

Forslagsstillers planbeskrivelse

Grefsenkollen / Kurveien

Planskisse til prosjektavklaring

Reguleringsplan

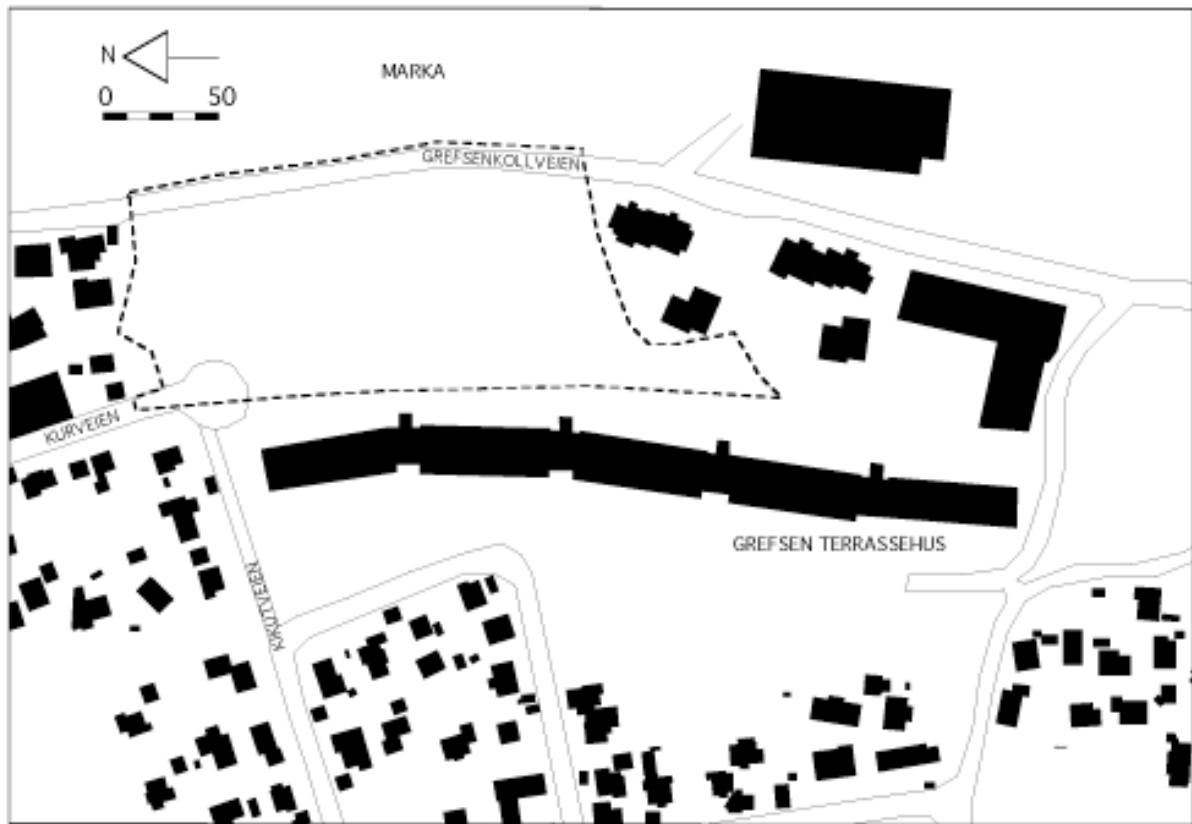
Utarbeidet av: AEPOS Arkitekter og Planleggere AS for Sameiet Grefsen Terrassehus

