

**Teknisk infrastruktur**

Planområdet er svært godt dekket av kollektivtrafikk med T-banen (Grorudbanen og Ringen), trikk 17 (5 – 10 minutters ruter), buss 20, 21, 28, 30, 31, 32 og 33 og regionale busser mot nord og nord-øst.

Det ligger vann- og avløpsledninger samt sterkstrøm og bredbånd både i Hasleveien og Sinsenveien.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det ligger fjernvarmerør ca. 150 meter fra området i Fougners vei. Det er planlagt videre framføring til Carl Berners Plass allerede i 2008, som vil gi enda kortere tilknytningsavstand.

**Estetikk og byggeskikk**

Planområdet har i dag en frittliggende bolig (se verneinteresser). Området har lav utnyttelse i forhold til den sentrale beliggenheten.

**Stedsutvikling**

Området nord for Carl Berners Plass ligger i en overgangssone mellom flere enhetlige byområder. I nord «Sinsen-byen» fra 1930-tallet, i øst villabebyggelsen fra 1930- og 40-tallet (Frydenberg), i syd lamellbebyggelsen fra etterkrigstiden, i sør-vest bevaringsområdet Rodeløkka med små trehus fra 1860-70-årene og i nord-vest Rosenhoff-området fra 1920-tallet. I tillegg ligger tre markante punkthus på 11-12 etasjer fra 1950-tallet på sør-siden og et nybygd punkthus på 12 etasjer rett vest for planområdet. Tett inntil planområdet på vest og nord-siden ligger et sammensatt næringsanlegg fra tidlig 1960-tallet. Rett øst for området er det i 2002 oppført 2 boligblokker på 5 etasjer. Mellom Sinsenveien og Hasleveien sør-vest for planområde og på og rundt Sukkertoppen har det i de siste årene vært gjennomført en omfattende boligutbygging. Det aktuelle planforslaget utgjør en mindre del av overgangssonen som vi kaller Carl Berner Nord (dette uttrykket er også brukt i Kommuneplan 2000).

**Barns interesser**

Det er ingen spesielle interesser knyttet til barn og ungdom i planområdet.

**Universell utforming**

Det er ingen spesielle problemstillinger knyttet til universell utforming i planområdet.

**Juridiske forhold**

Det er ikke kjente juridiske forhold, tinglyste rettigheter eller privatrettslige servitutter for området utover det som er nevnt som grunnlag for denne planen. Det foreligger en avtale mellom de to grunneierne.

**Interessemotsetninger**

Det eksisterer ingen kjente interessemotsetninger knyttet til området.

**4. PLANSTATUS****4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus****Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer**

*Kongelig resolusjon 20 november 1992 om fylkesplan for Oslo kalt Oslo kommuneplan 1991, inneholder under pkt 3, Miljø, transport og arealbruk, bl. a. Følgende: "Det er knyttet store nasjonale kulturminneverdier til Oslo som landets hovedstad. Kulturminnene og kulturmiljøene i Oslo er stadig utsatt for press ved planer om utbygging. Det er derfor viktig å ta vare på byens overordnede trekk, kulturmiljøer og enkeltobjekter". I samsvar med og forlengelse av det som er fastlagt i byrådets rundskriv*

nr. 5/93, er dette å praktisere ved at tiltak etter plan- og bygningsloven på forhånd skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Byantikvarens tilråding skal følge saken.

*Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter. Lav parkeringsdekning ved god kollektivdekning. Det vektlegges løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter, hvilket innebærer økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene i by og tettstedsområder, og at utbyggingshensyn kan tillegges større vekt enn vernehensyn. Vedtatt 20.08.93

*Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge* skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. 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. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal eller dersom omdisponering av areal egnet for lek og opphold fører til at hensyn i forhold til at det finnes arealer i nærmiljøet som er store nok og egner seg for lek og opphold ikke kan ivaretas i forhold til dagens eller fremtidens behov. Vedtatt 01.09.89

#### Gjeldende overordnede planer

*Kommuneplan 2008. Oslo mot 2025.* Kommuneplanens visjon for Oslo er som fjordby, kunnskapsby, kulturby og miljøby. 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 stasjonære områdene skal vurderes for konsentrert boligbygging for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunnlaget til kollektivtransporten. Vedtatt av Bystyret 11.06.08.

