

(512)

Til etater, organisasjoner og hjemmelshavere
iht varslingsliste fra
Plan- og bygningsetaten

Oslo 10.desember 2008

**FORHÅNDSUTTALELSER FORSLAG TIL OMREGULERING AV
HASLEVANGEN 14-16 M.FLER (tidl. Vinmonopolets eiendom)**

Vi viser til kunngjøring i aviser om oppstart planarbeid for ovennevnte eiendommer.
Vi har nå et foreløpig utkast til ny reguleringsplan. Neste stadium er innsending av
Planskisse til Plan- og bygningsetaten. Etter tilbakemelding fra PBE, vil vi så utarbeide det
endelige Planforslaget som så vil bli lagt ut til offentlig høring.

Vedlagt følger. illustrasjonsplan
Snitt
3D illustrasjon
Utkast reguleringsplan
Utkast reguleringsbestemmelser
Faktaark
Utdrag av planbeskrivelsen

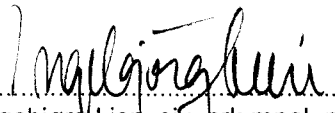
Flere rapporter er under utarbeidelse og er ikke vedlagt (omtalt som bilag xx)

Vi gjør oppmerksom på at planskissen er under bearbeidelse og det kan være
uoverensstemmelser i vedlagte materiale.

Vi ber om deres skriftlige kommentarer til vedlagte planskisse innen 15 januar 2009, gjerne
pr. mail.

Eventuelle spørsmål kan stilles til undertegnede.

Med vennlig hilsen
LOF Arkitekter as


Ingebjørg Lien, sivilarkitekt, partner
il@lof.no, tlf 22 98 97 72

Hasle Utvikling AS v/ Geir Inge Juriks



LOF ARKITEKTER AS
SIV.ARK. MNAL NPA

Wergelandsveien 7
0167 Oslo

Tel: 22 98 97 70
Fax: 22 98 97 99

Web: www.lof.no
Orgnr: 987 260 823

Forslagsstillers planbeskrivelse

Hasle Utvikling

Planskisse til prosjektavklaring

Utarbeidet av: LOF Arkitekter AS for Hasle Utvikling AS

Innhold

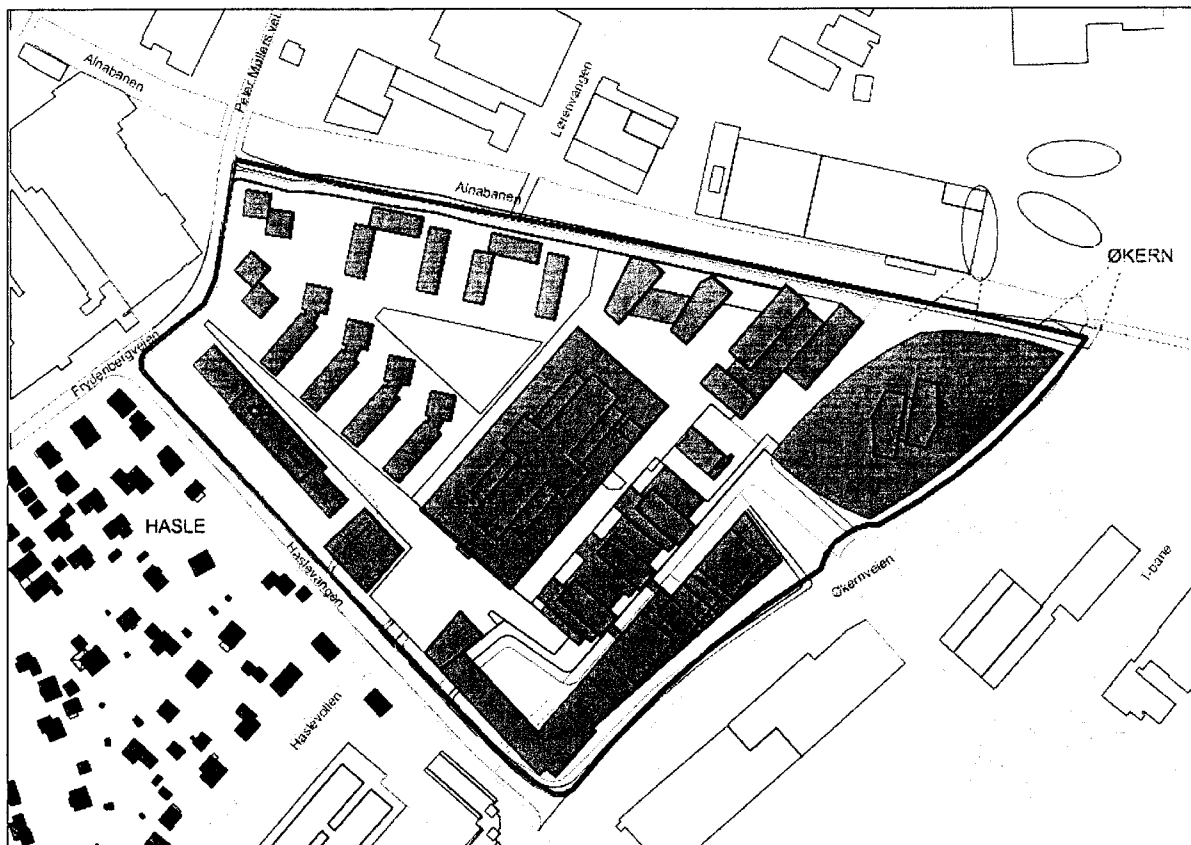
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer	4
4. PLANSTATUS	7
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	7
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	
5. MEDVIRKNING	10
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	10
5.2 Kunngjøringsinnspill	13
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	13
7. PLANSKISSEN	15
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	17

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Arcus AS (tidligere Vinmonopolet) solgte sin eiendom på Halse til Hasle Utvikling AS i 2007. Arcus leier tilbake eiendommen frem til 2011 (kan forlenges til 2012), da skal hele produksjonen flyttes ut av Oslo.

Ny eier -Hasle Utvikling as - ønsker å utvikle eiendommen til en levende bydel med boliger, kontor, handel, kultur og service. Det skal legges til rette for en bymessig utvikling av hele eiendommen med utgangspunkt i dagens hovedbygg som skal bevares og revitaliseres.

Det er i planområdet medtatt tre eiendommer som eies av andre enn Hasle Utvikling as. Dette er gjort for å kunne gi rammer for en helhetlig utvikling innen et naturlig avgrenset område.

Eiendommene er i dag regulert til byggeområde for industri, og den planlagte utviklingen krever omregulering.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet består av eiendommen Haslevangen 16 -18 med flere.

Haslevangen 16 - 18 er den største eiendommen innen planområdet

Følgende eiendommer eies av Hasle Utvikling as:

Haslevangen 16 og 18 med gnr. 124, bnr 26

Frydenbergveien 50, 52, 54, 55 og 56 med gnr. 127, bnr. 5, 18, 20 og 26

Anders Windsvold vei 1, 3, 5, 7, 9,10, 11,17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31 med

gårdsnr. 124, bnr 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 83 og 97

I tillegg inngår følgende eiendommer i planområdet:

Haslevangen 14 med gnr. 124, bnr 202

eier Haslevangen 14 Eiendom ans

Anders Windsvolds vei 13 og 15 med gnr. 127, bnr 6 og 7

eier Sauthon T Bygg as

Anders Windsvold vei 35 med gnr. 124, bnr.28

eier Anders Windsvolds vei 35 ANS

Planområdets størrelse er på ca 105 dekar hvorav Hasle Utvikling as eier ca 94 dekar.

3.1 Lokalisering og bruk

Beliggenhet

Planområdet omfatter det sentrale platået på Hasle, kjent som Vinmonopolet på Hasle. Planområdet ligger i bydel Grünerløkka, helt på grensen til Økern som tilhører bydel Bjerke. Adkomsten til planområdet er i dag fra Haslevangen og fra Anders Winsvolds vei.

Dagens arealbruk

Hovedtyngden av planområdet benyttes av Arcus AS. Arcus (tidligere Vinmonopolet) har hatt hele sin produksjons- og distribusjonsvirksomhet her siden anlegget sto ferdig i 1933. Frem til dags dato er anlegget blitt utvidet til- og påbygget en rekke ganger som et resultat av et kontinuerlig økende arealbehov. Eiendommen til Arcus har et samlet tomteareal på 93 600 m², og et bygningsareal på 94 000 m².

Det er opparbeidet store parkeringsplasser både mot Frydenbergveien og langs Anders Windsvolds vei. Hele Arcus eiendommen er inngjerdet og ikke tilgjengelig for almen bruk.

Bygningsmassen oppleves som en gruppering av store bygningsvolumer med store flater for parkering og varetransport.

Haslevangen 14 brukes i dag til lager og kontor. Anders Windsvolds vei 13 og 15 brukes til entreprenørvirksomhet med kontor, utvendig lager mm.

Anders Windsvolds vei 35 er i dag benyttet til bilverksted.

Hele planområdet er i dag regulert til industriformål.

Avgrensning

Tomten grenser til følgende veier og områder:

Øst: Økernveien med tilliggende næringsbygg med blant annet bilhandel.

Sydvest: Haslevangen med småhusbebyggelse og et større næringsbygg nærmest Økernveien

Vest: Frydenbergveien/ Peter Møllers vei med det nye Frydenberg området (tidligere ABB/ Asea/Per Kure) med ny boligbebyggelse, eksisterende bygg med næring og ungdomsskole under regulering (i gammelt hovedbygg).

Nord: Alnabanen langs hele tomtegrensen og større industri-/ næringsbygg på andre siden inklusive OBS lokalsenter

Øst: Økernkrysset og Økern senteret

Avstander:

Skole: Ny ungdomsskole på Frydenberg. Ca 1 min gange

Avstand sentrum: ca 2 km til Oslo sentrum

Nærsenter:

OBS som ligger nord for Alnabanen nær Økernveien, er definert som lokalsenter i området.

T-bane

Gangavstand fra sentrum av planområdet til begge T-baner er 3- 5 minutter.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Landskap

Grunnforhold

Topografiske kart og flybilder fra 1920 og 30-tallet viser at terrenget på eiendommen opprinnelig hadde svak helning mot sydøst. Hele området ser ut til å være dekket av løsmasser, uten tegn på oppstikkende fjell. Kart fra 1927 og 1937 viser at høyeste punkt på 105 m.o.h. lå like øst for eksisterende bygning nr. 22 nå ligger.

Det meste av dagens tomteområde lå opprinnelig mellom cote 95 og cote 100. I nord gikk Alnabanen i en skjæring. Like sydøst for fyrhus og dagens bilverksted (Anders Windsvolds vei 35) gikk det inn en bekkeravine fra syd. Før denne ble gjenfylt var laveste terrengnivå her på ca 93 m. Ravinen i sydøst fortsatte under fyrhuset og videre nordover, men var lite markert. Laveste terrengnivå under fyrhuset var på ca kote 94.

Etter tidligere grunnboringer å dømme, er det fjell fra ca C+90 på det sentrale området og stigende opp mot cote 100 nærmest Frydenbergveien.

Planeringen av tomten skjedde i forbindelse med utbyggingen av anlegget i 1930 årene.. Da det er gravd ut for store bygninger med kjellere, har det trolig vært et betydelig masseoverskudd. Det er derfor lite sannsynlig at det er blitt fylt opp og planert med annet enn gravemasser fra tomten.

