

Forslagsstillers planbeskrivelse

Hasleveien 30 og 36 mm.

Planskisse til prosjektavklaring

Reguleringsplan

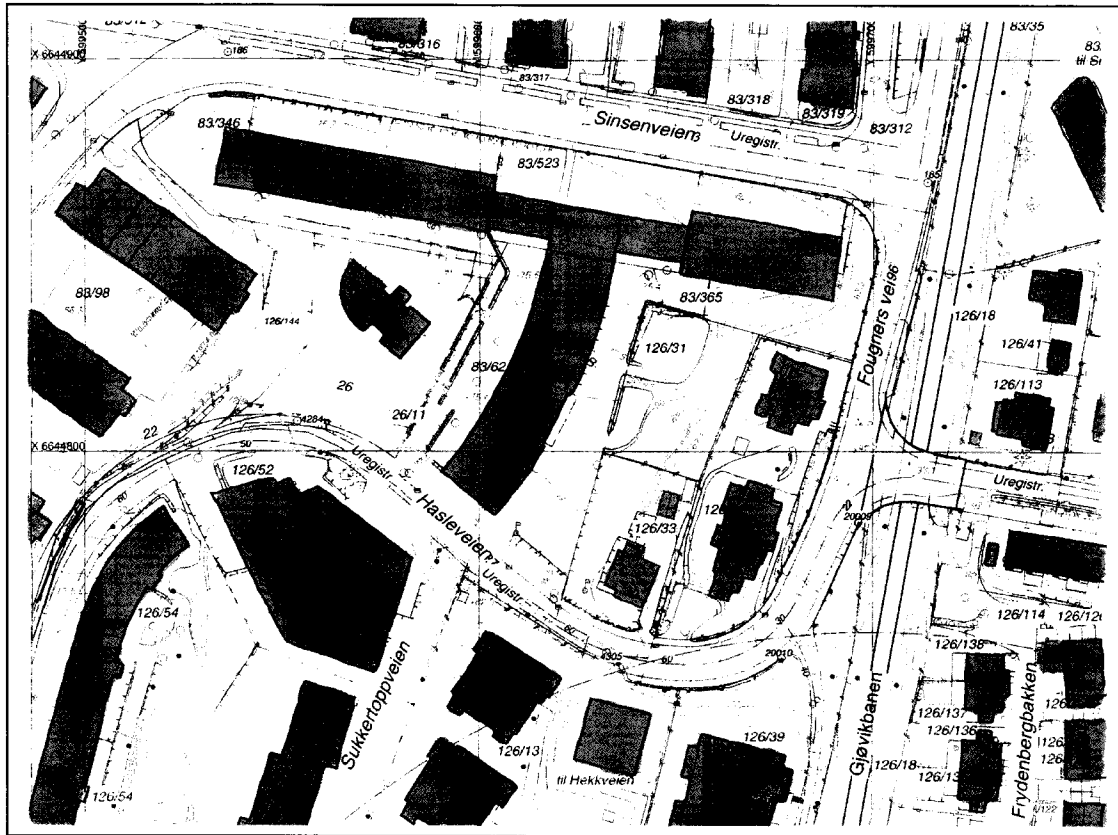
Utarbeidet av: Samark AS for Bygg Eiendom Vest NUF, juli 2007.
Korrigert : november 2008