Innhold

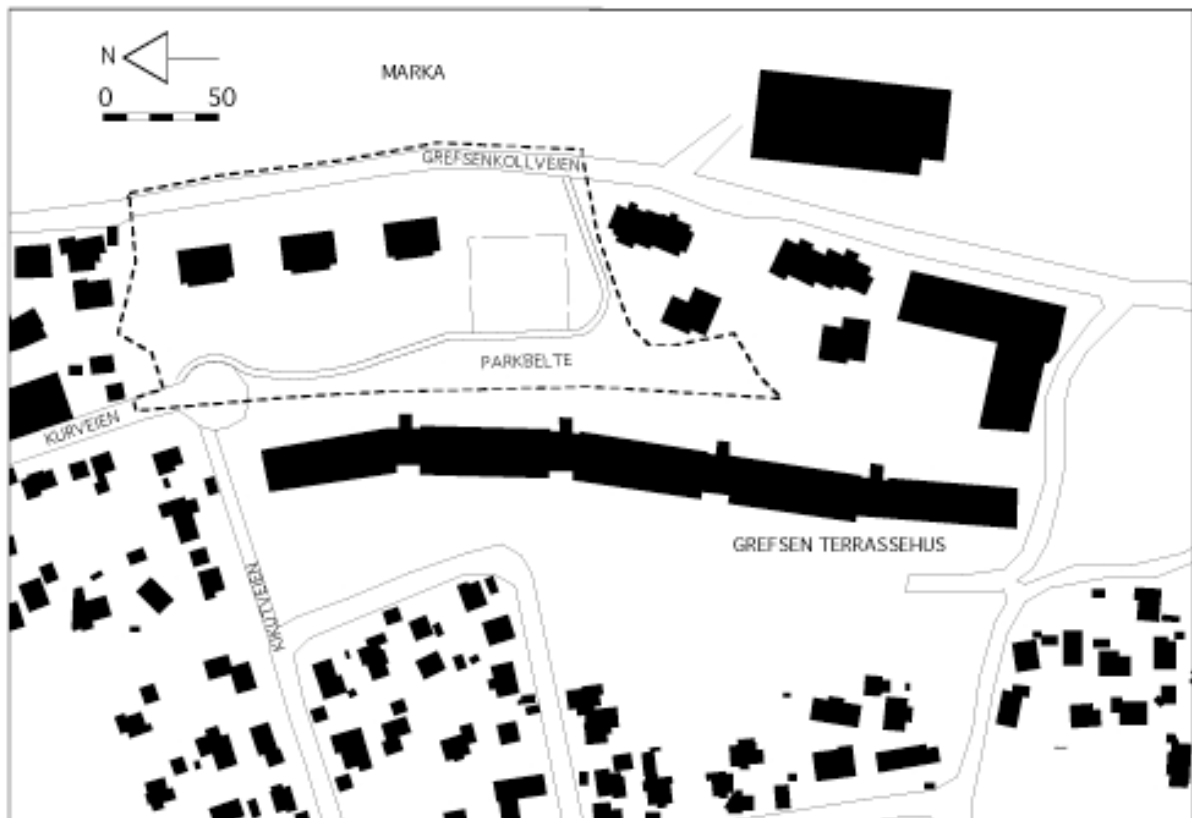
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	7
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	7
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	8
5. MEDVIRKNING.....	8
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	8
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	
5.3 Forhåndsuttalelser.....	
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	11
7. PLANSKISSEN.....	12
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	15
9. ILLUSTRASJONER.....	18

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Det foreligger et sameievedtak fra Grefsen Terrassehus (eiere) om regulering av tomten til boligformål.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger i bydel Nordre Aker nord i Oslo, grensende til Lillomarka, i Grefsenkollens vestskråning. Planområdet ligger langs bydelsgrensen og markagrensen som går på Grefsenkollveiens østside. Lokalt ligger den mellom Grefsen Terrassehus og Grefsenkollveien i øst. Mot syd grenser arealet til lavblokkbebyggelse og mot nord til Kurveien og bebyggelsen langs denne og mot nord til blandingsbebyggelsen langs Grefsenkollveien og Kurveien.

Området er et grøntbelte på totalt 18,8 daa, et lite brukt naturareal til lek og opphold, med adkomst via opparbeidet sti fra Kurveiens endepunkt, men ingen gjennomgang.

Lokale butikker ligger langs boligbebyggelsen i Grefsenveien og ved Myrerskogen en snau kilometer fra planområdet. Nærmeste lokalsenter er i Grefsenveien ned mot Storokrysset, og for handel med større utvalg må en reise ned til området ved Storo Senter.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Landskap

Et gammelt steinbrudd/steinuttak har formet et langt brattheng fra Grefsenkollveien ned mot et flatere område som videre går over i et løvtresvegetasjonsbelte i skråningen bak Grefsen Terrassehus. Byggegrunnen antas å bestå av dels fjellgrunn i dagen, dels lagdelte masser bestående av leirig silt, silt og sand.

