

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200405500-74 Saksbeh: Vibeke Arnesen
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 16 NOV. 2008

Arkivkode: 512.1

TRONDHEIMSVEIEN 113 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 17.11.2008 – 17.12.2008. På bakgrunn av innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn foreslås endringer i planforslaget. Det justerte forslaget sendes derfor på høring til de som berøres direkte av endringene.

Endringer i planforslaget

- Grenser mellom ulike høyder er endret, slik at det østre volumet oppe på sokkeletasjen er flyttet mot nabogrense i øst, og slik at det nordre volumet oppe på sokkeletasjen blir noe lenger. Bygningsvolumet mot nord er senket med to etasjer.
- For spesialområde bevaring er allmenntilleggsformål (treningscenter) lagt til som underformål, i tillegg til underformålene forretning, kontor, bevertning som lå der ved offentlig ettersyn.
- Formålet Fellesområder – gangvei, torg er innlemmet i byggeområdet, men skal beholde samme funksjon som et åpent torgareal mellom ny og eksisterende bebyggelse.
- I sydvestre hjørne av planområdet er det i dag innregulert en del av en mulig kulvertforbindelse til T-banestasjonen. Denne opprettholdes.
- For øvrig gjøres det ikke vesentlige endringer i reguleringsbestemmelsene utover endringer for at disse skal samsvare med kartet samt enkelte presiseringer/justeringer på bakgrunn av offentlig ettersyn.

Plan- og bygningsetatens vurdering av endringene

- Ved at det østre bygningsvolumet, oppe på sokkeletasjen, er flyttet mot nabogrense i øst, vil det legge seg over en mulig vareleveringsadkomst som går til arealet mellom ny og eksisterende bebyggelse. Dette vil til dels skjerme både ny bebyggelse og naboeiendommen for trafikkstøy fra vareleveranse, og anses positivt. Flyttingen av bygningsvolumet vil videre gi noe mer areal til det indre gårdrommet i prosjektet, og dette anses positivt da det øker uteoppholdsarealet i prosjektet noe. Endringene av bygningsvolumene medfører noe endringer i sol/skyggeforhold for områdene i nord og øst. Sol/skyggediagram viser imidlertid at endringene er av mindre karakter, og etaten har vurderer at endringen er akseptable. Ved senking av det nordre bygningsvolumet med to etasjer anses prosjektet å få høyder som er tilpasset omgivelsene.
- At allmenntilleggsformål (treningscenter) legges til som formål antas ikke å ha vesentlige konsekvenser for området eller naboer. Den eksisterende mursteinsbygningen har ikke vinduer ut mot naboer i syd eller øst, og vernestatusen samt brannhensyn gjør at bygningen ikke vil få vesentlige fasadeendringer. Krav til parkeringsdekning blir ikke vesentlig endret, og endringen antas såles ikke å føre til endringer i trafikken til planområdet. Til informasjon kan det opplyses at det, på bakgrunn av at det pågår flere reguleringer i området, er



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

utført en ny samlet trafikkanalyse for området. Denne skal bli oversendt Samferdselsetaten for ny uttalelse, som vil følge saken videre.

- Innlemmingen av Fellesområde i byggeområdet har ingen praktisk betydning, da området holdes ubebygget og som et torg/gangareal mellom sokkeletasje på nybygg og eksisterende teglsteinsbygning. Arealet er privat og kan således bli stengt av, men det antas og være i eiers/eieres interesse og holde det åpent i hvert fall i åpningstiden til tilliggende foretak.
- Opprettholdelsen av regulering for mulig kulvertforbindelse til T-banestasjonen, synes ikke å skulle ha betydelig praktisk betydning. Det aktuelle arealet innenfor planområdet skal ikke bebygges og en eventuelt nedgang til en kulvert bør kunne innpasses. En realisering av kulverten vil nødvendiggjøre en byggesøknas, samt være avhengig av private avtaler da arealet ligger på privat grunn. Det skal ikke foreligge konkrete planer om å gjennomføre kulverten.

Plan- og bygningsetaten vurderer at endringene er akseptable. Reduksjon i høyden samt økning av utarealet er positivt for området og prosjektet.

Eventuelle bemerkninger til endringene

Høringen gjelder bare endringene og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse.

Tidligere innkomne bemerkninger til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling.

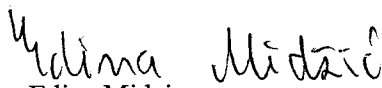
Eventuelle bemerkninger til endringene må være Plan- og bygningsetaten i hende senest 29.11.2010.

Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten om denne aktuelle saken ber vi om at saksnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

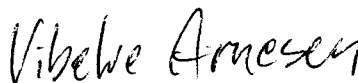
Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 3 Tett by



Edina Midzic

avdelingsenhetsleder



Vibeke Arnesen

saksbehandler

Likelydende brev sendt til:

Samferdselsetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO, postmottak@sam.oslo.kommune.no

Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO, postmottak@oby.oslo.kommune.no

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no

Pollux Eiendom & Finans AS, Trondhiemsveien 113, 0565 OSLO

Ruud Kjell Martin, Disengrenda 1A, 0587 OSLO

Kopi til:

Progress ingeniørfirma as, pb 189 Kjelsås, 0411 OSLO, post@progressing.no, arild@progressing.n

Mellbye Arkitekter as, Filipstadveien 5, 0250 OSLO, sverre.glaamseter@lundhagem.no, am@mellb

Vedlegg: Forslag til justert plankart

Illustrasjonsplan

Skyggestudier

Forslagsstillers planbeskrivelse

Trondheimsveien 113, Carl Berners Plass, bydel Grünerløkka.

