivt i denne sammenheng. Videre er det positivt at forslaget åpner for bevertning, da dette kan bidra til å gi torget en status som et sted man ønsker å dra til.

Barns interesser

Området er i dag ikke egnet for lek og opphold, og etaten anser at forslaget legger til rette for et uteoppholdsareal som skal kunne opparbeides slik at barns interesser tilfredsstilles.

Universell utforming

Planforslaget synes å legge til rette for universell utforming av boligenes uteoppholdsareal, og av areal regulert til fellesområde gangvei/torg.

Juridiske forhold

Deler av arealet er i dag regulert til veigrunn. Krysset Trondheimsveien/Hasleveien er imidlertid omregulert i S-4336, og planområdet synes å følge ny veiregulering. Rekkefølgebestemmelse sikrer at nytt kryss er ferdigstilt før nybygg kan igangsettes.

Deler av planområdet er foreslått regulert til fellesområde – gangvei, torg. Det gis anledning til å regulere til fellesområde kun når dette skal knyttes til flere gårds- og bruksnumre. Det anses som sannsynlig at man i denne saken på et tidspunkt vil foreta en sammenføyning slik at planområdet ikke lenger består av flere gårds- og bruksnummer. Det må derfor etter offentlig ettersyn vurderes om det er mer hensiktsmessig å innlemme dette området som et delområde i byggeområde, men beholde funksjonen. En slik endring vil i

praksis ikke burde gi endringer for bruken og anses i utgangspunktet ikke å skulle utløse behov for ny høring.

Foreløpig konklusjon

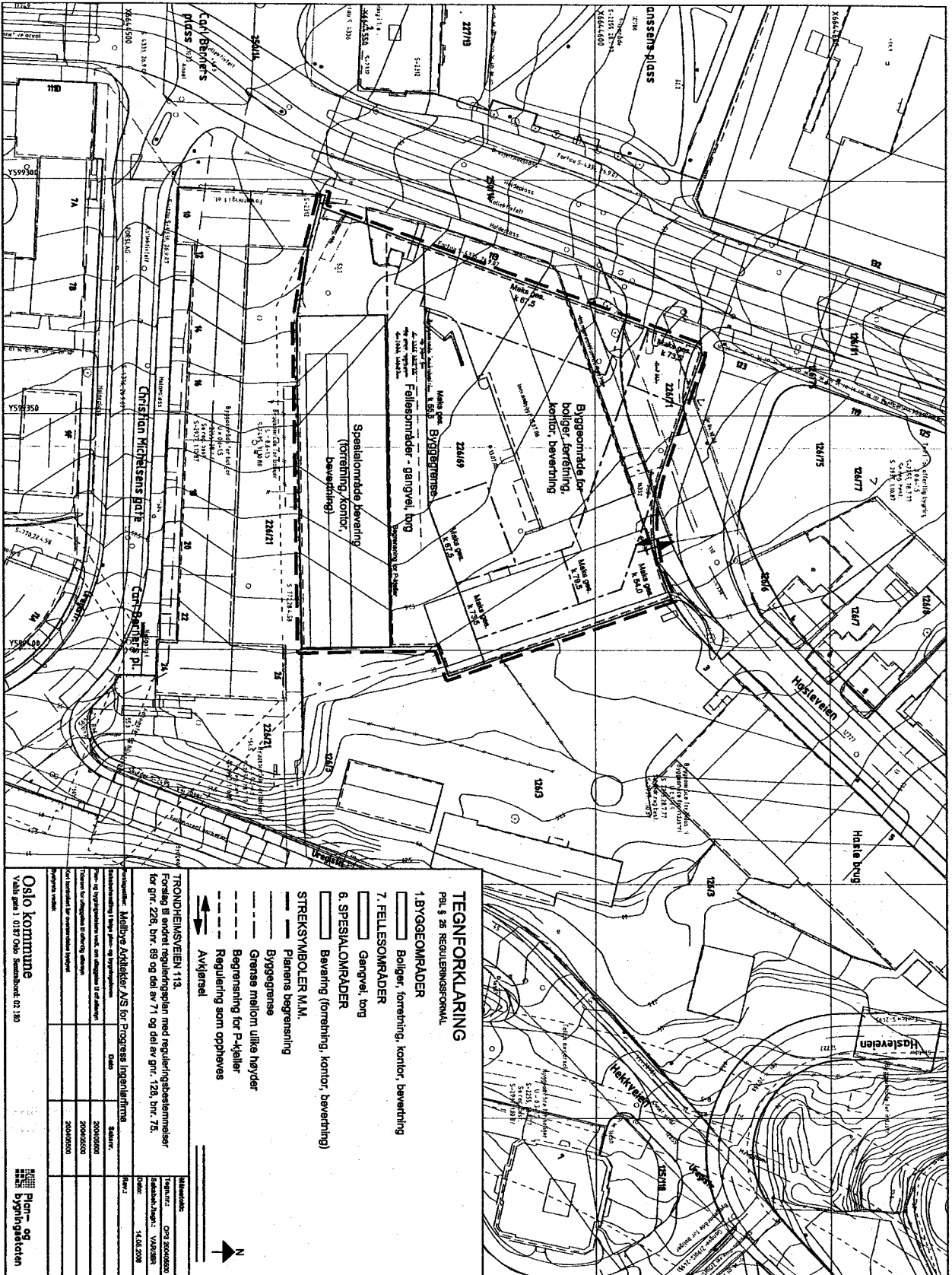
Plan- og bygningsetaten støtter hovedprinsippene med hensyn til bebyggelsesstruktur og formål i planforslaget. Carl Berners plass er et knutepunkt og et handelsområde, og et blandet formål med forretning, kontor, bolig bevertning og bevaring synes riktig. Det kan aksepteres at det ikke legges til rette for barnehage med bakgrunn i vurderinger av eiendommens plassering, prosjektets størrelse, og nylig regulert barnehage på naboeiendommen. Teglsteinsbygningen i syd anses som bevaringsverdig, og det er positivt at denne foreslås regulert til bevaring. En etablering av forretninger og servicevirksomhet i dette bygget viderefører dagens bruk og virker som en god løsning, også med tanke på byggets plassering og utforming. Imidlertid mener etaten at bygningsmassen i planforslaget er noe høy og at planforslage burde hatt klarere utformingskrav for en del forhold, samt at det gjennom bestemmelser bedre burde bidra til å sikre en ytterligere aktivisering av Trondheimsveien som en strøkgate med kvalitet. Etaten kan dermed ikke anbefale planforslaget slik det nå foreligger.

- Etaten anser det som negativt at det åpnes for bolig på gateplan mot Trondheimsveien og fellesareal, og vil etter offentlig ettersyn vurdere alternativ hvor det sikrer at det der ikke kan etableres bolig.
- Bevertning kan være positivt, men etaten vil etter offentlig ettersyn vurdere om det bør settes en arealbegrensning.
- Det er positivt at forretninger skal ha inngang fra gateside eller regulert fellesområde. Etaten mener imidlertid det er negativt at forretningenes størrelse ikke begrenses gjennom reguleringsbestemmelse, da dette åpner for at det kan etableres kun et par store butikker. Etaten vil etter offentlig ettersyn vurdere alternativ hvor disse forhold sikres i bestemmelsene.
- Det er positivt at varelevering ikke innebærer avkjørsel fra Trondheimsveien, imidlertid er det negativt at varelevering må benytte gangarealer, da dette berører trafikksikkerheten. Videre er det lite heldig at vareleveringsrampe legges i grensen til nylig regulert barnehage, samt tett inntil sokkel på boligblokk, og etaten vil etter offentlig ettersyn vurdere alternativ hvor varelevering også til teglsteinsbygningen/næring langs fellesarealer løses gjennom nytt bygningsvolum.
- Volumet mot Trondheimsveien synes en etasje for høyt, av hensyn til strukturen i området og solforhold på utomhusarealene. Også volumet mot bakenforliggende områder i øst er for høyt. Etaten vil ta endelig stilling til høydene etter offentlig ettersyn, og vil vurdere alternativ med reduserte høyder. Med bakgrunn i en eventuell reduksjon av høyder må eventuelt også maksimal utnyttelse reduseres.
- Etaten mener det er negativt at reguleringsbestemmelsene ikke vektlegger estetisk kvalitet og utformingen spesielt gavlveggen mot torget og Carl Berners plass som et fondmotiv, samt ikke legger til rette for å sikre en god utforming av skjermvegg i syd på utomhusarealene. Etaten vil etter offentlig ettersyn vurdere alternativ hvor detaljering, utforming og materialbruk som gir det offentlige rom et tilskudd av høy estetisk kvalitet sikres i bestemmelsene, samt at skjermvegg skal framstå som en integrert del av bebyggelsen.
- Grunnet støy er det negativt at det ikke sikres gjennomgående leiligheter, og at det åpnes for balkonger mot gate. Etaten vil vurdere å sikre dette i alternativ etter offentlig ettersyn. Det vil videre måtte vurderes mer konkrete bestemmelser om støyreducerende tiltak.
- Det er positivt at planen legger til rette for et større sammenhengende uteoppholdsareal. Etaten er imidlertid negativ til at det ikke stilles krav til dekke som sikrer mulighet for variert vegetasjon og topografi. Det totale uteoppholdsarealet kan også virke noe lite, og etaten vil ta endelig stilling til dette etter offentlig ettersyn.
- Da det ikke er utarbeidet en trafikkanalyse av dagens situasjon, og forventet ny situasjon vil etaten avvente uttalelse fra samferdselsetaten, Oslo sporveier, og Statens vegvesen til offentlig ettersyn, før det tas endelig stilling til trafikkforhold. Etaten vil etter offentlig ettersyn vurdere om det må utarbeides en trafikkanalyse for oversendelse til politisk behandling. Saken vil eventuelt kreve en ny begrenset høring.
- Grunnet støybelastningen i området vil etaten avvente særlig Helse- og velferdsetaten sin uttalelse før det tas endelig stilling til egnethet for bolig i volum mot Trondheimsveien.

- Staten vil avvete Byantikvarens tilbakemelding vedrørende spesialområde – bevaring, før man tar endelig stilling hvor strengt vernet bør være.
- Det må etter offentlig ettersyn vurderes om det er mer hensiktsmessig å innlemme fellesområdet som et delområde i byggeområde, men beholde funksjonen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig ikke planforslaget, og vil etter offentlig ettersyn vurdere å utarbeide et eget alternativ.

Forminsket reguleringsplankart



TEGNFORKLARING

Publ. § 26 REGULERINGSPORNAV

- 1. BYGGEOMRÅDER
 - Boliger, forretningskontor, bevertning
- 7. FELLESONMRÅDER
 - Gangvei, borg
- 6. SPESIALOMRÅDER
 - Bevertning (forretningskontor, bevertning)
- STREKSYMBOLENER M.M.
 - Planens begrensning
 - Byggegrense
 - Grense mellom ulike høyder
 - Begrensning for P-ålgjer
 - Regulering som oppheves
 - Avkjørsel

TRONDHEIMSVEN 113
 Forhold til annen reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for grn: 226 bnr. 69 og del av 71 og del av grn. 126 bnr. 75

Melding av tiltak i reguleringsplan		Melding av tiltak i reguleringsplan	
Dato	Saksnr.	Dato	Saksnr.
2004/05/03	2004/05/03	2004/05/03	2004/05/03
2004/05/03	2004/05/03	2004/05/03	2004/05/03
2004/05/03	2004/05/03	2004/05/03	2004/05/03

Oslo kommune
 Plan- og bygningsetaten

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 113

Gnr. 226, bnr. 69, deler av gnr. 226 bnr. 71 og deler av gnr. 126 bnr. 75, samt deler av uregistrert vei

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3 200405500 og datert Plan- og bygningsetaten 14.05.2008.

§ 2 Formål

Planområdet omreguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
- Spesialområde - bevaring (forretning, kontor, bevertning)
- Fellesområde - gangvei, torg

§ 3 Utnyttelse

Innenfor byggeområdet og spesialområdet skal samlet tillatt bruksareal ikke overstige $BRA = 15\ 600\ m^2$. Av dette kan maksimalt $5700\ m^2$ benyttes til forretning.

Innenfor byggeområdet tillates etablert forretningsarealer i sokkeletasje og 1.etasje med et maksimalt tillatt bruksareal $BRA = 3000\ m^2$.

Beverting skal ligge til Trondheimsveien/Hasleveien og/eller del av fellesområde som vender mot Trondheimsveien.

Innenfor spesialområdet skal maksimalt tillatt bruksareal (BRA) tilsvare bruksareal som for eksisterende bebyggelse $BRA = 2700\ m^2$.

Bruksareal under terreng inngår ikke i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 4 Utforming av byggeområdet

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet.

Forretnings- og bevertningsfasader langs Trondheimsveien og Hasleveien skal utformes med minimum 50% av fasadearealet i glass. Fasaden langs fellesarealet skal utformes som en oppbrutt fasade med inntrukne partier. Materialbruken skal gjenspeile forretnings-/bevertningsformålet og fasadene skal utformes med minimum 50% glass mot fellesarealet.

Inngang til forretninger, bevertning og kontorer skal være fra gateside eller fra regulert fellesområde.

Balkonger og karnapper kan utkrages med inntil 1 m ut over byggegrense.

Bebyggelsen skal ha flate tak eller tilnærmet flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert takterrasser.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med inntil 3 meter over maksimale gesimshøyder. Det tillates oppført rekkverk for takterrasser.

Leilighetsfordelingen skal være :

- Maksimum 20 % leiligheter med $40-50\ m^2\ BRA$
- Minimum 30 % leiligheter med $50-75\ m^2\ BRA$
- Minimum 50 % leiligheter med over $80\ m^2\ BRA$.

Det tillates ikke 1-roms leiligheter eller leiligheter som er ensidig belyst fra nord.

Det skal opparbeides felles leke-/oppholdsarealer for boligene på det indre gårdsrommet innenfor byggeområdet iht. godkjent utomhusplan, ref. § 8. Det tillates ikke etablert parkeringsplasser på indre gårdsrom.

For hver boenhet skal det avsettes minimum 20 m² uteoppholdsareal. I beregning av uteoppholdsareal inngår balkonger og terrasser. Regulert fellesområde inngår ikke i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal.

Det tillates oppført nettstasjon innenfor området.

Det kan etableres kjørerampe for varelevering øst i byggeområdet.

§ 5 Spesialområde - bevaring

Bygningene tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

§ 6 Fellesområde - gangvei, torg

Det skal etableres felles gangvei/torg mellom eksisterende bebyggelse og byggeområdet. Fellesområdet skal være felles for hele planområdet.

Fellesområdet gangvei/torg skal være tilgjengelig for allmennheten.

Innenfor fellesområdet tillates bevertning knyttet til arealene mot Trondheimsveien.

Det tillates kjøring for varelevering til spesialområde - bevaring, via avkjørsel fra Hasleveien.

Det tillates ikke etablert parkeringsplasser innenfor fellesområdet.

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggeområdet og/eller spesialområdet - bevaring skal det innsendes plan i målestokk 1:200 for fellesområdet.

Fellesområdet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for byggeområdet og/eller spesialområdet - bevaring.

§ 7 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Hasleveien som vist med piler på plankartet.

Varelevering til næringsarealene skal skje fra avkjørsel til Hasleveien.

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av byggeområdet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, lokal overvannshåndtering, opparbeidet arealer for lek og opphold, kjørearealer, sykkelparkering, varelevering og renovasjon, forstøtningsmurer, trapper og ramper, gangarealer, møblering samt materialbruk og belysning.

Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.

Utomhusarealet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9 Lokal overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 10 Parkering

Parkering for området skal anlegges i parkeringsanlegg under terreng.

Antall parkeringsplasser skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflyttningshemmede.

Sykkelparkering skal i hovedsak etableres i parkeringsanlegg under terreng.

§ 11 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller den til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørsstøy skal gjelde innenfor planområdet.

Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Felles uteoppholdsareal i tilknytning til gårdsrom innenfor byggeområdet skal ikke ha høyere støynivå enn 55 dBA.

§ 12 Rekkefølgebestemmelse

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Nytt kryss Trondheimsveien/Hasleveien, i henhold til regulering S- 4336 av 26.09.07, skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse kan gis.