Planområdet ligger i østlige ytterkant av Grefsenmorenen der denne støter opp mot foten av Grefsenåsen. Morenen danner en landskapsmessig overgang mellom det store Oslo-amfiet og Kjelsås/Maridalen. I øst ligger Grefsenåsen som en markant og høy landskapsavgrensing. Mot vest er landskapet mer åpent med Holmenkollåsen og Tryvannsåsen som avgrensinger i landskapsrommet.

Viktigste forhold knyttet til grøntstruktur og naturelementer er:

- Turvei C2 som binder sammen Marka ved Brekke til markagrensen under Grefsenåsen via turvei B10 langs Akerselva og videre forbi Grefsen Kirkegård. Turveien krysser Grefsenkollveien og markagrensen rett sør for området.
- Marka. Markagrensen følger østsiden av Grefsenkollveien og føres mot øst langs høyspentraseen

Verneinteresser

Det er ingen kulturminner på planområdet. Dette er tatt opp med Byantikvaren på befaringsdato 28.08.07

Miljøfaglige forhold

Beliggenheten opp mot marka tilsier at området har god luftkvalitet.

Grefsenkollveien er eneste adkomstvei til Grefsenkollen og denne delen av Lillomarka. Det er stor helgetrafikk langs veien, med biler, busser, syklistene og fotgjengere. Det er utført trafikk- og

støyvurdering for eksisterende forhold og for situasjonen etter utbygging. Trafikkbelastningen i dag regnes som moderat. Utredningen fra asplan viak viser at planområdet er utsatt for støynivåer fra veitrafikk som overstiger grense for ”gul sone” i henhold til Miljøverndepartementets støyretningslinje T- 1442.

Kurveien er en blindvei. I henhold til asplan viaks analyse har den moderat trafikkbelastning.

Det er skyggefullt på deler av området, grunnet Grefsenkollen i øst og de høye sammenhengende terrassehusblokkene i vest (10 etasjer, gesims ca C+225).

Det er ikke registrert verneverdig biologisk mangfold på planområdet, men på østsiden av Grefsenkollveien, innenfor Markagrensen er det registrert et mindre område.

Trafikkforhold

Planområdet grenser til Grefsenkollveien, men grunnet sterkt terrengfall fra denne er det adkomst fra endesnuplass innerst i Kurveien.

I følge trafikkanalysen utarbeidet av asplan viak har Kurveien i dag en trafikkmengde på ca 500 ÅDT. Skiltet hastighet er 30 km/t, og det er fortau på den ene siden. Ensidig gateparkering på vestsiden av veien medfører at veien i praksis har bare ett kjørefelt, og dermed redusert fremkommelighet. Ut fra de fysiske forholdene med fortau, 30 km/t og relativt liten trafikk anses de trafikale forholdene å være tilfredstillende.

Det er bare Kurveiens beboere som benytter veien da Kikutveien som ender opp i samme snuplass, er sperret for biltrafikk.

Grefsenkollveien har i dag en trafikkmengde på 1900 ÅDT.

Det foreligger ingen snarveier over planområdet.

Det er opparbeidet gangsti langs turvei C1. Viktigste gangforbindelse er nedover mot Disen.

Planområdet sogner til Disen barneskole som ligger mindre enn 1 km syd for området. Naturlig gangrute vil være nedover langs Grefsenkollveien som har fortau på den aktuelle strekningen.

Risiko og sårbarhet

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo i 2000/2001 påviste at risikoen for helsefarlige radonforekomster i Grefsen/Disen-området er stor. Mer enn fem prosent av de målte boligene i området hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft. Det kan derfor være behov for tiltak mot radon dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet. Vurdering av tiltak er anbefalt av Helse- og velferdsetaten ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler.

Sosial infrastruktur

Bydelsadministrasjon og NAV med sosialtjenester, trygd og aetat er lokalisert sentralt i Nydalen, ca 3 km fra planområdet.