Det må antas å være bærelagsmasser av pukk, sand eller grus under asfaltdekkene på tomten. I dypere deler av lagrekken finnes det alunskifer som er kilde til radongass. Der alunskiferen ligger overlagret av tette lag av fjell eller leire anses faren for radonproblemer som liten.

Topografi

Planområdet består av tre markerte platåer. Området stiger fra syd(øst) mot nord (vest). Det laveste platået ligger nærmest Økernveien og stiger langs Anders Windsvolds vei mot Alnabanen. Dagens bebyggelse ligger fra 2 meter og høyere over Økernveiens nivå.

Hovedplatået ligger på ca cote 98 og gir plass for hovedbygg med produksjonsanlegg og utvendige manøvreringsarealer tilhørende Arcus. Mot Frydenbergveien i nordvest ligger et tredje og mindre platå ca på cote 105.

Alnabanen i nord ligger som et nedsenket spor lavere enn tilliggende terreng fra Frydenbergveien frem til ca Anders Windsvolds vei hvor Alnabanen ligger ca på terrengnivå.

Vegetasjon, grønnsstruktur

Det er begrenset med vegetasjon innen planområdet grunnet opprinnelig og dagens bruk til industrianlegg. Hovedplatået der dagens bygningsmasse (Arcus) ligger, består av asfalterte kjørearealer og oppstillingsplasser.

Det nederste nivået, mot Økernveien i sørøst, har noe vegetasjon tilknyttet det som tidligere var bolighus og private hager, som nå brukes til industrianlegg. I tillegg er det asfalterte parkeringsplasser og utvendige lagerareal.

Det er en bjørkealle langs Haslevangen. Bortsett fra bjørkealleen, er det ingen verdifull vegetasjon innen planområdet.

Verneinteresser

Bevaring

Anlegget til Arcus AS i Haslevangen 16-18 er oppført på Byantikvarens gule liste. Det er primært hovedbygget og varmesentralen fra 1933 som er omfattet av verneinteresse. Ett av de nyere tilbyggene, et større flerbruksbygg fra 1995 omtales som et interessant tilbygg. Det vises til egen kulturminnerapport som omhandler alle eksisterende bygg. Øvrig bebyggelse i randsonen av planområdet anses ikke å ha noen verneverdi.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet i sin nåværende form, er uten betydning for friluftsinnteresser. Store deler av området har vært avstengt for allmenn ferdsel siden 1933. Det finnes ingen stier eller vassdrag innenfor området. Det er heller ingen registrerte naturvernområder i nærheten av eiendommen.

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning, støy fra trafikk
Analyse/ rapport er under utarbeidelse

Forurensset grunn

Det vises til to rapporter laget av Multiconsult for Arcus-Gruppen ASA.

- Miljøteknisk grunnundersøkelse Fase 1 av 24. mai 2006
- Miljøteknisk grunnundersøkelse Fase 2 av 12. januar 2007

Bortsett fra mindre beplantninger og veikanter er alle uteareal dekket med asfalt eller betongstein. Asfalten ligger over pukk eller fyllmasser av sand og/eller leire.

Planområdet er ikke registrert i SFTs database over lokaliteter med deponert farlig avfall og forurensset grunn. Heller ikke på noen av naboeiendommene har SFT registrert forurensset grunn.

På det meste av eiendommen er sannsynligheten for forurensset grunn svært liten. Enkelte steder er det likevel mulighet for at det kan finnes noe olje, PAH (tjærestoffer) eller annen type forurensning. Dette gjelder området nordøst for bygning 1 og bygning 20 der det lå jernbanespor, samt rundt fyrhuset.

Det er ingen registrerte forurensningskilder på naboeiendommer som kan påvirke Arcus-området, og det er ikke mistanke om at det kan skje spredning av forurensning fra eiendommen. Alt avløp går til kommunalt renseanlegg. Det finnes ingen registrerte naturvernobjekter og det er ingen vassdrag i nærområdet.

Etter anbefalinger fra Miljøteknisk grunnundersøkelse - Fase 1, ble det gjort en feltundersøkelse der det ble utført ti skovlboringer ned til naturlig grunn eller fjell og tatt overflateprøver i to områder.

Det ble ikke observert tegn til forurensning, slik som misfarging eller lukt i borehullene.

Kjemiske analyser viser at fyllmassene ikke anses som forurensset. I borehullene ved verkstedets spilloljetank, ved dagens bensinstasjon og i området der det tidligere har ligget en bensinstasjon ble det påvist lave konsentrasjoner av olje. Dette antyder at det kan være oljeforurensset grunn i områdene, særlig i tankgropene og under pumpene.

Ved fremtidig oppgraving/fjerning av disse installasjonene bør man være oppmerksom på mulig oljeforurensede masser og tilkalle miljøgeolog dersom mistanke oppstår.

Oljesølet ved Ofp 11 (overflateprøve) bør renses opp i nær fremtid for å hindre spredning og det bør vurderes å undersøke underliggende grunn.

Rapporten konkluderer med at ved eventuell fremtidig arealbruksendring bør det vurderes tiltak i området rundt feieluken på fyrhuset.

Kilde: Multiconsult - Miljøteknisk grunnundersøkelse Fase 1 av 24. mai 2006

Biologisk mangfold

Registreringer i Friluftsetatens naturdatabase viser ingen bemerkninger i forhold til biologisk mangfold.

Sol- og skyggeforhold

Planområdet ligger åpent og fritt til og har gode solforhold. Det som er av skygge på området er forårsaket av egne bygg.

Trafikkforhold

Planområdet er avgrenset av Økernveien i sørøst. Økernkrysset som ligger 100-200 m fra planområdet er et regionalt knutepunkt i det overordnede veinettet. Her møtes Østre Aker vei som er en innfartsåre fra nord, Ring 3 som er ytterste fordelingsåre omkring Oslo og Økernveien som er en samlevei inn til Oslo sentrum.

Trafikkanalyse er under utarbeidelse

Gang/sykkelvei:

Det går to etablerte og viktige sykkelruter like nord og sørøst for planområdet. Én rute langs Ring 3 og Lørenveien og én mellom Groruddalen og sentrum.

Snarveier

Hoveddelen av planområdet er i dag inngjerdet og avstengt for alminnelig trafikk. Det er ingen gjennomkjøringsmulighet innen planområdet.

Avkjørsel, varelevering

All avkjøring og varelevering foregår i dag fra Haslevangen. Arcusanlegget betjenes via en adkomst rett vest for hovedbygget. Virksomheten langs Anders Windsvolds vei betjenes via denne fra Haslevangen syd. Haslevangen 14 betjenes fra egen adkomst nord hovedinngangen til Arcus. Det har tidligere vært direkte inn-/ utkjøring fra parkeringsplassen på øvre nivå til Frydenbergveien

Parkering

All parkering foregår i dag på terreng.

Risiko- og sårbarhet

Rapport er under utarbeidelse.

Sosial infrastruktur

Kollektivtrafikk:

Området har svært god kollektivdekning med flere bussruter og T-banelinjer i umiddelbar nærhet.

T-bane: Økern 3-5 minutters gange, Hasle 3-5 minutters gange. I tillegg er ny Løren stasjon under planlegging (ca 2010-2013 1-4 minutters gange).

Buss: Mindre enn 1 minutt gange til Haslevangen, ca 2 min til Økernkrysset og ca 2 min til Løren.

Tog: Ingen togstasjoner i umiddelbar nærhet.

Alnabanen er en ren godsbane.

Andre servicetilbud

Planområdet ligger nær Økernsenteret som har de fleste servicetilbud. I tillegg er Løren torg, Hasle Torg og OBS kjøpesenter i nærområdet.

Teknisk infrastruktur

Energi

Planområdet er tilknyttet fjernvarme

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkning

Hovedbygget og fyrhuset til tidligere Vinmonopolet ligger på et eget platå og er synlig fra flere hold. Synligheten skyldes i mindre grad høyden, men mer dimensjonen og volumet til hovedbygget samt høyden på pipen tilknyttet fyrhuset. Øvrig bebyggelse på planområdet er av mer tilfeldig karakter og det er ingen markerte bygg eller volumer som sees fra lang avstand. Områdets fjernvirkning dempes grunnet terrengfallet.

Fortetningspotensiale, bebyggelsesstruktur

Det er mulighet for fortetting og utbygging på det nedre platået langs Anders Windsvolds vei og på det øvre platået mot Frydenbergveien. Rundt hovedanlegget til Arcus må deler av den gamle bebyggelsen rives for å kunne fortette.

Det er ingen klar bebyggelsesstruktur innen planområdet. Arcusanlegget ligger i sentrum med sitt hovedbygg og tilknyttede anlegg plassert ut fra rent funksjonelle forhold. Langs Anders Windsvolds vei har det ligget mindre bolighus, fritt på hver sin tomt. Denne bebyggelsen er nå knapt synlig.

Volum, bygningstype, formspråk og materialbruk

Eksisterende hovedanlegg har svært store dimensjoner tilpasset den industrielle virksomhet som foregår. Hovedbygget har 10.000 m² grunnflate og er 70m x 140 meter og ca 22 meter høyt.

Tilliggende nyere flerbruksbygg og høytlager har også svært stor grunnflater og sammenhengende fasader. Formspråket tilhører et massivt, innadvendt industrianlegg. Alle fasader er kledd med rød teglstein bortsett fra fyrhuset som er pusset. Byggene langs Anders Winsvolds vei er av tilfeldig karakter, dels trebygg og dels enkle industribygg. Eksisterende kontor/ lager bygg i Haslevangen 14 er et fireetasjes bygg med nytt tilbygg mot nord. og en lavere fløy mot syd. Hele anlegget er kledd med rød tegl, mens tilbygget mot nord er pusset.

Uterom

Det er ingen spesielle, karakteristiske uterom innen planområdet i dag. Det nærmeste er rester av et gaterom langs Anders Windsvolds vei. Forøvrig er det kun tilfeldige avstander mellom ulike bygg og eiere.

Stedsutvikling**Områdeutvikling, boligsammensetning**

Det foregår en svært omfattende transformasjon av de fleste større industrianlegg i området rundt; Frydenberg tidligere ABB (Asea/ Per Kure) er under utvikling til bolig, næring og skole. Tidligere Norske Kjøtt er under utvikling til bolig og næringsområde. Tidligere Løren leir er under utbygging til bolig, næring mm.

Det planlegges en større utbygging med boliger tilknyttet OBS kjøpesenteret i Lørenveien. Hasle Torg og Løren torg er utviklet. Det planlegges en større utbygging med handel og service tilknyttet Økern senteret.

Det er ingen boliger innen planområdet i dag.

Interessemotsetninger

Hovedbygget mm er omfattet av verneinteresser. Det kan bli interessenmotsetninger mellom hensynet til nybygg og hensynet til verneinteressene og mellom bevaring av fasader vurdert mot ny bruk av hovedbygget.

4. PLANSTATUS**4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus**

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for mest mulig effektiv og miljøvennlig transport. Viktige tema er kollektiv-betjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedvei-nettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre

Ble fastsatt ved kongelig resolusjon 27.06.2008 med ikrafttredelse 01.07.2008.