Innhold

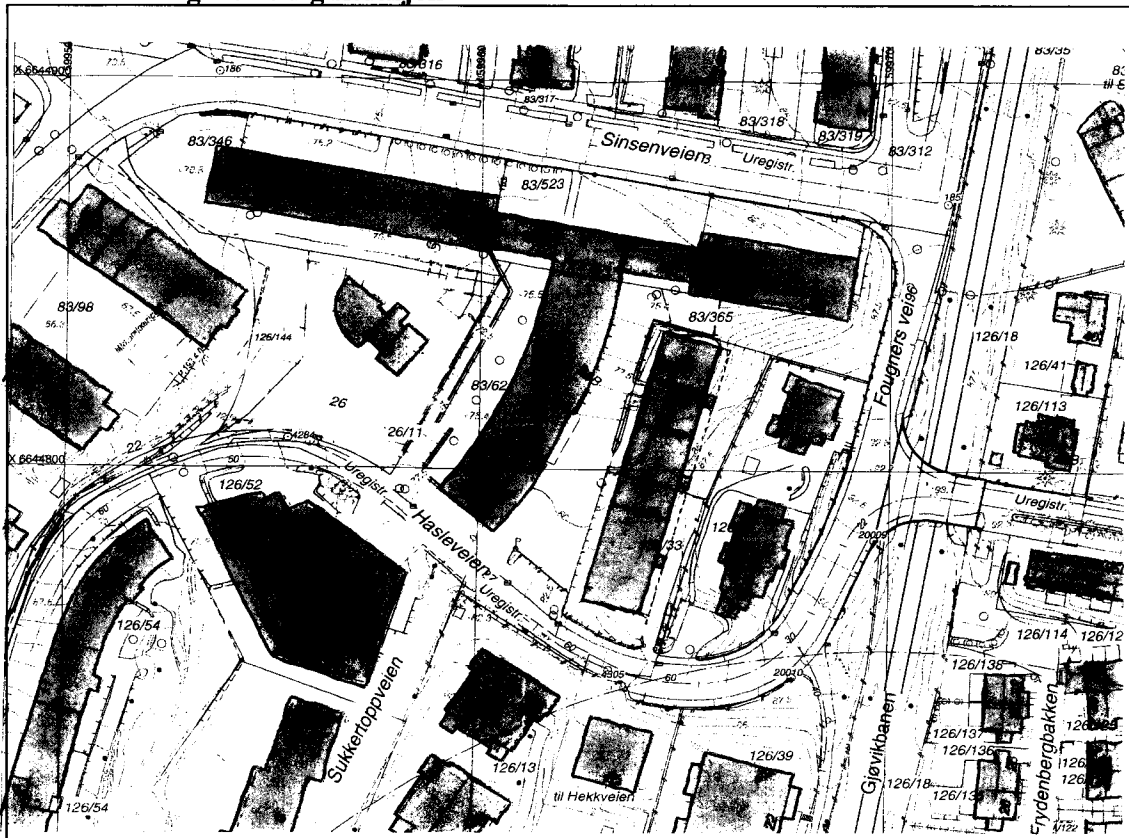
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN	2
3. EKSISTERENDE FORHOLD	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	5
5. MEDVIRKNING	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	7
5.2 Kunngjøringsinnspill	8
5.3 Forhåndsuttalelser.....	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	8
7. PLANSKISSEN	15
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	15
9. ILLUSTRASJONER	16

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Våren 2005 fremmet Byggecompaniet AS et planinitiativ for eiendommene Hasleveien 30 og 36 (i det følgende kalt Hasleveien 30 m. fl.) i forbindelse med forhandlinger om en avtale mellom de to grunn-eierne, som senere ble undertegnet av begge parter. Siktemålet med avtalen er å bygge boliger på eiendommene samtidig som næringseiendommene Hasleveien 28 / 38 mm. får etablere parkeringsarealer for sine virksomheter i underetasjen.

Oppstartsmøte 27.06.05 konkluderer med at planen skal være med forenklet saksbehandling. Tilbakemelding fra PBE datert 21.12.07 på innsendt planskisse fra sommeren 2007, ber om at det innsendes en korrigert planskisse ihht en ordinær reguleringsprosess. Begrunnelsen er endrede forutsetninger for planen og nye erfaringer i PBE. Dette gjøres med denne planskissen.