Legekontor og Grefsen-Kjelsås eldrecenter er lokalisert i nærområdet ved Myrerskogen. Stillatorvet helsestasjon, som også har tilbud for ungdom, ligger oppe ved Kjelsås stasjon.

Nordhagan alders- og sykehjem ligger i Grefsen Terrassehus. Institusjonen er for tiden ikke i permanent drift, men benyttes som avlastningshjem.

Planområdet sogner til nylig utvidede Disen barneskole som ligger mindre enn 1 km syd for området.

SFO-ordningen er lokalisert til skolen. Andre grunnskoler innen bydelen er Kjelsås barneskole snaue 2 km mot nord-nordvest, Grefsen barneskole nesten 1,5 km mot vest og Engebråten ungdomsskole snaue 2 km mot nordvest.

Det er relativt god barnehagedekning i området i dag. Med planlagte nyetableringer i 2008 og 2009 antas det å bli full dekning for eksisterende befolkningsgrunnlag.

Det er flere barnehager i nærheten, bl. annet en i Grefsen Terrassehus, en i Grefsenkollveien 8D og det åpnes i tillegg en ny barnehage ved Grefsentunet i 2008.

Det er bussholdeplass i Grefsenkollveien nær planområdet. Herfra er det bussforbindelse mellom sentrum og Solemsskogen (rute 56), og til Kjelsås stasjon (rute 51).

Det går trikk Grefsenveien, en snau kilometer unna. Fra Kjelsås stasjon, ca 1,5 km unna, går tog og flere busser, og langs Kjelsåsveien knytter bussforbindelse (rute 23 og 25) sammen Majorstua/ Ullevål i vest med Groruddalen i øst.

Teknisk infrastruktur

Det ligger hovedledning for vann og avløp i Kikkutveien frem til snuplass innerst i Kurveien.

Det ligger en offentlig vanntunnel med 1800x2500mm tverrsnitt langs østre reguleringsgrense, og en 200mm offentlig spillvannsledning over områdets nordlige del.

Viken Energinett har kabler og nettstasjoner i nærheten.

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Øvre del av planområdet, bratthenget, og foranliggende Grefsen Terrassehus, med sine fem sammenlenkede 10 etasjes terrasseblokker, er godt synlig fra store deler av Oslo. Det samme gjelder høyblokkbebyggelsen på oversiden mot syd-øst. Den øvrige lavblokk- og småhusbebyggelsen langs Grefsenkollveien er på grunn av sin utforming (volumoppdeling, materialer og farger) mindre synlig i landskapsbildet, så vel oppe fra Nordberg og Holmenkollen som nede fra havnebassenget og Ekeberg.

Planområdet er i utgangspunktet godt egnet til boligformål. Det er ingen estetisk grunn til å beholde området ubebygget. Et boliganlegg utformet med oppdelte volumer vil opprettholde grøntkarakteren, binde bebyggelsen sammen og understreke Grefsenkollveiens forløp

I nærmiljøet har Grefsen Terrassehus en klar egenart i kraft av sin størrelse, horisontalitet og formspråk.

Høyblokkene i syd-øst bærer preg av stor utnyttelse på en krevende tomt. I nærvirkning er både størrelse og vertikalitet fremtredende.

Syd for planområdet har den nyere blokkbebyggelsen langs vestsiden av Grefsenkollveien en enhetlig bebyggelsesstruktur med tundannelser og oppbrutte volumer langs veien, selv om materialer og farger varierer. Nord for området, oppover langs Grefsenkollveien, er det nyere, lite enhetlig småhusbebyggelse. Østsiden av Kurveien er dominert av terrasseblokker lagt inn i terrenget, mens det flate området vest for denne veien har ensartet småhusbebyggelse.

Stedsutvikling

Det mest markante trekket ved stedet slik det står fram i dag er møtet mellom bebyggelsen og den bratte Grefsenåsen der Grefsenkollveien representerer en grense mellom byggesonen og Marka.

Med gode sol- og utsiktsforhold, lite trafikkstøy, nærhet til friluft- og rekreasjonsarealer og med en etablert teknisk og sosial infrastruktur, er området særdeles godt egnet for boliger.