Bestemmelsens § 3 tillater bare at kjøpesentre etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesdelplaner. Når Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner

legges til grunn for kommunens planlegging og behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre, oppfylles også kravene i den rikspolitiske bestemmelsen.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 for Oslo mot 2025 (vedtatt 11.06.2008). På kart for arealbruksstrategi er planområdet vist som "Allsidig bymiljø med stor andel boliger". Planen er for øvrig stort sett en videreføring av strategiene i 2004-planen, men med økt fokus på miljø- og bærekraftaspekter, sikring av areal til sosial infrastruktur (barnehager og grunnskole) idrett/friarealer/møteplasser. Persontrafikk på Alnabanen og ny T-baneforbindelse Haslesvingen med Løren stasjon er videreført fra kommuneplan 2004. Det sammenhengende området med bymessig bebyggelse med stor andel boliger konsentreres ytterligere innen 2025, i tillegg til at det utvides til også å omfatte Tjuvholmen, Bjørvika området, Filipstad, Skøyen, Majorstuen, Blindern, Gaustad, Nydalen, Grefsen, Sinsen, Aker sykehus, Økern torgveiområdet, Løren, Hasle, Ensjo, Helsfyr Brynseng, Etterstad og Kværnerbyen. Innenfor dette sentrale byområdet vil trolig om lag 35000 av de forventede 50 000 nye boligene innen 2025 bli lokalisert: når det gjelder næringsutbygging vil trolig 50-70 000 av den antatte veksten på 60-100 000 arbeidsplasser finne sted innenfor området markert grått på kartet som viser arealdelen. Byutviklingen skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Planen legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges. De stasjonsnære områdene skal vurderes for konsentrert boligbygging for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunnlaget for kollektivtransporten.

Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen, vedtatt 21.06.2006. Planens hovedmål er at Groruddalen skal inngå som en integrert del av byregionen på en måte som sikrer en bærekraftig areal- og transportutvikling, Groruddalen skal gis en synlig miljøopprustning til en standard i henhold til gjeldende nasjonale normer og retningslinjer. Miljøtilstanden skal være bedre enn, eller tilsvarende gjennomsnittet i Oslo by for øvrig,

Bo- og arbeidsforholdene skal bedres og attraktivitet for beboerne og andre brukere av dalen skal forbedres gjennom bærekraftig kulturell, sosial, økonomisk og økologisk byutvikling. Planens hovedstrategier er styrking av den blågrønne strukturen, ombygging av veisystemet og styrking av kollektivtilbudet, effektivisering av arealbruk gjennom foredling, fortetting og transformasjon og styrking av kulturminnevernet og kulturaktivitetstilbudet. Kommunedelplan for Økernområdet inngår i HUG.

Kommunedelplan for Økernområdet, vedtatt 26.05.2004, vises området som byggeområde for næring og hele bygningsmassen er markert som bevaringsobjekt. KDP fastsetter plankrav (regulering). Det er mål om å skape et velfungerende og attraktivt næringsområde. Det skal legges avgjørende vekt på gode miljømessige løsninger både i forhold til næringsområdet, veisystemet og tilliggende boligområder. Det skal legges vekt på gode kollektivtrafikk-løsninger slik at behovet for bilbruk reduseres.

For å oppnå dette skal det fastlegges overordnede prinsipper for lokalvei og sykkelveisystem. Fastlegge overordnede rammer for arealbruk, herunder byutvikling som er hensiktsmessig i Økernområdets og Økerns rolle og potensielle knutepunkt. Et skifte av planen underveis endret fra en primært næringsutviklingsplan til å bli en transformasjonsplan hvor boligutvikling er minst like viktig. I planen vises det for øvrig til 4 visjoner som har drevet arbeidet med kommunedelplanen for Økern.

- Byreparasjon, gjenskaping av orden av det tidligere området før det ble oppstykket av bane og veiføringer.

- Konsentrert næringsutvikling, er i ettertid erstattet av målsetting om transformasjon.

- Kollektiv og knutepunktutvikling, må forbedres for planlagt økte arbeidsplasser, alt. ved kobling mellom Grorudbanen og T-baneringen og buss i aksene Sinsen-Økern-Bryn.

- Transformasjon til boligutvikling, økt behov for boliger, 40 000 innen 2015 gjør det nødvendig å tenke transformasjon på områder med tidligere nærings- og industriarealer. På sikt kan det etableres et sammenhengende boligstrøk med kontakt med indre by og småhusområdene opp mot Bjerke. Store Ringvei i tunnel mellom Sinsen og Økern fjerner barrierer og gir lokale miljøforandringer.

Transformasjon legges stort sett til områdene i nord og vest, Økern-torg og Løren, mens resten opprettholdes som næringsområder. De sentrale delen langs Østre Aker vei og T-banen utvikles med

høy utnyttelse, mens områder i sørøst har en mer moderat ugrad, avhengig av potensial for god kollektivdekning.

Planen angir øvre rammer for tomteutnyttelse og byggehøyder. Endelig fastsettelse skal skje i forbindelse med reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Det skal stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg. I det sentrale Økernområdet skal nye bygninger og anlegg gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Det er foreslått en lokkoverbygging over Økernveien og Ring 3 fra OBS til Økernsenteret.

Kommunedelplan for Økernområdet har bindende arealbruk og gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før

01.12.2001. Planinitiativet, N1 område, omfattes av eksisterende næringsområder der dagens arealbruk i hovedsak videreføres (kontor, næring, industri). For N1 og N2 områder er det forutsatt en dreining mot mer arbeidsintensive virksomheter, dvs. kontorisering. For N1 tillates opp mot TU-150 %.

Umiddelbart nord og vest for planinitiativet ligger store Bn områder, dvs. hovedsaklig boligområder med blandet bruk, bolig og forretning/kontor. U = 100-150%.

I *Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner*, vedtatt 27.11.2002, står det i generelle retningslinjer "ved etablering av kjøpesentre der det samlede bruksarealet overstiger 4000 m² stilles det krav om utredning under punkt D, "Retningslinjer med utredningskrav for kjøpesentre som forhandler plasskrevende varegrupper (som def. i RPB)":

1. Det må dokumenteres at omfanget av tilbudet står i forhold til en udekket eller økende etterspørsel i et marked som er tilpasset kjøpesenterets naturlige handelsomland.
2. Virkningene av biltrafikk til/fra forretningen på veinettet (inkl. miljøkonsekvenser) samt trafikksikkerhet og tilgjengelighet, skal dokumenteres og legges til grunn for lokaliseringen.
3. Det skal utarbeides en parkeringsplass for forretningen i samsvar med gjeldende parkeringsnorm.

Høyhus i Oslo – Strategi for videre arbeid.

(På kartutsnittet i Høyhusstrategien ligger området som anbefales for høyhus nord for Alnabanen, dvs. nord for selve planområdet).

Byrådets innstilling ble tatt til orientering av Bystyret i møte 31.08.2005. Økernområdet er utpekt som et av de stedene der høyhus kan vurderes. I strategien er det gitt føringer om at slanke punkthus bør velges som høyhustype for Oslo. Høyhusvolumenes utforming skal legge til rette for attraktive uterom og fellesarealer. Høy kvalitet både utformings- og materialmessig bør være et krav. Ved utarbeidelse av reguleringsforslag med byggehøyder i intervallet 28 – 42 meter skal byggenes høyder og avtrapping av bygningsvolumer mot omkringliggende områder vurderes ut fra hensyn til fjernvirkning, landskapsformasjoner, kulturminner og lokalklimatiske forhold samt forholdet til tilgrensende bebyggelse. Dersom det foreslås byggehøyder over 28 meter skal det utarbeides et alternativ som viser byggehøyder på inntil 28 meter.

Byøkologisk program 2002 – 2014 Viktige punkter er: Opprydding i gamle fyllinger, miljøkartlegging og miljøoppfølgingsprogram, redusere klimagassutslipp og luftforurensning ved å øke kollektive transportmidler, fjernvarmetilknytning og passive varmekilder, godt fungerende vannkretsløp, lokal håndtering av overvann og utnytting av naturens selvrensningsevne og åpning av rørlagte bekker.

Miljøby Løren. "Rammer for en bymessig og miljøvennlig områdeutvikling"

Det er satt fokus på Lørenområdet som et satsingsområde for miljøvennlig og bærekraftig områdeutvikling. Løren er utpekt som satsingsområde der volumoppbygging, estetikk og program blir spesielt viktig og Lørenveien er utpekt som miljøskapende handlegate med service og forretninger.

Byøkologisk program, fra 2002 til 2014 har som innsatsområde at Oslo skal forvalte sitt biologiske mangfold på en bærekraftig måte bevare og styrke sin blågrønne profil basert på økologiske prinsipper.

Planen står også foran en revisjon hvor resultatene vil kunne danne viktige premisser for revisjon av Grøntplanen.

I *Grøntplanen fra 1992* er området avmerket som område uten overordnet park.

Gjeldene regulering

S-2949 (vedtatt 25.11.87): Området er regulert til industri med maksimal u-grad er 1,5. KDP for Økernområdet gjelder foran denne eldre reguleringsplanen.

S-4314 (vedtatt 6.6.07): Reguleringsplan for hovedveisystemet i Økernområdet. Her er Økernveiens framtidige trasé regulert langs østgrensen av tomteområdet.

Planer under arbeid

Byrådet har bestemt at gjeldende Grøntplan for Oslo fra 1993 skal revideres og at det skal utarbeides en ny kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen. Hensikten med planarbeidet er å få et oppdatert plangrunnlag for å bevare og videreutvikle byens grønnstruktur i en situasjon med sterk befolkningsvekst og økt fortetting innenfor byggesonen. Planen vil være en revisjon av gjeldende grøntplan, men planen vil i tillegg suppleres med nye temaer og problemstillinger som er blitt ytterligere aktualisert i dagens situasjon. Dette gjelder blant annet:

- Konsekvenser av fortetting i forhold til utbyggingspress på ubebygde områder
- Lokal grønnstruktur med sikring av mindre, grønne områder og lokale forbindelser
- Blågrønn struktur, herunder vern og gjenåpning av vassdrag
- Bevaring av områder med biologisk mangfold
- Strandsonen og tilgjengelighet til denne
- Støy og ”stille områder”
- Virkemidler for gjennomføring av en forsterket grønnstruktur

Forslag til KDP for torg og møteplasser, er oversendt til politisk behandling. Kommunedelplanen for torg og møteplasser skal legge til rette for et bredt spekter av møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper. Målet er at hver bydel over en femårsperiode kan utvikle en lokal møteplass lett tilgjengelig for beboerne. Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle og legge til rette for gode prosesser for utvikling av byens uterom.

I planforslaget foreslås følgende bestemmelse:

For utbygging som omfatter mer enn 40 000m² bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i §5, med et anvendbart areal på minst 5% av tiltakets areal. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser.

Reguleringsplan for Lørensvingen

Det er kunngjort oppstart reguleringsplanarbeid for Lørensvingen –en ny T-bane forbindelse mellom Grorudbanen og T-baneringen. Hensikten med planarbeidet er å etablere en ny T-bane forbindelse mellom Sinsen og Økern, med en ny T-bane stasjon på Løren. Den nye delen av T-banen vil ligge i tunnel. Løren stasjon planlegges rett nordvest for Peter Møllers vei der denne krysser over Alnabanen (på tidligere Norske Kjøtt eiendommen)

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. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Grunerløkka	24.01.2008
2. Byantikvaren	23.01.2008
3. Utdanningsetaten	24.01.2008
4. Helse- og velferdsetaten	18.01.2008
5. Hafslund	18.01.2008
6. Vann- og avløpsetaten	15.01.2008
7. Trafikketaten	17.01.2008
8. Gravferdsetaten	10.01.2008
9. Undervisningsbygg	24.01.2008

I tillegg er innkommet pr. mail til forslagsstiller

10. Omsorgsbygg Oslo KF	24.01.2008
11. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	18.01.2008
12. Ruter as	28.01.2008
13. Samferdselsetaten	23.01.2008

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka: I tilfelle boligregulering må barnehage inkluderes i planforslaget.