Revidert planforslag til politisk behandling

Utarbeidet av: Mellbye Arkitekter AS for Progress Ingeniørfirma AS

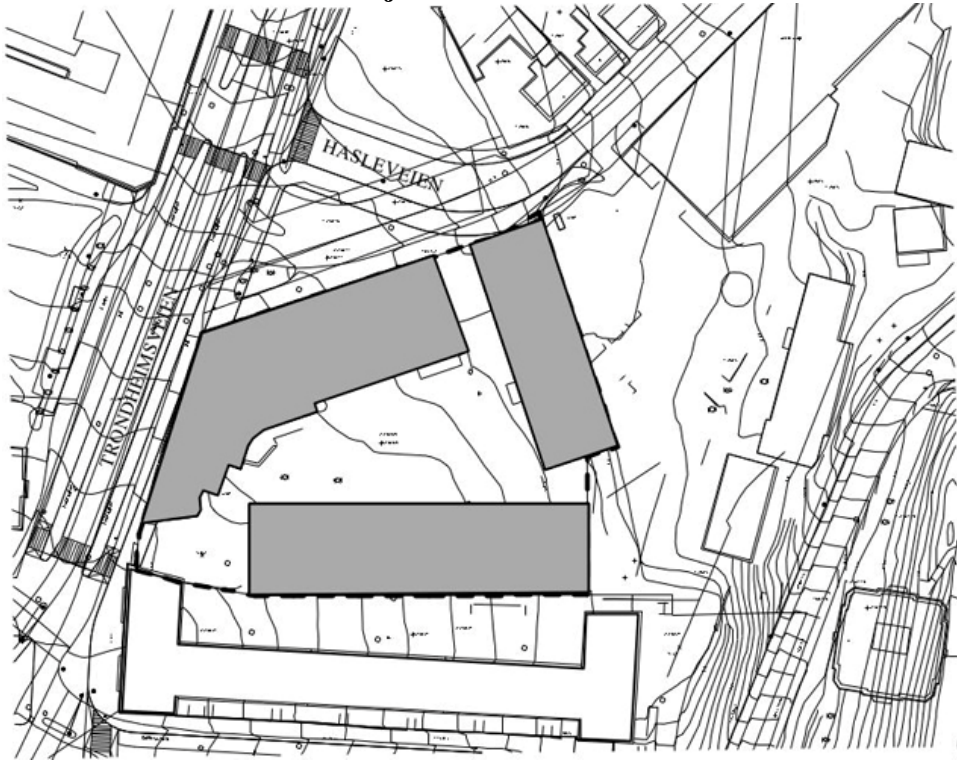
Dato: 19.09.10

Innhold

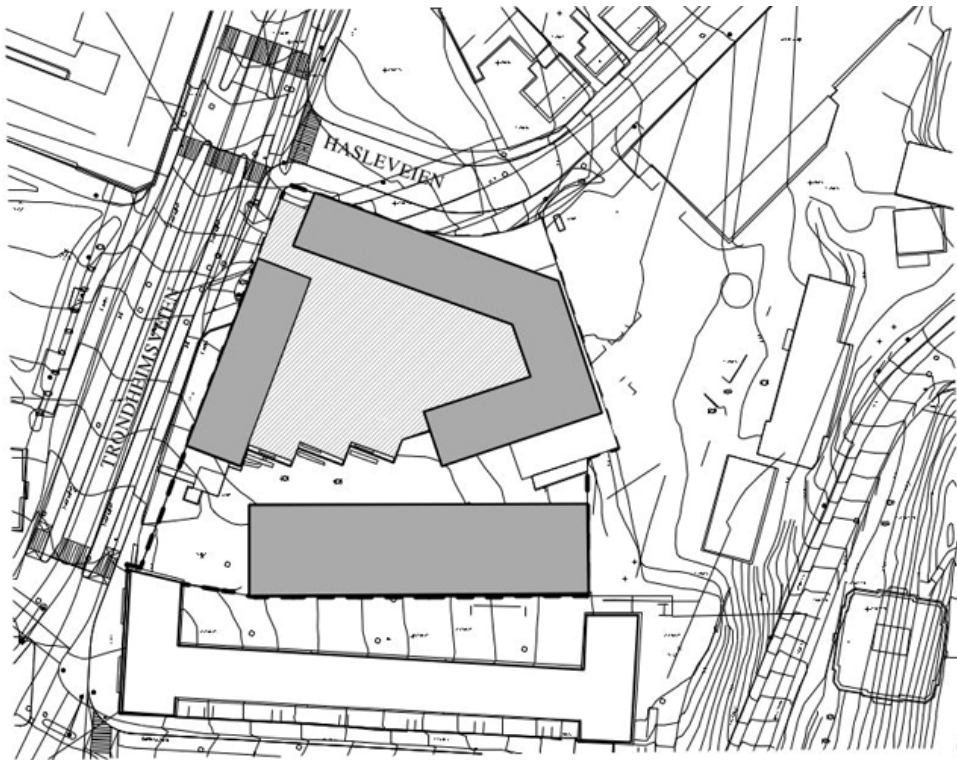
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	4
4. PLANSTATUS.....	6
5. MEDVIRKNING.....	7
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	7
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	8
5.3 Forhåndsuttalelser	
5.4 Bemerkninger ved offentlig ettersyn.....	11
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	14
7. PLANFORSLAGET	17
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	20
9. ILLUSTRASJONER.....	25

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

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

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

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

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

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

Endring av planforslaget etter offentlig ettersyn

Planforslaget er justert og oppdatert på bakgrunn av innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn og innspill fra Plan- og bygningssetaten. Dette gjelder i hovedsak volum-/høydereduksjon av bygningsvolumet mot nord og flytting av østre lamellblokk nærmere eiendomsgrensen som innebærer overbygging av kjøreadkomst (varelevering) langs eiendomsgrensen.

Som følge av redusert etasjeantall er bruksarealet (BRA) for ny bebyggelse redusert med ca. 350 m². Antall leiligheter er redusert til foreløpig totalt ca. 90 leiligheter.

Formål for eksisterende bebyggelse er endret fra byggeområde til spesialområde - bevaring med formål kontor, forretning, allmennyttig og bevertning.

Forslaget er komplettert med ROS-analyse vedr. trafikkforhold.

Det er gjort følgende endringer/kompletteringer:

- Bygningsvolumet mot nord mot Hasleveien/Trondheimsveien er redusert med to etasjer som innebærer at hovedgesims samsvarer med hovedgesims for nabobebyggelsen Trondheimsveien 119.
- Som følge av redusert etasjeantall er bruksarealet (BRA) for ny boligbebyggelsen redusert med ca. 350 m² og innebærer at antall leiligheter blir redusert til totalt ca. 90 leiligheter.
- Bygningsvolumet mot øst er flyttet nærmere eiendomsgrensen mot øst og innebærer overbygning av varetransporten langs eiendomsgrensen mot øst.
- Regulert fellesområde utgår og området innlemmes i det regulerte byggeområdet.
- Uttalelser fra Statens vegvesen og Samferdselsetaten til trafikkanalysen er inntatt i pkt. 5.4, og følger som egne vedlegg.

- Uttalelse fra Ruter AS vedr. tidligere innregulert kulvert og eventuell annullering av denne innenfor planområdet, er inntatt i pkt. 5.4 og følger som eget vedlegg. Det er som følge av tilbakemelding fra Ruter AS gjort tillegg i reguleringsbestemmelsene vedr. kulverttraséen.
- Uttalelse fra Fylkesmannen vedr. ROS-analyse og ROS-sjekkliste er inntatt i pkt. 5.4 og følger som eget vedlegg.
- Reguleringsbestemmelser og øvrige planmateriale er oppdatert iht. revidert planforslag.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

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

3.2 Eierforhold

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

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Planområdet er totalt på ca.6,3 daa og grenser i nordvest til Hasleveien, mot øst til eiendommen Hasle bruk, mot syd til eksisterende boligbebyggelse, Grenseveien 10-24 og mot vest til Trondheimsveien. Planområdet er tilpasset planlagt ny kollektivholdeplass i Trondheimsveien som del av omregulering av Carl Berners plass og i tillegg til planlagt omlegging av Hasleveiens utløp i Trondheimsveien. Området ligger i en bydel som utgjør et etablert og sammensatt forretnings- og boligområde, med en høy boligandel.