Barns interesser

Planområdet består av et gjengrodd gammelt steinbrudd og et løvtresvegetasjonsbelte ned mot Grefsen Terrassehus. To tennisbaner er anlagt inne på området.

Universell utforming

Eksisterende naturområde og tennisbane har i dag adkomst fra Kurveien via opparbeidet tursti med stigning ca 1:10

Interesse motsetninger

Forlagstiller kjenner ikke til interesse motsetninger knyttet til dagens bruk av området.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av t utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Retningslinjene for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2004: Kommuneplanens visjon for Oslo er som fjordby, kunnskapsby, kulturby og miljøby. Byutviklingen skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Planen legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Den har som et mål å "Legge til rette for og stimulere til økt og variert boligbygging som er tilpasset befolkningens ønsker og behov, og som er tilrettelagt også for barnefamilier". Det bemerkes at barnefamilier flytter ut av Oslo til omegnskommuner, og at dette gir skjevheter i befolkningsstrukturen som svekker inntektsgrunnlaget og gir økt innpendling til Oslos arbeidsplasser. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges.

Iht. *Kommunedelplanen for grøntstrukturen i byggesonen ("Grøntplanen")* ligger planområdet i "overgangsonen". Grefsenkollen er en av kollene i Marka som danner den grønne rammen rundt Oslo by. For at de karakteristiske dragene ved disse landskapsformene skal opprettholdes er også overgangssonene vesentlige. Det er viktig å vurdere utforming og plassering av bebyggelse i disse sonene med hensyn til landskapstypene, og likeledes om det bør sikres en ubebygde ramme hvor dette er mulig. Ved fortetting i viktige landskapsområder bør det stilles krav til konsekvensanalyse for landskapet.

Gjeldende regulering

Eiendommen er uregulert

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Nordre Aker	21.06.07
2. Hafslund Nett	01.01.07
3. Samferdselsetaten	27.06.07
4. Trafikketaten	28.06.07
5. Helse- og velferdsetaten	28.06.07
6. Byantikvaren	02.07.07
7. Friluftsetaten	02.07.07
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	06.07.07
9. Undervisningsetaten	06.07.07
10. Vann- og avløpsetaten	30.07.07

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel Nordre Aker bemerker at i tidligere reguleringssaker i dette området, har bydelsutvalget protestert mot antallet etasjer. Administrasjonen ser ikke at antallet etasjer og utnyttelsesgrad i særlig grad skiller seg fra det som etter hvert har blitt praksis for området. Mulighetene for at bygningen lengst mot nord kan komme til å gi skyggevirksomheter i forhold til boliger i Lachmannsvei, må imidlertid utredes nærmere. Det vil eventuelt kunne medføre at dette foreslås redusert og trappet ned tiliggende boliger i nord. Det mest problematiske vil som påpekt i tidligere saker fra bydelen, være mangelen på først og fremst skoleplasser i bydelen, for de familier som forventes å flytte inn i boligene. Det anbefales derfor rekkefølgebestemmelser i forhold til utvidelse av Grefsen og Kjelsås skole.

Hafslund Nett har nettstasjon nr.5159 og flere andre nettstasjoner med tilhørende kabelanlegg i tilknytning til den aktuelle tomte. Nybygg/endring av bygg må ikke redusere atkomsten til og ventilasjonen av nettstasjonen. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kablene. En eventuell flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg må bekostes av utbygger. Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard må tas med i prosjektkostnadene.

Samferdselsetaten viser har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler skal maks være 4,0 – 5,0 meter ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Som utgangspunkt bør kjøreatkomst til eiendommen løses med én samlet adkomst. Dersom det viser seg aktuelt å anlegge atkomst både fra Kurveien og Grefsenkollveien forutsetter vi at avkjøring fra Grefsenkollveien samles til ett punkt.
- Deler av Kurveien forbi planområdet er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Ved en regulering av området, kan det ved gjennomføring bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67.
- Planområde bør utvides til å inkludere tilstøtende del av Grefsenkollveien med tanke på reguleringsmessig opprydding av nåværende uregulert vei. Utgangspunktet vil være eksisterende vei og regulert tverrsnitt sør for Grefsenkollveien 20 F, jf. S-2726, vedtatt 04.10.1984, med samlet regulert veibredde på 10 m, herav 2,75 m fortau.
- Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.