2. Byantikvaren: Den opprinnelige hovedbygningen med lysgårder, har høy kulturhistorisk verdi, og anbefales bevart og delvis tilbakeført, og bør reguleres til spesialområde bevaring. Arealet foran anleggets hovedfasade sett fra sør og øst bevares som grøntareal, dvs. halve felt E2, og vel halve felt B. Trafostasjonen bør reguleres til bevaring. En utbygging fra 1980 tallet bør vurderes bevart. De øvrige feltene bør kunne utbygges uten at de kommer i konflikt med kulturminneverdier, da materialet ikke viser foreslått høyder må dette vurderes på et senere stadium.

3. Utdanningsetaten: Ny skole i Frydenbergveien er under planlegging. Forslag til planinitiativets følger for skolen, trafikkmessig, kapasitetsmessig og i forhold til grøntareal må belyses grundig i planprosessen.

4. Helse og velferdsetaten: På områder langs Østre Aker vei (Økernveien?) Haslevangen og Alnabanan overstiger trafikkstøyen grensen for "rød sone", slik den er definert i T-1442. Felt A og B, med unntak av områder lengst fra Haslevangen. Områder skjermet fra vei og bane inne på planområdet vil ligge i gul sone. Utbygging av støyfølsomme formål, i gul sone vil kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer på ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Alle boliger skal ha en stille side, og boliger, barnehage og undervisningsinstitusjoner skal ha tilgang til uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Støy fra tekniske installasjoner fra næringsvirksomhet må ikke komme i konflikt med støyfølsomme formål innefor eller utenfor planområdet. Feltene A1, 2,3 og 4 er belastet med forurenset luft fra trafikk og er uegnet for boligformål. På sikt vil Økerntunellen, ny, øke luftforurensningen og luftkvalitet på felt C må vurderes i forhold til boligutbygging. Utendørsarealet for boliger bør derfor trekkes unna Økernveien/Økernkrysset/Haslevangen og tunnelmunningen som mulig. Området har potensielt forurenset grunn fra virksomhet og trafikk. Tiltak mot radon må utføres ved bolig, barnehager, skoler og arbeidslokaler dersom lokal vurdering ikke tilsier annet.

5. Hafslund nett har linje/kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle området.

6. Vann og avløpsetaten: Overvann må håndteres lokalt. Det går i dag en hovedvannledning over eiendommen, i det nordøstre hjørne, eiet av VAV. Flytting av ledningen må betales av utbygger. Det tillates ikke bygd nærmere enn 2 m fra kommunal ledning. Avløpsledningene er derimot er private. Det kan ikke påregnes nye hovedvannledninger på eiendommen, selv om reguleringen endres og de nye feltene får ulike eiere.

7. Trafikketaten: Det må anordnes plass for varelevering på egen grunn og parkeringsdekning for hhhv. bolig og næring etter den til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune som må legges til grunn.

10. Omsorgsbygg Oslo KF

Omsorgsbygg ber om at det planlegges barnehager i planene.

11. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

EBY påpeker at en utbygging i denne størrelsesorden må sees i sammenheng med øvrige utbygginger i området Økern Torg og Økern senter. Utbyggingen vil genere behov for omfattende utbygging av teknisk og sosial infrastruktur. EBY mener det bør vurderes nærmere om utbyggingen kan samordnes ved bruk av utbyggingsavtaler. Dette betinger at det først vedtas et forutsigbarhetsvedtak. EBY mener det synes hensiktsmessig å omregulere all offentlig veggrunn innefor planområdet til felles avkjørsel.

12. Ruter

Ruter as gjør oppmerksom på at de er i ferd med å utrede "Lørensvingen". Planen er å knytte Grorudbanen sammen med ringbanen ved å bygge en T-banetrace fra Hasleområdet til Sinsenområdet, inklusive en ny T-banestasjon.

13. Samferdselsetaten

Etaten påpeker at regler for avkjørsler må følges. Etaten er svært positiv til en antydning av gangforbindelse på tvers av Gjøvikbanen. Etaten anbefaler at det sees på muligheten for å anlegge en gangforbindelse fra Anders Windsvolds vei til gangveinettet som er regulert langs Økernveien like nord for Gjøvikbanen. Der fremtidige gangtraceler inngår i et større gjennomgående nett, bør de reguleres som offentlige trafikkområder. Det vises til gjeldende byggegrenser som eventuelt kan fravikes ved samlevei og adkomstvei. Det vises til skriv T-1422 fra Miljøverndepartementet 8 (støyskjerming) og til krav ifm luftforurensning. Det må utføres en trafikkanalyse.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Barnehager er tatt inn i reguleringen.

2. Hovedbygg og fyrhus foreslås regulert til spesialområde bevaring.

Byantikvaren krevde arkeologisk registrering i henhold til lov om kulturminner. Denne registreringen er utført og det er ikke funnet spor etter kulturminner. Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende automatisk fredede kulturminner, kfr. brev fra Byantikvaren datert 16.07.08.

3. Forholdet til skole belyses i beskrivelsen av planskissen.

4. Det er laget en egen støyanalyse bilag xx som omhandler de temaer Helse- og velferdsetaten tar opp. Det planlegges ikke boliger i de feltene som er mest utsatt for trafikkstøy og forurenset luft fra biltrafikken.

5. og 6 tas til etterretning i det videre arbeidet.

7. Det vises til egne temaskisser, bilag xx

10. Barnehager er foreslått regulert inn, to stk 4-avdelingsbarnehager.

11. Kommentarer tas til etterretning

12. Det er etablert kontakt med Ruter for å samordne planleggingen. Det ser ikke ut til å være direkte konflikt mellom tunnelen under planområdet og utbyggingen. Men det kan være ny T-bane trace krever åpen graving gjennom eksisterende bygg. Dette krever samordning videre hva angår tid og gjennomføring.

13. Det planlegges undergang under Alnabanen nær Økernveien og det planlegges overgang lenger nord.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Det er ikke innkommet noen innspill i forbindelse med kunngjøring i avisene.

5.3 Medvirkningsmøter

Det ble i februar 08 avholdt et informasjonsmøte i regi av Hasle Vel i forbindelse med innsendt planinitiativ. Det er invitert til nytt åpent medvirkningsmøte den 3. desember 2008 for å presentere den foreløpige planskissen. Det er avholdt flere møter med de tre grunneierne som alle har eiendom innen planområdet-

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Generelt

Det er et svært stort område som skal utvikles over lengre tid – 10-20 år. Det er helt nødvendig å få en robust og fleksibel reguleringsplan som gir mulighet for tilpasning til markedsforholdene og til endrede rammebetingelser uten at hele planen må revideres eller det må dispenseres. Det er lagt vekt på å regulere en overordnet infrastruktur med adkomster, felles avkjørsler, definerte kvartaler for byggeområder og definerte fellesarealer for park, plasser, gater og smau.

Områdeutvikling

Planområdet har et stort potensial for byutvikling når dagens industrielle virksomhet flytter ut. Det har vært mange store industribedrifter i nærområdet. Alle de store bedriftene har flyttet ut og alle områdene er under transformasjon til byområder med varierte funksjoner.

Det er en målsetting å legge til rette for en bymessig utvikling med blandet bruk til boliger, kontor, handel og service. Det legges vekt på at utbyggingen kan gi mulighet for at folk arbeider, bor og handler innenfor det samme området.

Trafikkforhold, kollektivtilgjengelighet

Planområdet har i dag adkomst kun fra Haslevangen. Det foreslås regulert en ny adkomst direkte fra Økernveien. Den nye adkomsten innebærer en utretting av Økernveien fra ny rundkjøring og nord-østover. Den foreslåtte utrettingen gjør det mulig å etablere en fjerde arm fra den regulerte rundkjøringen. Dermed kan den nedre del av planområdet tilknyttes hovedveisystemet på en naturlig måte og trafikk til den planlagte næringsdelen kan komme direkte fra Økernveien og ikke belaste de mer boligrelaterte gatene Haslevangen og Frydenbergveien. Dagens avkjørsel fra Haslevangen til Anders Windsvolds vei opprettholdes i prinsippet, men selve avkjøringspunktet flyttes nordover for å komme lenger fra krysset Økernveien/ Haslevangen.

I tillegg etableres ny, avlastende avkjørsel fra Frydenbergveien/ Peter Møllers til boligområdene og ned langs Alnabanen frem til parkeringskjeller under næringsbyggene.

Adkomstene fra Haslevangen til hovedbygget og til nr. 14 beholdes. Det er utarbeidet trafikkanalyser som vurderer de trafikale forhold og de to alternativer hovedadkomstene, kfr. bilag xx.

Planområdet ligger sentralt til med svært god tilgang til eksisterende og fremtidig T-bane system med kort avstand til knutepunkt Økern med T-banestasjon og til Hasle T-banestasjon.

Bebyggelsesstruktur, siktakser

Bebyggelsen bygges opp med utgangspunkt i hovedbygget som skal bevares. Hovedbygget blir det sentrale hjertet, møtestedet i området. All utbygging innen området forholder seg til hovedbygget og til fyrhuset som også skal bevares med sin karakteristiske pipe.

Eksisterende gangstrøk nord og vest for hovedbygget beholdes og utvikles til en langstrakt aktivitetsplass og gangakse med utsyn og utsikt mot sydøst og mot nordvest. Mot syd sees de grønne åsene rundt Valle Hovin. Mot nord fører siktlinjen til nye Frydenberg skole.

Det etableres også en siktakse i forbindelse med en evt. fjerde arm på rundkjøringen. Denne aksen åpner for inn- og utsyn til hovedbygget med fyrhuset og mot øst sees også her de grønne åsene rundt Valle Hovin.

Den nordvestre delen av planområdet er velegnet til og foreslås regulert til boligbebyggelse. Boligene vil delvis ligge på den høyeste delen av eiendommen opp mot de nye boligfeltene på Frydenberg, Norske Kjøtt og Løren leir og med naboskap til småhusbebyggelse vest for Haslevangen. Det er gode sol- og lysforhold og bebyggelsen er skjermet fra trafikken langs Økernveien. Boligbebyggelsen langs

Alnabanen er plassert slik at uteoppholdsarealene for boligene skjermes og forskriftskravene for uterom kan ivaretas. Næringsbebyggelsen langs banen virker videre som en skjerm for all bebyggelse innenfor. Det er utført støyanalyser, kfr. egen rapport bilag xx.

Bebyggelsesmønster

Boligbebyggelsen mot vest er bygget opp rundt et større parkområde som er felles for hele planområdet og som er åpent for alle. Boligene er gruppert langs Alnabanen i tunform, åpent inn mot parken, langs Frydenbergveien som punkthus grunnet sol og utsikt. Boligene er gruppert som rekker (alternativt mindre tun) vinkelrett på eksisterende gangstrøk parallelt med Haslevangen. Boligene åpner på denne måten for en sammenheng fra aktivitetsplassen/ siktaksen inn til parkrommet. Parken åpner seg mot hovedbygget som evt. kan få en innvendig ganglinje tilknyttet næringsarealene rundt hovedbygget og næringsarealene langs en omlagt Anders Windsvolds vei.

