



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune Bydel Grünerløkka	
18 DES 2009	
Saksnr.:	200600063-F
Arkivbet.:	512

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Dato: 16.12.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200613939-43
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Åste Helen Dahl

Arkivkode: 512.1

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN HASLEVEIEN 9-13

Plan- og bygningsetaten har 11.12.2009, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Området foreslås regulert til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse med hensynssone (faresone – ras og skredfare)

som foreslått av Oslo og Akershushøgskolenes studentsamskipnad, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-200613939, datert 01.12.2009.

Hensikten med planforslaget er å få en ytterligere utnyttelse av eiendommen for å kunne bygge flere studentboliger. Det foreslås å bygge to ekstra etasjer og en inntrukket toppetasje på eksisterende studentblokk. I tillegg ønskes det å bygge en mindre blokk på 7 etasjer med 36 hybler på østsiden av hovedbygningen.

Planforslaget publiseres på Plan- og bygningsetatens nettsider, <http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1. Planforslaget kan også ses på:

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

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 08.02.2010**. Vennligst oppgi saksnr.



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: postnett@oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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.

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 samt på etatens nettsider. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
Kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hasleveien 9-13, Carl Berner

Planforslag til offentlig ettersyn

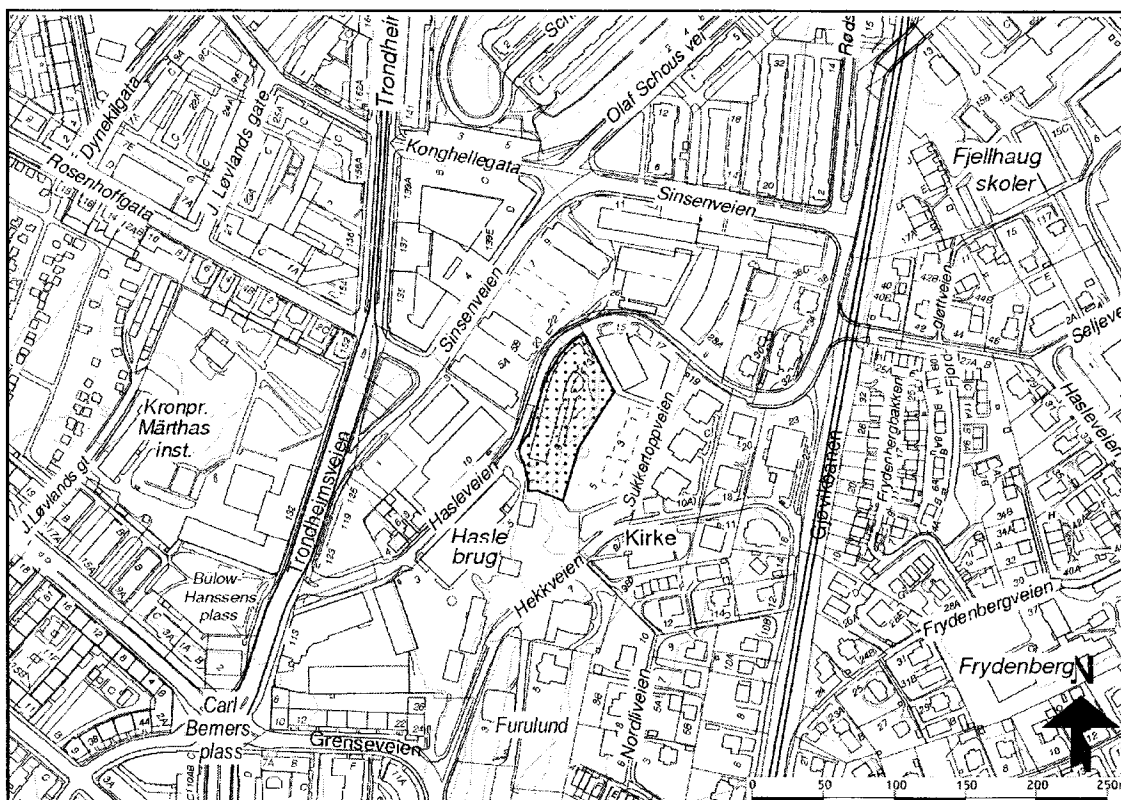
Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) med et samlet bruksareal på 11 200m² BRA. Hensikten med en ny reguleringsplan er en ytterligere utnyttelse av eiendommen for å kunne bygge flere studentboliger. Det foreslås å bygge to ekstra etasjer og en inntrukket toppetasje på eksisterende studentblokk. I tillegg ønskes det å bygge en mindre blokk på 7 etasjer med 36 hybler på østsiden av hovedbygningen. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget..

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra 21.12.2009 til 08.02.2010.

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

Utarbeidet av: Arkitektkontoret Lene Frank AS for Oslo og Akershushøgskolenes studentsamskipnad.



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 126/54

Saksnummer: 200613939
Dokumentnummer: 40
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Forminsket plankart	side	13
Planbestemmelser	side	14
Vedtak om offentlig ettersyn	side	16

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Kunngjøringsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Gjeldende reguleringsbestemmelser
5. ROS-analyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Oslo og Akershushøgskolenes studentsamskipnad

Postboks 5283 Majorstuen

0303 Oslo

tlf 22 93 35 00

oas@oas.no

Konsulent: Arkitektkontoret Lene Frank a/s,

Nedre Slottsgate 11

0157 Oslo

tlf 22 42 21 97

firmapost@lenefrank.no

Eieropplysninger

Gnr. 126

bnr. 54

Oslo og Akershushøgskolenes studentsamskipnad

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 3868 m²

Areal for hvert formål:

Byggeområde for boliger 3868 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 4249 m²

Under terreng: BRA= 0 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= 4242 m²

Under terreng: BRA= 2605 m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA= 1277 m²

Prosent bebygd areal % - BYA= 33 %

Bruksareal bolig BRA= 11 200 m²

Antatt antall boligenheter: 354 stk.

Antatt boligtype: blokk

Antatt leilighetsfordeling: Studenthybler: Hybler med felles kjøkken: 268

Hybler med eget kjøkken: 86

Parkering

Parkering skal være som følger:

Plasser under terreng: 52 stk.

Plasser for sykkelparkering: 381 stk.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 30.05. 2008 i Aftenposten og Dagsavisen.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 28.05. 2008.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2010.

SAMMENDRAG

På grunn av stor knapphet på studentboliger i Oslo, ønsker Oslo og Akershushøgskolenes studentsamskipnad (OAS) å bygge på allerede eksisterende studentblokk fra 2002 som i dag har 189 boliger for 223 beboere. Det foreslås å bygge to ekstra etasjer og en inntrukket toppetasje på eksisterende bygning. I tillegg ønskes det å bygge en mindre blokk på 7 etasjer med 36 hybler på østsiden av hovedbygningen inn mot fjellskrenten. Sammenlagt vil dette gi en økning på ca. 165 hybler.

Eksisterende bygning ligger langs planområdets vestgrense og er trukket 2,5 meter inn fra Hasleveien som stiger fra sydvest til nordvest. Bygningens høyde følger veiens stigning med tre høydesprang. Forslagsstiller mener at en påbygning vil være i samsvar med omgivelsene da den foreslåtte byggehøyden vil bringe eksisterende bygning opp i samme høyde som nabobyggene. Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren er av den oppfatning at det foreslåtte påbygget vil bryte med eksisterende gode tilpasning av byggehøyden til Hasleveien som historisk veifar og bevaringsverdige Hasle Brug. Foreslåtte påbygg vil forsterke den massive helhetsvirkning som de senere års utbygging i nærområdet har medført, og som vanskeliggjør både nær- og fjernopplevelsen av åsryggen mellom Kampen og Årvoll som ett av byrommets viktige landskapselementer, jf Grøntplan for Oslo. Med en utbygging på tomten vil silhuetten av Sukkertoppen som landskapsdrag forsvinne helt.

Kvaliteten på uteoppholdsarealene og solforholdene i gårdsrommet er allerede i dag dårlige, og utbygging av planområdet vil ikke nevneverdig forverre solforholdene. Et høyere hovedbygg vil derimot skape vesentlig dårligere utsiktsforhold og noe dårligere solforhold for nabobebyggelsen i nord og øst. Borettslagene/sameiene som ligger på øst- og nordsiden av planområdet har protestert mot en planendring. Den nye bygningen vil i mindre grad påvirke sol- og utsiktsforhold for naboer, men plasseringen av den nye bygningen i det skyggefulle gårdrommet vil gi beboerne i denne blokken dårlige lys- og solforhold. Plan- og bygningsetaten ser at i planforslaget økes uteoppholdsarealet fra dagens situasjon, men mener at det fremdeles ikke er tilfredsstillende da det er for lite areal på terreng og kvaliteten på uterommet i bakgården er for dårlig. Balkongene på nybygget vil også få for dårlige solforhold.

Bakgrunn

Planområdet ligger rett nord for Carl Berners plass. I dag består eiendommen av en studentblokk som er bygget som en sammenhengende blokk i 4-6 etasjer hovedsakelig med 1-roms hybler med felles kjøkken. Bruksarealet er på ca. 6850 m² inklusive parkeringskjeller, fellesarealer og boder i underetasjen (ca. 5100 m² uten parkering og fellesarealer/boder). Øst på eiendommen ligger det en bratt fjellskrent som for det meste er sikret med netting, bortsett fra et område som opprinnelig var disponert til uteoppholdsareal som nå er sperret av på grunn av rasfare.

Hele planområdet er i dag regulert til byggeområde for boliger med maks BRA 5600 m². Planen har betegnelsen S-3712, stadfestet 17.03.1999. Byggeområdet har grense for bebyggelse rundt eksisterende studentblokk slik at den østlige delen av tomten med gjeldende regulering ikke kan bebygges. Planen er påført maksimale gesimshøyder fra C+ 72,7 til C+ 86,2 stigende med Hasleveiens stigning mot nord. Det er mulighet for å bygge ytterligere en inntrukket etasje innenfor gjeldende regulering.

Kommuneplan for Oslo 2008 – Oslo mot 2025 ble vedtatt den 11.06.2008.

Kommuneplanen viderefører det overordnede plangrepet i Kommuneplan 2004 om en konsentrert, knutepunktbasert og stasjonær utbygging. Det sies videre at bymessig bebyggelse med stor andel boliger konsentreres ytterligere innen 2025 innenfor det sentrale byområdet. Av de forventete 60 000 boliger anslås det at 40 000 blir lokalisert innen dette området.

I *Kommundelplan for indre Oslo*, vedtatt i 1998 ligger området innenfor kategorien ”oppgraderingsområde bolig”.

Byøkologisk program 2002 - 2014 har blant annet som målsetning at det biologiske mangfoldet skal forvaltes på en bærekraftig måte og at byens blå-grønne struktur skal bevares i samsvar med økologiske prinsipper.

Grøntplan for Oslo (kommunedelplan 1993) vil ta vare på karakteristiske trekk ved Oslos landskapsformer, bl.a. åsryggen mellom Kampen og Årvoll som Sukkertoppen er en del av. Her nevnes det i kapittel 3.2. at det er viktig å vurdere utforming og plassering av bebyggelse i disse sonene med hensyn til landskapstypene, og likeledes at det bør vurderes å sikre en ubebygd ramme der hvor det er mulig.

Områdeanalyse Carl Berner nord - Hasle - Sinsen

I 2003 har Plan- og bygningsetaten gjennomført en områdeanalyse for området Carl Berner nord – Hasle – Sinsen. For planområdet konkluderes det med at området innenfor Carl Berner nord har mer karakter av fortetting av eksisterende bystruktur, og vil i større grad knytte seg til Carl Berner plass og eksisterende gatestruktur mot Trondheimsveien. Det påpekes at det kan være et behov for åpne arealer i området, da det er svært få friområder igjen etter et stort innslag av boliger.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås regulert til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) med en utnyttelse på % BYA=33%, BYA=1277m² og BRA=11 200m². Det foreslås å bygge to ekstra etasjer og en inntrukket toppetasje på eksisterende bygning. I tillegg ønskes det å bygge en mindre blokk på 7 etasjer med 36 hybler på østsiden av hovedbygningen. Sammenlagt vil dette gi en økning på ca. 165 hybler.

Plan- og bygningsetaten mener at planområdet ikke har noe mer fortettpotensiale da det allerede er høyt utnyttet i forhold til både bokvalitetskrav og nær-/fjernvirkning.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Borettslaget Carl Berner Terrasser | 15.07.2008 |
| 2. Byantikvaren | 20.10.2008 |
| 3. Hafslund Fjernvarme AS | 07.08.2008 |
| 4. Samferdselsetaten | 01.08.2008 |
| 5. Sukkertoppen boligsameie | 03.08.2008 |
| 6. Trafikketaten | 17.07.2008 |
| 7. Utsiktstoppen Borettslag | 31.07.2008 |
| 8. Vann- og avløpsetaten | 07.07.2008 |

Borettslaget Carl Berner Terrasser (på vestsiden av planforslaget) går imot forslaget. Borettslaget er i mot høyere bygg, er bekymret for støy i byggeperioden og trafikkøkningen i Hasleveien og naboområdet. Borettslaget mener også at det er nok studentboliger i området og at enda flere vil forringe miljø og sikkerhet i området. Borettslaget skriver også at en ytterligere fortetting av området vil forringe kvaliteten på nærområdet. Styret er positiv til forslaget for oppgradering av utearealene langs Hasleveien og opparbeidelse av takterrasser.

Byantikvaren holder fast ved sin tidligere uttalelse hvor man frarådet foreslåtte byggehøyde. Byantikvaren fraråder derfor en endring av eksisterende reguleringsplan som vil tillate en høyere bebyggelse, med

begrunnelse i byggehøydens negative innvirkning på de verneverdige bygninger i nabolaget. Byantikvaren har ingen bemerkninger til det foreslåtte nybygg på østsiden, forutsatt at høydene på denne bygningen samsvarer med byggehøyden i gjeldende regulering.

Samferdselsetaten bemerker at det ikke er riktig å betrakte Hasleveien som atkomstvei, men at den må ansees som samlevei med en ÅDT på ca. 3800 kjt/døgn og at trafikken også kan øke ytterligere ved utbygging av Carl Berner krysset. Samferdselsetaten stiller seg tvilende til at trafikksituasjonen vil være uforandret etter utbyggingen og etterlyser en nærmere redegjørelse. På grunn av at Hasleveien har svært dårlig veistandard anmoder Samferdselsetaten om at det legges inn rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene med krav om opparbeidelse av fortau i Hasleveien langs eiendommen før godkjenning av byggetiltak. En feil på plankartet i forhold til regulert veitrase og vei 20986 og uoverensstemmelse mellom beskrivelse og kart, når det gjelder avkjørsel må rettes opp. Samferdselsetaten anser det som positivt at det foreslås sykkelparkering i nybyggets 1. etasje og anbefaler at dette tas med i reguleringsbestemmelsene.

Sukkertoppen boligsameie (på østsiden av planforslaget) protesterer mot forslaget. Sameiet anfører spesielt at utbyggingen vil gi en verdiforringelse av boligene i sameiet, at bygging av takterrasser vil gi støyp problemer og påbyggingen reduserer sol - og utsiktsforhold. Sameiet mener også at eksisterende bygg er godt tilpasset gateløpet og høydene.

Utsiktstoppen Borettslag (på nordsiden av planforslaget) er svært kritisk til planen. Borettslaget mener at de mange studentboligene er et stort støyp problem i dag og en økning av antall boliger vil forverre dette. De mener også at det i dag er parkeringsproblemer siden studentene heller parkerer i gaten framfor i en dyr parkeringskjeller. Styret mener at beskrivelsen i planen om at parkeringen er uproblematisk ikke er holdbar. I tillegg synes Borettslaget at påbyggingen vil redusere bostandarden i Utsiktstoppen BRL ved reduserte lys- og utsiktsforhold og større bygningsmasse i nærområdet.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene:

Generelt:

OAS har forgivevis lett etter tomter og eksisterende bygg som kan utnyttes til studentboligformål. OAS ser dette prosjektet som en unik mulighet til å bedre bosituasjonen for studentene innenfor de økonomiske rammene som er gitt av Kunnskapsdepartementet.

Byantikvaren fraråder byggehøydene siden dette vil påvirke den verneverdige bebyggelse negativt. Forslagsstiller mener at dette langt på vei har skjedd allerede i den videre utbyggingen av nærområdet etter reguleringsplanen for Hasleveien 9 -13 ble vedtatt i 1999. I løpet av de siste årene har følgende eiendommer fått endret regulering med derav følgende senere påbygg/nybygg:

- Hasleveien 15 (nord for planområdet): fire nye etasjer og er i dag 3, nesten 4 etasjer høyere enn høyeste gesims for studentboligblokken
- Nybygg Sukkertoppen (øst for planområdet): fire etasjer på "Sukkertoppen" og dermed 4 etasjer over gesims for studentboligblokken
- Nybygg Carl Berner Terrasser (vest for planområdet): sju til ni etasjer, 2 til 3 etasjer høyere enn studentboligblokken

Forslagsstiller mener at i dagens situasjon virker den nordlige delen av Hasleveien 9-13 for lav i forhold til sine 3-4 etasjer høyere naboer i vest, nord og øst. Reguleringsforslaget med de viste høyder bringer balanse i dette forholdet. Et påbygg av studentboliger som trapper seg ned til den verneverdige

industribebyggelsen er sett i et områdeperspektiv, og er ikke avgjørende for høydevirkningene mot den verneverdige bebyggelsen på sørsiden. Med de siste års høyere bebyggelse i nærområdet vil Sukkertoppen bli forsterket landskapsmessig som høydepunkt.

Sukkertoppen boligsameie, Borettslaget Carl Berner Terrasser og Utsiktstoppen Borettslag mener at prosjektet vil bety verdiforringelse av området, vil forringe utsikt- og solforholdene og skape støyp problemer i byggefasen. Foreslagsstiller mener at et byggeprosjekt vil alltid bety en støybelastning og at et nybygg kan ha negative konsekvenser for utsiktsforholdene for noen boliger. De vedlagte soldigrammene viser at prosjektet ikke vil skape skyggeproblemer for eksisterende boliger på nord-, øst- og vestsiden. Foreslagsstiller mener derimot at en opparbeidelse av tomten og bedre sikring av skråningen vil kunne øke kvaliteten i området. I tillegg vil hele tiltaket kunne bety en generell verdiøkning også for nabobebyggelsen, fordi området blir kraftig oppgradert. Videre mener naboene at trafikkøkningen kan være et problem. Foreslagsstiller er enig at setningen i planbeskrivelsen om at "parkeringen er uproblematisk" bør strykes. Derimot mener forslagsstiller at området kan tåle noe økning i trafikk, og med en framtidig oppgradering av gatenettet og fotgjengerforbindelser vil dette kunne minske trafikkbelastningen i området.

Samferdselsetaten sin bemerkning i forhold til plankartet er nå rettet opp. Forslagsstiller har som anbefalt, også foretatt en tilføyelse om sykkelparkeringen i reguleringsbestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Det vises til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget anses å være i tråd med Kommuneplan for Oslo 2008 hvor Carl Berner har status som knutepunkt og et område for knutepunktutvikling, og er avsatt som område for allsidig bymiljø med stor andel boliger. Det anses også å være i tråd med Kommundelplan for indre Oslo (KDP13) som anbefaler at boligformål prioriteres i området.

Grøntplan for Oslo (KDP8) vil ta vare på karakteristiske trekk ved Oslos landskapsformer, blant annet åsryggen mellom Kampen og Årvoll som Sukkertoppen er en del av. Planen sier at det er viktig å vurdere utforming og plassering av bebyggelse i disse sonene med hensyn til landskapstypene, og likeledes at det bør vurderes å sikre en ubebygd ramme der hvor det er mulig. Plan- og bygningsetaten mener derfor at en ytterligere utbygging av tomten er i strid med denne planen. Med en utbygging av tomten vil silhuetten av Sukkertoppen som landskapsdrag forsvinne helt.

Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket strider med Byøkologisk program og Områdeanalyse Carl Berner nord - Hasle - Sinsen. Byøkologisk program sier blant annet at byens blå-grønne struktur skal bevares i samsvar med økologiske prinsipper, og Områdeanalyse Carl Berner nord - Hasle - Sinsen påpeker at det kan være et behov for åpne arealer i området, da det er svært få friområder igjen etter et stort innslag av boliger.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet ligger i et etablert boligområde og det er allerede en boligblokk på eiendommen. Plan- og bygningsetaten mener at det ikke er noen spesielle natur- eller ressursinteresser innenfor planområdet.

Landskap

Tomten er opprinnelig sterkt fallende mot vest, med en bratt fjellskrent øst på tomten. Den sørøstlige fjellskrenten er sikret med nett, mens deler av fjellskrenten er usikret og utsatt for ras. Nybyggets foreslåtte plassering inn til fjellskrenten i nordøst forutsetter utsprengning av deler av tomten og vil skjule noe av det åpne fjellet. Med en utbygging på tomten vil silhuetten av Sukkertoppen som landskapsdrag forsvinne helt.

Verneinteresser

Det anses å ikke være noen verneinteresser innenfor selve planområdet, men det må tas hensyn til Hasleveiens historiske forløp som veifar og til de bevaringsverdige bygningene (Hasle Brug) rett syd for planområdet. Plan- og bygningsetaten mener at en høyere bebyggelse vil få en negativ innvirkning på det verneverdige nabolaget.

Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering.

Miljøfaglige forhold

Planområdet anses å være middels utsatt for trafikkstøy i dag. En økning på 165 hybler vil generere noe mer trafikk. Samferdselsetaten mener også at trafikken kan øke ved utbygging av Carl Berner krysset. De definerer Hasleveien som en samlevei med en ÅDT på ca. 3800 kjt/døgn.

Utearealene på tomten som ligger på østsiden har i dag ingen ideelle solforhold. Eksisterende boligblokk som ligger langs tomtens vestgrense skygger om ettermiddagen for uteområdet mot øst. Fjellskjæringen mot øst kaster skygge over uteområdet om morgenen. Utbygging av tomten vil derfor ikke nevneverdig forverre solforholdene i gårdsrommet, (se vedlagt soldiagram). Et høyere hovedbygg vil derimot skape vesentlig dårligere utsiktsforhold og noe dårligere solforhold for nabobebyggelsen i nord og øst. Den foreslåtte bygningen vil i mindre grad påvirke sol- og utsiktsforhold for naboer.

Områdeanalysen for Carl Berner nord – Hasle – Sinsen påpeker at det kan være et behov for åpne arealer i området, da det er svært få friområder igjen etter et stort innslag av boliger. Oppføring av enda et bygg på tomten vil bidra til en ytterligere gjenbygging av området.

Det ble i 2000 laget en redegjørelse om forurensning i grunnen, og i 2006 ble det foretatt en beregning av luftkvaliteten av Helse- og velferdsetaten for et nærliggende område. Ut fra beregningene vurderes luftkvaliteten til å tilfredsstille nasjonale mål for lokal luftkvalitet.

Det er ikke registrert noe biologisk mangfold i området.

Trafikkforhold

Plan- og bygningsetaten mener at den foreslåtte utbyggingen av tomten vil endre trafikksituasjonen noe, mest i form av økt press på gateparkering. Det er i dag 52 parkeringsplasser i parkeringskjelleren, som vil forbli uendret. Disse plassene er ikke fullt utnyttet, og må benyttes for å avlaste gateparkeringen. I dag er det sykkelparkering foran inngangene og på den sørlige delen av uteområdet, i alt 154 plasser. I planforslaget er det foreslått at i. etasje i nybygget skal inneholde sykkelparkering, som sammen med plasser foran inngangene vil gi 381 plasser for sykkelparkering. Bil- og sykkelparkering skal være i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Hasleveien som er atkomstvei til eiendommen har fortau på vestsiden av veien (motsatt side av tomten). Samferdselsetaten har i sin uttalelse anmodet om at det stilles krav om opparbeidelse av fortau også på østsiden (langs eiendommen). Plan- og bygningsetaten vil ikke kreve dette. Det er regulert en veiforbindelse mellom Hasleveien og Hekkveien på sørsiden av tomten med en forpliktelse for OAS til opparbeiding. Den er i dag bare utført til eiendommens avkjørsel i sydvest i påvente av at øvrig planlagt bebyggelse blir aktuelt.

Risiko- og sårbarhet

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er gjennomført av Multiconsult 25.11.2009. Hovedfokus i ROS-analysen er grunnforhold/rasfare, hvor risiko- og sårbarhet vurderes med og uten nybygget mot nordøst. Andre tema som har blitt vurdert i forhold til risiko- og sårbarhet er trafikk, brann og utrykningstid, forurensset grunn, radon, støy og anleggsfasen. Det er identifisert 15 mulige hendelser i forbindelse med utbyggingen. Av disse er 7 hendelser blitt vurdert til å komme i grønn sone, mens de resterende 8 hendelsene i gul sone. Dersom det utføres en detaljert kartlegging av skjæringen, og det forutsettes at det gjennomføres tiltak, vil hendelsene kunne komme i grønn sone. Multiconsult har likevel latt hendelsene stå innenfor gul sone, da det er grunn til å være ekstra oppmerksom på den risiko som er knyttet til rasfare på planområdet. ROS-analysen peker på avbøtende tiltak som vil redusere risikoen for de ulike hendelsene til et akseptabelt nivå. Det må rettes fokus mot disse forholdene i den videre planprosessen.

Det må legges inn en hensynssone for rasfare og det må utarbeides bestemmelser om sikringstiltak.

Sosial infrastruktur

Studentboligene ligger gunstig til i forhold til kollektiv- og servicetilbud. På Carl Berners plass, ca 200 meter syd for området, er det dagligvarebutikker, kafeer og en del spesialbutikker. Tøyenbadet er i gangavstand. Nærmeste skoler er Rosenhoff skole, Sinsen skole, Grünerløkka skole og Sofienberg videregående skole. Nærmeste barnehage er Sofies hage. Det er også nylig blitt vedtatt reguleringsplaner i nærområdet med formål barnehage. Planområdet vurderes å ikke være egnet til barnehage.

Planområdet er i sykkelavstand til Oslo sentrum og har god kollektivdekning. På Carl Berners plass er det trikk og buss til/fra sentrum og til/fra Majorstuen. I tillegg er det T-banestasjon med forbindelse til/fra sentrum og "ringen" med forbindelse til blant annet Nydalen, Ullevål og Universitetet på Blindern. Høyskolen i Oslo nås på 15 minutter med trikk fra Carl Berners Plass.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og utløser krav til tilknytning etter Oslo kommunes vedtekt til pbl § 66a. Studentboligene har i dag et varmepumpeanlegg med jordvarme og en oljefyr som tar spisslastene. Nye hybler vil kunne tilkobles dette. Overvann og takvann føres i dag til ledningsnettet. Overvann og takvann fra ny bebyggelse skal håndteres lokalt.

Estetikk og byggeskikk

På naboeiendommen mot vest er det fire store boligblokker i 4-9 etasjer. Mot nord ligger en boligblokk på 6-7 etasjer, og mot øst en boligblokk på 4-5 etasjer. Disse tomtene fremstår som høyt utnyttet. Mot syd er det gamle industri- og verkstedsbygninger i to etasjer (Hasle Brug). Den eksisterende studentblokken utgjør en ca 100 meter lang sammenhengende struktur med fire seksjoner, hver med 4-5 etasjer. Dette er en naturlig opptrapping av høyder i et markant stigende gateløp som ivaretar hensynet til Hasleveiens historiske forløp som gammelt veifar og bevaringsverdige Hasle Brug syd for planområdet. Plan- og bygningsetaten mener at den foreslåtte påbygningen vil ødelegge den naturlige overgangen fra de lave bygningene på Hasle Brug. Den vesentlige økningen av høyden vil være negativ av hensyn til

fjernvirkning som i dag er veldig liten fordi dagens høyder er godt tilpasset terrenget. I tillegg vil en økt høyde medføre vesentlig dårligere lys- og utsiktsforhold fra felles grøntareal for Sukkertoppen og Hasleveien 15.

Plassering av en ny bygning i gårdrommet vil ikke gi noen god bokvalitet for studentene. Med denne nye bygningen og påbygget på den eksisterende studentblokken vil gårdsrommets karakter av lang, smal og i store deler av døgnet skyggefull "sjakt" mellom eksisterende bebyggelsen og fjellskråningen bare forsterkes. Lys- og solforhold for denne studentblokken vil ikke kunne tilfredsstillende kravene.