- Byggegrensen mellom offentlig vei og bebyggelse bør i henhold til veilovens § 29 være minimum 15,0 meter fra senterlinjen regulert vei. I forbindelse med regulerings saker kan vi anmode om at Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra veiloven med inntil 6,0 – 8,0 meter fra kant regulert samlevei.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Videre må kravet til luftforurensing være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- Ved en regulering med tanke på bygging av et 100-talls boliger på eiendommen, må det utføres en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttningen vil få i forhold til trafikkavviklingen og trafiksikkerheten på det offentlige veinettet. En må belyse dagens situasjon, fremtidige arealbruk og trafikkforhold.

Trafikketaten har følgende bemerkning: Parkeringsnormen for Oslo kommune må legges til grunn i det videre arbeidet.

Helse- og velferdsetaten meddeler at undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen. Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet. Helse- og velferdsetaten har ikke oppdaterte støyberegninger for aktuell del av Grefsenkollveien, men antar at planområdet kan bli utsatt for støynivåer fra veitrafikk som overstiger grense for ”gul sone”. For bygninger med støyfølsomme bruksformål som ligger i ”gul sone”, kreves det i følge retningslinjen en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass.

Det må legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Alle bygg bør benytte fjernvarme eller andre miljøvennlige energikilder til oppvarming. Det bør legges til rette for god framkommelighet og parkeringsmuligheter for syklist.

Planforslaget berører ikke forhold som har betydning for luftkvalitet i særlig grad.

Byantikvaren har følgende bemerkning: På Grefsen, gnr. 73 og 75, er det tidligere funnet spor etter forhistorisk aktivitet; en flintøks fra steinalder og en celt av bronse fra bronsealder. Her er også funnet en stein med skålgroper. En flintdolk er registrert funnet ved Grefsenåsen. Ved Grefsen stasjon er det gjort flere funn fra steinalder.

Planområdet har tilknytning til gården Grefsen. Gården var delt i flere bruk og parter i middelalderen. Den er i dag delt i de tre gårdene Vestre Grefsen, Nedre Grefsen og Østre Grefsen. Østre Grefsen (gnr. 75) lå under sogneprestembetet i Christiania frem til 1659. Funn i nærområdet, gammel navnetradisjon og tilknytning til kjent middelaldergård er viktige lokaliseringstegn for forhistorisk bosetning. I tillegg tilsier områdets topografi i seg selv et potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren krever at det gjennomføres en arkeologisk registrering av planområdet før det kan gis en endelig uttalelse i saken. Den arkeologiske registreringen bekostes av tiltakshaver. Dersom det blir gjort funn under registreringen, vil saken oversendes til Riksantikvaren for nærmere vurdering. Tiltakshaver bes kontakte Byantikvarens arkeolog for å få igangsatt planlegging og kostnadsestimering av arbeidet. Vi gjør oppmerksom på at en arkeologisk registrering bare kan gjennomføres når marka er snø- og frostfri. Tiltakshaver bes kontakte Byantikvaren snarest mulig for å sikre seg plass i vårt program.

Tiltaket kan komme til å påvirke Grefsenkollens fjernvirkning innen bylandskapetets overordnede målestokk. Denne overordnede målestokken er erkjent som nasjonalt kulturminneinteressant. Grefsenkollen er allerede betydelig påvirket ved oppførelsen av terrasseblokkene ”foran” planområdet. Hvis tiltaket medfører en ytterligere svekkelse av Grefsenkollen som markant grønn ”nordvegg” i bylandskapetets overordnede dimensjon, kan det bli en sak som kan vurderes oversendt Riksantikvaren for evt. innsigelse.