Det arbeides med å få en større kulturinstitusjon til området. Dette kan medføre at eksisterende hovedbygg med to sidebygg (to av de tre) beholdes og at areal for boligbebyggelse blir mindre. Det vil bli utarbeidet egne illustrasjoner for dette forholdet og det er tatt vare på i forslaget til reguleringsbestemmelsene.

Bebyggelsen rundt hovedbygget knytter seg til sporene fra den eksisterende bebyggelsen med en gjennomgående gate øst og nord for hovedbygget og kvartaler for nybygg tilknyttet disse adkomstgatene.

Eksisterende Anders Windsvolds vei blir i prinsippet opprettholdt, men får en revidert trace og ny adkomst fra den fjerde armen på planlagt rundkjøring på Økernveien. Anders Windsvolds vei får bebyggelse på begge sider. Bebyggelsen er delvis senket ned i forhold til dagens terrengcoter. Dette for å kunne etablere bygg langs Økernveien. Byggene henvender seg til veien og ikke minst til bebyggelsen på den andre siden av Økernveien. Dette grepet vil bidra til å åpne planområdet mot syd, slik at "byveven" blir synlig også fra nedre nivå og ny bebyggelsen knytter forbindelsen til den andre siden av Økernveien og skaper et bredt gaterom. Næringsbyggene vil virke som en støyskjerm for byggene og utearealene bak.

Volum (skala, proporsjoner)

Hovedbygget har i utgangspunktet et volum og en skala som er fremmed både for en boligbebyggelse og for næringsbebyggelse. Bygget er monumentalt med en aksial symmetri i fasade og plan. I tillegg er eksisterende hovedbygg svært innadvendt, har lite vinduer og fremstår lukket og utilnærmelig. Hovedbygget tilhører en industriell virksomhet og virkelighet. Bebyggelsen rundt må innføre kjente, menneskelige dimensjoner, gjenkjennelige høyder og avstander og uterommene må intimiseres. Ny bebyggelse rundt må fremstå som inviterende og åpen i motsetning til hovedbyggets lukkede karakter. Samtidig vil det monumentale hovedbygget medvirke til at det tåles større høyder og større bygningsvolumer som spiller opp mot det bevaringsverdige.

Volummessig er bebyggelsen lagt med de største høydene langs Alnabanen og på hjørnet mot Økernkrysset. Arealene nordøst for hovedbygget blir liggende bokstavelig talt i skyggen og det gir grunn til å heve bebyggelsen her, da høyder over hovedbyggets tak, vil gi boliger eller kontor fantastisk utsikt og gode solforhold. Høyere bygg her vil frigjøre areal på tereng og markere at her er det ny utvikling på gang.

Det vises til egen rapport bilag xx som illustrerer planskissen.

Handel, servicetilbud

Det forsettes at det legges til rette for aktiviteter som skaper liv og myldring innen planområdet. Handel og service i forskjellige former vil bidra til dette. Detaljhandel tenkes konsentrert i hovedbygget i nær tilknytning til hovedplassen utenfor. Dersom det blir aktuelt med hotell, vil dette også kunne tilknytte seg til funksjoner i hovedbygget.

Det ligger godt til rette for plasskrevende handel langs Økernveien og langs Anders Windsvolds vei. Med tilgjengelighet for bil fra hovedveinettet via fjerde arm i ny rundkjøring, vil dette eksempelvis kunne bli den nye bilbyen (utflyttet fra Ensjø). Det blir utarbeidet en handelsanalyse hvor ulike scenarier er drøftet og vurdert, kfr. bilag xx.

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Innen planområdet reguleres til

Bygeområder

- Felt A1 - Kontor, forretning
- Felt B1 - Kontor, forretning, almennyttig formål (kultur, forsamling)
- Felt B2 - Kontor, forretning, almennyttig formål (kultur, trim, forsamling), hotell
- Felt C1 - Kontor, forretning, almennyttig formål (kultur, trim, forsamling), hotell
- Felt C1 - Kontor, forretning, hotell
- Felt D1 - Bolig og kontor
- Felt E1 - Kontor, industri, bolig
- Felt E2 - Kontor, almennyttig formål (kultur, trim, forsamling)
- Felt F1 - Bolig,
- Felt F2 og F3 - Bolig, kontor og almenntilrette (barnehage)

Offentlige trafikkområder

Adkomstvei

Spesialområde bevaring hovedbygg

- bevaring kontor, forretning, bevertning, skole, almennyttig formål (kultur, trim, forsamling),
-

Spesialområde bevaring fyrhus

- almennyttig (kultur), bevertning

Fellesområde

- Park, friareal
- Felles avkjørsel
- Gangvei
-

Grad av utnyttning og høyder

Konferer forslag til reguleringsbestemmelser og illustrasjonsplan.

Verneinteresser

Bevaring

Planskissen foreslår hovedbygget og fyrhuset regulert til spesialområde bevaring. Øvrige bygg på eiendommen er av nyere dato og anses ikke å ha overordnet verneverdi. Det forutsettes at hovedbygget får en sentral betydning i utviklingen av planområdet. Hovedbygget tillates ombygd innvendig for å skaffe nødvendig dagslys. Det tillates enkelte større lysåpninger i fasade syd og nord. Fasaden mot vest er delvis fjernet i forbindelse med tilbygg fra 90 årene og det forutsettes at det blir større vindusfelt her. Det tillates blandede funksjoner i hovedbygget med utadvendt aktivitet som strøktjenende handel, hotell, undervisning mm.

Fyrhuset vil hovedsakelig bli benyttet som fyrhus/ teknisk sentral frem til dagens avtale med Hafslund utgår i 2026. Det vil bli utredet om det er mulig å frigjøre mindre areal til kafe, galleri eller tilsvarende.

Det vises til bilag xx Kulturminnerapport side xx.

Miljøfaglige forhold

Rapporter, analyser er under utarbeidelse

Sol- og skyggeførhold

Bebyggelsen er orientert slik at flest mulig bygg får best mulig solforhold. Boligbebyggelsen er gruppert slik at alle balkonger får syd eller vestsol og gårdsrom er orientert mot syd/ sydvest.

Felles parkområde som ligger sentralt i boligbebyggelsen har sol på hele eller deler av arealet hele dagen. Plassen foran hovedinngangen har sol fra morgen til kveld. Utearealene til barnehagen har mest sol på formiddagen, men også sol på ettermiddagen.

Det vises til egne sol- skyggediagram i bilag xx.

Trafikkforhold, ROS

Analyser er under utarbeidelse

Sosial infrastruktur

Offentlig servicetilbud

Det er mulig å etablere offentlig servicetilbud innenfor bebyggelsen, dersom det er behov for det.

Skole

Det ikke er foreslått nye offentlige skoler innenfor planområdet. Det kan etableres private skoletilbud i hovedbygget og i nærliggende kvartal, dersom det skulle bli aktuelt.

Barnehage

Det er foreslått areal for to stk fire avdelings barnehager innen planområdet. Barnehagene kan enten slås sammen til en stor eller deles på to plasseringer, tilknyttet boligbebyggelsen nærmest hovedbygget felt F2 og F3.

Kollektivtrafikk

Det legges til rette for at beboere og ansatte innen planområdet får en god adkomst til de to eksisterende T-banestasjonene. Det reguleres en undergang under Alnabanen nær OBS senteret i Lørenveien. Undergangen ligger i forlengelsen av ny Anders Windsvolds vei og fører opp til eksisterende gangbro over Økernveien og videre til Økern T-bane og til bussholdeplasser på Økern.

Andre servicetilbud

Det legges til rette for strøktjenede handel innen planområdet. Detaljhandelen konsenteres i hovedbygget. Det legges opp til at området er selvforsynt med nødvendige nærbutikker (mat, blomster, baker, kafe mm) og alminnelige servicetilbud (helse, trening, gallerier, bevertning). Det reguleres for plasskrevende handel på nedre platå langs Anders Windsvolds vei og Økernveien.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Nye anlegg tilknyttes det eksisterende anlegget som er på eiendommen.

Energi

Ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget som er på eiendommen.

Renovasjon

Det er ikke lagt opp til felles renovasjonsanlegg, men det vil bli vurdert i den videre prosjekteringen.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkning

Hovedbygget beholder sin dominerende plassering på platået. Bygget vil synes fra Økernveien og fra åsene ved Valle Hovin. Det er etablert siktlinjer i forbindelse med fyrhuset og den evt. fjerde armen fra rundkjøringen og det er etablert siktlinje via åpent parti i forlengelse av ganglinjen fra Frydenberg til hovedbygget.

Bebyggelsesstruktur, bebyggelsesmønster

Det legges opp til en bymessig kvartalstruktur på den midtre og nedre delen av planområdet. Ny bebyggelse forholder seg til de to bevaringsverdige byggene og til topografien og plasseres langs gateløpene som historisk har vært der. I tillegg oppdeles bebyggelsen langs gateløpet, slik at det etableres kontakt fra nedre til øvre plan (fra Anders Windsvolds vei til adkomstgaten langs hovedbygget. Mot nord og øst etableres en kvartalstruktur med større og mindre utbyggingskvartal tilknyttet de to hovedgatene. Nærmest Økernveien og Økerkrysset er plassert et større næringsbygg med høye, slanke tårn som blikkfang. Dette bygget kan romme en hjørnestensbedrift, være en del av en campus eller det kan oppdeles til flere mindre bedrifter. Alternative utforminger er illustrert i bilag xx.

Boligbebyggelsen er gruppert rundt et sentralt parkanlegg. Boligene langs Alnabanen er formet rundt innvendige tun med rygg mot Alnabanen. Mot vest er bebyggelsen åpnet mot ganglinjen fra Frydenberg, slik at det blir gjennomsyn/ innsyn fra gangaksen til parkområdet. Mot nordvest er boligene gruppert som enkeltstående punkthus som forholder seg til naboeiendommen (Frydenberg) til Frydenbergveien og til sol og utsikt som er særlig bra på denne høyden.

Volum (skala, proporsjoner)

Utgangspunktet er det eksisterende hovedbygget som fremstår som svært volumiøst og har en høyde tilsvarende 6 etasjer. Ny bebyggelsen er bygget opp med de største høydene mot nord og Alnabanen og de laveste høydene i forbindelse med viktige siktlinjer.

Høybygget nærmest Økernveien er foreslått med 20 etasjer. To bygg bak hovedbygget opp mot Alnabanen er foreslått i henholdsvis 10 og 12 etasjer. Øvrig bebyggelsen varierer fra 2 til 8 etasjer, med hovedvekt på 6-8 etasjer.

Det er benyttet avtrappende høyder flere steder for å skape variasjon i volumene, for å skape mindre dimensjoner mot uteområdene. I boligbebyggelsen er avtrappingen benyttet for å skape gode takterrasser og uterom.

Formspråk, materialbruk

Det skal over lang tid bygges ca 165.000 nye kvadratmetre innen planområdet. Det legges opp til et variert formspråk og en variert materialbruk. Hvert byggeområde/ felt kan bygges ut for seg og kan få sin egenart tilpasset funksjon. Sammenhengen i området sikres ved byggegrenser, høydebegrensinger og den generelle infrastrukturen med gater, plasser, smau og parker. Det stilles krav om samhoørende materialbruk innen hvert felt.