Dagens uteareal for studentblokkene er ikke tilfredsstillende. Det er lite og skyggefullt og ligger inneklemt mellom bygningen og fjellskrenten. Planforslaget tar hensyn til dette og har foreslått at sykkelparkeringen skal inn i 1. etasje på den nye bygningen for å frigjøre utearealet midt i gårdsrommet som i dag brukes til sykkelparkering. Videre ønskes det etablert felles takterrasser på hovedbygningen og balkonger på nybygget, samt å opparbeide en forhage på vestsiden av hovedbygningen. Plan- og bygningsetaten ser at uteoppholdsarealet økes fra dagens situasjon, men mener at det fremdeles ikke er tilfredsstillende hva angår kvalitet. Det er for lite areal på terreng, og kvaliteten på uterommet i bakgården er for dårlig. Balkongene på nybygget vil også få for dårlige solforhold.

Bebyggelsesstrukturen, farge- og materialbruken på bygningene i nærområdet er varierende. Det er i reguleringsbestemmelsene sagt at påbygget skal være avstemt med eksisterende bygg når det gjelder farger, materialbruk og dimensjoner, mens nybygget kan ha en annen farge, materialbruk og fasadeutforming. Plan- og bygningsetaten forutsetter at den estetiske utformingen blir godt nok opplyst og vurdert i byggesaken.

Både i Kommuneplanen og Kommundelplanen for indre Oslo er området avsatt for allsidig bymiljø med stor andel boliger. Forslagsstiller har foreslått en fordobling av BRA fra 5600m² til 11200m² for planområdet. Plan- og bygningsetaten mener at planområdet ikke har noe mer fortettpotensiale da det allerede er høyt utnyttet i forhold til både bokvalitetskrav og nær-/fjernvirkning.

Stedsutvikling

Carl Berner er et viktig kollektivknutepunkt som er blitt betydelig fortettet de siste årene. Nærområdet er dominert av nyere boligblokkbebyggelse, med innslag av noe næring. Boligene varierer fra småleiligheter og studenthybler til litt større familieeileigheter. Ombygging og oppgradering av Carl Berners plass begynte våren 2008 og grøntarbeidene forventes ferdigstilt i 2010.

Barns interesser

Forslagsstiller opplyser om at boligene er planlagt for studenter uten barn siden OAS har andre boligtilbud i Oslo for studenter med barn. Det er opparbeidet en liten lekeplass i den nordlige delen av uteområdet, som fremdeles vil bestå ved en eventuell utbygging. Denne lekeplassen ligger ikke noe godt plassert, da den ligger i et skyggefullt område. Med stor boligutbygging på nabotomtene er det blitt etablert nye grøntarealer og lekemuligheter for barn. Det finnes også større friområder i gangavstand til planområdet.

Universell utforming

Universell utforming og tilgjengelighet for alle forutsettes løst på en forskriftsmessig måte i byggesaken. Alle uterom skal opparbeides slik at de er tilgjengelig for alle og er i tråd med den til enhver tid gjeldende forskrift.

Juridiske forhold

Det opplyses om at det foreligger en tinglyst erklæring av 17.10.2000 hvor veiplikt og atkomst, og dermed opparbeidelse av regulert vei på sørsiden av tomten (vei 20986), er pålagt i forbindelse med tidligere byggesak.

Interessemotsetninger

Naboer til planområdet er motstandere av å etablere flere studentboliger i nærområdet grunnet støyproblemer og parkeringsproblemer. Den foreslåtte påbyggingen vil redusere sol - og utsiktsforhold for naboene.

Foreløpig konklusjon

Planforslaget anses å være i tråd med både Kommuneplan for Oslo 2008 og Kommundelplan for indre Oslo hvor området er avsatt for allsidig bymiljø med stor andel boliger. Studentboligene ligger også gunstig til i forhold til kollektiv- og servicetilbud.

Plan- og bygningsetaten mener allikevel at planområdet ikke har noe mer fortetningspotensiale da det allerede er høyt utnyttet i forhold til både bokvalitetskrav og nær-/fjernvirkning.

Områdeanalysen for Carl Berner nord – Hasle – Sinsen påpeker at det kan være et behov for åpne arealer i området, da det er svært få friområder igjen etter et stort innslag av boliger. Oppføring av enda et bygg på tomten vil bidra til en ytterligere gjenbygging av området. Plasseringen av den nye bygningen i gårdrommet vil ikke gi god bokvalitet for studentene. Med denne nye bygningen og påbygget på den eksisterende studentblokken vil gårdsrommets karakter av lang, smal og i store deler av døgnet skyggefull "sjakt" mellom eksisterende bebyggelsen og fjellskråningen bare forsterkes. Lys- og solforhold for denne studentblokken vil ikke kunne tilfredsstillende kravene.

Dagens uteareal for studentblokkene er ikke tilfredsstillende. Det er lite og skyggefullt og ligger inneklemt mellom bygningen og fjellskrenten hvor deler av den er usikret og utsatt for ras. Planforslaget forsøker å bedre forholdene på utearealene ved at deler av sykkelparkeringen skal inn i 1. etasje på den nye bygningen. Dette frigjør utearealet midt i gårdsrommet som i dag brukes til sykkelparkering. Videre ønskes det etablert felles terrasser på hovedbygningen og balkonger på nybygget, samt å opparbeide en forside på vestsiden av hovedbygningen. Eksisterende boligblokk som ligger langs tomtens vestgrense skygger om ettermiddagen for uteområdet mot øst. Fjellskjæringen mot øst kaster skygge over uteområdet om morgenen. Utbygging av tomten vil derfor ikke nevneverdig forverre solforholdene i gårdsrommet. Plan- og bygningsetaten ser at i planforslaget økes uteoppholdsarealet fra dagens situasjon, men mener at det fremdeles ikke er tilfredsstillende da det er for lite areal på terreng og kvaliteten på uterommet i bakgården er for dårlig. Balkongene på nybygget vil også få for dårlige solforhold.

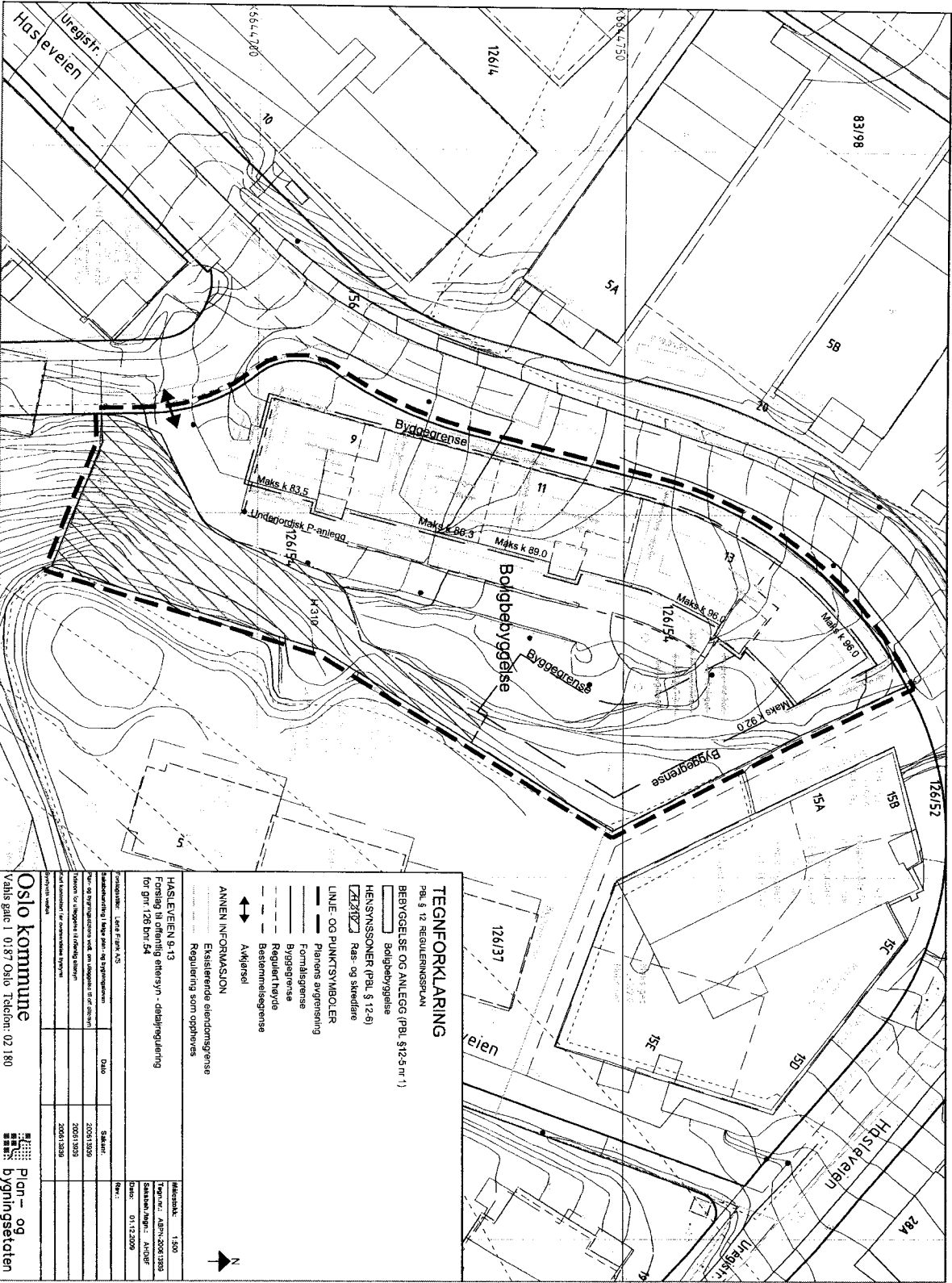
Det foreslåtte påbygget bryter med eksisterende gode tilpasning av byggehøydene til Hasleveien som historisk veifar og bevaringsverdige Hasle Brug. Foreslåtte påbygg vil forsterke den massive helhetsvirkning som de senere års utbygging i nærområdet har medført, og som vanskeliggjør både nær- og fjernopplevelsen av åsryggen mellom Kampen og Årvoll som ett av byrommets viktige landskapselementer, jf Grøntplan for Oslo. Med en utbygging på tomten vil silhuetten av Sukkertoppen som landskapsdrag forsvinne helt. Et høyere hovedbygg vil også skape vesentlig dårligere utsiktsforhold og noe dårligere solforhold for nabobebyggelsen i nord og øst. Den nye bygningen vil i mindre grad påvirke sol- og utsiktsforhold for naboer, men vil likevel ha konsekvenser for omgivelsene ved at området fortettes ytterligere.

Plan- og bygningsetaten mener at den foreslåtte utbyggingen av tomten vil endre trafikksituasjonen noe, mest i form av økt press på gateparkering. Det er i dag 52 parkeringsplasser i parkeringskjelleren, som vil forbli uendret. Disse plassene er ikke fullt utnyttet, og må benyttes for å avlaste gateparkeringen.

Forslagsstiller har foreslått en fordobling av BRA fra 5600m² til 11200m² for planområdet. Plan- og bygningsetaten mener at planområdet ikke har noe mer fortettpotensiale da det allerede er høyt utnyttet. Etaten opprettholder derfor sin tidligere vurdering om at tomten allerede er maksimalt utnyttet når godkjente inntrukne toppetasje er bygget.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Forminsket detaljplan



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
HASLEVEIEN 9-13**

Gnr. 126, bnr. 54

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-200613939 og datert 01.12.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

§ 3 Hensynssoner

I tråd med § 12-6 er deler av eiendommen avmerket som faresone – ras- og skredfare. Området må være nødvendig sikret før brukstillatelse gis.

§ 4 Utnyttelse

Samlet bruksareal kan være på maksimum 11 200 m² BRA.

§ 5 Plassering og høyder

Ny bebyggelse og påbygg skal oppføres innenfor byggegrenser og gesimshøyder som vist på reguleringskart. Det kan oppføres en tilbaketrukket toppetasje med grenser og gesimshøyder som vist på reguleringskart. Det tillates mindre justeringer av avtrapping mellom etasjene. Dette skal ikke øke samlet bruksareal BRA. For bygning mot vest skal leilighetenes gulvnivå (1.etasje) følge Hasleveiens stigning slik at de til enhver tid ligger over eller på nivå med Hasleveien.

Det tillates mindre sportsboder utenfor byggegrense. Disse skal utformes som lave bygninger tilpasset uteområdet på / i / under terreng på hovedbyggets østside.

Trapperom og heis kan legges opptil 1,5 meter ut fra hovedbygningsskroppen og skal ikke være bredere enn 4,9 m. Trapperom og heis kan ligge utenfor byggegrense og over maksimum gesimshøyde.

I buet bygningskropp mot øst tillates svalganger og heis/ trapp frittstående utenfor hovedbygningsskroppen utenfor byggegrense.

Balkonger kan krage ut over byggegrense med inntil 1,6 meter.

§ 6 Utforming

Påbygg skal være avstemt med eksisterende bygg når det gjelder farger, materialbruk og dimensjoner i fasdeoppbygningen. Nybygg kan ha en annen farge, materialbruk og fasadeutforming. Det tillates bygget studenthybler på minimum 13m² med eget bad enten med felles kjøkken eller med eget minikjøkken.

§ 7 Avkjørsel

Adkomst/avkjørsel skal være fra vei 20986 som vist på reguleringskart.

§ 8 Parkering

Antall bil- og sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo indre sone. Bilparkering skal anlegges i kjeller eller i anlegg under terreng innenfor byggegrense. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. For nybygget skal det etableres parkeringsplass for sykler i første etasje.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hasleveien 9-13, som reguleres til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse med hensynssone (faresone – ras- og skredfare), som foreslått av Oslo og Akershushøgskolenes studentsamskipnad, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-200613939, datert 01.12.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

11 / 12 - 2009



Per-Arne Horne
enhetsleder



Åste Helen Dahl
saksbehandler

§ 9 Utomhusplan

En detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for felles uterom og felles takterrasser må innsendes sammen med en byggesøknad..

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, sikring av løs masse/fjell, forstøtningsmurer, beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold, god tilrettelegging for funksjonshemmede, oppstillingsplass for renovasjon, gang- og kjøreatkomst og plassering av sportsboder.

Takvann, overvann og vann fra tette flater skal søkes tilført grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 10 Forurensning

Bebyggelsen og uteoppholds arealene skal sikres mot støy i henhold til anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (tabell 2) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport. Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensninger overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92:16 eller senere bestemmelser/retningslinjer som erstatter denne. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv nr. IK – 39/91 "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne.

Grunnen skal sikres i henhold til SFTs veileder 99:01 når det gjelder radon. Det skal foretas en undersøkelse av grunnen ved bygge- gravearbeider og forurenset grunn skal ryddes opp i henhold til forurensningsforskriftene fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

Saksmal - planskisse, forslagsstillers plan-beskrivelse - Ny-58-1505
PBE ny lov 2009 - dokument godkjent 02.07.2009

Forslagsstillers planbeskrivelse

Hasleveien 9-13

Reguleringsplan

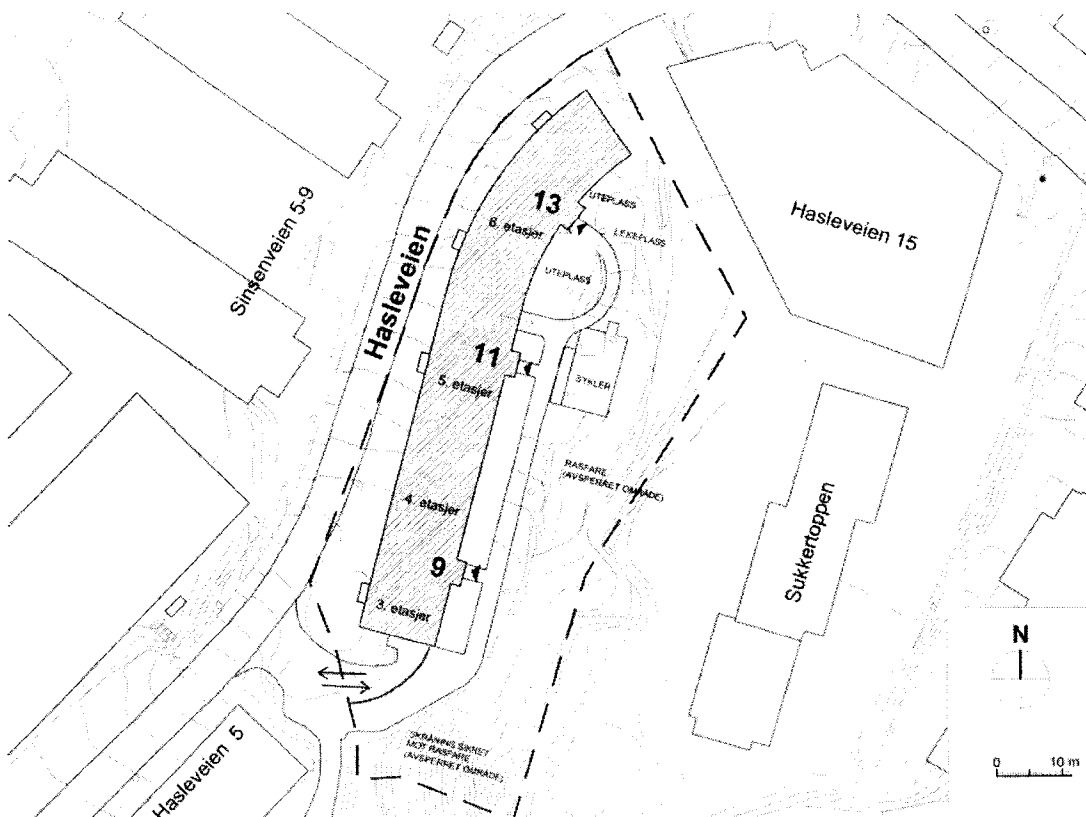
Utarbeidet av: Arkitektkontoret Lene Frank a/s som konsulent for Oslo og Akershushøgskolenes studentsamskipnad (OAS) som forslagsstiller.

Innhold

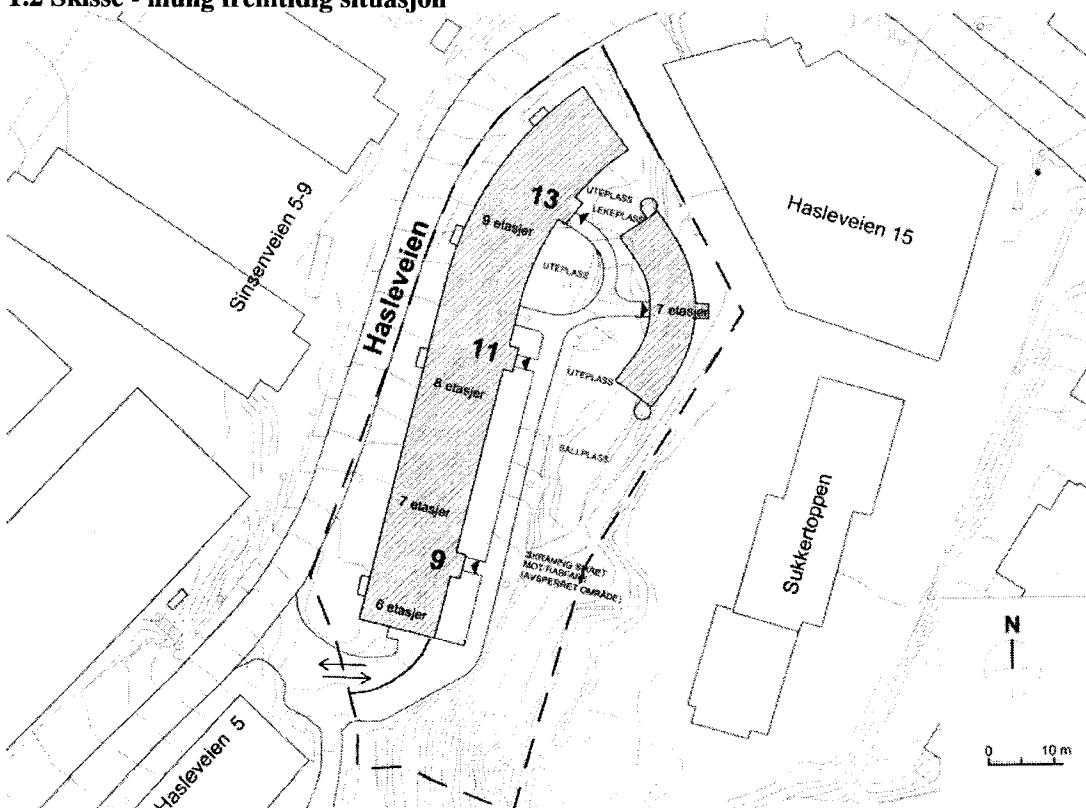
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	6
4. PLANSTATUS	9
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	9
5. MEDVIRKNING	10
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	10
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	12
5.3 Forhåndsuttalelser	13
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	15
7. PLANSKISSEN	23
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	24
9. ILLUSTRASJONER.....	26

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Studentboligene i Hasleveien 9-13 som ligger rett nord for Carl Berners plass, sto ferdig i 2002 med 189 boliger for 223 beboere. Boligene er bygget som en sammenhengende blokk i 4-6 etasjer hovedsakelig med 1-roms hybler med felles kjøkken. Bruksarealet er på ca. 6850 m2 inklusive parkeringskjeller, fellesarealer og boder i underetasjen (ca. 5100 m2 uten parkering og fellesarealer/boder).

Premissene for utbygningen ligger i reguleringsplanen for eiendommen fra 1999 (S-3712 av 17.03.99). Samlet maksimum BRA er satt til 5670 m2 i reguleringsplanen. Innen denne planen kan det i Hasleveien 9-13 bygges ytterligere en inntrukket toppetasje på blokken tilsvarende ca. 300 m2. Denne utbyggingen er ikke foretatt.

Med den senere utviklingen i nærområdet fremstår bygningen i dag med en beskjeden høyde sammenlignet med nabobebyggelsen, som er opp til fire etasjer høyere.

Oslo og Akershushøgskolens studentsamskipnad (OAS) sendte et planinitiativ i 2007 med den målsettingen å omregulere til høyere utnyttelse av tomten. I planinitiativet ble det foreslått å utvide mulig utbygging med to fulle etasjer (dagens regulering tillater kun en inntrukket etasje i tillegg til dagens bygning). Den ble behandlet i planforum 21.03.2007 hvor PBE konkluderte med at de ikke ville anbefale påbygget. Det gis følgende begrunnelse: "Etaten anser at planområdet allerede er så høyt utnyttet i forhold til både bokvalitetskrav og nær/fjernvirkning, at etaten ikke vil anbefale et påbygg ut over den allerede godkjente inntrukne toppetasjen." Det er særlige Byantikvaren som har kommet med tilbakemeldinger til planinitiativet. Byantikvaren viser til tidligere innspill fra 1998 hvor det henvises til nybyggets virkning i et markant stigende gateforløp med bakgrunn i Hasleveiens historiske forløp som gammelt veifar og Hasle Brug på nabotomten i sør. PBE anbefaler at dersom forslagsstiller likevel ønsker å gå videre, er den neste innsendelsen et planforslag. Saken skal da legges frem for Rådet for byarkitektur.

Dette følges nå opp med dette planforslaget hvor OAS ønsker å bygge to ekstra etasjer og en inntrukket toppetasje på eksisterende bygning. I tillegg ønsker man å bygge en mindre blokk med 36 hybler på østsiden av hovedbygningen. Sammenlagt vil dette gi en økning på ca. 165 hybler.

Det er stor knapphet på studentboliger i Oslo. OAS har landets laveste dekningsprosent med et tilbud på 9 % av de som søker bolig gjennom studentorganisasjonen. Ved semesterstart høsten 2007 sto cirka 1000 på venteliste. OAS har forgjeves leitt etter tomter og eksisterende bygg som kan utnyttes til studentboligformål. OAS ser dette prosjektet som en unik mulighet til å bedre bosituasjonen for studentene innenfor de økonomiske rammene som er gitt av Kunnskapsdepartementet. Et tilstrekkelig antall billige boliger er en nødvendig forutsetning for at Norge skal oppfylle de utdanningspolitiske målsetninger, lik rett til utdanning og økt internasjonalisering. Dagens prisnivå på utleieboliger i Oslo er et alvorlig hinder i denne sammenheng. Som vertskommune for landets største studentbefolkning mener vi at Oslo kommune har en forpliktelse til å bidra og legge til rette for at studenter skal få et rimelig botilbud. Dette prosjektet er sentrumsnært med gang- og sykkelavstand til de fleste utdanningsinstitusjonene. Carl Berner området er i tillegg et samferdselsknutepunkt der både trikk, buss og T-bane møtes.

Den eksisterende reguleringsplanen gir ikke mulighet for denne utbyggingen. Hensikten med en ny reguleringsplan er å få planmessig dekning for utvidede byggegrenser, nye gesimshøyder, nytt tillatt bruksareal og mulighet for utbygging på østsiden av tomten.

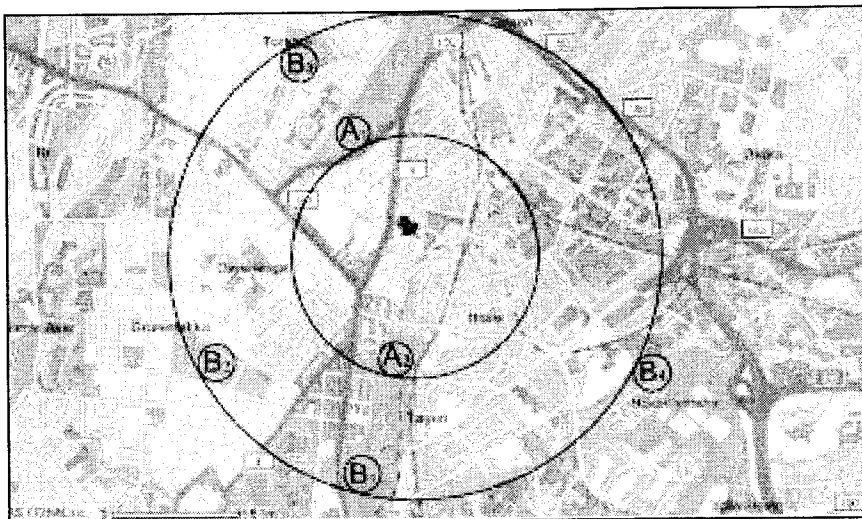
3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Studentboligene Hasleveien 9-13 ligger i bydel Grünerløkka rett nord for Carl Berners Plass i et område som i dag domineres av boligblokker bygget i løpet av de siste 5-10 årene. I gjenværende eldre industri- og næringsbygg er det kontorarbeidsplasser og mindre næringsbedrifter.

Det er få minutter til trikkholdeplass og T-banestasjon på Carl Berners plass. Her er det også nærbutikker, kafeer og en del spesialbutikker.

Tilgangen til større friluftsområder i nærmiljøet er god med Torshovdalen og Ola Narr innen en radius på 500 meter og Tøyenparken, Sofienbergparken, Torshovparken og Hovinparken innen en radius på 1000 meter (se illustrasjon nedenfor).



A1: Torshovdalen, A2: Ola Narr,

B1: Tøyenparken, B2: Sofienbergparken, B3 Torshovparken, B4: Hovinpark



Foto av studentboligene i Hasleveien midt i bildet sett fra syd. De gamle verkstedbygningene er i forgrunnen.