Friluftsetaten meddeler at det mangler gangforbindelser fra Grefsen-plataet til Marka. Det bør reguleres en gangforbindelse opp fra Kikkutveien/Kurveien til Grefsenkollveien innenfor planområdet.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har nylig solgt eiendommen 75/440, betegnet som Grefsenkollveien 16, og har ingen eiendomsinteresser av betydning i området. EBY er av den oppfatning at eiendommen 75/1075 bør vurderes for andre formål som friområde og offentlige formål. EBY forutsetter at aktuelle kommunale etater og foretak ivaretar og melder inn ønske og behov for å regulere området helt eller delvis til slike formål.

Undervisningsetaten bemerker at det foreligger for få opplysninger i planinitiativet til å gi en endelig uttalelse.

Vann- og avløpsetaten har følgende bemerkning: Som det fremgår av vedlagte kartutsnitt ligger det en 1800x2500mm offentlig vanntunnel langs østre reguleringsgrense. Slik VAV forstår planene er det ikke planlagt tiltak som vil komme i konflikt med den offentlige vanntunnelen, men vi minner likevel om vedtekt til Plan- og bygningsloven §70, som sier at det ikke er lov til å plassere bygg nærmere hovedledning enn 2 meter. Det må tas hensyn til tunnelen som ligger over eiendommen ved ventuelle spregningsarbeider. Planene for spregningsarbeider skal forelegges VAV for gjennomsyn.

Det ligger en 200mm offentlig spillvannsledning i områdets nordlige hjørne og VAV vil kreve at byggegrensen settes slik at det er minst 2 meter avstand til ledningen.

Videre vil vi påpeke at nærmeste vann- og avløpstilknytning vil være hovedledningen i Kikkutveien.

Utbygger må påregne at det skal utarbeides egen plan som viser håndteringen av overvannet. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, dvs fordrøyes på eget område, og fordrøyningsvolum bør derfor ses i sammenheng med utviklingen av utomhusplanen.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planområdet ligger i vestskråningen under Grefsenkollen.

Grefsen Terrassehus ligger som en lang, sammenhengende vegg foran med åsen som bakgrunn. Planlagt ny bebyggelse er oppdelt, og de øverste leilighetene, over cote C225, vil få utsikt til Ekeberg, Havnebassenget, Holmenkollen og Maridalen. Det er tatt hensyn til fjernvirkningen av området. Bebyggelsen vil ikke bryte landskapssilhuetten fra noen kant, men skape en kontinuitet i bebyggelsen langs Grefsenkollveien.

Bebyggelsen er formet som tre bygninger med gesimshøyde som harmonerer med høyden av nåværende bebyggelse langs vestsiden av Grefsenkollveien.

Bygningene har tilnærmet like mange etasjer som Grefsen Terrassehus, men ligger høyere i terrenget slik at de øverste etasjene får utsyn over terrasseblokkene.

Bebygget areal, maks BYA=10%, er i samsvar med utnyttelsen i nyere nabobebyggelse og gir hensiktsmessig størrelse på utearealene. Da er friområdene regulert til park og til lek, sport og idrett holdt utenfor.

Alle leiligheter får tilfredstillende solforhold.

Utearealet nærmest bygningene vil få gode solforhold og samtidig god skjerming mot trafikkstøy fra Grefsenkollveien.

Bygningene er plassert inntil fjellskjæringen og ligger i ca 70 m avstand fra Grefsen Terrassehus. Det løvskogkledd friarealet mellom eksisterende og ny bebyggelse blir bevart, og er med på å dempe innsyn.

Det blir etablert sekundæradkomst via broer fra Grefsenkollveien. Alle leiligheter får derved lett adkomst via heis til Grefsenkollveien og Marka.

Hovedadkomst legges til Kurveien via tunnel for bil frem til snuplass foran bygningene slik at biltrafikkbelastningen for ny og gammel bebyggelse blir minimalisert.

Det hadde vært å foretrekke at samtlige tre bygninger hadde biladkomst for gjesteparkering fra Grefsenkollveien via parkeringsbro. Samferdselsetaten forutsetter imidlertid at avkjøring fra Grefsenkollveien samles til ett punkt. De tre avkjøringene kan vanskelig knyttes sammen. Dette medfører at det opprettes bare en adkomstbro for biltrafikk. Denne kombineres med et parkeringsområde på oppfylt areal, og gir gjesteparkering for ca 20 plasser. De to andre bygningene får bare adkomstbro for gangtrafikk.