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

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

Landskap

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

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

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

Verneinteresser

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

Miljøfaglige forhold

Støyforhold

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

Klimaforhold

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

Grunnforurensning

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

Luftforurensningsforhold

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

Trafikkforhold

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

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

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

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

Risiko- og sårbarhet

Området ligger i et fortettingsområde utsatt for støy og luftforurensning. Området er definert som knutepunkt og dermed et område der det kan tillates etablering av boliger i rød sone.

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

Sosial infrastruktur

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

Naboområdet Hasle Brug, er under planlegging for en større barnehage i regi av Omsorgsbygg Oslo KF.

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

Teknisk infrastruktur

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

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Viken Fjernvarme.

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

Estetikk og byggeskikk

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

Stedsutvikling

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

Barns interesser

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

Juridiske forhold

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

Interessemotsetninger

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

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjene ble fastsatt ved kgl.res. 20.8.93 og har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk ressursutnyttelse. Dette innebærer blant annet at det skal legges vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon og utbygging i byggesonen i by- og tettstedsområder. Tiltaket følger opp disse statlige retningslinjer ved planområdets nærhet til knutepunktet Carl Berner.

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

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

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008, (11.06.2008)

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

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

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

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

Områdeanalyse. Carl Berner nord – Hasle-Sinsen

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

Gjeldende regulering

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

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

For eiendommen Hasle brug, Hasleveien 3-5, gbnr.126/3, er vedtatt omregulering til byggeområde for offentlig/allmennting formål (barnehage).

Pågående/fremtidig planarbeid og tiltak i tilstøtende områder

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

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

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

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

Liste over samrådsinnspill

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

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Friluftsetaten kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.
2. Oslo Sporveier bemerker at nærheten til kollektivknutepunkt bør tilsi høy utnyttelse og begrensninger når det gjelder antall parkeringsplasser. Det bemerkes videre at det vil være viktig å sikre gode gangforbindelser til T-banestasjonen og at en snarvei mellom Hasleveien og T-banestasjonen må sikres. Det påpekes at nærhet til Trondheimsveien gjør at støy og vibrasjoner må vektlegges i vurdering av om området er egnet for boligbebyggelse.
3. Samferdselsetaten bemerker at justering av krysset Hasleveien x Trondheimsveien må godkjennes av Samferdselsetaten. Trondheimsveien er riksvei og Statens vegvesen må inn i prosessen. Det bemerkes i tillegg at det bør utarbeides en trafikkanalyse med hensyn til betydning av foreslått utbygging og trafikkavvikling på det offentlige veinett og trafiksikkerheten i forbindelse med adkomst og i de nærliggende kryssene.
4. Helse- og velferdsetaten foreslår reguleringsbestemmelser om støy fra trafikk på utendørs oppholdsarealer og foran vinduer i minst ett soverom for hver bolig. Det foreslås også reguleringsbestemmelser vedrørende støy i boliger fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet.

Det opplyses at det ikke er påvist grunnforurensninger innenfor planområdet, men at det er begrunnet mistanke om grunnforurensninger på bakgrunn av oljesøl m.m. fra jernbanemateriell, og det foreslås tekst for reguleringsbestemmelse. Det foreslås i tillegg vurdert tiltak mot radon. Det bemerkes at grenseverdier i teknisk forskrift (TEK)/Norsk Standard NS 8175 for strukturlyd fra trafikk i kulverter/tunneler bør gjøres gjeldende også for trafikk på gateplan. Etaten bemerker at i forhold til luftkvalitet bør luftinntak og uteoppholdsarealer plasseres vekk fra vei.

Bebyggelsen anbefales tilknyttet fjernvarmenettet.

5. Byantikvaren bemerker at eiendommen består av to eldre industribygninger oppført rundt 1900 og cirka 1920. Etter Byantikvarens vurdering er det knyttet arkitektoniske og kulturhistoriske verdier til den eldste bebyggelsen med anbefaling om bevaring.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Oslo Sporveiers (2) bemerkning om høy utnyttelse er fulgt opp i foreliggende planforslag. Med hensyn til parkeringsplasser er det forutsatt at planforslaget følger kommunens parkeringsnorm for tett by. Det er foreslått regulert fellesareal gjennom planområdet fra Trondheimsveien til eiendommen Hasle Brug, gbnr.126/3. Fellesarealet er forutsatt tilgjengelig for allmennheten og tilrettelagt for universell utforming. Forslaget ivaretar eventuell mulig gangforbindelse fra Trondheimsveien til de bakenforliggende arealene.

Kjøreadkomst mellom Hasleveien og T-banestasjonen gjennom planområdets østre del, er vurdert som lite egnet for kombinasjon av varetransport og gangtrafikk. Dette området som i dag er utbygget, vil ved gjennomføring av reguleringen bli benyttet til varetransport. En gangvei her vil ligge svært ugunstig topografisk i skjæring mellom planområdet og naboeiendommen Hasle Brug. For Hasle Brug er det planlagt barnehage (planinitiativ) og gangvei på nabosiden av grensen vil kunne få en beliggenhet uten topografiske hindre. Denne vil med en mindre avgrening kunne tilknyttes fellesareal for eiendommen Trondheimsveien 113 og dermed oppnå en ønsket gangveilenke fra T-banestasjon til Trondheimsveien.

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

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

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

5.2 Kunngjøringsinnspill

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

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

Innkommne uttalelser 10 stk:

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

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1). Oslo kommune, Bydel Helsfyr-Sinsen

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

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

2). Helsevernetaten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3). Vann- og avløpsetaten

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

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

4). Samferdselsetaten

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

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

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

5). *Plan- og bygningsetaten*

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

6). *Byantikvaren*

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

7). *Undervisningsbygg Oslo KF*

Undervisningsbygg bemerker at barn fra reguleringsområdet vil søgne til Sinsen barne- og ungdomsskole, som i dag har relativt begrenset ledig kapasitet. Det vises til at flere store boligprosjekter under planlegging i nabobydelen kan medføre at Sinsen skole og mange naboskoler blir fullsatt.

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

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

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

8). *AS Oslo Sporveier*

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

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

9). *Statens vegvesen, Region øst*

Statens vegvesen har under arbeid forslag til reguleringsplan for Carl Berners plass og Trondheimsveien langs eiendommen og viser til godt samarbeide med forslagsstiller og tiltakshaver.

