



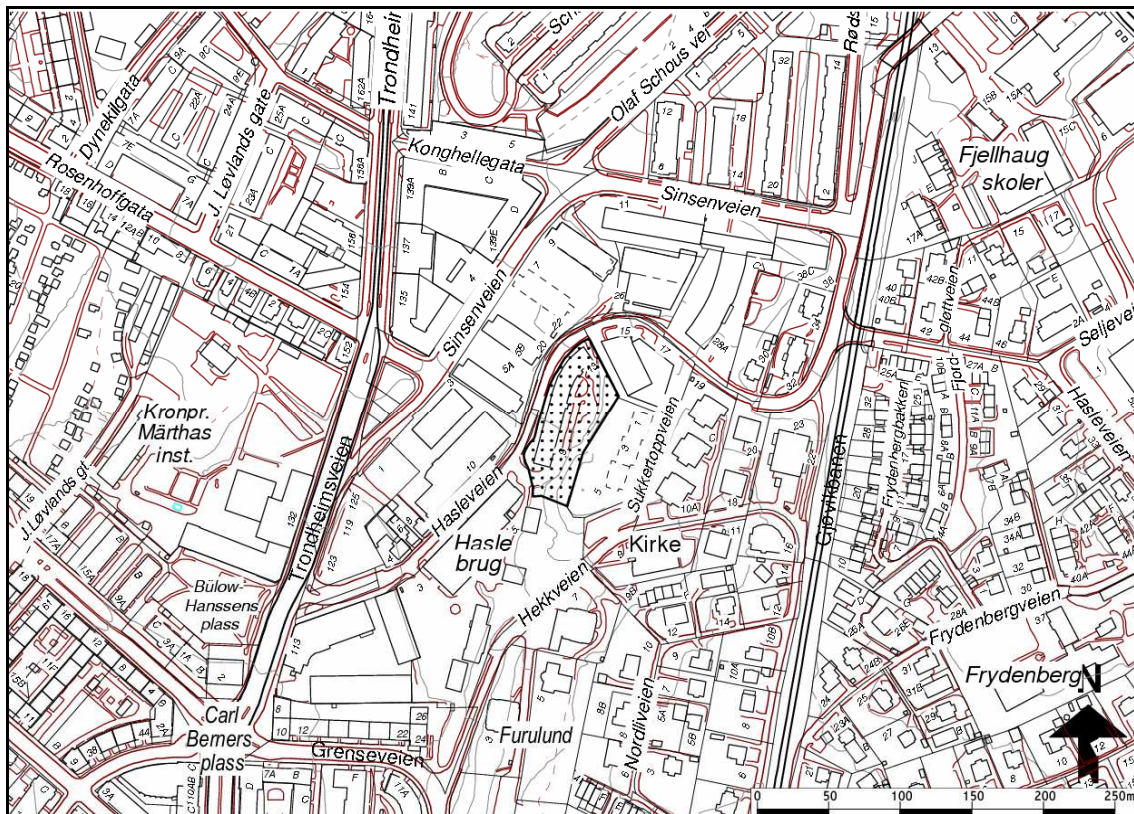
## Hasleveien 9-13, Carl Berner Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse) med et samlet bruksareal på 11 200m<sup>2</sup> 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 Akershus høgskolens studentsamskipnad.



Bydel: Grünerløkka  
Gnr./bnr.: 126/54

Saksnummer: 200613939  
Dokumentnummer: 40

**Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse**



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

## **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



## **SAMMENDRAG**

På grunn av stor knapphet på studentboliger i Oslo, ønsker Oslo og Akershushøgskolens 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 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.

Kvaliteten på uteoppholdsarealene og solforholdene i gårdstret 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 gårdstret 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 m<sup>2</sup> inklusive parkeringskjeller, fellesarealer og boder i underetasjen (ca. 5100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 *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 ubebygde 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=1277m<sup>2</sup> og BRA=11 200m<sup>2</sup>. 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 fortetningspotensiale 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 nrområdet. 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 støyproblemer 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 støyproblem 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.

Forslagsstillerens 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.

Byantikvaren fraråder byggehøydene siden dette vil påvirke den verneverdige bebyggelse negativt. Forslagsstilleren 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

Forslagsstilleren 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 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. 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 foreslagsstiller 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 ubebygde 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 ressursgrunlaget**

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 utspredning 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 tilfredsstillende 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 1. 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 opparbeidning. 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, forurenset 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 ledningsnett. 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 gårdrommets 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 gårdrommet 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 nrområdet 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 5600m<sup>2</sup> til 11200m<sup>2</sup> for planområdet. Plan- og bygningsetaten mener at planområdet ikke har noe mer fortetningspotensiale 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 familieleiligheter. 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 fortettingspotensiale 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 forsone 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.