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 Trondheimsveien 113 og tilgrensende veiareal i nord, som omreguleres fra byggeområde for industri og offentlig veiareal til:

- Bygeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
- Spesialområde - bevaring (forretning, kontor, bevertning)
- Fellesområde - gangvei, torg

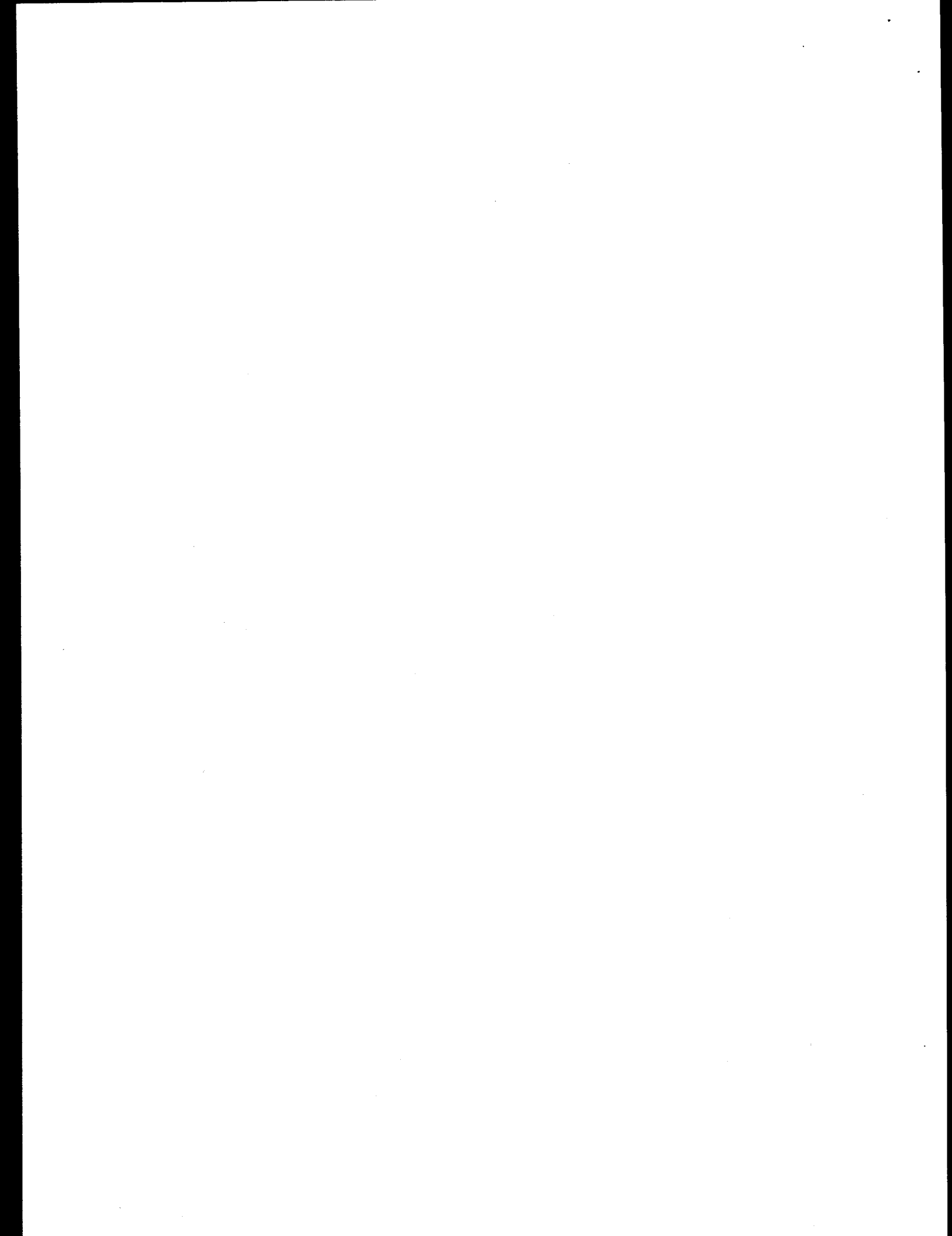
som foreslått av Progress Ingeniørfirma AS, vist på plankart merket OP3 200405500 og datert Plan- og bygningsetaten 14.05.2008.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

Edina Midžić
Edina Midžić
avdelingsleder

6111 - 2008

Vibeke Arnesen
Vibeke Arnesen
saksbehandler



Forslagsstillers planbeskrivelse
Trondheimsveien 113, Carl Berners Plass, bydel
Grünerløkka.
Planforslag til offentlig ettersyn

Utarbeidet av: Mellbye Arkitekter AS for Progress Ingeniørfirma AS

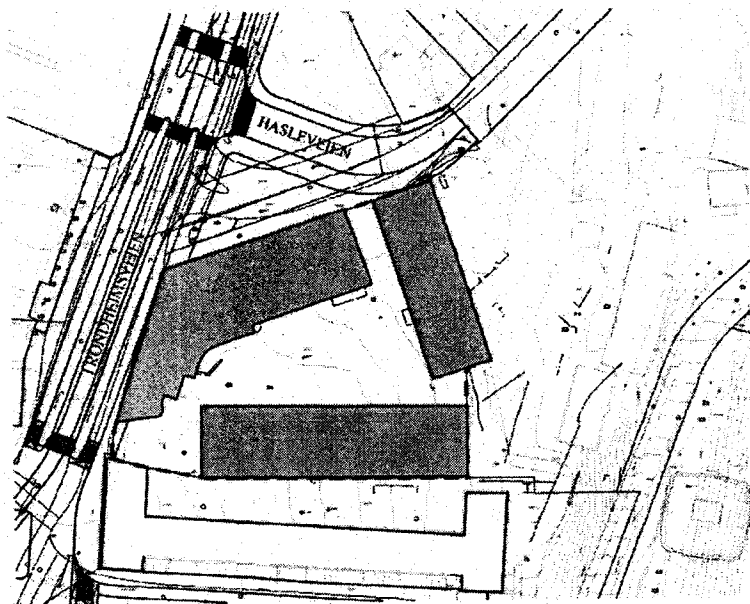
Dato: 30.09.2008

Innhold

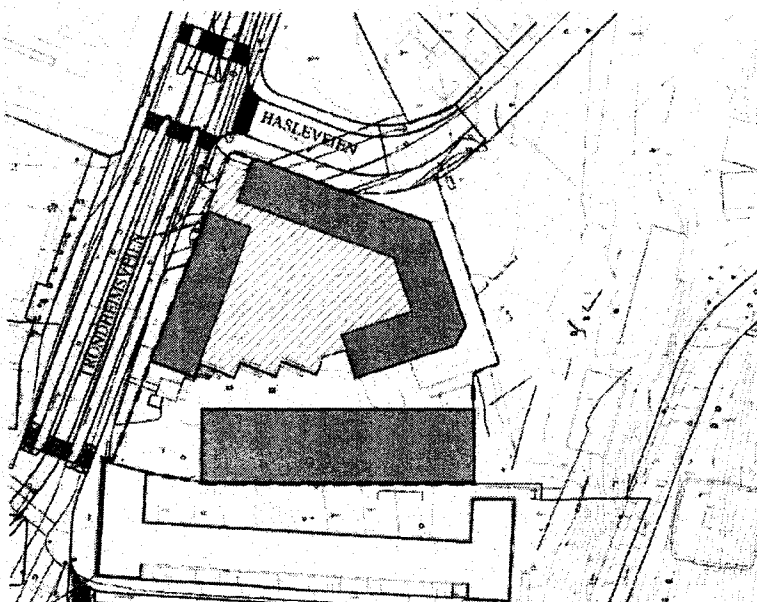
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	3
4. PLANSTATUS	5
5. MEDVIRKNING	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	7
5.2 Kunngjøringsinnspill	8
5.3 Forhåndsuttalelser	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	11
7. PLANFORSLAGET	14
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	17
9. ILLUSTRASJONER.....	21

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Eiendommen Trondheimsveien 113 ligger i bydel Hølsfyr-Sinsen og eies av Progress Ingeniørfirma AS. Omregulering av eiendommen har bakgrunn i at Statens vegvesen igangsatte reguleringsplanarbeider for Carl Berner plass og Trondheimsveien. Som følge av planene for utvidelse av Trondheimsveien og etablering av nye holdeplasser for buss og trikk, må deler av eksisterende bebyggelse for Trondheimsveien 113 rives. Dette har fremskutt behovet for planlegging for alternativ bruk og bedre utnyttelse av eiendommen. Foreliggende plan har derfor til hensikt å tilrettelegge for endret utnyttelse av dagens industriområde, lager og næringsbebyggelse.

Planområdet omfatter i tillegg til eiendommen Trondheimsveien 113 et tilstøtende veiareal som utgjør del av dagens Hasleveien i krysset Hasleveien og Trondheimsveien. Dette arealet frigjøres ved planlagt omlegging av Hasleveien i samsvar med foreliggende reguleringsplan for Carl Berner plass. Det er avholdt innledende møter med Plan- og bygningsetaten. Et tidligere utkast var grunnlag for reguleringsforspørsel til Plan- og bygningsetaten 30.juni 2003 der det ble avgitt forhåndsuttalelse i brev datert 26.08.03. Et omarbeidet prosjekt ble behandlet i Planforum 30.06.04, oppstartsmøte ble avholdt 02.07.04 og avklaringsmøte ble avholdt 07.09.05.

På bakgrunn av etatens konklusjoner og anbefalinger er planforslaget endret på vesentlige områder. Planforslaget som konsept bygger på tidligere forslag, men det er tatt hensyn til et klarere skille mellom bolig og næringsformål.

Forslag til reguleringsplan har i en periode avventet vedtak av reguleringsplan for Carl Berner plass og følgene av denne med hensyn til eiendommen Trondheimsveien 113. Dette gjelder innlemming av veiarealer for Hasleveien som er tatt med i planområdet for Trondheimsveien 113 samt konsekvenser av reguleringsplan for Carl Berner plass og dennes inngripen i eiendommens bygningsvolumer mot Trondheimsveien. Planen ble vedtatt 26.09.2007.

Reguleringsforslaget er utarbeidet og tilpasset den planlagte utvidelse og omlegging av trafikkområdene Trondheimsveien og Hasleveien. Det har vært nær dialog med Statens vegvesen Region Øst (SvRØ) gjennom utarbeidelsen av reguleringsplan for Carl Berner plass med omgivelser. Forslaget er i tråd med overordnede planer om ønsket transformasjon av området og er søkt tilpasset bygningsstruktur og utnyttelse ellers i området.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen ligger like nordøst for trafikknutepunktet Carl Berners plass i bydel Grünerløkka mellom Hasleveien og Grenseveien og er tilstøtende Trondheimsveien og Hasleveien. Eiendommen ligger i et etablert og sammensatt forretnings- og boligområde, med en høy boligandel og består i dag av tre bygninger, verkstedbygning i syd, kjøpesenter og lagerbygning i øst. Bygning som omfatter kjøpesenter er den opprinnelige bygningen på eiendommen fra 1900 og er ombygget flere ganger senest i 1987. Verkstedsbebyggelse, teglbygning ble bygget i 1918 og har stort sett stått uendret frem til 1992 da det ble etablert apotek i vestre del av bygningen. Bygningen er i dag leid ut til lager for El-kjøp Carl Berner som også leier lagerbygningen. Denne ble bygget i 1974 og senere i 1998 bygget om til butikk med bl.a. nytt inngangsparti.

3.2 Eierforhold

Eiendommen Trondheimsveien 113, gbnr. 226/69, eies av Progress Ingeniørfirma AS. Planområdet omfatter i tillegg veigrunn, del av Hasleveien gbnr.226/71 og 126/76 samt del av tilstøtende eiendom Hasleveien 4, gbnr.126/6.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Planområdet er totalt på ca.6,3 daa og grenser i nordvest til Hasleveien, mot øst til eiendommen Haslebrug, mot syd til eksisterende boligbebyggelse, Grenseveien 10-24 og mot vest til Trondheimsveien. Planområdet er tilpasset planlagt ny kollektivholdeplass i Trondheimsveien som del av omregulering av Carl Berners plass og i tillegg til planlagt omlegging av Hasleveiens utløp i Trondheimsveien.

Området ligger i en bydel som utgjør et etablert og sammensatt forretnings- og boligområde, med en høy boligandel.

Planene for Carl Berners plass forutsetter breddeutvidelse av Trondheimsveien som vil innebære riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen samt at nye holdeplasser i Trondheimsveien vil innebære flytting av Hasleveiens tilknytningspunkt til Trondheimsveien nordover.

Eiendommen har en umiddelbar nærhet til kollektivknutepunktet Carl Berners plass med T-bane, trikk og buss som utgjør tunge kollektivlinjer i både nord-sør retning og i øst-vest retning. Med tillegg av stasjonsnærhet til T-baneringen som åpnet høsten 2006, fremstår området med beliggenhet til ett av de mest sentrale knutepunktene i Oslo.

Landskap

Planområdet utgjør en rektangulær skrånende tomt med et terrengfall på ca.5 m diagonalt gjennom området fra nordøst til sydvest og ca.3 m fall retning langs Trondheimsveien fra nord mot syd.

Høyeste terrengkote på ca. kote 55 ligger langsetter eiendomsgrensen mot øst mot eiendommen Hasle bruk i terrengskråningen opp mot Sinsen platået på ca. kote 80.

Planområdet er uten vegetasjon av betydning, men grenser til en randsone av store trær mot øst.

Verneinteresser

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet, men hallbygning i teglstein syd i planområdet nærmest Grenseveien, inngår i Byantikvarens "Gule liste" for bevaringsverdig bebyggelse.

Miljøfaglige forhold

Støyforhold

Området er eksponert for støy fra både vei og trikk. Som følge av høy trafikkmengde i Trondheimsveien dominerer denne veien det totale lydbildet.

Klimaforhold

De klimatiske forhold er ansett som uproblematisk og planområdet har gode lys og solforhold.

Grunnforurensning

Helse- og velferdsetaten har informasjon om at det kan forventes å finne svakt forurensede masser i området som overskrider SFT's normverdier for mest følsom arealbruk og ikke kan disponeres fritt. For eiendommen er det registrert tidligere eller eksisterende industri av typen skraphandel, metallindustri og mekanisk verksted. Dette er virksomheter som kan ha forurenset grunnen med blant annet løsemidler, olje og metaller.

Luftforurensningsforhold

Planområdet ligger lokalisert i et trafikkert område som til tider er mye forurenset grunnet eksos og veistøvoppvirvling fra vegtrafikken.

Trafikkforhold

Planområdet ligger til kollektivknutepunktet Carl Berners plass og i gangavstand til Carl Berners plass T-banestasjon og til holdeplasser for buss og trikk. Oslo Sporveier forutsetter vesentlig bedring av frekvens og tilgjengelighet vestover i byen mot Storo og Nydalen etter ferdigstilling av T-baneringen høsten 2006. Behovet for omstigning ved Carl Berner er antatt å øke.

Planområdet har i dag kjøreadkomst og varelevering fra Trondheimsveien og Hasleveien.

Trondheimsveien er i dag svært trafikkbelastet. Som følge av planlagt utbygging av Carl Berner plass og Trondheimsveien vil trafikken iflg. beregninger bli halvert mens det er forventet en dobling av kollektivtrafikken (buss/trikk) ift. dagens nivå.

Dagens bebyggelse og bruk innenfor planområdet sperrer i dag for gangvei- og snarveiforbindelse mellom Trondheimsveien/Hasleveien og Hekkveien/Grenseveien til Carl Berner plass T-banestasjon.

Risiko- og sårbarhet

Områdets bruk i dag er vurdert å ikke utgjøre noen spesielle risiko- eller sårbarhetsforhold. Det er heller ikke registrert spesielle risiko- eller sårbarhetsforhold for planområdet fra omgivelsene.

Sosial infrastruktur

Området sogner i dag til Sinsen'barne- og ungdomsskole, som har relativt begrenset ledig kapasitet til å ta imot nye elever. Nærmeste naboskoler, Lilleborg barneskole og Bjølsen barne- og ungdomsskole, har akseptabel gangavstand fra reguleringsområdet, men bare enkelte ledige plasser på noen årstrinn. Undervisningsbygg Oslo KF og Skoleetaten samarbeider om planlegging av nye skoler i områdene Sagene-Torshov-Nydalen samt Løren-Økern-Ensjø. Det er igangsatt regulering for ny skoletomt ved Løren-Hasle.

Naboeiendommen, Sophies Hage, åpnet den 1.oktober 2006, midlertidige lokaler for barnehager. Hensikten har vært å løse 4 av Oslos bydelers behov, deriblant Sagene og Nordre Aker, for barnehagelokaler, mens permanente barnehager er under bygging. Sophies Park omfatter 30 avdelinger og ca.3-400 barn og vil fungere som barnehage for bydelene i om lag 2 år fremover. Naboområdet Hasle Brug, er under planlegging for en større barnehage i regi av Omsorgsbygg Oslo KF.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kollektivknutepunktet Carl Berners plass og Trondheimsveien. Området utgjør et trafikalt knutepunkt og handlesenter med et omfattende og variert tilbud av varer og tjenester.

Teknisk infrastruktur

Offentlig ledningsnett, vann og avløpsledninger følger delvis dagens trasé for Hasleveien nord i planområdet. Trase for avløpsledning i VEAS-tunnel Fagerlia-Majorstua går over østre del av planområdet i retning sydøst-nordvest.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Viken Fjernvarme.

Det er antatt at det må etableres ny nettstasjon for strømforsyning til ny bebyggelse.

Estetikk og byggeskikk

Eksisterende bebyggelse omfatter et uensartet bygningsmiljø der bebyggelsen består av tre større bygningsvolumer i to til tre etasjer. Eksisterende teglbygning fra 1918 forutsettes bevart.

Stedsutvikling

Bylandskapet for denne del av de gamle Akerbygdene er karakterisert av åser og platåer. Området ligger på sørsiden av Sinsenplatået med Hasleplatået i øst og Torshovdalen i vest. Carl Berner ligger sørvendt i en jevnt skrånende terrengfall ned mot bydelene i sentrum. Den utgjør en markert plass i kryssing med Trondheimsveien som utgjør en av de lange og rette gateløpene mot sentrum.

Barns interesser

Området er i dag bebygget og uegnet som leke- og oppholdsareal.

Juridiske forhold

Eksisterende bebyggelse består av forskjellige næringsvirksomheter med leieavtaler over kortere og lengere tid, bl.a. har bebyggelse som forutsettes revet for gjennomføring av reguleringen, leieavtale frem til 2015 med rett til forlengelse i 10 år.

Interessemotsetninger

Planlagt utvidelse av Trondheimsveien, reguleringsplan for Carl Berners plass, forutsetter arrondering og riving av eksisterende bebyggelse for eiendommen Trondheimsveien 113 for gjennomføring av planen.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjene ble fastsatt ved kgl.res. 20.8.93 og har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk ressursutnyttelse. Dette innebærer blant annet at det skal legges vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon og utbygging i byggesonen i by- og

tettstedsområder. Tiltaket følger opp disse statlige retningslinjer ved planområdets nærhet til knutepunktet Carl Berner.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unges interesser i planlegging

I de rikspolitiske retningslinjer, rundskriv T-1/95, stilles det krav til fysisk utforming av arealer for barn og unge og hvor det skal vies spesiell oppmerksomhet; trafikkfare og annen helsefare. Planforslaget forutsetter utarbeidelse av utomhusplan i tilknytning til søknad om rammetillatelse, bestemmelsene §7, hvor fysisk utforming av lekeplasser og uteoppholdsarealer skal redegjøres for.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008. (11.06.2008)

Kommuneplanen har som strategimål bl.a. å "tilrettelegge for et konsentrert og knutepunktbasert utbyggingsmønster innenfor eksisterende byggesone" og "tilrettelegge for tilstrekkelig og variert boligbygging"

I kommuneplanens arealstrategikart mot 2025 inngår planområdet som område innenfor "Allsidig bymiljø med stor andel boliger".

Kommunedelplan for indre Oslo, KDP nr. 13, vedtatt 02.12.1998

Kommunedelplanen gir overordnede byformingsprinsipper med utgangspunkt i en generell økning av boligmassen. Den sier om byforming at i områder med sammensatt bebyggelse bør ny bebyggelse utformes på grunnlag av byformanalyse. Ny bebyggelse og omfattende bruksendringer i sentrumsstrøk og handlestrøk, som en hovedregel bør ha publikumsorienterte funksjoner i 1.etasje mot gaten. Området rundt Carl Berners plass defineres som et oppgraderingsområde for bolig. Om dette området ligger det en føring om at fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal tilføre kvaliteter som styrker områdets attraktivitet i boligmarkedet og som understøtter et godt lokalt oppvekstmiljø. Den blandete funksjonen er en kvalitet, men boligfunksjonen skal være overordnet.

Områdeanalyse. Carl Berner nord – Hasle-Sinsen

Carl Berner nordområdet har en bebyggelsesstruktur som veksler mellom lamellbebyggelse og åpne og lukkede karréstrukturer. Området har et bymessig preg ved at fasadene forholder seg til gaten både formalt og funksjonelt. Butikker og andre næringsfunksjoner ligger mot gatenivå og boliger ligger delvis over, delvis i sidegater eller mot indre gårdsrom. Analysen viser til at dagens bebyggelsesstruktur bør følges opp ved videre fortetting, men behovet for åpne arealer i tilknytning til nedre del av Hasleveien/Sinsenveien bør vurderes. Gatens betydning som hovedforbindelse fra Carl Berner mot det nye byområdet ved Løren bør visuelt komme til uttrykk i gateutformingen. Forbindelser til den tette byen må styrkes som fysiske strukturer. Det vil bidra til å redusere avstanden til eksisterende tett by og kompensere for høydemessige forskjeller.