Av hensyn til fremføring av Trondheimsveien og utforming av holdeplassområdet vises det til behov for ny byggelinje for eiendommen med større avstand til Trondheimsveien i forhold til eksisterende bygg. Det bemerkes at fortausbredden langs et nytt bygg bør være minimum 3 meter og at betjening og avkjørselsforhold må vurderes i sammenheng med Statens vegvesen. Krysset

Hasleveien/Trondheimsveien har begrenset kapasitet og det påpekes at dette vil kunne legge føringer for utnyttelsen av eiendommen mht. virksomhet som genererer økt biltrafikk.

Statens vegvesen gir sin tilslutning til at gangforbindelser og siktlinjer prioriteres samt bevissthet til tomtens sentrale beliggenhet til knutepunktet Carl Berners plass.

10). *Byantikvaren*

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

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1). Bydel Helsefyr-Sinsen

Bemerkningen tas til etterretning.

2). Helsevernetaten

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

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

3). Vann- og avløpsetaten

Uttalelsen tas til etterretning.

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

4). Samferdselsetaten

Etatens bemerkninger er tatt til etterretning og inntatt i planforslaget.

Det vil utarbeides et eget trafikknøtt

5). Plan- og bygningsetaten

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

6). Byantikvaren

Bemerkningen tas til etterretning.

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

7). Undervisningsbygg Oslo KF

Bemerkningen tas til etterretning.

8). AS Oslo Sporveier

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

9). Statens vegvesen, Region øst

Bemerkningen tas til etterretning.

10). Byantikvaren

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

5.4 Bemerkninger ved offentlig ettersyn

Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn

1. Bydel Grunerløkka, brev datert 04.12.08
2. Samferdselsetaten, brev datert 10.12.08
3. Samferdselsetaten, e-post datert 05.01.09
4. Brann- og redningssetaten, brev datert 04.12.08
5. Trafikketaten, brev datert 01.12.08
6. Byantikvaren, brev datert 30.12.08
7. Renovasjonsetaten, brev datert 17.12.08
8. Statens vegvesen, brev datert 15.12.08
9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen, brev datert 15.12.08

10. Hafslund Fjernvarme AS, brev datert 17.11.08

11. Hafslund Nett AS, brev datert 24.11.08

Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn

1). Bydel Grunerløkka har behandlet saken på møte i Byutviklingskomitéen og anbefaler ikke forslaget til reguleringsplan. Bydelen bemerker at forslaget i større grad bør sikre at Trondheimsveien blir aktivisert og at forslaget gis mer variert næringsstruktur. Det bemerkes at det ikke bør tillates boliger på gateplan og at det ikke bør være balkonger mot trafikkområde. Videre at det er ønskelig med større uteoppholdsarealer og at disse er skilt fra forretningsarealene. Videre bemerkes som negativt varelevering inntil barnehage på nabolomt og at gangvei/torg skal benyttes til varelevering. Bydelen bemerker at byggehøyder og byggevolumer bør reduseres i tråd med Plan- og bygningsetatens vurderinger.

Det etterlyses trafikkanalyse av dagens situasjon og forventet fremtidig situasjon.

2). Samferdselsetaten anbefaler at parkeringsnormens minimumsverdi legges til grunn for krav til parkeringsdekning. Etaten anser forslaget som mangelfullt da det ikke foreligger trafikkanalyse. Det bemerkes behov for klarere utformingskrav til forretningsdelen i planområdet for å øke aktiviseringen av Trondheimsveien som strøksgate. Mht. byggehøyder bemerkes som et poeng å ivareta solforholdene i tilgrensende gaterom.

3). Samferdselsetaten opplyser i tilleggsbemerkning at det ligger en kulvert mellom Trondheimsveien og Carl Berner T-banestasjons billettshall. Kulverten skal ha inngang fra Trondheimsveien innenfor planområdet og etaten ber om at det vurderes om potensiell bruk av den som gangadkomst til T-banen.

4). Brann- og redningsetaten viser til Teknisk Forskrift 1997 (TEK) til Plan- og bygningsloven. I tillegg vises til etatens interne retningslinjer (vedlagt) ift. tilkomst og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. OBRE påpeker brannsikkerhet i boliger og viser til nasjonale målsetninger om brann og eksplosjonsvern. OBRE inviterer til deltagelse i brannsikkerhetstenkning i forbindelse med byggeprosjektet.

5). Trafikketaten har ingen bemerkninger.

6). Byantikvaren viser til forhåndsuttalelse, brev datert 27.06.06, og har ingen ytterligere bemerkninger når det gjelder forholdet til automatisk fredete kulturminner.

Byantikvaren ønsker for øvrig følgende tillegg til bestemmelsenes §5: *”Bygningen tillates ombygget og/eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et opprinnelig utseende. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningens tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Alle meldings- og søknadsppliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.”*

Byantikvaren viser i tillegg til forhåndsuttalelse brev datert 27.06.06 og fastholder at høyden på nybyggene ikke bør overskride den eksisterende bebyggelsen rundt Carl Berners plass. Det anbefales at bygningsvolumet mot Trondheimsveien reduseres med en etasje og at bakenforliggende bebyggelse holdes under mønelinjen i Grenseveien 10. Det påpekes at volumene mot Hasleveien bør reduseres/ brytes opp slik at eksisterende kulturmiljø i Hasleveien gis miljø- og lysforhold som sikrer fremtidig bruk av bygningene.

Byantikvaren anbefaler en redusert utnyttelse av eiendommen for i større grad å ivareta kvalitetene ved Carl Berners plass og kultur- og bomiljøet i Hasleveien.

7). Renovasjonsetaten viser til bestemmelsene i ”Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall” og til krav og anbefalinger i ”Veileder for plassering av avfallsbeholdere”. Etaten ber om at plassering av standplasser eller avfallsbrønner søkes forhåndsgodkjent innen bygging. Det bemerkes at det ikke gis dispensasjon fra Renovasjonsforskriften for Oslo for nybygg av foreslått omfang.

8) Statens vegvesen bemerker at tiltakshaver må utføre en trafikkanalyse som viser hvor stor trafikk som kan genereres av utbyggingen.

9). Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen, viser til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 med veileder TA-2115, og anbefaler at det spesifiseres i bestemmelsene at alle boliger skal ha en stille side og ha tilgang til utearealer med tilfredsstillende støyforhold. I tillegg anbefales at leilighetene bør være gjennomgående. Det etterlyses scenarier for hvilke uønskede hendelser som er vurdert.

10). Hafslund Fjernvarme AS bemerker at tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg og at det må foreligge avtale om tilknytning med Hafslund Fjernvarme før igangsettingstillatelse gis, eventuelt bekrefte på at tiltaket ikke kreves tilknyttet.