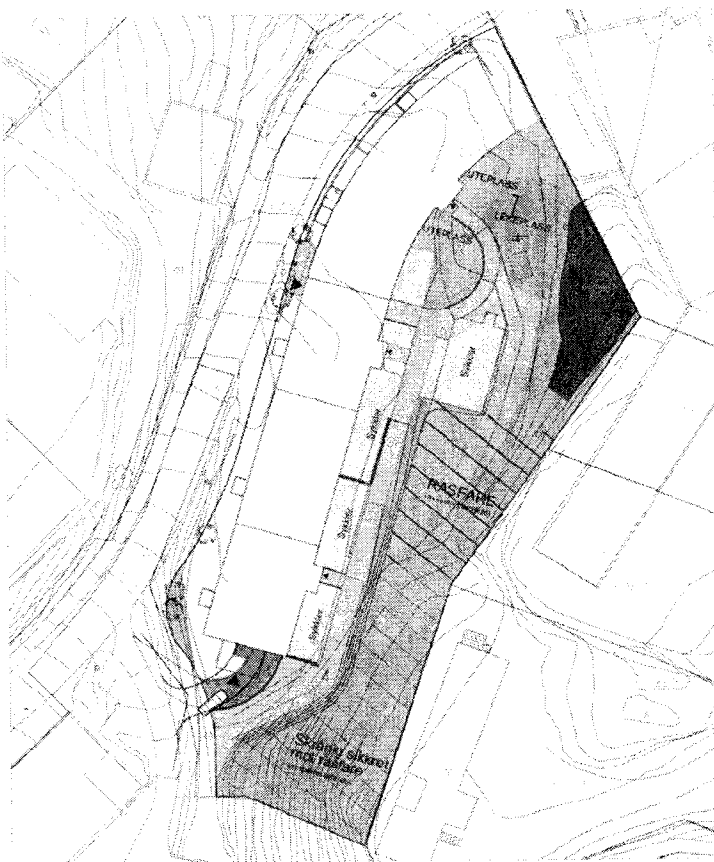
Foto sett fra sørøst med studentboligene til venstre og Startbo-boligene i bakgrunn.
Bolig- og kontorkompleks i nord til høyre.



Foto sett fra syd: Sukkertoppen boligsameie på østsiden av studentboligene.

Eiendommen er i sin helhet i bruk for studentboliger. Adkomsten til studentboligene skjer via tre trapperom på østsiden av bygget som nås gjennom et portrom fra Hasleveien. I tillegg er det innkjøring fra stikkveien i sør til gangvei på byggets østside og innkjøring til parkeringskjelleren med 52 plasser. Mye av utarealet er i dag i bruk til sykkelparkering (i alt 154 plasser). Det er opparbeidet

en liten lekeplass i nord. Fjellskrenten mot øst er for det meste sikret med netting, men et område som opprinnelig var disponert til uteoppholdsareal er nå sperret av på grunn av rasfare.



Utearealer eksisterende studentboliger.

Studenthyblene er hovedsakelig ettroms hybler med eget bad og felles kjøkken, men noen boliger har to sengeplasser og eget kjøkken. Boder, vaskerom og fellesarealer er i underetasjen og 1. etasjen.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Tomten ligger i et etablert boligområde og det er bygget en boligblokk på eiendommen. Det er ingen spesielle natur- eller ressursinteresser i planområdet i dag.

Landskap

Tomten er opprinnelig sterkt fallende mot vest. De eksisterende studentboligene ble bygd i en sammenhengende blokk langs Hasleveien i vest og utearealet ble anlagt på østsiden mot fjellskrenten. Den sørøstlige fjellskrenten mot øst er sikret med nett.

Verneinteresser

Det er ikke verneinteresser i området, men i forbindelse med samråd, område- og prosessavklaring av 25.01.07 viser byantikvaren til tidligere bemerkninger. Disse peker på at det bør tas hensyn til Hasleveiens historiske forløp som veifar og til de bevaringsverdige bygningene (Hasle Brug) rett syd for Hasleveien 9-13.

Miljøfaglige forhold

Tomten er ikke spesielt utsatt for trafikkstøy. Hasleveien som er adkomstvei har bare lokaltrafikk. Trafikken i Trondheimsveien som ligger lengre vest er ikke en belastning for området.

Eksisterende boligblokk som ligger langs tomtens vestgrense skygger om ettermiddagen for uteområdet mot øst. Fjellskjæringen mot øst kaster skygge over uteområdet om morgenen.

I forbindelse med rammesøknad for studentboligene i 2000 ble det laget en redegjørelse om forurensning i grunnen. Det er blitt foretatt en beregning av luftkvaliteten av Helse- og velferdsetaten i 2006 i forbindelse med reguleringsplanarbeid for Hasleveien 3-5. Denne er også relevant for Hasleveien 9-13. Ut fra beregningene vurderes luftkvaliteten til å tilfredsstille nasjonale mål for lokal luftkvalitet.

Trafikkforhold

Hasleveien, som er adkomstvei til eiendommen, er lokalvei med fortau på vestsiden av veien (motsatt side av tomten).

Det er regulert en veiforbindelse mellom Hasleveien og Hekkveien på sørsiden av tomten med en forpliktelse for OAS til opparbeiding. Den er i dag bare utført til eiendommens avkjørsel i sydvest i påvente av at øvrig planlagt bebyggelse blir aktuelt. I rammetillatelsen for studentboligene av 17.10.2000 er det gitt en midlertidig dispensasjon vedrørende behovet for opparbeiding av vei.

Avkjørselen er dels til parkeringskjeller med 52 parkeringsplasser under boligblokken og dels til kjørbar gang-/sykkelvei på østsiden av blokken. Det er sykkelparkering foran inngangene og på den sørlige delen av uteområdet. I alt er det 154 parkeringsplasser for sykler.

Risiko- og sårbarhet

Deler av skråningen mot øst (på sørsiden) er sikret med en kraftig armert netting som er boltet fast i fjellet. Den nordøstlige delen er usikret og et lite areal (sør for sykkelparkeringen) er i dag avsperrert på grunn av rasfare.



Foto sett mot sørøst med sykkelparkering og usikret fjellskrent i midten og sikret fjellskrent på høyre side.

Sosial infrastruktur

På Carl Berners plass, ca 200 meter syd for området, er det dagligvarebutikker, kafeer og en del spesialbutikker. Nærmeste skoler er Rosenhoff skole, Sinsen skole, Grünerløkka skole og Sofienberg videregående skole. Nærmeste barnehage er Ola Narr barnehage. Tøyenbadet er i gangavstand. Det foreligger et reguleringsplanforslag for barnehageutbygging på naboeiendommen i sør.

Det er sykkelavstand til Oslo sentrum. På Carl Berners plass er det trikk og buss til/fra sentrum og til /fra Majorstuen. I tillegg er det T-banestasjon med forbindelse til/fra sentrum og "ringen" med forbindelse til blant annet Nydalen, Ullevål og Universitetet på Blindern. Høyskolen i Oslo nås på 15 minutter med trikk nr. 17 fra Carl Berners Plass.

Teknisk infrastruktur

Hafslund har fordelingsnett i området. Studentboligene har i dag et varmepumpeanlegg med jordvarme og en oljefyr som tar spisslastene. Overvann og takvann føres i dag til ledningsnettet.

Estetikk og byggeskikk

Naboeiendommen mot vest, nord og øst har de siste par årene blitt bygget ut med lamell- og punkthusbebyggelse i 7-10 etasjer. I tillegg har det eldre kontorbygget på tomtens nordside blitt påbygd med 3-4 nye etasjer med boliger. Naboeiendommene har alle tillatte gesimshøyder som ligger betydelig over det som er tillatt for planområdet med dagens regulering. Nærområdet fremstår som høyt utnyttet. Bare mot syd er det gammel industri- og verkstedsbygninger i et par etasjer.

Farge- og materialbruken på bygningene i nærområdet er sprikende og ikke koordinert bygningene imellom. Boligbebyggelsen mot vest og nord har en sterk og til dels motsetningsfull fargebruk som også er godt synlig på avstand.

Stedsutvikling

Området med Carl Berner som viktig kollektivknutepunkt er blitt betydelig fortettet de siste årene. Nærområdet er dominert av nyere boligblokkbebyggelse, men det er også noe næring, dels et rehabilitert kontorbygg og dels eldre industri- og verkstedsbygninger. Boligene varierer fra småleiligheter (og studenthybler i eksisterende bygg på eiendommen) til litt større familieleiligheter.

Ombygging og oppgradering av Carl Berners plass begynte våren 2008 og grøntarbeidene forventes ferdigstilt i 2010.

Barns interesser

Studentboligene innen planområdet er primært hybler beregnet for en person. Det er enkelte 2-roms leiligheter i bebyggelsen og det er opparbeidet en liten lekeplass i den nordlige delen av uteområdet. Boligene er planlagt for studenter uten barn siden OAS har andre boligtilbud i Oslo for studenter med barn.

Med stor boligutbygging på nabotomtene er det også blitt etablert nye grøntarealer og lekemuligheter for barn. Det foreligger et reguleringsplanforslag for barnehageutbygging på naboeiendommen i sør (Hasle Bruk). Her foreslås det i tillegg til barnehagebruk en omregulering av fjellskrenten sør for studentboligene til friområdene.

Nærområdet har lite trafikk, men det er trafikale barrierer til større friområder.

Universell utforming

Eksisterende bygning innen planområdet har ikke planfri adkomst til alle trappeoppganger. Det er heis i alle oppganger, men ikke heisinngang fra parkeringskjeller. Hyblene er ikke tilrettelagt for bevegelseshemmede. OAS har andre studentboliger i Oslo med hybler også for bevegelseshemmede.

Juridiske forhold

Det foreligger en tinglyst erklæring av 17.10.2000 hvor veiplikt og adkomst og dermed opparbeidelse av regulert vei på sørsiden av tomten (vei 20986) er pålagt i forbindelse med tidligere byggesak.

Interessemotsetninger

Det synes ikke å være grunnleggende interessenmotsetninger innen planområdet, med det vil antakelig være noe motstand mot flere studentboliger i nærområdet.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging skal sikre god kollektivbetjening og tilknytning til hovedveinettet, gode sykkelforhold, gode forhold for fotgjengere og bevegelseshemmede. De skal også sikre god grøntstruktur, biologisk mangfold og estetisk kvalitet.

Retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal sikre barns oppvekstmiljø ved bl.a. å planlegge brukbare arealer og ivareta at disse er sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan for Oslo 2008 – Oslo mot 2025 ble vedtatt den 11.6.2008.

Kommuneplanen viderefører det overordnede plangrepet i Kommuneplan 2004 om en konsentrert, knutepunktbasert og stasjonær utbygging. Det sies videre at bymessig bebyggelse med stor andel boliger konsentreres ytterligere innen 2025 innenfor det sentrale byområdet. Av de forventete 60 000 boliger anslås det at 40 000 blir lokalisert innen dette området.

I Kommunedelplan for indre Oslo, vedtatt i 1998 ligger området innenfor kategorien "oppgraderingsområde bolig".

Byøkologisk program 2002 - 2014 har blant annet som målsetning at det biologiske mangfoldet skal forvaltes på en bærekraftig måte og at byens blå-grønne struktur skal bevares i samsvar med økologiske prinsipper.

Grøntplan for Oslo (kommunedelplan 1993) vil ta vare på karakteristiske trekk ved Oslos landskapsformer, bl.a. åsryggen mellom Kampen og Årvoll som Sukkertoppen er en del av. Her nevnes det i kapittel 3.2. at det er viktig å vurdere utforming og plassering av bebyggelse i disse sonene med hensyn til landskapstypene, og likeledes at det bør vurderes å sikre en ubebygd ramme der hvor det er mulig.

Områdeanalyse "Carl Berner nord - Hasle - Sinsen"

I 2003 har Plan- og bygningsetaten gjennomført en områdeanalyse for området Carl Berner nord - Hasle - Sinsen. For planområdet konkluderes det med at området innenfor Carl Berner nord har mer karakter av fortetting av eksisterende bystruktur, og vil i større grad knytte seg til Carl Berner plass og eksisterende gatestruktur mot Trondheimsveien.

Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan i planområdet

Hele planområdet er i dag regulert til byggeområde for boliger med maks BRA 5600 m². Planen har betegnelsen S-3712, stadfestet 17.03.1999.

Byggeområdet har grense for bebyggelse langs Hasleveien i vest slik at den østlige delen av tomten med gjeldende regulering ikke kan bebygges.

Planen er påført maksimale gesimshøyder fra C+ 72,7 til C+ 86,2 stigende med Hasleveiens stigning mot nord. Det er mulighet for å bygge ytterligere en inntrukket etasje innenfor gjeldende regulering.

Studentboligene i Hasleveien 9-13 sto ferdig i 2002 i 4 til 6 etasjer og gesimshøyder fra 75,2 m nederst i Hasleveien til 83,7 m øverst i Hasleveien. Den vedtatte reguleringsplanen ville gi mulighet til å bygge en inntrukket toppetasje i tillegg med gesimshøyder fra 78,1 til 86,2 m. For gjeldende regulering er uteoppholdsarealet på 5,5 % BRA.

Gjeldende regulering for naboeiendommen

Naboeiendommen vest for Hasleveien er regulert til byggeområde for boliger. Maksimale gesimshøyder her stiger fra C+85,5 til C+ 99,1, stadfestet 11.06.2004.

Hasleveien 15, rett nord for eiendommen, er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og industri med maksimal gesimshøyde fra C+96 til C+102, stadfestet 09.04.2003.

Hasleveien 2, på oversiden av Hasleveien mot nord, er regulert til byggeområde for boliger. Maksimale gesimshøyder er C+107, stadfestet 09.04.2003.

Eiendommen mot øst, Sukkertoppen boligsameie, er regulert til byggeområde for boliger med maksimale gesimshøyder fra C+94 til C+98,5 stadfestet 11.06.2004.

Det er regulert en vei (S-2495) mellom Hasleveien og Hekkveien på sørsiden av tomten.

Pågående planarbeid

Eiendommen mot sør, Hasleveien 3-5 er regulert til byggeområde for industri. Det er sendt inn forslag til reguleringsplan for området våren 2008. I planforslaget foreslås det en omregulering til offentlig/allmenyttig formål (barnehage) og spesialområde bevaring for offentlig formål (barnehage). Planforslaget er en ombygging av eksisterende industrilokaler og nybygg for et barnehagekompleks med 22 avdelinger (ca. 400 barn).

På sørvestsiden av tomten på motsatt side av Hasleveien er det fremmet en planskisse for Hasleveien 10. Her foreslås bevaring av industribygget langs Hasleveien og nybygg av et punkthus på 13 etasjer mot Trondheimsveien med en maksimal gesimshøyde på C+100,5. I de nederste etasjene er det butikker og i de øvrige 11 etasjer boliger.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Dette reguleringsforslaget er ikke behandlet som planinitiativ og har derfor ikke vært til samråd. Det ble sendt et planinitiativ den 06.12.2006 av annen konsulent (arkitekt) som foreslår en høyere utnyttelse av tomten med 2 ekstra etasjer, istedenfor bare en inntrukket toppetasje.

I oppstartsmøte for dette reguleringsforslaget den 19.5.2008 ble det anbefalt å legge ved kommentarer fra tidligere samrådsinnspill.

I det følgende er dette ført opp, men det understrekes at samrådsinnspillet ble gitt for et tidligere forslag med annen utforming og annen konsulent (arkitekt). Oppstartsmøte for tidligere planinitiativ ble ikke holdt, men det foreligger et notat fra PBE om behandlingen i planforum av 21.03.2007.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka 18.01.2007
2. Gravferdsetaten 15.01.2007
3. Vann- og avløpsetaten 16.01.2007
4. Trafikketaten 18.01.2007
5. Helse- og velferdsetaten 19.01.2007
6. Byantikvaren 25.01.2007
7. Samferdselsetaten 25.01.2007
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten
9. Hafslund Nett
10. Undervisningsbygg
11. Omsorgsbygg Oslo KF
12. Friluftsetaten

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka har ingen bemerkninger.
2. Gravferdsetaten hadde ingen kommentarer.
3. Vann- og avløpsetaten gjør oppmerksom på at det skal utarbeides egen plan for håndtering av overvann.
4. Trafikketaten bemerker at tiltaket ikke må medføre til vesentlig økt parkering langs gatetun.
5. Helse- og velferdsetaten bemerker at området har en moderat støybelastning, at støyforhold må vurderes og at forurenset grunn, radonfaren må vurderes ved terrenginngrep.
6. Byantikvaren viser til tidligere brev av 26.09.1998 i forbindelse med tidligere reguleringsplan hvor de uttalte at på grunn av den sterke stigningen i gateløpet, var det tilrådelig med reduksjon med en etasje i forhold til forslåtte etasjeantall, og fraråder derfor ytterligere påbygging. Bakgrunn for dette er de bevaringsverdige bygningene, Hasle Brug og Hasleveien som gammelt veifar.
7. Samferdselsetaten understreker viktigheten av god dekning for sykkelparkering og mener at det må gjøres en trafikkvurdering. Etaten påpeker at det foreligger en veierklæring for vei 20986 om å opparbeide en veiforbindelse mellom Hasleveien og Hekkveien. Etaten orienterer også om at ny hovedatkomst til Carl Berner T-banestasjon kan aktualisere denne etableringen.
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten opplyser at Oslo kommune v/EBY eier naboeiendommen Hasleveien 3-5 og siden denne eiendommen overføres til OBY i forbindelse med omregulering til barnehagetomt anbefales det derfor at reguleringsforslaget også sendes til OBY. Utover dette har etaten ingen kommentarer.
9. Hafslund Nett har fordelingsnett i det aktuelle området og utdyper kravene som dette innebærer.
- 10, 11 og 12: Undervisningsbygg, Omsorgsbygg Oslo KF og Friluftsetaten har ingen kommentarer.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Forslagsstiller har her ikke kommentert samrådsinnspill til et tidligere forslag med annen arkitekt.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkomne kunngjøringsinnspill til dette reguleringsforslaget følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	13.06.2008
2. Urbanium AS	17.06.2008
3. Trond Finborud	19.06.2008

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

1. *Eiendoms- og byfornyelsesetaten* bemerker at det pågår et planarbeid for etablering av barnehager på naboeiendommen, gnr.126, bnr.3 og anbefaler å ta kontakt med Omsorgsbygg som er tiltakshaver.

2. *Urbanium AS (Hasleveien 15b)* viser til tidligere dispensasjonssøknad fra gjeldende regulering som ble avslått av PBE den 22.03.2001 og tilsvarende behandling hos Fylkesmannen av 10.03.2003. Urbanium etterlyser en større forutsigbarhet i saken. De bemerker at forslaget vil gi en vesentlig forringelse av lys og solforhold også for deres uteoppholdsarealer.

3. *Trond Fiborud* viser til tidligere søknad og avslag og til kommentarer fra Byantikvaren og trafikketaten. I sitt innspill visualiserer han med noen skisser effekten av utbyggingen for gateløpet og for naboeiendommene. Han mener at påbygget vil skape en bygningshøyde som er for dominerende for Hasle Bruk, vil gi dårligere utsiktsforhold fra felles grøntareal for Sukkertoppen og Hasleveien 15, forringete lys- og utsiktsforhold fra fellesareal til 46 leiligheter i Hasleveien 15 og de private utearealer.

I tillegg mener han at en utbygging med flere studentboliger vil bidra til en uheldig utvikling av området som allerede i dag har mange små boliger.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

Innspillet fra *Eiendoms- og byfornyelsesetaten* om pågående planarbeid er blitt innarbeidet i planforslaget.

Urbanium AS påpeker særlig reduserte lys- og utsiktsforhold for naboeiendommene i nord og øst. Forslagsstiller er enig i at planforslaget vil ha konsekvenser for utsiktsforholdene, men som det er også vist i vedlagte soldigrammer vil påbyggingen og nybygget ikke ha noen særlige konsekvenser for lys- og solforholdene for bebyggelsen og utearealene på nord- og østsiden av planforslaget.

Trond Fiborud er også bekymret for utvikling av en ungdomsghetto siden området i dag allerede har mange små leiligheter. Foreslagsstiller mener at dette er et forståelig innspill, men siden nabotomtene er under planlegging vil man ha muligheten å styre denne utviklingen. Dette er ikke mulig på en tomt eid av en studentorganisasjon som har til formål å bygge studentboliger. Området ligger meget gunstig ved et trafikknutepunkt og er dermed godt egnet for små boliger.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1.	Byantikvaren	20.10.2008
2.	Vann- og avløpsetaten	07.07.2008
3.	Trafikketaten	17.07.2008
4.	Samferdselsetaten	01.08.2008
5.	Hafslund Fjernvarme AS	07.08.2008
6.	Borettslaget Carl Berner Terrasser	15.07.2008
7.	Utsiktstoppen Borettslag	31.07.2008
8.	Sukkertoppen boligsameie	03.08.2008

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

- Byantikvaren* holder fast ved sin tidligere uttalelse hvor man frarådet foreslåtte byggehøyde. Byantikvaren fraråder derfor en endring av eksisterende reguleringsplan som vil tillate en høyere bebyggelse, med begrunnelse i byggehøydens negative innvirkning på de verneverdige bygninger i nabolaget. Byantikvaren har ingen bemerkninger til det foreslåtte nybygg på østsiden, forutsatt at høydene på denne bygningen samsvarer med byggehøyden i gjeldende regulering.
- Vann- og avløpsetaten* har ingen bemerkninger.
- Trafikketaten* påpeker at det bør legges til i reguleringsbestemmelsene at min. 5 % av det totale antall parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. I tilfelle godkjenning av og bruk til studentboliger skal parkeringsnormene for studentboliger følges.
- Samferdselsetaten* bemerker at det ikke er riktig å betrakte Hasleveien som adkomstvei, men at den må ansees som samlevei med en ÅDT på ca. 3800 kjt/døgn og at trafikken også kan øke ytterligere ved utbygging av Carl Berner krysset. Etaten stiller seg tvilende til at trafikksituasjonen vil være uforandret etter utbyggingen og etterlyser en nærmere redegjørelse. På grunn av at Hasleveien har svært dårlig veistandard anmoder Etaten om at det legges inn rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene med krav om opparbeidelse av fortau i Hasleveien langs eiendommen før godkjenning av byggetiltak. En feil på plankartet i forhold til regulert veitrase og vei 20986 og uoverensstemmelse mellom beskrivelse og kart, når det gjelder avkjørsel må rettes opp. Etaten anser det som positivt at det foreslås sykkelparkering i nybyggets 1. etasje og anbefaler at dette tas med i reguleringsbestemmelsene. Etaten savner at tidligere uttalelser er referert og kommentert.
- Hafslund Fjernvarme AS* bemerker at tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg.
- Styret i Borettslaget Carl Berner Terrasser* (på vestsiden av planforslaget) går imot forslaget. Borettslaget er i mot høyere bygg, er bekymret for støy i byggeperioden og trafikkøkningen i Hasleveien og naboområdet. Borettslaget mener også at det er nok studentboliger i området og at enda flere vil forringe miljø og sikkerhet i området. Borettslaget skriver også at en ytterligere fortetting av området vil forringe kvaliteten på nærområdet. Styret er positivt til forslaget for oppgradering av utearealene langs Hasleveien og opparbeidelse av takterrasser.
- Styret i Utsiktstoppen Borettslag* (på nordsiden av planforslaget) er svært kritisk til planen. Borettslaget mener at de mange studentboligene er et stort støyproblem i dag og en økning av antall boliger vil forverre dette. De mener også at det i dag er parkeringsproblemer i dag siden studentene heller parkerer i gaten framfor i en dyr parkeringskjeller. Styret mener at beskrivelsen i planen om at parkeringen er uproblematisk ikke er holdbar. I tillegg synes Borettslaget at påbyggingen vil redusere bostandarden i Utsiktstoppen BRL ved reduserte lys- og utsiktsforhold og større bygningsmasse i nærområdet.

8. *Sukkertoppen boligsameie* (på østsiden av planforslaget) protesterer mot forslaget. Sameiet anfører spesielt at utbyggingen vil gi en verdiforringelse av boligene i sameiet, at bygging av takterrasser vil gi støyproblemer og påbyggingen reduserer sol - og utsiktsforhold. Sameiet mener også at eksisterende bygg er godt tilpasset gateløpet og høydene.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Generelt:

OAS har forgjeves lett etter tomter og eksisterende bygg som kan utnyttes til studentboligformål. OAS ser dette prosjektet som en unik mulighet til å bedre bosituasjonen for studentene innenfor de økonomiske rammene som er gitt av Kunnskapsdepartementet.

Verneverdig nabobebyggelse

Byantikvaren fraråder byggehøydene siden dette vil påvirke den verneverdige bebyggelse negativt. Forslagsstiller mener at dette langt på vei har skjedd allerede i den videre utbyggingen av nærområdet etter reguleringsplanen for Hasleveien 9 -13 ble vedtatt i 1999. I løpet av de siste årene har følgende eiendommer fått endret regulering med derav følgende senere påbygg/nybygg:

- Hasleveien 15 (nord for planområdet): fire nye etasjer og er i dag 3, nesten 4 etasjer høyere enn høyeste gesims for studentboligblokken
- Nybygg Sukkertoppen (øst for planområdet): fire etasjer på "Sukkertoppen" og dermed 4 etasjer over gesims for studentboligblokken
- Nybygg Carl Berner Terrasser (vest for planområdet): sju til ni etasjer, 2 til 3 etasjer høyere enn studentboligblokken

Forslagsstiller mener at i dagens situasjon virker den nordlige delen av Hasleveien 9-13 for lav i forhold til sine 3-4 etasjer høyere naboer i vest, nord og øst. Reguleringsforslaget med de viste høyder bringer balanse i dette forholdet. Et påbygg av studentboliger som trapper seg ned til den verneverdige industribebyggelsen er sett i et områdeperspektiv, og er ikke avgjørende for høydevirkningene mot den verneverdige bebyggelsen på sørsiden. Med de siste års høyere bebyggelse i nærområdet vil Sukkertoppen bli forsterket landskapsmessig som høydepunkt.

Forringelse av nærmiljøet, utsikt og skygger, støy

Sukkertoppen boligsameie, Borettslaget Carl Berner Terrasser og Utsiktstoppen Borettslag mener at prosjektet vil bety verdiforringelse av området, vil forringe utsikt- og solforholdene og skape støyproblemer i byggefasen. Foreslagsstiller mener at et byggeprosjekt vil alltid bety en støybelastning og at et nybygg kan ha negative konsekvenser for utsiktsforholdene for noen boliger. De vedlagte soldigrammene viser at prosjektet ikke vil skape skyggeproblemer for eksisterende boliger på nord-, øst- og vestsiden. Foreslagsstiller mener derimot at en opparbeidelse av tomten og bedre sikring av skråningen vil kunne øke kvaliteten i området. I tillegg vil hele tiltaket kunne bety en generell verdiøkning også for nabobebyggelsen, fordi området blir kraftig oppgradert.

Trafikk

Sukkertoppen boligsameie, Borettslaget Carl Berner Terrasser og Utsiktstoppen Borettslag mener at trafikkøkningen kan være et problem. Foreslagsstiller er enig at setningen i planbeskrivelsen om at "parkeringen er uproblematisk" bør strykes. Derimot mener forslagsstiller at området kan tåle noe økning i trafikk, og med en framtidig oppgradering av gatenettet og fotgjengerforbindelser vil dette kunne minske trafikkbelastningen i området.

Trafikketatens innspill er tatt hensyn til ved at reguleringsbestemmelsene er endret i forhold til forflytningshemmede. Planforslaget har tatt utgangspunkt i parkeringsnormene for studentboligene og tilfredsstillende disse.

En nærmere redegjørelse av trafikksituasjonen etterlyses. Foreslagsstiller mener at dette bør vurderes i sammenheng med utviklingene av hele området og planene for den videre utbyggingen av Carl Berners plass. Trafikkbelastningen fra studentboligene er en mindre faktor i denne sammenhengen.

Bemerkningene fra *Samferdselsetaten* i forhold til plankartet er nå rettet opp. Forslagsstiller har som anbefalt, også foretatt en tilføyelse om sykkelparkeringen i reguleringsbestemmelsene.

Samrådsinnspill

Samferdselsetaten etterlyser tidligere samrådsinnspill (for tidligere planinitiativ). Disse er nå tatt med under punkt 5.1.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Hovedgrepet

Eksisterende bygning ligger langs planområdets vestgrense og er trukket 2,5 meter inn fra Hasleveien som stiger fra sydvest til nordvest. Bygningens høyde følger veiens stigning med tre høydesprang. Dermed holder bygget seg på 4 til 5 etasjer i hele sin lengde.

Forslaget er at det bygges to nye etasjer samt en inntrukket toppetasje opp på eksisterende bygning. I tillegg bygges det en smal bygning på 7 til 9 etasjer i tomtens nordøstre hjørne, der det i dag er en ubrukelig fjellskråning.

De nye bygningshøydene vil bringe eksisterende bygning opp i samme høyde som nabobyggene.

En utvidelse av et eksisterende studenthus gir OAS en enestående mulighet for å bygge flere sterkt etterspurte studentboliger innenfor de økonomiske rammene som er gitt av Kunnskapsdepartementet. OAS har forgjeves lett etter andre tomter og eksisterende bygg som kan utnyttes til studentboligformål.