*Byøkologisk program.* Viktige punkter er: Opprydding i gamle fyllinger, miljøkartleggingen og miljøoppfølgingsprogram, redusere klimagassutslipp og luftforurensning ved å øke kollektive transportmidler, fjernvarmetilknytning og passive varmekilder, godt fungerende vannkretsløp, lokalt håndtering av overvann og utnytting av naturens selvrengingsevne og åpning av rørlagte bekker. Vedtatt av Bystyret 1998.

*Kommunedelplan for indre Oslo (KPD 13 – 1998).* Planen peker generelt på behovet for at sentrale områder med eldre industri / næringsvirksomhet bør fortettes og transformeres til boligområder (forandlingsområder) og spesielt nevnes det aktuelle området som velegnet for boligbebyggelse bl. a. pga. nærhet til kommunikasjonsknutepunkt og pga. de gode sol- og utsiktforholdene. Planen peker på Carl Berner Nord-område som *viktig strukturerende område* og som *oppgraderingsområde for boliger*. Planen peker også på at det bør tilstrebes funksjonsblanding og at det bør tilstrebes en gradvis overgang mot næringer som med dagens miljøkrav bedre kan integreres i boligstrøk. KPD 13 ble vedtatt 02.12.98.

*Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner (KDP 14 – 2002).* Planens siktemål er generelt å styrke de eksisterende lokalsentra og handlemiljø for å motvirke søkningen mot bilorienterte eksterne sentra utenfor bykjernen med det ekstra transportbehov som da oppstår. Trondheimsveien/Carl Berners Plass er en av fem viktige strøksgater i Oslo indre øst. KPD 14 ble vedtatt 27.11.2002.

#### Gjeldende regulering

Gjeldende regulering av planområdet er byggeområde for industri som en del av den generelle soneplanen for indre by fra 1977. U-grad = 0,6 -1,5. Plan S-2255 vedtatt 28.7.77 med endring av reguleringsbestemmelsene 1.10.87, S-2937. Gjeldende regulering er ikke i tråd med dagens bruk og heller ikke i overensstemmelse med ønsket framtidig bruk.

*Reguleringsplan for Carl Berners Plass med omgivelser, saksnr. 200503361.*

Planens siktemål er å gjenskape opprinnelige byromskvaliteter, med stramme linjer, oversiktighet, tariffiksikkerhet og prioritering av fotgjengere og kollektivtrafikk. Dette oppnås bl.a. ved redusert tilrettelegging for biltrafikk gjennom området med redusert privat biltrafikk i Trondheimsveien. Den grønne trekantplassen mellom Trondheimsveien, Rosenhoffgata og Sinsenveien forutsettes i planen opprettholdt som park med Sinsensbekken opp i dagen. Sinsenveien stenges for biltrafikk. Planen ble vedtatt februar 08 og anleggsarbeidene er igangsatt. En realisering av planen vil føre til en vesentlig positiv oppgradering for hele Carl Berner-området.

### Områdeanalyse

Carl Berner Nord – Hasle – Sinsen utarbeidet av PBE november 2003. Hensikten med denne områdeanalysen er å lage et samlet og overordnet grunnlag for vurdering av de mange delplaner som har kommet og vil komme i området. Flere viktige planer hadde på dette tidspunkt (november 2003) allerede blitt vedtatt (bl. a. planen for utbygging av Sukkertoppen). Analysen peker på behovet for at offentlig utbygging og infrastruktur (bl.a. skole- og barnehage) holder samme takt som den private boligutbyggingen. Analysen peker på at det eksisterer mange barrierer i område som detaljplanene bør søke å overvinne.

### Pågående planarbeid

*Kommunedelplan for byutvikling og bevaring.* Planområdet er definert som utviklingsområde i knutepunkter (U2), et sammensatt område med middels bevaringsverdi (C).

*Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser (BOP), saksnr. 200411657.*

Planen skal legge tilrette for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende møteplasser. 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. Planforslaget legger opp til at det innenfor transformasjons- og utviklingsområder knyttes bestemmelser som skal sikre torg og møteplasser i forbindelse med store utbyggingsprosjekt. Det vil foreslås bestemmelser om bl.a. arealstørrelser, tilgjengelighet og funksjons- og formkvaliteter ved plassene som møtesteder. Planen er sendt til politisk sluttbehandling desember 2007.

## **5. MEDVIRKNING**

### **5.1 Innspill ved kommunalt samråd**

Invitasjon til samråd, område og prosessavklaring ble sendt sommeren 2005.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Byantikvaren	31.05.05
2. Oslo Sporveier	03.06.05 og 08.06.05
3. Helse- og velferdsetaten	03.06.05
4. Samferdssetaten	13.06.05

#### Sammendrag av samrådsinnspill

Byantikvaren har ingen merknad til omregulering. Villaen er oppført ca. 1915 og har en viss arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, men vil ikke anbefale spesialområde bevaring. Oslo Sporveier konstaterer at plannområdet ligger over traséen for T-bane, og at det derfor må vurderes nærmere problemstillinger med strukturlyd og vibrasjoner ihht. standarder. Helse- og velferdsetaten ber om en støyfaglig utredning pga. av støy fra Hasleveien og Gjøvikbanen. HEV anbefaler min 25% av T-BRA til uteoppholdsarealer, hvorav inntil 30% på terrasser, uteareal på bakkeplan ikke under 200 m<sup>2</sup> med gode solforhold. Anbefaler videre opparbeidet lekeplass maksimum 500 meter fra boligene.

Samferdssetaten anbefaler at avkjørsel samordnes med Hasleveien 28.

#### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Ingen kommentar til Byantikvaren. Oslo Sporveier vil bli kontaktet senere i prosessen for en forskriftsmessig sikring av prosjektet i forhold til strukturlyd og vibrasjoner samt sprengningsarbeid. Helse- og velferdsetatens innspill vil følges opp så langt det er mulig, støyfaglig utredning vil vedklegges regulerings-saken. Samferdssetatens anbefaling om felles avkjørsel med nabo er fulgt opp og det er etablert avtale om dette med eier.

## 5.2 Kunngjøringsinnspill

Kunngjøring av oppstart ihht. PBL § 27-1 er foretatt i Aftenposten og Dagsavisen 04.12.08.

## 5.3 Forhåndsuttalelser

Det er 02.12.08 sendt forespørsel om forhåndsuttalelse ihht. varslingsliste fra PBE mottatt 27.06.05.

### Liste over forhåndsuttalelser

1. (blir ettersendt)
2. (blir ettersendt)
3. (blir ettersendt)
4. ....
5. ....

### Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Kommer senere

### Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Kommer senere

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planområdet er en sentral del av Carl Berner Nord-området som i de overordnede planene skal være et utviklingsområde med høy utnyttelse med hovedvekt på boligutbygging. I de senere årene har det blitt vedtatt og utbygd flere områder vest, øst og syd-vest for det aktuelle planområde.

Området ligger i grenseland mellom den tette indre byen og den mer åpne ytre byen. Det er ikke noen klar kvartalsstruktur med karrébebyggelse på oversiden av Carl Berners Plass. Sinsenbyen har klar lamellstruktur, mens området rundt de nedre delene av Hasleveien og Sinsenveien ikke har noen klar bebyggelsesstruktur, her er bebyggelsen diktet av det skrånende landskapet og veiene som slynger seg oppover skråningen.

Planområdet kan utfra dette samt med utgangspunkt i de overordnede planene, bebygges tett med en åpen struktur. Planområdet har i dag en lav utnyttelse som ikke er i tråd med de overordnede føringene. Den faglige utfordringen i prosjektet har vært å gi volum til en relativt høy utnyttelse, samtidig som nærheten til næringsbyggene i vest og nord og de 2 boligblokkene i øst ikke skal virke beklemmende.