11). Hafslund Nett AS bemerker at de har kabelanlegg og stasjonsanlegg i planområdet og viser til vedlagt kartskisse. Det bemerkes at det må tas hensyn til avstandsforhold, overdekning over kabler og luftledningsanlegg og at eventuelle omlegginger må avtales med Nettselskapet. Med hensyn til kapasitet på eksisterende strømmnett og etablering av nye anlegg og nye nettstasjoner må tas tidlig kontakt med Hafslund Nett. For etablering av nettstasjoner og nytt strømforsyningsnett skal sikres rettigheter og gjøres overenskomster. Det bemerkes at nybygging, omlegging og opprusting av veibelysning inngår som pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene og at kostnader med tiltakene tilfaller den eller de som utløser tiltaket.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn

1). Planforslaget regulerer forretningsarealer ut mot Trondheimsveien og foreslår bestemmelse om mindre forretningsenheter. Planforslaget åpner ikke for boliger på gateplan og balkonger er i hovedsak forutsatt inn mot felles gårdsrom. Varelevering er i hovedsak forutsatt direkte fra Hasleveien til forretningsarealene og fra Hasleveien langs naboeiendom i øst for nødvendig varelevering til teglsteinsbygningen. Denne er i revidert forslag vist under lokk/bebyggelse langs planområdets østgrense.

Bemerkning om bygningshøyder og trafikkanalyse tas til følge. Det er etter offentlig ettersyn utarbeidet felles trafikkanalyse for eiendommene Trondheimsveien 113 og 119 av Sweco Grøner AS; ”Rapport 1-Trafikkanalyse Trondheimsveien 113 og 119”. Uttalelser til denne fra Statens vegvesen og Samferdselsetaten følger som egne vedlegg.

2). Parkeringsdekningen følger kommunal norm, midlere norm. Det er i bestemmelsene foreslått krav til utforming av forretningsarealer. Sol- og skyggeforhold ift. omgivelsene er nærmere kommentert i beskrivelsen.

3). Det er gjort vurdering om potensiell bruk av regulert kulvert som gangadkomst til T-banen og i følge Ruter AS er den foreløpig ikke aktuell for etablering, men reguleringen ønskes opprettholdt. Dette for å sikre mulighet for universell adkomst til stasjonen. Dette tas til følge og det knyttes bestemmelse til eventuell etablering av kulvert innenfor planområdet.

4). Bemerkningene tas til etterretning.

6). Anbefaling om tillegg til bestemmelse §5 tas til følge og er inntatt i forslag til bestemmelser. Byantikvarens bemerkninger om redusert bygningshøyde mot Trondheimsveien/Hasleveien tas til følge og bygningsvolumet mot Trondheimsveien/Hasleveien er redusert med to etasjer i revidert forslag.

7). Bemerkningene tas til etterretning.

8). Bemerkningen tas til følge og det vises til utarbeidet trafikkanalyse fra Sweco Grøner AS samt uttalelse til denne fra Statens vegvesen og Samferdselsetaten. Statens vegvesen har i tillegg kommentert i e-post datert 03.09.2010 at ansvaret for Trondheimsveien ikke lenger er Statens vegvesen og henviser til Oslo kommune Samferdselsetaten som rette vegmyndighet.

9). Det er utarbeidet støysonkart og bestemmelsene ivaretar bemerkning vedr. krav til tilfredsstillende støyforhold. Bemerkning vedr. risiko- og sårbarhetsvurderinger tas til følge og det vises til utfyllende beskrivelse, ROS-sjekkliste og egen ROS-analyse for trafikk. I tillegg vises til uttalelse fra Fylkesmannen, brev datert 23.08.2010, der Beredskapsstaben uttaler at de har ingen merknader til ROS-analysen.

10). Bemerkningen tas til etterretning.

11). Bemerkningen tas til etterretning.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Hovedgrep

Planforslaget er en direkte følge av ny regulering for Carl Berners plass og som omfatter Trondheimsveien og del av Hasleveien som tilstøter eiendommen Trondheimsveien 113. Det er planlagt for oppføring av nye boliger og forretninger samt å oppgradere eksisterende teglsteinsbygning (verkstedsbygning) til kontor- og forretningsbebyggelse. Planen legger til rette for nye bygningsvolumer formet som karrèbebyggelse rundt en sokkeletasje som tar opp høydeforskjellen gjennom planområdet. Sokkeletasjen omfatter næringsbebyggelse, forretninger og kjørearealer/kjørerampe til garasjekjeller. Bebyggelsen over sokkeletasjen utgjør i hovedsak boliger, formet rundt et felles indre gårdsrom. Gårdsrommet ligger en etasje over dagens terrengnivå og forretningsarealene. Grunnplan og forretningsarealer tar opp del av terrengfallet gjennom planområdet mellom Hasleveien og Trondheimsveien.

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

Boligdelen av bebyggelsen er planlagt for til sammen ca. 90 leiligheter. Bebyggelsen er oppdelt i bygningsvolumer med avtrappende høyder i forhold til Trondheimsveien og med laveste gesimshøyder mot eksisterende lagerbygning, verkstedsbygningen syd i planområdet. Bebyggelsen varierer i høyde fra 4-7 etasjer pluss underetasje (sokkeletasje) og parkeringskjeller. Leilighetene har gangadkomst fra internt gårdsrom og for bebyggelsen lengst øst, fra felles avkjørsel. Leilighetene betjenes fra sentrale trappe- og heiskjerner med direkte forbindelse til garasjeanlegget. Alle leilighetene har tilgang på privat balkong og det tillates etablert takterrasser.

Eiendommen består av eksisterende bebyggelse som utgjør lager, verkstedsbygning og forretninger (kjøpesenter). Eksisterende teglsteinsbygg blir i dag benyttet til næring (lager/apotek). Byggets fasader har vinduer mot nord og vest. Fasaden mot øst utgjør delvis forstøtning mot eksisterende terreng og fasade mot syd vender inn mot bakgården til Grenseveien 10-24. Fasaden er helt lukket og fullstendig uten vinduer. Da bygget ligger i tomtegrensen må veggen fungere som brannvegg.

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

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

- Bygget er tilstøtende den relativt trange bakgården til eksisterende bebyggelse, Grenseveien 10-24. For nye boliger vil en orientering mot bakgården oppleves som en svært inneklemte og mørk situasjon.
- Ved at eksisterende verkstedsbygningens fasade mot syd er uten vinduer (grunnet brannkrav) er bygget hovedsakelig ensidig belyst og fremstår derfor med relativt mørke innvendige arealer.