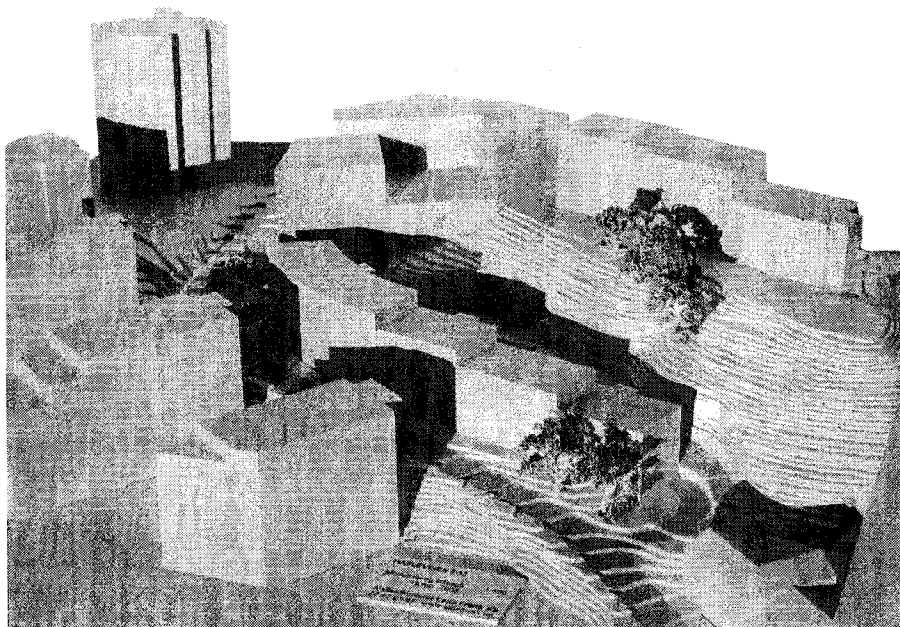
Høyder i forhold til nabobebyggelse

Siden den første planleggingen av studentboligene har det skjedd en stor utvikling i området. Sukkertoppen er blitt bygget, Startbo - boligene på vestsiden er ferdigstilt og eksisterende bygg på nordsiden er blitt påbygd i høyden. Nabobyggene har alle betydelig høyere tillatt gesimshøyder enn det som innen gjeldende regulering er tillatt i planområdet.



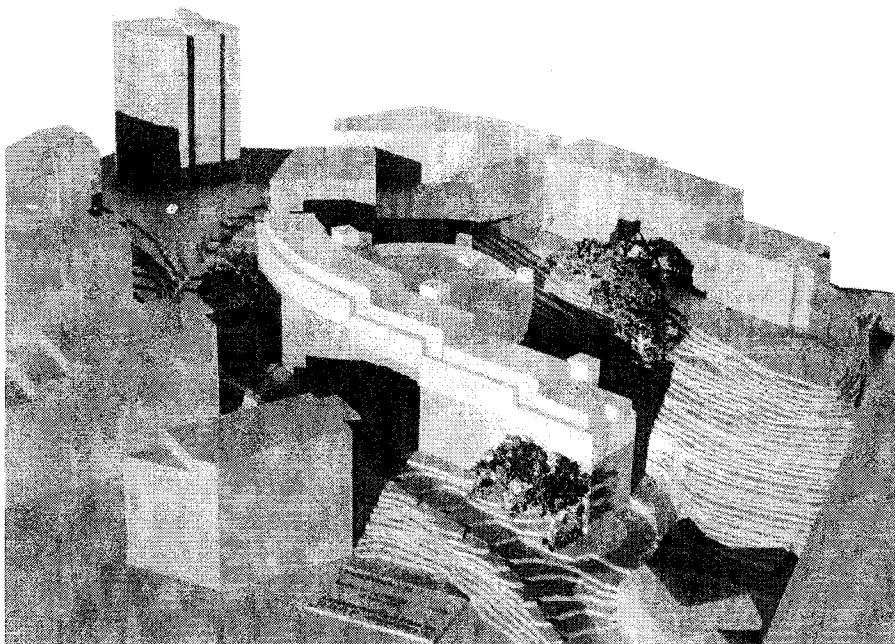
Foto sett fra nordøst (fra Sukkertoppen Boligsameiet) ned mot studentboligene til venstre. I bakgrunnen Startbo-boligene på vestsiden av Hasleveien

Vest for eiendommen er gesimsene 3-5 meter høyere enn eksisterende gesimshøyder for studentboligene (maksimal tillatt over 10 meter høyere), mot nord er gesimsene 12-18 meter høyere (tilsvarende 3-4 etasjer) og mot øst 15-18 meter høyere. Sammenlignet med den omkringliggende bebyggelsen ser studentboligblokken for lav ut, spesielt mot nord der det i dag er et sprang på over 10 meter (tilsvarende 3-4 boligitasjer); se også modellfoto nedenfor.

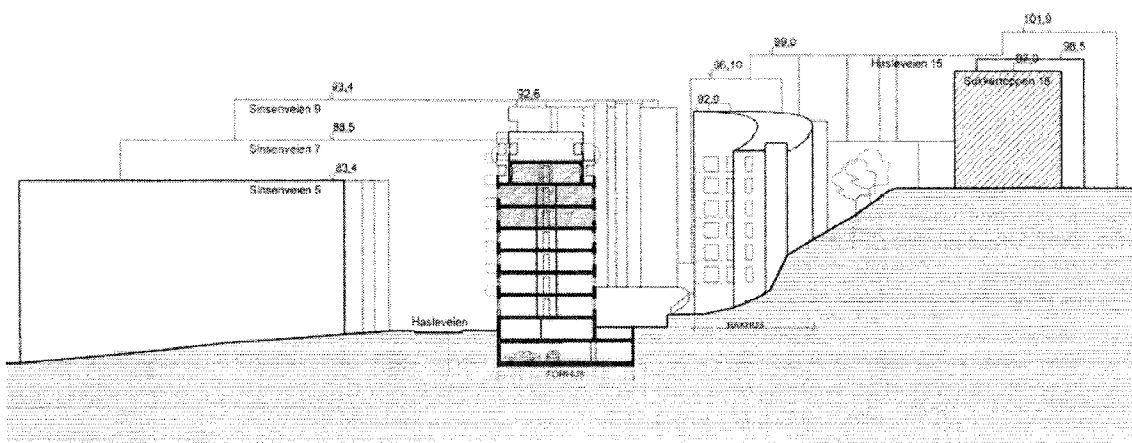


Modellfoto av eksisterende situasjon

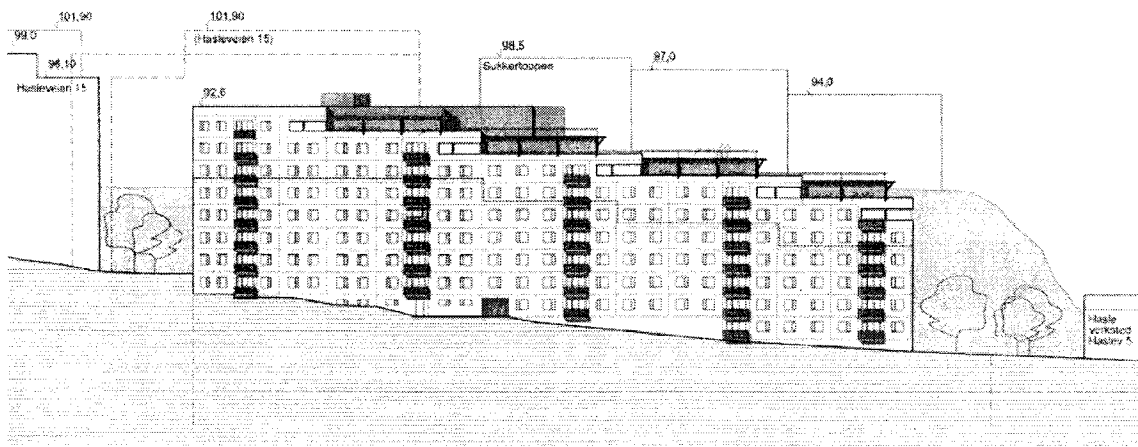
Med viste påbygg av to etasjer og en inntrukket toppetasje vil bygningen innen planområdet stå i et rimeligere høydemessig forhold til nabobebyggelsen enn det som er tilfellet i dag. Bygningens stigende høyde vil følge Hasleveiens stigende forløp som i dag, men mer aksentuert. Med de nye høydene vil bebyggelsen rundt Sukkertoppen fremstå også mer samlet og helhetlig. Studentboligene vil med nye høyder formidle en overgang fra den lave verkstedsbebyggelsen i syd via veiens krumming opp til Hasleveien 15 og Sukkertoppen i et stigende forløp. Dette vises også i påfølgende modellfoto og snitt.



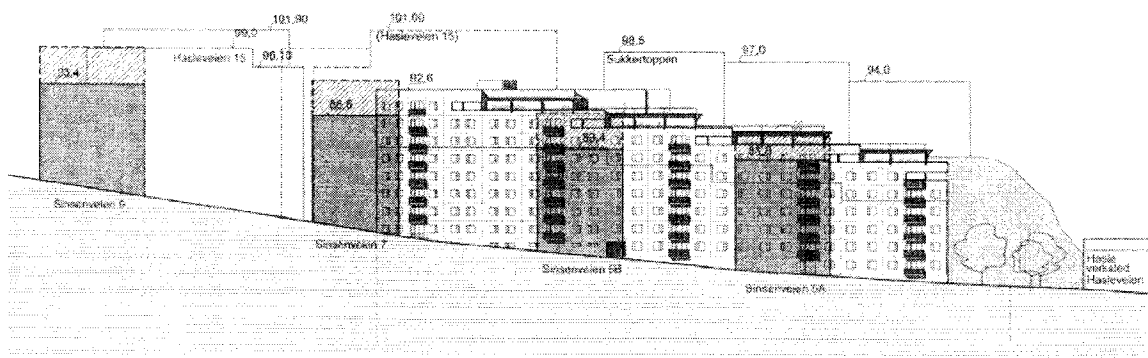
Modellfoto av fremtidig situasjon



Illustrasjon snitt med relevante kotehøyder



Fasadeoppriss med relevante kotehøyder



Skjematisk fasadeoppriss med Startboligene i forgrunnen. Startbo-boligene er vist med regulert bygningshøyde stiplet.

Fjernvirkningen av bygningshøyden

Fotomontasjen viser dagens bygning sett fra gatenivå i vest. Sukkertoppen er en del av åsryggen mellom Kampen og Årvoll og bevaring av dette landskapstrekket har vært en diskusjon ved utbyggingen av hele nærområdet. Etter den utstrakte utbyggingen i området kan man i dag bare skimte terrenglinjen fra Sukkertoppen på avstand. For å illustrere den videre forandringen ved en utbygging er det på fotoet lagt inn gesimshøyde for tidligere godkjente inntrukne toppetasje. Av illustrasjonen fremgår det at den lille del av terrengskråningen, som i dag er synlig, vil forsvinne med bygging av den allerede godkjente toppetasjen. Dette betyr at antall etasjer ikke har noe å si for fjernvirkningen av terrengprofilet.



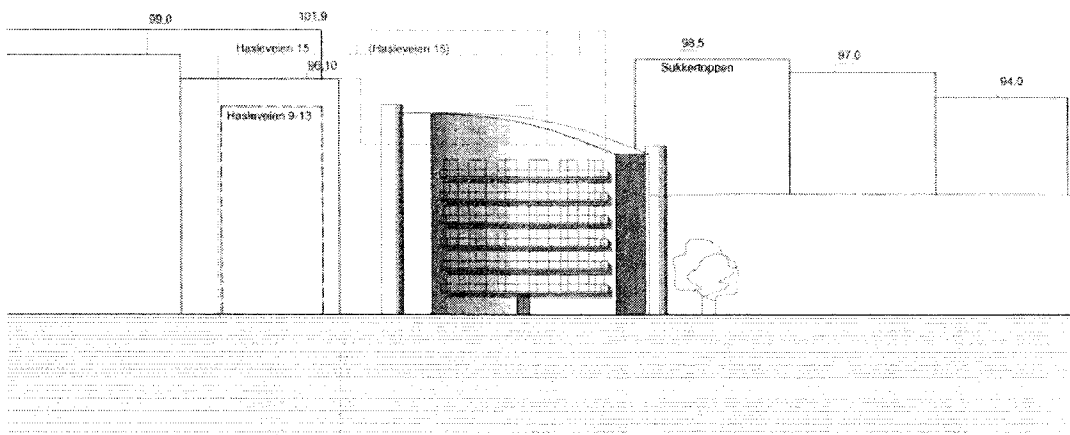
Fotocollage gesimshøyder sett fra vest

Boliger i påbygg eksisterende studentboliger

Eksisterende studenthus er allerede bygd med tanke på en utvidelse med en toppetasje. Planforslaget bygger videre på det, men med flere etasjer enn tidligere planlagt. Eksisterende struktur med oppganger, gang- og hybelstruktur videreføres i de nye etasjene med i alt 96 hybler. Fra 6. etasje er i de inntrukne partier lagt nye hybeltyper som har eget kjøkken med i alt 33 hybler. På sørsiden av de inntrukne partiene er det takterrasser fra 6. til 9. etasje på ca. 590 m².

Boliger i ny bygning mot nordøst

Mot nordøst er det vist en ny boligblokk i 7 etasjer med buet tak ført opp tilsvarende 9 etasjer mot nordvest. Blokken er lagt i en bue fire meter fra nabogrensen i nord og øst på en del av tomten som er ubrukelig til andre formål, og med sin posisjon tar den ikke sol fra gårdsrommet eller nabobebyggelsen mot nord og øst; se vedlagte soldiagrammer. Byggingen forutsetter utsprenkning av denne delen av tomten for bygningen. Bakhuset vil gi rom til ca. 36 nye hybler.



Illustrasjon bakhus

Bygningen har adkomstsone (gang) med trapper og heis inn mot fjellskråningen og tomtegrensen. Hyblene er vendt mot gårdsrommet i syd. Nederste plan på bakkenivå er avsatt til birom og sykkelparkering.

Med bygningen vil denne delen av tomten bli tatt i bruk og få en positiv funksjon. Den nye fasaden inn mot gårdsrommet vil få lyse farger. Dette vil bli en berikelse av uteområdet der det i dag er en mørk fjellskjæring.

Arealer eksisterende og nye boliger

De følgende arealoppstillingen viser arealfordeling og type hybler i eksisterende bygg, påbygget og bakhuset som også vist på tegningene i kapittel 9. I alt vil det kunne bygges ca. 165 nye hybler og i tillegg fellesarealer og felles takterrasser.

Tabell eksisterende studentboliger

	Kjeller	U- etg.	1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg	6.etg	7.etg	8.etg	9.etg	Sum stk	Sum m2	BRA m2
Antall eksisterende hybler		11	27	41	41	33	22	14				189		
Antall eksisterende sengeplasser		11	29	44	44	36	25	17				206		
Sum arealer hybler													3138	
Eksisterende felles hybelkjøkken							2					2	26	
Eksisterende felles hybelkjøkken		2	3	4	4	4	1	4				22	319	
Eksisterende gangareal i m2	27	97	140	148	148	108	92	56					816	
Annet fellesareal i m2	1091	650	242										1983	
Sum nettoareal													6282	
Sum eksisterende BRA (Bruksareal)	1129	1007	977	988	988	799	575	384						6847

Tabell nye studentboliger i påbygg over eksisterende

	Kjeller	U- etg.	1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg	6.etg	7.etg	8.etg	9.etg	Sum stk	Sum m2	BRA m2
Sum nye hybler						8	19	25	35	26	16	129	1945	
Nytt felles hybelkjøkken						1			3	2	1	7	91	
Nytt felles hybelkjøkken							2	2				4	58	
Nytt felles gangareal m2						40	56	88	139	107	84		514	
Sum nettoareal													2608	
Sum nytt BRA (Bruksareal)						189	413	552	806	566	388			2914

Tabell nye studentboliger i bakhuset

	1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg	6.etg	7.etg	Sum stk	Sum m2	BRA m2
Antall nye hybler m/kjøkken		6	6	6	6	6	6	36	648	
Nytt felles gangareal m2	22	64	64	64	64	64	64		406	
Annet fellesareal (sykler)	162								162	
Sum nettoareal									1216	
Sum nytt BRA (Bruksareal)	189	191	191	191	191	191	191			1335

Fasader og materialvalg

Eksisterende bygning er i dag i prefabrikerte betongelementer i rødbrun farge. Påbygget kan enten bygges videre på eksisterende fasadeoppbygning eller sammen med inntrukket toppetasje utføres i en lett konstruksjon og annet materialbruk. Inntrukket toppetasje vil bli fargesatt i en dypere gråtone. Bakhuset er tenkt med en pusset fasade i lyse farger.

Trafikk og parkering

Flere studentboliger vil gi en trafikkøkning i området. Hasleveien har fortau på vestsiden, men ikke langs studentboligblokken. Det forventes en avklaring av utbyggingen rundt Carl Berners plass og vei S-2495 langs planens sydgrense.

Adkomsten til tomten på sørsiden vil kunne bibeholdes. Den gir direkte adkomst til parkeringskjelleren og kjørbar gang- og sykkelvei på østsiden av hovedbygget.

I følge parkeringsnorm for studentboliger vil det være behov for 381 parkeringsplasser for sykkel (354 hybler x 1,0 og 17 to-roms x 1,6) og 59 parkeringsplasser for biler (354 hybler x 0,15 og 17 to-roms x 0,35).

I dag brukes mye av utearealet til sykkelparkering. Med nybygget mot øst blir det mulig å etablere en etasje for oppbevaring av sykler på bakkeplan som kan avlaste utearealet betydelig. Med en ny parkeringsstruktur for sykler vil dette kunne gi 227 nye sykkelparkeringsplasser og oppfylle normen (se skjema sykkelparkeringsplasser og utomshusskisse).

Kapasiteten på parkeringskjeller med 52 plasser er i dag ikke fullt utnyttet av studentene og det leies ut parkeringsplasser til andre. Ved nybygging vil alle parkeringsplassene kunne brukes for studentene. I tillegg kan en bilpool (felles bilordning i parkeringskjeller for studentene) vurderes. Dette vil kunne redusere trafikkbelastningen i området, minske presset på gateparkering og kunne vurderes som grep for et redusert antall parkeringsplasser (etter normen er det behov for 59 plasser).



Foto mot sør med uteareal og sykkelparkering

Skjema sykkelparkeringsplasser

Plassering	Antall sykkelplasser med nåværende parkeringsstruktur	Antall sykkelplasser med ny parkeringsstruktur
Øverste plan ved portrom	18	0
Øverste plan ved inngang	24	30
Nederste plan ved vaskerom	18	24
Nederste plan ved garasje	12	14
Langs kjørevei (tohøyd)	21	70
Ved lekeplass	61	0
1. etasje bakhus (tohøyd)	0	245
Totalt	154	381

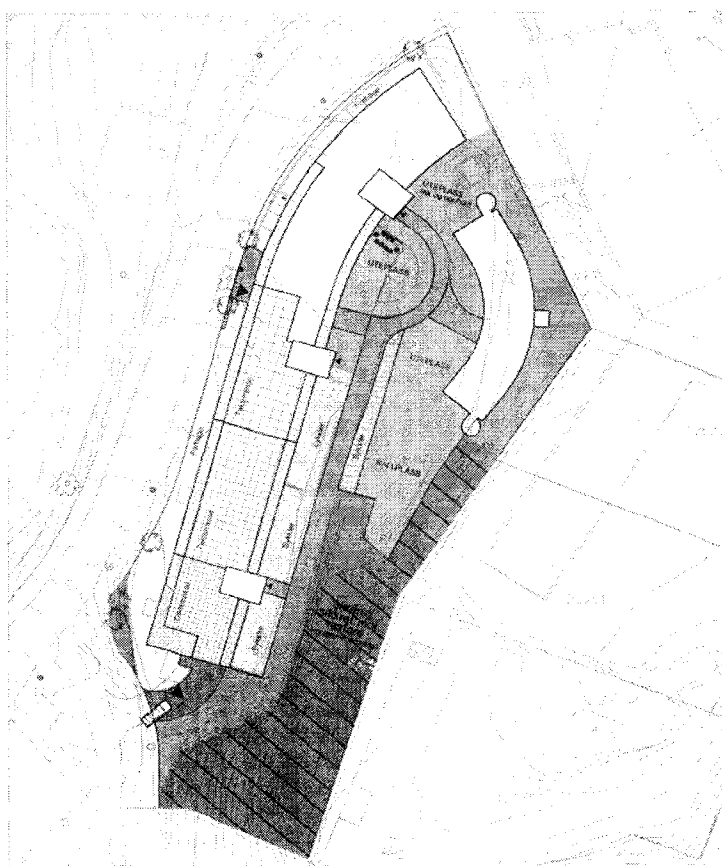
Utearealer

Bakbygningen legger seg inn i en i dag ubrukelig skråning og vil med sin form være med å definere uterommet på nordsiden bedre. Ved å gi plass til sykkelparkering i 1. etasje kan det frigjøres uteareal midt i gårdsrommet som i dag brukes til sykkelparkering. Med en bedre opparbeidelse av arealene vil

brukbarheten også kunne forbedres betydelig. Utearealet per hybel vil øke også når de nye boligene regnes med. På hovedbygningen der sol- og utsiktsforhold er optimale anlegges felles terrasser for studentene. Det er god eksponering for ettermiddagssol på vestsiden av bygget og det er relativt lite trafikk i Hasleveien. Det opparbeides derfor en forsoner på vestsiden av hovedbygning med beplantning og benker som kan være brukbart for studentene på ettermiddagen. Dette vil også skape mer liv på gatesiden. Tomten har mye ubrukelig areal på østsiden, men med en god sikring av fjellet vil areal på bakken utnyttes bedre. En bedre utnyttelse av gårdsrommet, nye takterrasser, en oppholdssone i vest og balkonger på nybygg vil gi en uteoppholdsareal per BRA på 14,7 % og et areal per hybel på 4,6 m². Tross 165 nye hybler vil andel uteoppholdsareal per beboer være vesentlig høyere enn ved dagens situasjon (som er tilsvarende et uteoppholdsareal per BRA på 5,5 % og 2,0 m²/hybel).

Skjema uteoppholdsarealer

På terreng	Arealer i m ²	Terrasser/ balkonger	Arealer i m ²	Medregnet som uteareal i m ²
Opparbeidet uteoppholdsareal	600			600
Sikret fjellskrent	770			
Fjellområdet øst for bakhuset	170			
"forhage"	346			200
Gangareal/inngangssoner	382			
sykkelparkering	223			
		Felles	536	536
		Privat	305	305
SUM	2564		841	1641



Skisse utearealer med ny bakbygning

Skjema utearealer eksisterende bebyggelse og ved på- og nybygg

	Dagens situasjon	Med på og nybygg
Uteoppholdsarealer	380 m2	1641 m2
Antall hybler	189	354
Areal/hybel	2 m2	4,6 m2
BRA	6847 m2	11096 m2
% BRA	5,5 %	14,7 %

Oversikten viser en fordobling av uteoppholdsareal per hybel ved den foreslåtte utbyggingen.

Hovedbygningen har en nord-/sørlig orientering og skygger dermed relativt lite for naboene, men utearealene på eigentomt som ligger på vest- og østsiden har ingen ideelle solforhold. Som skyggediagrammene også viser har en påbygging og oppføring av bakhuset liten betydning for solforholdene i eget gårdsrom og solforholdene på vest- og østsiden av tomten. Naboene i nord, Hasleveien 15 blir mest berørt av nybyggene. Det er i tillegg til soldiagrammene også vist et oppriss for Hasleveien 15 for eksisterende og ny situasjon. Diagrammene og opprissene viser at boligene og utearealene til boligene som ligger på taket av Hasleveien 15 i liten grad vil bli berørt av nybyggene (se også vedlegg soldiagrammer).

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Reguleringsformålet er: Byggeområde for boliger

Grad av utnytting og høyder

Byggeområdet kan ha et samlet bruksareal på maksimum 11200 m2 BRA. Gesimshøyden for hovedbygget er på maksimum 96 m kotehøyde. Gesimshøyden for bakhuset er på maksimum 92,0 m kotehøyde. Uteoppholdsareal utgjør 14,7 % av BRA.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Balkonger kan krage utover viste grenser.

Landskap

Fjellskrenten mot øst (foten av Sukkertoppen) bevares og sikres.

Verneinteresser

Landskapsdraget mot øst bevares.

Miljøfaglige forhold

Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei i henhold til de laveste grenser i Miljødepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Luftforholdene skal tilfredstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport. Grunnen skal sikres i henhold til SFTs veileder 99:01 og det skal foretas grunnundersøkelse.

Trafikkforhold

Biladkomst reguleres fra vei 20986 med adkomst til parkeringskjeller. Parkering reguleres i henhold til gjeldende norm for Oslo med fravik for studentboliger. Gangadkomst reguleres via portrom i Hasleveien. Sykkelparkering reguleres i 1. etasje i bakhuset.

Risiko- og sårbarhet

Terrenget mot øst sikres mot ras. Sikring mot støy- og forurensning og radon legges inn i reguleringsbestemmelsene.

Teknisk infrastruktur

Overvann og takvann skal håndteres lokalt

Estetikk og byggeskikk

Gesimshøyder er tilpasset omgivende bebyggelse. Det settes krav om innbyrdes helhetlig form, materialbruk og farge i bestemmelsene.

Stedsutvikling

Reguleringsforslaget øker høydene på eksisterende bygg til høydenivået på naboeiendommene. Utnyttelsesgraden blir høyere. Dette er i samsvar med gjeldende føringer i området rundt Carl Berners plass.

Barns interesser

Planforslaget frigjør en del av utearealet som i dag er sykkelparkering til oppholdsareal og fastsetter krav til oppholdsareal og lekeareal i bestemmelsene.

Universell utforming

Det settes krav til universell utforming i bestemmelsene for opparbeiding av uteareal og bakhuset.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, retningslinjer for å styrke barns og unges interesser og veiledninger for universell utforming er det tatt hensyn til. Planen gir en bedre utnyttelse av gårdsplassen og bedre oppholdssoner ute. Nye hybler skal tilrettelegges for bevegelseshemmede så langt det lar seg gjøre. Til tross for at planen har mange nye boliger blir fotavtrykket ikke vesentlig større og dette sparer bakkeareal i fortetning av dette sentrale område i Oslo.

Tomten med eksisterende bygg og fjellskrent mot øst har begrensede muligheter når det gjelder uteareal, men kan med den foreslåtte oppgraderingen av bakgården, gatesiden og grønne takterrasser utvikles mer i samsvar med målsetningene i byøkologisk program for Oslo.

Reguleringsplanforslaget er helt i tråd med overordnede mål og planer i Kommuneplanen hvor områdekategoriene for tomten nevnes i de forskjellige dokumentene som følger: "allsidig bymiljø med stor andel boliger", "oppgraderingsområde bolig", "utviklingsområde – lokale knutepunkter".

Bygging av flere studentboliger vil i høyeste grad bygger opp under kommuneplanens målsetning om flere boliger sentralt i Oslo. En påbygging og viste nybygg vil heller ikke legge beslag på eksisterende utearealer eller andre friarealer. Planforslaget bidrar på denne måten til å oppfylle kommuneplanen.

Landskap

Nybygget bygges inn til fjellskrenten i nordøst og vil skjule noe av det åpne fjellet, men også sikre denne delen av tomten. Med en utbygging vil silhuetten av Sukkertoppen som landskapsdrag forsvinne. Dette er også tilfelle ved utbygging etter gjeldende regulering som illustrasjoner under kapittel 6 viser.

Verneinteresser

Nabobebyggelsen i sør Hasle Bruk er gamle bevaringsverdige fabrikklokaler. Med høyere gesimshøyder av hovedbygget mot sør vil forskjellen mellom gammel og ny bebyggelse forsterkes noe.

Miljøfaglige forhold

Et høyere hovedbygg vil skape noe dårligere utsikts- og solforhold for boligene i nord og i øst. Bakbygningen vil i mindre grad påvirke omgivelsene.

Utbyggingen vil ikke forandre på faktorer som støy og forurensning, men kan ved god opparbeidelse at taklandskapet og utearealene ha positive konsekvenser for biologisk mangfold.