Gjeldende regulering

Planområdet inngår i reguleringsplan, S-2255 vedtatt 28.07.77 (endret reg. best. S-2937, datert 01.10.1987) og er regulert til byggeområde for industri, lager og verksted.

I tillegg inngår del av planområdet i vedtatt reguleringsplan for Carl Berner plass, S-4336 vedtatt 26.09.07. Denne planen forutsetter utvidet veiareal for Trondheimsveien inn på eiendommen Trondheimsveien 113. I tillegg forutsettes omlegging av Hasleveien for strekning langs eiendommen Trondheimsveien 113 samt for krysset Hasleveien/Trondheimsveien. For Trondheimsveien tilstøtende planområdet er det vedtatt ny holdeplass for kollektivtrafikk.

Pågående/fremtidig planarbeid og tiltak i tilstøtende områder

Stiftelsen Sophies Minde, eiendommen Trondheimsveien 132/Jørgen Løvlandsgate 2, er varslet regulert til byggeområde for boliger.

Sophies Hage åpnet den 1.oktober 2006 midlertidige lokaler for barnehager der hensikten har vært å løse 4 av Oslos bydelers behov, deriblant Sagene og Nordre Aker, for barnehagelokaler, mens permanente barnehager er under bygging. Sophies Park omfatter 30 avdelinger og ca.3-400 barn og vil fungere som barnehage for bydelene i om lag 2 år fremover.

For eiendommen Trondheimsveien 119, 123 og 125 og Hasleveien 4, 6 og 8 ble sommer 2006 varslet igangsatt omregulering til byggeområde for bolig og forretning.

For eiendommen Hasle brug, Hasleveien 3-5, gbnr.126/3, pågår planarbeider for omregulering til byggeområde for offentlig/allmenntilgjengelig formål (barnehage).

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspill fra kommunale etater og Oslo Sporveier følger som egne vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Friluftsetaten, udatert
2. Oslo Sporveier, datert 16.06.2004
3. Samferdselsetaten, brev datert 28.06.2004
4. Helse- og velferdsetaten, brev datert 02.07.2004
5. Byantikvaren, brev datert 05.07.04

Sammenheng av samrådsinnspill

1. Friluftsetaten kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.
2. Oslo Sporveier bemerker at nærheten til kollektivknutepunkt bør tilsi høy utnyttelse og begrensninger når det gjelder antall parkeringsplasser. Det bemerkes videre at det vil være viktig å sikre gode gangforbindelser til T-banestasjonen og at en snarvei mellom Hasleveien og T-banestasjonen må sikres. Det påpekes at nærheten til Trondheimsveien gjør at støy og vibrasjoner må vektlegges i vurdering av om området er egnet for boligbebyggelse.
3. Samferdselsetaten bemerker at justering av krysset Hasleveien x Trondheimsveien må godkjennes av Samferdselsetaten. Trondheimsveien er riksvei og Statens vegvesen må inn i prosessen. Det bemerkes i tillegg at det bør utarbeides en trafikkanalyse med hensyn til betydning av foreslått utbygging og trafikkavvikling på det offentlige veinett og trafiksikkerheten i forbindelse med adkomst og i de nærliggende kryssene.
4. Helse- og velferdsetaten foreslår reguleringsbestemmelser om støy fra trafikk på utendørs oppholdsarealer og foran vinduer i minst ett soverom for hver bolig. Det foreslås også reguleringsbestemmelser vedrørende støy i boliger fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet.
Det opplyses at det ikke er påvist grunnforurensninger innenfor planområdet, men at det er begrunnet mistanke om grunnforurensninger på bakgrunn av oljesøl m.m. fra jernbanemateriell, og det foreslås tekst for reguleringsbestemmelse. Det foreslås i tillegg vurdert tiltak mot radon. Det bemerkes at grenseverdier i teknisk forskrift (TEK)/Norsk Standard NS 8175 for strukturlyd fra trafikk i kulverter/tunneler bør gjøres gjeldende også for trafikk på gateplan. Etaten bemerker at i forhold til luftkvalitet bør luftinntak og uteoppholdsarealer plasseres vekk fra vei.
Bebyggelsen anbefales tilknyttet fjernvarmenettet.
5. Byantikvaren bemerker at eiendommen består av to eldre industribygninger oppført rundt 1900 og cirka 1920. Etter Byantikvarens vurdering er det knyttet arkitektoniske og kulturhistoriske verdier til den eldste bebyggelsen med anbefaling om bevaring.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Oslo Sporveiers (2) bemerkning om høy utnyttelse er fulgt opp i foreliggende planforslag. Med hensyn til parkeringsplasser er det forutsatt at planforslaget følger kommunens parkeringsnorm for tett by.

Det er foreslått regulert fellesareal gjennom planområdet fra Trondheimsveien til eiendommen Hasle Brug, gbnr.126/3. Fellesarealet er forutsatt tilgjengelig for allmennheten og tilrettelagt for universell utforming. Forslaget ivaretar eventuell mulig gangforbindelse fra Trondheimsveien til de bakenforliggende arealene.

Kjøreadkomst mellom Hasleveien og T-banestasjonen gjennom planområdets østre del, er vurdert som lite egnet for kombinasjon av varetransport og gangtrafikk. Dette området som i dag er utbygget, vil

ved gjennomføring av reguleringen bli benyttet til varetransport. En gangvei her vil ligge svært ugunstig topografisk i skjæring mellom planområdet og naboeiendommen Hasle Brug. For Hasle Brug er det planlagt barnehage (planinitiativ) og gangvei på nabosiden av grensen vil kunne få en beliggenhet uten topografiske hindre. Denne vil med en mindre avgrensning kunne tilknyttes fellesareal for eiendommen Trondheimsveien 113 og dermed oppnå en ønsket gangveilenke fra T-banestasjon til Trondheimsveien.

Samferdselsetatens (3) bemerkning om justering av trafikkrysset Hasleveien x Trondheimsveien og trafikkbildet er ivare tatt gjennom planprosessen. Planforslaget er tilpasset reguleringsplan for Carl Berner plass som ble vedtatt 28.09.07, og det er utført trafikkanalyser i sammenheng med denne reguleringen.

Helse- og velferdsetatens (4) forslag om reguleringsbestemmelser er tatt med i forslaget. Det er også gjennomført en egen utredning vedrørende strukturstøy i forhold til prosjektet. Ved gjennomføring av forslaget vil bebyggelsen søkt tilknyttet fjernvarmenettet.

Byantikvarens (5) anbefaling om bevaring av teglsteinsbygning tas til følge og foreslås regulert til spresialområde, bevaring.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

Innkommne uttalelser 10 stk:

1. Bydel Helsefyr-Sinsen, brev datert 19.02.03 og 07.04.03
2. Helsevernetaten, Avdeling for miljørettet helsevern, brev datert 20.02.03
3. Vann- og avløpsetaten, brev datert 18.02.03
4. Samferdselsetaten, brev datert 12.02.03
5. Plan- og bygningsetaten, brev datert 20.02.03
6. Byantikvaren, brev datert 14.03.03
7. Undervisningsbygg Oslo KF, datert 24.02.03
8. AS Oslo Sporveier, brev datert 10.03.03
9. Statens vegvesen, Region øst, brev datert 20.02.03
10. Byantikvaren, brev datert 27.06.06

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1). Oslo kommune, Bydel Helsefyr-Sinsen

Enstemmig vedtak i Bydelsutvalget gir i hovedsak sin tilslutning til forslag om omregulering av Trondheimsveien 113 fra industri til kombinert bolig, kontor og forretning.

Vedtaket forutsetter at det legges til rette for utearealer og plassering av boliger i forhold til de trafikkale forhold i området og det understrekes at det må stilles krav til plassering og utforming av bevertningssteder slik at konflikter med naboer unngås.

2). Helsevernetaten

Helsevernetaten gjør oppmerksom på at tomten ligger innenfor et område der det kan forventes å finne svakt forurensede masser som ikke kan disponeres fritt og som sannsynligvis overskrider SFT's normverdier for mest følsom arealbruk. Det anbefales gjennomført en risikovurdering med hensyn på forurenset grunn.

Helsevernetaten fraråder at boliger og næringsvirksomhet etableres i samme bygg og at reguleringsbestemmelsene bør stille krav til støyforhold som følge av støy fra tekniske installasjoner, varelevering mv. Det anbefales at boliger bygges som gjennomgående leiligheter.

Helsevernetaten anbefaler at antall parkeringsplasser i tilknytning til kontor- og forretningsarealene begrenses mest mulig med henvisning til god kollektivdekning i området. Staten anbefaler at bygningsmassen tilkoples fjernvarmenettet eller benytter miljøvennlige energiløsninger.

Mht. forurenset grunn foreslår at følgende tekst inkluderes i reguleringsbestemmelsene:

Det skal gjennomføres en risikovurdering i henhold til SFT-veileder 99:01A. Dersom forurensning oppdages skal forurensningsmyndighet varsles og massene håndteres forskriftsmessig. Masser som skal brukes på utarealer definert som mest følsom arealbruk skal tilfredsstillende krav iht. SFT-veileder 99:01A.

Mht. støy fra næringsvirksomhet anbefaler Helsevernetaten følgende forslag til reguleringsbestemmelse:

"Støy fra tekniske installasjoner, musikkanlegg og varelevering tilknyttet industri, kontor og næringsvirksomhet, skal for berørte boliger tilfredsstillende kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 og 6."

Mht. støy fra trafikk anbefaler Helsevernetaten følgende forslag til reguleringsbestemmelse:

"De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekter eller retningslinjer som erstetter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra vegtrafikk og skinnegående trafikk. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreducerende tiltak iverksettes."

Mht. vibrasjoner og strukturstøy anbefaler Helsevernetaten at følgende må inkluderes i reguleringsbestemmelsene:

"Maksimalnivå for strukturstøy skal ikke overskride grenseverdien for støy fra tekniske installasjoner, klasse C, tabell 4 i Norsk standard NS 8175."

Mht. inneklime viser helsevernetaten rapporten "Anbefalte faglige normer for inneklime" utarbeidet av Folkehelse (1998).

3). Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten har hovedledningsanlegg innenfor planområdet og viser til avstandskrav i vedtekt til plbl. §70. Ved eventuell flytting av ledningsanlegg ber etaten om å bli tatt inn i planleggingen på et tidlig stadium.

Det påpekes at utbygger må påregne å utarbeide egen plan som viser håndtering av overvannet. Det er ønskelig med bruk av lokal overvannshåndtering.

4). Samferdselsetaten

Samferdselsetaten uttaler at ved en betydelig økning av i arealbruken på eiendommen bør det utarbeides en enkel trafikkanalyse for nærområdet.

Adkomst til planområdet skal være fra Hasleveien og det skal anlegges parkeringsplasser iht. ny parkeringsnorm for Oslo der også sykkelparkering inngår.

Samferdselsetaten kommenterer at miljøkonsekvensene angående støy- og luftforurensning bør omtales i saksfremstillingen.

5). Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten støtter en omregulering av eiendommen fra industri til bolig, forretning og kontor. Det påpekes at gangforbindelse fra Trondheimsveien til T-banestasjonen på Carl Berners plass bør vurderes over eiendommen. Det vises til pågående planarbeid for Carl Berners plass og planer for buss- og trikkeholdeplass i Trondheimsveien tilstøtende planområdet. Det antas at det samarbeides med Statens Vegvesen Region Øst om utforming av planforslaget.

6). Byantikvaren

Byantikvaren uttaler at det ikke er registrert nyere tids kulturminner, men ber om en oversikt over eksisterende bebyggelse i området og en redegjørelse om alderssammensetningen er av eldre dato. Det vises til at det foreligger et fornminnepotensiale i området som påkaller en nærmere undersøkelse og avveining med Byantikvarens arkeolog. For videre arkeologiske undersøkelser vises til kulturminneloven.

7). Undervisningsbygg Oslo KF

Undervisningsbygg bemerker at barn fra reguleringsområdet vil søgne til Sinsen barne- og ungdomsskole, som i dag har relativt begrenset ledig kapasitet. Det vises til at flere store

boligprosjekter under planlegging i nabobydelen kan medføre at Sinsen skole og mange naboskoler blir fullsatt.

Undervisningsbygg Oslo KF har ingen bemerkninger til det foreliggende reguleringsvarsel, men at tar forbehold om at vurderingen kun er foreløpig.

Det opplyses at de øvrige nærmeste naboskoler, Lilleborg barneskole og Bjølsen barne- og ungdomsskole, har akseptabel gangavstand fra reguleringsområdet. Begge skolene har stort sett fullsatte klasser med bare enkelte ledige plasser på noen årstrinn.

Undervisningsbygg Oslo KF og Skoleetaten samarbeider om planlegging av nye skoler i områdene Sagene-Torshov-Nydalen samt Løren-Økern-Ensjø. Foreløpig er bare igangsatt regulering for ny skoletomt ved Løren-Hasle.

8). AS Oslo Sporveier

AS Oslo Sporveier er positive til at Trondheimsveien 113 skal utvikles i samsvar med ønsket utvikling av Carl Berner knutepunkt og det vises til oppstart av en mulighetssudie av tilgjengelighet til Carl Berners T-banestasjon.

Sporveien viser i tillegg til vedlagt forhåndsuttalelse til reguleringsforslag for Carl Berners plass.

9). Statens vegvesen, Region øst

Statens vegvesen har under arbeid forslag til reguleringsplan for Carl Berners plass og Trondheimsveien langs eiendommen og viser til godt samarbeide med forslagsstiller og tiltakshaver. Av hensyn til fremføring av Trondheimsveien og utforming av holdeplassområdet vises det til behov for ny byggeplan for eiendommen med større avstand til Trondheimsveien i forhold til eksisterende bygg. Det bemerkes at fortausbredden langs et nytt bygg bør være minimum 3 meter og at betjening og avkjørselsforhold må vurderes i sammenheng med Statens vegvesen. Krysset Hasleveien/Trondheimsveien har begrenset kapasitet og det påpekes at dette vil kunne legge føringer for utnyttelsen av eiendommen mht. virksomhet som genererer økt biltrafikk. Statens vegvesen gir sin tilslutning til at gangforbindelser og siktlinjer prioriteres samt bevissthet til tomtens sentrale beliggenhet til knutepunktet Carl Berners plass.

10). Byantikvaren

Etter ny henvendelse til Byantikvaren, brev datert 06.04.06 med vedlagt illustrasjonsmateriale, ble mottatt brev datert 27.06.06. Byantikvaren vil ikke kreve arkeologisk registrering av planområdet og anbefaler at eksisterende industribygning syd i planområdet reguleres til spesialområde og bevaring. Det anbefales videre at høyder på nybygg bør tilpasses omkringliggende bebyggelse og ikke overskride bebyggelsen rundt Carl Berners plass.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1). Bydel Helseby-Sinsen

Bemerkningen tas til etterretning.

2). Helsevernetaten

Helsevernetatens bemerkninger er vurdert ifm planframstillingen. Det er foreslått bestemmelser for forurensning, støyforhold og uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealene er foreslått med lokalisering som tar hensyn til støy og solforhold.

Bilparkering skal i sin helhet anlegges i garasjeanlegg under bebyggelsen og antall parkeringsplasser følger parkeringsnormen.

3). Vann- og avløpsetaten

Uttalelsen tas til etterretning.

Plan for håndtering av overvann mv. forutsettes innarbeidet i detaljplanleggingen.

4). Samferdselsetaten

Etatens bemerkninger er tatt til etterretning og inntatt i planforslaget.

Det vil utarbeides et eget trafikknotat

5). Plan- og bygningssetaten

Etatens bemerkninger er tatt til etterretning og det bekreftes samarbeide med Statens vegvesen.

6). Byantikvaren

Bemerkningen tas til etterretning.

Nærmere redegjørelse av alderssammensetning av eksisterende bebyggelse vil bli nærmere redegjort for under detaljplanleggingen.

7). Undervisningsbygg Oslo KF

Bemerkningen tas til etterretning.

8). AS Oslo Sporveier

Bemerkningen tas til etterretning. (Det er ikke mottatt vedlegg/forhåndsuttalelse)

9). Statens vegvesen, Region øst

Bemerkningen tas til etterretning.

10). Byantikvaren

Det tas til etterretning at det ikke avkreves arkeologisk registrering av planområdet. Planforslaget er i samsvar med byantikvarens anbefaling og regulerer eksisterende teglbygning (industribygning) syd i planområdet til spesialområde og bevaring. Nybyggenes høyder er tilpasset omkringliggende bebyggelse med lavere gesimshøyder nærmest Trondheimsveien og Carl Berners plass. Deler av bebyggelsen i bakkant, østre og nordøstre del av planområdet er vurdert til å tåle en noe større høyde.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Hovedgrep

Planforslaget er en direkte følge av ny regulering for Carl Berners plass og som omfatter Trondheimsveien og del av Hasleveien som tilstøter eiendommen Trondheimsveien 113. Det er planlagt for oppføring av nye boliger og forretninger samt å oppgradere eksisterende teglsteinsbygning (verkstedsbygning) til kontor- og forretningsbebyggelse.

Planen legger til rette for nye bygningsvolumer formet som karrébebyggelse rundt en sokkeletasje som tar opp høydeforskjellen gjennom planområdet. Sokkeletasjen omfatter næringsbebyggelse, forretninger og kjørearealer/kjørerampe til garasjekjeller. Bebyggelsen over sokkeletasjen utgjør i hovedsak boliger, formet rundt et felles indre gårdsrom. Gårdsrommet ligger en etasje over dagens terrengnivå og forretningsarealene. Grunnplan og forretningsarealer tar opp del av terrengfallet gjennom planområdet mellom Hasleveien og Trondheimsveien.

Deler av 1.etasje som utgjør forretningsarealer mot Trondheimsveien og Hasleveien, skal primært orienteres mot tilstøtende gater. Det er intensjon om etablering av dagligvareforretning og små detaljvareforretninger. Arealene skal etableres uten direkte kontakt til boligarealene. Fellesområdet over forretningsetasjen skal være forbeholdt boligene. Næringsformål og boligbebyggelse blir på denne måten ikke blandet innenfor det som utgjør boligdelen av foreslått utbygging. Næringsdelen, forretning og kontorer betjenes av serviceanlegg for renovasjon og varelevering i sokkeletasjen samt fra tilstøtende eksterne fellesarealer øst og syd for planlagt bebyggelse.