- Eksisterende verkstedsbygning har en bredde på 18 meter som vil være en uegnet dybde for ensidig belyste boenheter.
- Eksisterende verkstedsbygningens hovedfasade vil være orientert mot nord.
- Arealer langs eksisterende verkstedsbygningens nordfasade er tiltenkt som eventuell allmenn gangforbindelse til T-bane- og buss-stasjon i Trondheimsveien. Dette vil sterkt redusere kvaliteten på utearealene til eventuelle boliger i eksisterende verkstedsbygning.

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

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

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

Bebyggelsen er lagt i eiendommens yttergrenser, som en tradisjonell karrebebyggelse. Inngang til boligens trapperom er både fra gate, fra indre gårdsplass og felles uteareal.

Bebyggelsen er avtrappet i snitt og plan for å oppnå maksimal solinnfall. Utearealet er vendt mot syd-vest. For åpning i bebyggelsen mot Trondheimsveien og over sokkeletasjen til gårdrom langs felles gangareal forutsettes etablert støyavskjerming.

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

Planforslaget har følgende intensjoner:

- erstatte eksisterende nærings- og industribbyggelse med et oppgraderingsområde for boligbebyggelse i samsvar med vedtatt kommunedelplan for Oslo indre by.
- etablere et nytt bykvartal for boliger direkte tilknyttet kollektivknutepunktet Carl Berner
- etablere forretningsarealer for den lavere del av bebyggelsen tilknyttet Trondheimsveien som tilstøtende handlegate og del av knutepunktet Carl Berner plass
- tilrettelegge for mulig gangforbindelser gjennom planområdet fra Trondheimsveien for tilknytting til T-banestasjon ved Grenseveien
- gi bebyggelsen struktur som ivaretar organisering av leiligheter med gode sol- og usiktsretninger
- bevare eksisterende verkstedsbygning og tilrettelegge bygget for nye og strøktjenlige aktiviteter
- sikre gode interne utearealer skjermet for støy fra omgivelsene

Bebyggelsen

Planlagt bebyggelse består av lamellblokker utformet som en åpen karrebebyggelse rundt en indre gårdsplass. Gårdsplassen ligger en etasje over terreng og utgjør bebyggelse med forretningsarealer. Forretningene har inngang og fasader mot felles gangareal gjennom planområdet langsetter eksisterende teglbygning.

Bebyggelsen varierer i høyde fra 4 til 6 etasjer over forretningsarealer i underetasje, der den høyeste bebyggelsen ligger mot Hasleveien i østre del av planområdet. Samtidig er bebyggelsen åpnet i partier for å gi lys og utsikt til bakenforliggende fasader og til innvendig gårdsrom.

Bebyggelsens mot Trondheimsveien er i 4 etasjer med tillegg av underetasje som varierer i høyde i forhold til Trondheimsveien som stiger ca. 3m langs planområdets avgrensning mot gaten. Bebyggelsen er i høyde, volum og form søkt tilpasset nabobebyggelse og bygningstypologien i området.

Byformanalyse

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

Trondheimsveien 113 ligger i en bygningsmessig mellomsoner der eksisterende bebyggelse er preget av lavere, tradisjonelle byboliger mot syd og vest, og mer variert bebyggelse mot nord og øst. Det vises til eget bilag som viser en registrering av bygningstypologi i nærområdet til Carl Berners plass og planområdet. Planforslaget vil bekrefte det stedstypiske mht. bygningsvolum og høyder og bidra til en ytterligere konsolidering av Carl Berner som et knutepunkt og urbant sted. Nybygget mot nord vil markere det nye gateløpet for Hasleveien og bidra til å gi denne bygategreg.

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

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

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

Mot øst er det i dag en større naboeiendom (Hasleveien 3), hvor det er vedtatt regulering til barnehage. Bebyggelsens karakter både mot nord og øst fremstår som frittliggende bygg plassert midt på tomt.

Forslagsstiller har vurdert to alternativer å utvikle eiendommen på:

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

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

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

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

Følgende utredninger er utført:

- Støynotat ved Multiconsult AS, datert 06.07.2006
- Vibrasjonsanalyse/strukurstøy ved Multiconsult AS, datert 19.09.2006
- Oppdaterte sol- og skyggediagrammer etter volum- og høydeendringer av bebyggelsen
- Trafikkanalyse Trondheimsveien 113 og 119, Sweco Norge AS, rapport nr.1 datert 24.03.2009
- Vedlegg 3 – Sikkerhetsrapport-Ombygging av Carl Berners plass, Oslotrikken AS, datert 30.06.2009
- ROS – sjekkliste

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Planområdet er ca. 6,3 daa stort og foreslås omregulert fra byggeområde for industri, lager og verksted til byggeområde for kombinert formål; bolig, forretning, kontor, allmenntilgjort formål, bevertning og spesialområde bevaring (forretning, kontor, allmenntilgjort formål, bevertning) samt fellesområde, felles

gangareal, torg. Innenfor byggeområdet inngår eksisterende veiareal, del av Hasleveien, som foreslås omregulert til kombinert formål; bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål og bevertning.

Området foreslås regulert til:

- Byggeområde for kombinert formål: bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål, bevertning
- Spesialområde - bevaring: (forretning, kontor, allmennyttig formål, bevertning)

Arealoversikt

Arealbruken fordeler seg som følger:

Byggeområde boliger, forretning, kontor og bevertning:	5,0 daa
Spesialområde - bevaring, forretning, allmennyttig formål og bevertning:	1,3 daa
<u>Sum planområde:</u>	<u>6,3 daa</u>

Bebyggelsens arealfordeling iht. utarbeidet skisseprosjekt antas å være som følger:

<u>Ny bebyggelse</u>	<u>Bruksareal (BRA)</u>
Boliger	ca. 7 500 m ²
Kontor 1.etasje/sokkeletasje	ca. 650 m ²
Tekniske rom sokkeletasje	ca. 600 m ²
Forretning 1. etasje/sokkeletasje	ca. 3 000 m ²
<u>Sum:</u>	<u>ca.11 750 m²</u>

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

Sum bebyggelse over terreng : ca.14 450 m²

Parkeringsanlegg, bruksareal under terreng: ca. 4 200 m²

Grad av utnyttning og høyder

Bruksareal (BRA) for bebyggelsen utgjør til sammen ca.14 450 m² inkludert mulig innglassing av balkonger eller deler av balkonger for boligene. Det er ikke medregnet biloppstillingsplasser på terreng.

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

Grad av utnyttning, bruksareal (BRA)

Grad av utnyttning, bruksareal (BRA) = 14 450 m²

Illustrasjonsplanen beskriver et prosjekt der tillatt bruksareal (BRA) for ny bebyggelse er beregnet til ca.11 750 m² inklusive balkonger. I tillegg inngår eksisterende bebyggelse med et bruksareal (BRA) på ca.2 700 m². Parkeringsarealer helt eller delvis under terreng/bebyggelse er ikke medregnet.