Løsningen ligger i å lage en samlet enkel bygningskropp beliggende nord-syd trukket langt mot vest og mot næringsbyggene. Dette gir gode og rasjonelle pareringsetasjer som er en viktig premis for løsningen. Bygningskroppen blir mer oppdelt både i plan og snitt mot de øvre plan. Maksimal gesimshøyde ligger mellom gesimshøydene for boligblokkene i øst og næringsbygget i vest. På denne måten faller volumet naturlig inn i helheten. Ved å legge volumet tilnærmet rett nord-syd får de lange fasadene på øst og vestsiden godt solinnfall, enten formiddag eller ettermiddag.

Volumets oppdeling med avtrappende gesimshøyder og oppspalting mot øst bidrar til å illustrere overgangen fra den mer åpne byen (de 2 boligblokkene i øst) til den tette byen (næringsanlegget i vest og nord).

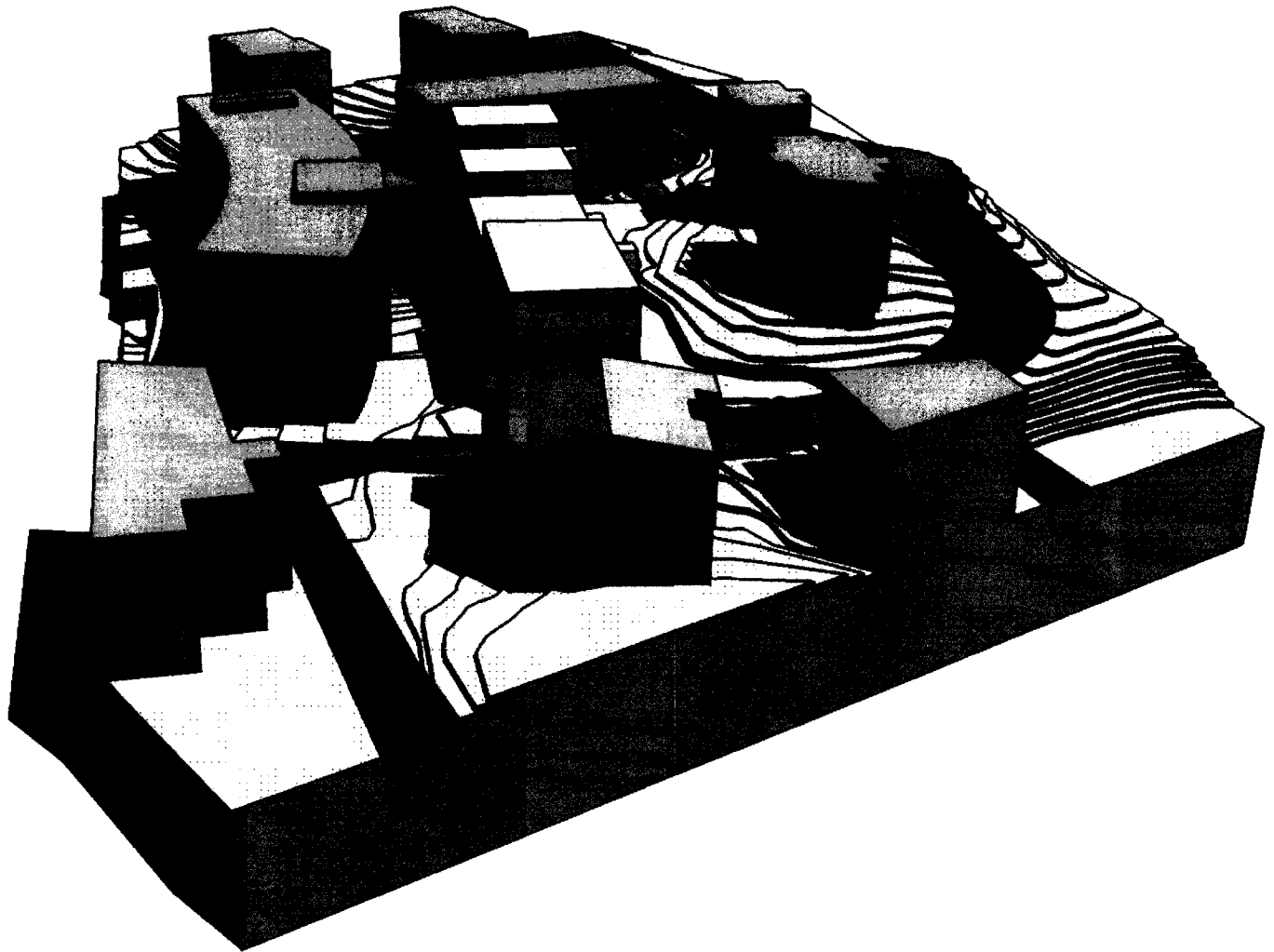
Parkering er i 2 plan i underetasjene, delvis under bakken. Det nedre parkeringsplanet forbeholdes grunneierene av Hasleveien 36, og skal anvendes av næringsanlegget (Sinsenveien 11, Hasleveien 28 og 38) som har stort behov for parkeringsplasser. Det øvre parkeringsplanet er for boligene.

