



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Dato: 23. februar 2007

Deres ref.:200700476-3 Saksansv.: Tone Høysæter Vår ref. (saksnr.):200700288-2
Une Heggen

Arkivkode:269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Polina Vatland 23 48 31 16
Saksbehandler forurenset grunn: Gunlaug Engen 23 48 31 22
Saksbehandler støy og inneklima: Erling Rimstad 23 48 31 07

TRONDHEIMSVEIEN 25 (GNR 229 BNR 157) SAMRÅDSINNSPILL

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 8. februar 2007, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

I følge lov om helsetjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsetjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsetjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltakelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

Forurenset grunn

Registreringer

Helse- og velferdsetaten har registrert et mekanisk verksted og en bensinstasjon på planområdet, som potensielt kan ha forurenset grunnen.

Planområdet ligger i et område der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk. I slike områder finner man ofte svakt forurensede masser som ikke kan disponeres fritt og som overstiger SFTs normverdier for mest følsom arealbruk (byjord).

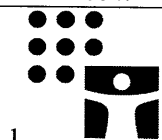
Terrenginngrep

For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften¹.

Risikovurdering

HEV vurderer tomten som en med begrunnet mistanke om grunnforurensninger, og dette må tas hensyn til i videre saksgang.

¹ Forskrift om begrensning av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.



Radon

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.nrpa.no). Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet ².

Støyforhold

Trafikkstøy.

Området er sterkt støybelastet fra Trondheimsveien og i mindre grad fra Blytts gate. I Helse- og velferdsetatens støydatabase er utgangsnivået for beregninger av veitrafikkstøy (A-veid døgnekvivalent fritt-felt støy nivå 10 meter fra senterlinje) oppgitt til 68 dB for aktuell del av Trondheimsveien og 60 dB fra aktuell del av Blytts gate.

Området ligger i ”rød sone” ($L_{den} \geq 65$ dB), slik den er definert i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. I følge retningslinjen er områder som ligger i rød sone ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Avvik må begrunnes, og det må stilles krav til en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støy nivå i teknisk forskrift ikke overskrides (jf. Norsk Standard 8175 klasse C). I retningslinje T-1442 blir det lagt vekt på at alle boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Støy fra næringsvirksomhet

Utbyggingen må skje på en slik måte at tekniske installasjoner på bygninger, eller i forbindelse med driften av næringsvirksomhet i planområdet, ikke forårsaker støyproblemer for støyfølsomme bruksformål innenfor eller utenfor planområdet. (Jf. Teknisk forskrift § 8-42 pkt. 5 og 6 og grenseverdier i Norsk Standard NS 8175 klasse C.)

Vibrasjoner og strukturlyd

I Trondheimsveien er det stor trikk- og busstrafikk. Helse- og velferdsetaten er kjent med at det er vanskelige grunnforhold i nærliggende områder, og at dette har ført til problemer med vibrasjoner i boliger i forbindelse med passering av tunge kjøretøy. For støy- og vibrasjonsfølsomme rom og lokaler bør utredning av støyforhold også omfatte strukturlyd og vibrasjoner/rystelser fra trikk og tunge kjøretøy (spesielt leddbusser). Jfr. Grenseverdier i Norske Standarder NS 8175 og NS 8176.

Luftkvalitet

Planområdet er utsatt for luftforurensning fra trafikken i området og fra bensinstasjon.

Hvis bensinstasjon legges ned eller flyttes, så bør følgende tas hensyn til:

For å sikre tilfredsstillende inneklime må inntaksluften renses før den tilføres boligene (jfr. TEK § 8-32.1). Luftinntak bør da installeres vekk fra Trondheimsveien. Leilighetene bør være gjennomgående slik at de kan luftes mot gården. Utendørsområder må tilbaketrekkes fra veier, Trondheimsveien og Sars gate. For å begrense økt utslipp til luft fra planområdet, bør bygningene tilknyttes fjernvarmnettet eller benytte andre miljøvennlige energikilder til oppvarming.

² Jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: Byggningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader.

Hvis bensinstasjon skal beholdes, må det tas hensyn til den helseskadelige forurensningen fra bensinstasjonen i forhold til hvor boliger kan plasseres. Nærhet til bensinstasjon medfører høye konsentrasjoner av benzen som har en kreftfremkallende effekt.

Rekreasjon og nærmiljø

Etaten har ikke lenger nødvendig spisskompetanse og gir derfor ikke uttalelse om konsekvenser innen dette fagområdet.

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør

Kjell Sandaas
seksjonsleder

Kopi: Bydel Grünerløkka

31 MAI 2007
200700310-2

HILLE · MELBYE (512)
ARKITEKTER AS

Til grunneiere, naboer og
varslingsinstanser

Fil: 3825/varslng

Oslo den 28.05.07

Varsel om igangsettelse av reguleringsarbeid for Trondheimsveien 25.

I henhold til Plan og Bygningslovens § 27-1 kunngjøres med dette igangsatt planarbeid for omregulering av eiendommen Trondheimsveien 25, Grünerløkka Oslo. g.nr: 229,b.nr:167. Området er i dag regulert til byggeområde for industri.

Hensikten med planarbeidet er å regulere om til bolig og næringsformål.

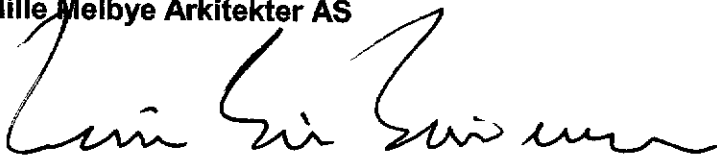
Forslagstiller er Hille Melbye Arkitekter AS på vegne av Ljansbygg AS / Kristiania Eiendomsforvaltning.

Kommentarer og innspill til planarbeidet kan rettes til:

Hille Melbye Arkitekter AS v/ Svein Eie Sørensen innen 30.juni 2007.Hausmannsgt.16, 0198 Oslo, 23 32 72 00 / 23 32 72 99 / firmapost@hilmel.no

Med hilsen

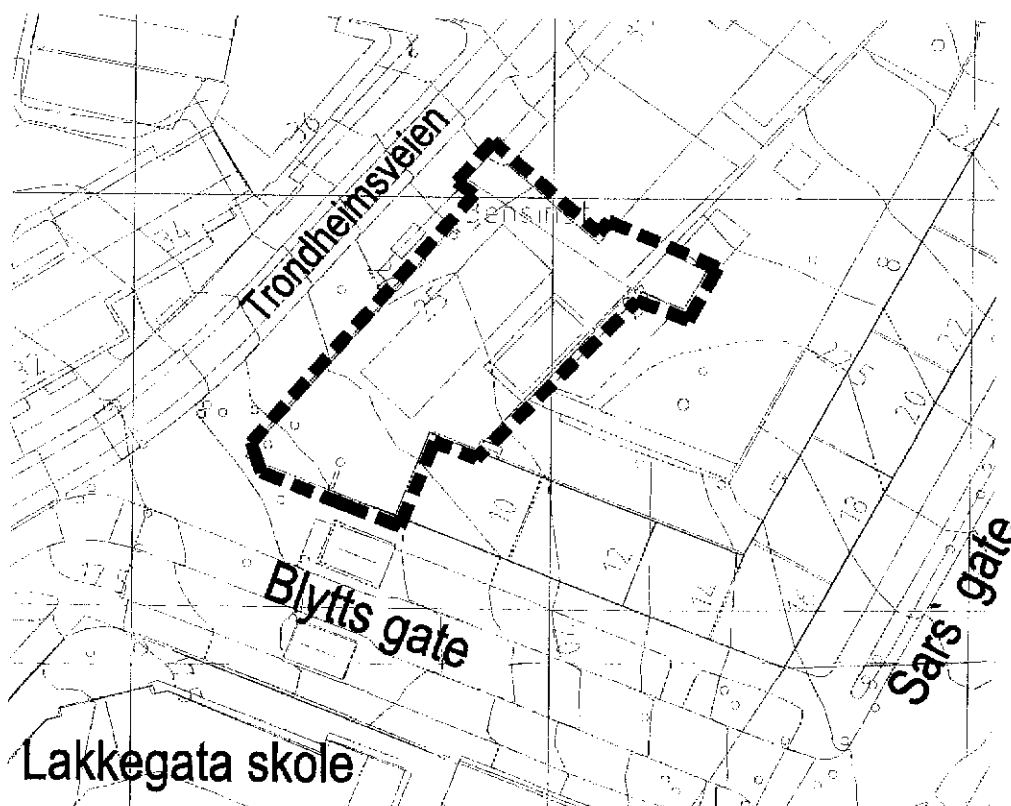
Hille Melbye Arkitekter AS



Svein Eie Sørensen

Vedlegg: kopi av kunngjøringstekst med kartutsnitt.

TRONDHEIMSVEIEN 25



VARSEL OM IGANGSETTELSE AV REGULERINGSARBEID

I henhold til Plan og Bygningslovens § 27-1 kunngjøres med dette igangsatt planarbeid for omregulering av eiendommen Trondheimsveien 25, Grünerløkka Oslo. g.nr: 229,b.nr:167. Området er i dag regulert til byggeområde for industri. Hensikten med planarbeidet er å regulere om til bolig og næringsformål.

Forslagstiller er Hille Melbye Arkitekter AS på vegne av Ljansbygg AS / Kristiania Eiendomsforvaltning.

Kommentarer og innspill til planarbeidet kan rettes til:
Hille Melbye Arkitekter AS v/ Svein Eie Sørensen innen 30.juni 2007.

Hausmannsgt.16, 0198 Oslo, 23 32 72 00 / 23 32 72 99 /
firmapost@hilmel.no



03 JUL 2007
200700310-3
(512)

Hille Melbye Arkitekter AS
v/Svein Eie Sørensen
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 27. juni 2007

Deres ref: 3825/varsling Vår ref: 200700288-4

Saksansv.: Susanne Lützenkirchen

Arkivkode: 269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Polina Vatland 23 48 31 16
Saksbehandler forurenset grunn: Gunlaug Engen 23 48 31 22
Saksbehandler støy og inneklima: Erling Rimstad 23 48 31 07

IGANGSETTELSE AV REGULERINGSARBEID FOR TRONDHEIMSVEIEN 25(GNR 229 BNR 167) HØRINGSUTTALELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 28. mai 2007.

I følge lov om helsetjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsetjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsetjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltakelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

Sammendrag:

Området ligger i "rød støysone" ($L_{den} \geq 65$ dB), slik den er definert i Miljøvern-departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. I følge retningslinjen er områder som ligger i rød sone ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Avvik må begrunnes, og det må stilles krav til en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides (jf. Norsk Standard 8175 klasse C).

For støy- og vibrasjonsfølsomme rom og lokaler bør utredning av støyforhold også omfatte strukturlyd og vibrasjoner/rystelser fra trikk og tunge kjøretøy (spesielt leddbusser).

HEV ønsker å presisere at for prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften¹.

Planområdet er noe utsatt for luftforurensning. Det er derfor viktig å sikre godt inneklima ved å installere partikkelfilter (jfr. TEK § 8-32.1). For å begrense utslipp til luft fra planområdet bør parkering begrenses, og det bør benyttes miljøvennlig energikilder til oppvarming.

¹ Forskrift om begrensning av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.



Støyforhold

Det vises til bemerkninger om støy- og vibrasjonsforhold i samrådsinnspill fra Helse- og velferdsetaten datert 23.02.2007.

Trafikkstøy.

Området er sterkt støybelastet fra Trondheimsveien og i mindre grad fra Blytts gate. I Helse- og velferdsetatens støydatabase er utgangsnivået for beregninger av veitrafikkstøy (A-veid døgnekvivalent fritt-felt støynivå 10 meter fra senterlinje) oppgitt til 68 dB for aktuell del av Trondheimsveien og 60 dB fra aktuell del av Blytts gate.

Området ligger i "rød sone" ($L_{den} \geq 65$ dB), slik den er definert i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. I følge retningslinjen er områder som ligger i rød sone ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Avvik må begrunnes, og det må stilles krav til en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides (jf. Norsk Standard 8175 klasse C). I retningslinje T-1442 blir det lagt vekt på at alle boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Støy fra næringsvirksomhet

Utbyggingen må skje på en slik måte at tekniske installasjoner på bygninger, eller i forbindelse med driften av næringsvirksomhet i planområdet, ikke forårsaker støyproblemer for støyfølsomme bruksformål innenfor eller utenfor planområdet. (Jf. Teknisk forskrift § 8-42 pkt. 5 og 6 og grenseverdier i Norsk Standard NS 8175 klasse C.)

Vibrasjoner og strukturlyd

I Trondheimsveien er det stor trikk- og busstrafikk. Helse- og velferdsetaten er kjent med at det er vanskelige grunnforhold i nærliggende områder, og at dette har ført til problemer med vibrasjoner i boliger i forbindelse med passering av tunge kjøretøy. For støy- og vibrasjonsfølsomme rom og lokaler bør utredning av støyforhold også omfatte strukturlyd og vibrasjoner/rystelser fra trikk og tunge kjøretøy (spesielt leddbusser).

Jfr. Grenseverdier i Norske Standarder NS 8175 og NS 8176.

Luftkvalitet

Det vises til den tidligere uttalelsen om luftkvaliteten på planområdet fra Helse- og velferdsetaten 2.3.2007. Videre bemerker Helse- og velferdsetaten at det ikke bør etableres bilbasert næringsvirksomhet og antall parkeringsplasser bør begrenses mest mulig.

Uansett hva slags formål bygninger skal benyttes til er det viktig å sikre godt inneklima ved å installere partikkelfilter (jfr. TEK § 8-32.1).

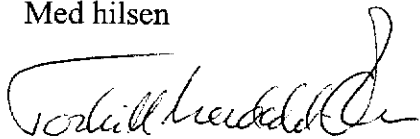
Forurenset grunn

Helse- og velferdsetaten viser til tidligere uttalelse den 23.feb 2007. HEV ønsker å presisere at for prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften². Dette innebærer at tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av

² Forskrift om begrensnings av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

eventuell forurensning i grunnen. Dersom en finner forurenset grunn skal en tiltaksplan utformes og godkjennes av kommunen (v/Plan- og bygningsetaten) før tiltaket igangsettes.

Med hilsen



Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør



for Kjell Sandaas
seksjonsleder

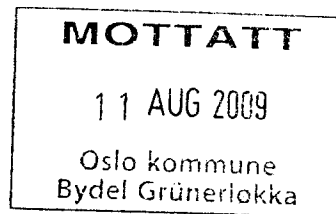
Kopi: Bydel Grønerløkka



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Opplysningstjenesten i
Bydel Grünerløkka
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

200700310-4



(92)

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200700476-60 Saksbeh: Ingvild Simers Moe
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 06.08.2009

Arkivkode: 512.1

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - TRONDHEIMSVEIEN 25 - REGULERINGSPLAN

Plan- og bygningsetaten har 30.06.2009, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Området foreslås regulert til boligformål, samt begrenset andel forretning, bevertning, uteareal, felles avkjørsel og offentlig trafikkområde - fortau. Det legges til rette for 101 studentboliger, men planen åpner også for ordinære boliger dersom det ikke foreligger avtale om studentboligdrift. Ny bebyggelse foreslås oppført i 6 til 9 etasjer, tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige 5 800 m². I gårdsrom reguleres felles uteareal på eksisterende garasjeanleggs tak, hvor parkmessig opparbeidelse sikres gjennom planen. Plan- og bygningsetaten anbefaler eget alternativ 2 med krav til stille side og eget forslag til leilighetsfordeling.

Orientering om planen kan De få i Kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, Vahlsgate 1.

De kan også se planforslaget på følgende steder:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Grünerløkka, Markveien 57, inngang Korsgata.

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

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 09.09.2009**.

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



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Boks 364 Sentrum

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

E-post: post@oslo.kommune.no

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Trondheimsveien 25 m. fl., Grünerløkka Planforslag til offentlig ettersyn med alternativ 2 Reguleringsplan

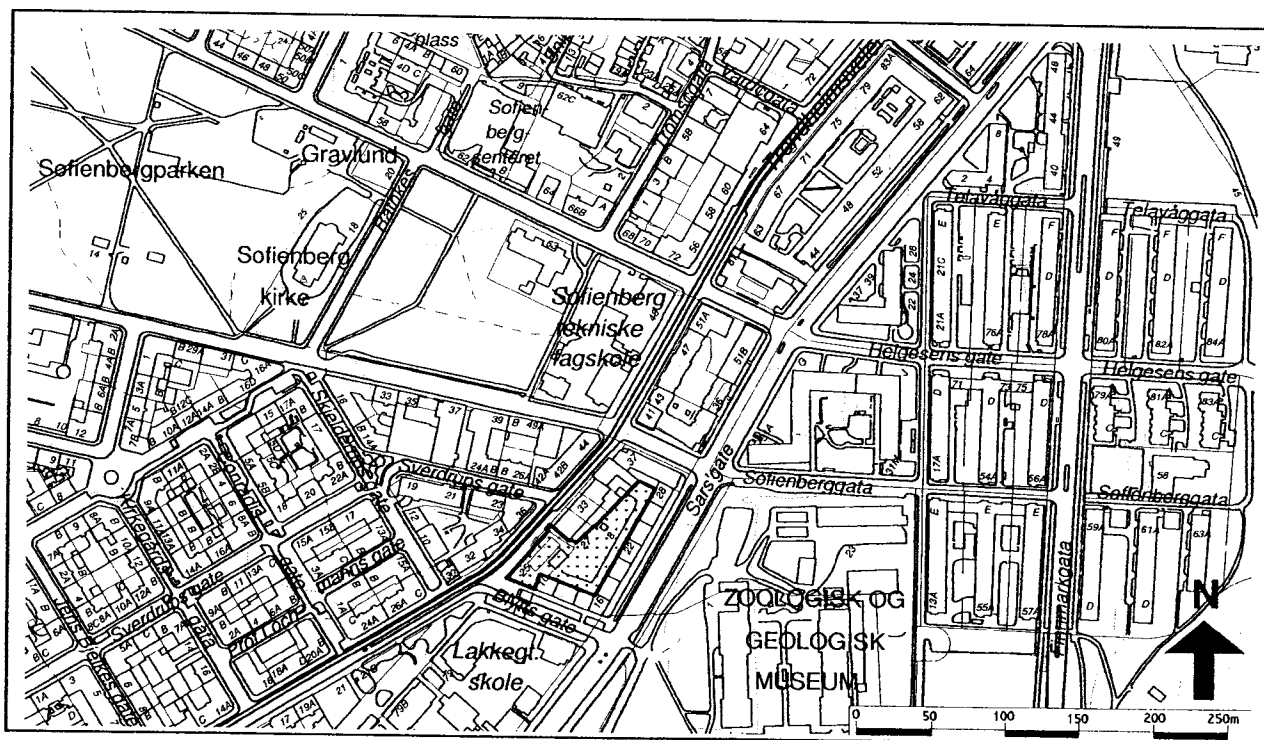
Området foreslås regulert til boligformål, samt begrenset andel forretning, bevertning, uteareal, felles avkjørsel og offentlig trafikkområde - fortau. Det legges til rette for 101 studentboliger, men planen åpner også for ordinære boliger dersom det ikke foreligger avtale om studentboligdrift. Ny bebyggelse foreslås oppført i 6 til 9 etasjer, tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige 5 800 m². I gårdsrom reguleres felles uteareal på eksisterende garasjeanleggs tak, hvor parkmessig opparbeidelse sikres gjennom planen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler eget alternativ 2 med krav til stille side og eget forslag til leilighetsfordeling.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 10.08.09 til: 09.09.09

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

Utarbeidet av: Hille Melbye Arkitekter AS for Ljansbygg AS, Kristiania eiendomsforvaltning.



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: gnr. 229/bnr. 167, 168, 112

Saksnummer: 200700476
Dokumentnummer: 56
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 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	9
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	11
Plan- og bygningsetatens alternativ, alternativ 2	side	18
Forminsket plankart	side	19
Planbestemmelser	side	20
Vedtak om offentlig ettersyn	side	26

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser og kunngjøringsinnspill
4. Illustrasjoner
5. Sol- skyggeanalyse
6. Notat vedrørende støy og vibrasjoner ved Brekke og Strand akustikk
7. Notat vedrørende eksisterende garasjedekke ved sivilingeniør Knut Finseth
8. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Ljansbygg AS, Kristiania eiendomsforvaltning v/Kristian Haug, Ulvenveien 89 A, 0581 OSLO, tlf 22 56 08 11

Konsulent: Hille Melbye Arkitekter AS v/Svein Sørensen, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO tlf 23 32 72 36, svein.sorensen@hilmel.no

Eieropplysninger

Gnr. 229	bnr. 167	Ljansbygg AS, Kristiania eiendomsforvaltning
Gnr. 229	bnr. 168	Byporten Borettslag (fester) Oslo kommune (hjemmelshaver)
Gnr. 229	bnr. 112	Trondheimsveien 37 DA

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 2 856 m²

Areal for hvert formål:

Byggeområde for bolig:	5,7m ²
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning:	744,5m ²
Offentlig trafikkområde - fortau:	10,4m ²
Fellesområde – felles avkjørsel	24,7m ²
Fellesområde - uteareal/byggeområde for bolig delvis under terreng:	2017,6m ²
Fellesområde - felles avkjørsel/byggeområde for bolig, forretning, bevertning	64,0m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Himling mer enn 1,5 m over terreng: BRA= 4 300 m²

Himling mellom 0,5-1,5 m over terreng BRA= 640 m²

Himling mindre enn 0,5 m over terreng BRA= 0 m²

Tallene er basert på illustrasjonsprosjektet

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Eksisterende garasjekjeller er 1650 m². I reguleringen regnes halvparten av dette, da himlingen er mellom 0,5-1,5 m over terreng.

Utnyttelse m. m.

Bruksareal bolig inkludert boder BRA= ca 4 300 m²

Bruksareal næring BRA= ca 1 200 m²

Bruksareal parkering inkludert sykkelparkering BRA= ca 950 m²

Her er alt bruksareal tatt med uavhengig av himlingshøyde over gjennomsnittlig terrengnivå

Antatt antall boligenheter: 101 stk.

Antatt boligtype: studentboliger

Antatt leilighetsfordeling: 63 hybler for en person, 31 parhybler, 7 familiehybler

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, med unntak av for næringsdelen hvor det ikke stilles krav til bilparkering. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis for studentboliger:

Plasser i eksisterende garasjekjeller: 26 stk.

Plasser for sykkelparkering: 130 stk.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 30.05.07 i Dagsavisen og 31.05.07 i Aftenposten. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 28.05.07.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3 tertial 2009.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet er på 2856 m² og strekker seg over tre eiendommer. Hovedeiendommen er Trondheimsveien 25 (gnr/bnr 229/167), men planområdet tar også med seg det som i dag er regulert til felles avkjørsel på eiendommene til Trondheimsveien 33 (gnr/bnr 229/168) og Sars gate 8 (gnr/bnr 229/112). Tomten utgjør et hjørne i et storkvartal mellom Trondheimsveien, Sars gate, Blytts gate og Sofienberggata, samt garasjeanlegg og gårdsrom i bakgård. Eneste bebyggelse på planområdet er eldre bensinstasjonsbebyggelse som senere er tatt i bruk som gatekjøkken. Dette forutsettes revet ved omregulering.

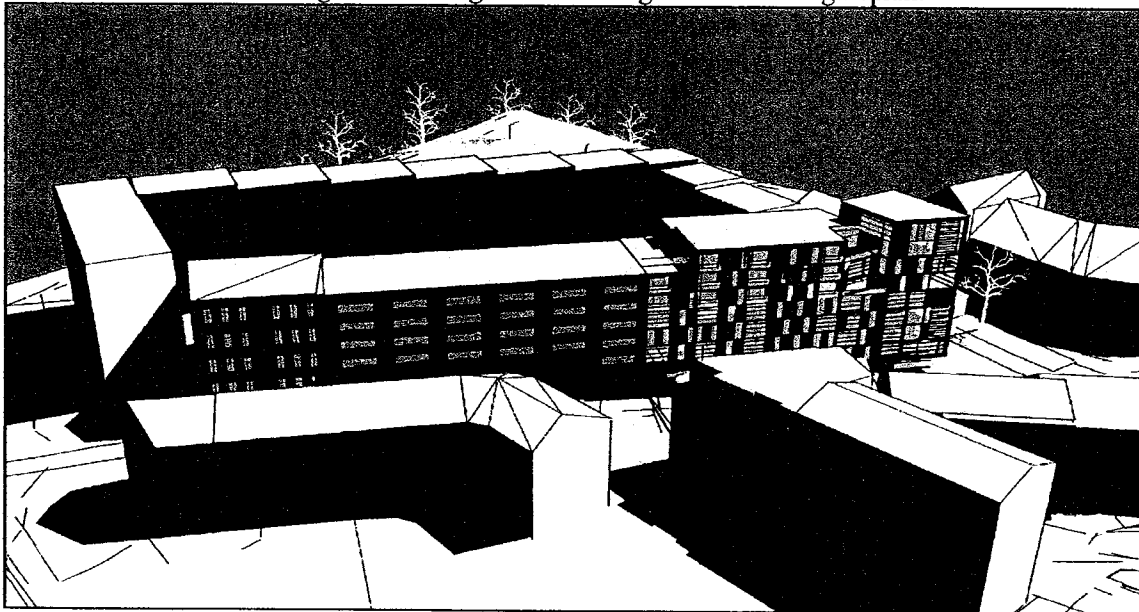
Trondheimsveien, som går i rett linje fra Nybrua over Akerselva, får en dreining der Blytts gate krysser. Dette gjør at planområdet er eksponert også på lang avstand. Kvartalet består med ett unntak av teglsteinsbygninger oppført i tidsrommet 1930- til 1960-tallet. Den siste bygningen er en murbygning fra 1800-tallet. Terrenget faller svakt og bebyggelsen i kvartalet er nedtrappet i samsvar med dette. I Blytts gate, like inntil planområdet, står de to portstuene til Tøyen hovedgård. Disse er vernet ved statlig direktiv. Vis a vis Blytts gate ligger Lakkegata skole oppført i tegl. For øvrig er området preget av karrébebyggelse, og ligger i et overgangsområde med hovedsakelig 1930-talls teglsteinsgårder på nordsiden og murgårdene fra 1800-tallet på sydsiden.

Planområdet inngår i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune S-2255 vedtatt 28.07.1977, med endrede reguleringsbestemmelser av 01.10.87, S-2937. I dag er planområdet regulert til byggeområde for industri, byggeområde for boliger og felles avkjørsel.

Trondheimsveien 25 er i følge *Kommunedelplan for indre Oslo KDP 13* innenfor det som defineres som "oppgraderingsområde bolig". Planforslaget er i henhold til kommunedelplanen ved at det utvikles boliger innenfor rammene av den eksisterende by- og gatestruktur.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med til sammen 101 studentboliger. Tomten søkes derfor omregulert til boliger med næringsvirksomhet i gateplan.



Forslagstillers illustrasjon. Sett fra vest, foreslått hjørnebygg med omkringliggende bebyggelse.

Området foreslås regulert til byggeområde for bolig, forretning og bevertning, offentlig trafikkområde – fortau, fellesområde – uteareal, byggeområde for bolig delvis under terreng og fellesområde – felles avkjørsel. Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige 5800 m². Tillatt bruksareal for forretning og bevertning skal ikke overstige BRA = 1200 m².

Utbyggingen vil fylle igjen den siste åpningen i storkvartalet mellom Trondheimsveien, Sars gate, Blytts gate og Sofienberggata. Den foreslåtte bygningen fremstår med et hovedvolum opp til 6. etasje, som trappes opp med et tårnmotiv på 9 etasjer (8 etasjer + underetasje) mot hjørnet. Bygningen følger retningen til Trondheimsveien og Blytts gate og former dermed en spiss mot hjørnet. Ut mot gatene tillates ikke utkragede balkonger, slik at glatte fasader i tråd med nabobebyggelsen videreføres. Samtidig viser illustrasjonsprosjektet fasader med et åpent uttrykk preget av glass, fargefelt og friere rytme. Mot bakgård tillates det at balkonger, karnapper og rømningstrapper kan krage maksimum 2m ut over byggegrense. Reguleringsbestemmelsene sikrer et utendørs oppholdsareal tilsvarende minimum 25 % av boligens BRA og minimum 50 % av dette på terreng. Forslagstiller legger opp til en leilighetsfordeling som ikke er i tråd med vedtatt leilighetsfordelingsnorm for Grünerløkka. Foreslått leilighetsfordeling er følgende: maksimum 55 % av leilighetene skal ha et bruksareal på 30-50 m² BRA, minimum 35 % av leilighetene skal ha et bruksareal på 50-75 m² BRA og minimum 10 % av leilighetene skal ha et bruksareal på mer enn 75 m² BRA. Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift foreslås følgende leilighetsfordeling: maksimum 65 % av studentboligene skal ha et bruksareal på 19-25 m² BRA og minimum 35 % av studentboligene skal ha et bruksareal på 25-65 m² BRA.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 9 forhåndsuttalelser.

Liste over uttalelser

1. Brann- og redningsetaten	16.07.07
2. Byantikvaren	12.07.07
3. Helse- og velferdsetaten	27.06.07
4. Samferdselsetaten	27.06.07
5. Trafikketaten	20.06.07
6. Renovasjonsetaten	06.06.07
7. Sameiet Sarsgate 10, v/Arnulf Bye	08.06.07
8. Kari Haug Kyllingstad, styreleder Sars gate 24	27.06.07, 27.01.09, 21.02.09, 01.03.09
9. Sameiet Sarsgate 10, v/ Audun Kleppstø	08.05.09

Sammendrag av uttalelsene

Brann- og redningsetaten (OBRE) mener reguleringsarbeidet må ta hensyn til forhold som kan påvirke OBREs mulighet til å utføre innsats i bygningen ved brann eller lignende. Spesielt viktig er forhold knyttet til adkomst og tilgang til sløkkevann. Omreguleringen må ikke forverre adkomstsituasjonen for OBREs utrykningskjøretøyer til eksisterende bygninger og omkringliggende eiendommer.

Det fremgår også at OBRE er tilhenger av stasjonære sløkkeanlegg/sprinkleranlegg i boliger.

Byantikvaren uttaler at det ikke er registrert bygninger eller anlegg av kulturhistorisk interesse i planområdet, men at det er omgitt av eldre bystruktur. Et nybygg må derfor tilpasses omgivelsene med hensyn til høyde, uttrykk med videre. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet.

Helse- og velferdsetaten (HEV) uttaler at området ligger i "rød støysone" som i følge retningslinjer ikke er egnet for støyfølsomme bruksformål. Det må derfor stilles krav om en støyfaglig utredning for å sikre at innendørs krav til støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides. For støy- og vibrasjonsfølsomme rom og

lokaler bør utredningen av støyforhold også omfatte strukturlyd og vibrasjoner/rystelser fra trikk og tunge kjøretøy.

For prosjekt som innebærer terrenginngrep gjelder kap. 2 i forurensningsforskriften.

Planområdet er utsatt for luftforurensning og det må derfor sikres godt innelima ved å installere partikkelfilter. Med hensyn til luftforurensning bør parkering begrenses og miljøvennlige energikilder til oppvarming.

Samferdselsetaten viser til tidligere samrådsuttalelse og har ingen ytterligere merknader. I vedlagt samrådsuttalelse datert 20.02.2007 vektlegges det at endret arealbruk på planområdet ikke må påvirke fremkommeligheten for kollektivtrafikken i Trondheimsveien i negativ retning. Planforslaget må belyse fremtidig trafikkforhold. Bil- og sykkelparkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm. Avkjørsel må være i henhold til gjeldende kommunale normer. Krav til støyskjerming i henhold til gjeldende forskrifter må tas med i reguleringsbestemmelsene. Kravet til luftforurensning må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

Trafikketaten gjør oppmerksom på at parkering må sikres gjennom parkeringsnormen for Oslo kommune.

Renovasjonsetaten presiserer at avfallshåndteringen for boligdelen og næringsdelen må håndteres atskilt fra hverandre og være i henhold til gjeldende forskrifter. Plassering av standplassen må søkes forhåndsgodkjent hos Renovasjonsetaten innen bygging igangsettes.

Sameiet Sarsgate 10 (ved Arnulf Bye) mener området er sterkt fortettet med boliger og at dagens situasjon gir luft i området, i tillegg til bedre sikt for bil og kollektivtrafikk, fremkommelighet for utrykningsfartøyer og skolebarn. Av disse grunner foreslås det heller at eiendommen eksproprieres av kommunen til en mindre park/grønt område. Dessuten forutsettes det at vestveggen for Sars gate 10 som brukes til reklame/informasjonsstavler og utgjør et viktig inntektsgrunnlag for sameiet ikke berøres. Sars gate 10 har kjøkkenvinduer mot planområdet og disse samt naboene i Sars gate 12, 14, 16, 18 og 20 har eneste brukbare adkomst til Trondheimsveiens ulike tilbud over denne eiendommen.

Kari Haug Kyllingstad, styreleder for Sarsgate 24, mener planområdet bør utvides til å omfatte Sars gate 8 som har samme eier som Trondheimsveien 25. Dette begrunnes med en historisk gjennomgang som viser at samarbeidet om vedlikehold for fellesarealet i bakgården ikke har fungert grunnet komplekse eiendomsforhold. I diverse e-post formidles ønske om at problemer rundt sykkelparkering, søppel, vedlikehold, snødeponi løses gjennom reguleringen. Det stilles spørsmålsteget ved arealet i bakgården og om deler av gårdsrommet vil bli nedbygget.

Sameiet Sarsgate 10 (ved Audun Kleppsstø) protesterer mot at balkongen på gavlveggen i Sars gate 10 ikke er nevnt under juridiske forhold til forslagsstillers planbeskrivelse. Som følge av utbyggingen vil balkongen måtte fjernes og det forventes ekspropriasjon på grunn av dette. Videre påpekes det at Sameiet Sars gate 10 har veirett over planområdet da de har hatt mulighet til å gå gjennom Trondheimsveien 25 i en svært lang periode. Det forventes ekspropriasjon på grunn av dette. Sameiet protesterer også på høyder på mer enn 5 etasjer på grunn av terrengtilpassning, høydevirkning i forhold til Sars gate 10 og uheldig lukking av gårdsrommet. Det protesteres mot etablering av studentboliger da det vises til dårlige erfaringer med Anker Studentbolig som drifter. I tillegg trekkes det frem som uheldig at studentboliger plasseres med en barneskole som nærmeste nabo og at et stort antall mindre leiligheter vil øke trafikken i området.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene

Til Brann- og redningsetaten: Det er ikke mulig for redningskjøretøyer å kjøre inn i gårdsrommet i dag. Dette vil ikke endre seg ved omreguleringen. Når det gjelder eksisterende boliger rundt gårdsrommet, er de fleste gjennomgående og redning kan skje ut mot gate. Trondheimsveien 33 og 37 har ikke gjennomgående leiligheter, men de har to rømningsveier. Nybygget planlegges med den samme løsningen, som er helt standard, altså 2 rømningsveier og da er det ikke nødvendig med sprinkleranlegg. Tilgang på

slokkevann i området er ikke kjent for forslagstiller. Det er mindre enn 50 m fra brannbil utenfor portrom/inn ganger til alle fasadene i gårdsrommet.

Til Byantikvaren: Det vises til forslagsstillers faglige begrunnelse når det gjelder høyde, volumer, plassering og arkitekturtrykk.