Stedsutvikling

Områdeutvikling

Planområdet åpnes mot nærliggende områder i den grad det er teknisk mulig. Det etableres ganglinjer gjennom området opp til Frydenberg og derfra er det forbindelse til de nye boligområder nordover. Det etableres gjennomsyn og siktlinjer fra fyrhuset til Økernveien og fra plassen foran hovedbygget til åsene rundt Valle Hovin. Planområdet inngår som en liten bydel i et større, transformert Hasle/Løren område. Planområdet bidrar både med boliger, med arbeidsplasser og med nye næringsbygg og service.

Boligsammensetning

Det legges opp til en boligsammensetning i henhold til retningslinjene fra Bystyret for indre by.

Barns interesser

Barns interesser er ivaretatt ved regulering av barnehager, areal for mindre lekeplasser i de indre gårdsrom tilknyttet bolig-tun, rundt punkthus ene langs Frydenbergveien og mellom rekkeblokkene. Det etableres en større, åpen park med mulighet for mange aktiviteter og en langstrakt aktivitetsplass for større barn i ganglinjen fra Frydenberg til hovedbygget.

Hele den indre delen av planområdet er bilfritt i den forstand at det kun tillates nødvendig servicetransport; renovasjon, flyttebiler, brann, ambulanse etc.

Universell utforming

All ny bebyggelse og utanlegg vil bli utformet med universell tilgjengelighet. I eksisterende bygg vil universell utforming bli ivaretatt i den grad det er teknisk mulig.

Juridiske forhold

Det må etableres en enighet med de to eksterne eierne langs Anders Windsvolds vei for å kunne endre dagens veirace og regulere den til felles avkjørsel.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget anses å være i tråd med overordnede planer;

Rikspolitiske retningslinjer; tett bebyggelsen nær kollektivsentra
Kommuneplan for Oslo frem til 2020: mer boligbebyggelse
Kommunedelplan for Økern: i samsvar med planens angivelse av at planområdet er egnet for plasskrevende varer.

Planforslaget bidrar til måloppfyllelse av Kommuneplanen ved sitt forslag om blandede formål/ med boliger, handel, kontor og service. Det blir en liten, men komplett bydel.

Landskap

Vegetasjon/ grønnstruktur

Planen vil medføre at hele området får en lesbar grønnstruktur som det overhodet ikke har i dag. Det etableres park, plasser, mindre uteareal og det etableres bearbeidede terrengsprang og beplantede fellesarealer.

Verneinteresser

De to viktigste eksisterende bygg som har verneverdi blir bevart og tatt i bruk i en ny form.

Miljøfaglige forhold, trafikkforhold, Risiko- og sårbarhet

Egne analyser

Trafikkforhold

Det forutsettes at det fremmes egen sak for utretting av Økernveien og ny fjerde arm i rundkjøringen. Enten kan dette fremmes som en del av denne reguleringsplanen eller det fremmes som en mindre vesenlig endring av gjeldende reguleringsplan for veianlegget.

Barns interesser

Barns interesser er ivaretatt ved regulering av barnehager, areal for mindre lekeplasser i de indre gårdsrom tilknyttet boligtau, rundt punkthus ene langs Frydenbergveien og mellom rekkeblokkene. Det etableres en større, åpen park med mulighet for mange aktiviteter og en langstrakt aktivitetsplass for større barn i ganglinjen fra Frydenberg til hovedbygget. Hele den indre delen av planområdet er bilfritt i den forstand at det kun tillates nødvendig servicetransport; renovasjon, flyttebiler, brann, ambulanse etc.

Universell utforming

All ny bebyggelse og uteanlegg vil bli utformet med universell tilgjengelighet. I eksisterende bygg vil universell utforming bli ivaretatt i den grad det er teknisk mulig.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Hasle Utvikling as, Postboks 2416 Solli, 0201 Oslo
Tlf. 22 12 28 31
Kontaktperson: Geir Inge Juriks, epost geir.inge.juriks@hoegh.com

Konsulent: LOF Arkitekter as, Wergelands veien 7, 0167 Oslo
Tlf 22 98 97 70,
Kontaktperson Ingebjørg Lien, epost il@lof.no

Eieropplysninger

Gnr. 124	bnr 26	Hasle Utvikling as
Gnr. 127	b.nr.5, 18, 20, 26	Hasle Utvikling as
Gnr. 124	bnr 4,5 8,9, 10,11, 12, 13, 83 og 97	Hasle Utvikling as

Gnr. 124	bnr 202	Haslevangen 14 Eiendom ans (6.263 m2)
Gnr. 127	bnr 6 og7	Sauthon T Bygg as (1.729m2)
Gnr. 124	bnr.28	Anders Windsvolds vei 35 ANS (2.613m2)

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 105.000 m² (hvorav Hasle utvikling as eier 93.633 m²)

Areal for hvert formål:

Formål	m ² BRA
Kontor	115.000 m ² (15.000 m ² kan bli kultur)
Bolig	45.000 m ²
Almennyttig formål (barnehage, undervisning, kultur mm)	5.000 m ²
Plasskrevende handel	20.000 m ²
Detaljhandel	4.000 m ²
Hotell	12.000 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=201.000 m²

Under terreng: BRA=ca 38.000 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= ca 35.000 m²

Under terreng: BRA= ca 9.500 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal bolig	BRA=45.000 m ²
Bruksareal næring	BRA=156.000 m ²

Antatt antall boligenheter: ca 560stk.

Antatt boligtype: blokk

Antatt leilighetsfordeling: 20 % små 40-50 m² BRA, min.30 % middels 50-75 m² BRA og
minimun 50 % store 80 m²

Parkering

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

Plasser under terreng: 1400 stk.

Plasser på terreng: 50 stk.

Plasser for sykkelparkering: 1800 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes. Forslaget med plasskrevende varer faller ikke inn under forskriftens §4, Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort Aftenposten 21.10.08 og i Akers Avis Groruddalen 17.10. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 29.oktober 2008

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

Haslevangen 16-18 m.flere

Gnr.124 Bnr.26 m.flere

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for

- Felt A1 - Kontor, forretning
- Felt B1 - Kontor, forretning, almennyttig formål (kultur, forsamling)
- Felt B2 - Kontor, forretning, almennyttig formål (kultur, trim, forsamling), hotell
- Felt C1 - Kontor, forretning, almennyttig formål (kultur, trim, forsamling), hotell
- Felt C2 - Kontor, foretning, hotell
- Felt D1 - Bolig og kontor
- Felt E1 - Kontor, industri, bolig
- Felt E2 - Kontor, allmennyttig formål (kultur, forsamling)
- Felt F1 - Bolig
- Felt F2 og F3 - Bolig, kontor og almennyttig (barnehage)

Spesialområde bevaring hovedbygg

- bevaring kontor, forretning, bevertning, skole, almennyttig formål (kultur, trim, forsamling),
-

Spesialområde bevaring fyrhus

- almennyttig (kultur), bevertning

Offentlig område

- Adkomstvei

Fellesområde

- Park, friareal
- Felles avkjørsel
- Gangvei

§ 3 Byggeområder

3.1 Utnyttelse

Garasjekjeller helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i T-BRA.

Felt A1 tillatt bruksareal er maks T-BRA 20.000 m2

Forretning for plasskrevende varer kan plasseres i 1. og 2.etasje.

Felt B1: tillatt bruksareal er maks T-BRA 10.000

Forretning for plasskrevende varer kan plasseres i 1. og 2.etasje. Det kan plasseres inntil 500 m2 forretning og bevertning i 3.etasje på C+97.5.

Felt B2: tillatt bruksareal er maks T-BRA 19.000 m2

Feltet kan bygges sammen med Felt A1 ved maks tre fløyer over adkomstvei.

Forretning for plasskrevende varer kan plasseres i 1. og 2.etasje (delvis under terreng).Det kan etableres maks 800 m2 forretning i 3.etasje (C+97.5) mot hovedplassen og maks 200 m2 bevertning

Felt C1: tillatt bruksareal er maks T-BRA 8.000 m2

Forretning kan plasseres i 1. og 2.etasje (delvis under terreng). Det tillates maks 200 m² bevertning.

Felt C2: tillatt bruksareal er maks T-BRA 42.000 m²

Forretning for plasskrevende varer kan plasseres i 1. og 2.etasje. Det tillates maks 200 m² bevertning.

Felt D1: tillatt bruksareal er maks T-BRA 15.000 m²

Felt E1: tillatt bruksareal er maks T-BRA (som i dag)

Felt E2: tillatt bruksareal er maks T-BRA 6.000 m²

Det tillates forretning og bevertning i 1.etasje med maks areal 300 m²

Felt F1, F2 og F3 : tillatt samlet bruksareal er maks T-BRA 45.000 m²

Det tillates barnehage i 1. og 2.etasje i Felt F2 og F3

Felt F2 og F3: eksisterende industribygg kan beholdes innenfor feltene

§4 Plassering og høyder

4.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på plankartet viste byggegrenser og maksimum gesimshøyder. Nødvendige tekniske rom, trapper og heiser kan føres inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde. Utvendige sportsboder, avfallsrom, trafo, utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor viste byggegrenser.

Felt F1: avstand mellom bygg skal være minimum 10 meter

Felt F2 og F3: avstand mellom selvstendige boligblokker eller mellom tunneler skal være minimum 16 meter

Eksisterende bygg innenfor Felt F2 og F3 kan beholdes og benyttes til almenntilgjengelig formål (kultur). Felles park kan erstattes av tilrettelagt uteareal på taket av eksisterende bygg.

§5 Utforming

5.1 Det skal være samhoørende material- og volumoppbygging innen hver feltangivelse (C1, D1, F1, F2, F3 etc).

Felt F2 og F3 skal ha minimum en inntrukket toppetasje, bortsett fra byggene parallelt med Alnabananen.

Felt A1 skal oppdeles slik at det blir minimum to markerte sprang i fasaden. 30 % av takflaten skal ha lavere gesims enn maks tillatt.

Felt C2 kan ha to høybygg innenfor markert maks gesims eller maks 8 etasjer over hele feltet.

Felt D1 skal ha minimum 8 meter mellom de to høyeste byggene.

5.2 Krav til uteoppholdsareal

Ubebygde areal som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig. Boligene skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 40 m² pr. boenhet, hvorav minimum 25 m² skal ligge på bakkeplan. Uterom mellom boligbygg skal opparbeides med mulighet for lek for barn og felles møteplass for beboerne.

§6 Spesialområde bevaring

Byggene tillates ombygd eller modernisert såfremt eksteriøret beholdes. På hovedbygget tillates ny toppetasje i forlengelse av den eksisterende, påbygde toppetasjen. Det gis anledning til enkelte større vindusåpninger i fasade øst og nord. Det tillates maks 4.000 m² forretning.

Alle søknadspåkravende tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse.

§7 Fellesbestemmelser

Det tillates maks T-BRA 20.000 kvadratmeter plasskrevende handel innenfor Felt B1, B2, A1, C1 og C2 samlet.

Det tillates maks T-BRA 4.000 kvadratmeter detaljhandel innenfor hovedbygget (spesialområde bevaring) og Felt E2, B1, B2 og C1 samlet.

§8 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§9 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm for Oslo. Det tillates inntil 100 parkeringsplasser på terreng.

§10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200.