Skyggediagrammene og foto av modell under kapitel 9 viser dårlige solforhold på egen tomt for eksisterende bygg på ettermiddagen. Påbygget vil med sine takterrasser for felles bruk kunne kompensere dette. Påbygget vil ikke forverre solforholdene for nabobebyggelsen, men ha konsekvenser for utsiktsforholdene for bebyggelsen i nord og de nederste etasjene i øst. Bakhuset vil ikke forverre sol- eller utsiktsforhold for eksisterende boligbebyggelse og uteareal på taket (gårdsrom) til Hasleveien 15 og utearealene til Sukkertoppen 1-3.

Trafikkforhold

Trafikkstrukturen vil være uforandret ved utbyggingen, men man kan regne med et større press på gateparkering. Dagens parkeringskjeller er ikke fullt utnyttet og vil være tilfredsstillende for flere studenthybler i henholdt til gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Ny sykkelparkering i bakhuset vil avlaste uteområdet.

Risiko- og sårbarhet

Den usikrete fjellskrenten er et riskomoment og må utredes nøye ved påbygg på eksisterende bygg og ved bygging av bakhuset.

Sosial infrastruktur

Studentboligene ligger gunstig i forhold til godt utbygd kollektivtrafikk og servicetilbud i nærheten, og vil ikke bety en belastning for eksisterende struktur.

Teknisk infrastruktur

Tomten ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Oppvarming av nye hybler vil kunne tilkobles til eksisterende varmeanlegg. Alternative løsninger kan utredes. Nye takterrasser gir mulighet for lokal overvannshåndtering.

Estetikk og byggeskikk

Bygningen mot Hasleveien vil få et påbygg over hele lengden som er tilsvarende eksisterende bygg. Den nye inntrukne toppetasjen vil bli utført i andre materialer og farger og myke opp inntrykket av bygget. Sukkertoppens terrengprofil som man kan skimte i dag vil forsvinne som fjernvirkning. Bakhuset vil legge seg foran boligterrassen til huset i nord og vil berike gårdsrommet. Påbygg og nytt bakhus gir høyere arealutnyttelse uten å minske størrelse og kvaliteten av utearealet.

Stedsutvikling

Forslaget vil være et fortetningsprosjekt med utelukkende små boligenheter til studenter. Studentens tilstedeværelse i nærområdet vil bidra til en allsidig befolkningssammensetning.

Barns interesser

Bebyggelsen er ikke tilrettelagt for studenter med barn. OAS henviser studenter med barn til andre av sine boligtilbud i Oslo. Bygningen har i dag noen få familieboliger. Påbygg og nybygg har kun hybler. Utearealet er ikke særlig solfylt, men er lagt til rette for en lekeplass med best mulig plassering på tomten.

Universell utforming

Ved på- og nybygg legges krav til universell utforming til grunn. Strukturen i eksisterende studentbolighuset er lite egnet for god tilgjengelighet, men det vil være mulig med en rekke forbedringer på utearealsiden og ved bygging av bakhuset.

Interessemotsetninger

Naboene, spesielt mot nord og øst, vil nok ønske at studentboligene ikke blir utbygget i høyde, da deres utsikt vestover og mot Oslo sentrum vil kunne bli forringet. Påbygg på eksisterende bygg vil ha konsekvenser for dagens hybler under byggeperioden.

9. ILLUSTRASJONER

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

KUNNGJØRINGSINNSPILL

Det har kommet inn følgende kunngjøringsinnspill:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. Eiendoms- og byfornyelsesetaten | 16.06.2008 |
| 2. Urbanium As | 19.06.2008 |
| 3. Trond Finborud | |
- 23.06.2008

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

16 JUN 2008

1

Ark.kontoret Lene Frank AS
Nedre Slottsgate 11

0157 OSLO

Dato: 13 JUN 2008

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
08/13-183

Saksbeh.:

Mette Svensen, 95758758

Arkivkode:

512

løpenr.:

7873/08

(oppgis ved tilfelle)

SVAR - HASLEVEIEN 9-13, GNR. 126, BNR. 54 - VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

Eiendoms- og byfornyelsesetaten uttaler seg som kommunens grunneierrepresentant for
bykassas eiendommer.

Vi bemerker at Omsorgsbygg (OBY) har et pågående planarbeid på naboeiendommen gnr.
126, bnr. 3, hvor det planlegges barnehager. Eiendommen er delt av en regulert (ikke
opparbeidet) vei fra Hasleveien til Fongnersvei som gjør at en mindre del av eiendommen
avgrenses fra hovedområdet. Den avgrensede delen som ligger som en forlengelse av deres
planområde mot syd. Vi vil foreslå at dere som tiltakshaver kontakter OBY angående deres
reguleringsarbeid, da vi mener det vil være en fordel å se disse planene i sammenheng.

Med hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Mette Svensen
spesialarkitekt

Kopi: Plan- og bygningsetaten, Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo



(EIENDOM ANSØK 010488.BRA)

Eiendoms- og
Byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Henriks gate 5
Postadresse:
Pb 4753 Sofienberg
0606 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturacentral
Pb 6532 Ekestad
0606 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 25 48 32 99

Org.nr: 874 780 782
Gnr: 6004.06.34153

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

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser

2

Arkitektkontoret Lene Frank a/s
Nedre Slottsgate 11
0157 Oslo

Oslo, 17.06.2008

KOMMENTARER TIL VARSLET REGULERINGSARBEID FOR HASLEVEIEN 9 -13

Viser til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Hasleveien 9-13 på Grünerløkka, gnr. 126 bnr. 54. Som nabo og eier av næringsseksjonen i gnr. 125 bnr. 52 vil vi med dette kommentere varslede planer:

Søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering er tidligere avslått av plan- og bygningsmyndighetene. Dispensasjonen gjaldt da utvidelse av eksisterende høyder og utnyttelse ved påbygg av en ekstra etasje og utvidelse av toppetasjen. Sist ble det fattet vedtak av fylkesmannen i saken den 10.03.2003.

Vi oppfordrer besluttende myndigheter til å vise forutsigbarhet i saken. Det varslede arbeidet gjelder omregulering av en nyere byggesak med et avslag av nyere dato.

For vår eiendom vil en ytterligere påbygging av gnr. 125 bnr. 52 gi en vesentlig forringelse av lys og solforhold. Dette gjelder også våre uteoppholdsarealer. Området har hatt en god utvikling, men det er fortsatt ikke tilstrekkelig parkeringsdekning eller utearealer på bakkeplan for beboere. Vi ber om at våre kommentarer hensyntas i behandlingen av saken.

Med vennlig hilsen


Silje Strøm
markedsjef

Urbanium AS Hasleveien 15 B 0571 Oslo tlf 22 37 20 00 fax 22 37 19 99 e-post osel@urbanium.no org nr: 048 810 207 selskapsregister.no

URBANIUM

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser

Mottatt 23/6-08

3

Arkitektkontoret Lene Frank a/s
Nedre Slottsgate 11
0157 Oslo

19/6 2008

Kommentar til "oppstart av reguleringsarbeid for Hasleveien 9-13

Eierne av denne eiendom har igjen startet planarbeid for å utvide.

I 2001 avsa Plan og bygningssetaten liknende søknad første gang.
Nytt vedtak i 2002 ble innklaget fylkesmannen som støttet kommunens avslag.
OAS påbegynte ny plan om mindre reguleringsendring i 2006 og fikk på ny avslag fra
Plan og bygningssetaten med avslutning av plansaken jan 2008.06.19

Det nye reguleringsarbeid inneholder som før forslag om å bygge på flere etasjer
(2 + 1 inntrukket etasje). I tillegg ligger det forslag om et bygg mellom nåværende
studentbolig og Sukkertoppen.
Utforming av dette bygg er ikke konkretisert og det er derfor vanskelig å komme med
kommentar til den del av planen, men de fleste argumenter mot påbygning i høyden vil
bli forsterket av denne planen.

Min hensikt med denne kommentaren er å visualisere effekten av et eventuelt påbygg
og i tillegg vedlegge et nytt moment mot utbygging.
De fleste leiligheter som er bygget og holder på å bli bygget i dette området er små, til
dels med hybler, og tilpasset unge enslige voksne. Et ensartet befolkningsgrunnlag er
uheldig og en utvikling mot en ungdomsgetto er ikke ønskelig.

Side 2 viser påbyggets dominerende effekt i forhold til Hasle Bruk (merk Byantikvarens
anmerkning)

Side 3 viser påbyggets innvirkning på Hasleveiens karakter (merk Byantikvarens
anmerkning)

Side 4 viser innvirkningen på grøntarealet på Sukkertoppen (merk allmenn gangvei,
lekeplass og kommunale føringer for åsryggen)

Side 5 viser innvirkningen på fellesarealet til Hasleveien 15's 46 leilighet.

Side 6 viser innvirkning på leilighet 410 i Hasleveien 15 Veranda og stuevindu får
samme effekt.

TROND FINBORUD

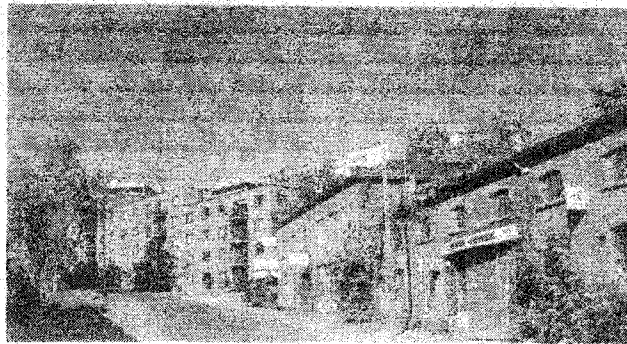
Hasleveien 15A

0571 OSLO



Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser

Side2



Jeg viser til Plansaknummer 200613939 Hasleveien 9-13 – Mindre reguleringsendring---
Uttalelse fra Byantikværen datert 25-01-2007

Det blir bemerket at pga sterk stigning i terrenget ikke var tilrådelig med å utføre den planlagte påbygging. Dette pga de bevaringsverdige bygningene ved siden av (Hasle Brug).

Bildene her viser den visuelle effekt av det planlagte påbygg.

Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser

Side 3

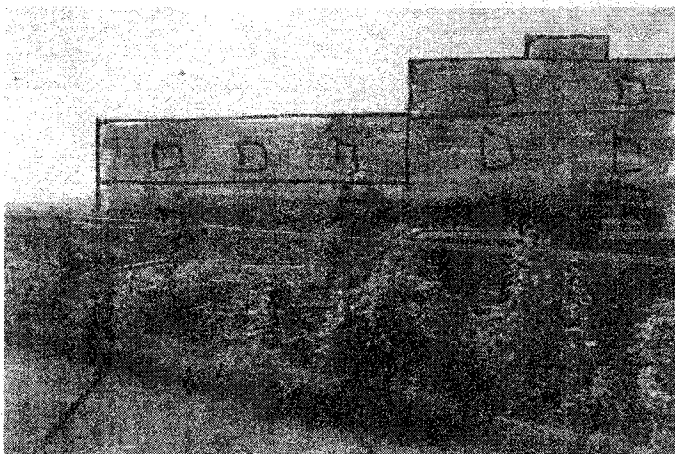
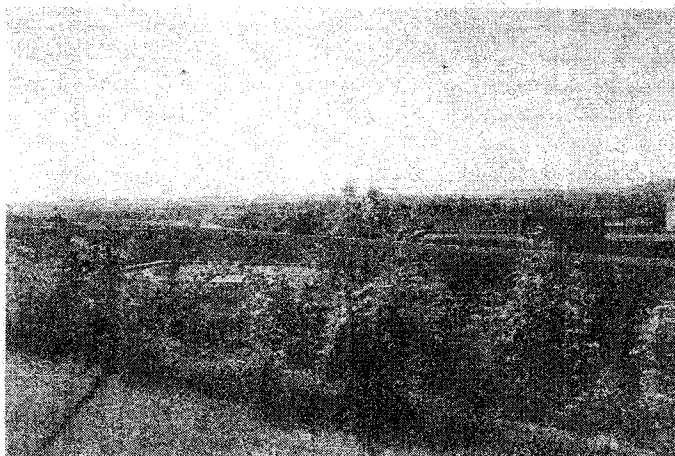
Bildene viser utbyggingens innvirkning på Hasleveiens karakter. Jeg viser til Byantikvarens tidligere avslag til utbygging der det skrives "Bakgrunnen for dette er hensynet til Hasleveiens historiske forløp som gammelt veifar." Legg også merke til parkering-forbudt skiltene som viser parkeringsforholdene i denne del av Hasleveien. Jeg viser til tidligere nevnte regulerings sak og bemerkning fra trafikketaten: "Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn."



Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser

Side 4

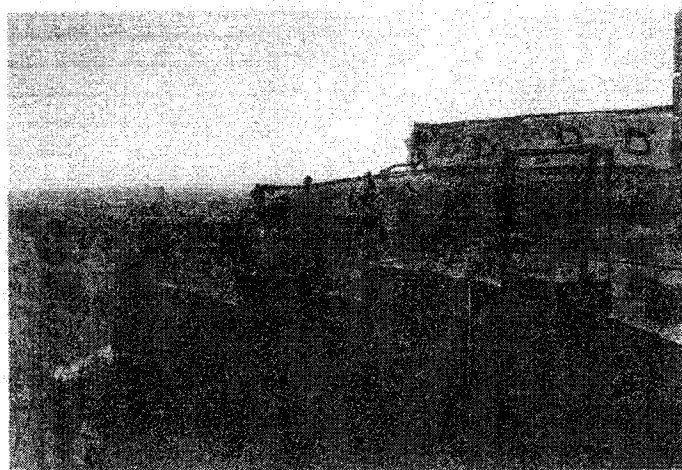
Forandring i lys og utsiktsforhold fra felles grøntareal for Sukkertoppen og Hasleveien 15. Grøntarealet inkluderer lekeplass for barn og gangvei for allmennheten som hittil har hatt tilgangen til dette lokale utsiktspunkt i byen. Sukkertoppen tilhører åsryggen som strekker seg fra Tøyen mot Ola Narr og videre nordover. Denne åsryggen er kommunalt regulert med formål å bevare utsikten bl.a.



Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser

Side 5

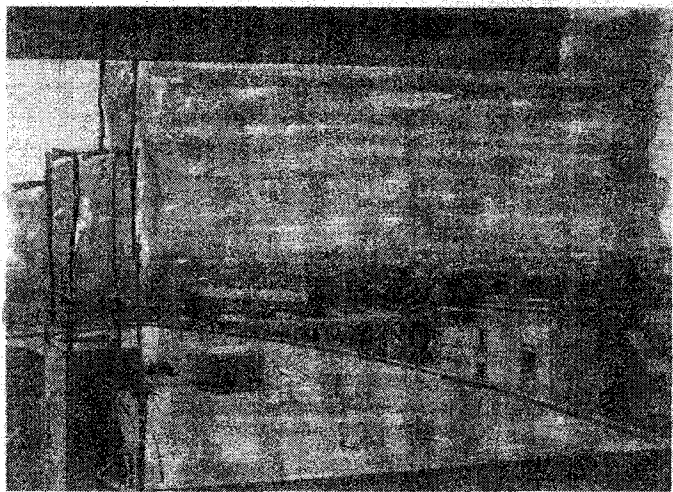
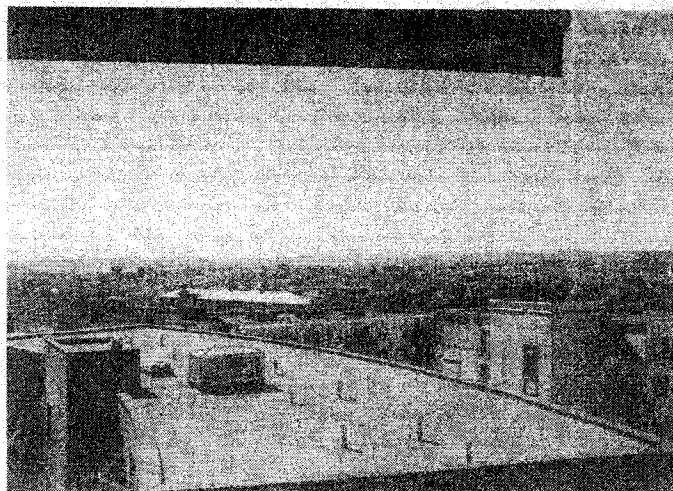
Forandring i lys og utsiktsforhold fra fellesareal til 46 leiligheter i Hasleveien 15

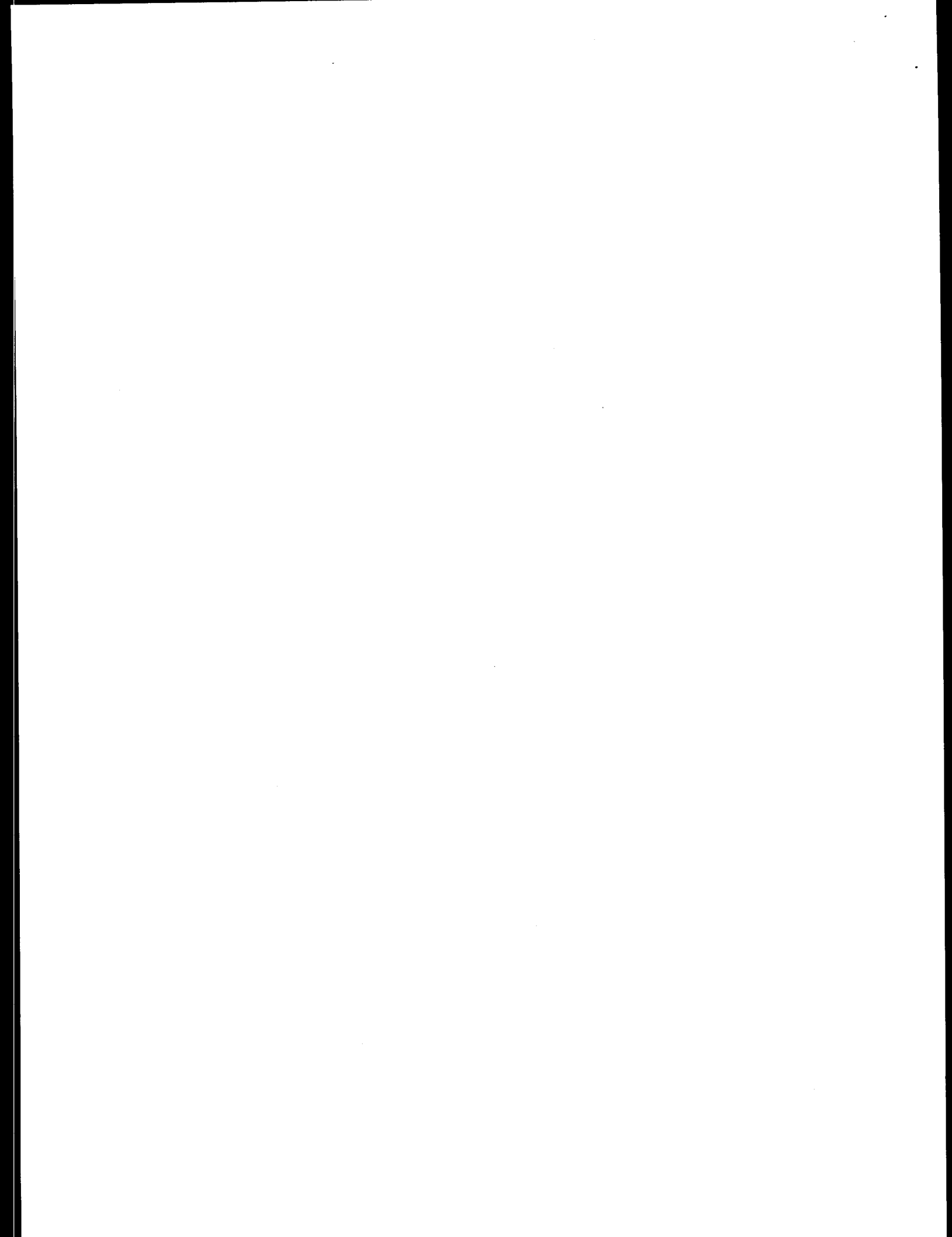


Ny-58-1506 - Saksmal - uttalelser

Side 8

Forandrede lys og utsiktsforhold på veranda til leilighet 410, Haslev. 15 ved eventuell påbygning Haslevveien 9-13.





FORHÅNDSUTTALELSER

Det har kommet inn følgende forhåndsuttalelser:

1. Byantikvaren	20.10.2008
2. Vann- og avløpsetaten	07.07.2008
3. Trafikketaten	17.07.2008
4. Samferdselsetaten	01.08.2008
5. Hafslund Fjernvarme AS	07.08.2008
6. Borettslaget Carl Berner Terrasser	15.07.2008
7. Utsiktstoppen Borettslag	31.07.2008
8. Sukkertoppen boligsameie	03.08.2008

Forhåndsuttalelser

1

høyere bebyggelse, med begynnelse i byggeskildens negative innvirkning på de vernverdige stedsdelene.

Når det gjelder det foreslåtte nybygget øst for dagens bygning har Byantikvaren ingen bemerkninger til oppføringen av dette, forutsatt at byggehøyden ikke blir høyere enn gjeldende regulerte byggehøyder på eksisterende bygning på eiendommen.

Arkeologiske forhold

Planområdet er preget av moderne aktivitet og den opprinnelige undersøkelsen er utført å være adskillig og fjernet. Byantikvaren krever derfor ikke en arkeologisk registrering i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kap. § 9 - undersøkelsesplikten). Vi minner likevel om at len § 8 alltid gjelder generelt. Dersom det blir gjort fritt av automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet snaks stanses og Byantikvaren kontaktes. Byantikvaren har ingen ytterligere kommentarer.

Konklusjon

Byantikvaren anbefaler at eiendommen beholder sin eksisterende regulering eller at innvendige reguleringsforslag reduseres til kun å omfatte nybygget øst for eksisterende bygning, forutsatt at høyden på denne bygningen samsvarer med byggehøyden i gjeldende regulering. Byantikvaren vil sterkt forråde det innsendte planforslaget og eventuelt fremme alternativt plan som ivaretar muligheten for å oppføre en bygning på arealet mot øst.

Med vennlig hilsen

Liv Lund Nysæd
Liv Lund Nysæd
avdelingsleder

Liv Lund Nysæd
Liv Lund Nysæd
avdelingsleder

2

Modell 20/10-08



Oslo kommune
Byantikvaren

Lene Frank a/s
Nedre Slottsgate 11
0157 Oslo

Dato:	15.10.2008
Adresskode:	02
Saksbehandler:	Liv Lund Nysæd
Vår ref (saksnr):	0787
Dere ref:	02

12654 HASLEVØIEN 9-13 UTTALELSE TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN

Vi viser til deres brev av 23.06.2008 vedlagt reguleringsforslag for Haslevøien 9-13.

Byantikvaren beholder i tillegg den lange sakshandlingskilden, som skyldes stor saksomkostning.

Hensikten med det foreslåtte reguleringsforslaget er å utvide dagens regulering for å kunne gi rom til flere studentboliger sentralt i Oslo. Forslaget innebærer endring av høyder og utnyttelse av eiendommen i forhold til dagens regulering. S. 3712, 17.03.1999. Dagens regulering gir mulighet til å bygge på eksisterende bygning ytterligere en inntrukket toppetasje. Planforslaget foreslår å bygge på to etasjer og en inntrukket toppetasje, samt et nybygg på eksisterende bygningens østside. Bygningen ut mot Haslevøien er foreslått terrassert i ulike høyder, slik som gjeldende regulering, og vil på det høyeste kunne utvides til en ni etasjers bygning.

Nyere tids kulturminne

Lange Haslevøien har det fra midten av 1800-tallet vært et variert industriområde. Blant annet ble Hasle Jernstøberi og Mekaniske Værksted etablert i 1895, som senere fikk navnet Hasle Brug. Dette anlegget er oppført på Byantikvarens gule liste som et bevaringsverdig industri-kulturminne.

Byantikvaren ga allerede i 1998 innspill til daværende reguleringsmyndighet hvor vi foreslått foreslåtte byggehøyder. Begrunnelse var bygningens viktighet i et markant stigende gateråd med bakgrunn i Haslevøiens historiske forløp som gammelt veifor. Et annet avgjørende moment var bygningens negative innvirkning på Hasle Brug, som ligger på naboegnen i sør i forbindelse med planlagt utvidelse for eiendommen øst for Byantikvaren seg 25.01. 2007 til Plan og bygningsetaten. Her framsettes vi en ytterligere påbygning utover den planlagte instruksjon uttrykkelig innenfor gjeldende regulering.

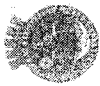
Byantikvaren kan ikke se at den har kommet utside forhold inn i saken som endrer dette stedsprøvet. Vi vil derfor forråde en endring av eksisterende regulering som vil tilføre en



Byantikvaren	Forbudsfrist:	01.07.2009	Storbyrå 2:	02.10.2009
	Forbudsfrist:	01.07.2009	Storbyrå 2:	02.10.2009
	Forbudsfrist:	01.07.2009	Storbyrå 2:	02.10.2009

Forhåndsuttalelser

Oslo kommune
Trafikketaten



Lene Frank AS
Nedre Slottsgate 11
0157 OSLO

Dato: 12.07.2009
Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: 512.1
Saksbehandler: 512.1

Saksbehandler: 512.1
Saksbehandler: 512.1

Saksbehandler: 512.1
Saksbehandler: 512.1

REGULERINGSFORSLAG - HASLEVEIEN 9 - 13

Trafikketaten har følgende bemerking:

I reguleringsbestemmelsen §6, påføring bør det legges til at min 5% av det totale areal i parkeringsklassene tilfredssettes for forfyllingsberemede.

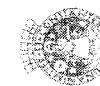
I tilfelle godkjenning av og bruk til studentboliger skal parkeringsnavnen for studentboliger følges.

Med hilsen

Nat. Høy
Nardis Korpsoy
avdelingsleder

Oslo kommune
Trafikketaten
Postboks 1
0403 Oslo
Telefon: 22 48 20 00
Telefax: 22 48 20 01
E-post: postmottak@trafikketaten.no

Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten



Arbeidskontoret Lene Frank AS
Nedre Slottsgate 11
0157 OSLO

Dato: 07.07.2009
Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: 512.1
Saksbehandler: 512.1

Saksbehandler: 512.1
Saksbehandler: 512.1

GNR 136 ENR 54 - HASLEVEIEN 9-13 - UTVIDET REGULERING - PÅBYGG I TO ETASJER OG INNTRUKKET TORPETALE

Vann og avløpsetaten (VAV) har ingen bemerkinger til reguleringen.

Med hilsen

Jan
Jas Aksøy
Utøver Prosjektering
Produksjonsavdelingen

Morten Kristensen
Morten Kristensen
Overingeniør

Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Postboks 1
0403 Oslo
Telefon: 22 48 20 00
Telefax: 22 48 20 01
E-post: postmottak@vann-og-avlopsetaten.no

Forhåndsuttalelser

11.06.2008 5/10/08

(4)

Oslo kommune
Samferdselsetaten



Aktørkontrollert Lene Frank ø/s
Nedre Slottsgate 11
0157 OSLO

Dato: 01.08.2008
Arkivkode: 512.1
Saksbehandler: Astrid Adamsen 21.49.50.92
Vår ref./saksnr.: 2008/2386
Deres ref.: 21.08.2008

REGULERINGSFORSLAG HASLEVEIEN 9-13 - GNR 126 / BNR 54, INNHEITING AV FORHÅNDSUTTALELSER

Det vises til brev om ovennevnte. Samferdselsetaten har følgende merknader som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- I forslagsstilleres saksframstilling angis Hasleveien som "adkomstvei, har bare lokaltrafikk". Samferdselsetaten understreker at Hasleveien har et omfattende befningsnettsrute og må betraktes som samveit. Vi orienterer om at del i regi av Statens vegvesen høsten 2007 ble gjort trafikkforbedringer som indikerer en ADT i Hasleveien på ca. 5800 kjøretøyer. Trafikken forventes økt som følge av byutvikling i området. Videre kan det tenkes at biltrafikken vil økes som følge av ombyggingen av Carl Berner krysset.
- Vi merker oss at det legges opp til en markant økt utbygging i ftr. det vi oppfatter var bakgrunn for planinitiativet i saken. Samtidig angir planbeskrivelsen at trafikk situasjonen "vil være ubehagelig ved utbyggingen", noe vi stiller spørsmål ved. Vi etterlyser derfor en nærmere redegjørelse for de trafikale konsekvenser (trafikk sikkerhet og framkommelighet) som følge av planforslaget. Aktuelle arbeidende tiltak må vurderes.
- Som vi har utført tidligere har Hasleveien en svært dårlig versitetsland langs planområdet. På bakgrunn av de påtatte forhold anbefaler vi oss at det legges inn sikkerhetsforbedringer i reguleringssammenheng med krav om opparbeidelse av betatt i Hasleveien langs elendommen for godkjennning av byggetillat. For øvrig forutsettes tilvarende verifiseringer tilknyttet vei 21986 videreført.
- Vi påpeker at plankartet har en vesentlig feil ved at det ikke er tatt hensyn til regulert trase for Hasleveien og vei 21986. Plankartet forutsettes rettes opp.
- I planbeskrivelsen angis det at bilalkornat "reguleres fra vei 21986 med adkomst til parkeringskjeller", mens plankartet viser to avkjørsler fra vei 21986. Vi oppfordrer saksstilleren til å revidere sin redegjørelse ved tilleggsutredning i tilvarende bygningsplanerende gjeldende regulering, og som ikke betyr for at det reguleres en egen avkjørsel til intern gang-/sykkelvei. Kartet må rettes opp.