Til Helse- og velferdsetaten: I forbindelse med byggesaken vil det bli undersøkt om grunnen er forurenset. Ettersom det er forretning i underetasjen vil det ikke ligge oppholdsrom på bakken. Det vil derfor ikke komme radon inn i hyblene. Forretninger må ha kraftig ventilasjonssystem og eventuell radon i forretningen vil luftes ut slik at det ikke oppstår større konsentrasjoner enn anbefalt. I indre by er det mange støyutsatte bolig gater, slik som denne delen av Trondheimsveien. Det er vedlagt en utredning vedrørende støy som viser at planområdet ligger innenfor rød sone. Det vil bli gjort tiltak slik at både kravene i TEK til innendørs støynivå og krav i reguleringsbestemmelsene vedrørende utendørs støynivå, vil bli tilfredstilt. Når kvartalet fullføres med denne bygningen, blir støyforholdene kraftig forbedret i gårdsrommet og for boligene som henvender seg mot gårdsrommet. Målinger av strukturlyd viser at vibrasjoner fra trikken ikke overskrider bakgrunnsnivå i området. Det vil derfor ikke bli noen problemer med strukturlyd i nye bygg. Nødvendige tiltak for å sikre god kvalitet på inneluften vil bli prosjektert og utført i forbindelse med byggesaken. Innspillene har ikke påvirket arbeidet med planen, da de forhold som er tatt opp er kjent for forslagstiller.

Til Samferdselsetaten: Det er i dag to avkjørsler til området og virksomheten som ligger der er service for biler. Det er sannsynlig at det vil bli mindre biltrafikk til og fra tomten med studentboliger. Det blir kun en avkjørsel og denne skal ligge på samme sted som dagens regulerte felles avkjørsel og vil tilfredsstille Samferdselsetatens krav. Varelevering er planlagt fra fortauet, men vil ikke være til hinder for kollektivtrafikk eller fotgjengere. Reguleringsbestemmelsene sikrer at de til en hver tid gjeldende parkeringsnormer vil gjelde for eiendommen. Parkering for biler og sykler løses i eksisterende garasjeanlegg i henhold til normen for studentboliger.

Til Renovasjonsetaten: Avfallshåndteringen for boligdelen og næringsdelen er planlagt atskilt, i hver sin etasje. Størrelse og plassering av avfallsbeholdere er i henhold til forskrift og veileder.

Til Sameiet Sarsgate 10, v/Arnulf Bye: Det er riktig at dagens lavt bebygde hjørne i kvartalet gir lys og luft inn til gårdsrommet. Samtidig er dette innfillprosjektet i tråd med Oslo kommunes overordnede målsetning om fortetting i byggesonen. Området er meget godt forsynt med grøntområder da både Sofienbergparken og Tøyenparken ligger i umiddelbar nærhet. Prosjektet vil ikke endre siktsituasjonen for trafikk i Trondheimsveien. Skolebarn vil få et tryggere fortau når det kun er én avkjørsel og det ikke ligger en bilpleievirksomhet på eiendommen. Reklameboardsene på gavlveggen i Sarsgate 10 vil måtte fjernes som følge av tiltaket. Det er ingen vinduer i gavlveggen, men det er en balkong i gavlen i 5 etasje som vil måtte fjernes som følge av tiltaket. Det er ikke tinglyst rettigheter for de nevnte eiendommer til å gå over planområdet i dag. De har en egen adkomst fra gata til gårdsrommet via Sars gate 14 og Trondheimsveien 37.

Til Kari Haug Kyllingstad, styreleder Sarsgate 24: Med unntak av de deler som ligger på eiendommene Trondheimsveien 33, 35 og 37, er gårdsrommet tatt med i planområdet. Det arealet i gårdsrommet som reguleres utgjør 2176 m². Ingen deler av gårdrommet vil bli nedbygget, men garasjetaket vil forlenges mot den nye bebyggelse. Dette området vil ligge noe høyere enn dagens garasjetak. Videre er det et krav i reguleringsbestemmelsene om at garasjetaket skal opparbeides parkmessig før det gis midlertidig brukstillatelse for de nye boligene. Når det gjelder vedlikehold, gjelder fremdeles den tinglyste erklæringen fra 1938, som sier at Sarsgate 10-28 har ansvar for gårds plassens renhold og beplantningens vedlikehold. En tilsvarende plikt vil også tinglyses for de nye boligene før planen kan vedtas. Det er synd at beboerne i Sars gate 10-28 ikke har klart å organisere vedlikeholdet av gårdsrommet, men dette kan ikke påvirke planprosessen. Da det ikke skal gjøres andre endringer i gårdsrommet enn parkmessig

opparbeiding av garasjetaket, vil det heller ikke bli endringer i snødeponeringsproblematikken. Det er grenser for hva garasjetaket kan tåle av snølast, slik at det i hvert fall ikke er aktuelt å legge et deponi her. Det er planlagt 130 sykkelparkeringsplasser for studentboligene i eksisterende garasjekjeller. Dette er i henhold til kommunens norm for sykkelparkering for planlagt antall studentboliger. Det er videre satt av plass til motorsyklar og mopeder for studentboligene i den samme garasjen. Det er planlagt et stort og lett tilgjengelig søppelrom for studentboligene ved heisen i første etasje. Dette vil renovasjonsetaten betjene fra Trondheimsveien. Det er lite sannsynlig at studentene vil ta seg bryet med å gå ut i gårdsrommet med søppel når det er raskere og enklere å legge det i konteinerne rett ved heisen og utgangen. Det legges på ingen måte opp til at studentene skal benytte gådrommet til annet enn uteopphold. Det er kun en utgang fra studentboligene til gådrommet og den fører rett ut på garasjetaket.

Til Sameiet Sarsgate 10 (ved Audun Kleppstø): Ljansbygg AS v/Kristian Haug er i dialog med Audun Kleppstø for å komme fram til en løsning på problemstillingene. For øvrig vises det til forslagstillers faglige begrunnelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Til Brann- og redningsetaten (OBRE): Plan- og bygningsetaten ber OBRE vurdere om adkomstsituasjonen for OBREs utrykningskjøretøyer til eksisterende og ny bebyggelse er tilfredsstillende dersom kvartalet lukkes ved offentlig ettersyn. Dette må særlig sees i forhold til at det er foreslått regulert ensidig vendte leiligheter mot bakgård.

Til Helse- og velferdsetaten (HEV): Planområdet ligger i et boligområde og vurderes som egnet for økt utnyttelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor boligformål, men erkjenner at området representerer særlige utfordringer mht støy og luftforurensning. Da området ligger i "rød støysone" og er utsatt for luftforurensning må reguleringsbestemmelsene sikre avbøtende tiltak slik at støy- og luftforholdene på inne- og utearealer blir tilfredsstillende. Plan- og bygningsetaten mener i utgangspunktet at en eventuell studentboligdrift ikke skal gi lavere bokvalitet enn ved øvrig boligbebyggelse. Plan- og bygningsetaten erkjenner at eventuell studentboligdrift vil medføre mindre boenheter og at det derfor kan være vanskelig å ha krav om gjennomgående leiligheter i reguleringsbestemmelsene. I Plan- og bygningsetatens alternativ 2 foreslås det i reguleringsbestemmelsene at dersom det ikke foreligger avtale om studentboligdrift tillates ikke ensidige leiligheter mot støyutsatt side.

Til Sameiet Sarsgate 10 (ved Arnulf Bye): Plan- og bygningsetaten mener den foreslåtte reguleringen er en naturlig videreutvikling av tomten som vil komplettere den ufullførte kvartalsstrukturen. En gjenbygging av kvartalet vil også innebære at bakgården blir opparbeidet og bebyggelsen vil fungere som en støybuffer som skaper gunstige støyforhold i bakgården. Plan- og bygningsetaten mener i likhet med forslagstillers at området er godt forsynt med grøntområder og mener derfor en ekspropriasjon og regulering til friområde – park ikke er hensiktsmessig. Vedrørende fremkommelighet for utrykningsfartøyer vises det til kommentar til Brann- og redningsetatens uttalelse ovenfor. Plan- og bygningsetaten vurderer bruken av vestveggen for Sars gate 10 som brukes til reklame/informasjonsstavler som et privatrettslig forhold. Når det gjelder adkomst har Sars gate 10, 12, 14, 16, 18 og 20 mulighet til å benytte portrom via Blytts gate.

Til Kari Haug Kyllingstad, styreleder for Sarsgate 24: Ønsket om at planområdet skulle utvides til å omfatte Sars gate 8 er etterkommet av forslagstillers. En parkmessig opparbeiding sikres gjennom forslaget til reguleringsbestemmelser. Parkering og avfallshåndtering for den nye bebyggelsen løses innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten registrerer at eksisterende bebyggelse har en søppelhåndtering som ikke fungerer tilfredsstillende. Plan- og bygningsetaten er likevel i tvil om dette er et forhold som kan løses gjennom en regulerings sak. Forslaget til reguleringsbestemmelser sikrer at det skal utarbeides en utomhusplan. Denne skal blant annet vise beholdere for avfallshåndtering, kompostering og kildesortering.

For øvrig mener Plan- og bygningsetaten at avfallshåndteringen for det nye boligprosjektet kan løses tilfredsstillende gjennom omreguleringen. Plansaken vil gjennom offentlig ettersyn bli sendt til Renovasjonsetaten. Når det gjelder snødeponi antas det her at det er tenkt på mindre deponier/snøopplag for den interne måkingen i bakgården. Det antas å være gode muligheter for løse dette i bakgården. Det vises for øvrig til forslagsstillers kommentar til uttalelsen.

Sameiet Sarsgate 10 (ved Audun Kleppstø): Det vises til forslagsstillers kommentar til uttalelsen og Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelse fra Sameiet Sarsgate 10 v/ Arnulf Bye. Vedrørende høyder vises det til Plan- og bygningsetaten foreløpige vurdering og kapitlet Estetikk og byggeskikk. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at studentboligdrift vil medføre vesentlig økt trafikk som kan komme i konflikt med barneskolen på motsatt side av Blytts gate.

Til Byantikvaren, Samferdselsetaten, Trafikketaten, Renovasjonsetaten: Tas til etterretning.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Boligformål og fortetting i byggesonen er i overensstemmelse med overordnede planer for Oslo. Planforslaget er i tråd med *Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025* som legger opp til økt boligbygging og med *Kommunedelplan for indre by KDP13* hvor planområdet ligger i et område som er definert som "oppgraderingsområde bolig". Planforslaget er i henhold til kommunedelplanen ved at det utvikles boliger innenfor rammene av den eksisterende by- og gatestruktur. I kommunedelplanen nevnes Oslo som utdanningsby som et av flere sentrale utviklingstrekk. *Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging* er ivare tatt ved at planforslaget legger opp til økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonen.

Det er et mål i kommuneplanen at byen skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen, blant annet gjennom at det skal legges til rette for fortsatt utvikling av forsknings- og utdanningsinstitusjonene i regionen. Av dette følger det naturlig at det også bør tilrettelegges for studentboliger.

Kommunedelplan for torg og møteplasser definerer Trondheimsveien som en strøksgate. Dette innebærer at tilstøtende eiendommer skal støtte opp under møteplassene og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten til disse, f. eks. ved tilrettelegging for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje. Det er positivt at det foreslås forretning og bevertning i bebyggelsens nederste etasjer og at reguleringsbestemmelsene sikrer at fasaden i første etasje skal utformes med en åpen karakter som bidrar til en visuell opplevelse på gateplan.

Miljøfaglige forhold

Støy og luftforurensning

Kvartalet som planområdet er en del av ligger mellom Trondheimsveien og Sars gate som begge er gater med mye trafikk. Planområdet grenser til Trondheimsveien som er en viktig trikk- og busstrasé. Planområdet er dermed utsatt for både luftforurensning, støy, vibrasjoner og strukturlyd som følge av trafikken og det vil være behov for tiltak mot dette.

Foreliggende støyrapport påviser at planområdet forventes å ligge i "rød" støysone. Plan- og bygningsetaten mener derfor i utgangspunktet at reguleringsplanen må sikre at leilighetene er gjennomgående slik at alle leiligheter får en stille side. Da det er ønske om studentboligdrift ser Plan- og bygningsetaten likevel at behovet for små boenheter kan framtvinge ensidig vendte leiligheter. I Plan- og bygningsetatens alternativ 2 foreslås det i reguleringsbestemmelsene at dersom det ikke foreligger avtale om studentboligdrift tillates ikke ensidige leiligheter mot støyutsatt side. Private balkonger mot nordvest og syd vil ha et lydnivå tilsvarende "rød" støysone. I følge støyrapporten vil det være mulig å oppnå tilfredsstillende lydnivå på takterrasser forutsatt et tett rekkverk med høyde på 1,0 til 1,2 meter mot vest og syd. Krav til tilfredsstillende lydforhold på takterrasser og i gårdsrom sikres i reguleringsbestemmelsene. Plan- og bygningsetaten vil vurdere om det kan være behov for å sikre tett rekkverk på balkonger og takterrasser mot vest og syd gjennom reguleringsbestemmelsene etter offentlig ettersyn.

Det er tilfredsstillende lydnivå i bakgård, og den planlagte bygningen vil fungere som en barriere i forhold til lyd som vil kunne dempe trafikkstøyen i bakgården ytterligere. For øvrige boliger i kvartalet kan utbygging av tomten av denne grunn ha en positiv konsekvens.

Sol-skyggeforhold

Bebyggelsens orientering gir fasader mot syd, nordvest og sydøst som vil gi tilfredsstillende lysforhold i leilighetene. Planområdet ligger vest for den øvrige bebyggelsen i kvartalet og sol- skyggediagrammene viser at utbyggingen vil føre til skygge i bakgård og på nabofasader på motsatt side av gårdsrommet fra kl

18.00 21. juni. Det er også laget sol- skyggediagrammer med en bygning med jevn høyde på 6 etasjer. Disse viser at prosjektets økte høyder mot hjørnet i liten grad påvirker på skyggevirksomheten i bakgården. Plan- og bygningsetaten mener solforholdene blir tilfredsstillende.

Forurenset grunn

Det antas at utbyggingen vil medføre noe terrenginngrep. Kapittel 2 i forurensningsforskriften vil gjelde, da det er mistanke om forurenset grunn i området.

Biologisk mangfold

En utbygging i henhold til planforslaget vil ikke ha innvirkning på biologisk mangfold da tomten allerede er utbygget og asfaltert.

Trafikkforhold

Planforslaget forutsetter ervervelse av deler av nabotomtene som i dag er regulert til felles avkjørsel. Videre er dette arealet fortsatt brukt til avkjørsel til parkeringsanlegg som må sikres gjennom tinglysningserklæringer. I forhold til dagens situasjon som gir mulighet for utkjøring på begge sider av bensinstasjonsbygningen, vil den nye bygningen begrense antallet avkjørsler til planområdet fra to til en. Felles avkjørsel er lagt til Trondheimsveien, i hovedtrekk tilsvarende dagens regulering.

Planområdet fungerer i dag som snarvei for beboere i kvartalet ut til Trondheimsveien. Denne muligheten vil bortfalle med den foreslåtte bebyggelsen, men beboerne har gjennomgangsmulighet via portrom til Blytts gate i syd og Sofienberggata i nord. Plan- og bygningsetaten ønsker å se nærmere på tilkomst for utrykningskjøretøy etter offentlig ettersyn.

Varelevering skjer i dag inne på eiendommen. Med ny utbygging er varelevering planlagt fra fortau. Plantegningen som følger planforslaget viser at det er avsatt plass til en liten lastebil på fortauet i Trondheimsveien. Plan- og bygningsetaten mener dette trolig kan aksepteres da fortauet på dette partiet av Trondheimsveien har tilstrekkelig bredde til at en liten lastebil verken vil være til hinder for kjørende trafikk i gate eller for fotgjengere på fortau. Plan- og bygningsetaten vil vurdere dette nærmere etter offentlig ettersyn og ber om bemerkninger fra berørte etater på dette punktet.

Parkering er foreslått løst på egen grunn gjennom parkeringskjeller. Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift vil parkeringsnorm for studentboliger gjelde. Det stilles ikke krav til parkeringsplasser for næringsdelen. Planområdets sentrale beliggenhet og gode kollektivdekning tilsier at tilrettelegging for økt bilbruk ikke er ønskelig.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt plassert ved siden av Trondheimsveien med god kollektivdekning og nærhet til offentlige servicetilbud.

Det er flere skoler i området, og det er god kapasitet på barne- og ungdomsskoletrinn på skolene barna fra reguleringsområdet vil søgne til. Likevel vil skolene ha kapasitetsproblemer dersom alle de planlagte utbyggingene realiseres.

Mulighet for å innpasse en barnehage ble vurdert i forbindelse med område- og prosessavklaring. Plan- og bygningsetaten anbefalte ikke et forslag til en mindre bygning med barnehage i bakgården. Med begrunnelse i at planområdet er utsatt for støy, i tillegg til at behovet for barnehage i området antas å være dekket, mener Plan- og bygningsetaten at barnehage ikke bør innarbeides i planforslaget.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Forslagsstiller oppgir at det er planlagt et stort og lett tilgjengelig søppelrom for studentboligene i første etasje som vil betjenes fra Trondheimsveien. Plan- og bygningsetaten mener reguleringsplanen sikrer tilfredsstillende avfallshåndtering for den nye utbyggingen.

Estetikk og byggeskikk

Tomten utgjør et hjørne i et storkvartal mellom Trondheimsveien, Sars gate, Blytts gate og Sofienberggata. Trondheimsveien, som går i rett linje fra Nybrua over Akerselva, får en retningsendring der Blytts gate krysser. Dette gjør at planområdet er eksponert også på lang avstand. Det vurderes som positivt at den foreslåtte bygningen vil fullføre kvartalet og skape en bedret sammenheng i gateløpet.

Høyder og volumoppbygging

Den foreslåtte bygningen fremstår som et hovedvolum opp til 6. etasje. Bygningen følger nabobebyggelsens gesimshøyde i overgangen mot naboene i Trondheimsveien 33 og Sars gate 10. Videre økes høyden opp til ni etasjer mot byggets hjørne. Hjørnevolumets tårnmotiv fremstår som relativt slankt, men er samtidig en markant høydeøkning i forhold til omkringliggende bebyggelse. Den eksponerte beliggenheten kan forsvare en slik hjørnemarkering og bidrar til at bygningen kan fungere som et orienteringspunkt i bybildet. Samtidig mener Plan- og bygningsetaten det er av avgjørende betydning at den arkitektoniske kvaliteten blir høy. Dette er foreslått sikret gjennom reguleringsbestemmelsene og må følges opp i byggesaken. Forslag til reguleringskart legger opp til at det illustrerte prosjektet sikres blant annet gjennom angitte maksimum gesimshøyder. Plan- og bygningsetaten mener hovedkonseptet kan anbefales, men vil vurdere å anbefale en mindre bearbeiding etter offentlig ettersyn. Det vil bli vurdert om prosjektet kan fremstå som noe mer ydmykt ovenfor tilliggende bebyggelse dersom opptrappingen finner sted noe nærmere hjørnet på hver side. Det vil også bli vurdert om grenser mellom ulike høyder på plankartet kan justeres. Plan- og bygningsetaten vurderer det som fordelaktig å sikre at tårnmotivet fremstår mest mulig frittstående og slankt slik at en kompakt og samtidig uforholdsmessig høy bygningskropp unngås. Plan- og bygningsetaten er i tillegg usikker på om nivåforskjellen som skapes i bakgården ved at arealer for sportsboder i 1. etasje går ut i bakgården kan anbefales. Eksisterende garasjeanlegg skaper i dag et betydelig nivåsprang i bakgården, Plan- og bygningsetaten mener det ville være en fordel om bebyggelsen fluktet med eksisterende garasjetak for å unngå ytterligere nivåforskjeller i gårdsrommet.



Forslagstillers illustrasjon. Foreslått bebyggelse sett fra Trondheimsveien mot nordøst

Materialer og fasadeutforming

Plan- og bygningsetaten anbefaler at grunnideene for et tidsmessig, moderne fasadeuttrykk opprettholdes og støtter forslaget på dette punktet. Plan- og bygningsetaten mener det er avgjørende at den djerve volumoppbyggingen understøttes av høy kvalitet i materialvalg og detaljering.

Ut mot gaten vil bygningen være uten utkragede balkonger slik at de glatte fasadene hos nabobygningene videreføres. Samtidig har de illustrerte fasadene et åpent uttrykk preget av glass, fargefelt og friere rytme. Dette står i kontrast til nabobyggenes regelmessige oppbygde fasader hvor vinduene fremstår som regelmessige hull i en ellers tett teglsteinsfasade. Plan- og bygningsetaten mener det er akseptabelt at bygningen står friere i forhold til tilpasning til nabobebyggelsen når det gjelder materialbruk og fasadeutforming forøvrig. På denne måten markeres bygningens beliggenhet i et overgangsområde med hovedsakelig 1930-talls teglsteinsgårder på oversiden av planområdet og murgårdene fra 1800-tallet nærmere sentrumskjernen.

Rekkverk på takterrassene må være tette grunnet støymessige forhold. For at bygningens hovedform ikke skal svekkes bør utformingen av rekkverk på takterrassene vektlegges. Det anbefales at rekkverk på takterrasse er tette brystninger som utformes som en del av veggkonstruksjonen. Maksimum gesimshøyde på plankartet skal inkludere rekkverks-/brystningshøyden på tak.

Uterom

Utearealet i bakgården er i dag anlagt på taket til eksisterende parkeringsanlegg i gårdsrommet (Sars gate 8 - 229/112). Gårdsplassen er i dag asfaltert og har liten verdi som uteoppholdsareal.

Reguleringsbestemmelsene sikrer et minimum uteareal på 25 % av boligens BRA og at minst 50 % utgjør fellesareal på bakkeplan. Gårdsrom reguleres til fellesområde – uteareal og skal være felles for alle boligene i kvartalet.

Planforslaget innebærer at taket på eksisterende garasjeanlegg opparbeides til uteoppholdsareal. Taket er undersøkt og det konkluderes med at konstruksjonen kan bære et jordlag på 30-40 cm. Dette er tilstrekkelig for gress og mindre busker. Plan- og bygningsetaten antar derfor at takkonstruksjonen på eksisterende garasjeanlegg vil være tilstrekkelig for å opparbeide et fullgodt uteareal. Forslaget til reguleringsbestemmelser sikrer et jordlag med tilstrekkelig dybde og det er presisert at jordlaget på enkelte steder skal være på minimum 80 cm slik at trær kan etableres.

Stedsutvikling

Trondheimsveien er definert som strøksgate. Det er positivt at det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner og handel på gateplan. Plan- og bygningsetaten mener det er positivt at reguleringsbestemmelsene sikrer at 1. etasjen skal bidra til en visuell opplevelse på gateplan med en åpenhet som gir noe tilbake til bymiljøet.

Boligformål er en naturlig utvikling i et område preget av boligbebyggelse. Oslo skal være en utdanningsby og etter det Plan- og bygningsetaten erfarer er det fremdeles behov for flere studentboliger i Oslo. De planlagte studentboligene vil få sentral beliggenhet med enkel kollektivforbindelse til flere av byens studiesteder. Samtidig kan studentboliger bidra til å vitalisere Trondheimsveien og området rundt.

Det er ikke mulig å regulere spesielt til studentboliger og hovedformål blir da byggeområde bolig. Når det gjelder leilighetsfordeling vil det derfor kreves at det foreligger en privatrettslig avtale om studentboligdrift for at bygningen skal kunne tilpasses mindre studentboliger. Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift foreslås det at maksimum 65 % av studentboligene skal ha et bruksareal på 19-25 m² BRA og minimum 35 % av studentboligene skal ha et bruksareal på 25-65 m² BRA. I tillegg skal studentboligene sikres minst 5 m² sportsbod pr boligenhet gjennom reguleringsbestemmelsen. Plan- og bygningsetaten støtter denne leilighetsfordelingen så fremt det foreligger avtale om studentboligdrift.

Dersom det ikke foreligger avtale om studentboligdrift legger forslagstiller opp til følgende leilighetsfordeling: Maksimum 55 % av leilighetene skal ha et bruksareal på 30-50 m² BRA, minimum 35 % av leilighetene skal ha et bruksareal på 50-75 m² BRA og minimum 10 % av leilighetene skal ha et bruksareal på mer enn 75 m² BRA. Planområdet er beliggende i bydel Grünerløkka hvilket betyr at Bystyrets vedtak 26.9.2007 om ny norm for leilighetsfordeling gjelder. Plan- og bygningsetaten vil derfor fremme eget alternativ med en leilighetsfordeling med maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA, minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA og minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA.

Verneinteresser

Det finnes ingen verneinteresser på selve planområdet. I Blytts gate, like inntil planområdet, står de to portstuene tilknyttet gamle Tøyen hovedgård. Disse er vernet ved statlig direktiv. Plan- og bygningsetaten mener det illustrerte prosjektets glatte fasader kan fungere godt som bakteppe for portstuene. Plan- og bygningsetaten mener de små portstuene i størrelse, plassering og karakter er såpass avvikende fra resten av omkringliggende bebyggelse, at det er naturlig at ny bebyggelse primært korresponderer med øvrig bebyggelse. Det kan likevel være positivt hvis fargebruk og rytme på den delen av fasaden utformes slik at det danner et rolig bakteppet for portstuene.

Risiko og sårbarhet

Forslagstiller har utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er registrert et mekanisk verksted og bensinstasjon på planområdet og det er derfor mistanke om forurensning i grunnen. Radon vurderes som sannsynlig, men da det ikke vil plasseres oppholdsrom for boliger på bakkeplan vurderes det at radon ikke vil komme inn i boliger.

Landskap

Planområdet ligger i lett skrånende terreng. To eldre kastanjetrær like utenfor planområdet ansees som verdifulle og må ikke berøres av utbyggingen. Det er begrenset vegetasjon innenfor planområdet og det som finnes vurderes å være erstattelig.

Barns interesser

Planområdet er i dag støyutsatt og eksisterende gårdsrom er dessuten asfaltert og ikke parkmessig opparbeidet. Opparbeidelse av gårdsrommet vil gi bedre leke- og oppholdsarealer for barn.

Universell utforming

Det er ikke foreslått egne bestemmelser som sikrer universell utforming. Universell utforming av utearealer, adkomst og bebyggelse sikres gjennom teknisk forskrift.

Interessemotsetninger

En utbygging av tomten medfører at situasjonen for naboene endres. I Trondheimsveien 33 har en 7-elevenkiosk lokalene i sokkeletasjen med inngang mot planområdet. Dette, samt blindvegg med balkong og reklameboards ansees å være privatrettslige forhold.

Juridiske forhold

Gjennomføring av regulering til fellesområder krever privatrettslige avtaler. Planforslaget avhenger av at forslagstiller erverver deler av naboeiendommene Trondheimsveien 33 (229/168) og Sars gate 8 (229/112) som i dag er regulert til felles avkjørsel. I tillegg avhenger planforslaget av tinglyst erklæring om rettigheter og plikter til planrådets bruk av utomhusanlegget på eiendommen Sars gate 8 (229/112) (som utgjør gårdrommet på eksisterende garasjenes tak) og rett til adkomst til planrådets parkeringskjeller via det eksisterende garasjeanlegget. Det vil også være nødvendig med en tinglyst erklæring på at 229/112 (parkeringsanlegget i gårdsrommet) og eiendommene i Trondheimsveien 33 (229/168) skal ha rett til avkjørsel over planområdet til eksisterende garasjeanlegg.

Tinglyste erklæringer eller dokumenter for overdragelse av eiendommer må foreligge før planforslaget skal sendes til politisk behandling.

For å benytte parkeringsnorm og foreslått leilighetsnorm for studentboliger, må det foreligge avtale om studentboligdrift.

Plan- og bygningsetaten mener det er positivt at planområdet omfatter gårdsplassen (eksisterende parkeringsanlegg) og at reguleringsbestemmelsene sikrer opparbeidelse av uteoppholdsarealet. Plan- og bygningsetaten vil vurdere å knytte rekkefølgekrav til oppgradering av utearealet. Dette vil være en positiv konsekvens for naboene i kvartalet som vil få bedre uteoppholdsarealer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente forhold. Forslaget gjennomføres privat.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten mener konsekvensene av planforslaget sett som helhet vil bidra til en positiv utvikling i området. Planforslaget er i overensstemmelse *Kommuneplan 2008* som legger opp til økt boligbygging i rimelig avstand til kollektivtilbud. Boligformål er en naturlig utvikling i et område preget av boligbebyggelse. Oslo skal være en utdanningsby og etter det Plan- og bygningsetaten erfarer er det fremdeles behov for flere studentboliger i Oslo. De planlagte studentboligene vil få sentral beliggenhet med enkel kollektivforbindelse til flere av byens studiesteder. Samtidig kan studentboliger bidra til å vitalisere Trondheimsveien og området rundt.

Trondheimsveien er definert som strøksgate. Dette tilsier at det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner og handel på gateplan. Det vurderes som positivt at den foreslåtte bygningen vil fullføre kvartalet og skape en bedret sammenheng i gateløpet. Bygningens eksponerte plassering forutsetter at den arkitektoniske løsningen er god og at det er kvalitet i materialer og utforming. Volumoppbygging og fasader skal utformes slik at bygningen fungerer som et orienteringspunkt i bybildet. Plan- og bygningsetaten anbefaler at grunnideene for et tidsmessig, moderne fasadetrykk opprettholdes og mener bygningen kan stå friere i forhold til tilpasning til nabobebyggelsen når det gjelder materialbruk og fasadeforming forøvrig. Plan- og bygningsetaten mener hovedkonseptet i volumoppbyggingen kan anbefales, men vil vurdere å anbefale en mindre bearbeiding etter offentlig ettersyn. Det vil bli vurdert om prosjektet kan fremstå som noe mer ydmykt ovenfor tilliggende bebyggelse dersom opptrappingen finner sted noe nærmere hjørnet på hver side. Plan- og bygningsetaten vurderer det som fordelaktig å sikre at tårnmotivet fremstår mest mulig frittstående og slankt slik at en kompakt og samtidig uforholdsmessig høy bygningsskropp unngås.

Planområdet forventes å ligge i "rød" støysone. Det er av avgjørende betydning at nødvendige tiltak som sikrer god bokvalitet gjennomføres. Plan- og bygningsetaten mener derfor i utgangspunktet at reguleringsplanen må sikre at leilighetene er gjennomgående slik at alle leiligheter får en stille side. Da det er ønske om studentboligdrift ser Plan- og bygningsetaten likevel at behovet for små boenheter kan framtvinge ensidig vendte leiligheter. I Plan- og bygningsetatens alternativ 2 foreslås det i reguleringsbestemmelsene at dersom det ikke foreligger avtale om studentboligdrift skal ensidige leiligheter mot støyutsatt side ikke tillates.

Planforslaget innebærer at taket på eksisterende garasjeanlegg opparbeides til uteoppholdsareal. Reguleringsbestemmelsene sikrer et minimum uteareal på 25 % av boligens BRA og at minst 50 % utgjør fellesareal på bakkeplan. Gårdsrom reguleres til fellesområde – uteareal og skal være felles for alle boligene i kvartalet. Den planlagte bygningen vil dempe trafikkstøyen i bakgården. Dette har kompensatoriske kvaliteter som bør veie opp for at bakgården vil få mer skygge kveldstid som følge av forslaget.

Planområdet er beliggende i bydel Grünerløkka hvilket betyr at Bystyrets vedtak 26.9.2007 om ny norm for leilighetsfordeling gjelder. Plan- og bygningsetaten vil derfor fremme eget alternativ med en leilighetsfordeling med maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA, minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA og minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med visse forbehold, men fremmer eget alternativ med leilighetsfordeling i henhold til bystyrevedtak.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

Hensikten med forslaget

Plan- og bygningsetatens forslag skal sikre leilighetsfordeling i henhold til Bystyrevedtak av 26.09.2007. Dersom det ikke foreligger avtale om studentboliger, skal Plan- og bygningsetatens forslag også sikre at leiligheter ikke blir ensidig vendt mot støyutsatt side. Alternativ 2 skiller seg fra alternativ 1 i reguleringsbestemmelsenes § 5.1 og § 5.2. Plankart er felles for begge alternativ.

Planforslaget

Plan- og bygningsetaten foreslår følgende leilighetsfordeling i § 5.2 dersom det ikke foreligger avtale om studentboligdrift:

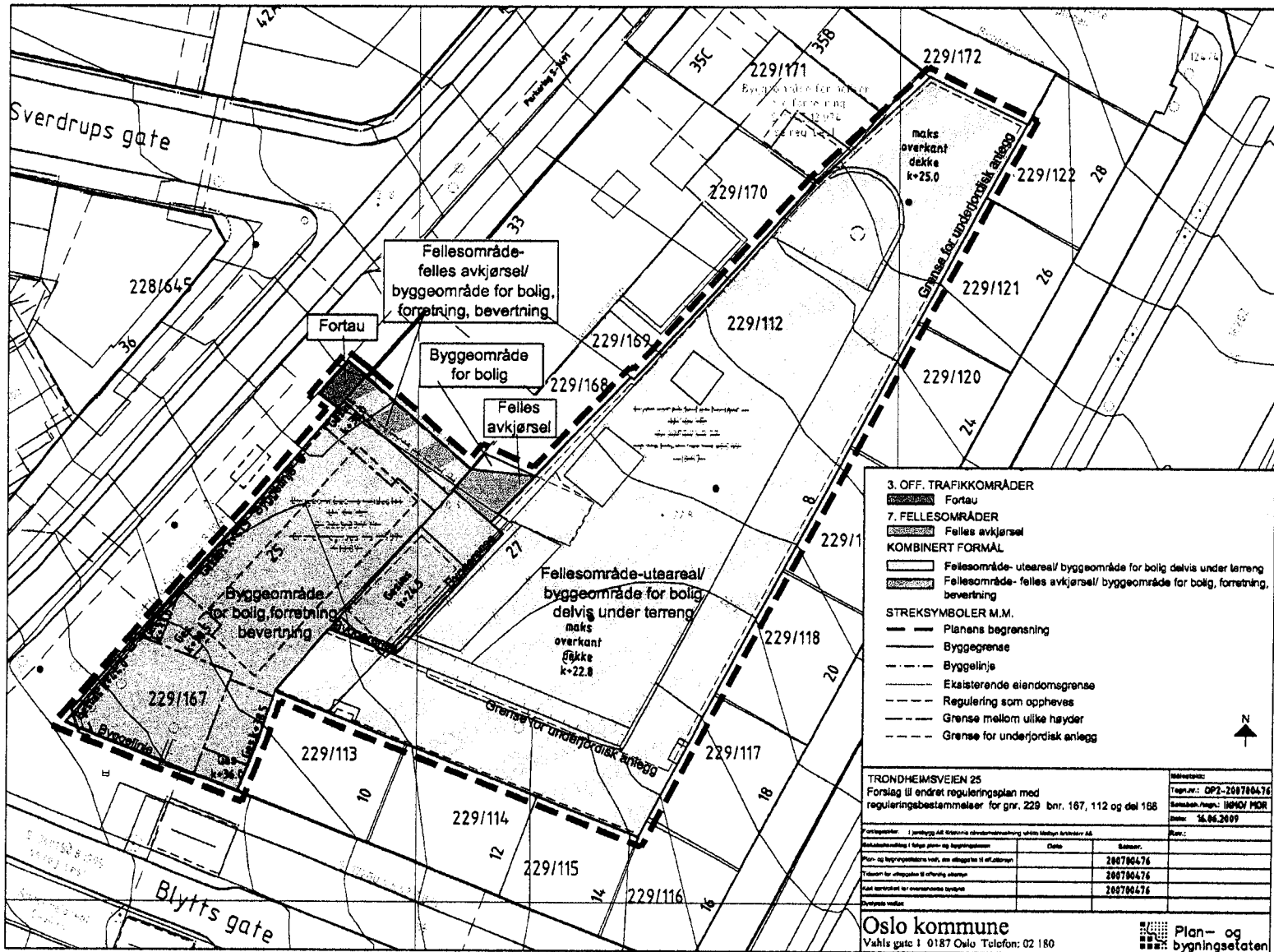
- Maksimum 20 % leiligheter skal være 40 – 50 m² BRA
- Minimum 30 % leiligheter skal være 50 – 80 m² BRA
- Minimum 50 % leiligheter skal være over 80 m² BRA

Plan- og bygningsetaten foreslår følgende tilføyelse i reguleringsbestemmelse i § 5.1: "Dersom det ikke foreligger avtale om studentboligdrift tillates ikke ensidige leiligheter mot støyutsatt side".