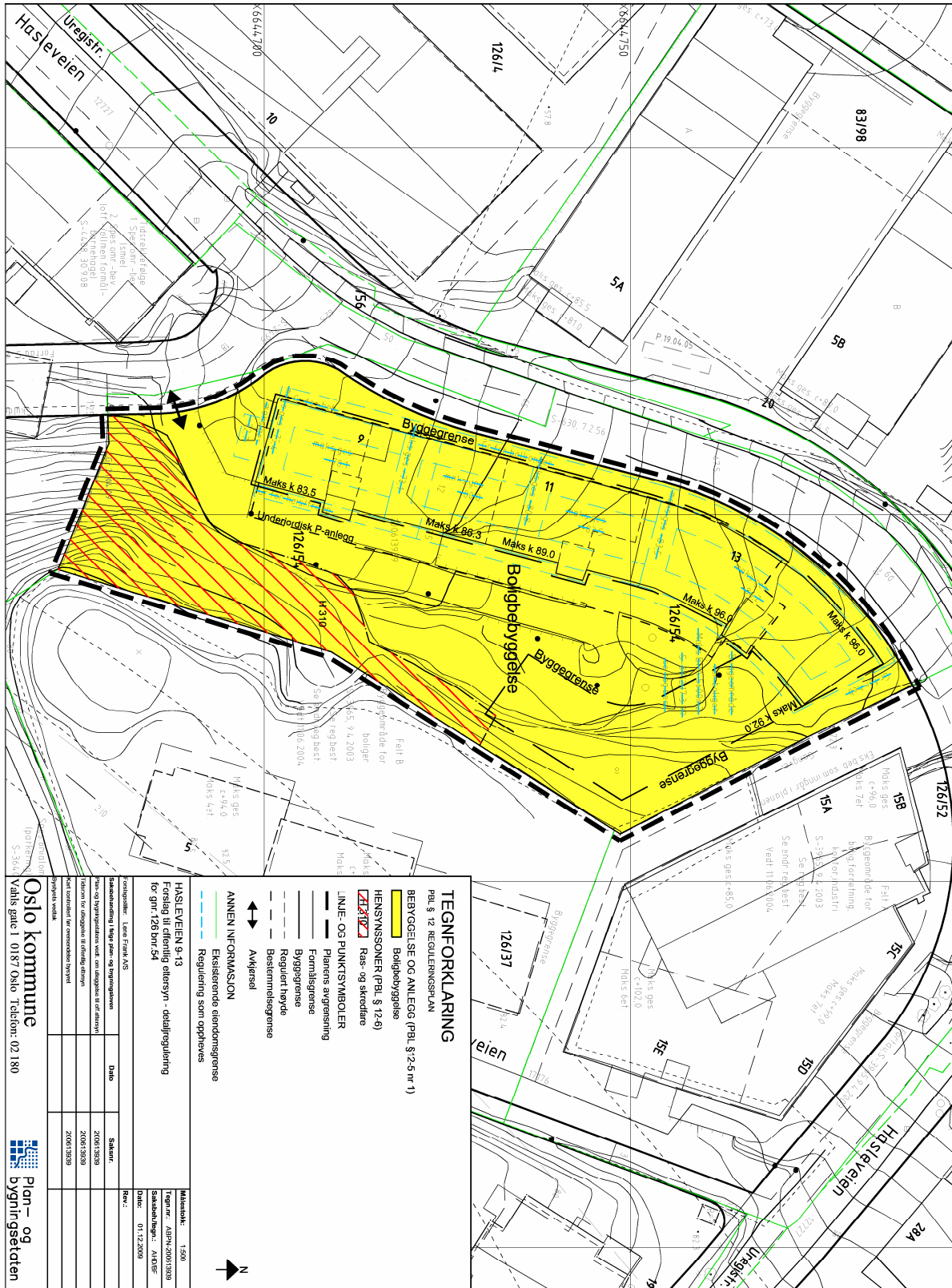
Det foreslåtte påbygget bryter med eksisterende gode tilpasning av byggehøydene til Hasleveien som historisk veifar og bevaringsverdige Hasle Brug. Foreslåtte påbygg vil forsterke den massive helhetsvirkning som de senere års utbygging i nærområdet har medført, og som vanskeliggjør både nær- og fjernopplevelsen 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 5600m<sup>2</sup> til 11200m<sup>2</sup> 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



TEGNFORKLARING

**PBL § 12 REGULERINGSPLAN**  
**BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 72-5 nr 1)**  
 HENSNSSONER (PBL § 126)  
 RAS- og skredfare  
 LINJE- OG PUNKTSMÅLDER  
 Planens avgrensning  
 Formalsgrense  
 Byggegrense  
 Regulerings høyde  
 Bestemmelsegrense  
 Aukjersel  
 ANNEN INFORMASJON  
 Eksisterende eiendomsgrænse  
 Regulering som oppheves

**HASLEVEIEN 9-13**  
 Forslag til offentlig ettersyn - detaljregulering  
 for gnr 126 bnr 54

Ansvarlig	Dato	Saksnr.	Målestokk
Utarbeidet av: Lars Erik A/S			1:500
Ansvarlig tegner og byggherre		200613939	Figurnr.: 489-20013939
Plan- og bygningsetaten		200613939	Saksbehandl.: ALD/BE
Utarbeidet av: Lars Erik A/S		200613939	Dato: 01.12.2009
Ansvarlig arkitekt			

Oslo kommune  
 Våls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180  
 Plan- og bygningsetaten

## **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 m<sup>2</sup> 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 hovedbygningens kropp 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 hovedbygningens kropp 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 13m<sup>2</sup> 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.

**§ 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.

## **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 / -

Per-Arne Horne  
enhetsleder

Åste Helen Dahl  
saksbehandler