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

Planområdet er beregnet til 6290 m². Byggeområdet er beregnet til 5000 m².

Prosent bruksareal (%-BRA) i forhold til hele planområdet: % BRA = $14450/6290 \times 100\% = \text{ca.}230\%$

Prosent bruksareal (%-BRA) i forhold til byggeområdet: % BRA = $14450/5000 \times 100\% = \text{ca.} 289\%$

Bebyggelsen

Høyder

Planforslaget muliggjør bebyggelse i 4-6 etasjer pluss underetasje og kjellerplan. Bebyggelsens maksimale gesimshøyder er vist på plankartet og inngår i forslag til reguleringsbestemmelser.

Bebyggelsens plassering er vist med byggegrenser på plankartet.

Balkonger kan bygges utover byggegrensene, men ikke utover planens avgrensninger.

Planforslaget har høydemessig forholdt seg til nabobebyggelsen og et stigende terreng mot øst langs Hasleveien. Høyeste planlagte bygningsvolum ligger mot nord og Hasleveien og forholder seg til gesimshøyden for eksisterende bebyggelse i Trondheimsveien 132, Sophies Minde. Denne bygningen

er gul-listet og har mønehøyde +77 og gesimshøyde +74. Det høyeste volumet for planlagt ny bebyggelse er planlagt med gesimshøyde +74.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering er vist på plankartet med byggegrenser. Balkonger kan eventuelt bygges utover viste byggegrenser med inntil 1m der dette ikke overskrider planavgrensningen. Grense for bebyggelse under eller delvis under terreng, parkeringskjeller med tilhørende anlegg, er vist på plankartet og ligger innenfor byggeområdets avgrensning. Lamellblokken lengst mot øst er i revidert forslag flyttet nærmere eiendomsgrensen, noe som innebærer at kjøreadkomsten legges under lokk og bebyggelse langs eiendomsgrensen mot øst. Flytting av østre lamellbebyggelse innebærer et større felles sentralt gårdsrom for boligene.

Verneinteresser

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

Boliger

Antall leiligheter utgjør foreløpig ca. 90 stk. Det er forutsatt intern fordeling av leiligheter i samsvar med bystyrets vedtak om leilighetsfordeling og minimumsarealer. Leilighetene er i hovedsak gjennomgående og orientert mot syd og/eller vest. Leilighetene har tilgang på privat balkong og det tillates etablert takterrasser.

Forretninger

Planforslaget innebærer etablering av forretningsarealer som er utadvendt mot Trondheimsveien og det interne torget. Det er forutsatt min 3 forretningsenheter i underetasje for lamellblokk mot Trondheimsveien. I tillegg er det intensjon om etablering av en mindre andel kontorer, strøktjenelige virksomheter og uteservering i tilknytning til bebyggelsen orientert mot gangareal/torg i skillet mellom eksisterende og planlagt ny bebyggelse. Inngang til forretninger og kontorer er forutsatt fra gateside og fra fellesområdet. Mot Trondheimsveien vil det kunne anlegges torgplass/oppholdsareal med trevegetasjon og beplantning i direkte nærhet til planlagt ny kollektivterminal. For eksisterende teglsteinsbygning er det foreløpig intensjon om etablering av mindre kontor- og forretningsvirksomheter uten større grad av bilavhengighet.

Miljøfaglige forhold

Støyforhold

Planforslaget forutsetter gjennomføring av støytiltak før det gis midlertidig brukstillatelse.

Trafikkforhold

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

Kjøreadkomst, avkjørsel til Hasleveien

Kjøreadkomst er samlet i et avkjørselspunkt til Hasleveien i nordøstre del av planområdet. Avkjørselen betjener både nærings- og boligbebyggelsen og deler seg for direkte innkjøring til garasjekjeller via kjøreramper til planlagte underetasjer for nybygget og til felles avkjørsel for varetransport langs østre del av planområdet. Planlagt nybygg vil ha større butikker på en flate, mens det for eksisterende teglsteinsbygg er forutsatt mindre spesialbutikker for 1.etasje og messaninetasje. Det er planlagt for 2 underetasjer der parkeringskjeller utgjør 2.underetasje ca. kote +48 og 1.underetasje ca. kote +51 som utgjør forretningsdelen med arealer for lager og varelevering. Sammen med kjørerampene for den bakre del av den nye bebyggelsen, utgjør arealene mot Hasleveien betjeningsarealer for renovasjon, varelevering og tekniske rom. Det er forutsatt innvendig varelevering til butikkarealene som ligger på samme nivå og danner en ytre forretningsdel med fasade mot Trondheimsveien og til fellesarealet mellom nybygg og teglbygning. For varetransport til teglsteinsbygningen er det forutsatt kjøreadkomst fra Hasleveien til kjørerampe

under lokk og østre lamellbebyggelse. Kjørearealet er forutsatt begrenset til den mindre aktive del av gjennomgangs-torget (fellesarealet) mellom eksisterende teglbygning og planlagt ny bebyggelse. Varelevering innenfor området er begrenset og vil bare i mindre grad påvirke gangtrafikken for gang- og torgarealet gjennom dette området.

Avkjørsel til Hasleveien er forutsatt å krysse fortau før innkjøring til eiendommen. Bebyggelsen ligger tilbaketrukket fra fortauet for større avstand og bedre svingradius før innvendig nedkjøringsrampe.

Fortauet er planlagt med stor bredde ca.5m og forutsettes utformet med nedsenket kantstein.

For kjøremønster for varetransport og renovasjon vises til vedlagte illustrasjonsmateriale.

Avkjørselen er vist med piler på plankartet.

Gangadkomst

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

Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes i henhold til parkeringsnormer for Oslo, ”tett by”, vedtatt 27.11.2002. Bilparkering er innpasset i garasjeanlegg under terreng og under bebyggelsen. Det er forutsatt at 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det er foreslått en parkeringsdekning etter midlere norm. Leilighetsantall og fordeling av næringsarealene er foreløpig og parkeringsdekningen er forutsatt endelig avklart ved søknad om rammetillatelse.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet og planlagt utbygging innebærer ingen kjente forhold som skulle tilsi spesiell sårbarhet eller risiko. Brannrisiko er vurdert og i forhold til støy er det gjort støyberegninger ift. planlagt bebyggelse og utearealer.

Ved eventuell brann er det tilgjengelighet fra Trondheimsveien, Hasleveien og Grenseveien. Felles avkjørsel og åpne arealer gir tilgjengelighet til alle fasader og deler av bebyggelsen.

Med hensyn til støy viser beregning av støynivå at fasader av bebyggelsen mot Trondheimsveien og Hasleveien ligger i rød sone. For internt gårdsrom er bare deler av uteoppholdsarealet innenfor grenseverdiene. Forutsatt gjennomføring av avbøtende tiltak med skjerming vil størstedelen av uteoppholdsarealet oppnå tilfredsstillende støyforhold.