Konsekvenser

En leilighetsfordeling i henhold til bystyrevedtak vil gi flere større leiligheter. Alternativ 2 kan medføre behov for redusert bygningsdybde slik at gjennomgående leiligheter kan oppnås. Leilighetene sikres mulighet for naturlig ventilasjon i tillegg til lovpålagte krav om mekanisk ventilasjon.

Forminsket reguleringsplan kart



**Alternativ 1,
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
TRONDHEIMSVEIEN 25 m.fl.**

Gnr. 229 Bnr. 167, Gnr. 229 Bnr. 112 og deler av Gnr. 229 Bnr. 168.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200700476 og datert 16.06.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
- Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
- Offentlig trafikkområde - fortau
- Fellesområde - uteareal/byggeområde for bolig delvis under terreng
- Fellesområde - felles avkjørsel/byggeområde for bolig, forretning, bevertning
- Fellesområde - felles avkjørsel

§ 3 Byggeområde for bolig

Området gis samme regulering som boligeiendom gnr. 229/ bnr. 168.

§ 4 Byggeområder – felles bestemmelser

§ 4.1 Utnyttelse

Tillatt samlet bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA = 5 800 m². Tillatt bruksareal for forretning og bevertning skal ikke overstige BRA = 1 200 m². Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje og innenfor byggegrense som vist på plankartet. I hjørnet skal etasjen på gateplan trekkes inn fra byggelinjen. Balkonger, karnapper og rømningstrapper mot gårdsrom kan krage maksimum 2,0 m ut over byggegrense/formålsgrense.

Tillatte maksimale gesimshøyder er vist på plankartet. Der rekkverk utformes som tette brystninger medregnes disse i maksimal gesimshøyde. Det tillates i tillegg mindre oppbygg for heis og tekniske anlegg på inntil 3 m over tillatt gesimshøyde på inntil 10 % av takflaten.

Overkant dekke på underjordisk anlegg/uteareal skal trappes ned fra maksimum kote k.+ 25.0 nordøst i planområdet til maksimum k.+ 22.8 i syd. Overkant dekke skal i høyde tilpasses tilliggende bebyggelse i Sars gate.

Etasjer i gateplan skal hovedsakelig benyttes til forretning/bevertning.

§ 4.3 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum uteoppholdsareal på 25 % av boligens bruksareal. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal ligge på bakkeplan/garasjetak i byggeområdet og fellesområdet.

§ 4.4 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune, med unntak av for næringsdelen hvor det ikke stilles krav til bilparkering. Dersom det i forbindelse med rammesøknad kan

dokumenteres at eiendommen vil bli utviklet til studentboliger kan den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for studentboliger benyttes.

§ 4.5 *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for byggeområde og fellesområde i målestokk 1:200 som skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, vegetasjon, tilkomst for utrykningskjøretøy og eventuell parkering på terreng. Utomhusplanen skal vise tilgjengelighet for funksjonshemmede og løsning for overvannshåndtering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4.6 *Varelevering*

Varelevering tillates fra fortauet.

§ 5 **Byggeområde for bolig, forretning, bevertning**

§ 5.1 *Utforming*

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, herunder materialvalg og detaljering. Bygningens rolle som orienteringspunkt skal gjenspeiles i ny bebyggelse og utformingen av hjørnet skal tillegges vekt. Svalgangsløsninger tillates ikke.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal oppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner, samt rekkverk for takterrasse integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming.

Fasaden i første etasje skal utformes med en åpen karakter som bidrar til en visuell opplevelse på gateplan.

§ 5.2 *Leilighetsfordeling*

Maksimum 55 % av leilighetene skal ha et bruksareal på 30-50 m² BRA.

Minimum 35 % av leilighetene skal ha et bruksareal på 50-75 m² BRA.

Minimum 10 % av leilighetene skal ha et bruksareal på mer enn 75 m² BRA.

Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift tillates studentboliger med understående sammensetning:

Maksimum 65 % av studentboligene skal ha et bruksareal på 19-25 m² BRA.

Minimum 35 % av studentboligene skal ha et bruksareal på 25-65 m² BRA.

I tillegg skal hver studentbolig ha minst 5 m² sportsbod pr boligenhet.

§ 5 **Fellesområde – felles avkjørsel/byggeområde for bolig, forretning, bevertning**

Felles avkjørsel skal være felles for gnr 229/ bnr 112, 167, 168, 169.

Felles avkjørsel skal opparbeides på gatenivå. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning skal være fra 2. etasje.

§ 6 **Fellesområde - uteareal/byggeområde for bolig delvis under terreng**

§ 6.1 *Fellesområde - uteareal*

Gnr 229/bnr 112 er felles for gnr 229/bnr 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 167, 168, 169, 170, 171 og 172.

Fellesområdet skal opparbeides parkmessig til uteoppholdsareal. Overkant terreng uteareal skal etableres slik at det tilpasses 1. etasje i tilliggende bebyggelse. I hoveddelen av gårdsrommet skal det være et jordlag

på minimum 30-40 cm. Det skal være et jorddekke på 80 cm enkelte steder slik at kraftig vegetasjon (trær) kan etableres i fellesområdet - uteareal.

§ 6.2 Byggeområde delvis under terreng – bolig

Boder og parkering for bolig skal opprettes i garasjeanlegg.

§ 7 Støy og forurensing

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes i gårdsrommet og på takterrasser. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en støyfaglig utredning som grunnlag for å sikre tilfredsstillende innendørs støyforhold i henhold til teknisk forskrift. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 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 drens vann, ved søknad om rammetillatelse.

I anleggsfasen tillates det ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning begrunnes.

**Alternativ 2,
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
TRONDHEIMSVEIEN 25 m.fl.**

Gnr. 229 Bnr. 167, Gnr. 229 Bnr. 112 og deler av Gnr. 229 Bnr. 168.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200700476 og datert 16.06.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
- Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
- Offentlig trafikkområde - fortau
- Fellesområde - uteareal/byggeområde for bolig delvis under terreng
- Fellesområde - felles avkjørsel/byggeområde for bolig, forretning, bevertning
- Fellesområde - felles avkjørsel

§ 3 Byggeområde for bolig

Området gis samme regulering som boligeiendom gnr. 229/ bnr. 168.

§ 4 Byggeområder – felles bestemmelser

§ 4.1 Utnyttelse

Tillatt samlet bruksareal for planområdet skal ikke overstige BRA = 5 800 m². Tillatt bruksareal for forretning og bevertning skal ikke overstige BRA = 1 200 m². Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje og innenfor byggegrense som vist på plankartet. I hjørnet skal etasjen på gateplan trekkes inn fra byggelinjen. Balkonger, karnapper og rømningstrapper mot gårdsrom kan krage maksimum 2,0 m ut over byggegrense/formålgrense.

Tillatte maksimale gesimshøyder er vist på plankartet. Der rekkverk utformes som tette brystninger medregnes disse i maksimal gesimshøyde. Det tillates i tillegg mindre oppbygg for heis og tekniske anlegg på inntil 3 m over tillatt gesimshøyde på inntil 10 % av takflaten.

Overkant dekke på underjordisk anlegg/uteareal skal trappes ned fra maksimum kote k.+ 25.0 nordøst i planområdet til maksimum k.+ 22.8 i syd. Overkant dekke skal i høyde tilpasses tilliggende bebyggelse i Sars gate.

Etasjer i gateplan skal hovedsakelig benyttes til forretning/bevertning.

§ 4.3 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum uteoppholdsareal på 25 % av boligens bruksareal. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal ligge på bakkeplan/garasjetak i byggeområdet og fellesområdet.

§ 4.4 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune, med unntak av for næringsdelen hvor det ikke stilles krav til bilparkering. Dersom det i forbindelse med rammesøknad kan

dokumenteres at eiendommen vil bli utviklet til studentboliger kan den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for studentboliger benyttes.

§ 4.5 *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for byggeområde og fellesområde i målestokk 1:200 som skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, vegetasjon, tilkomst for utrykningskjøretøy og eventuell parkering på terreng. Utomhusplanen skal vise tilgjengelighet for funksjonshemmede og løsning for overvannshåndtering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4.6 *Varelevering*

Varelevering tillates fra fortauet.

§ 5 **Byggeområde for bolig, forretning, bevertning**

§ 5.1 *Utforming*

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, herunder materialvalg og detaljering. Bygningens rolle som orienteringspunkt skal gjenspeiles i ny bebyggelse og utformingen av hjørnet skal tillegges vekt. Svalgangsløsninger tillates ikke.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal oppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner, samt rekkverk for takt Terrasse integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming.

Fasaden i første etasje skal utformes med en åpen karakter som bidrar til en visuell opplevelse på gateplan.

Dersom det ikke foreligger avtale om studentboligdrift tillates ikke ensidige leiligheter mot støyutsatt side.

§ 5.2 *Leilighetsfordeling*

Maksimum 20 % leiligheter skal være 40 – 50 m² BRA

Minimum 30 % leiligheter skal være 50 – 80 m² BRA

Minimum 50 % leiligheter skal være over 80 m² BRA

Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift tillates studentboliger med understående sammensetning:

Maksimum 65 % av studentboligene skal ha et bruksareal på 19-25 m² BRA.

Minimum 35 % av studentboligene skal ha et bruksareal på 25-65 m² BRA.

I tillegg skal hver studentbolig ha minst 5 m² sportsbod pr boligenhet.

§ 5 **Fellesområde – felles avkjørsel/byggeområde for bolig, forretning, bevertning**

Felles avkjørsel skal være felles for gnr 229/ bnr 112, 167, 168, 169.

Felles avkjørsel skal opparbeides på gatenivå. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning skal være fra 2. etasje.

§ 6 **Fellesområde - uteareal/byggeområde for bolig delvis under terreng**

§ 6.1 *Fellesområde - uteareal*

Gnr 229/bnr 112 er felles for gnr 229/bnr 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 167, 168, 169, 170, 171 og 172.

Fellesområdet skal opparbeides parkmessig til uteoppholdsareal. Overkant terreng uteareal skal etableres slik at det tilpasses 1. etasje i tilliggende bebyggelse. I hoveddelen av gårdsrommet skal det være et jordlag på minimum 30-40 cm. Det skal være et jorddekke på 80 cm enkelte steder slik at kraftig vegetasjon (trær) kan etableres i fellesområdet - uteareal.

§ 6.2 Byggeområde delvis under terreng – bolig

Boder og parkering for bolig skal opprettes i garasjeanlegg.

§ 7 Støy og forurensing

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes i gårdsrommet og på takterrasser. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en støyfaglig utredning som grunnlag for å sikre tilfredsstillende innendørs støyforhold i henhold til teknisk forskrift. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 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.

I anleggsfasen tillates det ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning begrunnes.

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:

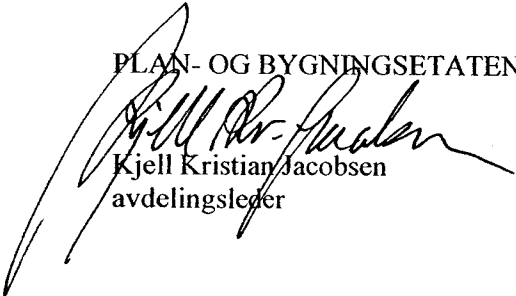
Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 25 m.fl., som omreguleres fra byggeområde for industri, byggeområde for boliger og felles avkjørsel til:

- Bygeområde for bolig
- Bygeområde for bolig, forretning, bevertning
- Offentlig trafikkområde - fortau
- Fellesområde - uteareal/bygeområde for bolig delvis under terreng
- Fellesområde - felles avkjørsel/bygeområde for bolig, forretning, bevertning
- Fellesområde - felles avkjørsel

Alternativ 1 som foreslått av Hille Melbye Arkitekter AS for Ljansbygg AS, Kristiania eiendomsforvaltning, vist på kart merket OP2-200700476 og datert Plan- og bygningsetaten 16.06.2009.

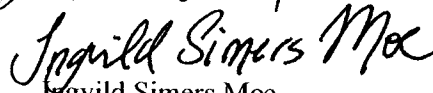
Alternativ 2 som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket OP2-200700476 og datert Plan- og bygningsetaten 16.06.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN



Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsleder

30, 06 - 2009



Ingvild Simers Moe
saksbehandler

Forslagsstillers planbeskrivelse

Trondheimsveien 25

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

Utarbeidet av: Hille Melbye Arkitekter AS for Ljansbygg AS Kristiania eiendomsforvaltning.

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
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	5
5. MEDVIRKNING.....	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	6
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	7
5.3 Forhåndsuttalelser	7
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	10
7. PLANFORSLAGET	13
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	14
9. ILLUSTRASJONER.....	17

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Bakgrunn for planarbeidet er at eier har en avtale med Anker studentboliger og ønsker å bebygge eiendommen med studentboliger med næringslokaler i 1 etasje, i samsvar med resten av kvartalet. I dag er eiendommen regulert til industri og felles avkjørsel og delvis bebygd med ett bygg en etasje. Planinitiativ ble innsendt 10.01.07 og oppstartsmøte holdt 10.05.07.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Området ligger sentralt i Oslo, på Tøyen i bydel Grünerløkka. Bebyggelsen er preget av typisk kvartalsstruktur med en del forretninger/næring i 1 etasje og boliger oppover i etasjene. Planområdet ligger i et eksponert kvartalshjørne, avgrenset av Trondheimsveien mot nordvest, Blytts gate mot sørvest og av de 2 gavlene i nabobyggene. Eksisterende garasjeanlegg og gårdsrom inne i kvartalet er med i planen. Planområdet er på ca 2 867 m². I dag benyttes området til bilpleiebedrift og gatekjøkken.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Landskap

Det er ikke gjort undersøkelser av grunnforholdene på dette tidspunkt da man ikke forventer at disse er spesielt vanskelige. Planområdet er svakt skrånende, med en høydeforskjell på ca 2,3 m. Det er ikke vegetasjon innenfor planområdet. På fortauet utenfor planområdet står det 4 stk løvtrær i Trondheimsveien og 2 eldre kastanjetrær ved porthusene i Blytts gate. Ellers er det sporadiske gatetrær enkeltstående og i rekke i hele området. Det er kort vei til Sofienbergparken og Tøyenparken.

Verneinteresser

Det er ikke registrert bygninger eller anlegg av kulturhistorisk interesse i planområdet, men området er omgitt av eldre bystruktur. Portstuene i Blytts gate er fredet i følge Plan- og bygningsetaten. Dette fremkommer ikke av reguleringskartverket. Det er ikke opplyst om kastanjetrærne ved portstuene er fredet. De har uansett stor verdi for gaterommet.

Miljøfaglige forhold

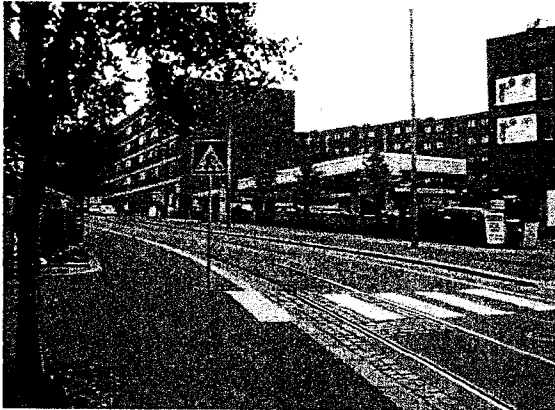
Området ligger i "rød støysone" ($L_{den} > 65$ dB), og er ifølge Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Planområdet er noe utsatt for luftforurensing. På grunn av virksomheten som er og har vært på eiendommen, kan det forekomme svakt forurensede masser. Dette vil bli avklart i forbindelse med byggesaken. Planområdet ligger høyt og fritt på et vestvendt gatehjørne og har gode solforhold.

Trafikkforhold

Både Trondheimsveien og Blytts gate er sterkt trafikkert. I Trondheimsveien er det stor trikk- og busstrafikk. Planområdet har direkte tilgang til hovedveinettet. Området ligger i typisk bystruktur med varierende vegstandard og kapasitet. Akkurat utenfor planområdet er vegstandard god både i kjørebanen og på fortau. Det er en buss- og trikkeholdeplass på fortauet utenfor planområdet. Det er fortau på begge sider i alle gatene i området. Planområdet har to avkjørsler, en fra Trondheimsveien og en fra Blytts gate. Varelevering skjer inne på eiendommen. Det er en parkeringskjeller inne i gårdsrommet som benyttes til parkering for dagens funksjoner og det er også mulig å parkere biler på bakken rundt om på planområdet uten at dette er markerte parkeringsplasser.

Sosial infrastruktur

Byområdet hvor planområdet ligger tilbyr alle mulige offentlige og private sørvistilbud. Det er usedvanlig god kollektivdekning i Trondheimsveien, med holdeplasser på fortauet rett utenfor planområdet. Planområdet sokner til Lakkegata skole (1-7) for barnetrinnet og Hersleb skole (8-10) for ungdomstrinnet. Lakkegata skole er nærmeste nabo på andre siden av Blytts gate og det er ca 200 m ned til Hersleb skole. Andre aktuelle skoler i området Tøyen, Sagene og Vahl skoler. Bydel Grünerløkka har relativt god barnehagedekning.



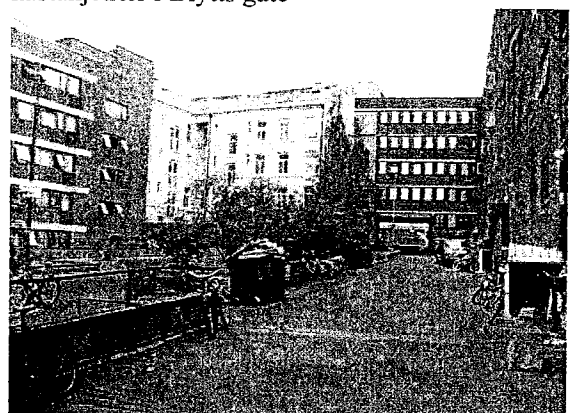
Planområdet



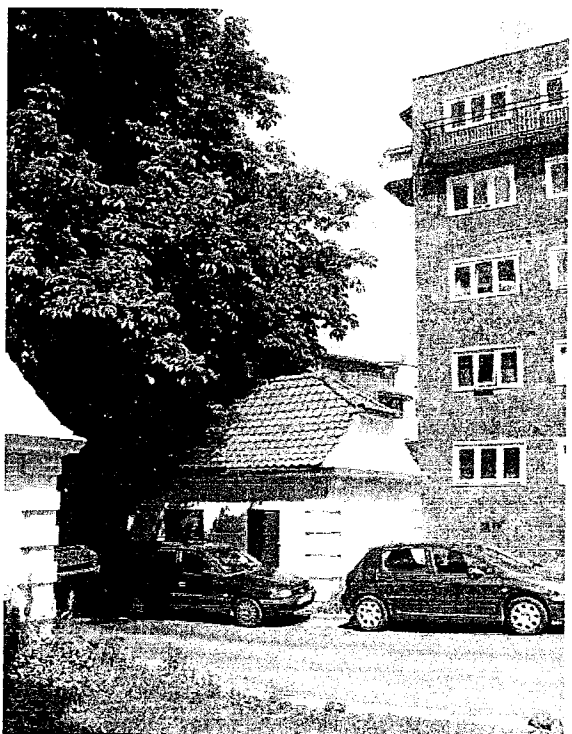
Gavl med balkong i Sars gate 10, portstuer og kastanjetrær i Blytts gate



Planområdet sett fra garasjetak i gårdsrom



Garasjetak i gårdsrom



Over: Sarsgate 10 og porthus i Blytts gate
Over til venstre: Garasjeanlegg i gårdsrom
Venstre: Ned Trondheimsveien

Teknisk infrastruktur

Det ligger hovedvannledninger under fortauene både i Trondheimsveien og Blyttsgate. Forslagstiller har ikke fått opplyst om området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Hafslund Nett har regionalnettskabler som grenser til planområdet i syd.

Estetikk og byggeskikk

Tomten var opprinnelig benyttet til bensinstasjon og er bebygd med en bygning i en etasje med 55 m² BYA og et frittstående tak med BYA 204 m². Bygningen er uendret utvendig selv om funksjonen er endret til gatekjøkken.

Tomten er eksponert. Trondheimsveien stiger jevnt hele veien oppover og ved planområdet ligger den i en svak kurve som medfører at denne hjørnetomten stikker ut i gaterommet, samtidig som bygningsmassen på andre siden av Blytts gate ligger tilbaketrukket fra gaten. På grunn av disse forhold kan man se planområdet fra hele den nedre delen av Trondheimsveien. Ettersom tomten i bysammenheng så og si er ubebygd, er potensialet for fortetting stort. Området har kvartalsstruktur og i dette kvartalet mangler altså det ene hjørnet. Bygningene i kvartalet er på 4-6 etasjer, med en hovedvekt på 5 etasjer. Bortsett fra en eldre 1800-talls pusset murgård, består bebyggelsen i kvartalet av røde teglsteinsbygninger fra 30-tallet og fra 70-tallet. Alle bygningene i kvartalet er boliger. I Trondheimsveien 37 er det en verktøyforretning og en restaurant i første etasje. Inne i bakgården er det et garasjebygg med plass til ca 50 biler. Dette ble bygget i 1963 og benyttes nå til bilpleievirksomhet og lager for verktøyforretningen. Gårdsrommet som ligger rundt parkeringshuset og på taket av parkeringshuset, er ikke opparbeidet og innbyr ikke til opphold.

Stedsutvikling

Området er eldre ferdigutviklet bystruktur og den utviklingen som skjer er fortetting på ubebygde eller lavt utnyttede eiendommer i kvartalene.

Barns interesser

På grunn av kort avstand til skoler og til Sofienbergparken og Tøyenparken kan områdene rundt anses som relativt gode oppvekstområder for barn. Planområdet anses ikke som spesielt gunstig beliggende for barn på grunn av trafikken og støyen i Trondheimsveien. Gårdsrommet er ikke tilrettelagt for barn. Planområdet benyttes ikke til opphold av barn og unge.

Universell utforming

Området er ligger som sagt i eldre bystruktur og med eldre bygninger og er ikke utformet med tanke på universell utformning.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging har som mål å samordne arealbruk og transportsystem som vil fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessig gode løsninger, trykke lokalsamfunn og bomiljø med god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon av utbygging i byggesonene i by og tettstedsområder. Ved utforming av boligområder og trafikkssystem skal det tas hensyn til statlige normer og retningslinjer for miljøkvalitet. Hensynet til gående og bevegelseshemmede skal legges vekt i planleggingen samt legges til rette for bruk av sykkel som transportform.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen vil synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling. Og vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre interesser. Retningslinjene skal blant annet sikre gode, varierte og store nok arealer i nærmiljøet.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008. Oslo mot 2025 skal vise hvilke utfordringer kommunen står ovenfor, sette kommunens langsiktige mål og velge ut strategier for en ønsket utvikling. Boligbehovet i 2025 antas å øke og det beregnes et behov for 50 000 nye boliger frem mot 2025. Samtidig er det et mål i kommuneplanen at Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by blant annet som landets ledende næringsområde.

Gjeldende regulering

Planområdet inngår i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977, med endrede reguleringsbestemmelser av 01.10.1987, S-2937.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Trondheimsveien på strekningen Nybrua – Hammerfestgata, S3491, § 4, viser at strekningen mellom Blytts gate og Sverdrups gate er reservert buss og trikk med unntak av sørgående trafikk til Trondheimsveien 25-29. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Trondheimsveien 29, 31, 33, 35, og 37. Omregulering fra forretning til boligområde, vedtatt 12.09.74.

Pågående planarbeid

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo KDP 13, 2005-2020.

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. Hafslund Nett	15.02.07
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	13.02.07
3. Friluftsetaten	15.02.07
4. Gravferdsetaten	10.02.07
5. Trafikketaten	19.02.07
6. Vann- og avløpsetaten	19.07.07
7. Samferdselsetaten	20.02.07
8. Undervisningsbygg	23.02.07
9. Helse- og velferdsetaten	23.02.07
10. Boligbygg	22.02.07
11. Byantikvaren	27.02.07
12. Bydel Grünerløkka	02.03.07

Sammendrag av samrådsinnspill

Hafslund nett har regionsnettkabler som grenser til tomten i syd. I tilknytning til strømforsyning til nye anlegg eller forsterkning til eksisterende må det tas tidlig kontakt med Hafslund nett. Det påpekes at det ikke må gjøres inngripen i terrenget som fører til endring av overdekning over kablene. En eventuell flytting av kabelanlegg må bekostes av utbygger. Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur.

Trafikketaten gjør oppmerksom på at parkeringen må sikres gjennom parkeringsnormen for Oslo kommune.

Samferdselsetaten gjør oppmerksom på at en eventuell endret arealbruk ikke må få negative konsekvenser for framkommeligheten for kollektivtrafikken i Trondheimsveien. Det må klargjøres for hvordan foreslått omregulering vil påvirke trafikken på det offentlige veinettet i forhold til framkommelighet og sikkerhet. En eventuell avkjørsel må følge gjeldende kommunale normer for sikt og stigningsforhold. Parkering må oppfylle den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også sykkelparkering. Krav til støyskjerming og luftforurensing må tas til følge.

Undervisningsbygg viser til tidligere varslede reguleringsplaner i området med en beregning på ca 1800 nye familieleiligheter. Disse tallene gjelder utbygging rundt Lakkegata, Herselb, Vahl, Tøyen og sagene skoler. Samlet sett vil ikke skolene i området ha kapasitet til å ta imot forventet elevtallsøkning. De påpeker at vurderingen kun er foreløpig og at endelige bemerkninger blir lagt frem i høringsuttalelsen til reguleringssaken.

Helse- og velferdsetaten vurderer tomten med mistanke om grunnforurensninger og at dette må tas hensyn til i videre saksang. De anbefaler at tiltak mot radon i inneluft utføres ved bygging av nye boliger. I henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, ligger området i ”rød sone”. Det vil si at området ikke er egnet for støyfølsomme bruksformål. Det stilles derfor krav om støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides. Det blir lagt vekt på at alle boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Vanskelige grunnforhold i nærliggende områder til Trondheimsveien har ført til vibrasjoner i boliger i forbindelse med passering av tunge kjøretøyer. En utredning om støyforhold bør derfor også omfatte strukturlyd og vibresjoner /rystelser fra trikk og tunge kjøretøy. Planområdet er utsatt for luftforurensing fra trafikken i området.

Byantikvaren bemerker at det ikke er registrert nyere tids bebyggelse som er bevaringsverdig. Planområdet er bebygd og preget av moderne aktivitet. Opprinnelig grunn er sannsynligvis omrotet. Det kreves derfor ikke en arkeologisk registrering av planområdet.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Gravferdsetaten, Vann- og avløpsetaten, Boligbygg og Bydel Grünerløkka har ingen kjente forhold som har betydning for saken

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Samferdselsetaten:

Det er i dag to avkjørsler til området og virksomheten som ligger der er service for biler. Det er sannsynlig at det vil bli mindre biltrafikk til og fra tomten med studentboliger. Det blir kun en avkjørsel og denne skal ligge på samme sted som dagens regulerte felles avkjørsel og vil tilfredsstillende Samferdselsetatens krav. Varelevering er planlagt fra fortauet, men vil ikke være til hinder for kollektivtrafikk eller forgjengere. Reguleringsbestemmelsene sikrer at de til en hver tid gjeldende parkeringsnormer vil gjelde for eiendommen. Parkering for biler og sykler løses i eksisterende garasjeanlegg i henhold til normen for studentboliger.

Helse- og velferdsetaten:

I forbindelse med byggesaken vil det bli undersøkt om grunnen er forurenset. Ettersom det er forretning i underetasjen vil det ikke ligge oppholdsrom på bakken. Det vil derfor ikke komme radon inn i hyblene. Forretninger må ha kraftig ventilasjonssystem og eventuell radon i forretningen vil luftes ut slik at det ikke oppstår større konsentrasjoner enn anbefalt. I indre by er det mange støyutsatte bolig-gater, slik som denne delen av Trondheimsveien. Det er vedlagt en utredning vedrørende støy som viser at planområdet ligger innenfor rød sone. Det vil bli gjort tiltak slik at både kravene i TEK til innendørs støynivå og krav i reguleringsbestemmelsene vedrørende utendørs støynivå, vil bli tilfredstilt. Når kvartalet fullføres med denne bygningen, blir støyforholdene kraftig forbedret i gårdsrommet og for boligene som henvender seg mot gårdsrommet. Målinger av strukturlyd viser at vibrasjoner fra trikken ikke overskrider bakgrunnsnivå i området. Det vil derfor ikke bli noen problemer med strukturlyd i nye bygg. Nødvendige tiltak for å sikre god kvalitet på inneluften vil bli prosjektert og utført i forbindelse med byggesaken.

Innspillene har ikke påvirket arbeidet med planen, da de forhold som er tatt opp er kjent for forslagstillere.

5.2 Kunngjøringsinnspill

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

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser og kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser og kunngjøringsinnspill

1. Brann- og redningsetaten	16.07.07
2. Byantikvaren	12.07.07
3. Helse- og velferdsetaten	27.06.07
4. Samferdselsetaten	27.06.07
5. Trafikketaten	20.06.07
6. Renovasjonsetaten	06.06.07
7. Sameiet Sarsgate 10, v/Arnulf Bye	08.06.07
8. Kari Haug Kyllingstad, styreleder Sars gate 24	27.06.07, 27.01.09 og 21.02.09
9. Audun Klepestø, forretningsfører Sars gate 10	08.05.09

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Brann- og redningsetaten:

Presiserer at TEK angir minimumskrav og at etatens interne retningslinjer vedlegges i forhold til adkomst og tilrettelegging for rednings- og slökkemanskskaper. Spesielt viktig er forhold knyttet til adkomst og tilgang på slokkevann. Ved en omregulering må ikke adkomsten for OBREs utrykningskjøretøyer til eksisterende bygninger og/eller omkringliggende eiendommer hindres/forverres. Videre argumenteres det for at stasjonære slokkeanlegg/sprinkleranlegg øker brannsikkerheten i boliger og at et slikt anlegg ville kunne gi billigere, mer fleksibel og mer arealeffektiv utforming av boligbygg, enn de man tradisjonelt benytter i norsk boligbygging.

Byantikvaren:

Det er ikke registrert bygninger eller anlegg av kulturhistorisk interesse fra nyere tid i planområdet, med det er omgitt av eldre bystruktur. Et eventuelt nybygg må tilpasses omgivelsene med hensyn til høyde, utrykk med videre. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av området, da undergrunne sannsynligvis er omrotet.

Helse- og velferdsetaten:

Samme som til samrådsinnspill.

Samferdselsetaten:

Viser til samrådsinnspill og har foreløpig ingen ytterligere merknader.

Trafikketaten:

Viser til samrådsinnspill og har ingen ytterligere merknader.

Renovasjonsetaten:

Det presiseres at avfallhåndteringen for boligdelen og næringsdelen må håndteres atskilt fra hverandre og det vises til Oslo kommunens bestemmelser vedrørende dette og for plassering av avfallsbeholdere. Plassering av standplass må søkes forhåndsgodkjent før bygging igangsettes.

Sameiet Sarsgate 10, v/Arnulf Bye:

Området er sterkt fortettet med boliger. Dagens struktur på angjeldende eiendom gir noe luft til området og bedre sikt for bil, buss og trikk i Trondheimsveien. Ytterligere boligbygging vil forverre fremkommeligheten for utrykningsfartøyer og skoleveien for mange barn. I forhold til skoler og bebyggelse i området bør eiendommen heller eksproprieres av kommunen til park/grøntområde. Vestveggen i Sarsgate 10 benyttes til reklameboards som er et viktig inntektsgrunnlag for sameiet. Det forutsettes at denne ikke berøres. Alle kjøkkenvinduer i Sarsgate 10 har utsikt mot angjeldende eiendom. Sarsgate 10-20 har eneste brukbare adkomst over angjeldende eiendom Trondheimsveien og buss, trikk, taxi og forretninger.

Kari Haug Kyllingstad, styreleder Sarsgate 24:

Ber om at omreguleringen ses i sammenheng med parkeringsanlegget i gårdsrommet som har samme eier som planområdet. Det fremkommer av uttalelsen at grøntanlegget som skulle etableres på garasjetaket og som var en forutsetning for å få bygget garasjen, aldri et blitt opparbeidet. Det blir gitt en oppsummering av milepælene i prosessen for å få etablert dette grøntanlegget. Videre blir det redegjort for eiendomsforholdene i gårdene i kvartalet som en begrunnelse for hvorfor arbeidet med å

ruste opp, vedlikeholde og rydde snø i gårdsrommet har vært vanskelig gjennomførbart. Alle gårdene har forskjellige eiere og forskjellig eiendomsform. Kyllingstad konkluderer med at reguleringsforslaget må omfatte også garasjeanlegget i gårdsrommet. Det må lages klare regler som fordeler ansvaret mellom brukerne og eieren og for hvem som har ansvar for å vedlikeholde fellesarealer og hvem som skal betale. I mail av 27.01.09 stilles det spørsmål om gårdsrommet størrelse og det påstås at 228 m² mangler i forhold til grunnbokføringen av 11.07.38. Det spørres dette er blitt av. I mail av 21.02.09 etterspørres løsninger for sykkelparkering, motorsykkelparkering og søppelhåndtering for studentboligene. Videre etterspørres plassering av snødeponier.

Audun Kleppestø, forretningsfører Sars gate 10:

Kleppestø eier leiligheten med balkong mot planområdet. Det vil kreves erstatning i henhold til reglene om ekspropriasjon for tap av balkongen som følge av reguleringen. Det hevdes at veiretten over planområdet har vært utøvd i mer enn 20 og at den derfor må betraktes som fast tilstelling. Det tas forbehold om at det vil kreves erstatning for tapt vegrett som følge av reguleringen. Det protesteres videre på høyden på bebyggelsen og på at det skal etableres studentboliger.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Brann- og redningsetaten:

Det er ikke mulig for redningskjøretøyer å kjøre inn i gårdsrommet i dag. Dette vil ikke endre seg ved omreguleringen. Når det gjelder eksisterende boliger rundt gårdsrommet, er de fleste gjennomgående og redning kan skje ut mot gate. Trondheimsveien 33 og 37 har ikke gjennomgående leiligheter, men de har to rømningsveier. Nybygget planlegges med den samme løsningen, som er helt standard, altså 2 rømningsveier og da er det ikke nødvendig med sprinkleranlegg. Tilgang på slokkevann i området er ikke kjent for forslagsstiller. Det er mindre enn 50 m fra brannbil utenfor portrom/innganger til alle fasadene i gårdsrommet.

Byantikvaren:

Det vises til forslagsstillers faglige begrunnelse når det gjelder høyde, volumer, plassering og arkitekturtrykk.

Renovasjonsetaten:

Avfallshåndteringen for boligdelen og næringsdelen er planlagt atskilt, i hver sin etasje. Størrelse og plassering av avfallsbeholdere er i henhold til forskrift og veileder.