Boligdelen av bebyggelsen er planlagt for til sammen ca. 95 leiligheter. Bebyggelsen er oppdelt i bygningsvolumer med avtrappende høyder i forhold til Trondheimsveien og med laveste gesimshøyder mot eksisterende lagerbygning, verkstedsbygningen syd i planområdet. Bebyggelsen varierer i høyde fra 4-8 etasjer pluss underetasje (sokkeletasje) og parkeringskjeller. Leilighetene har gangadkomst fra internt gårdsrom og for bebyggelsen lengst øst, fra felles avkjørsel. Leilighetene betjenes fra sentrale trappe- og heiskjerner med direkte forbindelse til garasjeanlegget. Alle leilighetene har tilgang på privat balkong og det tillates etablert takterrasser.

Eiendommen består av eksisterende bebyggelse som utgjør lager, verkstedsbygning og forretninger (kjøpesenter). Eksisterende teglsteinsbygg blir i dag benyttet til næring (lager/apotek). Byggets fasader har vinduer mot nord og vest. Fasaden mot øst utgjør delvis forstøtning mot eksisterende terreng og

fasade mot syd vender inn mot bakgården til Grenseveien 10 - 24. Fasaden er helt lukket og fullstendig uten vinduer. Da bygget ligger i tomtegrensen må veggen fungere som brannvegg.

Eksisterende verkstedsbygning, teglbygning, er med sin beliggenhet, konstruksjon og utforming ikke velegnet for boligformål. Nabobygget er et boligbygg i 5 etasjer med avstand kun ca. 10 - 14 m til eksisterende hallbygning.

Eventuelt boligformål for verkstedsbygningen er vurdert å ville innebære store begrensninger og delvis utelukke etablering av en vindusfasade mot bakgården av hensyn til brann- og innsynsforhold. Bygget er ikke egnet til bolig av følgende årsaker:

- Bygget er tilstøtende den relativt trange bakgården til eksisterende bebyggelse, Grenseveien 10-24. For nye boliger vil en orientering mot bakgården oppleves som en svært inneklemt og mørk situasjon.
- Ved at eksisterende verkstedsbygningens fasade mot syd er uten vinduer (grunnet brannkrav) er bygget hovedsakelig ensidig belyst og fremstår derfor med relativt mørke innvendige arealer.
- Eksisterende verkstedsbygning har en bredde på 18 meter som vil være en uegnet dybde for ensidig belyste boenheter.
- Eksisterende verkstedsbygningens hovedfasade vil være orientert mot nord.
- Arealer langs eksisterende verkstedsbygningens nordfasade er tiltenkt som eventuell allmenn gangforbindelse til T-bane- og buss-stasjon i Trondheimsveien. Dette vil sterkt redusere kvaliteten på utearealene til eventuelle boliger i eksisterende verkstedsbygning.

Verkstedsbygningen er foreslått bevart for stedstjenlig servicenæring der man tenker seg butikker, post, apotek, etc i første etasje og kontorer (tannlege, lege, etc), treningssenter, mm. i andre etasje. Langs teglbyggets nordre fasade er det planlagt gjennomgang for en mulig gangforbindelse mellom Carl Berner T-banestasjon og buss-/trikkeholdeplass i Trondheimsveien. Denne vil representere en snarvei for publikum som ellers må runde et smalt og sterkt trafikkert hjørne i krysset Trondheimsveien/ Grenseveien (Carl Berners plass).

For at nytt felles gangareal (gangvei) langs teglbygget skal fremstå så innbydende, hyggelig og trygg som mulig, mener vi det er vesentlig at det er butikkfasader på begge sider av gangveien. Spesielt er dette av betydning om kvelden. Området er miljømessig belastet, spesielt om kvelden, og følelsen av trygghet er derfor av vesentlig betydning. Nybyggets sokkeletasje (underetasje) - og deler av 1.etasje mot Trondheimsveien - er derfor avsatt til forretningsformål.

Terrenget faller ca. 3m fra eiendommens nordside ned mot verkstedsbygningen. Butikketasjen som ligger på nivå med Trondheimsveien mot nord, og er derfor primært et resultat av terrengfallet. Adkomst til planområdet for boliger og for vareadkomst til butikkene er forutsatt fra ny avkjørsel fra Hasleveien. Dagens avkjørsler fra Trondheimsveien og Hasleveien forutsettes avviklet.

Bebyggelsen er lagt i eiendommens yttergrenser, som en tradisjonell karrebebyggelse. Inngang til boligens trapperom er både fra gate, fra indre gårds plass og felles uteareal. Bebyggelsen er avtrappet i snitt og plan for å oppnå maksimal solinnfall. Utearealet er vendt mot syd-vest. For åpning i bebyggelsen mot Trondheimsveien og over sokkeletasjen til gårdrom langs felles gangareal forutsettes etablert støyavskjerming.

Ny bebyggelse består i hovedsak av boliger og forretningsbebyggelse lagt til sokkeletasje/1.etasje. Det er i tillegg mulighet for kontorer i sokkeletasje og 1.etasje. Leilighetsfordelingen er forutsatt å være etter bystyrets vedtak om leilighetsfordeling og arealgrenser. Hoveddel av leilighetene er planlagt med størrelse over 50 m² BRA. Det er planlagt balkonger for alle leilighetene og ingen av leilighetene skal være ensidig orientert mot nord.

Planforslaget har følgende intensjoner:

- erstatte eksisterende nærings- og industribebyggelse med et oppgraderingsområde for boligbebyggelse i samsvar med vedtatt kommunedelplan for Oslo indre by.
- etablere et nytt bykvarter for boliger direkte tilknyttet kollektivknutepunktet Carl Berner
- etablere forretningsarealer for den lavere del av bebyggelsen tilknyttet Trondheimsveien som tilstøtende handlegate og del av knutepunktet Carl Berner plass

- tilrettelegge for mulig gangforbindelser gjennom planområdet fra Trondheimsveien for tilknytting til T-banestasjon ved Grenseveien
- gi bebyggelsen struktur som ivaretar organisering av leiligheter med gode sol- og usiktsretninger
- bevare eksisterende verkstedsbygning og tilrettelegge bygget for nye og strøktjenlige aktiviteter
- sikre gode interne utearealer skjermet for støy fra omgivelsene

Bebyggelsen

Planlagt bebyggelse består av lamellblokker utformet som en åpen karrebebyggelse rundt en indre gårds plass. Gårds plassen ligger en etasje over terreng og utgjør bebyggelse med forretningsarealer. Forretningene har inngang og fasader mot felles gangareal gjennom planområdet langs etter eksisterende hallbygning.

Bebyggelsen varierer i høyde fra 4 til 8 etasjer over forretningsarealer i underetasje, der den høyeste bebyggelsen ligger mot Hasleveien i østre del av planområdet. Samtidig er bebyggelsen åpnet i partier for å gi lys og utsikt til bakenforliggende fasader og til innvendig gårdsrom.

Bebyggelsens mot Trondheimsveien er i 6 etasjer med tillegg av underetasje som varierer i høyde i forhold til Trondheimsveien som stiger ca. 3m langs planområdets avgrensning mot gaten.

Bebyggelsen er i volum og form søkt tilpasset nabobebyggelse og bygningstypologi i området.

Byformanalyse

Plan- og bygningssetaten har i sin områdeanalyse pekt på muligheter og utfordringer som oppstår i forbindelse med prosjekter som er lansert i området. Det heter bl.a. at "Carl Berner-områdets bymessighet skal ivaretas også ved nybygging i nord" og at "Utvikling innenfor området Carl Berner nord har mer karakter av fortetting av eksisterende bystruktur."

Trondheimsveien 113 ligger i en bygningsmessig mellomsoner der eksisterende bebyggelse er preget av lavere, tradisjonelle byboliger mot syd og vest, og mer variert bebyggelse mot nord og øst.

Det vises til eget bilag som viser en registrering av bygningstypologi i nærområdet til Carl Berners plass og planområdet. Planforslaget vil bekrefte det stedstypiske mht. bygningsvolum og høyder og bidra til en ytterligere konsolidering av Carl Berner som et knutepunkt og urbant sted. Nybygget mot nord vil markere det nye gateløpet for Hasleveien og bidra til å gi denne bygatepreg.

Bebyggelsen syd og vest for planområdet kjennetegnes av at den i stor grad utgjør 4 - 6 etasjer og fremstår som typisk bebyggelse fra 50 - 60-tallets arkitektur. For bygningene langs gjennomfartsårene (Trondheimsveien, Kirkeveien, m.fl.) er i hovedsak bebyggelsens første etasjer benyttet til butikkformål og de øvrige etasjene for boligformål.

Bebyggelsen er hovedsakelig organisert som karrebebyggelse der byggene er lagt langs eiendommens randsoner.

Mot nord finner man en kombinasjon av gamle industribygg i tegl (2-3 etasjer) og 3 små boliger i tre (2 etasjer). Mot øst er det nyere og variert bebyggelse, hvor boligblokkene langs Hekkeveien er meget framtrødende (8-10 etasjer).

Mot øst er det i dag en større naboeiendom (Hasleveien 3), hvor eier, Oslo Kommunes Kontorbedrift, vurderer alternative utbyggingsformål (boliger, skole, etc.).

Bebyggelsens karakter både mot nord og øst fremstår som frittliggende bygg plassert midt på tomt.

Forslagsstiller har vurdert to alternativer å utvikle eiendommen på:

- 1- som et frittliggende bygg, hvor alle fasader har samme karakter og betydning, og der eiendommens første etasje i stor grad gjøres tilgjengelig for offentligheten.
- 2- som en karrebebyggelse, hvor det skilles mellom en offentlig tilgjengelig gatefasade og et privat gårdsrom.

For tidligere oversendt forslag for utnyttelse av eiendommen, alternativ 1, ble det fra etaten indikert ønske om karrebebyggelse.

Dette er fulgt opp i foreliggende prosjekt der bebyggelsen er organisert som en karrebebyggelse der eksisterende teglsteinsbygg mot syd utgjør karrrens sydlige vegg.

Planlagt ny bebyggelse er dimensjonert med bredder og høyder som gjenspeiler områdets boligbebyggelse. Ref. bilag som viser fotomontasje av nybygget sett fra Hasleveien.

Følgende utredninger er utført (vedlegg til beskrivelsen):

- Støynotat ved Multiconsult AS, datert 06.07.2006
- Vibrasjonsanalyse/strukturstøy ved Multiconsult AS, datert 19.09.2006
- Sol- og skyggediagrammer

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Planområdet er ca. 6,3 daa stort og foreslås omregulert fra byggeområde for industri, lager og verksted til byggeområde for; kombinert formål; bolig, forretning og kontor, spesialområde bevaring, forretning og kontor samt fellesområde, felles gangvei og torg. I tillegg inngår veiareal del av Hasleveien, som foreslås omregulert til kombinert formål; bolig, forretning og kontor.

Området foreslås regulert til:

- Byggeområde for kombinert formål, bolig og allmenntilleg, barnehage
- Spesialområde bevaring, forretning og kontor
- Fellesområde, felles avkjørsel, felles gangvei og torg

Arealoversikt

Arealbruken fordeler seg som følger:

Byggeområde boliger, forretning og kontor, felt BFK:	3,7 daa
Spesialområde bevaring forretning og kontor, felt FK:	1,4 daa
<u>Fellesområde:</u>	<u>1,2 daa</u>
<u>Sum planområde:</u>	<u>6,3 daa</u>

Skisseprosjektet er ikke utarbeidet i detalj. Bebyggelsens arealfordeling av måleverdig areal antas å være som følger:

<u>Ny bebyggelse</u>	<u>Bruksareal (BRA)</u>
Boliger	ca. 8 650 m ²
Kontor 1.etasje/sokkeletasje	ca. 650 m ²
Tekniske rom sokkeletasje	ca. 600 m ²
Forretning 1. etasje/sokkeletasje	ca. 3 000 m ²
<u>Sum:</u>	<u>ca. 12 900 m²</u>

<u>Eksisterende bebyggelse</u>	<u>Bruksareal (BRA)</u>
Forretning/kontorer	ca. 2 700 m ²

Sum bebyggelse over terreng : ca. 15 600 m²

Parkeringsanlegg, bruksareal under terreng: ca. 4 200 m²

Grad av utnytting og høyder

Bruksareal (BRA) for bebyggelsen utgjør til sammen ca. 15 600 m² inkludert mulig innglassing av balkonger eller deler av balkonger for boligene. Det er ikke medregnet biloppstillingsplasser på terreng.

Bruksarealet omfatter ikke parkerings- og kjøreareal under terreng, tekniske rom eller bodarealer i tilknytning til garasjer for boligene, ref. forslag til reguleringsbestemmelser.

Grad av utnytting, bruksareal (BRA)

Grad av utnytting, bruksareal (BRA) = 15 600 m²

Illustrasjonsplanen beskriver et prosjekt der tillatt bruksareal (BRA) for ny bebyggelse er beregnet til ca. 12 900 m² inklusive balkonger. I tillegg inngår eksisterende bebyggelse med et bruksareal (BRA) på ca. 2 700 m². Parkeringsarealer helt eller delvis under terreng/bebyggelse er ikke medregnet.

Grad av utnyttning, %-bruksareal (%-BRA)

Planområdet er beregnet til 6290 m².

Prosent bruksareal (%-BRA) i forhold til planområdet som helhet: $15600/6290 \times 100\% = \text{ca.} 248 \%$

Prosent bruksareal (%-BRA) i forhold til byggeområdene: $15600/5100 \times 100\% = \text{ca.} 306 \%$

Bebyggelsen

Høyder

Planforslaget muliggjør bebyggelse i 4-8 etasjer pluss sokkeletasje og kjellerplan. Bebyggelsens maksimale gesimshøyder er vist på plankartet og inngår i forslag til reguleringsbestemmelser.

Bebyggelsens plassering er vist med byggegrenser på plankartet.

Balkonger kan bygges utover byggegrensene.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering er vist på plankartet med byggegrenser. Balkonger kan eventuelt bygges utover viste byggegrenser med inntil 1m.

Grense for bebyggelse under eller delvis under terreng, parkeringskjeller med tilhørende anlegg, er vist på plankartet og ligger innenfor byggeområdets avgrensning.

Verneinteresser

Eksisterende teglbygning foreslås regulert til spesialområde, bevaring med bruksformål kontor og forretning.

Boliger

Antall leiligheter utgjør foreløpig ca. 95 stk. det er forutsatt intern fordeling av leiligheter i samsvar med bystyrets vedtak om leilighetsfordeling og minimumsarealer. Leilighetene er i hovedsak gjennomgående og orientert mot syd og/eller vest. Leilighetene har tilgang på privat balkong og det tillates etablert takterrasser.

Forretninger

Planforslaget innebærer etablering av forretningsarealer som er utadvendt mot Trondheimsveien og det interne torget. I tillegg er det intensjon om etablering av en mindre andel kontorer, strøktjenelige virksomheter og uteservering i tilknytning til gangareal/torg i skillet mellom eksisterende og planlagt ny bebyggelse. Inngang til forretninger og kontorer er forutsatt fra gateside og fra fellesområdet. Mot Trondheimsveien vil det kunne anlegges torgplass/oppholdsareal med trevegetasjon og beplantning i direkte nærhet til planlagt ny kollektivterminal.

For eksisterende teglsteinsbygning er det foreløpig intensjon om etablering av mindre kontor- og forretningsvirksomheter uten større grad av bilavhengighet.

Miljøfaglige forhold

Støyforhold

Planforslaget forutsetter gjennomføring av støytiltak før det gis midlertidig brukstillatelse.

Trafikkforhold

Vedtatt omregulering av Trondheimsveien innebærer at tidligere avkjørsel fra eiendommen til Trondheimsveien bortfaller og planområdet er derfor forutsatt med betjening fra ny trasé for Hasleveien. Dette gjelder avkjørsel for både boligparkering, varetransport til næring og renovasjon.

Kjøreadkomst, avkjørsel til Hasleveien

Kjøreadkomst er samlet i et avkjørselspunkt til Hasleveien i nordøstre del av planområdet.

Avkjørselen betjener både nærings- og boligbebyggelsen og deler seg for direkte innkjøring til garasjekjeller via kjøreramper til planlagte underetasjer for nybygget og til felles avkjørsel for varetransport langs østre del av planområdet.

Planlagt nybygg vil ha større butikker på en flate, mens det for eksisterende teglsteinsbygg er forutsatt mindre spesialbutikker for 1. etasje og messaninetasje.

Det er planlagt for 2 underetasjer der parkeringskjeller utgjør 2. underetasje ca. kote +48 og 1. underetasje ca. kote +51 som utgjør forretningsdelen med arealer for lager og varelevering. Sammen med kjørerampene for den bakre del av den nye bebyggelsen, utgjør arealene mot Hasleveien betjeningsarealer for renovasjon, varelevering og tekniske rom.

Det er forutsatt innvendig varelevering til butikkarealene som ligger på samme nivå og danner en ytre forretningsdel med fasade mot Trondheimsveien og til fellesarealet mellom nybygg og teglbygning. For varetransport til teglsteinsbygningen er det forutsatt ekstern kjøreadkomst. Denne er forutsatt begrenset til kjøreadkomst på baksiden av bygget og til kjøreareal for den mindre aktive del av gjennomgangs -torget mellom eksisterende teglbygning og planlagt ny bebyggelse. Varelevering innenfor området er begrenset og vil bare i mindre grad påvirke gangadkomsten gjennom området. Avkjørsel til Hasleveien er forutsatt å krysse fortau før innkjøring til eiendommen. Bebyggelsen ligger tilbaketrukket fra fortauet for større avstand og bedre svingradius før innvendig nedkjøringsrampe. Fortauet er planlagt med stor bredde ca.5m og forutsettes utformet med nedsenket kantstein. For kjøremønster for varetransport og renovasjon vises til vedlagte illustrasjonsmateriale. Avkjørselen er vist med pil på plankartet.

Gangadkomst

Hovedgangadkomst til boligene skjer henholdsvis fra fortau langs Trondheimsveien, fra fortau langs Hasleveien og fra planlagt gågate mellom eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse innenfor planområdet.

Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes i henhold til parkeringsnormer for Oslo, "tett by", vedtatt 27.11.2002. Bilparkering er innpasset i garasjeanlegg under terreng og under bebyggelsen. Det er forutsatt at 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet har ikke spesielle forhold som skulle tilsi at farer ved arealet kan oppstå. Ved eventuell brann er det tilgjengelighet fra Trondheimsveien, Hasleveien og Grenseveien. Det er det vurdert at området i seg selv eller planlagt utbygging ikke innebærer spesielle risiko- eller sårbarhetsforhold.

Forhold for barn og unge

Uteoppholdsareal og lekeareal for barna ligger skjermet fra trafikk i det indre gårdsrommene med god oversikt og kontroll fra leilighetene i bebyggelsen rundt. Arealet ligger til rette for møblering med lekeapparater og sandlekeplass.