Det er det vurdert at området i seg selv eller planlagt utbygging ikke innebærer spesielle risiko- eller sårbarhetsforhold.

Forhold for barn og unge

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

Uteoppholdsareal

Gårdsrommet som utgjør uteoppholdsarealet for boligene har et areal på ca.1575 m². Sammen med balkonger og takterrasser vil uteoppholdsarealet utgjøre til sammen ca.20 m² pr. leilighet.

Felles gangareal gjennom området skal være bilfritt med unntak av varetransport til forretninger. For utearealer i tilknytning til gårds plass er det forutsatt permanent vegetasjon, møbler og utstyr som tåler høy bruksbelastning.

Barnehage

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

Teknisk infrastruktur

Ledningsanlegg

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

Universell utforming

Forhold for funksjonshemmede

Uteoppholdsarealet, felles gårdsrom, er flatt og kan benyttes av bevegelseshemmede. Gårdsrommet har tilgang fra trapperommene som ligger til gårdsrommet og for øvrig rampetilknytting til fortausarealer for tilstøtende gatenett. Flesteparten av leilighetene og fellesarealene (parkering, bodar) kan nå trinnløst med heis. 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGETOverordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og mål.

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

Verneinteresser

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

Miljøfaglige forhold*Anleggsdrift*

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

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

Eksisterende bebyggelse bortsett fra teglsteinsbygning skal rives.

Forurenset grunn

Den planlagte bebyggelsen vil ikke tilføre forurensning til grunnen.

Støy fra trafikk

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

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

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

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

Luftforurensning

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

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

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

Forurenset grunn

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

Lokalklima

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

Sol- og skyggeforhold

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

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

På kveldstid kl.18:00 er felles gårdsrom for boligene og deler av gangarealet skyggelagt. Sydvestvendte fasader har stort sett gode solforhold. Det er sol på hoveddel av butikkfasade mot felles gangareal, på deler av gangareal nærmest Trondheimsveien og på fasade og fortau langs Trondheimsveien.

21.juni er det for innvendig gårdsrom og felles gangareal gode solforhold hele dagen og ettermiddagen. Eksisterende teglbygning gir noe skygge på fellesareal. Trafikkområder umiddelbart nord og vest for bebyggelsen blir delvis skyggelagt. På kveldstid kl.18:00 er det sol på vest- og sydvestvendte fasader mens sydvendte fasader delvis er skyggelagt. En større vestvendt del av gårdsrommet er skyggelagt. Det er sol på store deler av fellesarealet mellom ny og eksisterende bebyggelse.

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

Planforslaget er redusert med to etasjer for bygningsvolumet mot nord. Sommerstid om morgenen gir dette bedre solforhold på felles gårds plass og på felles gangareal.

Endring av planforslaget med flytting av bebyggelsens østre lamellblokk mot øst, gir morgen og dagtid ytterligere bedret solforhold for felles gårds plass.

Biologisk mangfold

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

Trafikkforhold

Kapasitet

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

Trafikk

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

Trafikksikkerhet

Gjennomføring av planforslaget vil innebære at kjørearealer begrenses til kjørerampe til garasjekjeller og til varetransport på baksiden av planlagt bebyggelse. Forslaget innebærer sanering av dagens avkjørsler til Hasleveien og Trondheimsveien. Planlagte ny avkjørsel til Hasleveien begrenses til et avkjørselspunkt og innebærer økt trafikksikkerhet i forhold til dagens situasjon.

Varetransport

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

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

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

Parkering

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

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

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

Kollektivtrafikk

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

Risiko- og sårbarhet

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

Planområdet ligger tett ved sporvogntrase og spørsmål om eventuelle utredningsbehov ble forelagt i møte med OsloTrikken AS. Vedr. risikoanalyse ble det i møtet vist til OsloTrikkens "Risikoanalyserapport - Ombygging av Carl Berners plass", rapport datert 30.06.2009. Rapporten konkluderer bl.a. med at "egen kollektivtrase med reposer gir sikrere kryssinger for fotgjengere samt et **nytt** fotgjengerfelt på strekningen" (Carl Berners plass og Rosenhoffgata). Som risikoreduserende tiltak bemerkes at når Progressbygget rives, vil også veibanen justeres og innsnevringen på holdeplassen vil bortfalle (kopi av rapporten er vedlagt).

OsloTrikken har i e-post datert 2.februar 2010 svart følgende vedr. eventuelle utredningsbehov (ref. kopi av e-post med kommentarliste, pkt.2): "Rivingen og gjennoppbyggingen av Trondheimsveien 113 fører ikke til noen endring av trikkens infrastruktur. Det er derfor ingen behov for ytterligere risikoanalyser etter jernbanelovgivningen".

Kulvertforbindelse til Carl Berner T- banestasjon

Status for innregulert kulvertforbindelse (beliggenhet delvis inne på planområdet) fra Trondheimsveien til Carl Berner T-banestasjon, er forelagt Ruter AS. Kulvertforbindelsen innenfor planområdet er vurdert av Ruter AS å være aktuell ved eventuelt behov for universell adkomst til T-banestasjonen.

Sosial infrastruktur

Samfunnsmessige konsekvenser

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

Forslaget vil kunne medføre etablering av butikker og økte servicetjenester til nærområdet og bydelen. Planlagte forretnings- og kontorarealer vil kunne tilføre noen nye arbeidsplasser til bydelen. Trafikkøkningen fra området vil kun marginalt påvirke trafikkavviklingen i området.

Off. servicetilbud

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

Arbeidsplasser tilknyttet eksisterende næringsbebyggelse vil utgå.

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

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

Arbeidsplasser

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

Skole

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

Barnehageplasser

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

Funksjonshemmede

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

Teknisk infrastruktur

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

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

Det er antatt behov for ny nettstasjon.

Økonomiske konsekvenser

Private

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

Stedsutvikling

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

Bebyggelsesstruktur

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

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

Barns interesser

Leke- og oppholdsarealer

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

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

Universell utforming

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

Juridiske forhold

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

Privatrettslig

Planforslaget omfatter egen eiendom og del av kommunalt veiareal, Hasleveien. Kommunalt veiareal som inngår i planforslaget forutsettes arrondert med del av grunnareal for eiendommen Trondheimsveien 113, som omfattes av planlagt kollektivutvidelse av Trondheimsveien (reguleringsplan for Carl Berners plass). Kollektivutvidelsen som også får konsekvenser for eksisterende bebyggelse, forutsettes avklart med Oslo kommune/Statens vegvesen.

Vedtatt reguleringsforslag vil gi hjemmel for søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig, forretning og kontorbebyggelse.

Andre forhold

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

9. ILLUSTRASJONER

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