Sameiet Sarsgate 10, v/Arnulf Bye:

Det er riktig at dagens lavt bebygde hjørne i kvartalet gir lys og luft inn til gårdsrommet. Samtidig er dette innfyllprosjektet i tråd med Oslo kommunes overordnede målsetning om fortetting i byggesonen. Området er meget godt forsynt med grøntområder da både Sofienbergparken og Tøyenparken ligger i umiddelbar nærhet. Prosjektet vil ikke endre siktsituasjonen for trafikk i Trondheimsveien. Skolebarn vil få et tryggere fortau når det kun er én avkjørsel og det ikke ligger en bilpleievirksomhet på eiendommen. Reklameboardsene på gavlveggen i Sarsgate 10 vil måtte fjernes som følge av tiltaket. Det er ingen vinduer i gavlveggen, men det er en balkong i gavlen i 5 etasje som vil måtte fjernes som følge av tiltaket. Det er ikke tinglyst rettigheter for de nevnte eiendommer til å gå over planområdet i dag. De har en egen adkomst fra gata til gårdsrommet via Sars gate 14 og Trondheimsveien 37.

Kari Haug Kyllingstad, styreleder Sarsgate 24:

Med unntak av de deler som ligger på eiendommene Trondheimsveien 33, 35 og 37, er gårdsrommet tatt med i planområdet. Det arealet i gårdsrommet som reguleres utgjør 2176 m². Ingen deler av gårdrommet vil bli nedbygget, men garasjetaket vil forlenges mot den nye bebyggelse. Dette området vil ligge noe høyere enn dagens garasjetak. Videre er det et krav i reguleringsbestemmelsene om at garasjetaket skal opparbeides parkmessig før det gis midlertidig brukstillatelse for de nye boligene. Når det gjelder vedlikehold, gjelder fremdeles den tinglyste erklæringen fra 1938, som sier at Sarsgate 10-28 har ansvar for gårds plassens renhold og beplantningens vedlikehold. En tilsvarende plikt vil også tinglyses for de nye boligene før planen kan vedtas. Det er synd at beboerne i Sarsaget 10-28 ikke har klart å organisere vedlikeholdet av gårdsrommet, men dette kan ikke påvirke planprosessen. Da det ikke skal gjøres andre endringer i gårdsrommet enn parkmessig opparbeiding av garasjetaket, vil det

heller ikke bli endringer i snødeponeringsproblematikken. Det er grenser for hva garasjetaket kan tåle av snølast, slik at er i hvert fall ikke aktuelt å legge et deponi her.

Det er planlagt 130 sykkelparkeringsplasser for studentboligene i eksisterende garasjekjeller. Dette er i henhold til kommunens norm for sykkelparkering for planlagt antall studentboliger. Det er videre satt av plass til motorsykler og mopeder for studentboligene i den samme garasjen. Det er planlagt et stort og lett tilgjengelig søppelrom for studentboligene ved heisen i første etasje. Dette vil renovasjonsetaten betjene fra Trondheimsveien. Det er lite sannsynlig at studentene vil ta seg bryet med å gå ut i gårdsrommet med søppel når det er raskere og enklere å legge det i konteinerne rett ved heisen og utgangen. Det legges på ingen måte opp til at studentene skal benytte gårdsrommet til annet enn uteopphold. Det er kun en utgang fra studentboligene til gårdsrommet og den fører rett ut på garasjetaket.

Audun Kleppestø, forretningsfører Sars gate 10:

Ljansbygg AS v/Kristian Haug er i dialog med Audun Kleppestø for å komme fram til en løsning på problemstillingene. For øvrig vises det til forslagstiller faglige begrunnelse.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Støyanalyse – oppsummering

Det kan forventes høye lydnivåer langs fasadene mot Trondheimsveien og Blytts gate, $L_{den} = 65-68$ dB. Her anbefales bruk av tung fasade, det vil stilles høye lydkrav til vinduer/verandadører og mekanisk ventilasjon anbefales. Mot gårdsrom vil det være stille med $L_{den} < 55$ dB og vanlige vinduer og dører kan benyttes. Det er mulig å oppnå tilfredsstillende lydnivå på takterraser i plan 6 og 7, forutsatt tett rekkverk. For gjennomgående leiligheter anbefales soverom lagt mot gårdsrom. Målinger av strukturlyd viser at vibrasjoner fra trikken ikke overskrider bakgrunnsnivå i området. Det vil derfor ikke bli noen problemer med strukturlyd i nye bygg.

Boliger i støyutsatte bygater

Miljøverndepartementets T-1442 sier at avvik fra anbefalingen tillates, for eksempel i sentrumsområder i byer og spesielt i kollektivknutepunkter, slik som dette reguleringsområdet. Da bør støyforholdene være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støy ikke overskrides. Denne støyfaglige utredningen er vedlagt reguleringsforslaget. Videre anbefales det at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende lydforhold. I dette reguleringsforslaget vil gårdsrommet og terrasser i 6 og 7 etasje ha tilfredsstillende lydforhold, mens ca 2/3 del av hyblene vil ligge ut mot støyutsatt gate som følge av tomtens form og som følge av funksjonen studenthybel.

Formål og arealbruk

Bebyggelsen skal ha næringsarealer på gateplan i tråd med de retningslinjer som er gitt av Oslo kommune når det gjelder strøkgater som Trondheimsveien. Området er et sentrumsområde og har en rekke sørvistilbud og god kollektivdekning og passer derfor godt til boligformål og studentboliger. Det er i tråd med både statlige og kommunale retningslinjer å bygge flere boliger i sentrum.

Volum og utforming

Bygningens fasader vil ligge i liv med eksisterende bebyggelse mot gate, noe som medfører at kvartalet fullføres i tråd med den eldre bystrukturen i området. Tomten ligger på hjørnet Trondheimsveien/Blytts gate i skrånede terreng akkurat der veien svinger. Disse faktorer gjør at tomten er svært eksponert og bygningen blir et viktig element i gatebildet. Dette prosjektet er derfor annerledes enn mange andre innfilprosjekter der man skal sette inn en manglende bit i en fasaderekke. Dette er vanligvis ganske todimensjonale oppgaver, rent formmessig. Det er derfor et ønske fra forslagstiller om å uttrykke denne tredimensjonaliteten som tomten innehar i reguleringen. Prosjektet er uttrykksfullt og markerer i aller høyeste grad hjørnet på en god måte, samtidig som det beskriver situasjonen.

Bygningen følger gesimshøyden til nabobygningene i overgangen. Bygningen går over naboenes gesims på byggets midtparti og på hjørnet. På grunn av behovet for to trapperom og at plasseringen av

disse i forhold hyblene krever en viss avstand, er 7 etasje noe nærmere nabobygg enn i tidligere forslag. Det er ikke tatt hensyn til det fallende terrenget da volumoppbyggingen her svarer på Plan- og bygningsetatens anbefaling om at hjørnet kan markeres på en direkte måte og at volumoppbygging kan utformes slik at bygningen blir et orienteringspunkt. Bygningene er i flukt med nabobebyggelsens fasadeliv, også i bakgården. Mot bakgården tillates imidlertid balkonger, karnapper og rømningsstrapper ut over byggegrensen.

Utformingen av hjørnet er vektlagt som en del av bygningen, ikke som en egen atskilt del. Dette sammenfaller med Plan- og bygningsetatens anbefaling om en volumoppbygging som med ett samlet grep gjør at bygningen fungerer som et orienteringspunkt. Hjørnet er altså ikke noe eget, men møtet mellom to fasader. I dette møtet har vi hevet bygningen og dermed markert hjørnet på en mer direkte måte slik PBE ønsker.

Vi har lagt særlig vekt på utforming av fasadene. Av tidsbruksmessige årsaker kan vi imidlertid ikke på reguleringstidspunktet tegne fasadene i detalj. Vår intensjon er fasader med en klar struktur, slik som fasadene tradisjonelt er i området. Vi mener at vi svarer på bygningens eksponerte beliggenhet og gjør bygningen til et orienteringspunkt ved å gi bygningen en egen og konsekvent fasadeutforming. Videre bygger vi volumet opp mot hjørnet. Resultatet av denne volumoppbyggingen er at man kan oppfatte bygningen som et orienteringspunkt fra alle vinkler, ikke bare oppover fra Trondheimsveien. Fra alle sider vil man kunne oppfatte at dette er et hjørnebygg, blant annet ved den inntrukne skråfasaden mot Trondheimsveien som gir et tårnmotiv på hjørnet. På hjørnet er fasaden trukket noe inn i nederste etasje for å forsterke hjørnet.

Ettersom dette er boliger og ikke et offentlig bygg, som for eksempel en skole, er det ikke riktig å gjøre bygningen til et signalbygg, tross den eksponerte beliggenheten. Vi mener at vi, i ett samlet grep, har oppnådd en betoning/vektlegging av hjørnet og volumoppbygging som gjør at bygningen fungerer som et orienteringspunkt samtidig som bygningens boligfunksjon fremgår klart.

Rekkverk, brystninger og gesimshøyder

For å oppnå en fleksibilitet i forhold til de arkitektoniske fasadeløsningene og for å ikke komme i konflikt med løsninger av balkonger inn mot gårdsrommet, er det ikke ønskelig med en bastant bestemmelse som sier at alle rekkverk skal utformes som tette brystninger. Kravene til støy på uteoppholdsarealer og ønskede arkitektoniske løsninger, vil medføre at rekkverk mot Trondheimsveien sannsynligvis vil utføres som tette brystninger. Bestemmelsene stiller krav om at der hvor dette gjøres, så må disse regnes med i maksimal gesimshøyde. Det er på plankartet tatt høyde for eventuelle rekkverksbrystninger når det gjelder angitte kotehøyder. Mot eksisterende bebyggelse er kotehøyden satt slik at gesimsene flukter.

Sol- og skygge

Som sol- og skyggediagrammene viser, vil det å ta vekk de to øverste etasjene ikke ha stor innvirkning på solforholdene i gårdsrommet eller for fasadene mot gårdsrommet til boligene i Sars gate. Sett i forhold til den økte mengden studentboliger svært sentralt i byggesonen og de overordende føringene når det gjelder dette, er en reduksjon av boligarealet med 511 m² (7 og 8 etasje) ikke å forsvare sett mot den minimale virkningen dette har for solforholdene.

Faglig begrunnelse - eventuelt ordinært leilighetsbygg

Leilighetsfordeling

Da området ligger i den trafikkerte og støyutsatte Trondheimsveien, har forslagstiller ikke tro på at dette prosjektet vil være spesielt attraktivt for barnefamilier. Det er et godt tilbud av bedre beliggende boliger for barnefamilier i området. Leilighetsfordelingen er derfor satt ut fra hvem i markedet man må henvende seg til med en slik beliggenhet. For husstander med færre individer og uten barn er prosjektet svært attraktivt da det ligger meget sentralt, med alle tenkelige sørvistilbud rett i nærheten og med usedvanlig god kollektivdekning. I tillegg er det muligheter for balkong eller takterrasser for alle leiligheter og planområdet har sol, lys, luft og utsikt nok til at leilighetene vil oppleves som lyse og trivelige. Forslagstiller mener derfor at selv om leilighetsfordelingen ikke er i tråd med Plan- og bygningsetatens anbefalinger, vil prosjektet gi leiligheter med god bokvalitet.

Leilighetshenvendelse

Det er ikke satt krav om at leilighetene skal være gjennomgående. På grunn av tomtens form og beliggenhet er det ikke mulig å unngå ensidige leiligheter uten at leilighetene ville blitt uforholdsmessig store. Dette fordi tomten ligger på hjørnet med en spiss vinkel. Eventuelle ensidige leiligheter vil ha tilfredsstillende støy- og inneluftsforhold i henhold til TEK. Dette gjør det unødvendig å lufte mot støyutsatt gate. Man har et felles opparbeidet gårdsrom uten støy og støv. Det vil si at alle leiligheter vil være i henhold til TEK og til retningslinjene for utendørs støy på utearealer. Forslaget til regulering gir mye fasadeareal og dermed også flere leiligheter med lys fra to eller flere sider enn en tradisjonell hjørneløsning med inntrukket toppetasje.

Ensidige hybelleiligheter

På grunn av bygningens funksjon som studentboliger, er det planløsningsmessig ikke mulig å få til gjennomgående boenheter uten at dette blir store leiligheter som ikke er oppnåelig for studer rent økonomisk. Dagens studenter foretrekker separate hybler, altså at de har kjøkken, bad og vaskemaskin på egen hybel. Det vil da ikke være noen form for fellesrom som eventuelt kunne ligge mot gårdsrom. Som nevnt umuliggjør tomtens beliggenhet og form at alle hyblene kan ligge ut mot gårdsrommet. Alle hyblene vil prosjekteres slik at TEKs krav til innendørs støyforhold og luftkvalitet blir oppfylt.

Uteoppholdsarealer

Boligene i Sars gate 10-28 har tinglyste rettigheter og plikter i forhold til bruk av gårdsrommet. Gårdsrommet utgjør ca 23 % av BRA boligareal til sammen for boligene i Sarsgate og de nye boligene i Trondheimsveien 25. De nye boligene har i tillegg balkonger/terrasser på ca 10 % av BRA boligareal. Boligene i Sars gate har balkonger som utgjør minst 2 % av BRA boligareal. Det vil si at vi er langt over myndighetens krav til uteoppholdsarealer for de nye boligene. Eksisterende boliger får verken mer eller mindre utomhusareal som følge av reguleringen og holder seg innenfor kravet. Det vil i tillegg være en stor forbedring for eksisterende boliger med et parkmessig opparbeidet gårdsrom i motsetning til dagens situasjon.

Gjeldende regulering for Trondheimsveien 33, 35 og 37 (S-1945, § 5) som også er boligbebyggelse i dette kvartalet, sier at gårdsplassen, inkludert parkeringsanleggets tak, skal opparbeides som utendørs oppholdsareal for beboerne. Dette er, etter det vi vet, ikke en tinglyst rettighet. Trondheimsveien 33 har i dag ikke direkte atkomst til oppholdsarealene i gårdsrommet. Trondheimsveien 35 har et høyt, tett gjerde rundt sin eiendom, med en port til gårdsrommet. Innenfor gjerdet er det hagemessig opparbeidet. Trondheimsveien 37 har et stort åpent portrom mot gårdsrommet som også fungerer som biladkomst til gårdsrommet.

Etter krav fra Plan- og bygningsetaten, skal det regulerte fellesområdet også være felles for Trondheimsveien 33, 35 og 37 uten at deres del av gårdsrommet tas med i reguleringen. Da disse boligene og deres del av gårdsrommet ikke omfattes av reguleringen for øvrig, gjelder heller ikke kravet til utomhusarealer i denne planen for dem og de skal ikke tas med i beregningen av utomhusarealer. En slik beregning er likevel gjort og viser at det når disse og deres del av gårdsrommet tas med, så blir utomhusarealet inkludert eksisterende balkonger, ca 23,6 % av samlet BRA boligareal for hele kvartalet. Dette viser at utomhussituasjonen blir tilfredsstillende for alle beboerne i kvartalet etter utbyggingen av Trondheimsveien 25. I tillegg får man et utomhusanlegg av vesentlig høyere kvalitet enn dagens.

Vi vil videre bemerke at kvartalet ligger rett ved Botanisk hage, Tøyenparken og Sofienbergparken. Vi mener derfor at boligene har gode muligheter for utomhusopphold, enten det er på egen balkong eller felles takterrasse, i det parkmessig opparbeidede gårdsrommet, eller de store parkområdene som er nærmeste nabo.

Kontroll av garasjedekket datert 20.05.09 konkluderer med at det kan prosjekteres med en jordoppfylling på taket som eventuelt kan begrenses til 30-40 cm.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for bolig, forretning og bevertning, offentlig trafikkområde - fortau, fellesområde – felles avkjørsel og gårdsplass, kombinert formål, fellesområde gårdsplass/ byggeområde delvis under terreng - garasjeanlegg/forretning/boder.

Gnr 229/bnr 112 (garasjetak i gårdsrommet) er felles for gnr 229/bnr 113, 114, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 167, 168, 169, 170, 171 og 172 og skal opparbeides parkmessig til uteoppholdsareal.

Grad av utnyttning og høyder

Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 800 m². Maksimum 4 800 m² BRA skal være innenfor byggeområde for bolig, forretning, bevertning. Bruksareal under og delvis under bakken, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittligterrengnivå er mindre enn 0,5 m², skal ikke regnes med i BRA. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 skal arealet medregnes med 50 % BRA. Der avstanden er mer enn 1,5 skal arealet medregnes med 100 % BRA.

Tillatte maksimale gesimshøyder er vist på plankartet. Dette tilsvarer mellom 6 og 8 etasjer. Det tillates i tillegg mindre oppbygg for heis og tekniske anlegg på inntil 3 m over tillatt gesimshøyde på inntil 10 % av takflaten. Der rekkverk utformes som tette brystninger medregnes disse i maksimal gesimshøyde.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje og innenfor byggegrense som vist på plankartet. Dette tilsvarer nabobebyggelsens plassering mot vei og gårdsrom. Balkonger, karnapper og rømningstrapper mot gårdsrom kan krage maksimum 2 m ut over byggegrense.

Miljøfaglige forhold

Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredstilles i gårdsrommet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en støyfaglig utredning som grunnlag for å sikre tilfredsstillende innendørs støyforhold, strukturlyd og vibrasjoner i henhold til teknisk forskrift. De til en hver tid gjeldende vedtekter, forskrifter og retningslinjer vedrørende luftforurensing og ivaretagelse av forurensede masser skal følges.

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.

I anleggsfasen tillates det ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning begrunnes.

Trafikkforhold

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Felles avkjørsel skal være felles for gnr 229/ bnr 112, 167, 168 og 169. Varelevering tillates fra fortauet. Parkering skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende norm for Oslo kommune, med unntak av for næringsdelen hvor det ikke stilles krav til bilparkering.

Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse er vedlagt. Denne viser at alle forhold ved planforslaget som kan medføre risiko- og sårbarhet er belyst og løsninger er også vurdert og kommentert.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Bygningens rolle som orienteringspunkt skal gjenspeiles i ny bebyggelse og utformingen av hjørnet skal tillegges vekt. Svalgangsløsninger tillates ikke. Mot hjørnet skal etasje på gateplan være inntrukket.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Garasjetaket i gårdsrommet skal opparbeides parkmessig til uteoppholdsareal.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal omfatte taket på eksisterende garasjeanlegg i gårdsrommet gnr 229/bnr 112. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Stedsutvikling

For leiligheter tillates at maksimum 55 % av leilighetene skal ha et bruksareal på 30-50 m² BRA, minimum 35 % av leilighetene skal ha et bruksareal på 50-75 m² BRA og minimum 10 % av leilighetene skal ha et bruksareal på mer enn 75 m² BRA.

Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift tillates at maksimum 65 % av studentboligene skal ha et bruksareal på 19-25 m² BRA og minimum 35 % av studentboligene skal ha et bruksareal på 25-65 m² BRA i tillegg til minst 5 m² sportsbod pr boligenhet. Illustrasjonsprosjektet viser 101 stk studenthybler med denne fordelingen.

Det tillates inntil 1 200 m² forretning og bevertning og dette skal ligge i etasjer i gateplan.

Barns interesser

Eksisterende garasjeanlegg i gårdsrommet skal opparbeides parkmessig med oppholdsarealer og lekeareal.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging da reguleringen utnytter mulighetene for økt konsentrasjon av utbygging i byggesonene i byområdet.

Planforslaget er i tråd med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen da det utvikles et godt uteområde i gårdsrommet.

Planforslaget bidrar til måloppfyllelse av kommuneplan 2008 ettersom planen bidrar til økt boligbygging. Det er stor mangel på studentboliger og studiestedene i Oslo må regnes som en del av det å være en internasjonalt attraktiv by. Bebyggelsen er lokalisert i et området med meget god kollektivdekning.

Landskap

Det er sannsynlig at de 4 løvtrærne utenfor planområdet i Trondheimsveien må fjernes i forbindelse med oppføringen av nybygget. Disse vil bli erstattet. Dette gjelder for øvrig alle elementer i offentlig fortau som må fjernes i forbindelse med byggingen. For øvrig vil gjennomføringen av reguleringen medføre at gårdsrommet blir opparbeidet parkmessig til uteoppholdsområde.

Verneinteresser

Som det fremkommer av Byantikvarens uttalelse har planforslaget ingen konsekvenser for kulturminner. Det er positivt at prosjektet følger den eldre bystrukturen som er i området, altså fullfører kvartalet. Det vil bli en bedre situasjon for portstuene i Blytts gate når disse blir liggende med en fullført bystruktur som bakteppe, enn mot en innkjøring til et litt rufsete næringsområde med spredt bebyggelse.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for biologisk mangfold. Planforslaget vil øke antall boliger i Oslo som er utsatt for støy, samtidig vil planforslaget forbedre støyforholdene i bakgården for eksisterende boliger. Disse vil altså i tillegg til opparbeidede uteområder få uteområder som tilfredsstillende retningslinjene når det gjelder utendørs støy. Det er også sannsynlig at luftforurensingen i bakgården vil bli forbedret. Sol- og lysforholdene inne i bakgården vil bli dårligere når det sørvestre hjørnet i kvartalet tettes igjen. Men det blir samtidig flere nye boliger i Oslo med gode sol-, lys og utsiktsforhold og gode uteoppholdsarealer både på private balkonger/takterrasser og i gårdsrom. Det er en positiv konsekvens at eventuelle forurensede masser fjernes i forbindelse med gravingen.

Trafikkforhold

Det er ikke sannsynlig at planforslaget øker trafikken til og fra eiendommen i forhold til dagens situasjon, tvert imot. Bruken og sikkerheten for skoleveien/fortauet påvirkes ikke av planforslaget. Det er en positiv konsekvens at antall avkjørsler til planområdet reduseres fra to til en. Dagens snarvei for beboerne i Sars gate 10-22 over planområdet til Trondheimsveien vil ikke bli opprettholdt.

Risiko- og sårbarhet

Ved prosjektavklaring 07.08.08 krever Plan- og bygningsetaten at det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for å belyse eventuell fare for radon og annen grunnforurensing. Ved gjennomgang av prosjektet mener vi at også støy, vibrasjoner og luftforurensing er potensielle risiko og sårbarhetsfaktorer.

ROS – analysen konkluderer med at de nye boligene/forretningene med tilhørende funksjoner ikke påfører omgivelsene økt risiko og medfører heller ikke økt sårbarhet for omgivelsene. Omgivelsene er imidlertid av en slik karakter at det finnes risiko for at de nye boligene utsettes for støy og forurensing ut over det som er anbefalt eller bestemt i aktuelle vedtekter, forskrifter og retningslinjer. Eventuelle forurensede masser som blir flyttet fra området kan medføre forurensing der de deponeres.

Sosial infrastruktur

Illustrasjonsprosjektet viser 7 parhybler med 2 soverom/alkover. Øvrige hybler er så små at det over lengre tid er ugunstig å bo her sammen med barn. Men det er altså en liten mulighet for at det vil bli flere barn i området som trenger skole- og barnehageplass. Kundegrunnlaget for kollektivtransporten vil øke.

Teknisk infrastruktur

Hvorvidt oppføringen vil få konsekvenser for hovedledninger og regionkabelnettet vil bli avklart når disse er nøyaktig lokalisert.

Estetikk og byggeskikk

Det er positivt for den eldre bystrukturen at denne blir fullført. Reguleringsbestemmelsene krever at det skal legges vekt på utformingen av hjørnet. Hjørnet er eksponert og det vil være en stor estetisk forbedring å få et nybygg av høy arkitektonisk kvalitet fremfor to intetsigende gavler, den ene med store reklameboards, og en tidligere bensinstasjon som fondmotiv i denne delen av Trondheimsveien.

Stedsutvikling

Det er positivt at strøkgaten Trondheimsveien får tilført næringsarealer på gateplan. Dette underbygger/forsterker strøkgaten. Det er positivt med flere studentboliger i sentrum.

Barns interesser

Det er mulig at reguleringen medfører at flere barn vokser opp i byen. Om dette vurderes positivt eller negativt er en subjektiv vurdering. Prosjektet vil være positivt for barn som bor i eksisterende bebyggelse i kvartalet da taket på garasjen vil opparbeides til uteoppholds- og lekeareal. At planområdet bebygges har ingen konsekvenser for barn og unge da dette ikke er et tilholdssted for dem.

Universell utforming

Det blir flere studentboliger tilpasset funksjonshemmede som kan bo der og studentboliger som er tilpasset besøk av funksjonshemmede.

Juridiske forhold

Det er en forutsetning at forslagstiller erverver deler av naboeiendommen som i dag er regulert til felles avkjørsel. Det vil bli nødvendig med en tinglyst erklæring på eiendommen 229/112 (som utgjør gårdrommet) om rettigheter og plikter til planområdets bruk av utomhusanlegget på garasjens tak og eksisterende garasjeanlegg. Videre vil det bli nødvendig med en tinglyst erklæring på 229/167 (planområdet) at 229/112 (parkeringsanlegget i gårdsrommet) og eiendommen i Trondheimsveien 33 skal ha rett til avkjørsel over planområdet til garasjekjellere.

Interessemotsetninger

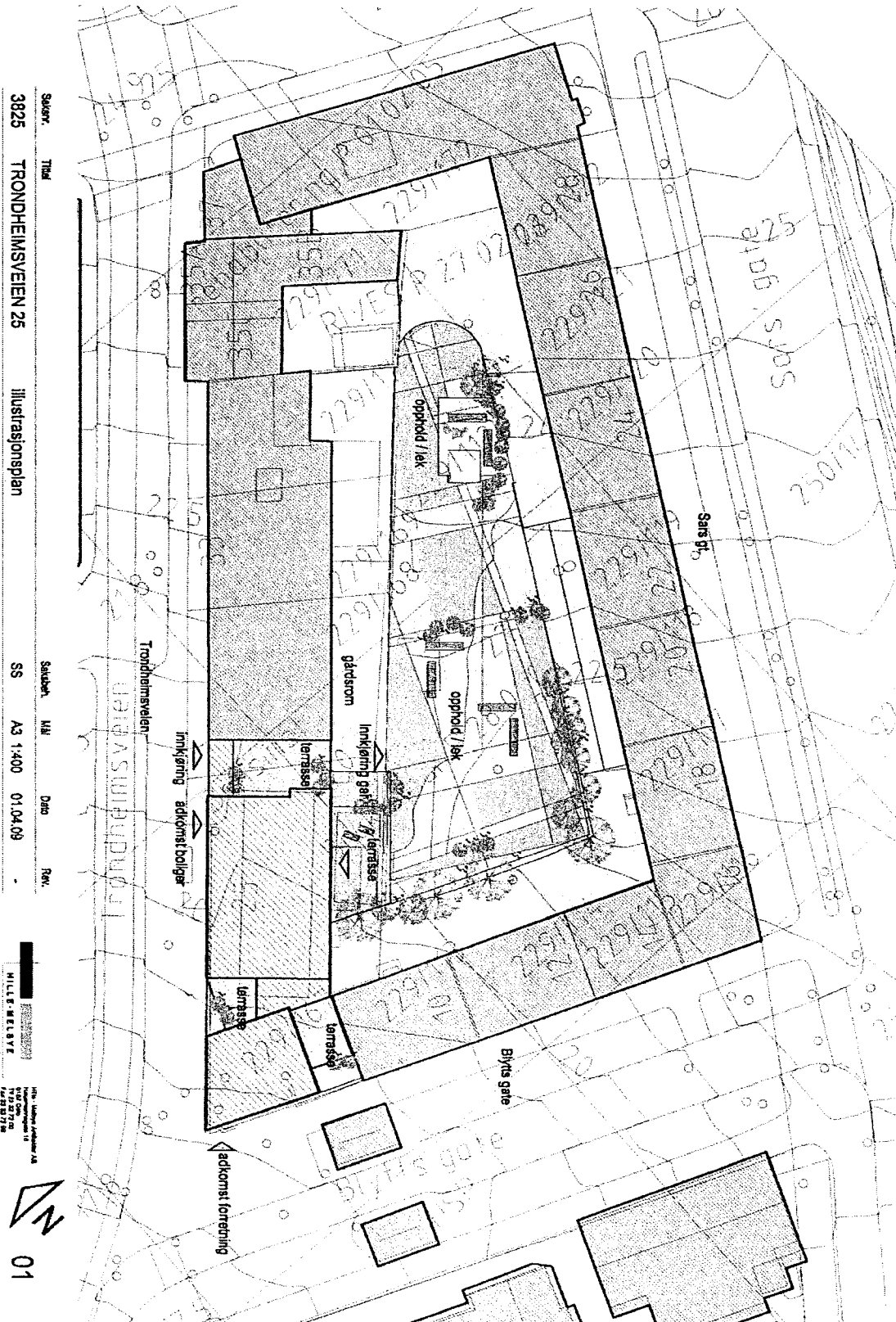
Inngangen til 7-elleven ligger mot regulert felles avkjørsel. Denne situasjonen må sannsynligvis endres. Forslagstiller har imidlertid ikke fått noen tilbakemeldinger fra eier av nabobygningen og oppfatter derfor at dette ikke er konfliktfylt. Videre er det en balkong og reklameboards i vestgavlen i Sars gate 10. Sameiet i Sars gate 10 har derfor ikke interesse av at det kommer en bygning inntil denne gavlen.

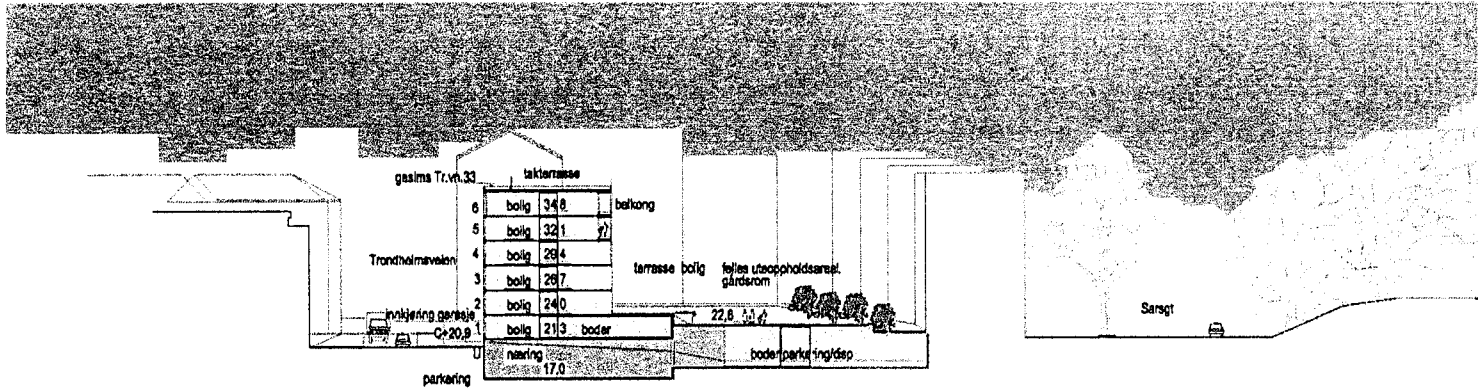
Andre forhold

Det vil være nødvendig å sørge for at rømningsveien i gavlen fra Trondheimsveien 33 er sikret utgang til friluft.

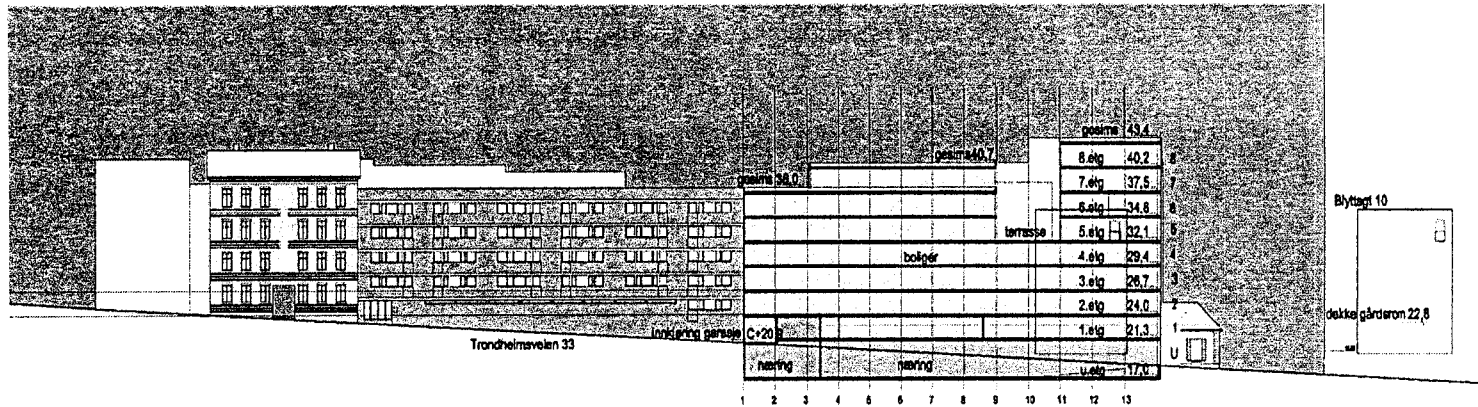
9. ILLUSTRASJONER

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



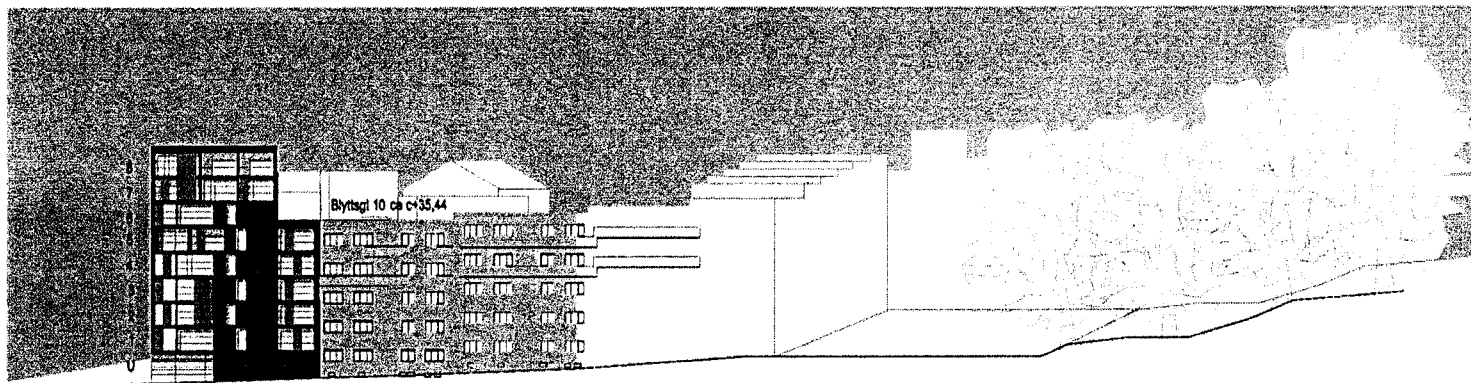


tversnitt

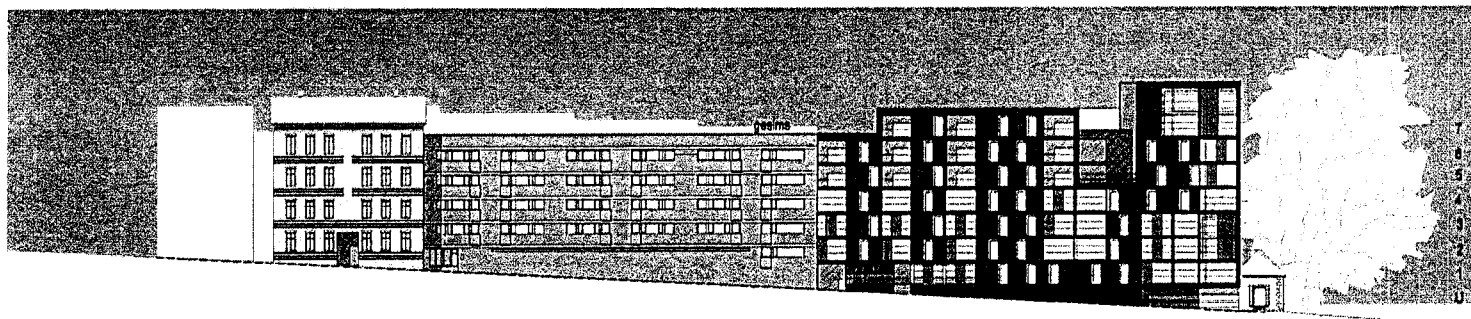


lengdesnitt

Saksnr.	Titel		Foreløpig skisse	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	snitt	SS	A3 1:500	01.04.09	-



fasade mot Blyttsgate



fasade mot Trondheimsveien

Saknr.	Titel		Foreløpig skisse	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	fasader	SS	A3 1:500	01.04.09	-

FORHÅNDSUTTALELSER OG KUNNGJØRINGSINNSPILL



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

31 JULI 2007

548



Hille Melbye Arkitekter AS
v/ Svein Eie Sørensen
Hausmanns gate 16
0198 OSLO

Vår saksbehandler: Line Merete Jarlset
Direkte tlf: 23 46 98 56 / 982 25 907

Deres ref.:
Svein Eie Sørensen

Deres brev:
28.05.2007

Vår ref. (saksnr.):
200700279-2
(oppgis ved alle henvendelser)

Dato:
16.07.2007

UTTALELSE TIL REGULERINGSARBEID, TRONDHEIMSVEIEN 25

Oslo brann- og redningsetat (OBRE) viser til Deres brev datert den 28.05.2007, med varsel om igangsettelse av reguleringsarbeid for Trondheimsveien 25. Hensikten med planarbeidet er å regulere om til bolig og næringsformål.