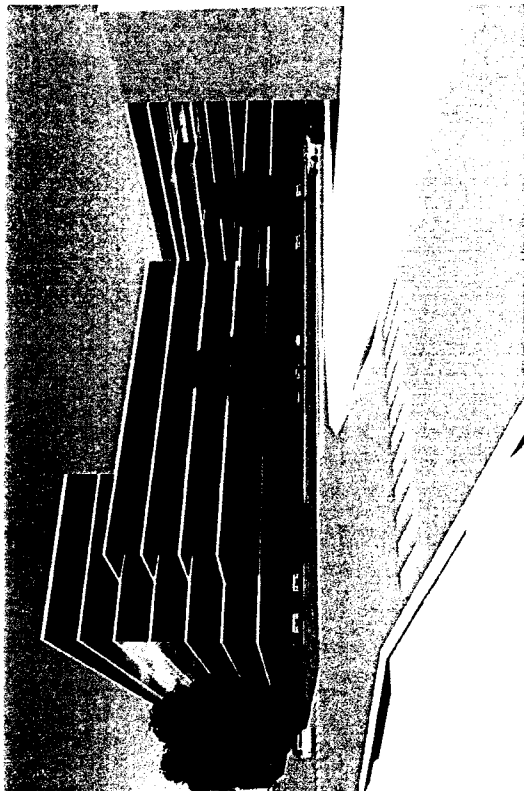
Utomhusplanen skal redegjøre for avrenning og håndtering av overvann. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse og utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§11 Miljøfaglige forhold

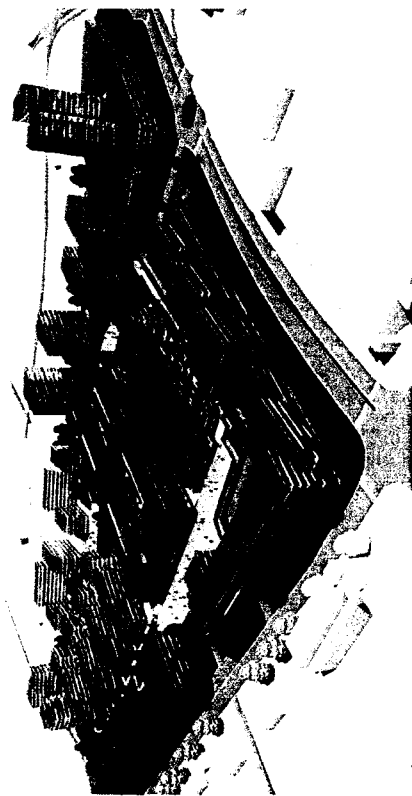
Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller den til enhver tid gjeldende retningslinje for støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om tiltak. Støyreducerende tiltak skal være gjennomført før rammetillatelse kan gis og dokumentasjon skal vedlegges søknad om tiltak.

Radonmåling skal være gjennomført før rammetillatelse kan gis og dokumentasjon skal vedlegges søknad om tiltak.

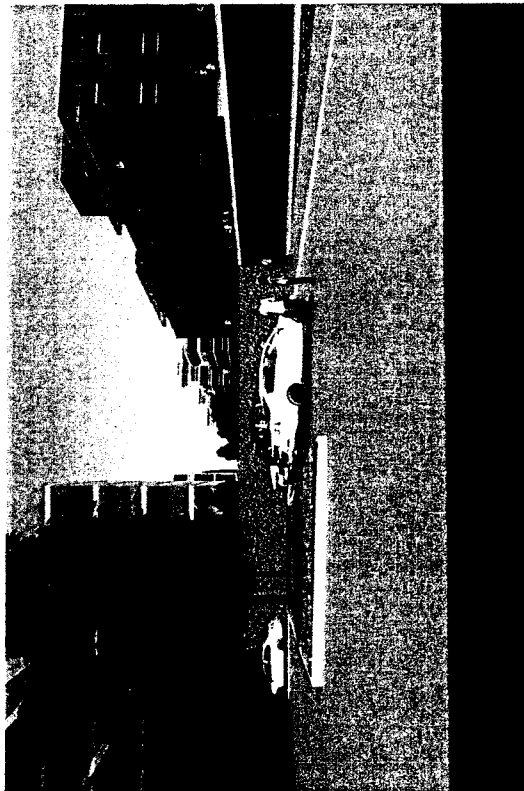
Oslo 10.desember 2008



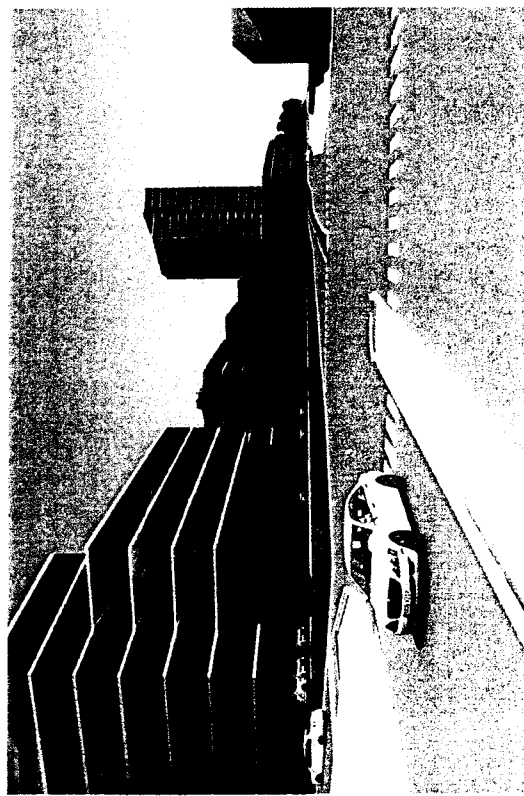
Hjørnet Økernveien / Haslevangen



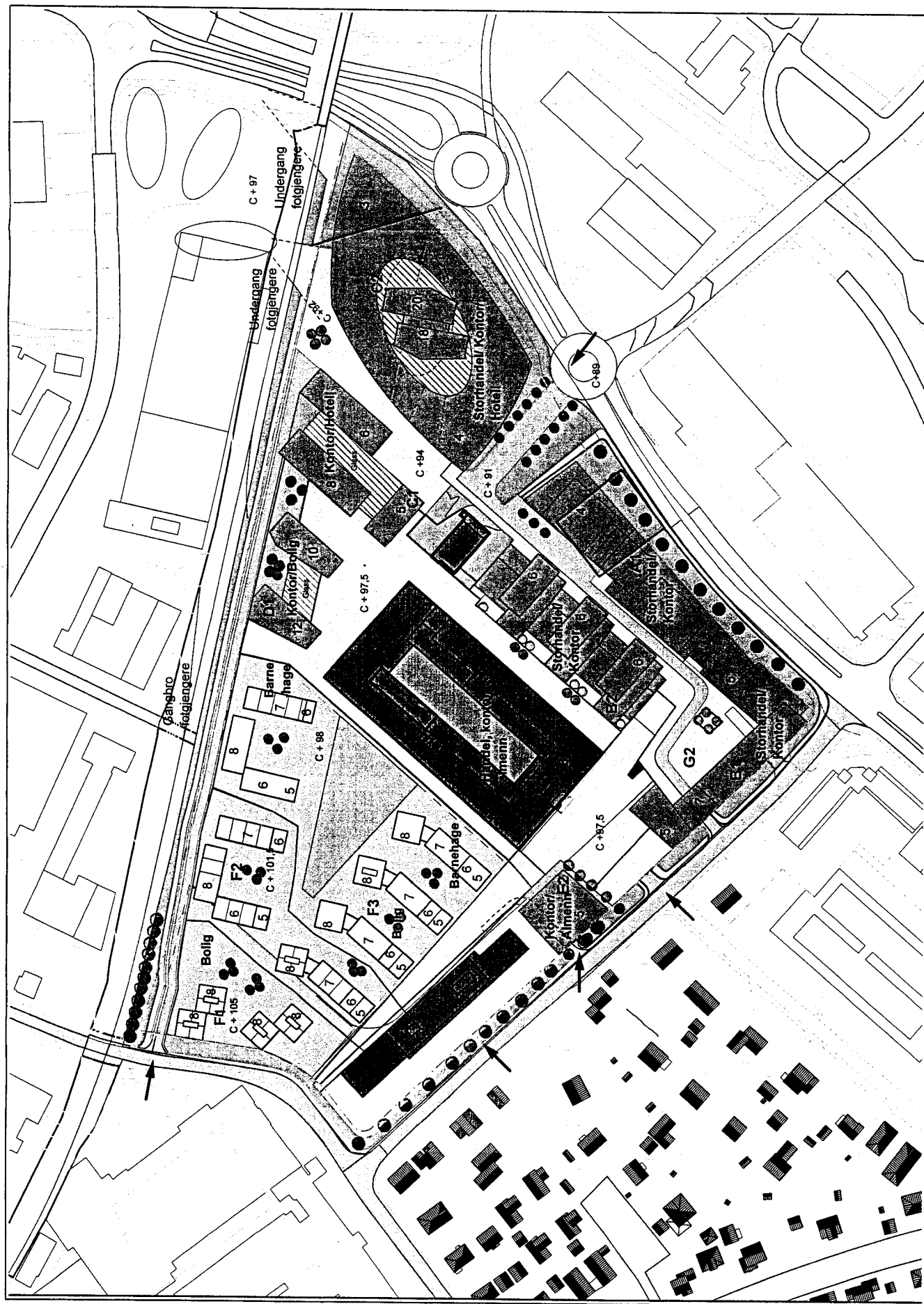
Oversiktsbilde sett fra syd



Mot hovedbygg sett innefra området



Langs Økernveien mot øst

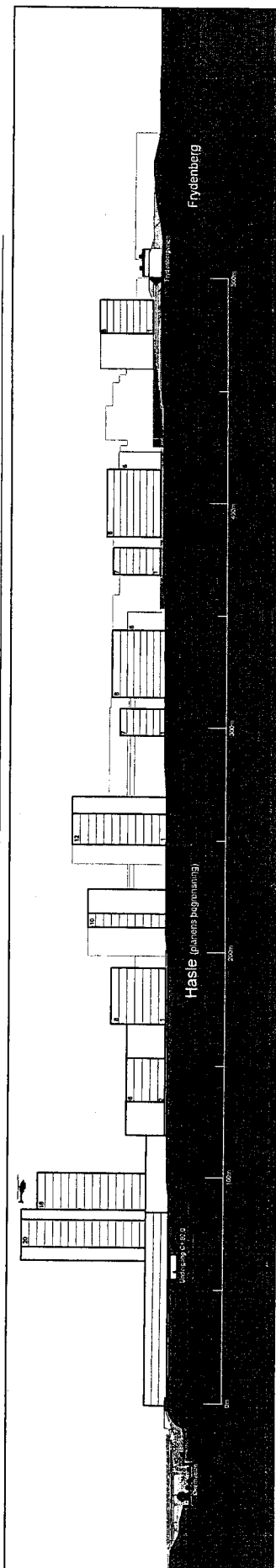
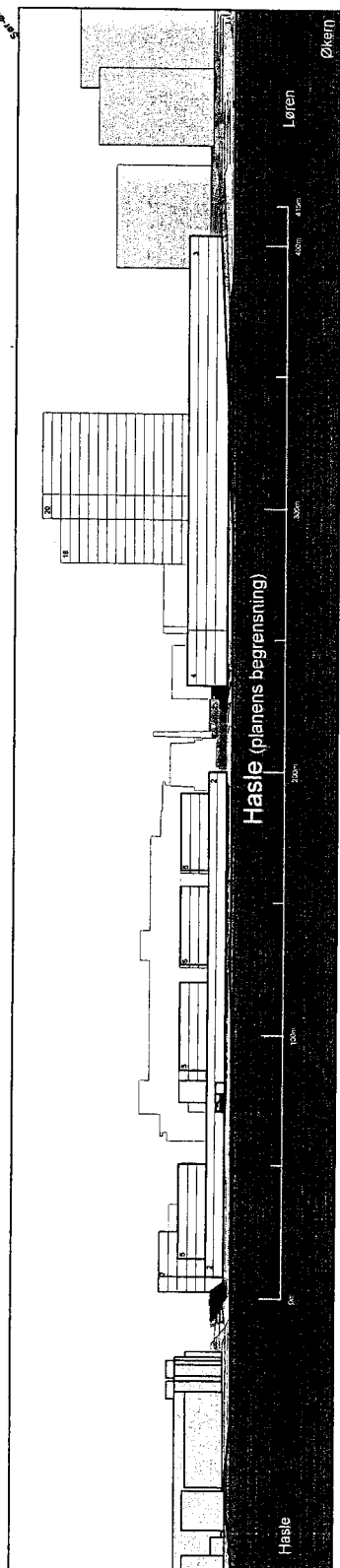