Uteoppholdsareal

Gårdsrommet som utgjør uteoppholdsarealet for boligene har et areal på ca.1425 m². Sammen med balkonger og takterrasser vil uteoppholdsarealet utgjøre til sammen ca.20 m² pr. leilighet. Felles gangareal gjennom området skal være bilfritt med unntak av varetransport til forretninger. For utearealer i tilknytning til gårdsplass er det forutsatt permanent vegetasjon, møbler og utstyr som tåler høy bruksbelastning.

Barnehage

Forslaget legger ikke til rette for etablering av barnehage innenfor planområdet.

Formatted: Underline

Teknisk infrastruktur

Ledningsanlegg

Vann- og avløpsetatens hovedledningskart viser at tiltaket innenfor planområdet berører etatens hovedanlegg.

Universell utforming

Forhold for funksjonshemmede

Uteoppholdsarealet, felles gårdsrom, er flatt og kan benyttes av bevegelseshemmede. Gårdsrommet har tilgang fra trapperommene som ligger til gårdsrommet og for øvrig rampetilknytting til

fortausarealer for tilstøtende gatenett. Flesteparten av leilighetene og fellesarealene (parkering, boder) kan nås trinnløst med heis. 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelsehemmede.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og mål.

Planområdets sentrale beliggenhet til kollektivknutepunktet Carl Berner legger til rette for en bedre utnyttelse av arealene innenfor området. Forslag til reguleringsplan er i overensstemmelse med Kommunedelplan for indre by, strategimål i Kommuneplanen 2008 og Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Planforslaget er i overensstemmelse med vedtatt reguleringsplan for Carl Berner plass.

Verneinteresser

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet. Eksisterende teglbygning er registrert på Byantikvarens gule liste og er i planforslaget regulert til spesialområde bevaring.

Miljøfaglige forhold

Anleggsdrift

Som en konsekvens av utbyggingen må store deler av byggeområdet graves ut.

Borttransportering av masser vil medføre anleggstrafikk tidlig i byggeperioden. Konsekvenser av utbyggingen er økt trafikk og støy i byggeperioden.

Eksisterende bebyggelse bortsett fra teglsteinsbygning skal rives.

Forurensset grunn

Den planlagte bebyggelsen vil ikke tilføre forurensning til grunnen.

Støy fra trafikk

Planområdet er utsatt for tosidig trafikkstøy, primært fra Trondheimsveien med mye kollektivtrafikk, buss og trikk, og Hasleveien og Grenseveien. Gjennomføring av planforslaget vil ikke medføre vesentlig økning av biltrafikken i tilstøtende gater.

Det er utført beregninger av støynivå for dagens situasjon og av trafikkøkning som følge av utbyggingen. Støyberegningene tar ikke hensyn til opphør av næringsvirksomhet innenfor planområdet eller den generelle utviklingen i området.

Foreliggende støynotat viser støyberegninger fra bil- og sporvogntrafikk fra tilstøtende gatenett og viser at Trondheimsveien er den viktigste støykilden som bidrar tyngst til et støynivå over anbefalte grenseverdier på terrengnivå og for deler av innvendig gårdsrom. Den nye bebyggelsen vil imidlertid skjerme gårdrommet for det meste av støyen og det er forutsatt gjennomført støytiltak, støysisolasjon for deler av fasadene, skjerming av balkonger og støyskjerming av uteoppholdsarealer. I tillegg vil gjennomføring av foreslåtte støytiltak, støyskjerming mot Trondheimsveien i åpningene mellom bygningsvolumene og langs gågaten mot indre torg, medføre at utearealene/gårdrommet får akseptabelt støynivå (mindre enn 55.0 dB).

Planområdet er utsatt for veitrafikkstøy over anbefalte grenseverdier på terrengnivå og for deler av innvendig gårdsrom. Den nye bebyggelsen vil skjerme gårdrommet for det meste av støyen og ved gjennomføring av foreslåtte støytiltak vil utearealene/gårdrommet oppnå akseptabelt støynivå (mindre enn 55.0 dB).

Luftforurensning

Området ligger innenfor tett by og umiddelbart til et høyt trafikkert gatenett som til tider kan være belastet med dårlig luftkvalitet. For utendørs luftkvalitet ligger forurensningsbelastningen i området mest sannsynlig rundt grensenivået til SFT's luftkvalitetskriterier.

Det indre gårdsrom som utgjør uteoppholdsareal for boliger, ligger imidlertid stort sett skjermet fra trafikkområdene. Balkonger er planlagt inn mot gårdsrom og mot øst mot Hasle bruk. Det er forutsatt partikkelfiltrering av inntaksluften til bolig.

Det er planlagt for beplantning innenfor planområdet (uteoppholdsarealet) og i gågaten/torget som vil kunne bidra til reduksjon av svevestøv ved filtrering av skadelige partikler og sot/støv.

Forurenset grunn

Den planlagte bebyggelsen vil ikke tilføre forurensning til grunnen. Eventuell forurenset grunn vil bli fjernet i samsvar med SFT's forskrifter.

Lokalklima

Det antas at den planlagte bebyggelsen ikke vil påvirke de lokalklimatiske forholdene.

Sol- og skyggeforhold

For planlagt bebyggelse er sol- og skyggeforhold vurdert for vår, høst og sommer:

23.mars/september er det på dagtid gode solforhold for innvendig gårdsrom og på syd- og vestvendte fasader. Største del av felles gangarealer og torg på gatenivå er skyggelagt. Gårdsrom har i hovedsak gode solforhold. Bebyggelsen gir i hovedsak skyggevirksomhet på trafikkområder nord for planområdet (Trondheimsveien og Hasleveien) og har liten skyggevirksomhet på nabobebyggelse.

På kveldstid kl.18:00 er felles gårdsrom for boligene og deler av gangarealet skyggelagt.

Sydvestvendte fasader har stort sett gode solforhold. Det er sol på hoveddel av butikkfasade mot felles gangareal, på deler av gangareal nærmest Trondheimsveien og på fasade og fortau langs Trondheimsveien.

23.juni er det gode solforhold hele dagen og ettermiddagen. Eksisterende teglbygning gir noe skygge på fellesareal. Trafikkområder umiddelbart nord og vest for bebyggelsen blir delvis skyggelagt. På kveldstid kl.19:00 er det sol på vest- og sydvestvendte fasader mens sydvendte fasader delvis er skyggelagt. Hoveddel av gårdsrommet er skyggelagt. Det er sol på store deler av fellesarealet mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Sol-/skyggestudiene viser at utbyggingen har liten skyggevirksomhet på eksisterende nabobebyggelse utenfor planområdet. Vår og høst er deler av trafikkområder, Trondheimsveien og Hasleveien, samt deler av naboeiendommer nord og øst for planområdet skyggelagt som følge av utbyggingen.

Biologisk mangfold

Området representerer ikke spesielle naturverdier og en utbygging vil ikke få konsekvenser i forhold til biologisk mangfold.

Trafikkforhold

Kapasitet

Biltrafikk til og fra Trondheimsveien 113 vil som følge av utbyggingen endre karakter fra næringstransport til privatkjøring til/fra boliger, dvs at det sannsynligvis blir mindre trafikk i området på dagtid, men med noe økning i trafikken morgen før arbeidstid og kveld etter arbeidstid. Ved anleggelse av egen parkeringskjeller vil boligprosjektet antatt ikke medføre forverring av trafikk- og parkeringssituasjonen i tilstøtende veier.

Trafikk

Planområdet har i dag atkomster fra Hasleveien og Trondheimsveien som grenser til planområdet i vest og nord. Mht. trafikkmengder og trafikkavvikling vil utbygging av boliger og forretninger iht. planforslaget kun gi små endringer i trafikkmengdene og antatt bare gi marginale endringer i trafikkavviklingen i tiliggende veisystem.

Trafikksikkerhet

Gjennomføring av planforslaget vil innebære at kjørearealer begrenses til kjørerampe til garasjekjeller og til varetransport på baksiden av planlagt bebyggelse. Forslaget innebærer sanering av dagens

avkjørsler til Hasleveien og Trondheimsveien. Planlagte ny avkjørsel til Hasleveien begrenses til et avkjørselspunkt og innebærer økt trafiksikkerhet i forhold til dagens situasjon.

Varetransport

Planforslaget forutsetter varetransport fra Hasleveien og veiens planlagte nye trasé i møtet med Trondheimsveien. En konsekvens av omlegging av Trondheimsveien til kollektivgate er også at betjening av teglsteinsbygningen må betjenes av avkjørsel til Hasleveien.

Varetransport er forutsatt å krysse fortau langs Hasleveien og vil periodevis innebære noe trafikk for betjening av forretningene innenfor området.

Varelevering innenfor området vil bare i begrenset grad påvirke gangadkomsten gjennom området.

Parkering

Parkering for boliger og næringsbebyggelse skal anordnes i parkeringskjeller og innebærer økt trafiksikkerhet i forhold til dagens situasjon.

For boligene er det foreløpig tilrettelagt for 67 parkeringsplasser. Med et leilighetsantall på 93 og med leilighetsfordeling i samsvar med bystyrets vedtak av 26.09.07, vil parkeringsbehovet innebære ca. 65-70 parkeringsplasser.

For næringsarealene, kontor og forretning med til sammen 5780 m², innebærer normen et parkeringsbehov på 52-86 parkeringsplasser. Forslaget tilrettelegger for 70 parkeringsplasser og sykkelparkering.

Kollektivtrafikk

Utbyggingsområdet ligger til kollektivknutepunktet Carl Berner med nye buss- og trikkeholdeplasser samt T-banestasjon. Planforslaget vil gi økt trafikkgrunnlag for etablert offentlig kommunikasjon.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet har ikke spesielle forhold som skulle tilsi at farer ved arealet kan oppstå. Ved eventuell brann er det god tilgjengelighet fra Trondheimsveien, Hasleveien samt fra Grenseveien. Ut over dette er det vurdert at området i seg selv eller planlagt utbygging ikke innebærer spesielle risiko- eller sårbarhetsforhold eller økte konsekvenser i forhold til dagens situasjon med hensyn til risiko- og sårbarhet.

Sosial infrastruktur

Samfunnsmessige konsekvenser

Forslaget vil medføre at området som ligger til det trafikkale knutepunktet Carl Berners plass tilføres ca.95 nye boliger der forskjellige leilighetsstørrelser vil kunne gi en variert alderssammensetning og bidra til en stabil beboersituasjon i bydelen.

Forslaget vil kunne medføre etablering av butikker og økte servicetjenester til nærområdet og bydelen. Planlagte forretnings- og kontorarealer vil kunne tilføre noen nye arbeidsplasser til bydelen.

Trafikkøkningen fra området vil kun marginalt påvirke trafikkavviklingen i området.

Off. servicetilbud

Forslaget innebærer et nytt boligområde med fullt utbygget, ca. 150-200 nye beboere. Utbyggingen vil ha konsekvenser for barnehage- og skolesituasjonen.

Arbeidsplasser tilknyttet eksisterende næringsbebyggelse vil utgå.

Regulering av fellesområde, gangveier gjennom planområdet som er åpne for allmennheten vil øke tilgjengeligheten til T-banestasjon Carl Berner fra Hasleveien og Trondheimsveien.

Planforslaget er tilpasset omlegging av Hasleveien og ny holdeplassterminal for buss og trikk i Trondheimsveien. Økt boligutbygging som følge av forslaget vil øke kundegrunnlaget for kollektivtrafikken. Planforslaget vil forutsette omlegging/nyanlegg av kommunaltekniske anlegg. Boligutbygging i området vil styrke handel og tjenesteytende næringer i området.

Arbeidsplasser

Arbeidsplasser tilknyttet eksisterende virksomheter for bygninger som rives vil utgå. Det vil bli etablert nye arbeidsplasser for forretningsvirksomheter, kontorvirksomheter og eventuelle tjenesteytende næringer. Utbyggingen vil kunne gi økt kundegrunnlag for varehandel og annen service.

Skole

Utbyggingen vil kunne medføre behov for flere skoleplasser. Planområdet sogner i dag til Sinsen skole for barne- og ungdomstrinnet. De øvrige nærmeste naboskoler, Lilleborg barneskole og Bjølsen barne- og ungdomsskole, har akseptabel gangavstand fra reguleringsområdet. Begge skolene har stort sett fullsatte klasser med bare enkelte ledige plasser på noen årstrinn. Utbyggingen vil medføre behov for flere skoleplasser, både på barnetrinnet og på ungdomstrinnet, samt utløse behov for flere barnehageplasser.

Barnehageplasser

Utbyggingen vil kunne medføre behov for flere barnehageplasser. Planforslaget forutsetter ikke etablering av barnehage.

Funksjonshemmede

Planforslaget legger til rette for trygge og tilgjengelige utearealer for funksjonshemmede. Det legges til rette for heisforbindelse til boligene fra parkering under terreng.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget åpner for bedre tilgjengelighet og for nye og bedre gangforbindelser til eksisterende og nye kollektivtilbud, buss og T-bane.

Vann- og avløpsetatens hovedledningskart viser at tiltaket innenfor planområdet berører eksisterende hovedanlegg. Det vil bli innledet samarbeide med VAV-etaten i forbindelse med den videre detaljering av prosjektet. Tilleggskapasitet i VA-nettet og elektrisitetsforsyningsanlegg/ trafo-kapasitet er foreløpig ikke vurdert.

Det er antatt behov for ny netstasjon.

Økonomiske konsekvenser

Private

Området vil bli utbygd i privat regi og utbygger må i prinsippet påregne å dekke alle investeringer som utbyggingen medfører innenfor planområdet.

Stedsutvikling

Områdeutvikling Ved gjennomføring av planlagt utbygging vil området transformeres fra å være et blandet industri- og næringsområde til å bli et mer dominerende boligområde. Planforslaget bidrar til en høyere arealutnyttelse for området som utgjør kollektivknutepunktet Carl Berner.

Bebyggelsesstruktur

Eksisterende industri og verkstedsbebyggelse vil bli revet og erstattet med boliger og forretningsarealer. Eksisterende hallbygning vil bli bevart og innredet for kontorer og forretningsvirksomheter. Ny bebyggelse vil gi området en åpnere karakter ved at planlagte nye bygningene åpner for allmenn ferdsel gjennom området fra Carl Berner plass og Trondheimsveien og fra Hasleveien nord for planområdet til T-banestasjon Carl Berner og Grenseveien. Det vil oppnås ny visuell kontakt gjennom området mellom Trondheimsveien og Hasleveien til bakenforliggende østre områder.

Utbyggingen vil medføre at området får øket tilgjengelighet og en betydelig oppgradering.

Barns interesser

Leke- og oppholdsarealer

Området er i dag ikke i bruk eller tilgjengelig for lek og opphold.

Utbygging iht. planforslaget vil medføre at området i større grad åpnes til omgivelsene og at allmennheten sikres gangveiforbindelse gjennom området. Gjennomføring av planforslaget vil tilrettelegge for nye leke- og uteoppholdsarealer for boligprosjektet og samtidig tilgodese nærmiljøet.

Universell utforming

Gjennomføring av planforslaget innebærer økt tilgjengelighet og mulighet for gangveitilknytting fra Trondheimsveien gjennom planområdet til Carl Berner T-banestasjon ved Hekkveien. Det er forutsatt universell utforming av fellesarealene.

Juridiske forhold

Vedtatt forslag vil gi hjemmel for søknad om rammetillatelse for oppføring av boliger, barnehage forretnings- og kontorbebyggelse.

Privatrettslig

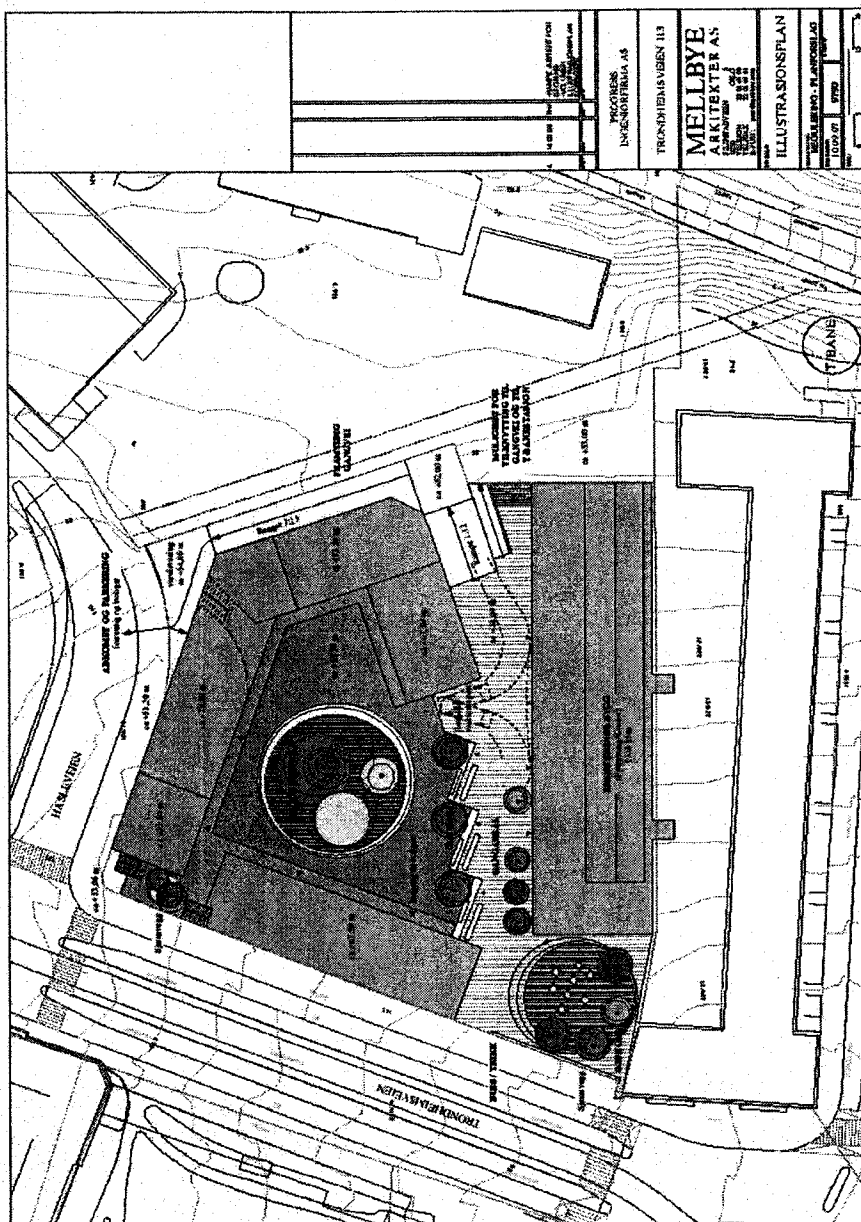
Planforslaget omfatter egen eiendom og del av kommunalt veiareal, Hasleveien. Kommunalt veiareal som inngår i planforslaget forutsettes arrondert med del av grunnareal for eiendommen Trondheimsveien 113, som omfattes av planlagt kollektivutvidelse av Trondheimsveien (reguleringsplan for Carl Berners plass). Kollektivutvidelsen som også får konsekvenser for eksisterende bebyggelse, forutsettes avklart med Oslo kommune/Statens vegvesen. Vedtatt reguleringsforslag vil gi hjemmel for søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig, forretning og kontorbebyggelse.