Kommentarer til reguleringsarbeidet:

Reguleringsarbeidet må, etter vår vurdering, ta hensyn til forhold som kan påvirke OBREs muligheter for å utføre innsats i bygningen(-e) ved brann eller lignende. I den forbindelse henvises det til krav i § 7-28, Tekniske forskrifter 1997 (TEK) til Plan og bygningsloven. OBRE ønsker å presisere at TEK angir minimumskrav. I tillegg vedlegges etatens interne retningslinjer i forhold til adkomst og tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper.

Spesielt viktig er forhold knyttet til adkomst og tilgang på sløkkevann. Ved en omregulering må ikke adkomsten for OBREs utrykningskjøretøyer til eksisterende bygninger og/eller omkringliggende eiendommer hindres/forverres.

Øvrige kommentarer:

Selv om denne saken er på et tidlig stadium ønsker OBRE å komme med innspill til det videre arbeidet. Så vidt vi kjenner til er området blant annet tenkt benyttet til bolig.

Bolig:

OBRE er lite involvert i byggesaker og ønsker derfor å benytte denne anledningen til å synliggjøre våre meninger omkring brannsikkerhet i boliger.

OBRE ønsker å trekke frem én av de fire nasjonale målsetningene som fremgår av Stortingsmelding nr. 41 (2000-2001) om Brann- og eksplosjonsvern: "Det er et mål at det gjennomsnittlige antall omkomne ved brann i bygning skal reduseres betydelig i forhold til gjennomsnittet for siste halvdel av 1990-tallet."

Denne målsetningen er ikke oppnådd. De fleste som dør i branner i Norge omkommer som følge av brann i egen bolig/boenhet. Dette til tross for påbudet om godkjente røykvarslere i alle norske boliger, som kom i 1990. Dette indikerer at det er behov for ytterligere brannsikringstiltak i boliger slik at personer som oppholder seg i startbranncellen har større muligheter for å overleve. Ved ytterligere brannsikringstiltak kan man imøtekomme nevnte



Brann- og redningsetaten

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180 Org. nr. 876820102 - MVA
Telefaks: 23 46 98 01 Bankgiro: 6011. 05. 47660

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

målsetning. OBRE er overbevist om at det beste brannsikringstiltaket i denne sammenhengen er stasjonære sløkkeanlegg/sprinkleranlegg som aktivt kontrollerer/slukker branntilløp. Dette underbygges av svært gode erfaringer med stasjonære sløkkeanlegg/sprinkleranlegg i boliger i andre land (spesielt byen Scottsdale i USA).

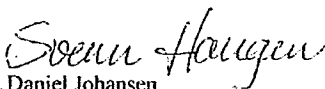
Det er også en tendens til at et økende antall personer bor i sine egne boliger livet ut og at personer med behov for pleie/omsorg mottar dette i sitt eget hjem. Sammen med "eldrebølgen" som er forventet å komme, vil dette på sikt kunne gi en større andel av personer med behov for assistert rømning. Eldre personer utgjør i dag den største risikogruppen med hensyn til sannsynligheten for å omkomme i brann (4 ganger så høy sannsynlighet for personer over 70 år). OBRE mener at brannsikring av bygninger (særlig nye bygninger) må ta høyde for denne tendensen slik at man ikke får en negativ utvikling i forhold til nevnte nasjonale målsetning. Stasjonære sløkkeanlegg/sprinkleranlegg er også egnet i denne sammenhengen.

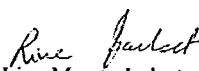
Som det fremgår er OBRE en sterk tilhenger av stasjonære sløkkeanlegg/sprinkleranlegg i boliger. Som et siste poeng nevnes det at i tillegg til økt brannsikkerhet i den enkelte bolig, vil installering av stasjonære sløkkeanlegg/sprinkleranlegg også kunne gi en billigere, mer fleksibel og mer arealeffektiv utforming av boligbygg enn de man tradisjonelt sett har brukt i norsk boligbygging.

Vi ber om at våre innspill blir videreformidlet til tiltakshaver og brannprosjekterende i byggesaken.

For øvrig har OBRE ingen ytterligere kommentarer til reguleringsarbeidet.

Med hilsen
brannforebyggende avdeling

for 
Daniel Johansen
branninspektør / fagansvarlig byggesak


Line Merete Jarlset
teknisk brannmester

Hovedmottaker: Hille Melbye Arkitekter AS

Vedlegg: Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap i Oslo Kommune



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap i Oslo kommune

Jf. tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997, med REN veiledning § 7-28. Retningslinjene erstatter ikke ovenstående forskrift med veiledning, men kompletterer disse med en tilpasning til forholdene i Oslo kommune. Ved spørsmål oppfordres det til å ta kontakt med Oslo brann- og redningsetat, seksjon farlig gods og byggesak.

Alarmering

I noen bygninger vil det være aktuelt å direktekoble det automatiske brannalarmanlegget opp mot brann- og redningsetatens alarmsentral, jf. REN veiledning til teknisk forskrift § 7-24. Det må i disse tilfeller sørges for at innsatsmannskapene har adgang til bygningen. Dersom bygningen ikke er døgnbemannet, må det installeres en nøkkelboks i tilknytning til hovedangrepsveien.

Brannalarmsentral må plasseres i hovedangrepsveien, eventuelt med undersentraler i tilknytning til andre angrepsveier.

Innsatstid

Innsatstid er tiden fra innsatsstyrken er alarmert til den er i arbeid på skadestedet. I de fleste områder i Oslo skal innsatstiden ikke overstige 10 minutter, men noen steder kan innsatstiden være opptil 20 minutter, jf. forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8. Innsatstiden utenfor tettstedet, som for eksempel marka, kan i enkelte tilfeller nærme seg 30 minutter.

Tilgjengelighet frem til bygningen

Ved større bygninger bør det være adkomstvei rundt hele bygningen.

Oppstillingsplasser bør anlegges slik at slangeutlegg fra brannbil ikke er mer en 50 meter til noen del av bygningens fasader. Der det kan være behov for bruk av stigebil for redning (for eksempel bygninger i risikoklasse 6) bør den horisontale avstanden fra oppstillingsplass til vindu ikke overstige 10 meter.

Kjørebredde, minst	3,5 meter
Biloppstillingsplass for maskinstige (bredde)	5,5 meter
Stigning, maks	1:8 (12,5 %)
Fri kjørehøyde, minst	4 meter
Svingradius (ytterkant vei)	13 meter
Akseltrykk	10 tonn
Boggetrykk	16 tonn
Punktbelastning støtteben	19 tonn (belastningsflate 60cm x 60cm)



Brann- og redningsetaten

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180 Org. nr. 876820102 - MVA
Telefaks: 23 46 98 01 Bankgiro: 6011. 05. 47660

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

Vannforsyning utendørs

Brannkum/hydrant bør være plassert 25-50 meter fra oppstillingsplass. Dersom avstanden fra fasaden til vannuttaket er mindre enn 25 meter bør vannuttaket beskyttes mot strålevarme. Det må beregnes et vannforbruk på 2.500 l/min per mannskapsbil. Objektets størrelse og brannbelastning må ligge til grunn for beregning av antall mannskapsbiler.

All vannforsyning må kunne benyttes uavhengig av årstid.

Vannforsyning innendørs

Der det er mulig bør brannslanger plasseres ved siden av dør fra branncelle til trapperom. Brannslange skal ikke monteres i trapperom.

I bygninger med flere enn 8 etasjer skal det installeres stigeledning for innendørs uttak av slokkevann. Stigeledning kan plasseres i trapperom. Vannuttak bør plasseres i skap som låses med firkantnøkkel, for å beskytte mot hærværk.

Ved 65 mm uttak bruker etaten kopling av typen NOR lås 1, og det bør være en vannføring på 500 l/min med et trykk på 7 bar ved denne vannføring.

Ved 38 mm uttak bruker etaten TA- klokopling, og det bør være en vannføring på 250 l/min med et trykk på 7 bar. Ved 38 mm uttak er det med hensyn til sikkerhet for mannskapene ønskelig med 2 stk uttak.

Alle deler av en etasje må kunne nås med maksimalt 50 meter slangeutlegg, jf. REN veiledning til teknisk forskrift.

Merking

Alle branntekniske installasjoner samt risikoområder som for eksempel gass under trykk, skal merkes.

Oversiktsplan som plasseres ved hovedangrepsvei bør være mest mulig oversiktlig og tilpasset innsatssituasjonen. Planen bør inneholde all nødvendig informasjon, men ikke være for detaljert. Tegninger og lignende bør ikke være større enn format A3, gjerne i farge, laminerte og med mulighet for innstatsmannskapene å bære med seg ut av bygget ved en brann.

05.09.03

Anna-Karin Sundberg
Forebyggende avdeling

Jan-Erik Andersen
Beredskapsavdelingen



Oslo kommune
Byantikvaren

31 JULI 2007

556

2

Hille Melbye Arkitekter AS
Svein Eie Sørensen
Hausmanngate 16
0198 Oslo

Dato: 12.07.2007

Deres ref:
28.05.07

Vår ref (saksnr):
07/320

Saksbeh:
Silje Evjenh Bentsen, 23460256

Arkivkode:
512 229/167

229/167 TRONDHEIMSVEIEN 25 UTTALELSE TIL VARSEL OM IGANGSETTELSE AV REGULERINGSARBEID

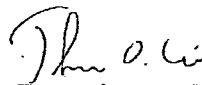
Vi viser til varsel om igangsettelse av reguleringsplanarbeid for Trondheimsveien 25, gnr 229 bnr 167. Byantikvaren beklager at vi på grunn av stor arbeidsmengde og ferieavvikling ikke har kunnet overholde svarfristen.

Trondheimsveien 25 er i dag regulert til byggeområde for industri. Formålet med planarbeidet er å regulere området om til bolig- og næringsformål.

Det er ikke registrert bygninger eller anlegg av kulturhistorisk interesse fra nyere tid i planområdet, men det er omgitt av eldre bystruktur. Et eventuelt nybygg må tilpasses omgivelsene med hensyn til høyde, uttrykk med videre.

Planområdet er preget av moderne aktivitet, og opprinnelig undergrunn er sannsynligvis fjernet og omrotet. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet.

Med hilsen


Thomas Overvaag Lie
planansvarlig antikvar


Silje Evjenh Bentsen
arkeolog/antikvar

Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønnetokka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@
bya.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

02 JULI 2007
499

3

Hille Melbye Arkitekter AS
v/Svein Eie Sørensen
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 27. juni 2007

Deres ref: 3825/varslng Vår ref: 200700288-4

Saksansv.: Susanne Lützenkirchen

Arkivkode: 269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Polina Vatland 23 48 31 16
Saksbehandler forurenset grunn: Gunlaug Engen 23 48 31 22
Saksbehandler støy og inneklima: Erling Rimstad 23 48 31 07

IGANGSETTELSE AV REGULERINGSARBEID FOR TRONDHEIMSVEIEN 25(GNR 229 BNR 167) HØRINGSUTTALELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 28. mai 2007.

I følge lov om helsetjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsetjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivare tatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsetjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltakelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

Sammendrag:

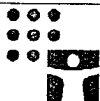
Området ligger i "rød støyson" ($L_{den} \geq 65$ dB), slik den er definert i Miljøvern-departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. I følge retningslinjen er områder som ligger i rød sone ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Avvik må begrunnes, og det må stilles krav til en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides (jf. Norsk Standard 8175 klasse C).

For støy- og vibrasjonsfølsomme rom og lokaler bør utredning av støyforhold også omfatte strukturlyd og vibrasjoner/rystelser fra trikk og tunge kjøretøy (spesielt leddbusser).

HEV ønsker å presisere at for prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften¹.

Planområdet er noe utsatt for luftforurensning. Det er derfor viktig å sikre godt inneklima ved å installere partikkelfilter (jf. TEK § 8-32.1). For å begrense utslipp til luft fra planområdet bør parkering begrenses, og det bør benyttes miljøvennlig energikilder til oppvarming.

¹ Forskrift om begrensnng av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgate 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093

Støyforhold

Det vises til bemerkninger om støy- og vibrasjonsforhold i samrådsinnspill fra Helse- og velferdsetaten datert 23.02.2007.

Trafikkstøy.

Området er sterkt støybelastet fra Trondheimsveien og i mindre grad fra Blytts gate. I Helse- og velferdsetatens støydatabase er utgangsnivået for beregninger av veitrafikkstøy (A-veid døgnekvivalent fritt-felt støynivå 10 meter fra senterlinje) oppgitt til 68 dB for aktuell del av Trondheimsveien og 60 dB fra aktuell del av Blytts gate.

Området ligger i "rød sone" ($L_{den} \geq 65$ dB), slik den er definert i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. I følge retningslinjen er områder som ligger i rød sone ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Avvik må begrunnes, og det må stilles krav til en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides (jf. Norsk Standard 8175 klasse C). I retningslinje T-1442 blir det lagt vekt på at alle boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Støy fra næringsvirksomhet

Utbyggingen må skje på en slik måte at tekniske installasjoner på bygninger, eller i forbindelse med driften av næringsvirksomhet i planområdet, ikke forårsaker støyproblemer for støyfølsomme bruksformål innenfor eller utenfor planområdet. (Jf. Teknisk forskrift § 8-42 pkt. 5 og 6 og grenseverdier i Norsk Standard NS 8175 klasse C.)

Vibrasjoner og strukturlyd

I Trondheimsveien er det stor trikk- og busstrafikk. Helse- og velferdsetaten er kjent med at det er vanskelige grunnforhold i nærliggende områder, og at dette har ført til problemer med vibrasjoner i boliger i forbindelse med passering av tunge kjøretøy. For støy- og vibrasjonsfølsomme rom og lokaler bør utredning av støyforhold også omfatte strukturlyd og vibrasjoner/rystelser fra trikk og tunge kjøretøy (spesielt leddbusser). Jfr. Grenseverdier i Norske Standarder NS 8175 og NS 8176.

Luftkvalitet

Det vises til den tidligere uttalelsen om luftkvaliteten på planområdet fra Helse- og velferdsetaten 2.3.2007. Videre bemerker Helse- og velferdsetaten at det ikke bør etableres bilbasert næringsvirksomhet og antall parkeringsplasser bør begrenses mest mulig.

Uansett hva slags formål bygninger skal benyttes til er det viktig å sikre godt inneklima ved å installere partikkelfilter (jfr. TEK § 8-32.1).

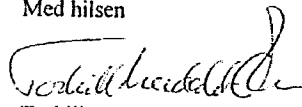
Forurenset grunn

Helse- og velferdsetaten viser til tidligere uttalelse den 23. feb 2007. HEV ønsker å presisere at for prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften². Dette innebærer at tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av

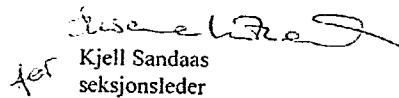
² Forskrift om begrenning av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

eventuell forurensning i grunnen. Dersom en finner forurenset grunn skal en tiltaksplan utformes og godkjennes av kommunen (v/Plan- og bygningsetaten) for tiltaket igangsettes.

Med hilsen



Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør



Kjell Sandaas
seksjonsleder

Kopi: Bydel Grünerløkka



Oslo kommune
Samferdselsetaten

02 JULI 2007

501

4

Hille Melbye arkitekter AS
v/ Svein Eie Sørensen
Hausmannsgt. 16
0198 OSLO

Dato: 27.06.2007

Deres ref:
Brev datert 28.05.2007

Vår ref. (saksnr.):
200700604-7

Saksbeh.:
Astrid Ådnanes, 23 49 30 92

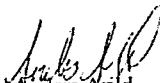
Arkivkode:
512.1

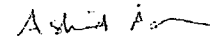
VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID FOR TRONDHEIMSVEIEN 25.

Det vises til varsel om ovennevnte planarbeid.

Samferdselsetaten har tidligere uttalt seg til planinitiativ for saken (jf. brev datert 20.02.2007, kopi følger vedlagt) og har foreløpig ingen ytterligere merknader.

Med vennlig hilsen


Anders Anild
seksjonssjef


Astrid Ådnanes
overingeniør

Vedlegg: uttalelse til samråd, brev datert 20.02.2007.



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

Bankgiro: 6004.06.55015
Org.nr: NO 976 062 055 MVA

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



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningssetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref.:
200700476-3

Vår ref. (saksnr.):
200700604-2

Saksbeh.: AS
Astrid Ådnanes, 24 49 30 92

Dato: 20.02.2007

Arkivkode:
512.1

**TRONDHEIMSVEIEN 25 - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE OG
PROSESSAVKLARING**

Samferdselsetaten viser til planinitiativ med saksnr 200700476 og har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Ut fra Trondheimsveiens rolle som viktig trikke- og busstrase er det vesentlig at evt. endret arealbruk ikke påvirker framkommeligheten for kollektivtrafikken i negativ retning.
- Planforslaget må klargjøre hvordan foreslått omregulering vil påvirke trafikken på tilstøtende offentlige veinett mht. framkommelighet og trafiksikkerhet. En må belyse dagens situasjon, fremtidige arealbruk og trafikkforhold.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Avkjørsel skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredden for avkjørsler skal maks være 4,0 meter ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Videre må kravet til luftforurensing være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet

Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Astrid Ådnanes
overingeniør



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

Bankgiro: 6004 06 55045
Org.nr.: NO 976 062 035 MVA

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



Oslo kommune
Trafikketaten

25 JUNI 2007

472

5

Hille - Melbye AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200702456-4

Saksbeh:
Bente Flesvig

Dato: 20.06.2007


Arkivkode:
512.1

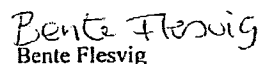
**VARSEL OM IGANSETTELSE AV REGULERINGSARBEID –
TRONDHEIMSVEIEN 25**

Vi viser til varsel om igangsettelse av reguleringsarbeid for Trondheimsveien 25.

Trafikketaten har tidligere gitt bemerkning til plan- og bygningsetaten gjennom invitasjon til samråd, område og prosessavklaring. Med følgende bemerkning : Vi gjør oppmerksom på at parkeringen må sikres gjennom parkeringsnormen for Oslo kommune i det videre arbeid. Vi har ingen nye bemerkninger til reguleringsarbeidet.

Med hilsen


Harald Elvehøy
seksjonsleder - plan


Bente Flesvig
avdelingsingeniør - plan



Trafikketaten

Hollandergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 48 20 30
Telefaks: 23 48 20 01

Bankgiro: 6004.06.60030
Org.nr.: 976 820 118

E-post: postmottak@trafikketaten.oslo.kommune.no
www.trafikketaten.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

07 JUNI 2007

440

6

Hille Melbye Arkitekter AS
Svein Eie Sørensen

Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref:
3825/varsling

Vår ref (saksnr):
200700692-2

Saksbeh:
Cathrine Hallberg, 23 48 37 10

Dato: 06 JUN 2007
Arkivkode:
512

PLANARBEID - VARSEL OM IGANGSETTELSE AV REGULERINGSARBEID FOR TRONDHEIMSVEIEN 25

Vi viser til Deres brev av 28.5.2007 og hyggelig samtale den 5.6.2007. Det ble da opplyst at antall boligenheter ville være i størrelsesorden 30 (cirka 3000 m²), i tillegg til cirka 600 m² næringsareal.

Renovasjonsetaten presiserer at avfallshåndteringen for boligdelen og næringsdelen må håndteres atskilt fra hverandre. For boligdelen, som har lovpålagt kommunal renovasjon, må det tas hensyn til bestemmelsene i "Renovasjonsforskriften for Oslo gjeldende for forbruksavfall" samt i "Veileder for plassering av avfallsbholdere". Kravene på side 6 i veilederen er en konkretisering av forskriftens bestemmelser. Publikasjonene finnes på Renovasjonsetatens hjemmeside, <http://www.ren.oslo.kommune.no>. Dersom næringsdelen i bygningen ønsker å inngå avtale om renovasjon med Renovasjonsetaten, gjelder de samme bestemmelsene som for boligdelen.

Renovasjonsetaten innvilger ikke dispensasjon fra forskriftene når det gjelder nybygg av boliger.

Vi ber om at plassering av den endelige standplassen søkes forhåndsgodkjent hos oss innen bygging igangsettes. Kontaktperson hos Renovasjonsetaten er områdesjef Øivind Juliussen, telefon 23 48 37 67.

Med hilsen

for *Øivind Juliussen*
Øivind Juliussen
områdesjef
kundeservice

Cathrine Hallberg
Cathrine Hallberg
konsulent
kundeservice



Renovasjonsetaten Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0404 OSLO

Besøksadresse: Gjerdrums vei 10 B
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no

Organisasjonsnr.:
NO 976 820 088

Sentralbord: 02 180
Kundetorg: 23 48 36 50
Telefaks: 23 48 36 01

Umregulering i Trondheimsveien 25

Side 1 av 1

7

Svein Sørensen

Fra: Bye, Arnulf [arnulf.bye@siemens.com]

Sendt: 8. juni 2007 12:03

Til: Svein Sørensen

Kop: Annelie Ansteensen; Tone Nordhagen; haakonorange@hotmail.com; shan200390@hotmail.com; sbarland@online.no; steinar.barland@no.axis-sitield.com; wiggo.sundmoen@hoa.no; mabraut@online.no; janjohe@kthio.no; hansankverm@hotmail.com

Emne: Omregulering Trondheimsveien 25

<<Trvn 25 Ark Hille Melbye brev 280507.pdf>> Hoi Sørensen.

Protest på

Varsel om igangsettelse av reguleringsarbeid for Trondheimsveien 25
Brev fra ArkFa Hille - Melbye AS pr 28.5.2007

Viser til dagens Iff samtale. Vi representerer Sameiet Sarsgt 10 som er nærmeste nabo til omtalte eiendom hvor det skal søkes mot Oslo Kommune om omregulering evt fra Industri til bolig og næringsformål.

Som nevnt av deg er det forutsatt Innsendt forslag til Kommunen pr Sept 07.
Sarsgt 10 grenser mot Sarsgt 12 (samme bygning) samt Blyttsgt og Trondheimsveien (TrVn 25)

Som foretopige anmerkninger har vi følgende anførsler.:

- Angjeldende eiendom gir p.t. noe luft i området med nåværende struktur uten høyere bygninger som for øvrig er meget sterkt forfettet med boliger.
 - Dagens struktur gir bedre sikt for bil, trikk og busstrafikk i Trondheimsveien som vil bli meget sterkt belastet ved ytterligere boligbygging, dta vil det forværre ankomlighet for utrykningsfartøyer, skolevei for mango barn osv.
 - M.h.t skoler og sterk bebyggelse i området burde heller eiendommen bli ekspropriet av kommunen til en "mindre park / grøntområde".
 - Vestvegg for Sarsgt 10 brukes til reklame / informasjonstavler som er et meget viktig innleksgrunnlag for Sameiet. Vi må forutsette at dette ikke berøres.
 - Sameiet Sarsgt 10 har utsikt mot Vest fra alle kjøkkenvinduer mot denne eiendommen.
 - Både Sarsgt 10 og dta nr 12,14,16,18,20 har eneste brukbare adkomst over denne eiendommen til TrVn og buss, trikk, taxi, foretninger osv.
- Vi ber om at omregulering vurderes påny. Videre ber vi om å få opplyst aktuelle referanser hos kommunen o.a. instanser for best mulig å følge opp saken.

Som nevnt bes dette skriv å betrakte som en foretopig melding inntil full styregjennomgåelse og saksopplegg med våre advokater foreligger.

For Sameiet Sarsgt 10

Med vennlig hilsen

Arnulf Bye

e-mail: arnulf.bye@siemens.com

Tlf: 22633684/Mob 92258727/Fax 22633958

27 JUNI 2007
477

8

Kari Haug Kyllingstad, Bjorgegutua 70, 2320 Furnes -- roeynek@online.no

Hille Melbye Arkitekter AS
v/Svein Eie Sørensen
Hausmannsgt. 16

0198 Oslo

Varsel om inngangsettelse av reguleringsarbeid for Trondheimsveien 25

Når Trondheimsveien 25 skal omreguleres til bolig og næringsformål, bør dette sees i sammenheng med Sarsgt 8 som har samme eier. Et mindre areal av Sarsgt.8 er også tatt med i skissen for det området som skal omreguleres. Jeg vil prøve å gi en kort historisk begrunnelse for dette.

- 1935 Sarsgt. 8 skilles ut fra Trondheimsveien 23 (3933.2 kvm)
- 1938 Sarsgt. 10-28 (307) skilles ut. Kartforretning avholdt 2.6.1938. Sarsgt. 8 har nå et areal på 2170 kvm og skal være felles gårdsplass for gårdene 10-30 (gr.b.f.11-.7.38)
- 1961 Byggemelding garasjeanlegg. Det beskrives i punkt 28 at "på garasjetaket aktes påfylt matjord og beplantet. Rundt dette tak oppsettes 90 cm høyt nettinggjerde."
- 1963 Approbert. Krav om plan for opparbeidelse av grøntanlegg for gårdsplassen.
- 1970 Bygningsrådet godkjenner ikke reserverte biloppstillingsplasser på gårdsplassen. Krever også at grøntanlegget må opparbeides som opprinnelig anmeldt.
- 1979 Sosialrådmannen tar opp som sak forsømmelse av opparbeidelse av grøntanlegg i Sarsgt. 8 og spørsmålet om utleieparkering.
- 1981 Arkitektfirmaet Anker & Hølaas ber om godkjenning av en plan for gårdsrommet. "De eksisterende parkeringsplasser fjernes og erstattes med et grøntanlegg og lekeareal. Det settes opp 4 store vekstkasser som sperre mot kjøreadkomst. Grøntarealene opparbeides og vekstkassene beplantes skikkelig. (På grunn av takkonstruksjonen lar det seg ikke gjøre å legge ut sand/jorddekket flate, men eksisterende flate er godt egnet for ball-lek, sandkasse, lekeapparater osv." Planen godkjennes av bygningskontrollen samme år.
- 1982 Sosialrådmannen er ikke tilfreds med denne planen og påpeker at det i 1970 forelå en grøntplan hvor bortimot halvparten av arealet var utlagt til gressplen samt at asfalt ikke er egnet for lekeapparater og sandkasser.

2000 Tilstandsrapport

Gårdsrommet preges av søppeldunker, et gjengrodd, men samtidig halvødt buskas i det området utenfor Sarsgt. 26 som er blitt omtalt som paddocken. Det er liv i plantene i de store trekassene, mens alt liv er dødd ut i de små sementringene og i bedet ved Sarsgt 10-14.

2 støpte "kasser" oppe på garasjetaket er også i svært dårlig forfatning.

Nettinggjerdene er ødelagte. Asfaltdekket er sprukket opp. Dekke og sluk utenfor Sarsgt. 10-14 er i dårlig forfatning.

2001 Eier av Sarsgt. 8 ønsket å fjerne blomsterkassene som ble satt opp etter pålegg fra Oslo kommune.

2002 Dannelse av bakgårdsgruppe med formål å få ryddet opp i forholdene i gårdsrommet. Det ble søkt om midler fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten og i tillegg til Sarsgt.10-28 var også Trondheimsveien 33 og 37 med på å finansiere et forprosjekt

2003 Grinaker AS leverer forprosjektet, men det hele strander på manglende interesse fra Sarsgt. 8s side.

2004 Bakgårdsgruppa gikk over til å bli ei dugnadsgruppe. Med de begrensede midler som var til disposisjon ble vegetasjonen i et stort "bed" fjernet. Det ble påført jord og lagt ut gress. Bedet mot Sarsgt. 10-14 ble beplantet. Videre ble det utført en del malingsarbeider og de gamle benkene som Sosialrådmannen i sin tid kjøpte inn, ble pusset opp.

2005 Dugnadsgruppa organiserte rydding og bortkjøring av søppel ved flere anledninger og fikk i gang felles snøryddingstjeneste.

2006 Dugnadsinteressen dabber av. Ingen er villige til å ta på seg lederansvaret og noen faller fra som betalere. Bare 22-28 organiserte felles snørydding.

2007 Gårdene 22-28 fortsetter samarbeidet.

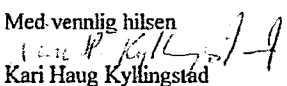
For å forstå hvorfor det er vanskelig å få til dette samarbeidet, må en kjenne **eiendomsforholdene**. Sarsgt. 10-28 ser ut som en enhet. Virkeligheten er en helt annen. 7 av gårdene er enkeltstående sameier med hver sine styre, 1 gård eies av Thon og de 2 andre har eneeiere. Også svært mange av leilighetene i sameiene er utleieleiligheter. Et par av gårdene er preget av direkte forfall. Det finnes ikke noen form for samarbeidsorgan. Da kommunen tillot byggingen av garasjeanlegget, fratok den gårdene et naturlig gårdsrom, og ga dem en delvis inngjerdet asfaltflate i stedet. Da burde kommunen ha sett på hvordan vedlikeholdet av dette skulle organiseres. Selv om det står i den tinglyste erklæringen om den felles gårdsplassen at "gårdsplassens renhold og beplantningens vedlikehold overtas av samtlige eiere, og med like store parter på hver", så ble jo forholdene svært forandret når beplantningene ikke lenger kom opp av bakken og det ble gjerder og sluk som burde ha vært vedlikeholdt. Det er ikke lenger bare snakk om gårdsplassens renhold.

Konklusjon

Historien om Sarsgt. 8 er en trist historie om kommunale unnlattelsessynder, dårlig arkitektarbeid, og grådige eiere. Av denne historien bør en ha lært følgende. Når det nå lages en ny reguleringsplan, så må Sarsgt. 8 være en del av planen. Uansett hva som skjer med

selve taket til garasjeanlegget så må det lages klare regler for hvem som har ansvar for å vedlikeholde dette fellesarealet og hvem som skal betale. Det er utopisk å mene at 140 enkelthusholdninger, ofte på korttidskontrakter, skal kunne ta ansvar for vedlikehold av et slikt område. Det må utarbeides klare forpliktende regler som fordeler ansvaret mellom brukerne og eieren. Hvis ikke vil Sarsgate 8 også i fremtiden fremstå som en av Oslos desidert mest utrivelige gårdsrom.

Med vennlig hilsen


Kari Haug Kyllingstad
Styreleder Sarsgt. 24

Vedlegg:

Utskrift grunnboka fra Trondheimsveien 23

Tinglyst erklæring vedkommende felles gårdsplass

Siste side av byggemelding garasjeanlegg, datert 4.10.1961

Første side approbasjon, datert 6. september 1963

Protokoll fra bygningsrådets møte 12.8.1970

Brev fra Sosialrådmannen til Bygningskontrollen, datert 26. juni 1979

Debet. nr.	Kredit. fol.	Hetittel	Endring	Endringens, uttalelser og komment.
		Fra Tromstjensveien nr. 25		
		annoveres:		
		1. For skjellige dokumenter innh. bl.a. beakt. om erstatning for anlegg av byens vannledning, om plikt til på forlangende å fjerne eller forandre drivhuse, drivhus og beiter, sikre, liggehull m.v. om utløsning av og opparbeidelse av gater, om fartsg., om vannklosettanlegg, etc.		Utført på Sarsgt. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
28/1-1915		2. Obligation, dat. 29/1-1915 til Ed. Lindbæk (fra Harald Lindbæk) for kr. 30.000,- trettitusen kroner-lyd. på 1ste prioritet i det "deb. tilhørende blomstergartneri på den toled: Løkke Holmbolund - (Tromstjensv. 23) & bygninger og drivhuse etc.		Utført på Sarsgt. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28
		/. Hjemmelsermerkn.	37-21-	474. Obl. allekr på d. v. (mappe) m. l.
23/11-1935		Kartforretning avh. 23/9-34 v/ påt. av 21/11-1935 hvorved 3,933, 1 kv.m. av Tromstjensveien 23 er utskilt og gitt nytt nr. 8 Sarsgt.	17/69 -	257.
4407/1938	5/7-	11 kartforretninger avh. 2/6-1938 hvorved fra d.o. er utskilt Sarsgt. nr. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30 av areal tils. 1719 kv.m. samt 1 kartf. over 44,1 kv.m. der er tilknyttet Tromstjensv. 25.		Til etterretn.
4419/1938	"	Do. avh. s.d. avh. av areal 217n, kv.m. slik som dens grenser nu er bestemt.		2.a
4429/1938	"	Kartf. avh. 2/6-1938 innh. at denne eiendom av areal 217n kv.m. skal være felles gårdsplass for nr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, Sarsgt.	gr. b. f. 11/7-38	2.a
4429/1938	5/7-	Erklæring, av 1/7-1938 fra s/s Sarsbakken v/ Helge Schjerve og Finn Moltzau, som eier av d.o. og nr. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 Sarsgt. om at d.o. bli å utlegge som felles gårdsplass, ha rett for beboerne i sønlige eiend. til å benytte denne, om terranplasser, gårdsdelys, om gårdsplassens renhold, beplantningenes vedlikehold, samt om gårdsplassens benyttelse og forhold mot bebyggelse (undtatt garasbygninger), m.v.	gr. b. f. 11/7-1938	5.b
4421/1938	5/7-	Obligation, av 23/6-1938 fra ds. v/ ds. til o.r. sankt. Helge Schjerve for kr. 30.000,- trettitusen kroner- som betales etter gjens. 3 andr. oppgjølse, rentefot 5 % p. a. lyd. på 1ste prior. og optr. rett.	gr. b. f. 11/7-1938	5.b
5039/1938	12.1938	Uttalelse av 22/10 - ved kr. 7.100,- s. 242-53-		Utført på Sarsgt. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28
5039/1938	12.1938	Kartforretning avh. 12/6-1938 hvorved 3,700 ² av d.o. skilte utlegges til 25 Tromstjensveien	Utført 21/6-1938	2.a
5327/1938	14-1138	Erklæring av 14-1938 fra s/s Sarsbakken Helge Schjerve og Finn Moltzau om at de har gitt sin samtykke til at de skal utlegge sine eiend. til felles gårdsplass, ha rett for beboerne i sønlige eiend. til å benytte denne, om terranplasser, gårdsdelys, om gårdsplassens renhold, beplantningenes vedlikehold, samt om gårdsplassens benyttelse og forhold mot bebyggelse (undtatt garasbygninger), m.v.		Utført på Sarsgt. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28



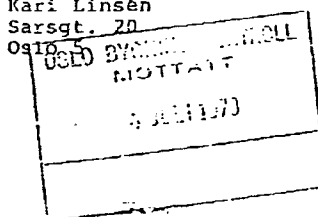
OSLO KOMMUNE
SOSIALRÅDMANNEN
Møllergt. 33
Postboks 8375 Hamsborg
Oslo 1
Tel: (02)114020

Date

25. juni 1979

Bygningskontrollen
Herslebsgt. 19
OSLO 1

Kopi: Kari Linsén
Sarsgt. 20
Oslo 1



Etter søknadsbehandling

Deres saksbehandler

Vår sakshandler

MS/AE

0111

ANG. FORSØMMELSE AV OPPARBEIDELSE AV GRØNTANLEGG I SARSGT. 8

Beboerne i Sarsgt. 10-28 har kontaktet Sosialrådmannen angående tilskudd til opparbeidelse av fellesarealet i kvartalet, Sarsgt. 8. Dette er en trist asfaltert flate og danner dekke over et garasjeanlegg og bensinstasjon.