Boligdelen tredeles med en sentral adkomst til leilighetene fra trapp/heis for hver av de tre delene. De tre delene får ulik høyde. Alle leiligheter får minst tosidig lysinnfall (fra øst og vest). Enkelte av leilighetene får lys fra 3 sider.

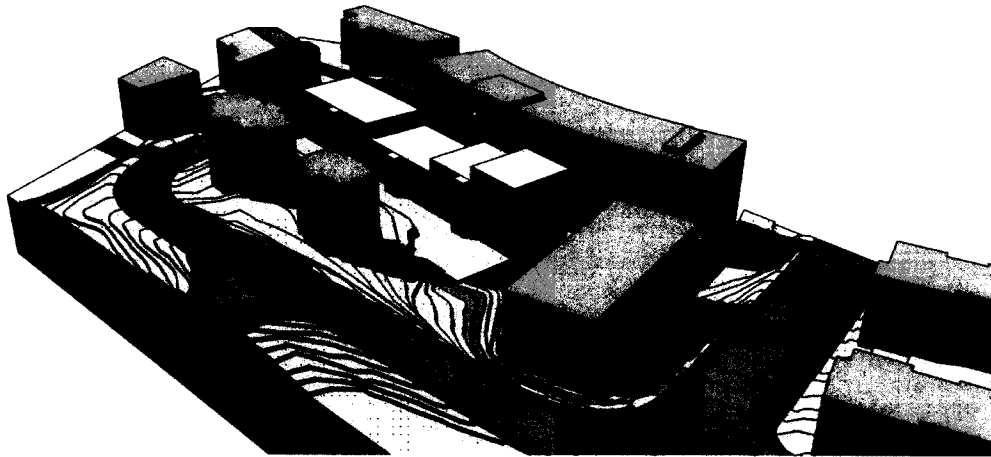
Det er foreslått 3 fulle boligetasjer (1., 2. og 3. etg.) samt toppetasjene (4. og 5. etg.) hhv. mot syd og nord til boliger. En halv underetasje mot vest foreslås til næringsarealer fordi disse ikke får tilstrekkelig lysinnfall.

Uteoppholdsarealene er firedelte, hvorav 2 ligger på terreng og 2 ligger på takplan. En del ligger lengst mot nord-øst og øst og en del lengst mot syd-vest. Den første ligger lunt til med god eksponering for formiddagssol og den andre ligger godt eksponert for sol hele dagen. Begge disse planlegges med lekeplass for små barn. De felles takterrassene får sol hele dagen og den sydlige får også noe utsikt. I tillegg får alle leiligheter egen veranda.