Samferdselsetaten
Telefon: 02 181
Telefax: 21 49 30 07
E-post: samferdsel@oslo.kommune.no
Postboks 112
Postvei 112
0604 OSLO
Nettside: www.oslo.kommune.no

I forslagsstilleres planbeskrivelse angis det at det planlegges sykkelparkering i i øst i forslagsstillerens område. Dette oppfatter vi som positivt med tanke på å tilrettelegge for sykling for beboerne. For å sikre gjennomføring av en slik løsning ved evt. utbygging anbefaler vi at forholdet tas med i reguleringssammenhengene.

For øvrig svarer vi referert og kommentert tidligere uttalelser i saken.

Vi vil eventuelt komme tilbake med ytterligere bemerkninger når det foreligger mer materiale i saken.

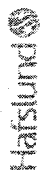
Med vennlig hilsen

Astrid Adamsen
Astrid Adamsen
overingeniør

Astrid Adamsen
Astrid Adamsen
seksjonsleder

Kopi: Plan- og bygningsetaten (saknr. 200613919)

Forhåndsuttalelser



Weekend 25/7/08 1 av 1

Vedtakende: Torodd Kvamne
 0147 916 09 332, e-post: torodd.kvamne@hafslund.no
 Utvalgte: 2008-07-08
 Dato: 2008-07-08
 Dato: 2008-07-08

Kopi til:
 Arkitektkontoret Lene Frank a/s
 Nedre Slottsgate 11
 0157 Oslo

Oslo kommune
 Plan- og bygningsetaten
 Box 364 Sentrum
 0102 Oslo

Saksnummer: 2006/13939

HASLEVEIEN 9-13 GNR. 126 BNR. 54 VEDRØRENDE REGULERINGSFORSLAG

Vi viser til brev av 2008-06-23 fra Arkitektkontoret Lene Frank a/s.

Tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmenett og Oslo kommunes vedtekte til pbl §60a.
 Det må foreligge avtale om tilknytning med Hafslund (tidligere Viken) Fjernvarme for
 igangsettelsestillatelse kan gis, evt. bekreftelse fra Hafslund Fjernvarme på at tiltaket ikke kreves
 tilknyttet.

Med hensyn
 Hafslund Fjernvarme AS
 Edle Olevåg
 Dretaker Ubygging

Torodd Kvamne
 Torodd Kvamne

Prosjektleder	Prosjektleder	Prosjektleder	Prosjektleder
Torodd Kvamne	Torodd Kvamne	Torodd Kvamne	Torodd Kvamne
0147 916 09 332	0147 916 09 332	0147 916 09 332	0147 916 09 332
torodd.kvamne@hafslund.no	torodd.kvamne@hafslund.no	torodd.kvamne@hafslund.no	torodd.kvamne@hafslund.no

Borettslaget Carl Berner Terrasse

Arkitektkontoret Lene Frank AS
 Nedre Slottsgate 11
 0157 OSLO

Oslo, 15. juli 2008

REGULERINGSFORSLAG HASLEVN. 9-13, FORHÅNDSUTTALELSE

Syret har behandlet Deres innkomne meldelse vedr. innstilling av forhåndsuttalelser for planforslag for omregulering av Haslevn. 9-13, gnr. 126 bnr. 54.

Syret går derfor stikk inn i reguleringsforslaget med følgende begrunnelse:

1. Borettslaget ønsker ikke blokker som oversliger høyden av eksisterende blokker i området.
2. Uthyllingen vil dessuten medføre betydelig øy for nærliggende tårer i byggeskeden, og vil medføre økt trafikk i Haslevn og naboområdet.
3. Det er nok småbushyller i naboområdet fra før og ikke trenger ytterligere hyller. Allerede i vår eget borettslag er det 176 hyller. Videre mener syret at naboområdet må og sikkerhet vil forøges ved å samle alle for mange små mennesker på et og samme sted.
- a. Det er dessuten allerede sterk forurensning av bygningsskeden i området. Og en eventuell videre utbygging vil forøke forurensningen på naboområdet betydelig.

Syret er derfor positiv til forslaget for opprulling av uttalelser langs Haslevn og opparbeidelse av felles grønne tårer og forutsetter at det ikke medfører økning i høyden på eksisterende bygningsskeden.

Med vennlig hilsen
 Syret for Borettslaget Carl Berner Terrasse

Eiv Sjø
 styreleder

Kopier: Plan og bygningsetaten

Forhåndsuttalelser

Markert 18-05

7

Aktiedirektøren Lene Frank A/S
Nedre Slottsgate 11
0157 Oslo

Oslo, 31.7.2008

FORHÅNDSUTTÅLELSE VEDR. REGULERINGSFORSLAG I HASLEVEIEN 9-13 GNR 126/BNR 54

Deres ref. brev innhentning forhåndsuttalelser - Uttalelsesfrist 6.8.08

På vegne av Usikstoppet Borettslag i Hasleveien 26 så stiller ettersom seg svært kritisk til eventuelle reguleringsplaner i Hasleveien 9-13. Begrunnelser følger:

- 1) Med fagens antall beboere/leietakere pløyes naboen av høy skrytvis. Dette er et problem hele året og sommermånedene er dette spesielt ille. En økning av antall boenheter vil forverre dette.
- 2) Det kommer frem av informasjonskravet om reguleringsplanene at det ikke vil bli noe problem med p-plasser da boligbygget har fire tette plasser i garasjanlegget. Ettersom beboerne er studenter så parkeres det heller i gaten fremfor å benytte for en garasjeplass. Hasleveien er i dag overfylt med biler og ulovlig parkering er blitt et stort problem.
- 3) En påbygging i Hasleveien 9-13 vil redusere bosetningen i Usikstoppet borettslag. Dette begrunnes på bakgrunn av ovennevnte forhold samt at lysforhold blir redusert og nærområdet vil bli preget av enda mer store bygningsskisser.

Med vennlig hilsen
Styret i Usikstoppet Borettslag
v/Jørn Nenseth

Hasleveien 26
0571 Oslo
Tlf 90 15 89 02

markert 18-08

8



Att: Lita Hått
Arkitektkontoret Lene Frank a/s
Nedre Slottsgate 11
0157 Oslo

Reguleringsforslag Hasleveien 9-13 - Gnr.126/BNr.54. Innhentning av forhåndsuttalelser.

VI PROTESTERER!!!

Vi viser til innlagt planforslag for omregulering av Hasleveien 9-13, studentboligbygg med hybler og oppgjitt frist for bemerkninger.

Sukkertoppen boligsameie er kjent med at studentboliger sentralt i Oslo er en efterspurvt mangeltår, men på vegne av sameiets beboere vil styret i Sukkertoppen boligsameie med dette allikevel levere sine bemerkninger og protestere mot det tilsendte reguleringsforslaget.

Som den tilsendte dokumentasjonen også peker på, har det vært en kraftig utbygging i området rundt Hasleveien de siste årene, blant annet med boliger spesielt tlegnet student/ungdom. Området har dermed på mange måter allerede bidratt til å løse problemet.

Vil Sukkertoppen boligsameie vil spesielt påpeke hvordan den foreslåtte påbygging i Hasleveien 9-13 vil gi en betydelig verdiforringelse for våre boenheter, samt det uønsket en utbygging av leiligheter vil gi i form av støy, og ikke minst hvordan en slik påbygging vil skygge for sol- og uteklimaet for oss som bor i Sukkertoppenveien.

Sjansen en slik leilighetsutbygging vil gi med seg er betydelig. Vi har høstet erfaring fra eksisterende leilighetsutbygging i omkringliggende område, og mange av våre beboere har ved flere anledninger vært nødt til å kontakte politiet på serie nattemfer, hverdag som høg, for å få stoppet 'lungerende festing' fra våre yngre naboer.

Til slutt vil vi gjerne tilføye en bemerkning knyttet til det visuelle miljøet i området. I dag fremstår Hasleveien 9-13 som en lin forlengelse av Hasle Brug, både i form og farge, hvor bygningen følger naturlige høydeforhold i åskanthen som utgjør Sukkertoppen.

Vi ønsker for øvrig å bli hørt leponde orientert om fremdriften i saken.

Med vennlig hilsen
Sukkertoppen boligsameie

[Signature]
Styret i Sukkertoppen boligsameie

S-3712 av 17.03.99, §§ 1-6

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HASLEVEIEN 7 - 13

§ 1

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger.

§ 3

Byggeområde for boliger

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor grenser og gesimshøyder som vist på reguleringskart. Toppetasje er tilbaketrukket som vist på planen. Det tillates mindre justeringer av avtrapping mellom etasjene. Dette skal ikke øke samlet bruksareal BRA. Leilighetenes gulvnivå (1.etasje) skal følge hasleveiens stigning slik at de til enhver tid ligger over eller på nivå med Hasleveien.

Samlet maksimum BRA = 5.670 m².

Det tillates mindre sportsboder utenfor grense for bebyggelse, som skal utformes som lave bygninger tilpasset uteområdet på/i/under terreng på byggets østside.

Det skal være minimum 70% 3-romsleiligheter eller større hvorav minimum 30% skal være 4-romsleiligheter. Det kan godkjennes boenheter som skal utformes etter kravspesifikasjoner utarbeidet av ROS (Rådgivende organ for studentboligbygging) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende kravspesifikasjon.

Trapperom og heis kan legges opptil 1,5 meter ut fra hovedbygningsskroppen i øst og skal ikke være bredere enn 4,9 m.

I buet bygningsskropp mot nord tillates svalganger og heis/ trapp frittstående utenfor hovedbygningsskroppen.

Det skal kun etableres en balkong for hver leilighet. Balkongenes gulvareal skal maksimum være 4 m². Balkonger i de nederste etasjer tillates innglasset.

All bebyggelse innenfor planområdet skal gis en innbyrdes helhetlig form. Bygningene skal ha en felles material- og fargebruk.

§ 4

Utomhusplan:

Det skal sendes inn og godkjennes plan for den ubebygde del av tomta . Målestokk skal være 1:500 eller bedre.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, sikring av løs masse/fjell, forstøtningsmurer, beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold, tilrettelegging for funksjonshemmede, oppstillingsplass for renovasjon, gang og kjøreatkomst og plassering av sportsboder. Planen skal også vise plass til gangforbindelse fra Hasleveien nord til Sukkertoppen.

§ 5

Atkomst/Parkering:

Bilatomst skal være fra vei 20986. Det kan tillates midlertidig atkomst fra Hasleveien inntil vei 20986 er opparbeidet.

Gangatkomst er via portrom fra Hasleveien til innganger til leiligheter.

Parkering i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo indre sone skal anlegges i kjeller eller anlegg under terreng.

I tilfelle godkjenning av og bruk til studentboliger kan parkeringsnormen fravikes.

§ 6

Støy- og luftforurensning:

Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei og jernbane i henhold til de laveste grenser i miljødepartementets skriv T-8 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv.

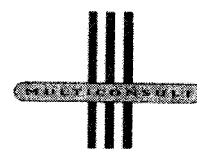
Luftforurensning skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter, retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til helsedirektoratets rundskriv IK-39/91 "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

*** SLUTT PÅ S-3712 ***

Forslag til reguleringsplan for Hasleveien 9-13

ROS-analyse for Hasleveien 9-13, Oslo kommune



25.11.2009

Rapport

Oppdrag: **120111**
Emne: **Risiko og sårbarhet**
Rapport: **ROS-analyse for Hasleveien 9 -13, gnr/bnr 126/54**

Oppdragsgiver: **Oslo- og Akershushøgskolens studentsamskipnad (OAS)
v/Trond Bakke**
Dato: **25. november 2009**
Oppdrag- /
Rapportnr. **120111**
Tilgjengelighet **Åpen**

Utarbeidet av: **Jan Kristiansen/Ane Tingstad Grav** Fag/Fagområde: **Geo/Bergteknikk, Plan/Arealplan og utredning**
Kontrollert av: **Henrik Bjelland** Ansvarlig enhet: **Spesialrådgivning/Brann- og risiko**
Godkjent av: **Lars Hjermsstad** Emneord: **Risiko, sårbarhet**

Sammendrag:

Multiconsult AS har fått i oppdrag å utarbeide en ROS-analyse for reguleringsplanforslag i Hasleveien 9-13, gnr/bnr 126/54. Tomten er i dag bebygd med studentboliger i blokk. Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelse av arealformålet *bebyggelse og anlegg*, hvilket innebærer å øke etasjehøyden på eksisterende bygg, samt legge til rette for et nytt bygg i bakkant av eksisterende. Analysen tar for seg både drifts- og anleggsfasen. Grunnforholdene skal vurderes med og uten nybygget mot nordøst.

Følgende tema er vurdert til å representere størst risiko:

- Grunnforhold/ rasfare
- Trafikk
- Brann og utrykningstid
- Forurensset grunn
- Radon
- Støy
- Anleggsfasen

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse iht. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin metodikk. Det er identifisert 15 mulige hendelser i forbindelse med utbyggingen. Av disse er 7 hendelser blitt vurdert til å komme i grønn sone, mens de resterende 8 hendelsene i gul sone. Dersom det utføres en detaljert kartlegging av skjæringen, og det forutsettes at det gjennomføres tiltak, vil hendelsene kunne komme i grønn sone. Vi har likevel latt hendelsene stå innenfor gul sone, da vi mener det er grunn til å være ekstra oppmerksom på den risiko som er knyttet til rasfare på planområdet. ROS-analysen peker på avbøtende tiltak som vil redusere risikoen for de ulike hendelsene til et akseptabelt nivå. Det må rettes fokus mot disse forholdene i den videre planprosessen.

01	251109	Rapport	28	JK/ATG	HB	LH
Utg.	Dato	Tekst	Ant.sider	Utarb.av	Kontr.av	Godkj.av

Forord

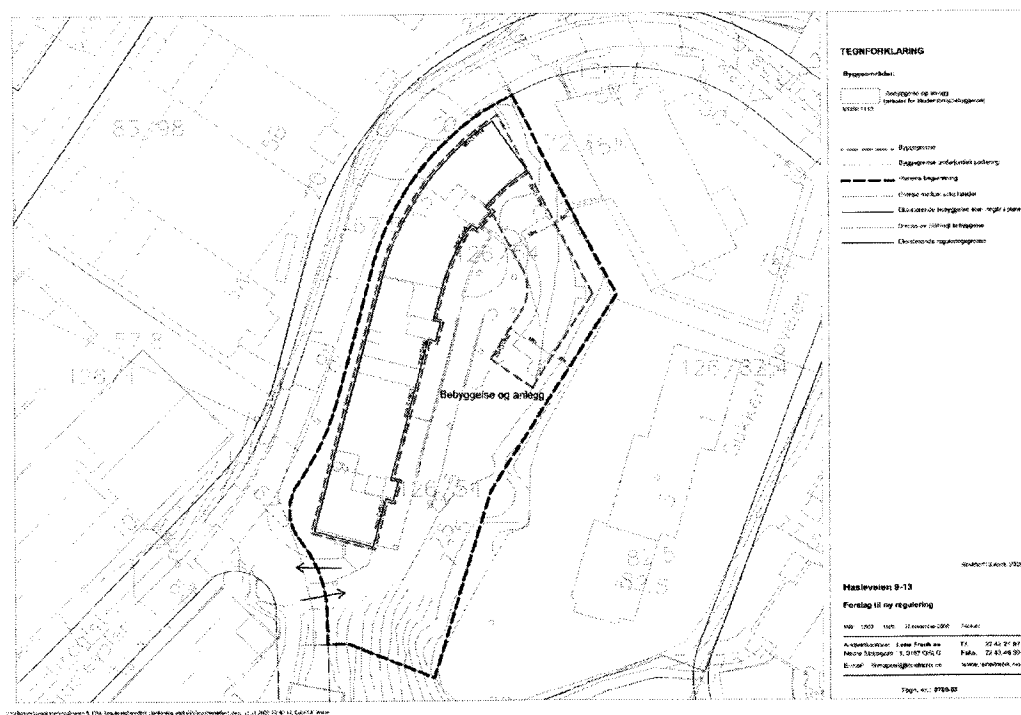
Hensikten med en ROS-analyse er å sikre at viktige sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn blir integrert i planleggingen, slik at omfang og skader av uønskede hendelser i anleggs- og driftsfase reduseres. ROS-analysen er utarbeidet iht. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin metodikk (DSB 1994). Innhenting av bakgrunnsdata, vurdering av risiko og konsekvens og rapportskriving er utført av Multiconsult AS. Hovedfokus i ROS-analysen for Hasleveien 9 -13 er grunnforhold/ rasfare, hvor risiko- og sårbarhet skal vurderes med og uten nybygget mot nordøst. Andre tema som har blitt vurdert i forhold til risiko- og sårbarhet er trafikk, brann og utrykningstid, forurensset grunn, radon, støy og anleggsfasen.

1 Innhold

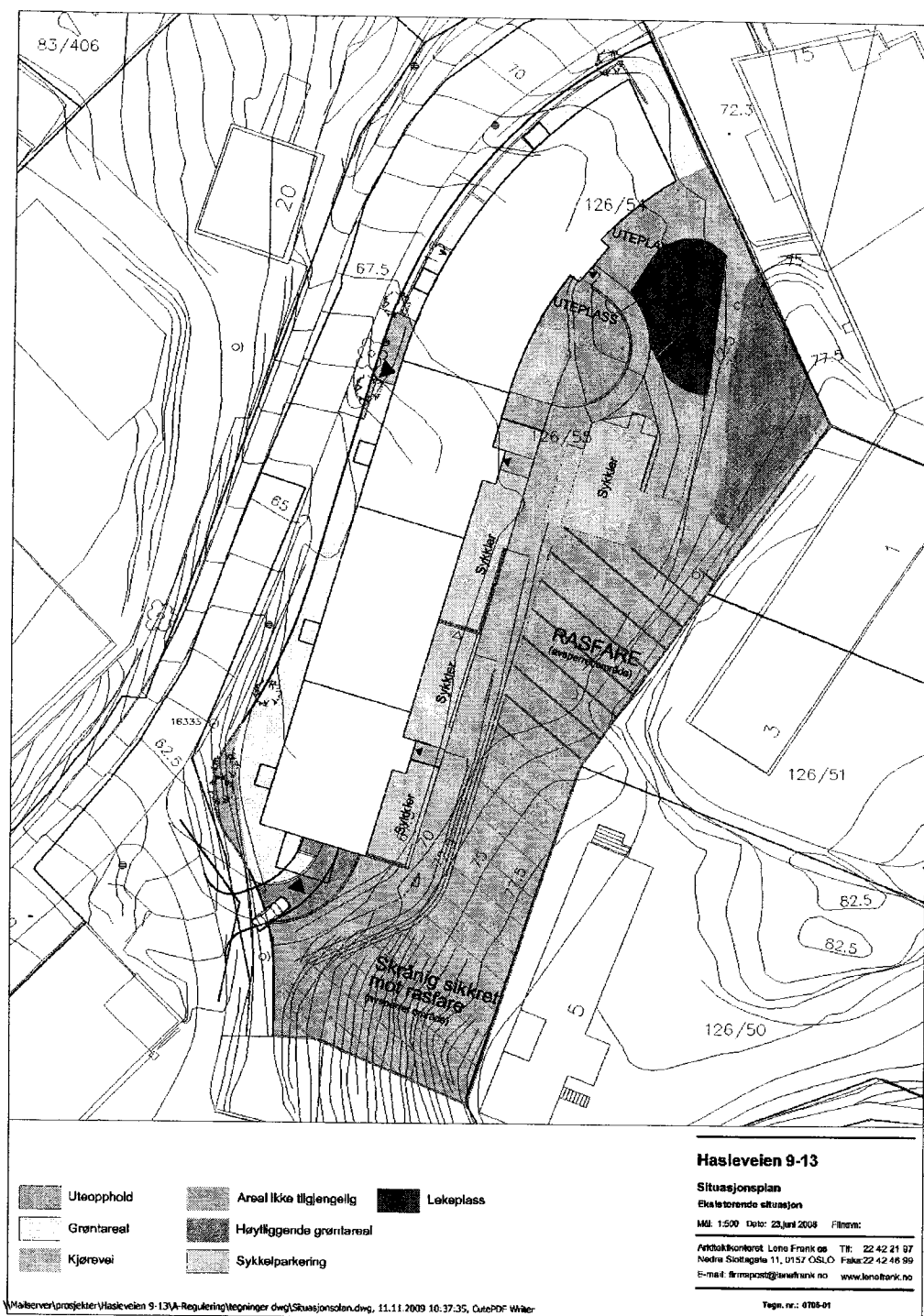
1	Innhold	5
2	Bakgrunn	6
3	Metode.....	9
3.1	Beskrivelse av metode	9
3.2	Influensområdet	10
3.3	Mulige hendelser.....	10
4	Mulige uønskede hendelse	11
4.1	Grunnforhold/rasfare.....	12
4.2	Trafikk	19
4.3	Brann og utrykningstid.....	20
4.4	Radon.....	22
4.5	Forurenset grunn	22
4.6	Støy.....	24
4.7	Anleggsfase.....	25
5	Usikkerhet ved analysen	26
5.1	Brudd på forutsetninger	26
5.2	Usikkerhet i sannsynlighetsvurderinger	26
6	Konklusjon.....	27
7	Referanser	28

Det er utarbeidet forslag til ny regulering av studentboliger i Hasleveien 9 – 13, gnr/bnr 126/54 i Oslo kommune. Planforslaget er utarbeidet av Arkitektkontoret Lene Frank as på vegne av Oslo og Akershushøgskolenes studentsamskipnad (OAS). Planområdet ligger like nordøst for Carl Berner plass. Planområdet skal reguleres til arealformålet bebyggelse og anlegg, og tiltaket består i at en ønsker en høyere utnyttelsesgrad på eksisterende studentbolig, samt å bygge et nytt bygg i bakkant av planområdet mot nordøst. Dagens situasjon er at det er 189 boliger for 223 beboere. Det ønskes nå å bygge to ekstra etasjer og en inntrukket toppetasje på eksisterende bygg. I tillegg ønsker en å bygge en mindre blokk med 36 hybler på østsiden av hovedbygningen. Sammenlagt vil dette gi en økning på ca. 165 hybler. Den eksisterende studentblokken har stigende etasjehøyde fra sør med henholdsvis 3, 4, 5 og 6 etasjer. Planforslaget ønsker etasjehøyden økt til henholdsvis 5, 7, 8, og 9 etasjer. Det nye bygget som foreslås i bakkant av eksisterende boliger er forelått med 7 etasjer. Dette området er det areal som på grunn av fjellskrenten ikke er tilgjengelig.

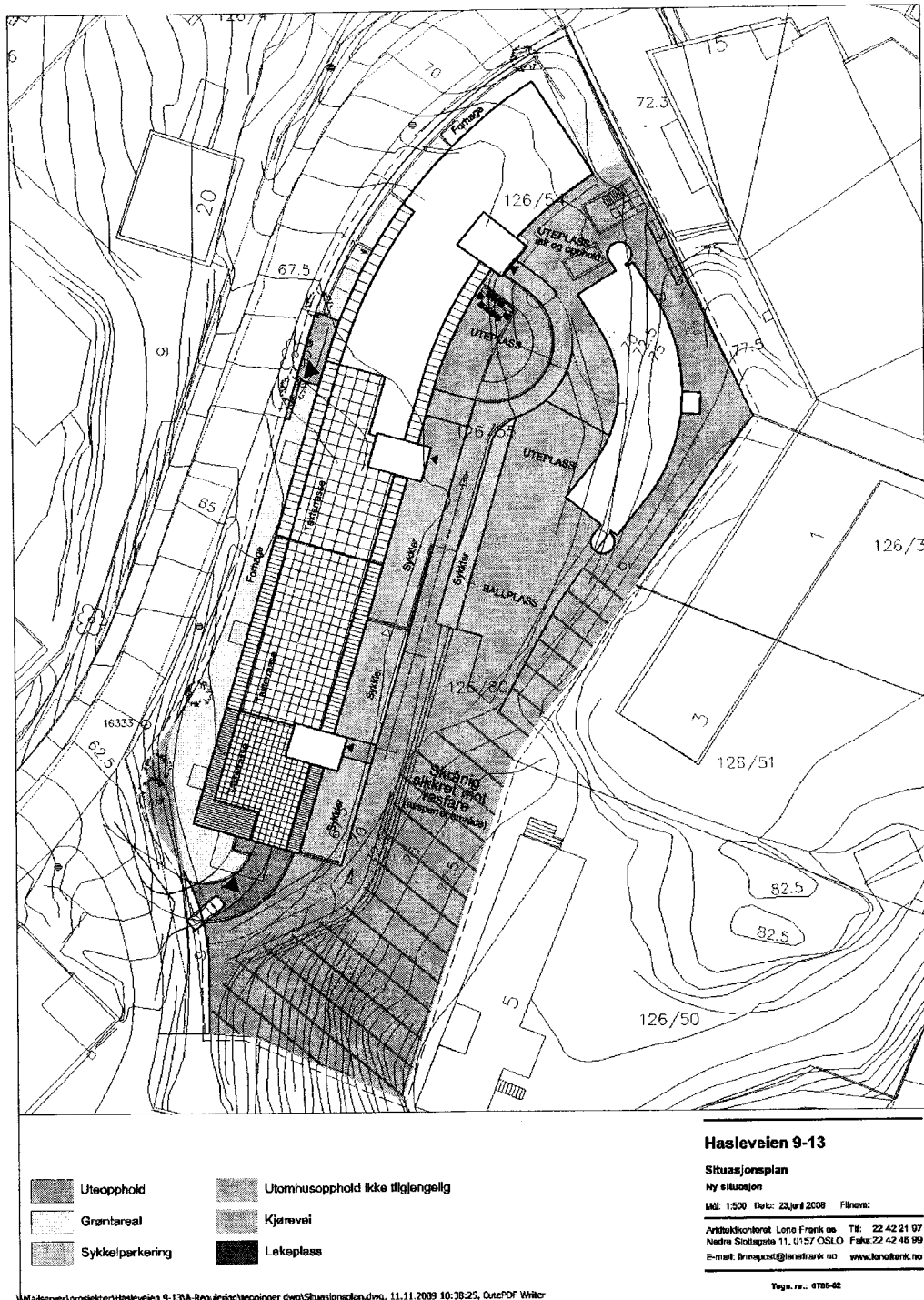
Figur 1 Utsnitt av reguleringsforslag for Hasleveien 9 -13



Figur 2 Eksisterende situasjon



Figur 3 Ny situasjon



3 Metode

3.1 Beskrivelse av metode

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med DSBs metodikk. Mulige uønskede hendelser er identifisert, sannsynlighet for at disse skal oppstå er vurdert, det samme er konsekvensgrad dersom hendelsen skulle inntreffe. Vurderingene har vært gjennomført i samråd med fagpersoner innenfor de ulike fagfelt. Følgende rangering er, i tråd med DSBs anbefalinger, benyttet for å vurdere sannsynlighet av en uønsket hendelse:

Figur 4 Klassifisering av sannsynlighet

Begrep	Frekvens
Lite sannsynlig	Mindre enn en gang hvert 50 år.
Mindre sannsynlig	Mellom en gang hvert 10 år og en gang hvert 50 år.
Sannsynlig	Mellom en gang hvert år og en gang hvert 10 år
Meget sannsynlig	Mer enn en gang hvert år.