I forbindelse med byggesaken ble det i approbasjonen krevet plan for opparbeidelse av grøntanlegg på gårdsplassen (6.9.63).

I forbindelse med klage fra beboerne over parkeringsplasser på gårdsplasse ble det i bygningsrådets møte 12. august 1979 sak 244 fattet følgende enstemmige vedtak:

"Under henvisning til bygningssejers begrunnelse og byplankontorets uttalelse av S/5-70, finner Oslo bygningsråd ikke å kunne godkjenne reserverte biloppstillingsplasser på gårdsplassen. Det kan tillates opparbeidet 6 besøksparkeringsplasser i nærheten av innkjørselen fra Sofienberggaten.

Den i tilleggsapprobasjonen datert 13/9-67 forlangte tinglyste midlertidighetserklæring vedrørende bruken av garasjeanlegget for Renault Norge A/S, må tinglyses, og betingelsen om at leier på rimelig varsel avgir plass i den utstrekning leieboerne i kvartalet ønsker bilplass, må oppfylles. Grøntanlegget må opparbeides slik, som opprinnelig anmeldt og i henhold til plan som kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

Hvis disse betingelser ikke blir oppfylt, vil bygningsrådet trekke den gitte tillatelse tilbake."

Bi. 46

EC/ÅW.
61/3238.

Protokoll

fra bygningsrådets møte 12. august 1970.

244. Jarsgaten 8 m.fl.
Jensinstasjon og garasjeanlegg.

Enst. vedtak:

Under henvisning til bygnings sjefens begrunnelse og byplankontorets uttalelse av 5/5-70, finner Oslo bygningsråd ikke å kunne godkjenne reserverte biloppstillingsplasser på gårdsplassen. Det kan tillates opparbeidet 6 besøks-parkeringsplasser i nærheten av innkjørselen fra Loffenberggaten.

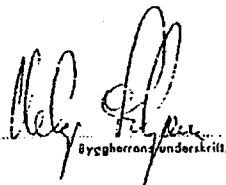
Den i tilleggsapprobasjonen datert 13/9-67 forlangte tinglysta midlertidighetserklæring vedrørende bruken av garasjeanlegget for Renault Norge A/S, må tinglyses, og betingelsen om at leier på rimelig varsel avgir plass i den utstrekning leieboerne i kvartalet ønsker bilplass, må oppfylles. Grøntanlegget må opparbeides slik som opprinnelig anmeldt og i henhold til plan som kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

Hvis disse betingelser ikke blir oppfylt, vil bygningsrådet trekke den gitte tillatelse tilbake.

SARSGT. 8

22.	<p>Hoisanlegg: Antall og art. Melding innsendes særskilt til Helsekontrollen.</p>	Intet
23.	<p>Anlegg som berøres av V. §§ 63, 123: (Se iltdefarighetsloven.) Tøskanlegg. Egningstillatelse for ildsfarlige væsker må være anbefalt godkjent av sprengstoffinspektøren og brannstyret på forhånd.</p>	<p>Det er tidligere gitt lagringstillatelse for bensinstasjon som forefinnes på tomtene Trondheimsveien 25-27 og den anmeldte virksomhet vil bli holdt innenfor de retningslinjer som gjelder.</p>
24.	<p>Anlegg og virksomhet som berøres av V. § 132, pkt. 5: (Se arbeidsvernløven.) Uttalelse fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd.</p>	<p>Den nye bensinstasjon vil bli av den samme type som den bestående, og denne er tidligere forelagt Statens Arbeidstilsyn.</p>
25.	<p>Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/eller på loft. Antall og art.:</p>	<p>Vaske- og smøre plass i kjeller får vinduer m/luftemulighet.</p>
25.	<p>Garasjer. Materialer. Antall biler.</p>	<p>Garasje for 62 biler i armert betong m/lettbetong isolasjon.</p>
27.	<p>Tilfluktsrom. Areall, kubikk, med/uten kunstlig luftfornyelse, antall personer. Ved avvikelse fra forskriftene sendes særskilt sknad gjennom Egningskontrollen til Sivilforsvarensjefen som meddeler eventuelle unntak. For industribygg med over 50 ansatte må industrivarens godkjenning av planene vedlegges byggemeldingen.</p>	<p>Det forutsettes at bensinstasjonens folk benytter tilfluktsrom i påtenkt nybygg i Trondheimsveien 37/ Sarsgaten 30.</p>
28.	<p>Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.</p>	<p>På garasjetak aktes påfylt matjord og beplantning. Rundt dette tak oppsettes 90 cm høyt nett.</p>
29.	<p>Særlige opplysninger: (evt. som særskilt skrivelse). Hvis forhåndsuttalelser er innhentet (forhåndsuttalelser) må disse vedlegges.</p>	

Oslo, den 4. 10. 1961.
HBA/BS.


Byggherrens underskrift.


Byggeomøderens underskrift.

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett.
Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningsskontrollen uveikommende. Det tilligger byggherren å innlede forhandlinger med skjøteinnehaver om dette forholdet.

- 2 -

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT

4 JULI 1979

Grøntanlegget er ikke opparbeidet og det foregår omfattende parkering på gårdsarealet. I følge opplysninger fra beboerne er dette utleieparkering.

Kvartalet har 150 leiligheter med mange eldre, men også en del unge familier med småbarn. Det er et stort behov for en omfattende opparbeidelse med grønntanlegg og lekeutstyr.

Sosialrådmannen har foreløpig bevilget et mindre tilskudd til benker og bord, og noe lekeutstyr. Før en eventuelt går videre med planer for opparbeidelse og ny bevilgning, er det viktig å få avklart bruk av gårdsarealet og ansvarsforhold når det gjelder opparbeidelse.

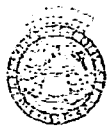
Sosialrådmannen vil derfor be bygningskontrollen kontrollere lovligheten av parkeringen på gårdsplassen og eventuelt treffe nødvendige tiltak for å fjerne/ redusere denne, - likeledes å rette opp forsømmelsen når det gjelder opparbeidelse av grønntanlegget (kfr. bygningsrådets vedtak av 12.8.70).

SOSIALRÅDMANNEN

Sm. S. Ryssdal
SM. S. Ryssdal

May Sommerfelt
May Sommerfelt
avdelingsarkitekt

Kopi er sendt Kari Linsén, Sarsgt. 20, Oslo 5

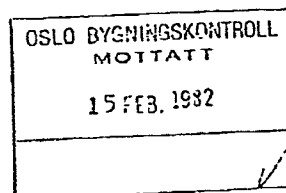


OSLO KOMMUNE
SOSIALRÅDMANNEN
Møllergt. 36,
Postboks 8375 Hamaråsberg,
Oslo 1.
Tel. (02)11022

Emne

5. februar 1982

Bygningskontrollen
Hørslehsgt. 19
Oslo 1



Denne sakshandler

Denne henvedelse er

Vår sakshandler
MS/GRJ

Arkivnr.
011. 41

ANG. GRØNTANLEGG I SARSGT. 8.

Det vises til bygningskontrollens ekspedisjon av 10.12.81 som svar på Sosialrådmannens brev av 26.6.79 ang. for- sømmelse av opparbeidelse av grøntanlegg i Sarsgt. 8.

Sosialrådmannen ønsker her å påpeke en del uheldige sider ved denne saken.

I saksdokumentene fra 1970 fulgte en grøntplan for dekket over garasjene som viste bortimot halvparten av arealet utlagt til gressplen. Ifølge de saksdokumenter som nå er oversendt er det i løpet av de to årene som er gått siden Sosialrådmannen tok opp saken, - laget en ny grøntplan som har vært sendt til godkjenning hos byplankontoret og park- og idrettsvesenet. Denne viser en grøntplan uten gressareal idet arkitekt Erik Anker i brev av 24.4.81 hevder at:

"På grunn av takkonstruksjonene lar det seg ikke gjøre å legge ut sand/jorddekket flate"

Det som på den vedlagte grøntplanen er farvelagt lysøgrønt vil således fortsatt bli en sort asfalt-flate. Dette medfører i realiteten en klar kvalitetsforringelse i forhold til den opprinnelige grøntplanen og er således et brudd på intensjonene for opparbeidelse av grøntanlegget som ble foreslått beboerne i forbindelse med byggesaken. Det eneste den nye "grønt"-planen tilfører gårdsrommet slik det er idag, er 4 blomsterkasser.

Det heter videre i brev fra arkitekt Erik Anker at eksisterende (asfalt)- flate er godt egnet til ball-tek, sandkasse, lekeapparater o.s.v.

En vil her påpeke at denne flaten ikke er egnet for sand- kasse og lekeapparater.

- 2 -

Lekkeapparater må plasseres på mykt underlag som gress eller sand. Sandkasse må ha en sanddybde på 30-40 cm, bør graves ned og dreneres, noe som vanskelig kan ordnes oppå et asfaltert dekke over en garasje.

Gårdsrommet i Sarsgt. 8 er, som de fleste andre gårdsrom i indre by, de eneste nære leke- og oppholdsarealet for beboerne i gården, og derfor svært viktig. Grøntplaner av denne art bidrar lite til å gjøre forholdene mer trivelige for beboerne, likeledes som dekker av denne art som ikke kan pålegges jord og tilsåes med gress fratar beboerne muligheter til selv å forbedre gårdsrommet.

En vil tilslutt påpeke at det nå er viktig at det skjer en snarlig gjennomføring av "grøntplanen" ved utplassering av de fire blomsterkassene slik at parkeringen kan opphøre, da dette er til stor ulempe for beboerne.

SOSIALRÅDMANNEN

Sm. S. Ryssdal
SM. S. Ryssdal

May Sommerfeldt
May Sommerfeldt
adv. arkitekt

Gjenpart: Kari Linsen
Sarsgt. 20
Oslo 5

Ark. Erik Anker
Kirkegt. 52
Oslo 1

Park og idrettsvesenet
v/Hagebrukskontoret
Kingsgt. 17
Oslo.

Fra: Kari Haug Kyllingstad [kahaky@gmail.com]
Sendt: 1. mars 2009 22:17
Til: Svein Sørensen
Kopi: kriha2@online.no; 'Ingvild Simers Moe'; Kari Stamnes
Emne: FW: Sak200709476 - Trondheimsveien 25/Sarsgt. 8

I tillegg til de punktene jeg tok opp i nedenstående e-post vil jeg ta opp at denne vinteren har vist at det er et sterkt behov for å planlegge plasseringen av snødeponier.

Mvh

Kari Haug Kyllingstad

Fra: Kari Haug Kyllingstad [mailto:kahaky@gmail.com]
Sendt: 21. februar 2009 12:19
Til: 'Svein Sørensen'
Kopi: 'kari.stamnes@hilmel.no'; 'kriha2@online.no'; 'Ingvild Simers Moe'
Emne: Sak200709476 - Trondheimsveien 25/Sarsgt. 8
Viktighet: Høy

Jeg har brakt i erfaring at utbyggingsplanene nå er endret fra familieleiligheter til studentboliger. I den anledning vil jeg komme med noen innspill vedrørende gårdsrommet.

Skal det bli et bra uteområde, må problemene rundt sykkelparkering, søppel og vedlikehold løses. Det siste har jeg ikke tenkt å ta opp igjen nå.

I meldingen om at planen legges om står det "ev utvendige sykkelskur plassert i gårdsrommet". Trondheimsveien 37 bygges nå også om til studentboliger. Studenter betyr mange sykler i tillegg til de som de 144 husstandene i Sarsgt. 10-28 representerer. Jeg tar vel ikke for sterkt i når jeg regner med at det blir mer enn 100 studentboliger til sammen? Da vil jeg anta et behov på 250-300 sykkelplasser, kanskje mer. Hva med motorsyklene? Mellom Trondheimsveien 35 og 37 er det et område som kanskje kunne brukes til for eksempel sykkelskur.

Når det gjelder søppelhåndtering, går jeg ut fra at Trondheimsveien 25 organiserer det i egen kjeller. Men Trondheimsveien 37 har alltid brukt gårdsrommet til dette formålet og kan vel i likhet med Sarsgt. 10-28 ikke organisere dette på eget område. Forutsetter vi 50 studenthybler i Trondheimsveien 37, må det planlegges søppelsystem for ca 200 boenheter. Studentboliger betyr gjennomgangsboliger som ofte medfører mye ukurant avfall som blir plassert ute i gårdsrommet. Søppelhåndteringen bør planlegges ut fra en slik virkelighet. Kanskje bør det området jeg nevnte i forrige avsnitt heller brukes til søppelskur.

Jeg forventer en reaksjon på dette brevet.

Vennlig hilsen

Kari Haug Kyllingstad

Fra: Kari Haug Kyllingstad [mailto:kahaky@gmail.com]
Sendt: 27. januar 2009 12:21
Til: 'firmapost@hilmel.no'; 'Ingvild Simers Moe'
Kopi: 'rolf@booster.no'; 'Kari Mette Nyhaug'; 'Henning Gundersen'
Emne: Sak 200700476
Viktighet: Høy

Jeg har sett nærmere på de grunnarealtallene det opereres med i denne saken.

Planområdet oppgis til 2856 kvm hvorav byggeområde + fortau utgjør 914 kvm. Bakgården skulle da utgjøre 1942 kvm.

Men Sarsgt 10-30 (Trondheimsveien 37) har rett til et felles gårdsareal på 2170 kvm (grunnbokført 11.7.38). Her mangler med andre ord 228 kvm.

Hvor er de blitt av?

- Vil en del av gårdsrommet bli nedbygget?
- Er det deler av gårdsrommet som ikke er med i planområdet?
- Andre grunner?

Jeg forventer en raskt avklaring.

Furnes, 27. Januar 2009

Kari Haug Kyllingstad

Fra: Audun Kleppestø [mailto:audun.kleppesto@steenstrup.no]

Sendt: 8. mai 2009 14:12

Til: Kari Stamnes; postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi: Annette Ansteensen

Emne: Plansak 200700476 Trondheimsveien 25 - saksbehandler Ingvild Simers Moe

9

Att. Hille Melbye Arkitekter AS v/Kari Stamnes og Plan- og Bygningsetaten v/Ingvild Simers Moe

Undertegnede er forretningsfører i Sameiet Sars gate 10. Jeg er også eier av leiligheten som har et balkong ut mot Trondheimsveien, og som følgelig vil bli berørt av nevnte planforslag.

Jeg viser til siste reviderte forslag til reguleringsplan fra Hille Melbye Arkitekter AS på vegne av Ljansbygg AS, datert 3. april 2009.

Herved vil jeg fremsette en foreløpig protest mot at forholdet til min balkong ikke er berørt under "Juridiske forhold" på s. 16 i reguleringsforslaget. Det er åpenbart at utbygging slik som foreslått vil innebære at balkongen må fjernes, og dette vil medføre at ekspropriasjon må finne sted, jf. plan- og bygningsloven §§ 34 flg. Jeg finner det underlig at dette ikke er tatt opp av tiltakshaver på et tidligere tidspunkt, og ber om tilbakemelding i denne forbindelse. Jeg viser særlig til det faktum at kommunen i brev tilbake i mars 2007 gjorde oppmerksom på at forholdet til balkongen måtte avklares. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det selvsagt vil bli krevd erstatning fra undertegnede side etter ekspropriasjonslovens regler som følge av ekspropriasjonen som må gjennomføres.

På vegne av Sameiet Sars gate 10, skal det for øvrig gis noen kommentarer i tilknytning til det som er sagt på s. 9 i forslaget. Tiltakshaver påpeker i tilknytning til sameiets veirett over eiendommen Trondheimsveien 25 at denne ikke er tinglyst. Dette er imidlertid irrelevant, all den tid veiretten har vært utøvd over en svært lang periode, og følgelig må anses å ha fått rettsvern som følge av hevd, jf. hevdsloven av 9. desember 1966 § 8. Åpningen i gjerdet ut mot eiendommen indikerer klart at området brukes som gangvei, og må betraktes som en "fast tilstøtning" i lovens forstand. Hevdstiden er da 20 år iht. hovedregelen i § 2. At veiretten har vært benyttet i lengre tid enn dette er ikke tvilsomt.

På vegne av sameiet tas herved forbehold for å kreve erstatning for lap ved at veiretten eksproprieres som følge av reguleringsplanen.

Sameiet vil for øvrig protestere på at det gis tillatelse til å bygge mer enn 5 etasjer i de bygg som planlegges, i strid med det opprinnelige planvedtak. De overskytende etasjene gjør at bygget vil passe dårlig inn i terrenget, og det gir et svært dominerende inntrykk med tanke på at eiendommen vil ligge helt inntil Sars gate 10 og samtidig lage et lukket gårdsrom. Kommunen bes følgelig opprettholde sitt opprinnelige vedtak på dette punkt.

Det vil også bli protestert mot etableringen av studentboliger med driftlig fra Anker Studentbolig slik det legges opp til i planforslaget. Det vises til dårlige erfaringer med dette selskapets drifting i andre saker og det faktum at det ligger en barneskole som nærmeste nabo. Det store antall mindre leiligheter gjør at trafikken i området, som allerede er svært belastende, vil bli ytterligere økt i betydelig omfang.

Vi vil komme tilbake til nærmere protester mot planforslaget etter at det er foretatt en nærmere gjennomgang i denne forbindelse.

Mvh.

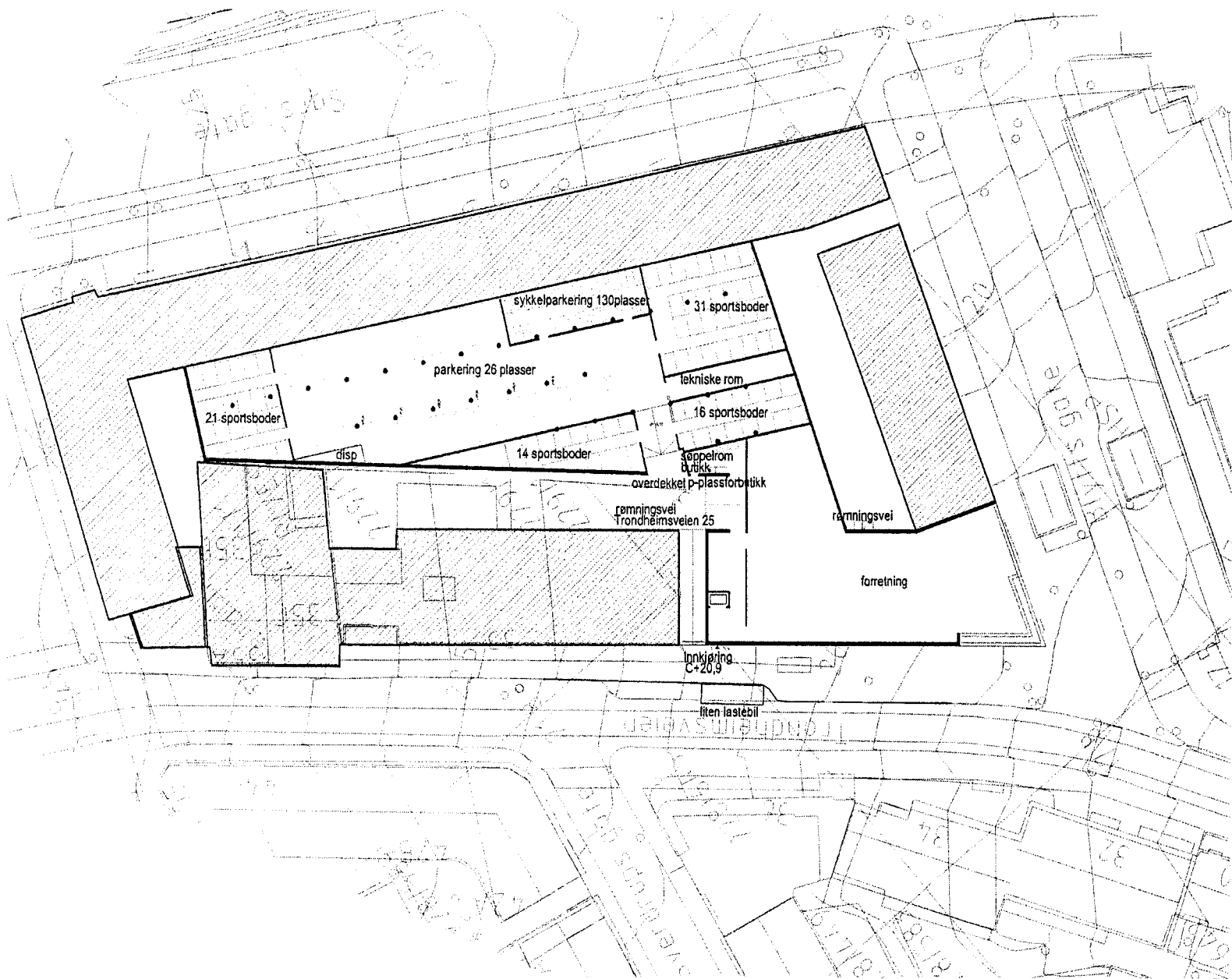
Audun Kleppestø / Sameiet Sars gate 10



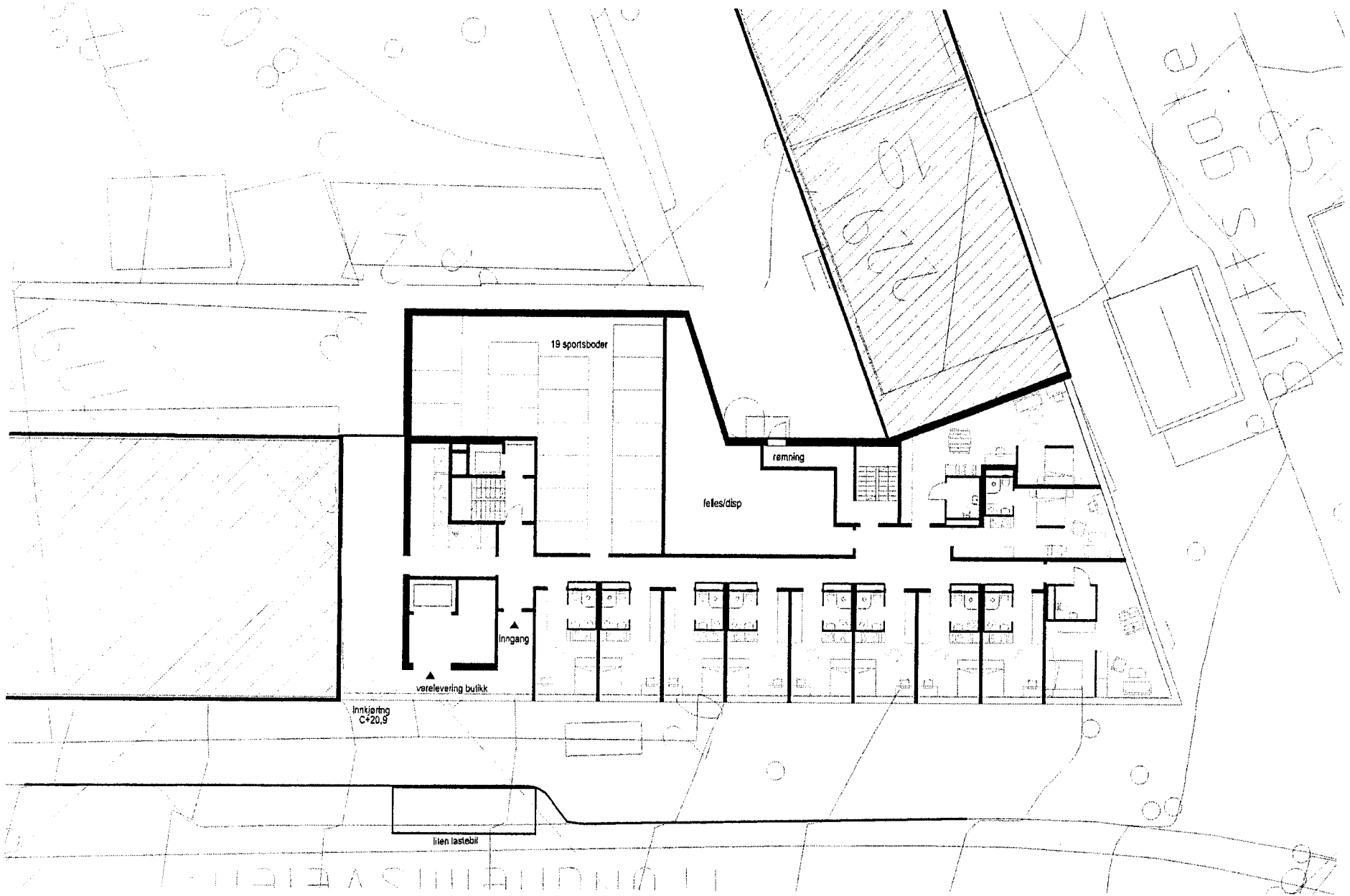
Saksnr.	Titel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.	
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	PERSPEKTIV	SETT FRA SYD	SS	-	01.04.09



Hille Melbye Arkitekt AS
Haukemannsgate 10
0162 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hillemelbye.no

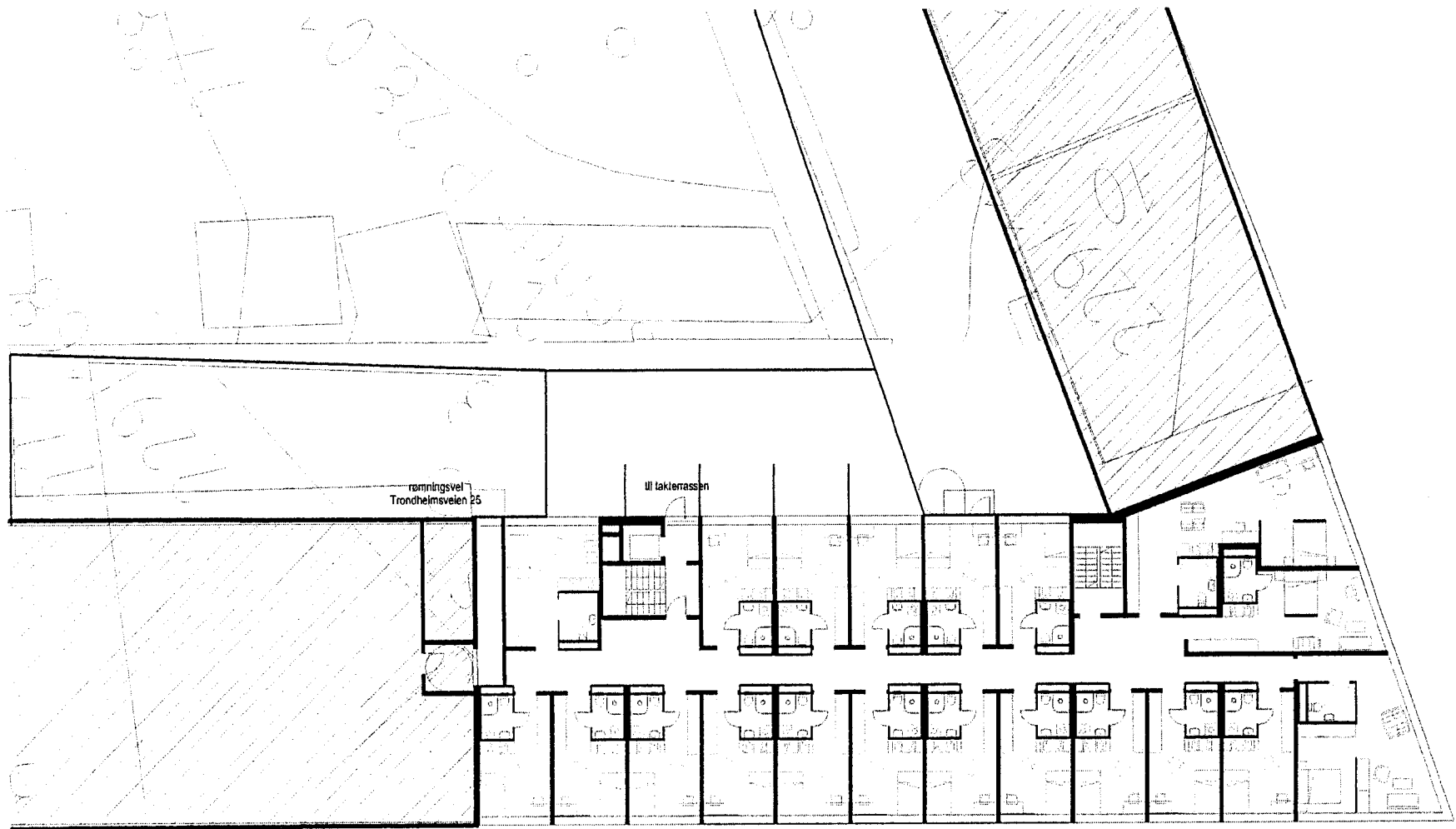


Saksnr.	Titel	Foreløpig skisse		Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	plan U etg.	SS	A3 1:500	01.04.09	-



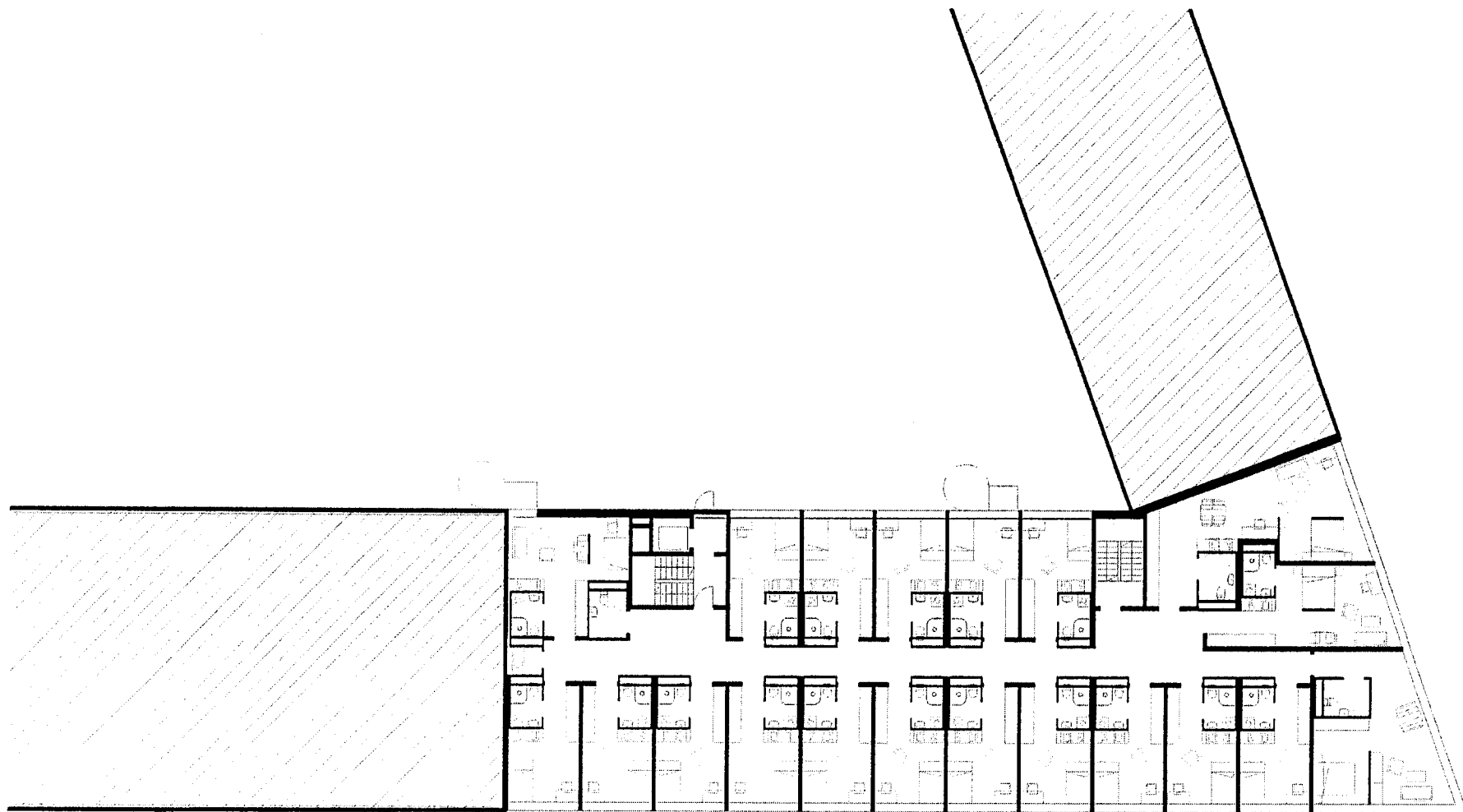
Saksnr.	Titel	Foreløpig skisse	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	SS	A3 1:200	01.04.09	-

03



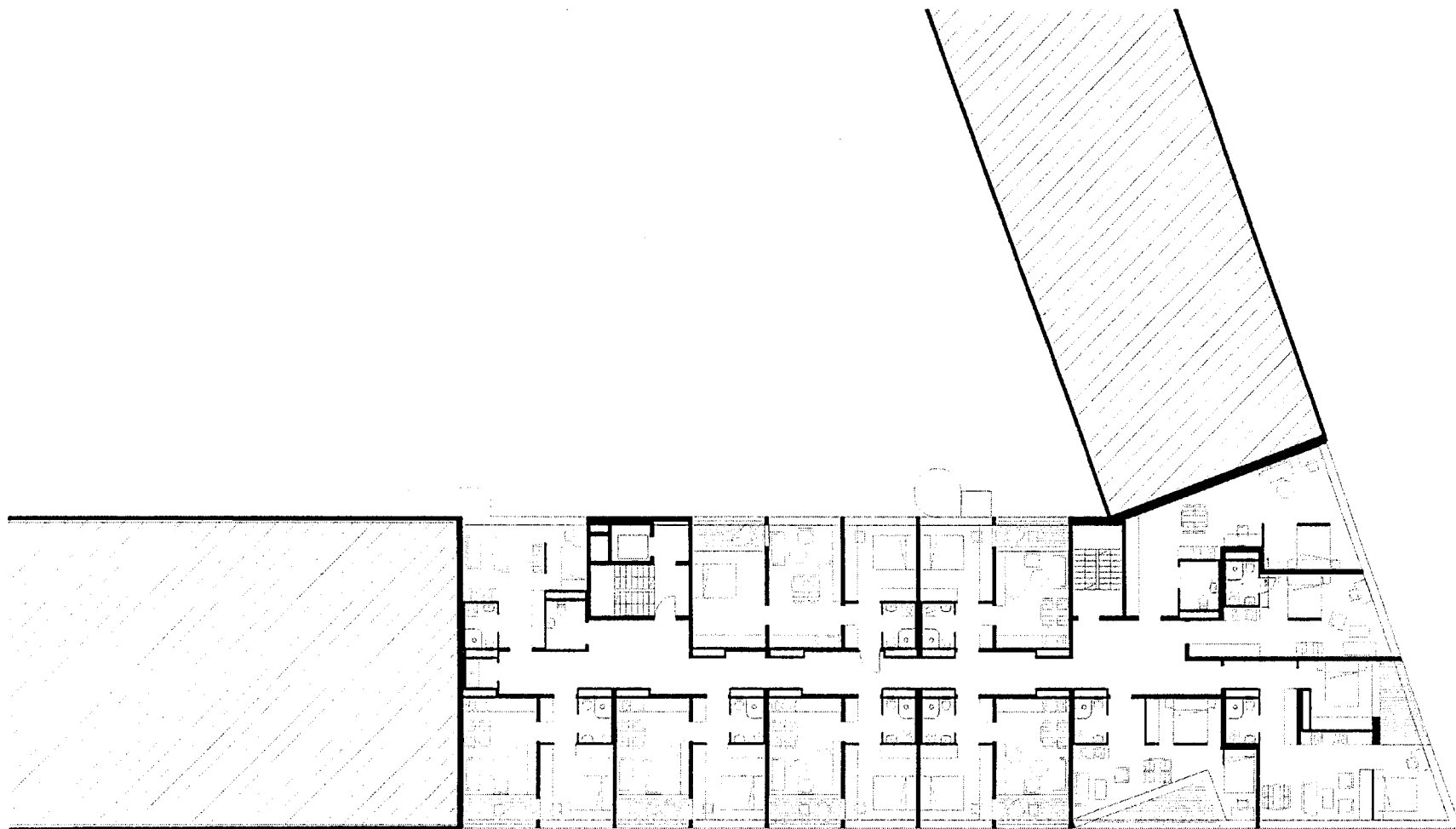
Saksnr.	Titel	Foreløpig skisse	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	SS	A3 1:200	01.04.09	-