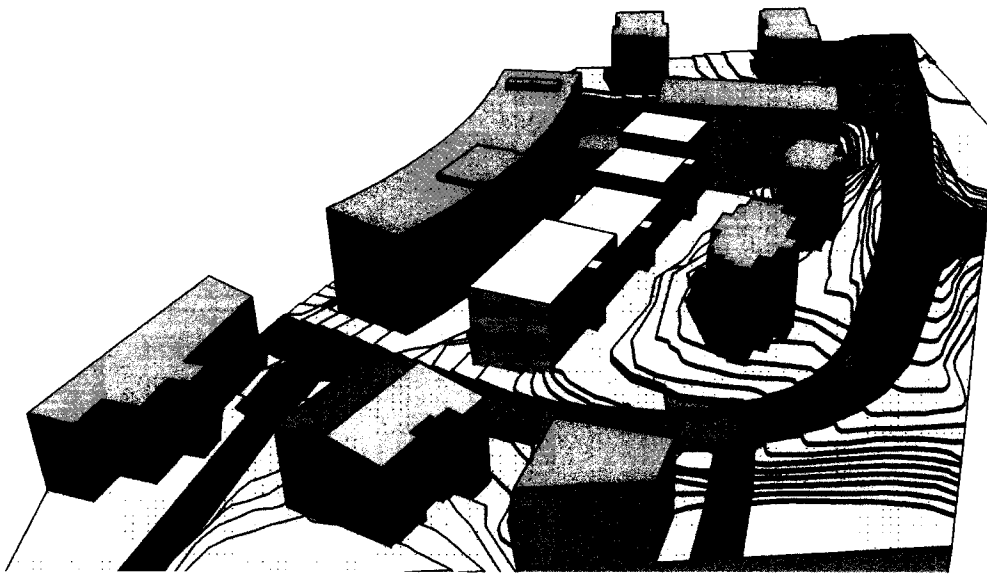
Viser til volumstudiene i en enkel 3D-modell som følger på de neste sidene og til sol/skygge-diagram.