Figur 5 Klassifisering av konsekvensgrad

Begrep	A Mennesker	B Miljø	C Samfunnsviktige funksjoner
Ufarlig	Ingen personskader	Ingen miljøskader	Systemer settes midlertidig ut av drift. Ingen direkte skader, kun mindre forsinkelser, ikke behov for reservesystemer.
En viss fare	Få eller små personskader	Mindre miljøskader	Systemer settes midlertidig ut av drift. Kan føre til skader dersom det ikke finnes reservesystemer/ alternativer.
Kritisk	Få men alvorlige personskader	Omfattende skader på miljøet	Driftstans i flere døgn. F.eks. ledningsbrudd i grunn og luft.
Farlig	Opp til 5 døde	Alvorlige skader på miljøet	Systemet settes ut av drift for lengre tid. Andre avhengige systemer rammes midlertidig.
Katastrofalt	Over 5 døde og 20 alvorlige skadde	Svært alvorlige og langvarige skader på miljøet.	Hoved- og avhengige systemer settes permanent ut av drift. Kombinasjon av flere viktige funksjoner ute av drift. Atkomst, strømforsyning, vannforsyning.

Sannsynlighet for og konsekvens av ulike hendelser gir til sammen et uttrykk for den risiko en hendelse representerer. For å vise det totale risikobildet, anbefaler veilederen å systematisere de uønskede hendelsene i en risikomatrise.

Hendelser som havner i øvre høyre hjørne av risikomatriksen (rødt område), vil med stor sannsynlighet få katastrofale konsekvenser, mens hendelser i nedre venstre hjørne (grønt område) er ufarlige og lite sannsynlige. Hendelser som legger seg på midten i risikomatriksen (gult område) strekker seg fra lite sannsynlig og ufarlig til lite sannsynlig og katastrofal.

Mottiltak må iverksettes dersom hendelsene faller innenfor rødt område, og vurderes dersom hendelsene faller innenfor gult område. Dersom en hendelse faller innenfor grønt område er

det ikke behov for avbøtende tiltak. For flere aktuelle hendelser vil lover og som forskrifter pålegge tiltak uansett hvilket område hendelsen faller innenfor.

Figur 6 Klassifisering av risiko

Konsekvens	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Sannsynlighet					
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig					

3.2 Influensområdet

Risikomomenter i forhold til anlegg og aktiviteter i planområdet er vurdert. Der uønskede hendelser utenfor planområdet kan få en konsekvens i forhold til hendelser innenfor planområdet, er disse også vurdert.

3.3 Mulige hendelser

Tema for ROS-analysen er:

- Grunnforhold/rasfare
- Trafikk
- Brann og utrykningstid
- Forurensset grunn
- Radon
- Støy
- Anleggsfase

4 Mulige uønskede hendelse

Det er gjort en vurdering av mulige uønskede hendelser som kan oppstå som følge av forslag til ny utbygging i Hasleveien 9 -13. De aktuelle hendelsene er listet opp i tabellen under og er beskrevet i de følgende underkapitler, hvor også risikoreduserende tiltak er beskrevet.

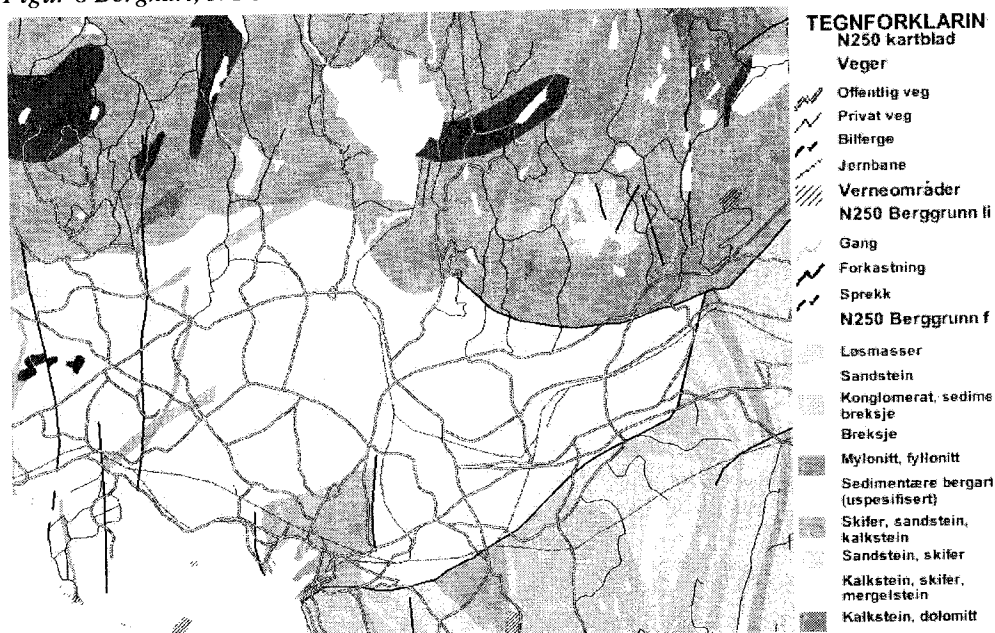
Figur 7 Vurdering av uønskede hendelser

		Uønsket hendelse	Sannsynlig- het	Konse- kvens	Risiko før tiltak	Risiko etter tiltak	Merknader, tiltak
Grunnforhold/ utglidning	1	Søndre skjæring: Nedfall av steiner eller enkeltblokker bak nett.	Meget sannsynlig	Ufarlig			Vedlikehold av sikringsnett
	2	Søndre skjæring: Større partier i skjæringen løsner og hele eller deler av nettet løsner	Sannsynlig	Farlig			Systematisk rensk, bolting, betongsprøyting og netting
	3	Nordre skjæring, dagens situasjon: Nedfall av blokker og steiner, og større partier kan løsne	Meget sannsynlig	Farlig			Forbolting eller stag, rutiner for tømming av nett
	4	Nordre skjæring, dagens situasjon: Større partier løsner	Sannsynlig	Farlig			
	5	Nordre skjæring, fremtidig situasjon: Nedfall av blokker og steiner	Meget sannsynlig	Alvorlig			Systematisk rens, bolting, betongsprøyting og netting (større dimensjon på boltene)
	6	Nordre skjæring, fremtidig situasjon: Større partier som løsner	Sannsynlig	Alvorlig			
	7	Nordre skjæring, fremtidig situasjon: Større partier løsner i ny skjæring	Sannsynlig	Alvorlig			
Trafikk	8	Trafikkulykke for fotgjenger og syklist i Hasleveien	Lite sannsynlig	En viss fare			Lav fart gir få alvorlige ulykker
Brann og utrykningstid	9	Brann	Lite sannsynlig	Farlig			Gode brannsikringstiltak og automatiske slukkemekanismer
	10	Manglende vannforsyning til slukkevann	Lite sannsynlig	En viss fare			Kartlegging i prosjekteringsfasen
Forurenset grunn	11	Spredning av forurensete masser dersom bygget i øst settes opp	Lite sannsynlig	En viss fare			Tiltak dersom behov
Radon	12	Bygging på grunn med radon	Lite sannsynlig	En viss fare			Tiltak dersom behov
Støy	13	For høye støyverdier innendørs	Lite sannsynlig	Ufarlig			Fasadetiltak
Anleggsfase	14	Arbeidsulykker i forbindelse med kabler og ledninger	Lite sannsynlig	En viss fare			Påvisning
	15	Ulykker i forbindelse med anleggstrafikk	Mindre sannsynlig	En viss fare			Lav fart gir få alvorlige ulykker

4.1 Grunnforhold/rasfare

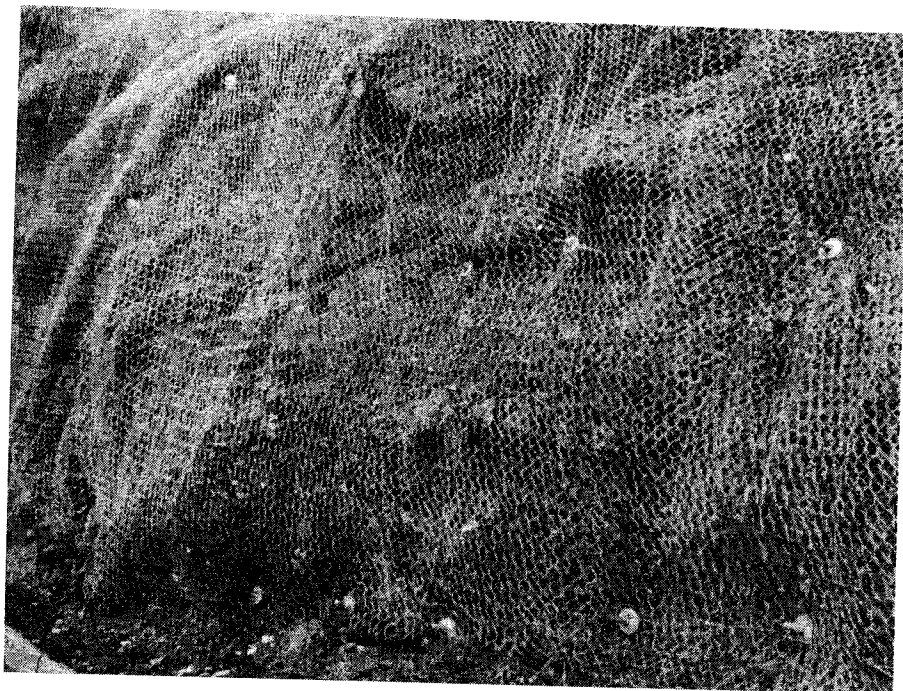
Multiconsult har befart skjæringen bak studentblokken i Hasleveien 9-13. Befaringen ble foretatt den 19. november 2009. Denne analysen er basert på observasjoner gjort fra veien og inn til skjæringen på nedsiden. Skjæringen er også befart fra oversiden. Det er tatt foto av skjæringen og gjort strøk- og fallmålinger på naturlige sprekker i berget. Det er ikke klatret i selve skjæringen. ROS-analysen for grunnforhold/rasforhold er utført etter Norsk Standard sin metodikk (NS 5814 og NS 5815), og deretter tilpasset inn i DSBs metodikk. Grunnforholdene er vurdert med og uten nybygget mot nordøst, altså i forhold til både framtidig og eksisterende situasjon.

Figur 8 Bergkart, NGU



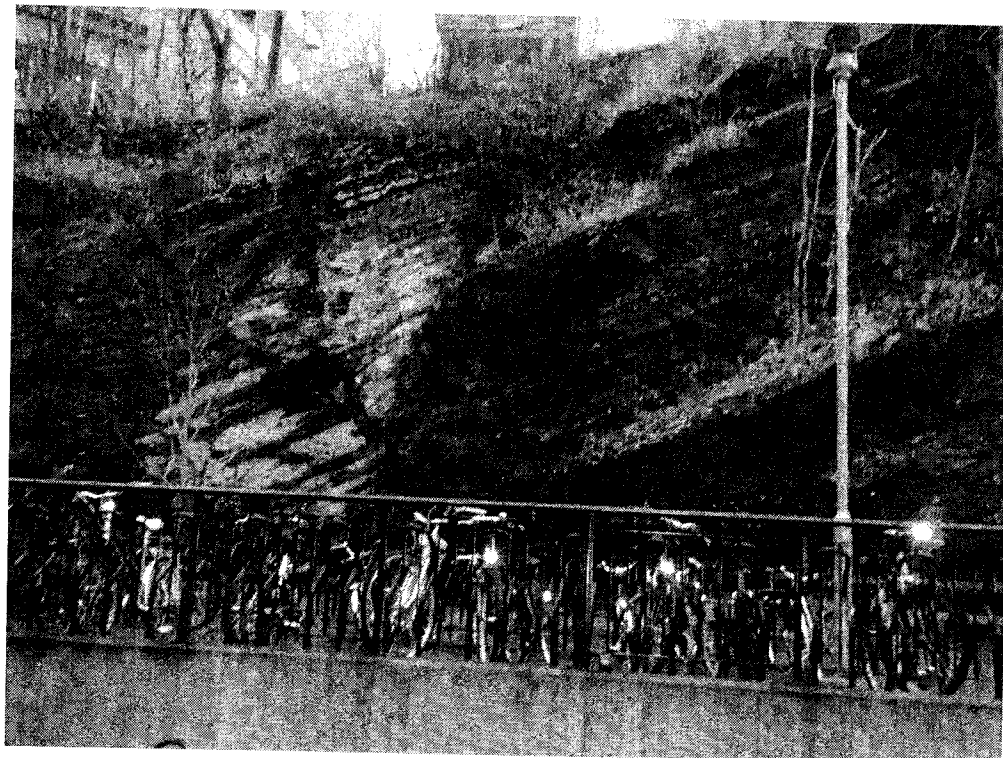
Geologi

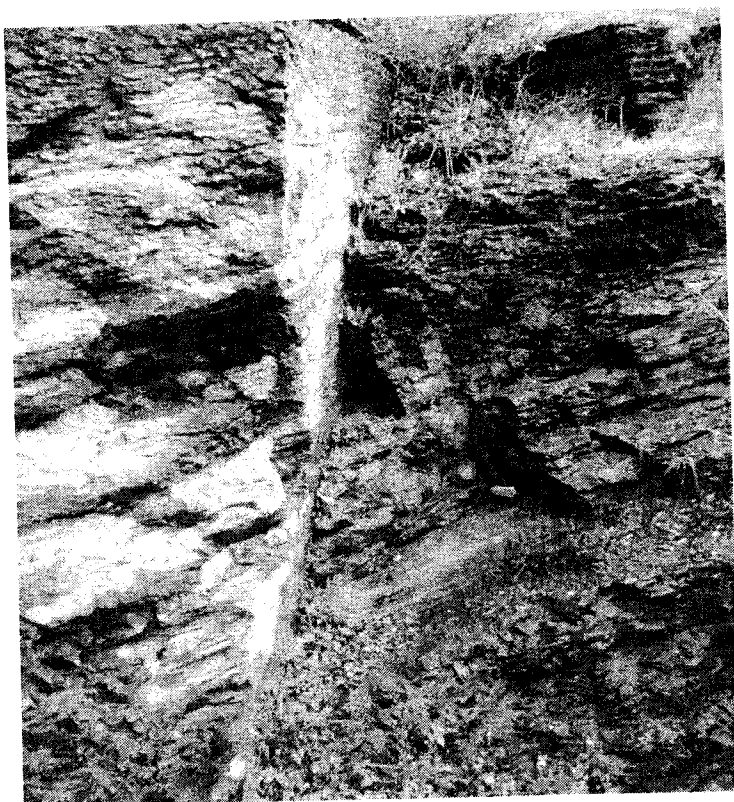
Geologien i skjæringen består hovedsakelig av knollekalk i de øvre lagene og mer kalkholdig skifer under. Det er en utpreget lagdeling med strøk øst-vest og med et fall på 40 grader mot nord. I den søndre skjæringen er lagdelingen veldefinert med en avstand på 30-50 cm. I den nordre skjæringen er lagdelingen også utpreget, men det ser ikke ut til at sprekke mellom lagene er like utviklet overalt. Det er også andre sprekkeretninger i skjæringen. Vi har en retning med strøk nord-sør og vertikalt fall og et sprekkesett med strøk ca. 55 grader og med vertikalt fall. Disse tre sprekkesettene belyses godt i figur 11. Det finnes også andre tilfeldige sprekker i skjæringen. Bildene under viser eksempler på disse to beskrivelsene.



Figur 9 Søndre skjæring med lagdeling.

Figur 10 Nordre skjæring

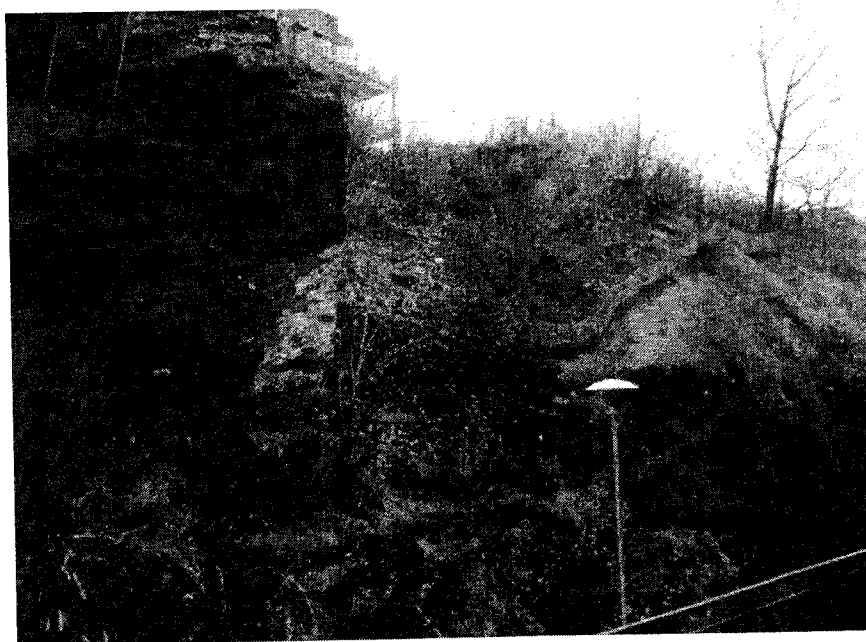




Figur 11 Små kiler der de tre sprekkesettene er avgrensende

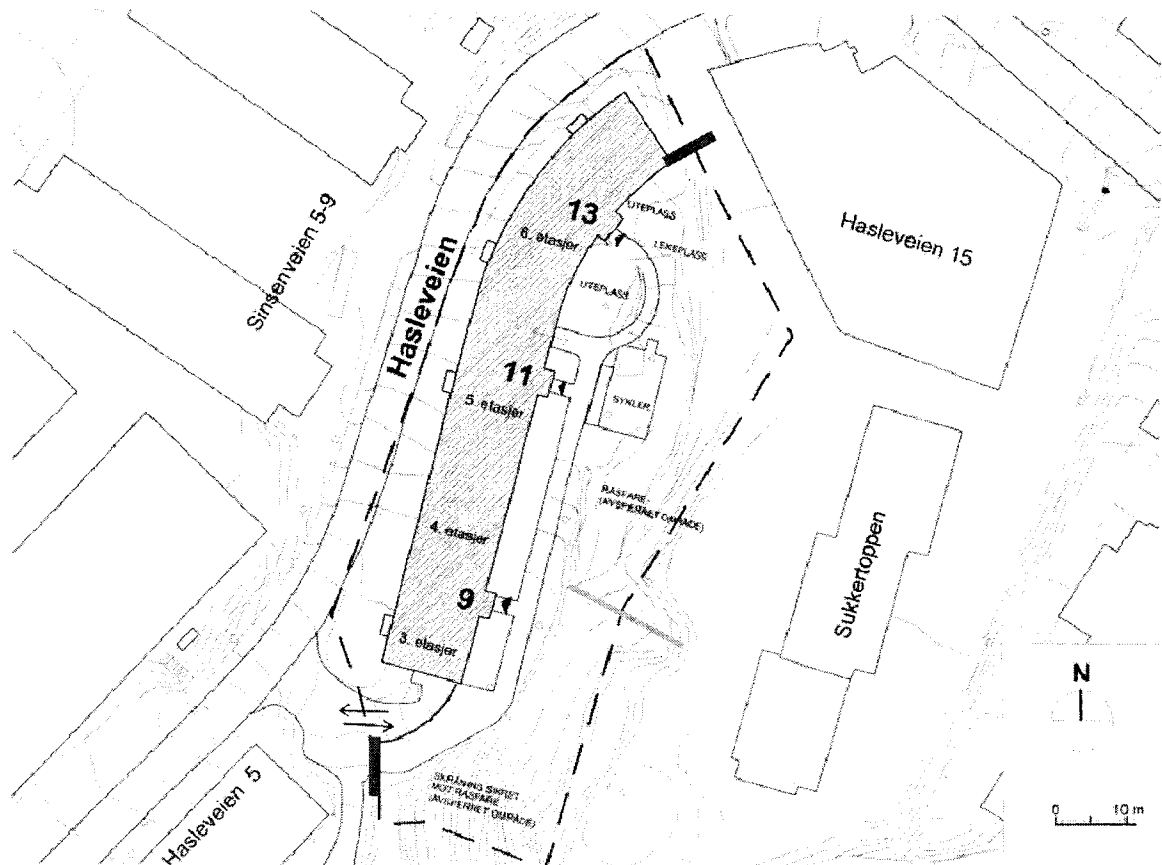
Mellom den søndre- og nordre skjæringen er det i dag en naturlig kløft. Overflaten i kløften følger mer eller mindre lagdelingen i berget. Kløften er avgrenset av en vertikal sprekkflate mot nord. Vi har ingen historikk på hvordan denne kløften er dannet, men det kan være erosjon og utfall gjennom lang tid, eller at det faktisk har vært et større utfall her. Bildet under viser kløften mellom de to skjæringene.

Figur 12 Kløften mellom de to skjæringene



Skjæringen

Skjæringen er i dag avgrenset i sør fra der gangveien inn bak blokkene går (ved nr. 9) og helt frem til den nordre enden av nr. 13. Vi har her valgt å se på skjæringen som to forskjellige. Dette fordi de første ca. 40 meter sett fra sør er i dag sikret med spredt bolting og nett over hele arealet. Den resterende skjæring nordover er ikke sikret. Disse to skjæringene er delt av en kløft opp mot bakenforliggende boliger i Sukkertoppen (merket med grønn strek på figur 13).



Figur 13 Søndre skjæring er fra rød strek i sør og frem til grønn markering. Nordre skjæring er fra grønn markering og mot rød markering i nord

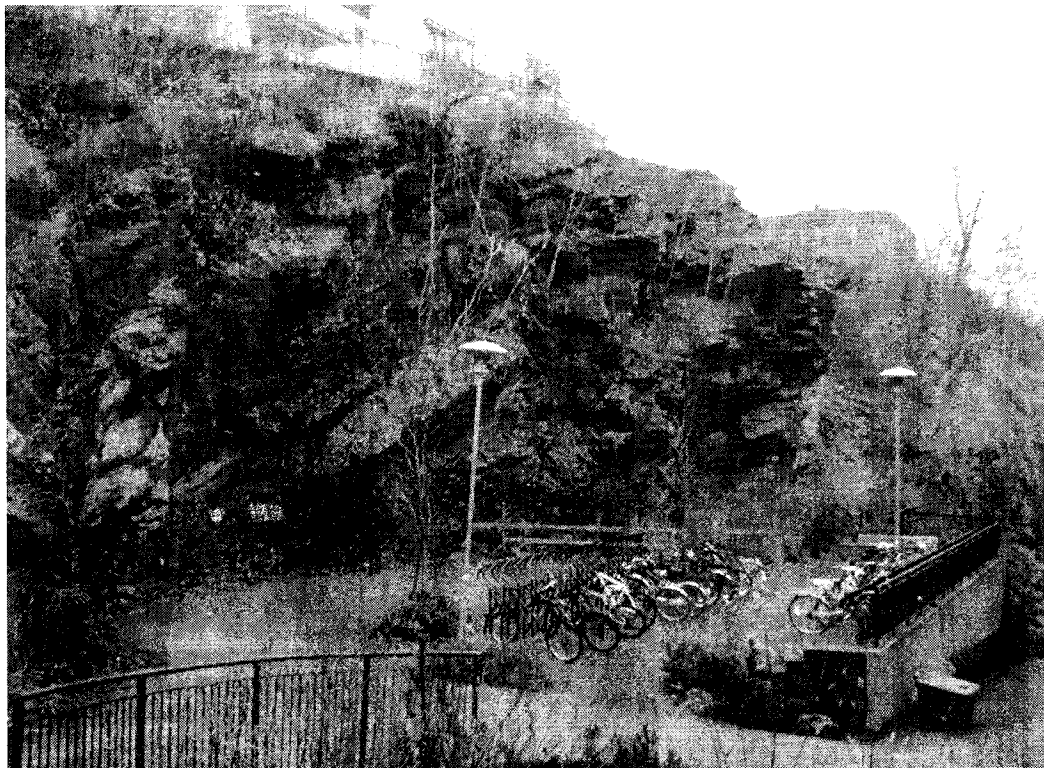
Analyseområde og mulige konsekvenser

Den overhengende faren i området er at småstein, enkelt blokker og større partier av fjell kan rase ut. Slike utfall eller små ras vil ha sitt nedslagsfelt i bunn av skjæring, på gangveien eller om de er store nok eller kommer fra partier høyt oppe i skråningen, kunne treffe boligblokken. Området bak blokken er en gangvei inntil oppgangene i nr. 9-13. Det er også et uteareal i form av en liten lekeplass helt i nord. Det er parkert sykler på egne plasser foran inngangen til hver oppgang og egen oppstillingsplass. Konsekvensene av de hendelser som er beskrevet her kan være at personer kan bli truffet, materiell skade på sykler eller eventuelt biler som tilfeldig er på gangveien. Ved større utfall kan boligblokken bli truffet og påført materielle skader. Lekeplassen i nord ligger relativt trygt i forhold til hendelser. Bildet under på figur 14 illustrerer den søndre skjæring med nett, gangvei, sykkeloppstilling og blokkens beliggenhet. Bildet på figur 15 viser den nordre delen av skjæringen med sykkeloppstillingsplass i forgrunnen.



Figur 14 Søndre skjæring bak nummer 9

Figur 15 Nordre del av skjæringen med sykkeloppstilling.



Søndre skjæring

Sannsynlighet- og årsak

Vi har beskrevet hendelser som kan forekomme for søndre skjæring tidligere. Årsaken til at vi kan få nedfall av steiner, blokker eller større partier er at det i Oslo området er varierende temperaturer og nedbørsmengder i løpet av et år. Disse klimatiske forhold vil gjøre at berget med sine strukturer vil bli utsatt for frostsprengning og vegetasjonspåvirkning gjennom året. Dette påvirker berget slik at det vil løsne fragmenter som faller ut. Sannsynligheten for at det fortsatt vil løsne steiner eller blokker bak nettet er svært stor. Sannsynligheten for at en slik hendelse skal kunne skje vurderes til *meget sannsynlig*. Ser vi på hendelsen med at større partier kan løsne og eventuelt rive ned hele eller deler av nettet, så anser vi denne som mindre. Vi vil derfor kategorisere denne hendelsen som *sannsynlig*.

Konsekvenser

Skjæringen er i dag sikret med spredt bolting og nett. Det er nedfall bak nettet. Det er synlige løse blokker i skjæringen bak nettet. Det er også et større område bak nettet som virker å være avlastet og dermed løst. Hendelsene som kan forekomme i denne skjæringen er fortsatt nedfall av steiner eller enkeltblokker bak nett. Disse hendelsene vil ha ubetydelige konsekvenser for personer eller materiell, og konsekvensen er vurdert som *ufarlig*. Dersom større partier i skjæringen løsner, kan det forårsake at hele eller deler av nettet vil løsne. Om en slik hendelse inntreffer kan konsekvensen bli alvorlige skader, og vi vurderer en slik hendelse som *farlig*.

Hendelser

Nedfall av blokker og steiner bak nett er vurdert til *meget sannsynlig*, og konsekvensen til *ufarlig*.
Større partier som løsner er vurdert som *sannsynlig*, og konsekvensen som *farlig*.

Nordre skjæring, dagens situasjon

Sannsynlighets- og årsak

Årsaken til hendelser som kan forekomme gjelder på samme måte for Nordre skjæring som for Søndre skjæring. Sannsynligheten for at det vil løsne steiner eller blokker i skjæringen er vurdert til *meget sannsynlig*. Ser vi på hendelsen med at større partier kan løsne, så anser vi en slik hendelse som *sannsynlig*.

Konsekvenser

Dette er i dag en naturlig skjæring uten noen form for sikring. Hendelser som kan forekomme i denne skjæringen er nedfall av steiner, blokker eller større partier. Disse hendelsene vil ha betydelig konsekvenser for personer eller materiell fordi nedfall vil komme ned på åpne områder. Konsekvensen er vurdert til å være *farlig* for mennesker og *kritisk* for materiell.

Hendelser

Nedfall av blokker og steiner er vurdert til å være *meget sannsynlig*, og konsekvensen til å være *farlig* for mennesker og *kritisk* for materiell.
Større partier som løsner er vurdert til å være *sannsynlig*, og konsekvensen til å være *farlig* for mennesker og *kritisk* for materiell.