04



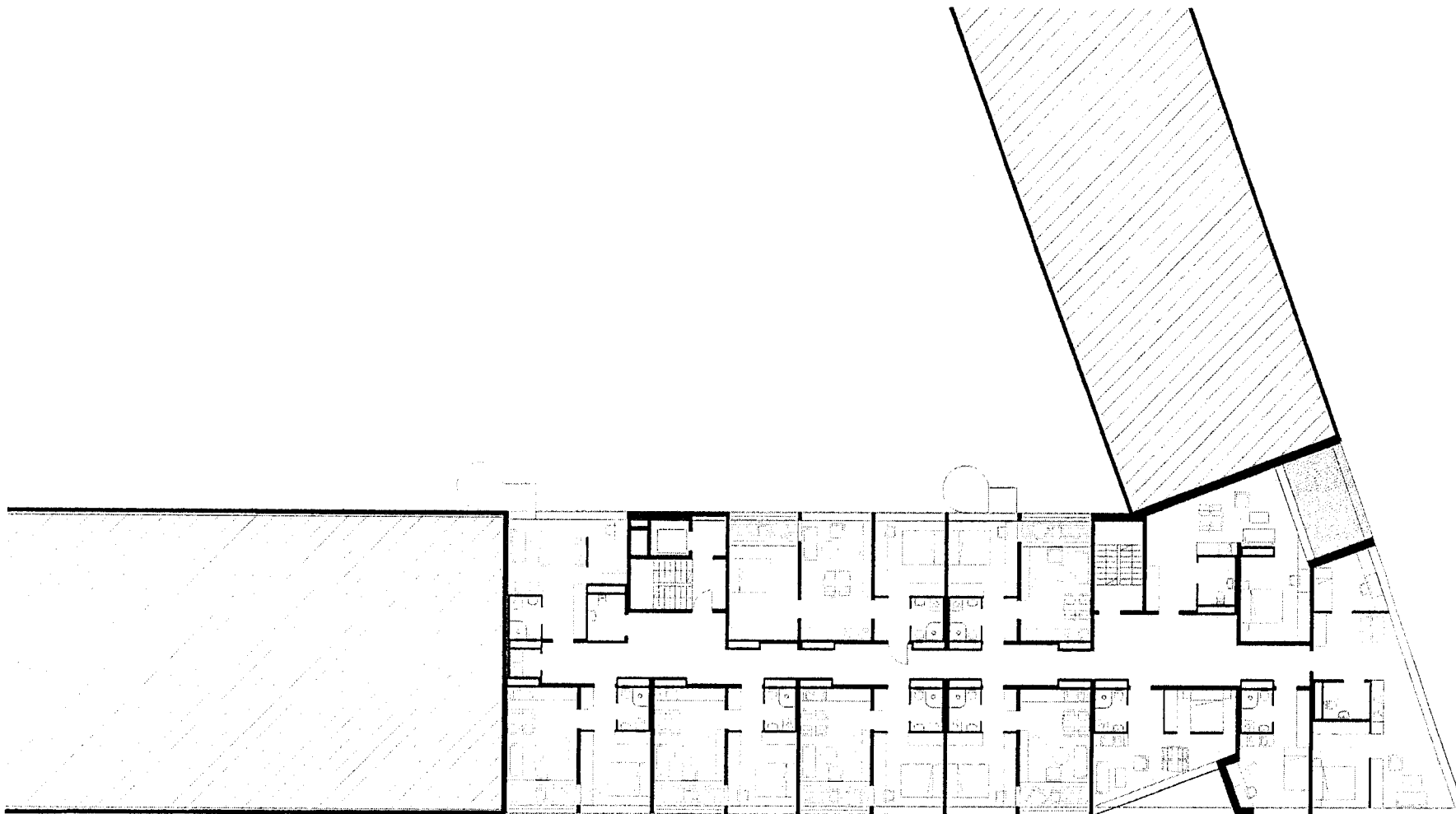
Saksnr.	Titel	Foreløpig skisse		Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	plan 3+4.etg.	SS	A3 1:200	01.04.09	-

05



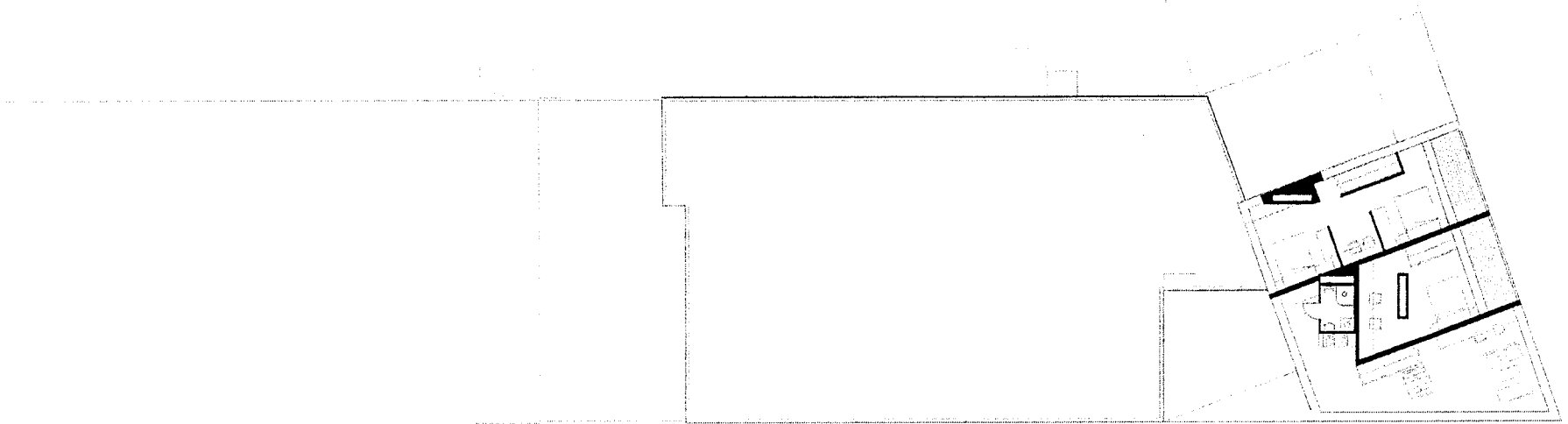
Saksnr.	Titel	Foreløpig skisse	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	SS	A3 1:200	01.04.09	-

06



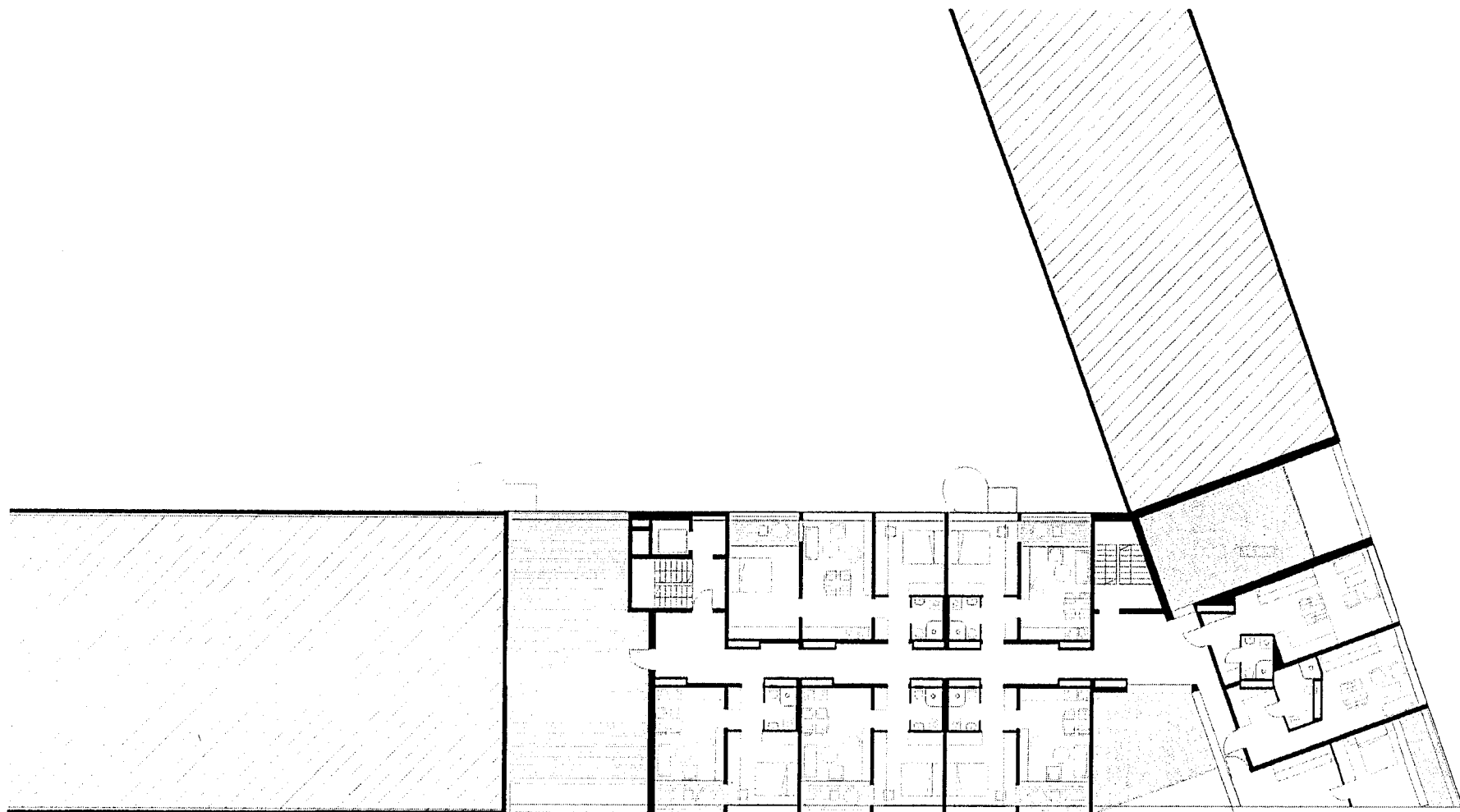
Saksnr.	Titel		Foreløpig skisse	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	plan 6.etg.	SS	A3 1:200	01.04.09	-

07



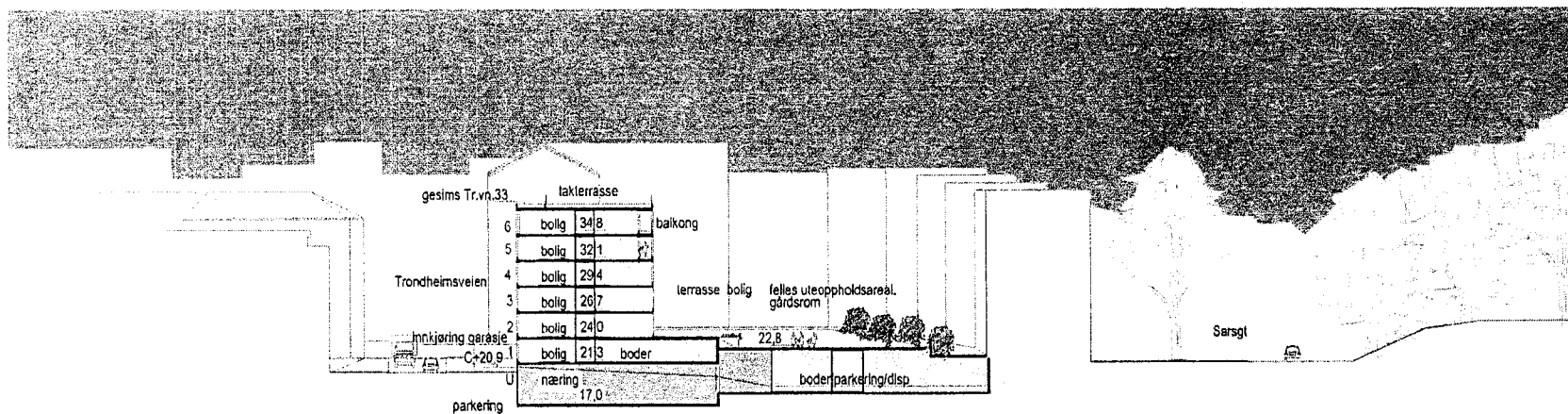
Saksnr.	Titel	Foreløpig skisse	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	SS	A3 1:200	01.04.09	-

09

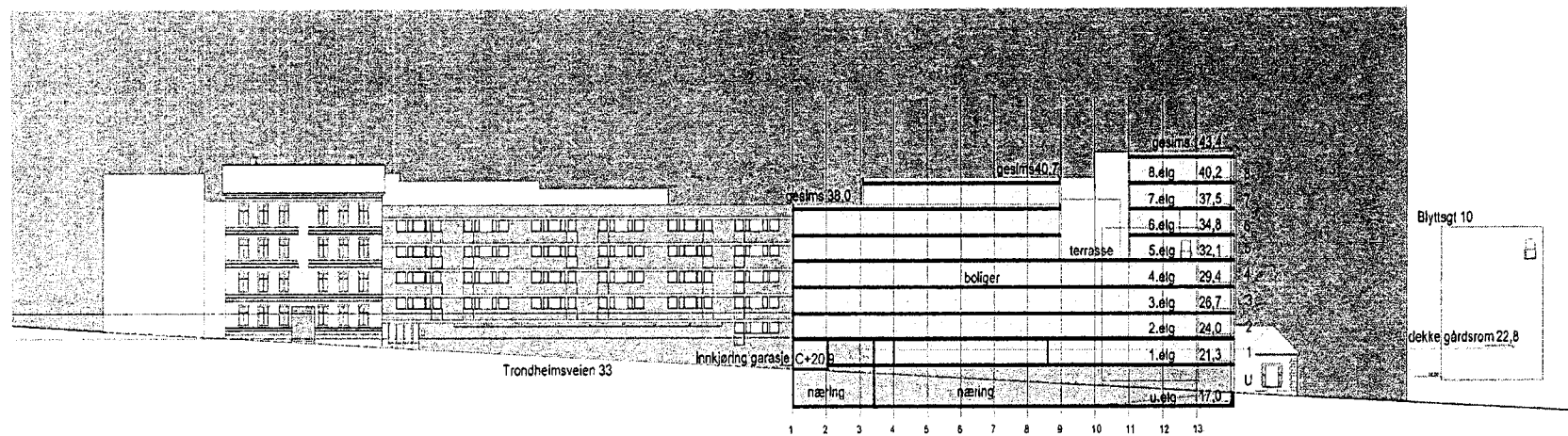


Saksnr.	Titel	Foreløpig skisse		Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	plan 7.etg.	SS	A3 1:200	01.04.09	-

08

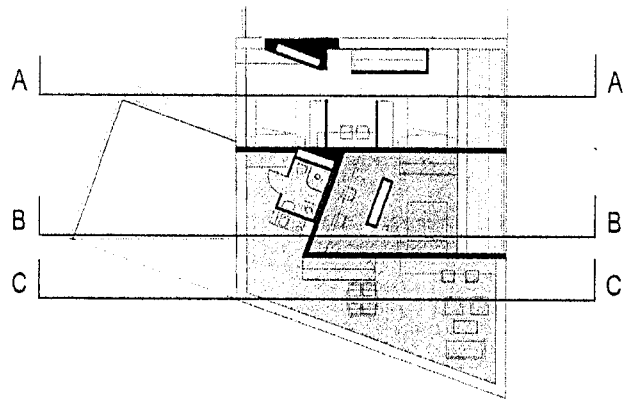


tversnitt

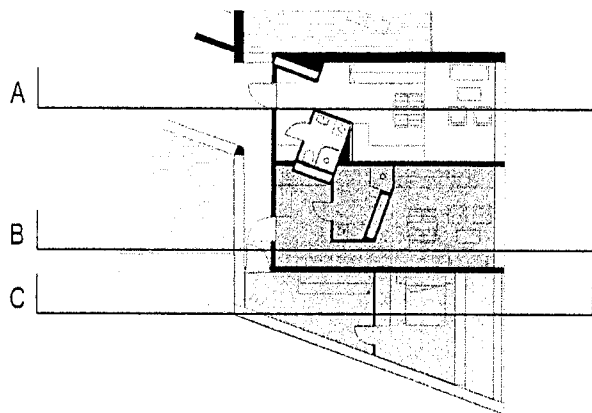


lengdesnitt

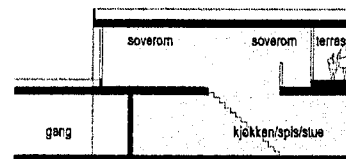
Saksnr.	Titel	Foreløpig skisse		Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	snitt	SS	A3 1:500	01.04.09	-



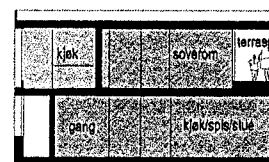
plan 8 etg



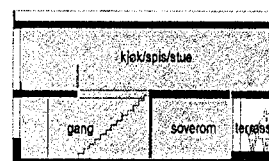
plan 7 etg



snitt A A

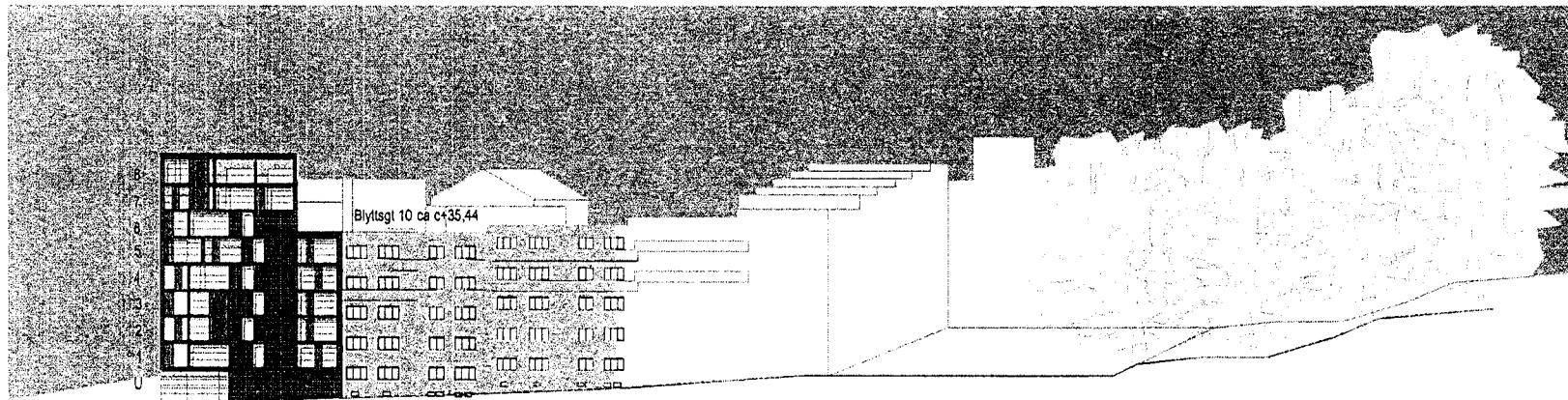


snitt B B

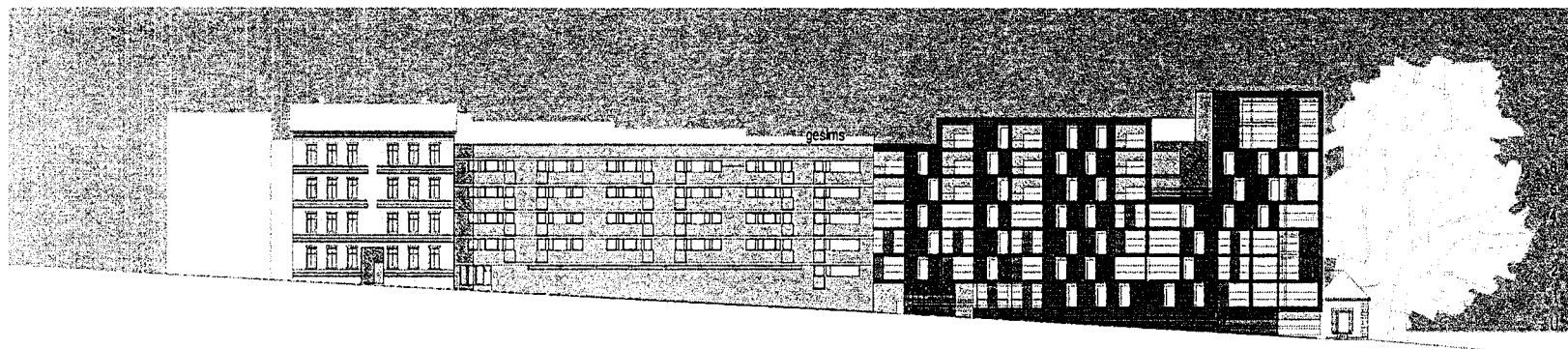


snitt C C

Saksnr.	Titel		Foreløpig skisse	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studioleiligheter	snitt	SS	A3 1:200	01.04.09	-



fasade mot Blyttsgate



fasade mot Trondheimsveien

Saksnr.	Tittel		Foreløpig skisse	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	studentboliger	fasader	SS	A3 1:500	01.04.09	-

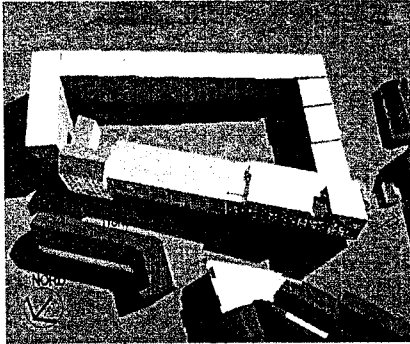


Saksnr.	Titel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	PERSPEKTIV SETT FRA NORDØST	SS	-	01.04.09

HILLE-MELBYE
ARKITEKTER AS

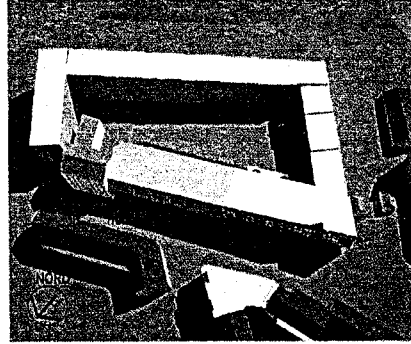
Hille - Melbye Arkitekter AS
Hovsmannsgate 10
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fak 23 32 72 99
hmelbye@hmelbye.no

reguleringsforslag



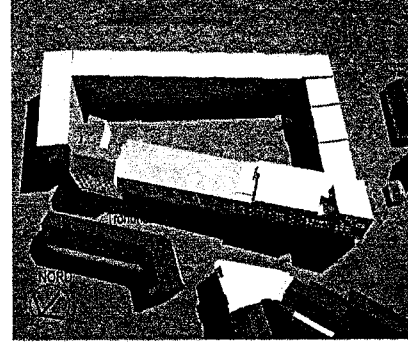
01mai kl 12.00

redusert prosjekt



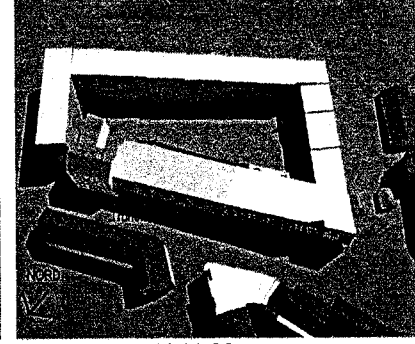
01mai kl 12.00

reguleringsforslag

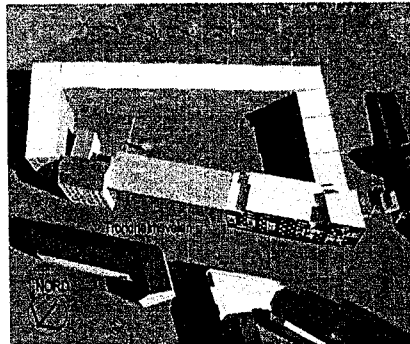


01aug kl 12.00

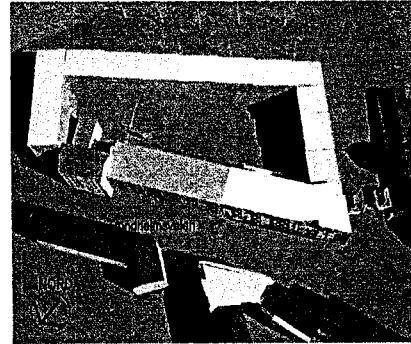
redusert prosjekt



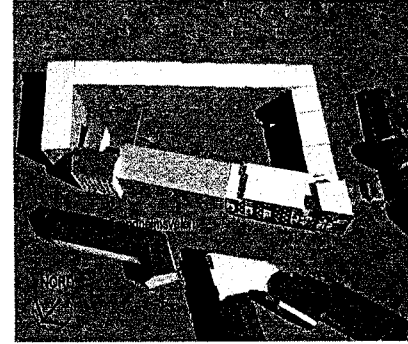
01aug kl 12.00



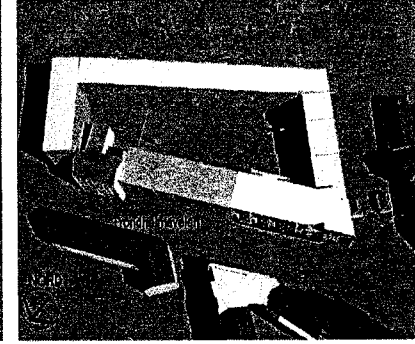
01mai kl 15.00



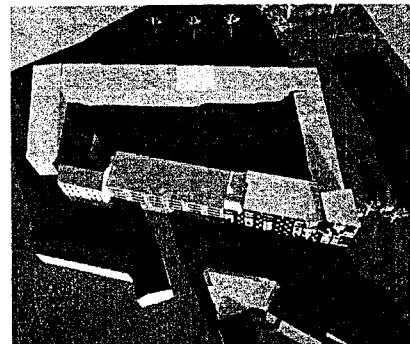
01mai kl 15.00



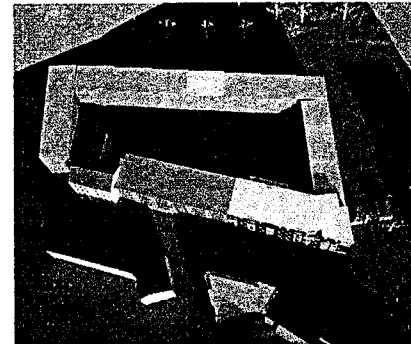
01aug kl 15.00



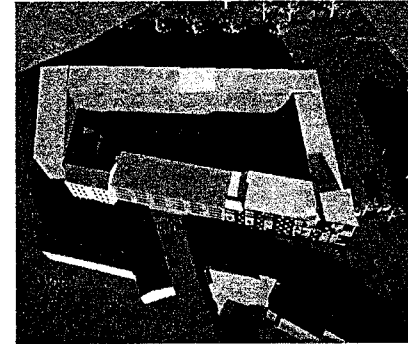
01aug kl 15.00



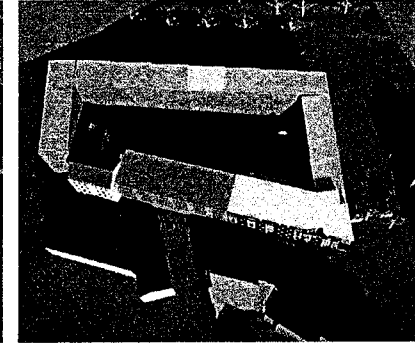
01mai kl 18.00



01mai kl 18.00

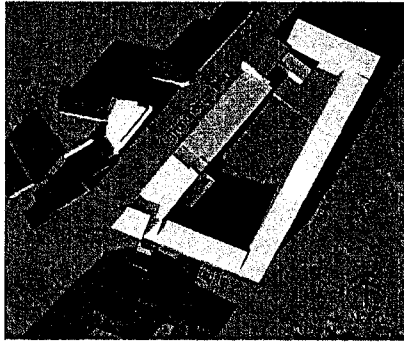


01aug kl 18.00

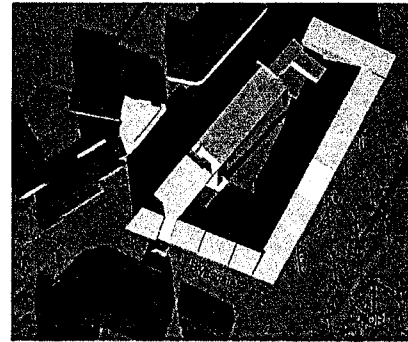


01aug kl 18.00

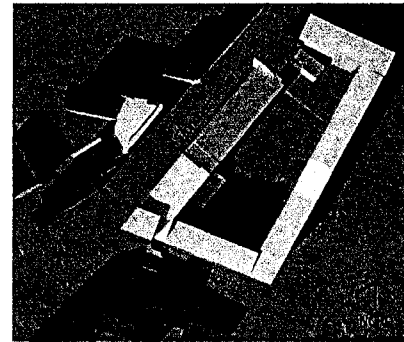
Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25	SS	-	01.04.09	-
	SOL/SKYGGE				
	AKSONOMETRI				



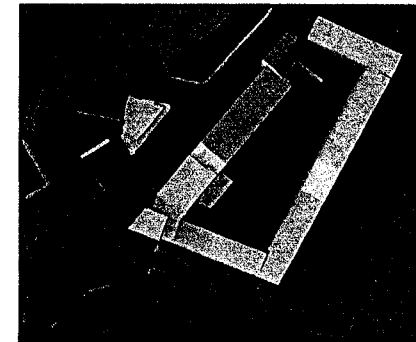
23 mars/sept kl 9.00



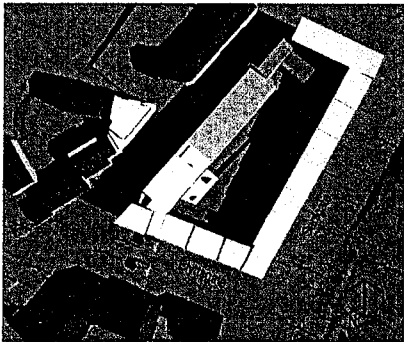
23 mars/sept kl 12.00



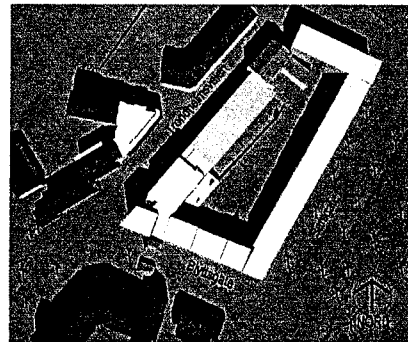
23 mars/sept kl 15.00



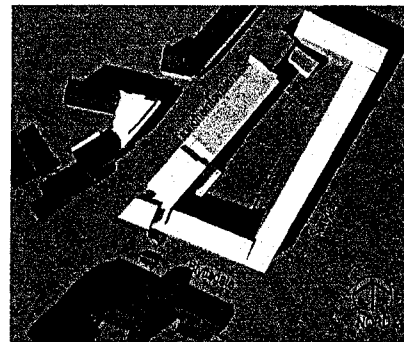
23 mars/sept kl 18.00



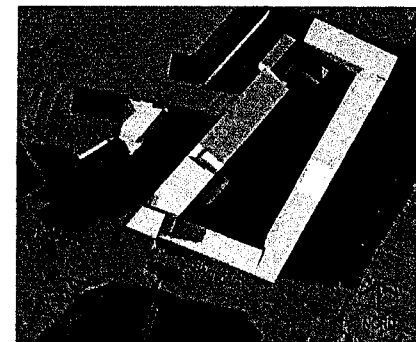
23 juni kl 9.00



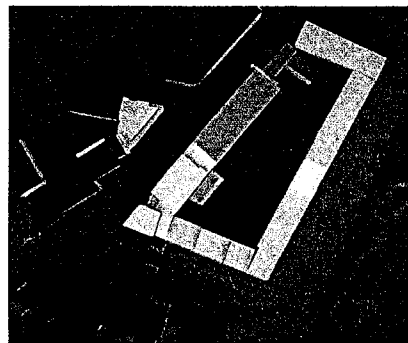
23 juni kl 12.00



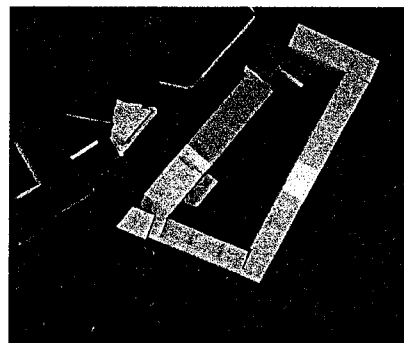
23 juni kl 15.00



23 mars/sept kl 18.00



23 desember kl 12.00



23 desember kl 15.00

Saksnr.	Titel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.
3825	TRONDHEIMSVEIEN 25 SOL/SKYGGE	SS	-	01.04.09	-



Hille - Melbye Arkitekter AS
 Husmannsgate 18
 0162 Oslo
 Tlf 23 32 72 00
 Fax 23 32 72 99
 firmapost@hms.no

Til: Hille · Melbye arkitekter AS v/ Svein Sørensen

Fra: Brekke & Strand akustikk as v/ Sigmund Olafsen

Dato: 17. oktober 2007, revidert 4. november 2008

Oppdragsnr. 15177-00

Trondheimsveien 25, Oslo

Vurdering av støy fra veg og trikk i forbindelse med regulering

Det planlegges et nytt boligprosjekt på tomta Trondheimsveien 25 i Oslo. Brekke & Strand akustikk har i forbindelse med dette gjennomført beregninger av luftoverført støy fra vei og trikk i Trondheimsveien samt målinger av vibrasjoner som grunnlag for vurdering av vibrasjoner og strukturlyd i nye bygg.

Luftoverført støy:

Det er utført beregninger som viser at det kan forventes høye lydnivåer ved fasaden mot Trondheimsveien og mot Blytts gate, $L_{den}=63-67$ dB. Støynivået på disse fasadene forventes å ligge opp mot rød sone. Her anbefales bruk av tung fasade, høye lydkrav til vindu og verandadør må påregnes. Vi vil anbefale mekanisk balansert ventilasjon. Bygget har stille side inn mot gårdsrom der $L_{den}<55$ dB. Her kan lett fasade og standard vindusløsninger benyttes. Det legges opp til stor grad av gjennomgående leiligheter, her bør soverom fortrinnsvis legges mot stille side. Det er imidlertid enkelte ensidige leiligheter som vender ut mot trafikkert gate.