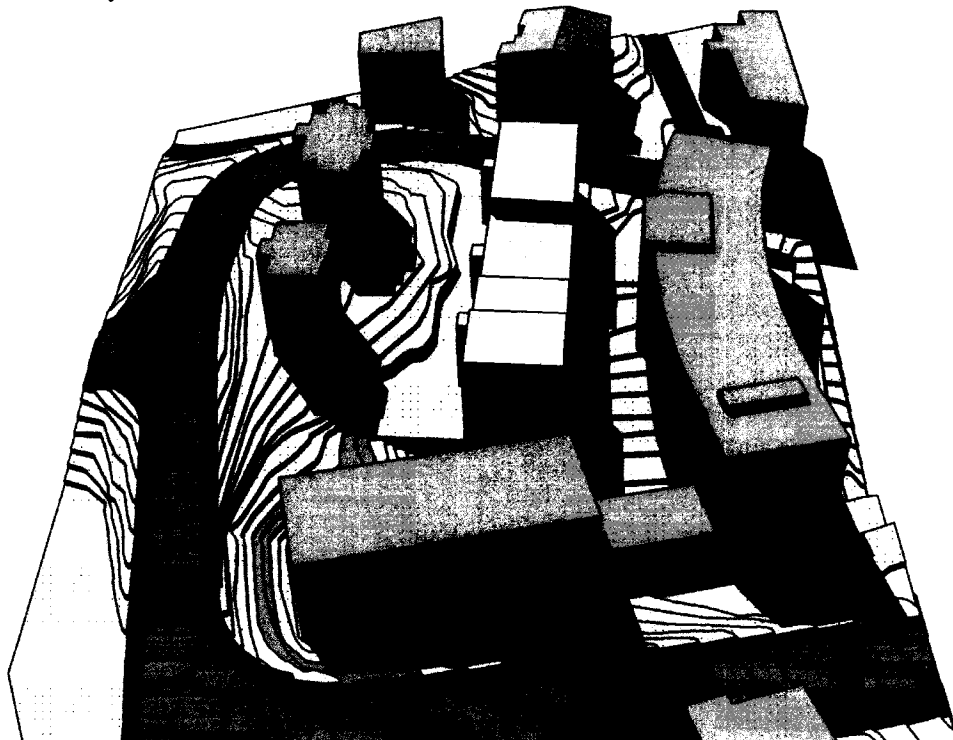
Sett fra syd-vest



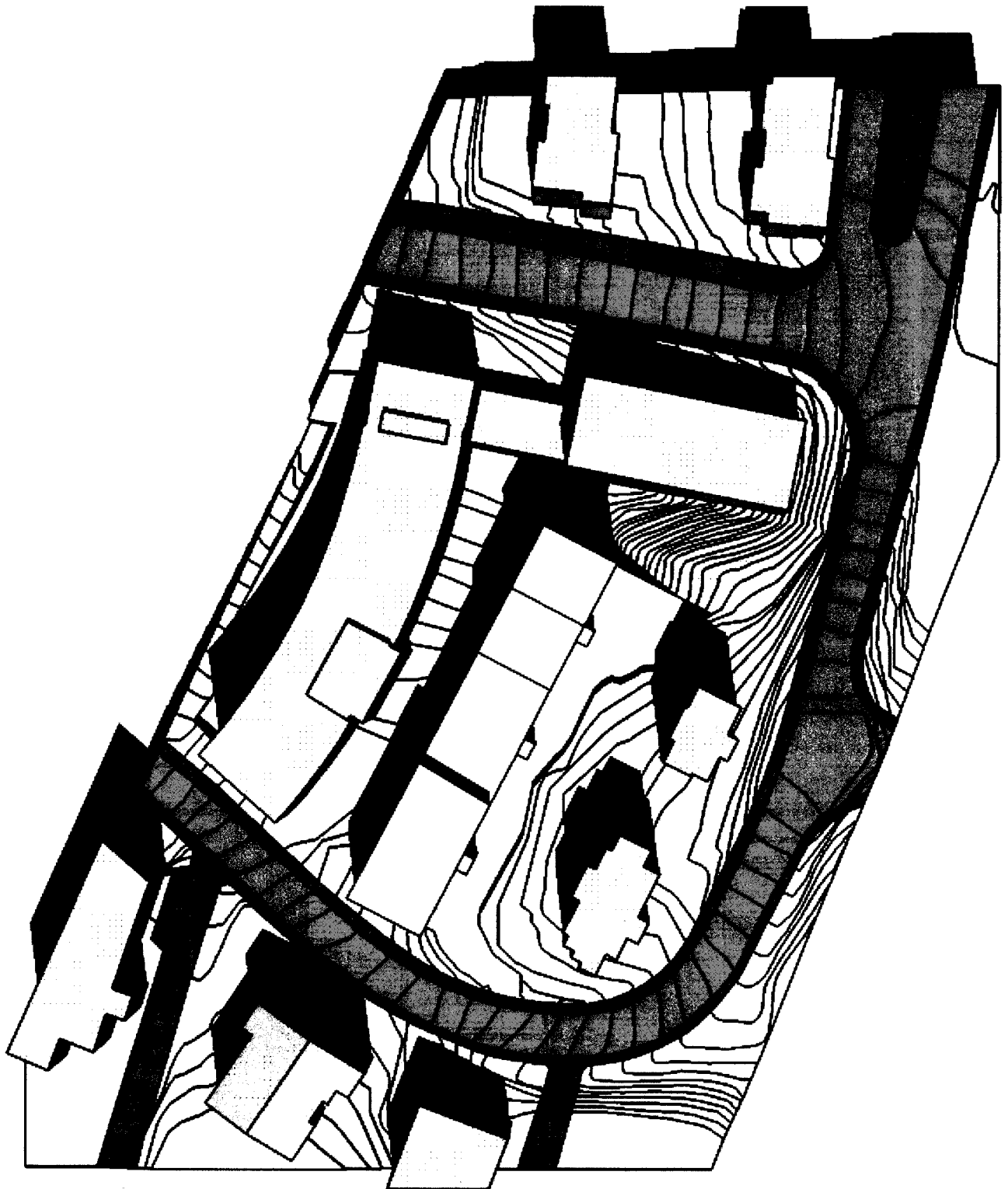
Sett fra nord-øst



Sett fra syd

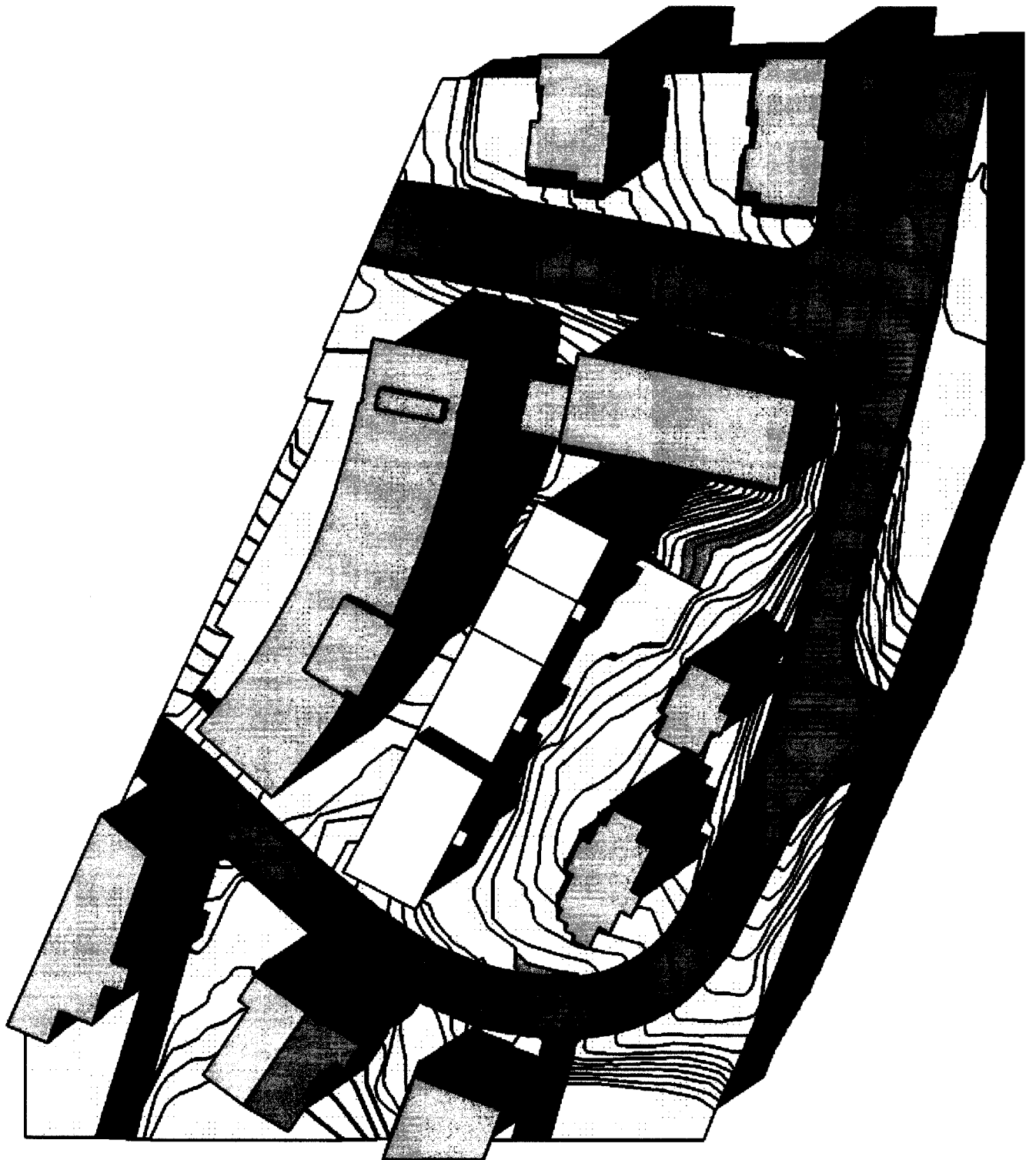


Sett fra nord



Sol/skygge-diagram

kl. 12.00 - midtsommer 21.06



Sol/skygge-diagram

kl. 15.00 - midtsommer 21.06





Sol/skygge-diagram

kl. 12.00 - vår-/ høstjevndøgn - 21.03 / 21.09



Sol/skygge-diagram

kl. 15.00 - vår-/ høstjevndøgn - 21.03 / 21.09