Denne planskissen er resultat av en prosess som Bygg Eiendom Vest NUF har gjennomført siden oppstartsmøtet. Bygg Eiendom Vest NUF har overtatt etter Byggecompaniet AS som forslagsstiller, med samme person som daglig leder.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger mellom Hasleveien og Sinsenveien ca. 500 meter nord-øst for Carl Berners Plass i Bydel Grünerløkka. Planområdet begrenses av Hasleveien i sør, bygningen Hasleveien 28 i vest, bygningen Hasleveien 38 i nord og Hasleveien 32 / 34 i øst. Planområdet er ca. 3310 m² stort. Carl Berners Plass og Progress-senteret er nærsenter. Carl Berners Plass har T-banestasjon og er knutepunkt for flere buss- og trikkeruter. Dagens arealbruk på planområdet er bolig, hage, noe parkering på terreng og ubebygget skråning.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet har noe ubebygde areal som er en tilgrodd skråning som har en viss verdi som en grønn utligjengelig lunge. Noe areal er hage for en eldre bolig og noe areal er asfaltert og gruset som parkeringsplass. Planområdet har således ingen stor verdier som natur- og ressursgrunnlag.



Landskap

Planområdet ligger i en skråning som avgrenser et markert bylandskapsrom nord for Carl Berners Plass. Hele byrommet «renner» ned mot Trondheimsveien og Carl Berners Plass. Skråningen binder området opp mot Sinsenbyen og den karakteristiske lamellbebyggelsen her. Det aktuelle planområde utgjør en vestvendt skråning som strekker seg mot Sukkertoppen. Området ligger mellom cote + 75 og cote + 88. Området ligger godt eksponert for sol på dagen og ettermiddagen.



Verneinteresser

Eksisterende bebyggelse består av et eldre bolighus med uthus og terrasser. Bolighuset er bygget i mur fra 1925. Huset er enkelt med glassveranda mot sør, har 2 etasjer + kjeller og loft. Huset står ikke på Byantikvarens "Gule liste" (juni 2007), og selv om huset har kvaliteter, er det forslagsstillers oppfatning at huset ikke har stor verneverdi. Byantikvaren har ingen planer om bevaringstiltak.



Miljøfaglige forhold

Planområdet har noe støybelastning fra tog på Gjøvikbanen som går 60 – 70 meter fra planområdet. Toglinjen går imidlertid senket i fjellskråning, har relativt liten trafikk og utgjør derfor ingen alvorlig støykilde. Støybelastning og luftforurensing fra trafikk i Hasleveien er marginal. Det er ikke innflyvningstraséer for fly til Gardermoen over området. Det er ikke kjente forurensninger i grunnen.

Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra Trondheimsveien til Hasleveien. Hasleveien er utbygd i full regulert bredde. Det er normal gateparkering på en side i Hasleveien, og det er tverrstilt parkering for 7 biler på egen grunn med adkomst direkte fra Hasleveien. Veien fungerer idag som lokal samlevei. Det er i tillegg parkering for ca. 35 biler på eiendommene Hasleveien 28 og 38, Sinsenveien 11 og ca. 12 biler på Hasleveien 36. Dette er lite for de 19.000 m² næringsarealene i anlegget, også i forhold til gjeldende parkeringsnorm. Anlegget driftes under en ledelse, som også er avtalepartner.

Risiko- og sårbarhet

Det er ikke kjente forekomster av radon. T-banen går i tunell dypt under planområdet. Det vil bli tatt tiltak for å sikre denne under byggearbeidene senere i detaljeringsprosessen.

Sosial infrastruktur

Rundt Carl Berners Plass er det et stort tilbud av butikker, privat service og postkontor. Offenlig service forøvrig er lite utbygd i nrområdet. Tøyen-parken med offentlig bad og kultur- og museums tilbud ligger i gangavstand. Tøyenparken med Ola Narr og Torshovdalen er nærmeste større park- og grøntområde. Nærmeste grunnskole er Sinsen skole (1-10) som har god kapasitet. Fra område er det ca 700 meters gangvei langs lokale boligater til skolen. Det planlegges i tillegg ny ungdomsskole (8-10) på Lørenplataet som ferdigstilles i 2011. Samtidig med denne, vil Sinsen omgjøres til 1-7 skole. Disse tiltakene forventes å gi kapasitet til den planlagte boligutbyggingen i området. Barnehagedekningen i området er ikke tilfredsstillende, men det planlegges flere større barnehager i bydelen, bl.a. på eiendommen Hasleveien 5 og på Sophies Minde rett på andre siden av Trondheimsveien.