0 10m 50m 100m

Målestokk v/A3 1:2000

Dato: 11.12.08

Hasle Linje Forenklet Illustrasjonsplan



Opriss nord-øst mot Alnabanan

[illegible]

- ☐ Området for bolig m. tilh. anlegg
- ☐ Området for kontor, forretningsformal
- ☐ Området for blandet reguleringsformal
- ☒ Felles friområde - Park
- ☒ Fortau, torp, gateum, gåspass, offentlig gangsykkelsvei
- ☒ Fortau, offentlig gangsykkelsvei
- ☒ Felles avkjørsel
- ☐ Offentlig kjørubane - vegrom
- ☒ Annet vellareal
- ☐

MÅLSTOKK: 1:2000

REGULERINGSPLAN MED
TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR

Hasle Linje, Oslo Kommune

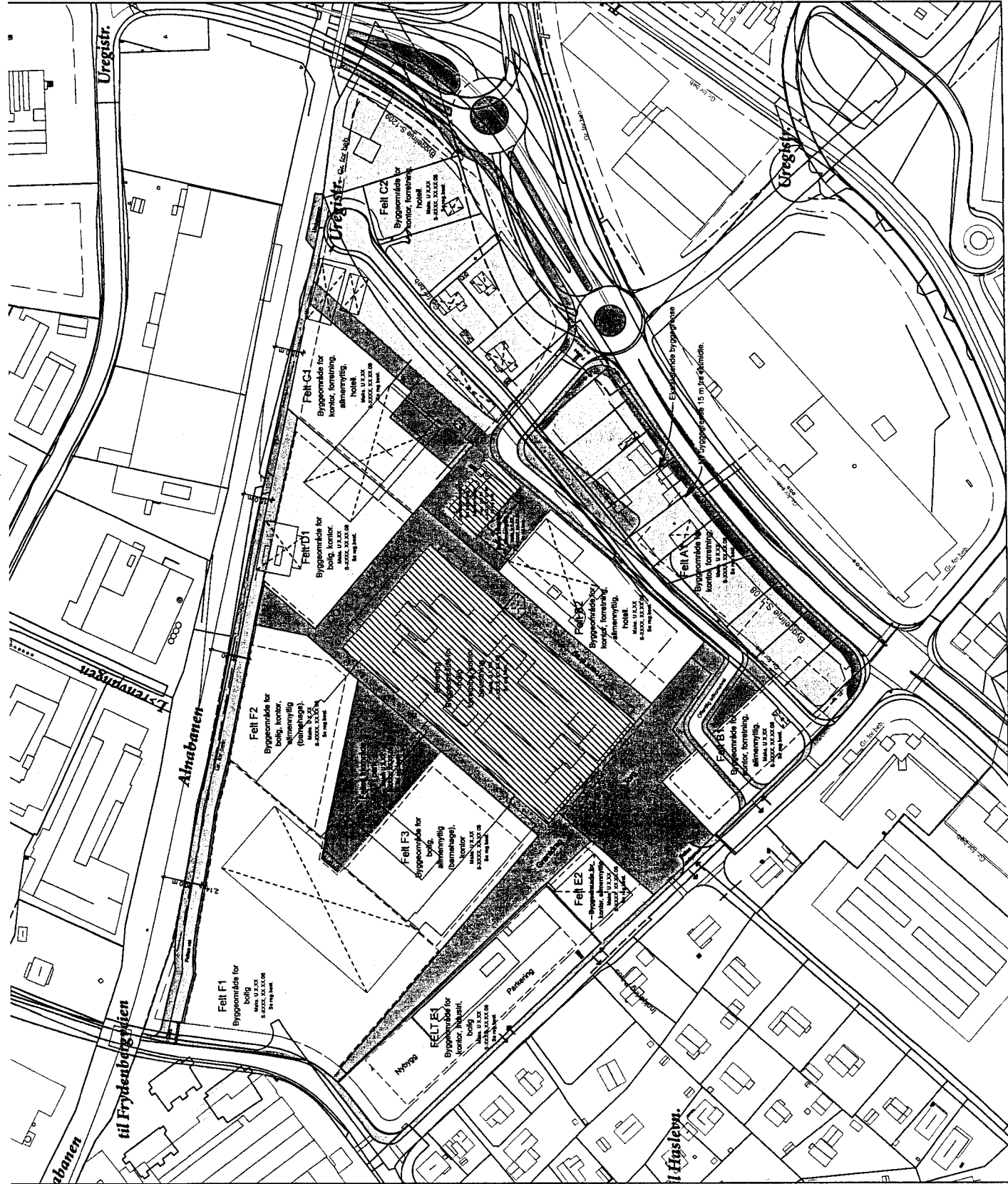
Saksbehandling iflg. Plan- og Bygningssloven	
REVISJONSNR	DATE
Konkludert av oppdraget av planarbeidet	
1. gangs behandling i det faste utvalg for plan saker	
Offentlig ettersyn i perioden	
2. gangs behandling i det faste utvalg for plan saker	
Kommunestyrets behandling	
REVISJONER	

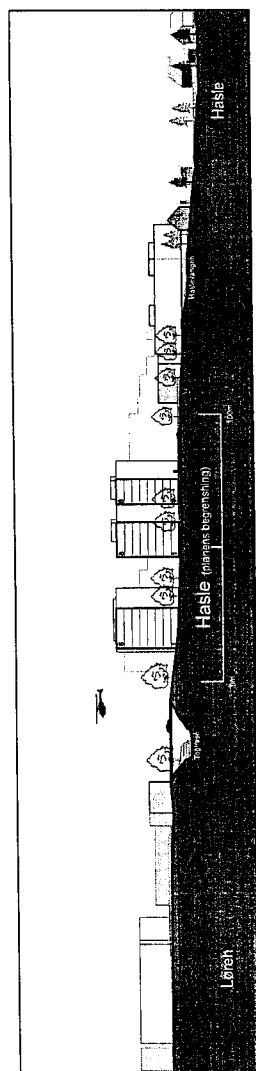
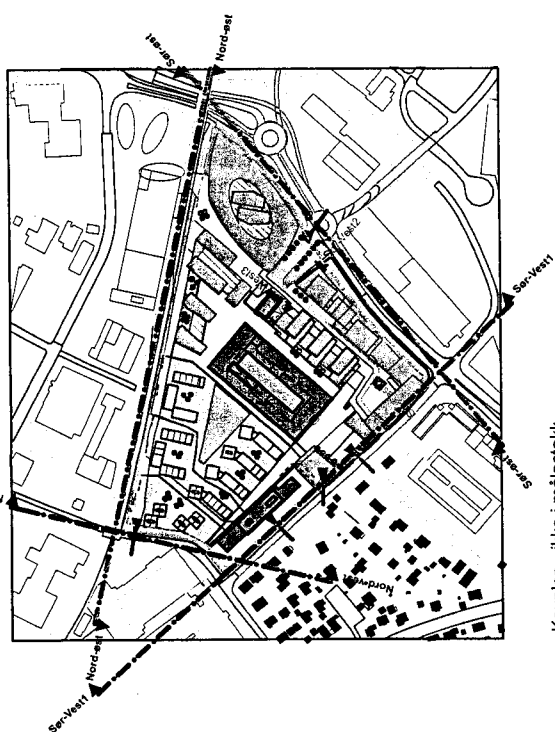
Utarbeidet av:

LOF ARKITEKTER AS
Weigelandsgaten 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

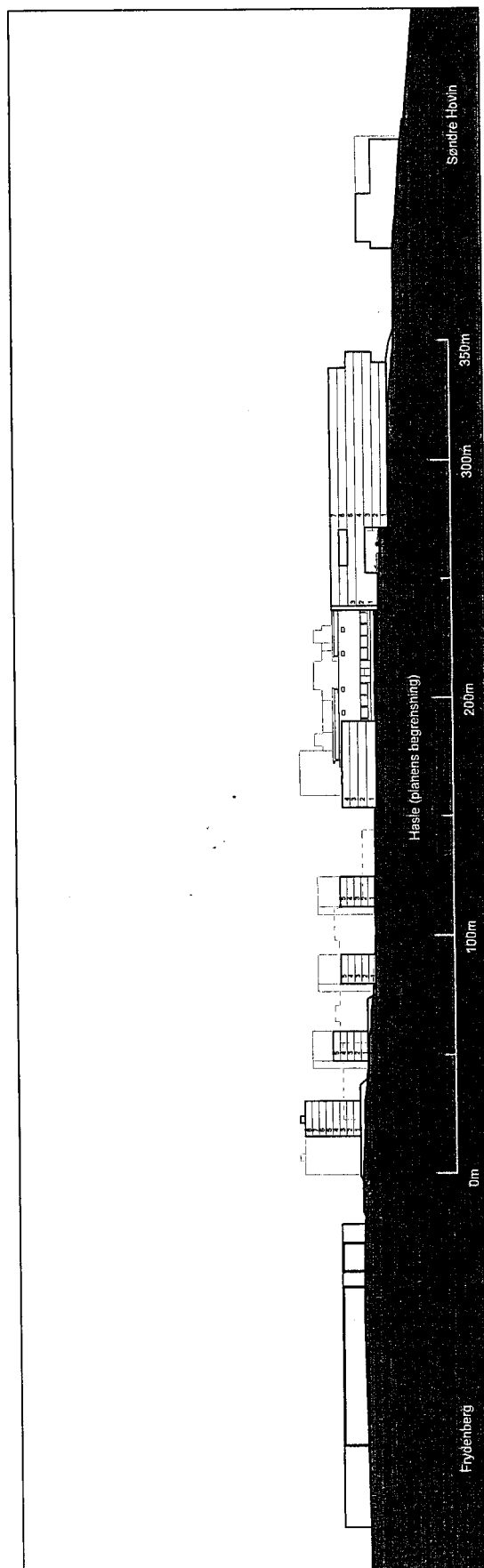
"Prosjekt nr" - 4

TEGN NR





Oppriss nord-vest mot Frydenbergveien



Oppriss sør-vest mot Haslevangen

[illegible]