Andre forhold

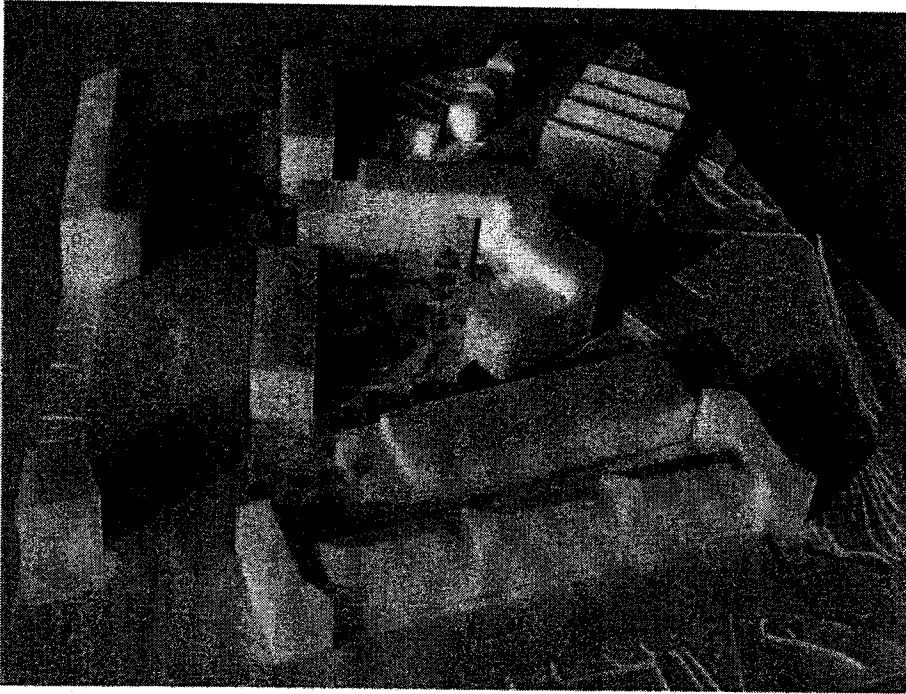
Gjennomføring av planforslaget vil forutsette bruk av dagens veigrunn for Hasleveien. Dette arealet samsvarer med areal frigitt ved omlegging av Hasleveien som forutsatt i forslag til reguleringsplan for Carl Berners plass. Gjennomføring av reguleringsplanen for Carl Berner plass er planlagt i 2008/2009. Gjennomføring av dette planforslaget vil forutsette avklaring i forhold til fortausutvidelse og ombygging av del av eksisterende bygning i Trondheimsveien 113. Bygningen blokkerer pr. i dag for utvidelse og opparbeidelse av fortau/holdeplass i Trondheimsveien som forutsatt i reguleringsplan for Carl Berner plass.

9. ILLUSTRASJONER

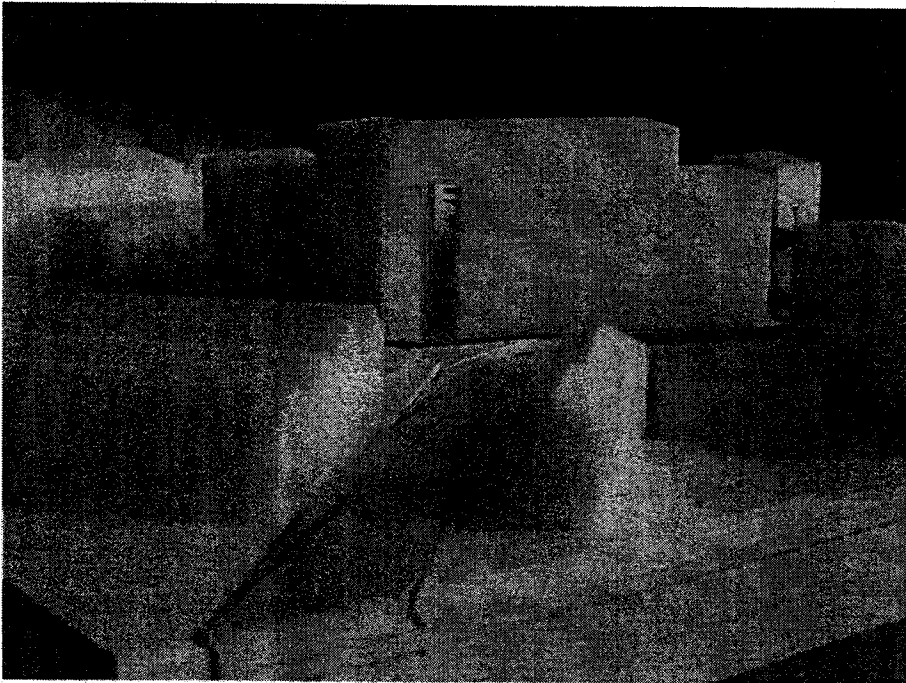
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



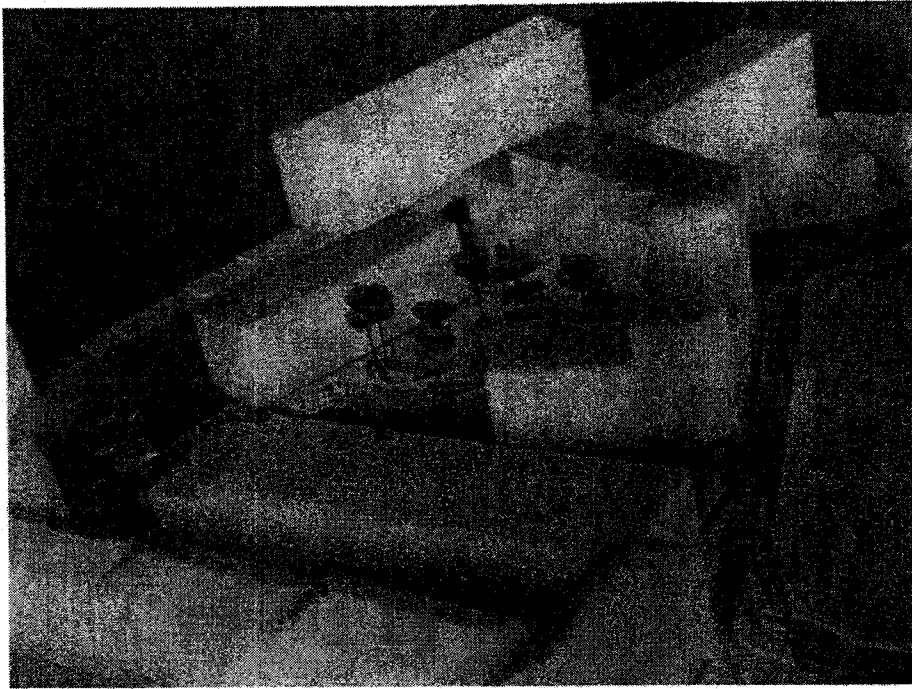
Illustrasjonsplan



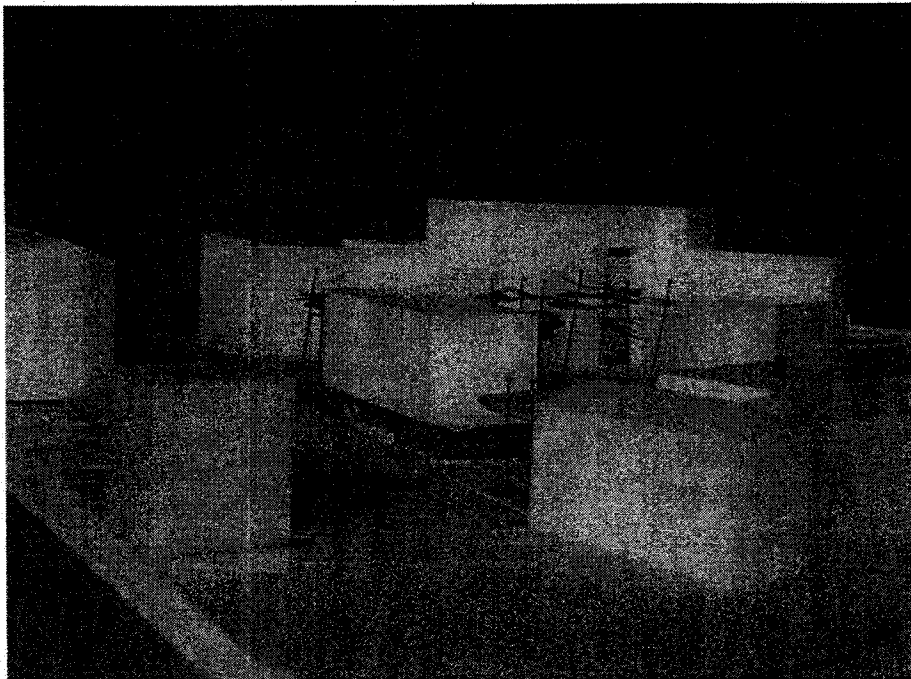
Modellbilde 1. Planområdet med bebyggelse sett ovenfra



Modellbilde 2. Planområdet med bebyggelse sett fra Hasleveien



Modellbilde 3. Planområdet med bebyggelse sett ovenfra mot Trondheimsveien



Modellbilde 4. Planområdet med bebyggelse sett fra Trondheimsveien

E-Post_1
Fra: Ola Raade
E-post: ola.raade@fri.oslo.kommune.no
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Emne: Planinitiativet har saksnummer 200405500.

"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

Ola Raade,
Faglig leder byplan.
Telefon 23426873
Telefaks 23427002
Fri Luftstatens hjemmeside: www.fri.oslo.kommune.no

E-Post_6
Fra: hjutulstad@wanadoo.fr
E-post: hjutulstad@wanadoo.fr
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, jo.inge.kaastad@sporveien.no
Emne: Re: VS: 200405500/3 - Invitasjon til samråd

AS Oslo Sporveier viser til:
trondheimsveien 113
Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring
Vi vil bemerke at planlagt utbyggingsområde ligger ved planlagt nytt stoppested for trikk og buss som planlegges bygget ved Carl Berners plass.
Målet er et kollektivknutepunkt som vil gi høy utnyttelse og begrensninger når det gjelder antall parkeringsplasser.

Det vil være viktig og sikre gode gangforbindelser til T-banestasjonen. Det vil være viktig å sikre en snarvei mellom Hasleveien og T-banestasjonen. Vi viser forøvrig til planene om å bygge ny inngang til T-banestasjonen.
<http://www.tbane.no/artikkel2.asp?id=3041>

Hensynet til sikkerhet må vektlegges, og det vil trolig være en fordel for de som bruker stoppestedet at akviserel til området legges til Hasleveien. Vi gjør oppmerksom på at hvis utbyggingen i anleggsperioden eller når området er ferdig utbygget vil kunne ha innvirkning på trafiksikkerheten for trikk og gjelder forskjellige bestemmelser i jernbaneloven med tilhørende forskrifter, som gjør det nødvendig med detaljerte risikovurderinger.

Målet til Trondheimsveien gjør at støy og vibrasjoner må vektlegges i vurderingen av om området er egnet for boligbebyggelse.

mvh

Halvor Jutulstad (halvor.jutulstad@sporveien.no)
Planlegger
AS Oslo Sporveier

> Message du 16/06/04 15:12
> De : "JUTULSTAD, HALVOR"
> A : "hjutulstad@wanadoo.fr"
> Copie :
> Objet : vs: 200405500/3 - Invitasjon til samråd
> -----Opprinnelig melding-----
> Fra: KAASTAD, JO INGE
> Sendt: 13. juni 2004 08:24
> Til: JUTULSTAD, HALVOR
> Emne: VS: 200405500/3 - Invitasjon til samråd
>
> -----Opprinnelig melding-----
> Fra: BECK, KARI LILLIAN
> Sendt: 11. juni 2004 08:15
> Til: KAASTAD, JO INGE
> Emne: VS: 200405500/3 - Invitasjon til samråd
>
>

Plan- og bygningsstaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
200405500

Vår ref. (saknr.):
200390479-4

Saksbeh.:
K. A. Hollingshojm, 21491053

Dato: 23.06.2004

Arkivkode:
512.1

TRONDHEIMSVEIEN 113, INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til deres mail ang. ovennevnte sak.

Vi har følgende bemerkninger.

- Justeringen av krysset Hasleveien x Trondheimsveien må godkjennes av Samferdselsetaten. Trondheimsveien er riksvei. Statens vegvesen bør derfor inn i prosessen så tidlig som mulig.
- Adkomsten til Trondheimsveien 113 må vises hvor den er tenkt plassert.
- Det bør vurderes å utarbeide en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utbyggingen vil få på.
 - o Trafikkavviklingen på det offentlige veinettet.
 - o Trafikksikkerheten i forbindelse med adkomsten og i de nærliggende kryssene.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonsleder

Karl Arne Hollingshojm
overingeniør



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Elverstad
0609 OSLO

Telefon: 23 49 30 00
Telefax: 23 49 30 09

Bankgiro: 6904 05 5504 \$
Organ: NO 916 052 315 MYA

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsstaten
Kundesenteret

Deres ref.: 200405500

Saks. ansv.: Kjetil Sandnes

Vår ref. (saknr.): 200401606-2

Arkivkode: 269.1

Saksbehandler luftforurensning: Gunhild Lutnes 23 48 31 16
Saksbehandler vann: Tone Høyester 23 48 31 29
Saksbehandler forurensning grunn: Gunnvoldsen 23 48 31 22
Saksbehandler søy og innetlima: Erling Rimsdahl 23 48 31 07
Saksbehandler grønt og nærmiljø: Dag Ytre 23 48 31 23

SAMRÅD – OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING TRONDHEIMSVEIEN 113GNR 226 BNR 69

Helse- og velferdsetaten viser til mail datert 14. juni 2004, og ønsker ikke å delta i Planforum.

Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsemyndighet. Lov om helsevesensten i kommunens §1-4, pålegger helsevesensten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarett i andre offentlige organers planlegging.

Det foreslås reguleringsbestemmelser om støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder, og utenfor minst ett soverom i hver bolig, slik at vinduer kan benyttes til lufting. For å unngå støyproblemer i områder med både boliger og næring blir det foreslått reguleringsbestemmelser vedrørende støy i boliger fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet. Forhold vedrørende vibrasjoner og stråkeulyd fra trafikk er kommentert.

Forurensning grunn

Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger innenfor planområdet. Men banetrasser og stasjonsområder betraktes vi som områder med begrunnet mistanke om grunnforurensninger, på grunn av mulighet for oljesøl fra jernbanemateriell og forurensning fra kreosotimpregnerte sviller som ofte er brukt i traseene.

Mest følsom arealbruk

Reguleringsformålene bolig og fellesareal for lek og opphold defineres som mest følsom arealbruk i SFT-rapport 95:09. For denne arealbruken gjelder SFT's normverdier som angir



Helse- og velferdsetaten

Revisjonsadresse

Postadresse
Postboks 316 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefax: 23 48 39 99
Organ: 086 597 093

grenseverdier for innhold av miljøgifter i jord. For å sikre at normverdiene følges og for å sikre en riktig håndtering av eventuelle forurenkede masser, mener Helse- og velferdsetaten at det bør gjennomføres en risikovurdering med hensyn på forurenset grunn for prosjektet. Vi har følgende forslag til tekst som bør inkluderes i reguleringsbestemmelsene:

§ x Forurenset grunn

Det skal gjennomføres en risikovurdering i henhold til SFT-veileder 99:01A. Dersom forurensning oppdages skal forureningsmyndighet varsles, og massene håndteres forskriftsmessig. Masser som skal brukes på utarealer definert som mest følsom arealbruk skal tilfredsstille krav i hht. SFT-veileder 99:01A.

Radon

Radonundersøkelser i fire bydelar i Oslo viste at over 5 % av boligene hadde radonverdier over tilaksgrensen. Ved nybygging av boliger bør derfor tiltak mot radon vurderes.

Helse- og velferdsetaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurenset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuell annen relevant informasjon fra prosjektet.

Støyforhold og innelufta

Trafikkstøy

Planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk, trikk og T-bane (strukturellstøy).

Utendørs oppholdsarealer for boliger bør ikke regnes som tilfredsstillende oppholdsarealer dersom trafikkstøy overskrider utendørs grenser i henhold til planleggingsretningslinjer, for tiden Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79. Rundskrevet har også grenser for innendørs støynivåer, som blir ivarettatt av tilsvarende krav i teknisk forskrift. Boliger mot fasade mot gate eller bane der trafikkstøy overskrider rundskrivets grense for utendørs støy må ha minst ett soverom på stille side der det er mulighet for lufting gjennom vindu.

Helse- og velferdsetaten foreslår at krav til støy fra trafikk utenfor minst ett soverom i hver bolig tas med i reguleringsbestemmelsene, og foreslår følgende formulering:

De laveste partise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtatt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder og utenfor minst ett soverom i hver bolig. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreducerende tiltak iverksettes.

Støy fra næringsvirksomhet

Helse- og velferdsetaten har erfaring for at kombinasjonen av næringsvirksomhet og boliger i samme bygg ofte forårsaker støyproblemer for boerne. For eksempel er virksomheter som restauranter med musikk ofte stjerende for naboer på kvelds- og nattetid, og varelevering til forretninger fører ofte til forstyrrelser tidlig om morgenen.

Konstruksjonenes evne til å isolere mot støy (herunder strukturoverført støy), samt plassering av sted for varelevering, bør vurderes dersom bolig og næringsvirksomhet blir etablert i samme område. Det anbefales å presisere i reguleringsbestemmelse i form av referanse til støygrenser i Norsk standard NS 8175 hva som vil tilsvare tilfredsstillende innendørs

lydforhold der bolig og næring eventuelt legges i samme område, jamfør følgende forslag til reguleringsbestemmelse:

Lydnivå fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til lydnivå fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4.

Vibrasjoner og strukturellstøy

Bygninger nær trikkspor og gate med tungtrafikk kan bli utsatt for vibrasjoner og strukturellstøy fra trafikk. Krav til vibrasjoner i teknisk forskrift (TEK)/Norsk Standard NS 8176 ansees for oppfylt dersom standardens grenseverdi klasse C tilfredsstilles. For å oppnå et følebart nivå for vibrasjoner bare uttaksvis oppleves, må ikke vibrasjonens overskridte grensen for standardens klasse B. Skjerpet vibrasjonsgrense er særlig ønskelig der flere typer sjenanse opptrer samtidig.