Nordre skjæring, fremtidig situasjon

Sannsynlighets- og årsak

Som tidligere beskrevet er årsakssammenhengen forklart under Søndre skjæring. Sannsynligheten for at det vil løsne steiner eller blokker i skjæringen som vil eksistere etter at

nybygget er på plass er *meget sannsynlig*. Ser vi på hendelsen med at større partier kan løsne fra den gjenstående skjæringen, så anser vi denne som *sannsynlig*. I skjæringen der det nye bygget skal etableres, er det hendelser med større utfall som gir alvorlige konsekvenser. Sannsynligheten for at dette skal hende, uten at man gjør tiltak, er vurdert til å være *sannsynlig*. Med tiltak kan vi få dette ned til kategorien *lite sannsynlig*.

Konsekvenser

I det planlagte prosjektet for utbygning vil deler av Nordre skjæring bli beholdt, mens det må tas ut masser i den nordre enden. Hendelser som kan forekomme i den eksisterende gjenstående skjæringen er nedfall av steiner, blokker eller større partier. Disse hendelsene vil ha betydelig konsekvenser for personer eller materiell fordi nedfall vil komme ned på åpne områder. Konsekvensen vurderes til å være *farlig* for mennesker og *kritisk* for materiell. Det vil også kunne oppstå hendelser ved uttak av tomt for fremtidig bygg. De hendelser som kan oppstå under uttak er utglidning av større partier. Utformingen av bygget vil gjøre at man kan kutte foten av skjæringen i fallretningen for lagdelingen. Dette vil få store konsekvenser under uttak og senere dersom man ikke gjør tiltak. Vi vil vurdere en slik hendelse som *farlig*.

Sikring av den nordre skjæringen anbefales uavhengig av om det oppføres et nytt bygg i det nord-østre hjørnet av skjæringen eller ikke. Forutsatt at det gjøres en detaljert kartlegging av skjæringen og tiltak gjennomføres både før anleggsarbeid og i permanent situasjon, så vil det kunne settes opp et nytt bygg. Kombinasjonen av et nytt bygg og til strekkelig rassikring vil således ha en positiv funksjon for uteområdet mellom det eksisterende og det nye bygget, da området vil bli sikrere enn området lengre sør. Uteområdet i sør som i dag er avsperrert, vil med ny sikring igjen kunne tas i bruk.

Hendelser

Situasjonen for den gjenstående skjæringen vil være den samme som beskrevet for nordre skjæring, dagens situasjon.

Nedfall av blokker og steiner er vurdert som *meget sannsynlig*, hvor konsekvensen er vurdert til å være *farlig* for mennesker.

Større partier som løsner er vurdert til *sannsynlig*, og konsekvensen til *farlig* for mennesker.

Større partier løsner i ny skjæring er vurdert som *sannsynlig*, og konsekvensen til å være *farlig*.

Uten tiltak kommer en innenfor rød sone hvor risikoen er høy, mens risiko etter tiltak kommer innenfor gul sone, hvor risikoen er lavere.

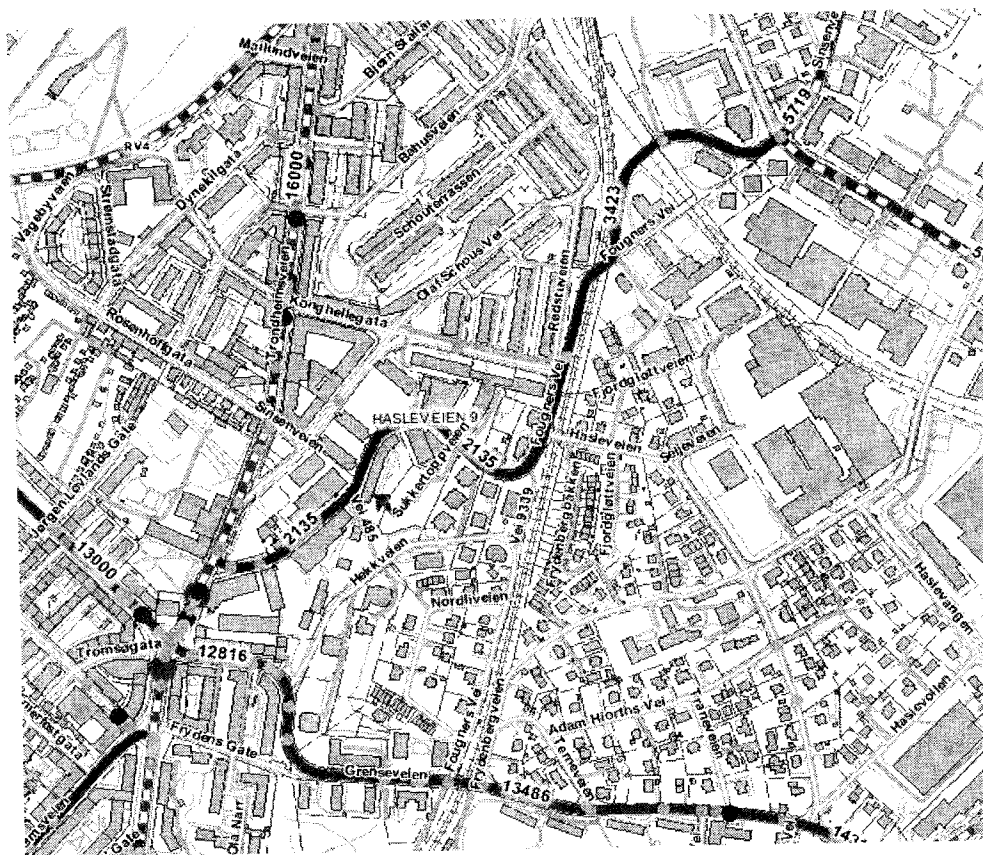
Forslag til avbøtende tiltak

For hele skjæringen vi her har omtalt og analysert er det fullt mulig med kjente sikringstiltak som vil kunne redusere risikoen. Uten at vi har foretatt en detaljert kartlegging kan vi si at rensking, systematisk bolting og betongsprøyting eller nett vil gi akseptable nivåer. I uttak av fremtidig skjæring vil forbolting eller stag kunne hindre større utglidninger både under arbeid og på permanent basis. Det bør være rutiner for tømning av eksisterende nett i dag.

Dersom det utføres en detaljert kartlegging av skjæringen, og forutsatt at det gjennomføres tiltak vil hendelsene kunne komme inn i grønn sone. Vi har likevel latt hendelsene stå i den gul sone, da vi mener at det er grunn til å være ekstra oppmerksom på den risiko som er knyttet til grunnforhold og rasfare på planområdet.

4.2 Trafikk

Figur 16 Trafikktall og ulykker i perioden 2000-2007 registrert i Statens vegvesens Nasjonal vegdatabank (NVDB)



Hasleveien er en samlevei som fører fra Trondheimsveien og opp til boligområdene på Hasle og industri- og boligområdene på Løren. I følge Statens vegvesens vegdatabank er det registrert en årlig døgntrafikk (ÅDT) på 2135 i perioden 2000 - 07. I forhåndsuttalelsen fra Samferdselsetaten vises det til en ÅDT på ca. 3800, og til at trafikken kan øke ytterligere ved en utbygging av Carl Berner. Dette ÅDT-tallet er vesentlig høyere enn det som er registrert i vegdatabanken. Ifølge Samferdselsetaten ligger forklaringen i at Statens vegvesen utførte nye trafikktellinger i løpet av 2005 -06. Det er da grunn til å anta at vegdatabanken opererer med relativt gamle tall, samt at det har vært en økning de siste årene bl.a. i forbindelse med boligutbygging på Løren. Endring av kjøremønster på Carl Berner har også skapt mer kø og dermed mer kreative veivalg på lokalveiene. I Trondheimsveien er det registrert en ÅDT på 16 000. I perioden 2000-2007 er det registrert to trafikkuulykker i med lettere skade i Hasleveien, ved krysset Hasleveien/Trondheimsveien og ved inn- og utkjøring til Elkjøp og Jysk.

Da planforslaget ikke legger opp til flere parkeringsplasser, vil det i hovedsak bli en økning av syklist og fotgjengere. Hasleveien har en gunstig utforming av veien, da svingen nordøst for planområdet har en fartsdempende kurvatur. Strekningen utenfor studentblokken i Hasleveien er oversiktlig. Hasleveien har fortau på vestsiden av veien, slik at studentene må krysse veien for å komme over på fortauet. Det vurderes derfor som *lite sannsynlig* at det vil forekomme ulykker for syklist og fotgjengere i Hasleveien. Konsekvensen av en ulykke vurderes til å

utgjøre en viss fare grunnet lav fart på strekningen. Tiltak som vil kunne øke trafikksikkerheten er fortau langs Hasleveien på østsiden langs studentblokken, samt generell veimerking.



Figur 17 Innkjøring til Hasleveien og parkeringskjeller sett mot øst. Foto: Gule sider

4.3 Brann og utrykningstid

Bygg deles inn i risikoklasser, hvor risiko for skade på liv og helse legges til grunn. Risikoklassen er retningsgivende for hvilke nødvendige tiltak som skal til for å sikre rømning ved brann. Det er seks risikoklasser med en skala fra 1 til 6, hvor 1 er angir laveste risiko, og 6 den høyeste. Studentboliger kommer inn under risikoklasse 4, og parkeringskjeller inn under risikoklasse 2. Brannklasse bestemmes ut fra hvilken konsekvens en brann i bygget kan få. Konsekvensen er avhengig av bruken av bygningen, størrelsen og planløsningen. Brannklasse deles inn etter liten, middels, stor og særlig stor konsekvens. I et bygg på 5 eller flere etasjer, kommer en studentbolig opp i brannklasse 3, hvor konsekvensene kan bli store. Underliggende etasje må ha brannklasse minst som overliggende etasje. Det forutsettes generelt at hele bygningen er oppført i brannklasse 3.

Ved oppføring nye bygg over 1 800 m², foreligger det krav i Teknisk forskrift om at bygget skal sprinkles. I Norsk Standard stilles det krav om tilstrekkelig vanntilførsel. Tilstrekkelig kapasitet på slukkevann skal sikres i forbindelse med prosjekteringsfasen. Dersom det ikke er det, må det bygges pumper og vannbasseng. Eksisterende bygning kan være brannseksjonert slik at hver brannseksjon er mindre enn 1800 m². Dersom dette er tilfelle, vil det ikke være krav om sprinkling. Dersom bygningen er brannseksjonert mellom de ulike oppgangene (med ulikt etasjetall), kan den laveste blokken imidlertid være plassert i en lavere brannklasse. Tilførsel av en ny etasje kan dermed få betydning for brannklassen, og dermed stille høyere krav til konstruksjonene – også i eksisterende bygning. Det gjøres også oppmerksom på at tilbygging av nye etasjer også vil kunne medføre oppgradering av eksisterende bygning. Dette gjelder spesielt rømningsveier som er felles for bygningen.

Adkomst til området vil ikke bli endret av planforslaget med tanke på tilgjengelighet for brannslukningsbiler. Adkomst til nytt bygg i bakkant vil være kjørbare gang- og sykkelvei på østsiden av den eksisterende blokken. Dersom det bygges nytt bygg i nordøst vil det bli mindre oppholdsarealer i bakgården i forbindelse med en evakuering, slik at en også vil måtte benytte Hasleveien.

Dersom det skulle oppstå brann, er det viktig med tilstrekkelige og gode rømningsveier og vedlikehold av brannslukningsapparat. Det forutsettes at teknisk forskrifts krav til brannsikring av prosjektering av de ulike bygningstyper overholdes. Permanente brannplaner skal foreligge i alle bygninger. Risikoreducerende tiltak som automatiske slukkemekanismer vil være gode brannsikringstiltak.

I dagens forskrifter går det et vesentlig skille for bygninger med inntil 8 etasjer – og bygninger med mer enn 8 etasjer. Dersom det skal bygges på en ny etasje, slik at bygningen får mer enn 8 tellende etasjer over terreng vil det stilles nye og strengere krav til bl.a. sikring av trapperom, krav om brannheis (spesielt sikret og tilrettelagt heis for brannvesenet) og krav om innvendig sløkkevannsuttak i trapperom. Tilførsel av en ny etasje kan også medføre at brannvesenet ikke når opp til de nye boligene med sitt stigemateriell. Rømningsveiene for nye boliger må følgelig tilrettelegges uavhengig av brannvesenets stigeberedskap. Det er ikke kjent hvilket rømningskonsept som finnes i eksisterende bygning, men det må i alle tilfeller påregnes at alle nye leiligheter får adkomst til minst to uavhengige trapperom.

Det forutsettes at ny bygning i "bakgården" plasseres i en avstand på minst 8 m fra eksisterende bygning for å unngå tiltak for å redusere fare for brannspredning mellom bygningene.

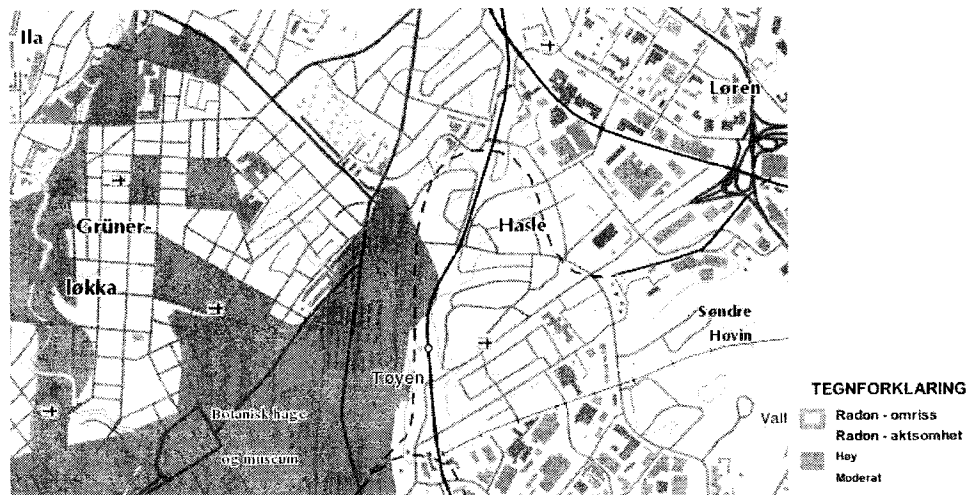
Det kan konkluderes med at det ikke foreligger særskilt risiko forbundet med hensyn til brann. Brannrisiko kan dermed håndteres i tråd med tekniske forskrifter og tilhørende veiledninger. Det må imidlertid påregnes en del tiltak også i eksisterende bygning dersom det skal bygges på flere etasjer.

Utrykningstid brannvesen/ambulanse

Oslo kommune har 8 brannstasjoner som er strategisk plassert rundt i byen for å sikre kort utrykningstid. Nærmeste brannstasjon for planområdet ligger på Sagene ca. 2,1 km unna. Brann- og redningsetaten i Oslo kommune kan dokumentere en gjennomsnittlig utrykningstid på mellom 5 og 6 minutter. Avstanden fra Aker sykehus er ca. 1,5 km. Utrykningstid vil være ca. 5 minutter.

Innsatstid og beredskap i Oslo er god. Tilgjengeligheten frem til og rundt bygningen innenfor planområdet synes å være god, via kjørbare veier. Planlagte endringer på tomten vil ikke forandre dette. Dersom deler av adkomstveien for brannvesenet er lagt til dekke over parkeringskjeller, må dette være dimensjonert for de lastene brannbilene representerer.

4.4 Radon



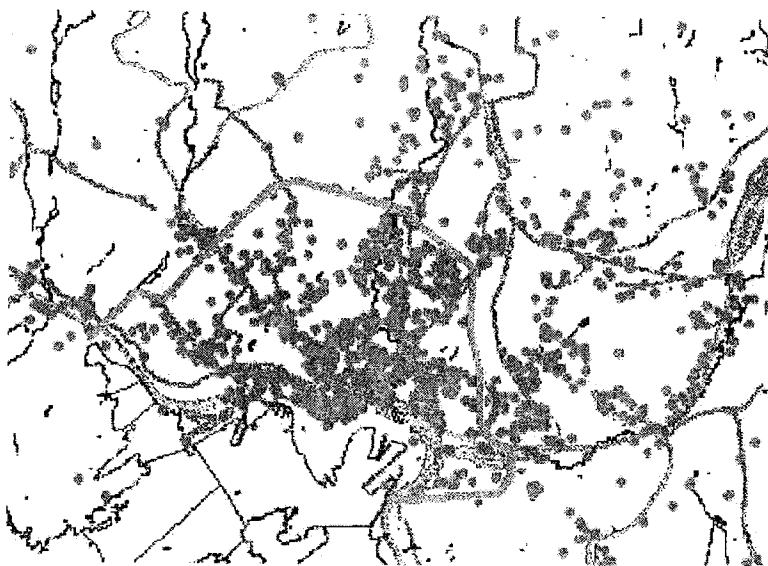
Figur 18 Utsnitt av aktsomhetskart, NGU/Statens strålevern

NGU og Statens strålevern har utarbeidet et aktsomhetskart for radon, www.ngu.no, som gir informasjon om radonnivået i Oslo-området. Regelverk om sikring mot radon i bygninger skal følges. Bergartene kan rangeres etter hvor stor sannsynlighet det er med for høye konsentrasjoner av radon. Alunskifer har høyest radonfare, fulgt av granitt/ryolitt og monzonitt/latitt. Radonfaren må vurderes ved terrenginngrep. I planområde er det knollekalk i de øvre lagene og mer kalkholdig skifer under. Bergartene i området har lavt innhold slik at radonfaren må sees på som relativ lav. Grunnen skal sikres iht. SFTs veileder 99:01 når det gjelder radon.

4.5 Forurensset grunn

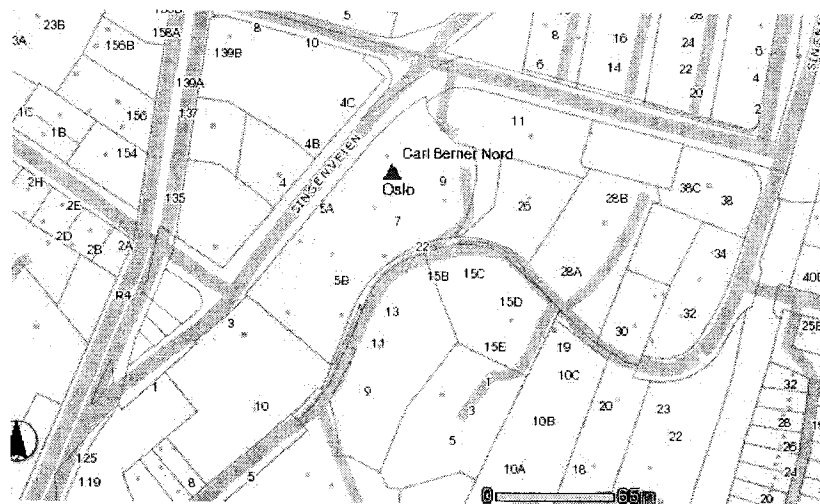
I forbindelse med rammesøknad for studentboligene i 2000, ble det laget en redegjørelse av forurensning i grunnen, slik at det foreligger opplysninger om planområdet. I planforslaget ønsker en å bygge en ny studentblokk i nordøst. I henhold til Forurensningsforskriften datert 01.07.09, er tiltakshaver ansvarlig for å undersøke om grunnen er forurensset, utarbeide tiltaksplan og utføre oppryddingsarbeidet dersom det er påkrevd. Kommunen er forurensningsmyndighet i forbindelse med opprydding av forurensset grunn ved bygge- og gravearbeid, og skal koordinere dette med behandling etter plan- og bygningsloven og godkjenne tiltaksplanen. Planområdet ligger i et område der det generelt har vært mye industri og trafikk. Oslo kommune har utarbeidet et kart som viser lokalisering av eksisterende og tidligere industri tilbake til 1947, som potensielt kan være forurensningskilder. Figuren under viser at det er en tydelig fortetning av slike lokaliteter innenfor Ring 2, slik at en bør utvise ekstra aktsomhet ved gravearbeid.

Figur 19 Potensielt forurensede virksomheter, Oslo kommune



Dersom det nye bygget i nordøst skal oppføres, skal det foretas en fase 1 miljøundersøkelse i henhold til SFTa veileder 91:01 "Veiledning for miljøtekniske grunnundersøkelser". Formålet med miljøkartleggingen er å avdekke og rapportere sikre påvisninger eller mistanker om helse- og miljøfarlige stoffer i grunnen på eiendommen. Figuren under viser at det i Statens forurensningstilsyn sin database over områder med registrert forurensning i grunn er en lokalitet nord for planområdet på Hasle bruk. I Hasleveien 9-13 er det ikke registrert noen forurensning, men da det tidligere har vært mye industri i tilknytning til dette området, er det grunn til å være føre var, da en bør betrakte lokalitetene og nærområdene som aktsomhetsområder.

Figur 20 Grunnforurensning, SFT



4.6 Støy

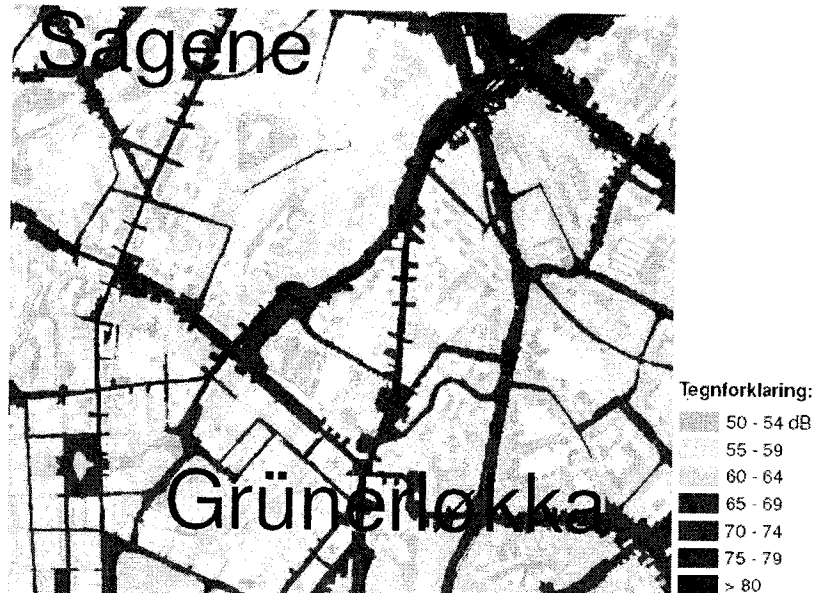
Studentboligen ligger i en relativt lite trafikkert gate, men området som sådan er relativt belastet da planområdet ligger nært Carl Berners plass og Trondheimsveien. Oslo kommune utarbeidet i 2006 et kart som viser gjennomsnittlig støy gjennom hele døgnet (Lden) for vei og bane (se figur 22). Støy langs Hasleveien er registrert til 65-69 dB (målt i 4 metershøyde), mens selve planområdet med studentblokken er registrert med 60-64 dB. I følge figur 21 som viser støysoneinndeling ligger dette innenfor rød sone, hvor tiltak skal iverksettes.

Da det gjøres trafikale endringer på Carl Berners plass og i Trondheimsveien vil trolig dette påvirke støysituasjonen i området, slik at nye støykart må utarbeides. Det nye bygget i bakkant av eksisterende bebyggelse vil ligge skjermet for vegtrafikkstøy, slik at det er de nye etasjene som eventuelt vil være utsatte for støy. Gjeldene krav og retningslinjer, T-1442, "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" skal følges. For å sikre de foreslåtte bygde etasjene på eksisterende studentblokk mot støy, skal en vurdere krav til fasadeelementer dersom lydnivået på fasaden overskrider gjeldende grenseverdier, samt foreta en vurdering av bygningsakustikk internt i det nye bygget og mellom eksisterende bygg og planlagte påbygg av nye etasjer.

Figur 21 Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltverdier.

Støykilde	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07
Vei	55 L _{den}	70 L _{5AF}	65 L _{den}	85 L _{5AF}

Figur 22 Støysituasjon i Oslo 2006



4.7 Anleggsfase

Det er identifisert to mulige uønskede hendelser som kan oppstå i en anleggsfase:

- Risiko for arbeidsulykker i nærheten av kabler og ledninger
- Trafikkulykker i forbindelse med anleggstrafikk og massetransport ut av området

Risikoreduserende tiltak vil være påvisning og grundig detaljkartlegging av alle typer ledninger og kabler før anleggsperioden starter opp. Med disse tiltak vurderes en slik hendelse til å være *lite sannsynlig*, og dersom det skulle skje, så vurderes konsekvensen til å ha *en viss fare*.

Anleggstrafikken vil gå ut av området via Hasleveien og Trondheimsveien. Hasleveien har i dag fortau på vestsiden av veien. Ulykker i forbindelse med anleggstrafikk vurderes til *mindre sannsynlig*, men konsekvensen innebærer *en viss fare*. Lav fart gir få ulykker.

Aktivitetsspesifikke risikojennomgørelser må gjøres i forkant av risikofylte arbeidsoperasjoner. Disse skal legge grunnlaget for entreprenørens sikre jobbanalyser (SJA). Alle kabeltraseer må kartlegges i samarbeid med eierne (IKT, strøm etc.). Anleggsperioden er underlagt et omfattende regelverk. Før anleggsarbeidet starter opp, vil det for anleggsområder bli krevd utarbeidet miljøplan, HMS-plan, Sikker jobb analyse, mm.

5 Usikkerhet ved analysen

5.1 Brudd på forutsetninger

Analysen som er gjennomført bygger på foreliggende planer og kunnskap. Ved endring i forutsetningene gjennom ny kunnskap eller endringer i løsningsvalg, kan risikobildet bli annerledes. Hvis endringer medfører vesentlig økt risiko, må det vurderes om risikoanalysen bør oppdateres.

5.2 Usikkerhet i sannsynlighetsvurderinger

Kvantifisering av sannsynlighet vil alltid være beheftet med noe usikkerhet i denne type analyser. Dette skyldes flere forhold.

Et moment er at det for mange typer hendelser ikke finnes erfaringer eller etablerte metoder for å beregne frekvens av ulike typer hendelser, eller modeller og metoder som kan gi eksakte beregninger av sannsynlighet. I slike tilfeller må derfor sannsynligheten vurderes ut fra et faglig skjønn, og selv om dette er gjort av kvalifisert personell med kompetanse innen det fagområdet som er aktuelt, vil det være en usikkerhet knyttet til dette. Det samme gjelder for vurdering av virkningene av risikoreduserende tiltak.

Et annet moment er detaljeringsnivået på prosjektbeskrivelsen. Denne analysen er utført på reguleringsplannivå. På dette nivået er ikke tiltaket ferdig prosjektert. Innenfor de rammer som reguleringsplanen setter kan det være rom for valg av ulike løsninger. Selv om vi gjennom de forutsetningene som er spesifisert i analysen har forsøkt å sette klare rammer for risikovurderingen, kan det være detaljer i løsningsvalg som man ikke har oversikt over på dette planstadiet, og som kan påvirke risikoen. Risikovurderinger må derfor være et løpende tema i videre planarbeid og prosjektering.

Et tredje moment er uforutsette hendelser som man ikke har klart å avdekke gjennom ROS-analysen eller det faglige arbeidet med analysen for øvrig.

6 Konklusjon

Det er gjennom ROS-analysen identifisert 15 hendelser som kan oppstå i forbindelse med permanent situasjon og anleggsfase. Det ble vurdert risiko før og etter tiltak. Etter tiltak har en 7 hendelser innenfor grønn sone og 8 hendelser innenfor gul sone. Dersom det utføres en detaljert kartlegging av skjæringen, og det forutsettes at det gjennomføres tiltak vil hendelsene kunne komme inn i grønn sone. Vi har likevel latt hendelsene stå innenfor gul sone, da vi mener det er grunn til å være ekstra oppmerksom på den risiko som er knyttet til grunnforhold og rasfare på planområdet. Det forutsettes at det gjøres tiltak i både før anleggsarbeid og i etterkant. Gjennomføres utbyggingen i tråd med gjeldende regelverk, vil de påpekte hendelsene ikke utgjøre noen nevneverdig risiko. De identifiserte hendelsene representerer imidlertid forhold man bør ha spesielt fokus på i den videre plan- og prosjekteringsprosessen. Det er også pekt på risikoreducerende tiltak som vil begrense sannsynligheten for en uønsket hendelse ytterligere.

7 Referanser

kartlegging av skråningen, og at det forutsettes at det gjennomføres tiltak.

Veileder, Oslo: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 1994

Norsk Standard NS 5814: Krav til risikoanalyser

Norsk Standard NS 5815: Risikovurdering av anleggsarbeider