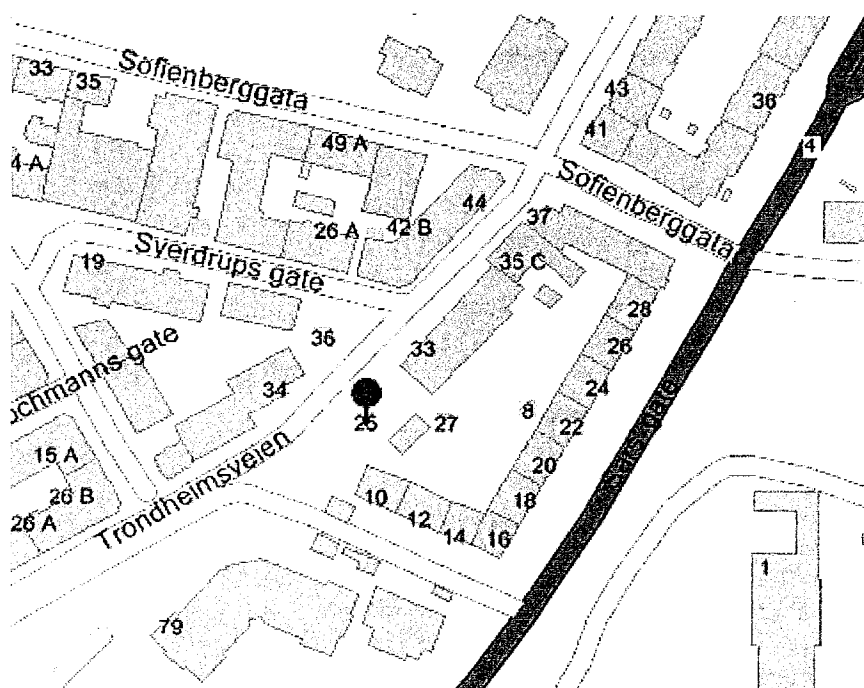
Det er mulig å oppnå tilfredsstillende lydnivå på felles takterrasser på plan 6. og 7, forutsatt tett rekkverk med høyde 1,0-1,2 meter. Private balkonger mot vest og syd vil ha lydnivå $L_{den}=63-67$ dB

Vibrasjoner og strukturlyd

Målinger utført 14. oktober viser at vibrasjoner fra trikken ikke overskrider bakgrunnsnivå i området, og det vil derfor ikke bli noen problemer med strukturlyd og vibrasjoner i nye bygg.

1 Bakgrunn

I forbindelse med omregulering av Trondheimsveien 25 i Oslo, er det gjort en vurdering av støy fra veg og trikk i Trondheimsveien. Byggetomta grenser mot Trondheimsveien i vest og mot Blytts gate i syd. På oppdrag fra Hille · Melbye arkitekter AS har Brekke & Strand akustikk utført en kartlegging av luftoverført støy og sammenliknet med anbefalte grenseverdier for støy fra veg og bane. I tillegg er det gjort målinger av vibrasjoner på tomte. Resultatene fra disse målingene er omregnet til vibrasjoner og strukturlyd i ferdig bygg.



Trondheimsveien 25, Oslo

Vurdering av støy fra veg og trikk i forbindelse med regulering

2 Grenseverdier

2.1 Luftoverført støy

Utendørs støy ved fasade og på uteplass

Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442 ble gjort gjeldende fra 26. januar 2005. Denne gir anbefalte grenseverdier for utendørs støy fra veg og fra bane som skal legges til grunn ved planlegging etter Plan- og bygningsloven. Grenser for støy fra bane er gitt som L_{den}/L_{5AF} . Vedrørende grenseverdier for innendørs støy, er disse fortsatt gitt som L_{Aeq24h}/L_{Amaks} . T-1442 erstatter tidligere T-8/79 og T-1/86.

Anbefalte grenseverdier for støy er gitt i tabell 1. Grenseverdiene gjelder ved bolig, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsbolig, skoler og barnehager og er angitt som fritteltverdier. Strengere grenseverdi for vei enn for bane, skyldes at støy fra bane normalt vurderes som mindre sjenerende enn støy fra vei.

Tabell 1 Anbefalte grenseverdier utendørs ved bolig fra trikk og veg, - angitt som fritteltverdier

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L_{den}	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Trikk (bane)	58 L_{den}	75 L_{5AF}
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}

Ref. T-1442 kap.3.1 Tabell 2. Utdrag.

Videre er følgende presiseringer til grenseverdiene angitt:

- Grenseverdien for uteplass må være tilfredsstillt for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjon
- Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er mer enn 10 hendelser pr. natt

Avvik fra anbefalingene tillates, for eksempel i sentrumsområder i byer og tettsteder og spesielt rundt kollektivknutepunkter. Ved avvik fra bestemmelsene i gul og rød sone bør følgende forhold innfris:

- Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.
- Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Innendørs støy fra veg og bane

Teknisk forskrift viser til NS 8175 for grenseverdier vedrørende lydforhold i bygninger.

NS 8175 (ref. tabell 5) angir følgende grenseverdier for innendørs lydnivå i boliger fra utendørs lydkilder, lydklasse C. Lydklasse C anses å tilfredsstillende Byggeforskriftens minimumskrav.

Tabell 2 NS 8175 støy fra utendørs kilder

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{pA,eq,24h}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{pA,max}$ (dB) natt, kl. 23-07	45

Ref. NS 8175 tabell 5. Utdrag.

Trondheimsveien 25, Oslo

Vurdering av støy fra veg og trikk i forbindelse med regulering

2.2 Strukturlyd og vibrasjoner

Vibrasjoner defineres i denne sammenheng som lavfrekvente rystelser som mennesket kan føle på kroppen. Frekvensområdet for følbare vibrasjoner er 1-80 Hz i henhold til NS 8176. Problemer med følbare vibrasjoner fra bane kan oppstå når både bygninger og bane står på løsmasser. Problemene er størst når det er bløt leire i grunnen. Ved fastere grunnforhold er vibrasjonene høyere i frekvens og lavere i nivå.

I Norsk standard NS 8176 er det gitt veiledende grenseverdier for boliger for vibrasjoner i ulike klasser. Klasse C tilsvarer anbefalt grenseverdi for vibrasjoner i nye boliger og i forbindelse med planlegging og bygging av nye samferdselsanlegg. For klasse C er grenseverdien; $v_{W,95} = 0,3$ mm/s.

$v_{W,95}$ er en statistisk verdi for maksimalnivå av veid hastighet fra mange passeringer, og innebærer at det er 5 % sannsynlighet for at en tilfeldig valgt passering gir høyere vibrasjonsnivå enn $v_{W,95}$.

Strukturstøy er vibrasjonsoverført støy.

Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, henviser til NS 8175 for grenseverdier for innendørs støy. For boliger er grenseverdien for strukturstøy fra kulverter og tunneler, $L_{A,max} = 32$ dB i klasse C, og $L_{A,max} = 37$ dB i klasse D. For dagstrekninger skal den samlede støyen (luftlyd og strukturstøy) holdes innenfor grenseverdien for maksimal støynivå i soverom nattetid, $L_{A,max} = 45$ dB i klasse C. I rom som vender mot banen er vanligvis luftlyd som går gjennom fasaden klart dominerende over strukturstøy. For å sikre at summen av luftoverført støy og strukturstøy ikke overskrider grenseverdien for maksimal støynivå anbefaler vi derfor at grenseverdien for strukturlyd fra dagstrekninger settes til $L_{A,max} = 40$ dB i boliger.

3 Byggetomten

Tomta i Trondheimsveien 25 "lukker" kvartalet avgrenset av Sars gate i øst, Sofienberg gate i nord, Blytts gate i syd og Trondheimsveien i vest. Tomta ligger mot sydvest i kvartalet og i skrånende terreng. Fasaden mot øst vender inn mot et avskjermet gårdsrom. Trondheimsveien er relativt trafikkert, blant annet med buss rute 31 og 301. I tillegg trafikkeres gaten av trikk og har holdeplass rett utenfor den planlagte boligen. Vestvendt fasade er planlagt å ligge i ca 10-12 meters avstand fra senter vei.

Bygget planlegges i med 2 parkeringsetasjer på nederste plan, under bakken. Næringsarealer planlegges på plan U1 og til dels plan 1. Bygget vil ha leiligheter over 8 etasjer, med lave tårn på hver ende av bygget og mellomliggende takt Terrasse.

4 Beregnet utendørs støybelastning

4.1 Beregningsgrunnlag

Beregningsmetoden

Beregninger er gjennomført i henhold til felles Nordiske beregningsmetode for støy fra skinnegående trafikk og veg. Beregningsusikkerheten i Nordisk beregningsmetode er oppgitt til $\pm 2-3$ dB for døgnekvivalent lydnivå, - tilsvarende usikkerhet kan påberegnes for L_{den} . Større usikkerhet kan forventes ved beregning av maksimalnivåer fra bane.

Inngangsdata for beregningene er:

- trafikk tall
- terrengmodell
- geometri (sportraséens beliggenhet i x, y, z-planet)

Beregningsmodellen er basert på digitalt kartgrunnlag. Korreksjonsfaktorer for avstand mellom støykilde og bebyggelse, skjerming på grunn av terreng og bygninger, samt hard mark og myk mark er tatt hensyn til i beregningene.

Beregningsprogrammet Candna A versjon 3.6 er benyttet ved beregningene.

Trondheimsveien 25, Oslo

Vurdering av støy fra veg og trikk i forbindelse med regulering

Trafikktall veg

Nedenfor er trafikktall lagt til grunn for beregningene av veg og bane gjengitt.

Trafikktall for veger i området er innhentet fra Samferdselsetaten v/ Per Roy Laudal. Trafikktallene er framskrevet til år 2020 med en prosentvis økning i trafikken på 1,4 % per. år.

Tabell 3 Trafikktall lagt til grunn for beregning av støy fra vegtrafikk

Vegstrekning	ÅDT pr. 2020	Hastighet (km/t)	Tungtr. andel (%)
Trondheimsveien	5.000	50	5
Blytts gate	3.500*	50	5
Sofienberggate	3.500*	50	5
Sars' gate	11.500	50	5

*Når det gjelder Sofienberggate og Blytts gate finnes ikke trafikktellinger og Samferdselsetaten har gjort en skjønnsmessig vurdering av ÅDT på disse to veiene.

Trafikktall trikk

Antall trikkepasseringer hastighet er som angitt nedenfor:

Trikketype	Passeringer dag	Passeringer kveld	Passeringer natt	Hastighet (km/t)
SL 95	73	29	11	50
SL 79	0	2	2	50

4.2 Beregnet utendørs støy fra veg og trikk*Beregnet støybelastning ved fasaden*

En oppsummering av støybelastning er angitt i tabellen under, og viser forventet støybelastning ved fasadene. Utarbeidet støykotekart er vist i figur 2.

Støy fra vegtrafikk og trikk er beregnet ved bruk av Cadna versjon 6.3.

Lydnivå ved fasade er angitt som Lden (dB)/ LpA,max (dB). Lydnivå på uteplass er gitt som L_{Aden}.**Tabell 4** Beregnet støybelastning fra veg og bane ved de ulike fasadene. Alle verdier er gitt som frittfelts verdier.

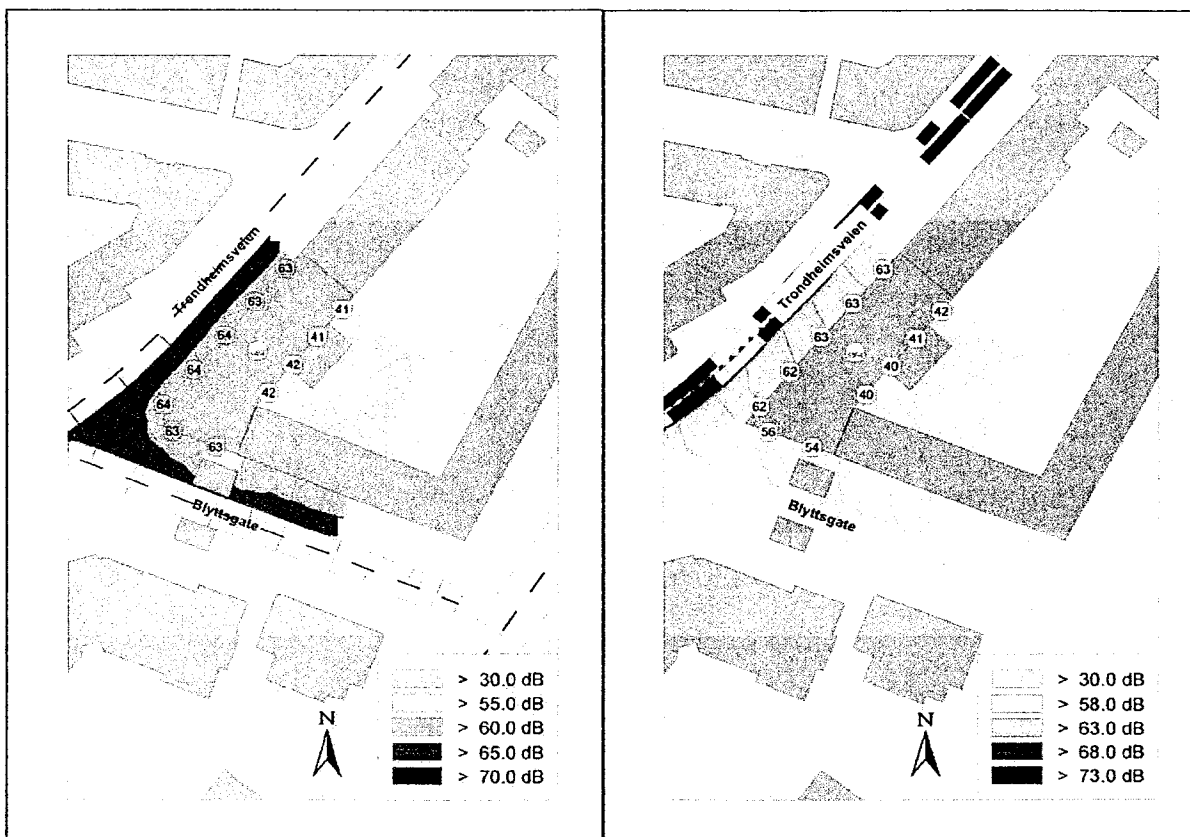
Fasade	Etg.	Bidrag veg		Bidrag trikk	
		Ved fasade Lden (dB)	Ved fasade LpA,max (dB)	Ved fasade Lden (dB)	Ved fasade LpA,max (dB)
Vest mot Tr.veien	2.	64	83	63	85
	4.	64	81	62	83
	6.	63	79	62	81
Sør mot Blytts gt.	2.	63	82	56	81
	4.	62	80	56	80
	6.	62	78	55	79
Øst mot gårdsrom.	2-6.	<=55	<=70	<=58	<=75

Trondheimsveien 25, Oslo

Vurdering av støy fra veg og trikk i forbindelse med regulering

Beregnet støybelastning viser at bygget ligger inn mot rød sone mot vest $L_{den}=65$ dB fra veg. Fasaden mot syd ligger inn mot gul sone og fasaden som vender inn mot gårdsrommet forventes å være skjermet.

Støykotekart for støy fra veg og trikk er vist i figur 2.



Figur 2 Støykotekart som viser utbredelsen av støy fra veg (figur venstre) og trikk (figur høyre), L_{den} 2 meter over terreng

5 Behov for støyreduserende tiltak

Planløsning/fasade

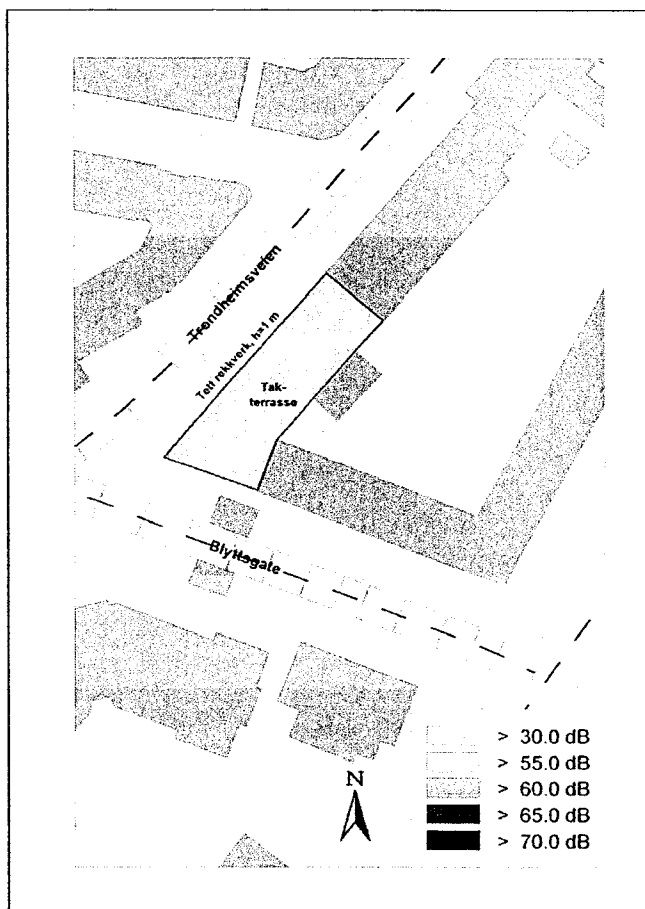
De fleste leilighetene er gjennomgående eller ensidige med minst én fasade mot stille side. Det er imidlertid noen leiligheter, 1-3, på hvert plan som er ensidig og som vender ut mot trafikkert gate. For leiligheter med tilgang til stille side, anbefales at soverommene vender ut denne veien.

Høye lydkrav til vegg og vindu anbefales ut mot Trondheimsveien og Blytts gate. Vi vil videre anbefale at man benytter tung fasade mot vest og syd. Mekanisk balansert ventilasjonsanlegg anbefales, sett i lys av at det er noen ensidige leiligheter som vender ut mot trafikkert gate. Mot gårdsrommet kan lettvegskonstruksjon og normal vindusstandard benyttes.

Mer nøyaktige beregninger av innendørs lydnivå vil bli gjennomført på senere tidspunkt.

Uteplass

Fellesterrasser på plan 6. og 7. Det er mulig å oppnå tilfredsstillende støybelastning dvs. $L_{den} < 55$ dB på store deler av felles takterrasse på plan 6. og 7. Dette forutsetter imidlertid noe forhøyet rekkverk/skjerm mot vest henholdsvis syd, høyde 1,0-1,2 meter.



Figur 3 Støykotekart viser i prinsipp utbredelsen av støy på takterrasse plan 6, L_{den} 2 meter over terrassegolv med 1,0-1,2 meter høyt tett rekkverk

Trondheimsveien 25, Oslo

Vurdering av støy fra veg og trikk i forbindelse med regulering

Private balkonger i fasadeliv mot vest og syd:

i fasade mot vest og syd vil ha samme lydnivå som beregnet i fasadeliv, dvs. Lden ca.64 dB fra veg og Lden ca. 63 fra trikk. Noe reduksjon av lydnivå på balkong kan oppnås med lydabsorbent i tak (over balkong) og forhøyet rekkverk ev. skyvbare felter. Tiltak som dette forventes imidlertid å kunne gi 3-4 dB reduksjon i lydnivå.

Gårdsrom:

Fasaden mot øst vender ut mot et avskjermet gårdsrom. Dette området er per dags dato ikke spesielt tilrettelagt for utendørs opphold. Støybelastningen i dette uterommet tilfredsstillende imidlertid grenseverdien for støy ved fasade og på eventuell uteplass.

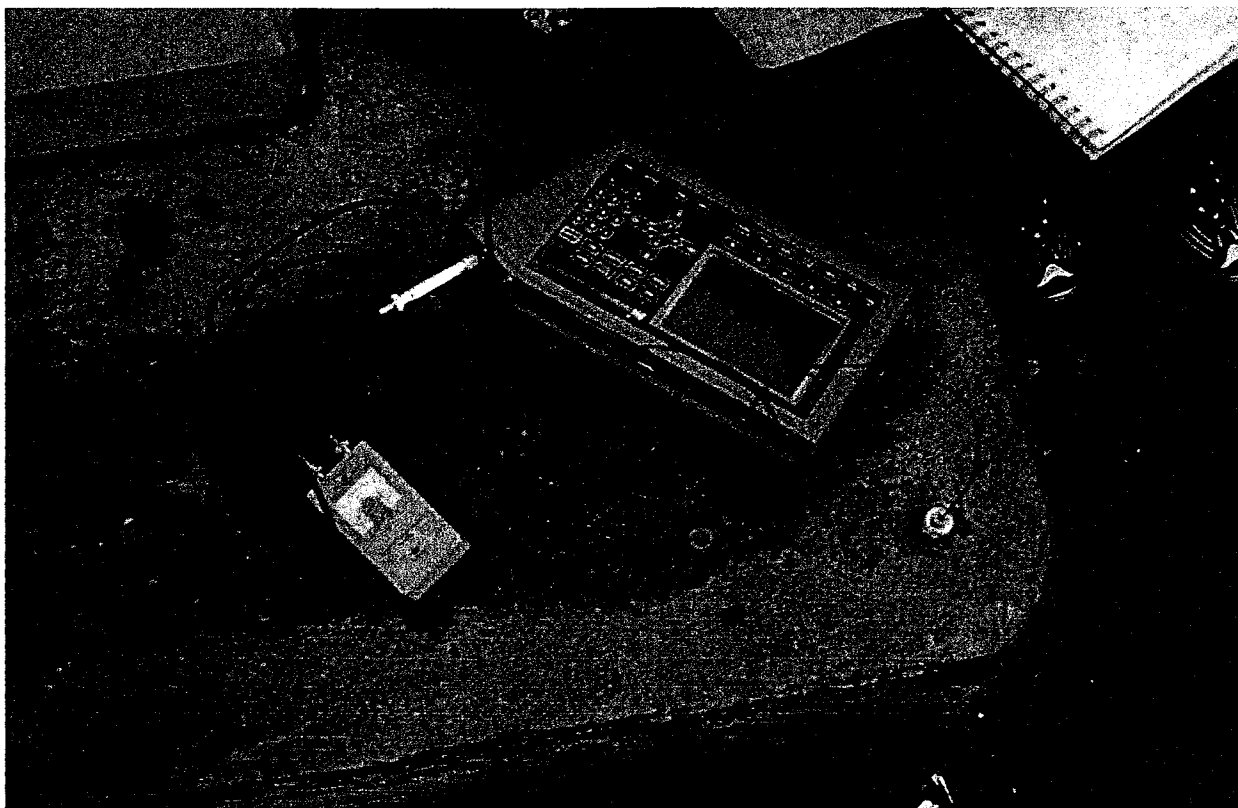
6 Vibrasjonsmålinger og vurdering av strukturlyd og vibrasjoner

Målinger av vibrasjoner ble utført mellom kl. 1000 og 1130 den 14. oktober av siv. ing. Sigmund Olafsen og siv. ing. Mali Rose Haarr. Målingene ble gjort med følgende utstyr:

Norsonic 121 analysator, serienr. 31297

Brüel & Kjør 4370 akselerometer, serienr. 2049048

Det ble gjort målinger av totalt 7 hendelser der trikken stoppet eller reiste fra holdeplassen.



På bildet er vist akselerometeret, en ladningsforsterker og analysatoren.

Under målingene var det ikke synlig utslag utover bakgrunnsvibrasjoner. Vi har derfor valgt å rapportere resultatene som en øvre grense for hvor mye strukturlyd og vibrasjoner det vil bli i bygget.

Trondheimsveien 25, Oslo

Vurdering av støy fra veg og trikk i forbindelse med regulering

Tabellen nedenfor viser måleresultatene for strukturstøy.

Tabell 1. Målte og beregnede¹⁾ verdier

Målepunkt	$v_{w,95}$ (mm/s)	¹⁾ Strukturstøy, høyeste L_{Amax} (dB)
På bakken	$\leq 0,008$	≤ 20

- 1) Det gjøres oppmerksom på at oppgitt strukturstøy er beregnet på bakgrunn av vibrasjonsmålingene. Verdiene har derfor en usikkerhet, men tidligere erfaring har vist at beregningsmetoden beregner et litt for høyt strukturstøynivå.

Både strukturlyd og vibrasjoner ligger godt under de kravene som er satt opp, og nærmere vurderinger skulle derfor ikke være nødvendig.

Brekke & Strand akustikk as

Sigmund Olafsen

Tore Killengreen



Prosjekt: Trondheimsvn. 25

Kontroll av dekke over garasje.

Vi har foretatt en befaring på området og sjekket gjeldende RIB-tegninger fra Lund og Aass datert 1965/66.

Tegningene viser svak skrift på angivelse av armeringen i dekke, bjelker og søyler.

Vi har foretatt en beregning ut fra hva som vil være nødvendig i et slikt dekke. Sammenligning med armeringen som ligger i dekke har derfor vært vanskelig når en er usikker på det som leses ut av de gamle tegningene.

Det er imidlertid et sted på en av tegningene hvor det står "jordfylling ca. 50cm".

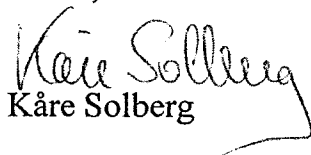
I tillegg er dette helt sikkert dimensjonert som et uteområde når det gjelder nyttelast, dog ikke for renovasjonsbil og brannbil.

Ved en renovering skal asfalt og dagens påførte egenlast fjernes. Dette kan erstattes av annet materiale.

Under befaringen kunne vi ikke finne sprekker eller annen tegn til overbelastning siden dette taket ble bygget.

Ut fra befaring, begrenset dimensjonering og vurderinger mener vi det kan prosjekteres videre med en jordfylling (tykkelse kan evt. begrenses til 30-40cm).

Asker, 20/5-09


Kåre Solberg

RISIKO – OG SÅRBARHETSANALYSE

Trondheimsveien 25

Reguleringsplan, hovedsakelig boliger

Reguleringsforslaget og ROS – analysen er utarbeidet av Hille Melbye Arkitekter AS for Ljansbygg AS Kristiania eiendomsforvaltning.

Dato: 05.11.08 Revidert 03.04.09

Bakgrunn:

Ved prosjektavklaring 07.08.08 krever Plan- og bygningsetaten at det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for å belyse eventuell fare for radon og annen grunnforurensing.

Ved gjennomgang av prosjektet mener vi at også støy, vibrasjoner og luftforurensing er potensielle risiko og sårbarhetsfaktorer.

Metode:

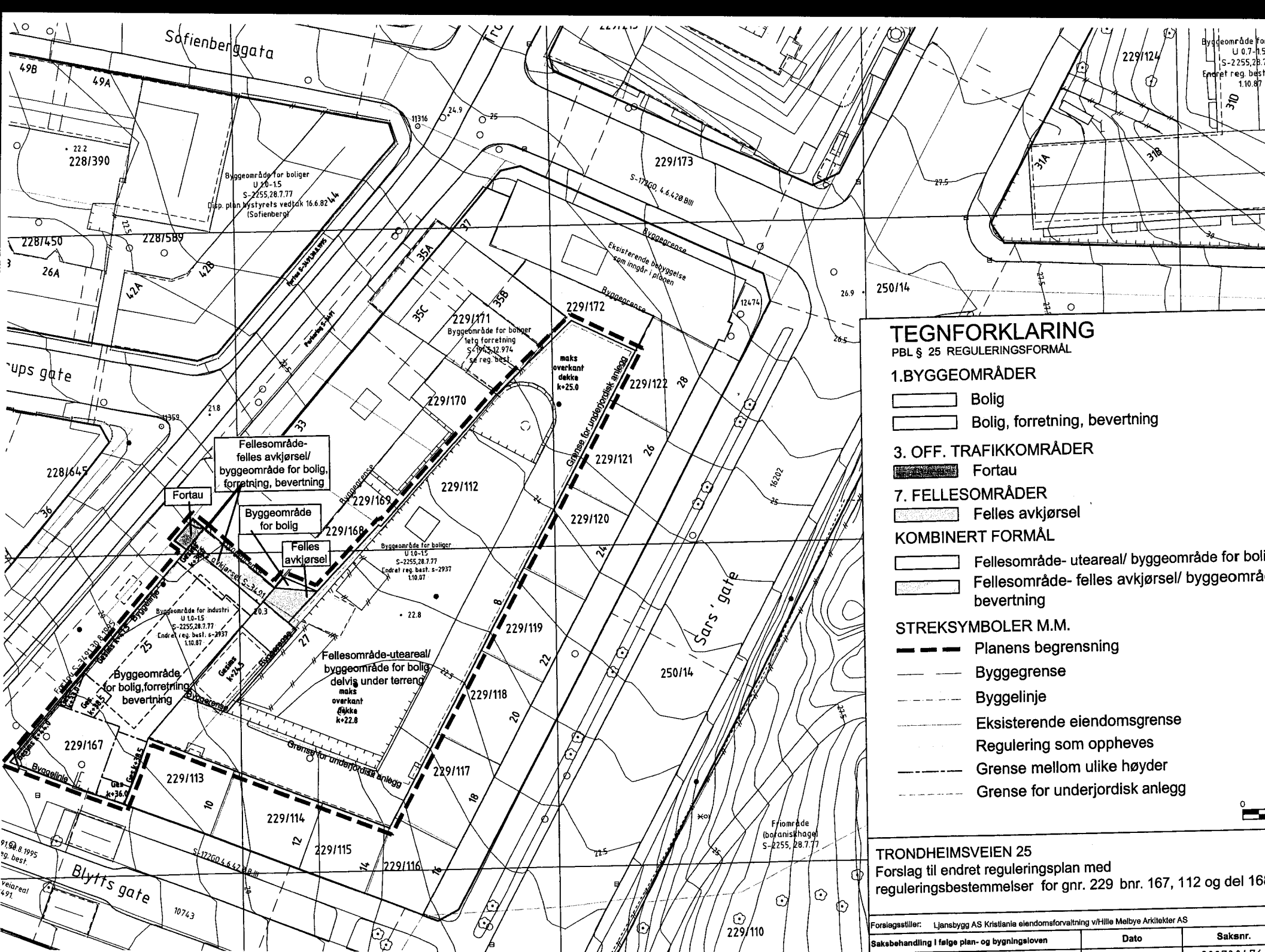
Standard sjekklister er benyttet for å undersøke hvilke forhold som kan være aktuelle. Denne er ikke vedlagt, da den ikke gir noe informasjon utover det som fremkommer under. I ROS - analysen tas de forhold opp som er nevnt av PBE (og som også fremkommer av standard ROS – sjekklister). I tillegg tas de forhold opp som forslagstiller har funnet ved hjelp av kunnskap om prosjektet, planområdet og dets omgivelser. I ROS - analysen gis en vurdering og det gis kommentarer til hvordan og i hvilken del av prosessen løsningene vil bli prosjektert og utført og hyppighet og konsekvenser hvis det ikke gjøres noe med forholdene.

Konklusjon:

De nye boligene/forretningene med tilhørende funksjoner påfører ikke omgivelsene økt risiko og medfører heller ikke økt sårbarhet for omgivelsene. Omgivelsene er imidlertid av en slik karakter at det finnes risiko for at de nye boligene utsettes for støy og forurensing ut over det som er anbefalt eller bestemt i aktuelle vedtekter, forskrifter og retningslinjer. Eventuelle forurensete masser som blir flyttet fra området kan medføre forurensing der de deponeres.

Forhold/faktor	Vurdering	Kommentar	Hyppighet	Konsekvens
Radon	Som i store deler av Osloområdet for øvrig, kan det være radon i grunnen. Det er ikke foretatt radonmåling i eksisterende bebyggelse.	Ettersom det er forretning i 1 etasje vil det ikke ligge oppholdsrom på bakken. Det vil derfor ikke komme radon inn i hyblene. Forretninger må ha kraftig ventilasjonssystem og eventuell radon vil luftes ut slik at det ikke oppstår større konsentrasjoner enn anbefalt.	Kontinuerlig	For mennesker: Alvorlige personskader over tid, spesielt i sammenheng med røyking (tobakk)

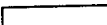

Forurensing i grunnen	Ettersom det har vært en bensinstasjon og i dag er en bilpleievirksomhet i planområdet, er det stor sannsynlighet for at grunnen er forurenset.	Reguleringsbestemmelsene krever at den til en hver tid gjeldende vedtekt, forskrift og retningslinje vedrørende ivaretagelse av forurensete masser skal følges. I følge PBEs hjemmesider skal tiltaksplan som er utarbeidet etter forurensningsforskriften sendes til PBE sammen med søknad om rammetillatelse.	Ved flytting og deponering av masser	For miljøet: Forurensing der massene deponeres. Om konsekvensene er alvorlig, altså varig skade på miljøet, eller om den er liten, altså at miljøet restituerer seg rasket, eller noe i mellom, avhenger av hvor mye og med hva massene er forurenset
Luftforurensing	Det er ikke gjort beregninger eller målinger av luftkvaliteten i planområdet. Planområdet ligger sentralt i Oslo i en relativt trafikkert gate og i et område hvor det kan være en del vedfyring vinterstid. Hvorvidt dette i enkelte perioder kan medføre at luftforurensingen overskrider anbefalte verdier vites ikke og heller ikke om det i så fall vil gjelde for alle etasjer/leiligheter.	Reguleringsbestemmelsene krever at den til en hver tid gjeldende vedtekt, forskrift og retningslinje vedrørende luftforurensing skal følges. Foreløpig kan vi kommentere at det vil bli benyttet balansert mekanisk ventilasjon, både på grunn av støy og fordi ny TEK legger opp til en slik løsning for boliger. Det er nærliggende å legge luftinntaket høyt og inn mot gårdsrommet, som vil være mindre forurenset, og det er også nødvendig å undersøke hvorvidt rensing/filtre er nødvendig. Vurdering av løsninger vil være en del av prosjekteringen fram mot søknad om igangsettingstillatelse.	Varierende fra år til år, sannsynligvis hovedsakelig noen få dager vinterstid	For mennesker, hovedsaklig astmatikere og personer med luftveislidelser eller hjerte- og karsykdommer: Alvorlige personskader over tid For materiell: Økt behov for rengjøring og vedlikehold.
Støy	Det kan forventes lydnivåer langs fasadene mot Trondheimsveien og Blytts gate på Lden = 65-68 dB. Se støyrapporten. Gårdsrommet vil få tilfredsstillende støyforhold.	Det er med enkle/preaksepterte midler/løsninger fullt mulig å tilfredsstillende TEKs krav til innendørs lydnivå. Se støyrapport.	Det er mest trafikk både for trikk og vegtrafikk om dagen. Se støyrapport.	For mennesker: Ingen direkte personskader
Vibrasjoner	Støy- og vibrasjonsrapporten viser at dette ikke er et problem.	Ingen tiltak nødvendig	Ingen	Ingen



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

-  Bolig
-  Bolig, forretning, bevertning

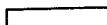

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

-  Fortau








7. FELLESOMRÅDER

-  Felles avkjørsel

KOMBINERT FORMÅL

-  Fellesområde- utereale/ byggeområde for bolig
-  Fellesområde- felles avkjørsel/ byggeområde for bolig, forretning, bevertning

STREKSYMBOLER M.M.

-  Planens begrensning
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Eksisterende eiendomsgrense
-  Regulering som oppheves
-  Grense mellom ulike høyder
-  Grense for underjordisk anlegg

TRONDHEIMSVEIEN 25

Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 229 bnr. 167, 112 og del 168

Forslagsstiller: Ljansbygg AS Kristiania eiendomsforvaltning v/Hille Melbye Arkitekter AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningeloven	Dato	Saksnr.