I tillegg til vibrasjoner i form av (lavfrekvente) rystelser, vil strukturellstøy fra trikk og T-bane kunne være til sjenanse dersom grenseverdier i Norsk Standard NS 8175, tabell 4 overskrides (jf. tabellens merkead 3). Grenseverdier i teknisk forskrift (TEK)/Norsk Standard NS 8175 for strukturellstøy fra trafikk i kulverer/tunneler bør gjøres gjeldende også for trafikk på gateplan.

Luftkvalitet

På grunn av tidvis høy luftforurensning, spesielt langs Trondheimsveien, bør luftinnetak plasseres vekk fra vei. I følge Byggforskriften må inntaksluften renses før den tilføres boligene. Uteoppholdsområder, inkludert balkonger, bør anlegges lengst mulig vekk fra vei for å oppnå best mulig luftkvalitet.

Bygningene bør tilknyttes fjernvarmenettet eller benytte andre miljøvennlige energikilder til oppvarming.

Rekreasjon og nærmiljø

Saksopplysningene er for begrenset til at vi kan ta stilling til planforslagets konsekvenser for rekreasjon og nærmiljø

Yann

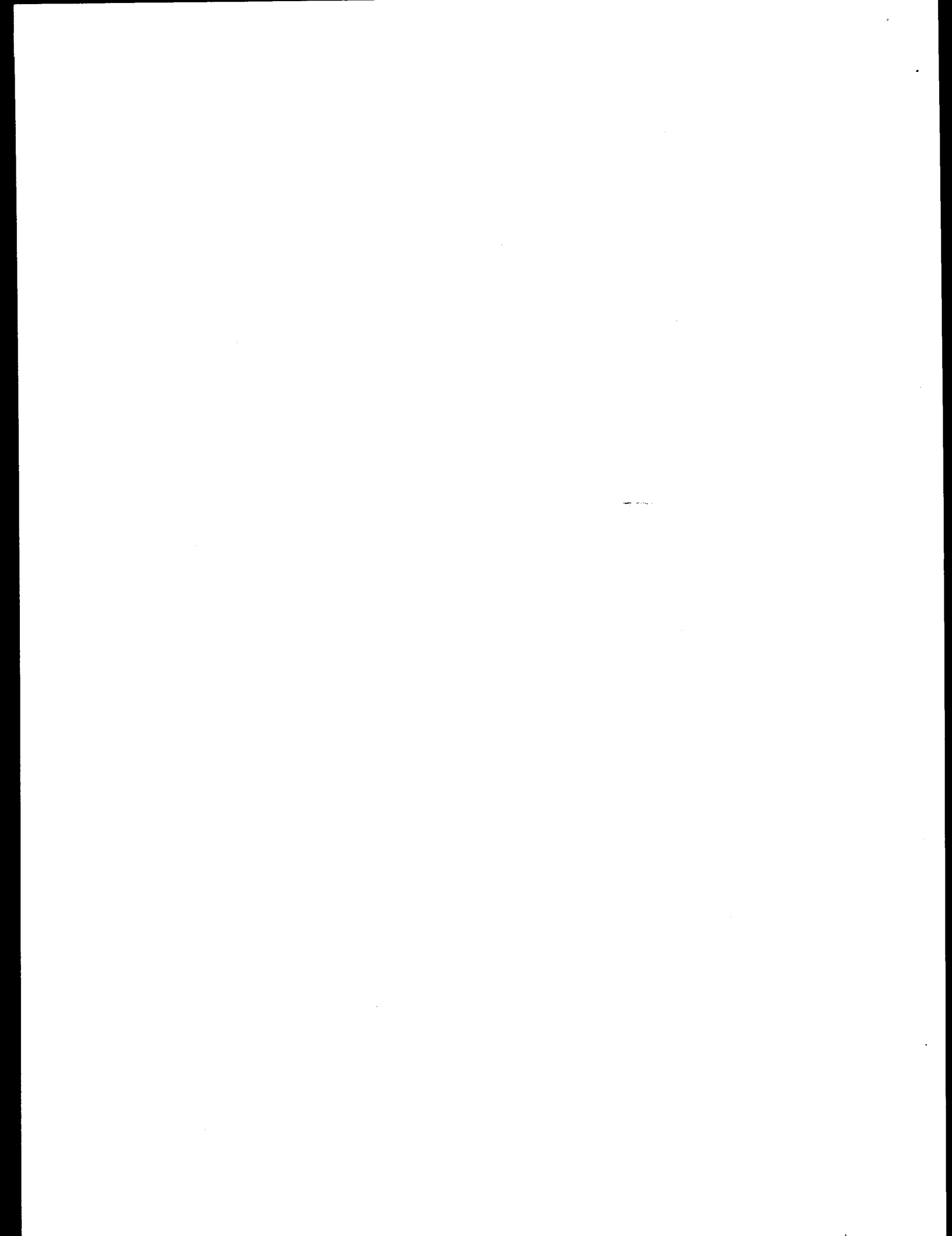
Ingen kjente vannfaglige forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med hisen

Torkill Nordal-Olsen
Ass.direktør

Kjell Sandås
avdelingssjef

Kopi:Grünerløkka bydel



1



Oslo kommune
Bydel Helseyr-Sinsen
Bydelsadministrasjonen



Oslo kommune
Bydel Helseyr-Sinsen
Bydelsadministrasjonen

Melbye ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25
0167 Oslo

Oslo, 07.04.2003

VEDTAK

VEDR. VARSLING OM REGULERING FOR EIENDOM TRONDHEIMSVEIEN 113

Saken ble behandlet i bydelsutvalgets møte 20.03.03 hvor vedtatte vedtak ble fattet

Ved vennlig hilsen
Bydel Helseyr-Sinsen

Olav Haan
bydelsoverlege

Inger-Louise Ramm v.d. Pehr
i. Konsulent

Vedlegg : 1



Bydelsutvalget
Møte i Bydelsutvalget
Møte i Bydelsutvalget

BU SAK 1923003 VARSLE OM REGULERING FOR EIENDOM TRONDHEIMSVEIEN 113

Saken ble behandlet i bydelsutvalgets møte 20.03.03.

Bydelsdirektøren forstår at bydelsutvalget fattet følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget gir i hovedsak sin tilslutning til forslaget om omregulering av Trondheimsveien 113 fra industri til kombinert bolig, kontor og forretning. Det forutsettes at det legges til rette i forhold til areal og boligens plassering i forhold til de trafikkale forhold i området. Parkering i parkeringskjeller sees på som positivt.
 2. Bydelsutvalget vil understreke at det må stilles krav til plassering og utforming av beverningssletter slik at det unngås konflikter med naboeier.
- Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Etter dette ligger Bydelsutvalgets vedtak:

1. Bydelsutvalget gir i hovedsak sin tilslutning til forslaget om omregulering av Trondheimsveien 113 fra industri til kombinert bolig, kontor og forretning. Det forutsettes at det legges til rette i forhold til areal og boligens plassering i forhold til de trafikkale forhold i området. Parkering i parkeringskjeller sees på som positivt.
2. Bydelsutvalget vil understreke at det må stilles krav til plassering og utforming av beverningssletter slik at det unngås konflikter med naboeier.

Oslo, 31.03.03

Kjenseth
Kjenseth
førstestsekretær



Bydel Helseyr-Sinsen
Bydelsadministrasjonen
Kjenseth
Helseyr-Sinsen
Postboks 1047 Sentrum
0404 Oslo
Tlf: 22 97 93 00
Faks: 22 97 93 01
E-post: helseyr@oslo.kommune.no



Oslo kommune
Helsevernetaten
 Avdeling for miljørettet helsevern

Medby, Arvidheller AS
 Vardalveien 25
 0167 OSLO

Dato: 20.01.2020
 Avsender: Helsevernetaten
 Mottaker: Medby, Arvidheller AS

Saksnummer: 2019/1114
 Saksbehandler: Ingrid Isak-Olsen
 Sakstype: Saksbehandling av klage

REGULERING TRONDHEIMSVENEN 111

HØRINGSUTTALELSE

Helsevernetaten viser til brev datert 29. januar 2019. Notandene har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor vare lagdelt.

Helsevernetaten gir oppmerksom på at temoen ligger innenfor et område der det kan forventes å finne store forretningsmessige masse (byjord) som ikke kan disponeres frit, og som sannsynligvis overføres SIFs nærstående for mest, såsom arealbruk.

Helsevernetaten anbefaler at det gjennomføres en risikounderlag med hensyn på forurensning og grunn for prosjektet

Helsevernetaten frarader at boliger og næringsleiligheter etableres i samme bygg. Reguleringstiltakene bør i slike tilfeller stille krav til støyforhold som følger av støy fra tekniske installasjoner, varelevering med mer. Eventuelle boliger bør bygges som gjennomgående leiligheter der svaveldioxid plasseres på stille side. Adfjorvordpartemans rikslov 1-879 må gjøres gjeldende i reguleringstiltakene. Det er de laveste av de parvise grensene som skal gjelde. Helsevernetaten mener at reguleringstiltakene må inneholde krav som begrenser strukturtyd fra trikk og t-bane.

Helsevernetaten
 Ingrid Isak-Olsen
 20.01.2020

2

Lufteforurensningsforhold
 Forurensningsplan 115 reguler lokaliseret i et utvalgt område. Opplyst er derfor til ikke mer forurenset område, slik som i vedtatt opplysning fra vedtatt plan. Videre byggeskriftene må eventuelt bygninger forurensning av ventilasjonsnett for luftrenningsanlegg.

Helsevernetaten anbefaler at anlegg i nærheten av parkeringsplasser i tillegg til kostur og forurensningsanlegg begrenses mest mulig i følge god kollektiv dekning i området.

Risikounderlag over svaveldioxid konsentrasjonen i luften beredde. Av denne grunn bør det reduseres denne konsentrasjonen for gjennomføres ved hjelp av bygninger på tomten.

For å minimere utslipp til luft bør bygningssystemer bygges til formålet eller bygges til å minimere utslipp til luft.

Forurensning grunn
 Helsevernetaten har i tillegg til informasjon om forurensning grunn informasjon om forurensning grunn. Men det er viktig å merke seg at det generelt har vært mye informasjon og tilfelle. De må ikke bli for høyt utslipp av svaveldioxid i luften av typen skapninger. Informasjonen om forurensning grunn i slike prosjekter finner man i de stoff forretningsmessige masse som har blitt disponert tidligere som overføres SIFs nærstående for mest, såsom arealbruk (byjord).

Med tillegg arealbruk
 Da det skal reguleres i bolig, gjør vi oppmerksom på at SIFs område eller svare som utgjør masser ender, og innhold av miljøgifter i jord, gløder. For å sikre at massene ikke utgjør et risiko, er det viktig å gjennomføre en utvalgt forretningsmessige masse. Men det er viktig å merke seg at det bør gjøres en risikounderlag med hensyn på svaveldioxid, grunn for prosjektet. Av de følgende forslag til tekst som har inkludert i reguleringstiltakene:

Svaveldioxid grunn
 For skal gjennomføres en risikounderlag i forhold til SVV-utslipp ut fra 1. Dermed forurensningsanlegg skal gjennomføres utvalgt svaveldioxid, og massive boliger i boligfeltene. Masser som skal brukes på utvalgte deler som med innhold av svaveldioxid, skal tilpasses i henhold til SIFs område 99, 111.

Helsevernetaten har anser for kartlegging og vurdering av forurensning grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt opplysning fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuelt annen relevant informasjon fra prosjektet.

Støyforhold og innetilluft
 Støy fra næringsleiligheter
 Det er viktig å merke seg at næringsleiligheter forurensningsmessige og boliger i samme bygg, eller næringsleiligheter for boliger. Helsevernetaten anbefaler derfor ikke å etablere næringsleiligheter i nærheten av støykilder som kalder på støy og utslipp med musikk eller støyende for boliger, og leiligheter og leiligheter og leiligheter som forurensning kan fore til støy, eller tilfelle om innetilluft.

Konsentrasjonen av støy til å redusere med støystrukturen eller støy, samt plassering av støy for tålede støy, for eksempel dersom bolig og næringsleiligheter i nærheten vil utløse i samme bygg.

Helsevernetaten mener at byggespesifikkene ved Norsk standard NS 8175 ikke ivaretar boligens sly forhold som følge av sly fra varelevering og muskellaktiteter. Dermed kombinasjon av bolig og foreringer merkes i samme bygg vil gi mer helsevernetaten at sly fra varelevering og muskellaktiteter må reguleres i reguleringsbestemmelsene, jmf. for følgende forslag til reguleringsbestemmelse:

Sly fra tekniske installasjoner, muskellaktigheter og varelevering tilknyttet industri, kontor og næringsvirksomhet skal forberede boliger tilfredsstillende, kravene som stilles til sly fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 og 6.

Sly fra trafikk for å oppnå tilfredsstillende innholdsmåler helsevernetaten at eventuelle boliger bygges som gjennomgående ledighever der slystrøm plasseres på stille side.

Opphever eller utendørs beringer folkemengder og terrasser, bør ikke regnes som tilfredsstillende utendørs oppholdssteder dersom utendørs slygrense er overskredet i forhold til A-løys arbeidspartementets malskriterier 1-8-79. Det forstås i malskriteriet at de investerte av de partise grenser ikke skal overskrides som følge av en plan.

For å sikre tilfredsstillende slyforhold mener helsevernetaten at følgende må inkluderes i reguleringsbestemmelsene:

De investerte av de partise grenser verne i Midtvestregionens malskriterier 1-8-79, eller slygrense ved utendørs oppholdssteder som utendørs oppholdssteder skal gjelde for sly fra reguleringsbestemmelse trafikk. De som malskriteriet vedtatte grenser verne overskrides som følge av trafikken, må slyvernevedtatte tilfelle overkomme.

Plan for slybeskyttelsestiltak skal vedlegges skematisk om byggetilfelle. Alle slybeskyttelsestiltak skal være ledige for midlertidig trafikktilfelle, jfs.

Vibrasjoner og sluttbruker

Helsevernetaten gir foreslått sly for å oppnå tilfredsstillende innholdsmåler helsevernetaten at eventuelle boliger i planområdet kan være utsatt for vibrasjoner og strukturstøy fra trafikk i Trondheimsveien og T-bane i undergrunnen.

Strukturstøy fra skinnegående trafikk kan være til stamme, dersom grenseverdier i Norsk standard NS 8175, tabell 4 overskrides. Byggetilfellestiltak grenseverdier for strukturstøy fra trafikk i kabler må være gjeldende, se tabellens merke 5. For å sikre tilfredsstillende forhold mener helsevernetaten at følgende må inkluderes i reguleringsbestemmelsene:

Utdokumenterte sly skal ikke overskride grenseverdiene for sly fra tekniske installasjoner, klasse C, tabell 4 i Norsk standard NS 8175.

Byggespesifikkene krav til vibrasjoner anses for oppfylt dersom vibrasjonene ikke overskrides klasse C i Norsk standard NS 8175. Helsevernetaten vil likevel anbefale at vibrasjonene skal tilfredsstillende standardens klasse B. Dersom klasse B tilfredsstillende vil fulføre vibrasjoner kan oppnås malskriterier. Skjematisk vibrasjonsgrense er særlig viktig der flere typer stamme oppnår samtidig, eksempelvis avtrykksstøy og vibrasjoner. Dersom klasse B skal gjelde må dette gjøres gjeldende i reguleringsbestemmelsene, jmf. for følgende forslag:

Utdokumenterte sly skal tilfredsstillende i forhold til klasse B i Norsk standard NS 8175.

Inneklima

Tekniske forerter for tilpasse- og bygningstypen viser til at grenseverdiene gitt i Norm for inneklimaet i malskriteriet IK-39-91 bør følges. Helsevernetaten gir oppmerksom på at IK-39-91 er erstattet av rapporten "Arbeidstid og helsevernetaten for inneklima" utarbeidet av Folkehelsen (1998).

Naturfaglige forhold / rekreasjon

Sly følge av at Fylkesrådet i Oslo kommune er pålagt ansvar for romplanering av biologisk mangfold, vil helsevernetaten fra januar 2003 ikke gi uttalelse vedrørende naturfaglige forhold.

Med hensyn

Utdokumenterte sly skal tilfredsstillende i forhold til klasse B i Norsk standard NS 8175.

Kjell Sandaa
avdelingsleder

Ingrid Myrsvoll
fagleder i bolig og helsevernetaten

Kopi:

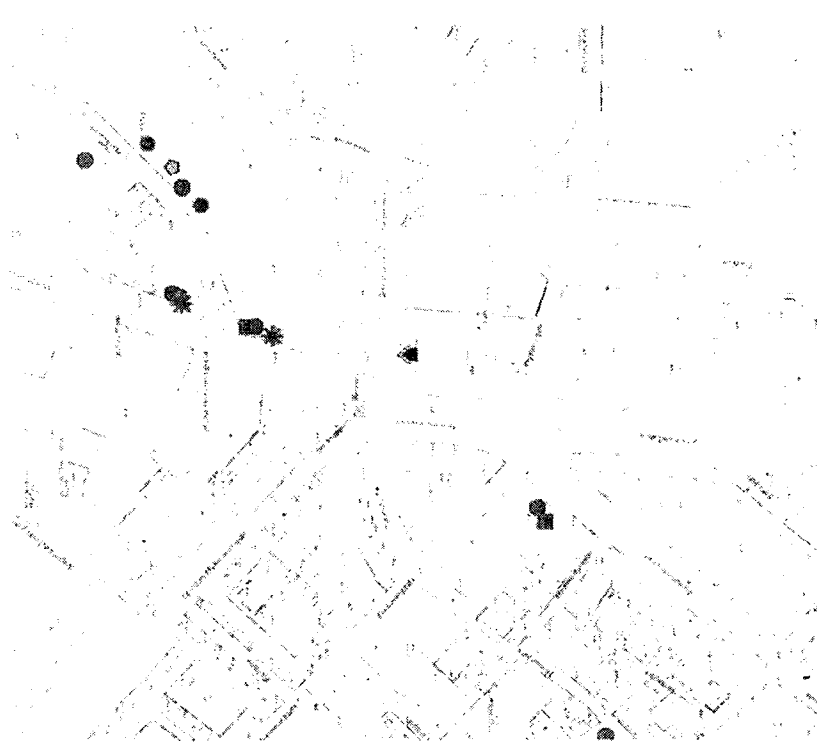
Plan- og bygningsetaten, Trondheim, 5

Bydelsforvaltning bydel 14 Helsevirksomhet administrasjon og bydelssoverlegen

Fylkesrådet i Oslo og Akershus, Miljøvernetaten

Tabell 1. Medlemsfor mistet lønnsarbeid. (I prosent av arbeidskraften i 1970)

Industri	1970	1975	1980	1985	1990
Bensinstasjon	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Galvanisering	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Lakkering	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Kjemisk ind.	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Renseri	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Mek. verksted	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Metallindustri	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Skraphandel	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Trykkeri	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Gartneri	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Garveri	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Elektrisk ind.	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1



- Bransjer**
- Bensinstasjon
 - ⊗ Galvanisering
 - Lakkering
 - ▲ Kjemisk ind.
 - Renseri
 - Mek. verksted
 - Metallindustri
 - Skraphandel
 - Trykkeri
 - Gartneri
 - ▲ Garveri
 - ▲ Elektrisk ind.

100 0 100 Meter

Bransjer som kan ha forurenset grunnen
 C:\...
 Målestokk: 1:2600
 Helseverneetaten, Oslo kommune
 Sak 9603/555
 09.07.2003



3

Oslo kommune
Vann- og avløpsstaten



MELBYE ARKITEKTER AS
VERGELANDSVIEN 25
0167 OSLO

Oslo kommune
Vann- og avløpsstaten
Saksbehandler: Ellen Dahl
E-post: ellen.dahl@oslommune.no

TROSDHEIMSVIEN 113 - GNR. 226 BNR. 69 - REGULERING

Som det fremgår av vedlagte kartutsnitt er det hovedledningen innenfor reguleringsområdet, minn vedlagt til Plan og bygningssetningen 879 er det ikke tillatt å bygge nærmere hovedledningen enn 2m, og vi ber derfor om at dette kravet utarbeides i reguleringsforslaget.

Hovedledninger kan flyttes dersom tilhelt godkjennes i Plan og bygningsstaten. Der som det planlegges slik at hovedledningen blir berørt, er det viktig at VAV tas inn i planleggning på et tidlig stadium slik at hovedledningsstrassen tilpasses i prosjektet.

Vi ønsker videre å gjøre oppmerksom på at utførelse på at utførelse at det skal utarbeides egen plan som viser ledningen av overvannet. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra lete flater i størst mulig grad tilføres grunnnet ved bruk av lokal overvannsledning, dvs. forbehold på eget område. Furdningsskema for dette bør derfor ses i sammenheng med utviklingen av membranplanene.

Med hilsen
Vann- og avløpsstaten

Jan Aasen
Leder, Teknisk avdeling
Produksjonsavdelingen

Vedlegg: Kartkoppi



Oslo kommune
Vann- og avløpsstaten
Saksbehandler: Ellen Dahl
E-post: ellen.dahl@oslommune.no

4

Oslo kommune
Samferdselsetaten



Mellbye Arkitektur AS
Wernersløssgt 25
0167 OSLO

Oslo kommune
Samferdselsetaten
Saksbehandler: Ellen Dahl
E-post: ellen.dahl@oslommune.no

**VARNING OM REGULERING AV TROSDHEIMSVIEN 113
KORRIGJENDING**

Samferdselsetaten viser til Dens brev av 29.01.2003 angående avsnittene sak. 11. I de del fortløpende innarbeidet vil vi gi følgende kommentarer som det bør tas hensyn til i det videre planarbeidet.

- Dersom det legges opp til en "bryddelig" skiving i anslutningen på overledningen bør det utarbeides en enkel trafikkanalyse for nærområdet. Trafikkanalysen må også inneholde en analyse av eventuelle påvirkninger i næringslivet.
- Avikningen til området skal være fra Høydenplan.
- Det skal anlegges parkeringsplasser iht ny boligparkeringsnorm for Oslo, hvor også sykkelparkerings plasser. For næringsbyggelsen bør det tas hensyn til fersling iht ny parkeringsnorm for nærting.
- Miljøkonsekvensene angående støy- og luftforurensning bør omhandles i søknadsutvalget.

Med vennlig hilsen

Ellen Dahl
Overingeniør

Mellbye Arkitektur AS
Wernersløssgt 25
0167 OSLO

5



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

MelliBye arkitektur AS
Att.: Eiv Goldstein
Wergelandveien 25
0167 OSLO

Dato: 29.01.2003
Vår ref.: (saken): 2003/0735

Saksbeh.:
Ole Petter Bjørkvik 21460266

Dato: 14.03.2003
Arkivkode:
512.126589

6



Oslo kommune
Byantikvaren

MelliBye arkitektur AS
Att.: Eiv Goldstein
Wergelandveien 25
0167 OSLO

Dato: 29.01.2003
Vår ref.: (saken): 2003/0735

Saksbeh.:
Ole Petter Bjørkvik 21460266

Dato: 14.03.2003
Arkivkode:
512.126589

**TRONDHEIMSVEIEN 113 - CNR 226 ENR 49 - VARSEL OM IGANGSATT
REGULERING**

Vi viser til Deres brev av 29.01.2003 og bekrefter at den oppsatte frist til 22.02.2003 ikke har vært mulig å overholde pga sykdom og økt saksmengde siden nyttår.

Innenfor den angitte reguleringsavgrensning er det ikke registrert nyere tids kulturminner, men vi mangler en oversikt over den eksisterende bebyggelsen i området. Av denne grunn ber vi om å bli tilsendt en kortfattet redegjørelse og om adresssammenstillingen er av eldre dato.

Da det imidlertid på et noe usikkert grunnlag er registrert en gravhaug, foreligger det et formidlingspotensiale i området. Dette påkaller derfor en nærmere undersøkelse og avveining med Byantikvarens arkolog. Dessuten, det påtreffes automatisk fredede kulturminner under gravearbeid i den aktuelle byggesak når reguleringen er ferdigbehandlet, skal arbeider straks stanses og Byantikvaren varsles, jfr. kml. § 8 annet ledd. Vi må gjøre oppmerksom på at ytterligere arkologiske undersøkelser kan bli viderført i henhold til kulturminneloven av 9 juni 1978 nr. 30 § 9.

Med hilsen

Kristine Retversen
Kristine Retversen
antikvar/arkolog

Ole Petter Bjørkvik
Ole Petter Bjørkvik
Instituentskriver

Gjenpart sendt: Plan- og bygningsetaten

MelliBye Arkitektur AS
Wergelandveien 25
0167 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byantikvaren
Oslo kommune

Dato: 21.03.2003
Arkivkode: 512

**TRONDHEIMSVEIEN 113, VARSEL OM OPPSTART AV
REGULERINGSPLANARBEID**

Plan- og bygningsetaten har mottatt Deres brev adressert til Oslo kommune, Rådhuset, vedrørende oppstart av reguleringsplanarbeid på ovennevnte område.

Plan- og bygningsetaten vil sette en avgrensning av etendommen for indreby til ledig. Gjennomføring av korten, en geoteknisk studie i forbindelse med Carl Berners plass, har vurdert om det er nødvendig med en studieplan.

Da det pekar planarbeid for Carl Berners plass med planlagt buss- og innkjøpsforbindelse i Trondheimsveien 113, ber endommen om at det samarbeides med Statens Vegvesen Region Ost om informasjon av planarbeidet.

Det vil i nærmeste fremtid bli utarbeidet oppstart av reguleringsplanarbeid, på naboeiendommen i Indrebyen 3-5. Bonger skal planlegges i planarbeidet, men det vil også bli avklart av andre formål. Kommunen Oslo KP er forberedt på å samarbeide med Statens Vegvesen Region Ost om informasjon av planarbeidet for en samordning av planarbeidene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by
Saksjefor innvendige planer

Eiv Goldstein
Eiv Goldstein
Arkitekt



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Wergelandveien 25
0167 OSLO

Dato: 21.03.2003
Arkivkode: 512
Saksbeh.: Ole Petter Bjørkvik



Oslo kommune
Undervisningsbygg Oslo KF

Medbyr, Arkitekt AS
Wergelandsveien 25
0167 OSLO

Att: Eli Guldstein

Prosjekt: Utvidelse av Sinsen skole

Saksbehandler: Ingrid

Dato: 14.02.2003

7

Frømtidlig skolekapasitet
Undervisningsbygg Oslo KF og Skolledaten samarbeider om planlegging av nye skoler i områdene
Sagene-Torshov-Nydalen, samt i annen-Østern-Etnes. I tillegg er det planlagt å bygge nye skoler i
på eksisterende skoler blir mindre. Forløpet er det bare igangssett regulering for ny skolekapasitet ved
i noen tilfelle.

Med hilsen,

Eli Guldstein
Eli Guldstein
Faglig ansvarlig

Ingrid
Ingrid
Konsulent

Kopi: Sinsen, Lilleberg og Bjølshov skoler

**BERMÆKNING TIL VARSEL OM IGAENGSETTING AV REGULERING
FOR TRONDHEIMSVEIEEN 113**

Det vises til Deres brev datert 29.01.2003. Det fremgår av brevet at helsekassen med arbeidet er å
omregulere fra indusriformål til boligformål. Arkitekten har opplyst at foreløpige planer inneholder i
størrelsesorden 6 000-7 000 m2 boligareal. Med en antall gjennomsnittlig størrelse kan det utgjøre
80-90 boliger.

Forløpet knyttet til
Barn fra reguleringsområdet vil søke til Sinsen barne- og ungdomsskole, som i dag har relativt
begrenset ledig kapasitet til å ta inn nye elever. Vi sier imidlertid oppmerksom på at flere store
boligprosjekter, som er under planlegging i nabobygdene, kan medføre at både Sinsen skole og
mange naboskoler blir fullstilt.

Undervisningsbygg Oslo KF har ingen bemerkninger til det foreliggende reguleringsforslaget. Foretaket
tar forbehold om at vurderingen kun er foreløpig, og at endelige bemerkinger blir lagt frem i
horminguttalelsen til reguleringsaken.

Innledning
Undervisningsbygg Oslo KF har som oppgave blant annet å ivareta et godt skoleanlegg og fysisk
miljø i samarbeid med skollederen, som i tillegg har ansvar for å ivareta barns utdannings- og
oppvekstmiljø. Dette innebærer at enhver reguleringsak blir undersøkt uten ved midlige
miljøkonsekvenser eller ved endring i elevsatt. Med hjemmel i pkt. 3 i RPR for å styrke barn og
unges interesser i planarbeidet, vedtatt ved kongelig resolusjon den 01.09.1989, kreves disse
interessene utredet i reguleringsaken.

Nye byutviklingsområder
I de nye byutviklingsområdene har foretaket blitt tatt med i planlegging av totalt ca. 2 200
boliger i Sagene, Torshov-Nydalen og totalt ca. 2 800 boliger i Torshov-Etnes. Tidspunkt for
fordigging av boligene og eventuelle påfølgende problemer knyttet til boligene for skolene er
ikke kjent.

Nåværende skolekapasitet
Barn fra reguleringsområdet vil søke til Sinsen barne- og ungdomsskole, som har relativt begrenset
ledig kapasitet til å ta inn nye elever. For de yngste er kapasiteten fullstilt. Nærmeste naboskoler,
Lilleberg barne- og ungdomsskole og Bjølshov barne- og ungdomsskole, har akseptabel gangavstand fra
reguleringsområdet. Begge skolene har imidlertid stort sett fullstilt kapasitet med bare enkelte ledige
plasser på noen årstrinn.



Undervisningsbygg Oslo KF
Postboks 100
0403 Oslo
Tlf: 22 00 00 00
E-post: ubg@oslo.kommune.no

9



AS Oslo Sporveier

Melbye arkitekter AS
Wergelandsvæien 25
0167 OSLO
Aut: Aljos Melbye

Dens referanse: 7.03.01.2005
Vår referanse: 20050122-2 Jo Inge Kaastad
Telefonnr: (+47) 22 08 41 65
E-post: Aljos@oslosporveier.no
Dato: 10.03.2005

8

Trondheimsveien 113 - Forhåndsuttalelse

AS Oslo Sporveier viser til brev med varsel om opstart av reguleringsarbeid for eiendommen Trondheimsveien 113.

AS Oslo Sporveier er positive til at Trondheimsveien 113 nå skal utvikles i samsvar med ønsket utvikling av Carl Berner knutepunkt. Benediktsson starter i disse dager en mulighetsstudie av tilgjengelighet til Carl Berners T-banestasjon. Kontaktperson for dette arbeidet er Steinar Skjerdingsstad.

Sporveien viser ellers til vedlagt forhåndsuttalelse til reguleringsforslag for Carl Berners plass, hvor våre synspunkter for området er kommentert.

Med vennlig hilsen
AS Oslo Sporveier

Tore Kåss
Plandirektør
Jo Inge Kaastad
Planlegger

Vedlegg: Carl Berners plass - forhåndsuttalelse



Statens vegvesen

Melbye Arkitektur AS
Wergelandsvæien 25
0167 OSLO
Aut: Aljos Melbye

Planleggingsavdelingen
Statens vegvesen
Postboks 47
2007 TRONDHEIM

Rv4 Trondheimsveien 113 - varsling om regulering

Vi viser til Deres brev av 2005-01-05 med varsel om regulering for eiendommen Trondheimsveien 113.

Statens vegvesen har under arbeid forslag til reguleringsplan for Carl Berners plass. Behovet for Trondheimsveien langs den aktuelle eiendommen. Vi har så langt hatt et godt samarbeid med Progresstingene i Melbye Arkitektur, og ser fram til å videreføre dette framtidige samarbeidet i reguleringsplanen.

I avtalen mellom eiendommen Trondheimsveien 113 minner vi om at det av hensyn til trafikk og utforming av Trondheimsveien og utforming av holdningsområdet er nødvendig å sette av byggeplasser for eiendommen langs brett fra Trondheimsveien i forbindelse med utbygging av buss og trikk, samt et tilfokkkelig fortau. Vi har allerede utarbeidet og utformet av fortau langs Trondheimsveien kan fastsettes gjennom det videre samarbeidet. Fortauene langs et nytt bygg på eiendommen bør være minimum 3 meter, gjerne noe bredere dersom partene finner det hensiktsmessig.

Behovet for eiendommen og et kjørselsproblematikk må vurderes i sammenheng med Statens vegvesen sitt reguleringsarbeid på Carl Berners plass og Trondheimsveien. Eiendommen er i dag bebygd fra Haslevøien. Krysset Haslevøien/Trondheimsveien har begrenset kapasitet, noe som vil kunne legge foringer for økning av utnyttelse av eiendommen, spesielt med tanke på virksomhet som genererer økt biltrafikk.

For øvrig går vi til utlysning til at gangforbindelse og sikring prioriteres, og at man er høvst på eiendommens naturlige beliggenhet til knutepunktet Carl Berners plass.

Plan - Stor-Oslo distrikt
Med hilsen

Muri Ljesseth
seksjonssjef

Plan og Havn

Statens vegvesen
Postboks 47
2007 TRONDHEIM
Telefon: (+47) 22 08 41 65
E-post: Aljos@oslosporveier.no
Dato: 10.03.2005



Oslo kommune
Byantikvaren

Mellbye Arkitektur AS
Filipstadveien 5
0250 Oslo

Deres ref.:
Brev: 06/9-106

Vår ref (saknr):
05/133

Saksbehandler:
Karin Nagell-Hirshovd, 33 46 02 73

Dato: 27.06.2006
Årsaker:
51.2.25.6/69

22.6/69 TRONDHEIMSV. 113 FORHANDSUTTALELSE TIL REGULERINGSFORSLAG

Vi viser til Deres brev av 06.04.06 vedrørende ovennevnte. Saken er vedlagt to illustrasjonsplaner. Vedlagte materiale viser ikke nybyggenes foreslåtte gestms- og mønnebyrdet.

Byantikvaren beklager lang saksbehandlingstid, det skyldes stor saksmengde i perioden.

Eiendommen med gar.226, har 60 består av tre industribygninger. Bygningen lengst sør på tomta og bygningen som ligger i vinkel mot Trondheimsveien/Hasleveien, ble i følge eldre kart oppført som verkstedsfabrikk mellom 1900-1921. Bygningen mot øst er oppført etter 1940. Bygningen av bygningene står oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Dette betyr ikke at bygningene ikke har bevaringsverdi, men at eiendommen ikke er vurdert.

De aktuelle industribygningene har vært del av et lite industrimiljø nederst i Hasleveien - der Hasle bruk var den største industrivirksomheten (Hasleveien 5, Hasle bruk, er nylig vaktfullt oppført på Gul liste). Hasleveien er en meget gammel ferdselsåre til gården Hasle. Industribygningene danner, sammen med noen eldre boliger (i andre høyde) av 1800-tallet, et variert og viktig kulturmiljø som bidrar til å markere Hasleveien som historisk veifar.

Av de to eldste bygningene på eiendommen, den vinkelformede bygningen mot hjørnet Trondheimsveien/Hasleveien og den lange teglbygningen i gårdsrommet, er det teglbygningen i gårdsrommet som er best bevart. Denne bygningen har både kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.

I reguleringsforslaget for Carl Berners plass som la ut til offentlig høring i september 2003, er det foreslått nye kollektiv- og veiplasser i Trondheimsveien mot Carl Berners plass. Dette krever at brakkete gavlvernsfelt, noe som innebærer at den vinkelformede industribygningen må rives. Byantikvaren har i uttalelse av 19.10.05 ikke bemerket at denne bygningen må rives, som følge av reguleringsforslaget.

Byantikvaren
Postboks 2294 - Grøntrøst
0855 Oslo

Saksbehandler:
Spesialrådgiver J
01 78 02 66

Smittebrev: 02/100
Kontrollnummer: 23 46 02 73
Telefon: 23 46 03 21
E-post: om@postboks.no
e-post: barne@postboks.no

10

Byantikvaren ser det som positivt at industribygningen i gårdsrommet er bebodd i henhold til den nye planforslaget. Vi anbefaler at denne bygningen reguleres til spesialformet bevaring i henhold til plan- og bygningsloven § 25.6, som sikrer bygningens form. Vi har til etterretning at den vinkelformede bygningen må rives som følge av et eventuelt vertikal av reguleringsplanen for Carl Berners plass. Ved etablering av nybygg vil vi anbefale at forvaltere tilpasser seg omkringliggende bebyggelse. Vi vil sterkt friråde bygningseiere som overveier eksisterende bebyggelse rundt Carl Berners plass, som er et byrom med høye urbane kvaliteter.

Arkeologi
Planområdet er preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn anses å være omrøret og forøret. Byantikvaren vil ikke kreve en arkeologisk registrering av planområdet.

Konklusjon
Byantikvaren anbefaler at industribygningen plassert i gårdsrommet (sør i planområdet) reguleres til spesialformet bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6. Vi tar til etterretning at den vinkelformede industribygningen mot Trondheimsveien/Hasleveien river som følge av reguleringsplanen for Carl Berners plass. Bygder på nybygg bør tilpasses omkringliggende bebyggelse og ikke overstraffe bebyggelsen rundt Carl Berners plass.

Med hilsen

Thomas Overvang Lic
antikvar

Karin Nagell-Hirshovd
antikvar