Alternativt kan det vurderes å legge en dobbelt bilheis fra gjesteparkeringen i nord ned til parkeringskjeller. En slik løsning kan avlaste eller erstatte biladkomst fra Kurveien. Kulverten kan da eventuelt sløyfes.

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

En del av området reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Forslaget åpner for at det kan innpasses barnehage i bebyggelsen.

En langsgående skråning med løvtrevegetasjonsbelte bevares som friområde.
Eksisterende tennisbaner reguleres som friområde for lek, idrett og sport.

En snarvei etableres over området. Den gir gangforbindelse fra Kurveien opp til Grefsenkollveien via offentlig gangvei og turvei/gangsti med trapp i terreng.

Grefsenkollveien langs østre tomtegrense reguleres med vei og fortau.

Grad av utnyttning og høyder

Det legges til rette for en utbygging med ca 100 blokkleiligheter fordelt på tre bygninger i 10 etasjer pluss tilbaketrukket toppetasje.

Høyden på bebyggelsen foreslås med maksimal kotehøyde C+248.

Maks BYA= 10%

Uteareal med lavere stigning enn 1:3 er ca. 6000 m², dvs 60 m² per bolig. Den løvskogbevokste skråningen og tennisbanene er da holdt utenfor.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Kjeller under terreng skal plasseres innenfor egen byggegrense.

Natur- og ressursgrunnlaget

En 3900m² løvskogsbevokst skråning er bevart som friområde - park.

I tillegg er det etablert en snarvei over området som gir gangforbindelse fra Kurveien opp til Grefsenkollveien og Marka via offentlig gangvei og gangsti med trapp i terreng.

Eksisterende tennisbaner reguleres til friområde - lek, sport, idrett.

Landskap

Avstanden fra de nye blokkene til Grefsen Terrassehus i vest er vel 70 m. Det løvskogkledd friarealet mellom eksisterende og ny bebyggelse blir bevart, og er med på å dempe innsyn.

Det er krav om utomhusplan i reguleringsbestemmelsene. I planen skal det gjøres rede for hvilken vegetasjon som skal beholdes.

Verneinteresser

Planforslaget berører ikke forhold med verneinteresse.

Miljøfaglige forhold

En stor andel av de nye boligene får gode solforhold og 180 graders utsikt over terrasseblokkene.

På grunn av avstanden ned til terrasseblokkene i vest, får også boligene i de nederste etasjene tilfredstillende solforhold og noen får utsikt nordover til Kjelsås og Maridalen.

Utearealet nærmest bygningene vil få gode solforhold og samtidig god skjerming mot trafikkstøy fra Grefsenkollveien.

Avstanden fra den nordligste blokken til nabobebyggelsen i nord er tilstrekkelig til å hindre skyggelegging av nabohus på nordsiden. (se oppriss med solvinkel-illustrasjon)

Ca 20% av tomtearealet reguleres til friareal-park. og medvirker til at luftkvaliteten i området ikke forringes.

Trafikkforhold

Det foreslås to avkjørsler. En adkomsttunnel for bil fra off. snuplass innerst i Kurveien frem til snuplass foran garasjeinngang og en avkjørsel fra Grefsenkollveien med gjesteparkering. Adkomst fra Kurveien kan helt eller delvis erstattes av 2 bilheiser ned til parkeringskjeller fra adkomst i Grefsenkollveien.

Det er medtatt i bestemmelsene at gangarealer skal vises i utomhusplan.

Offentlig gangvei inn fra Kurveien, koblet til regulert turvei/gangsti gjennom området, skal fungere som lokal snarvei opp til Grefsenkollveien og Marka.

Parkeringsplasser skal avsettes i henhold til Oslo Kommunes parkeringsnorm, og med minimum 80 % av plassene under terreng.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for trafikkstøy.

Støyberegningen fra asplan viak for fasadene langs Grefsenkollveien viser utendørsnivåer opp mot 63 dBA. Dette vil medføre krav til støydempende tiltak ved fasadeoppbygning, vinduer og ventilasjon. For øvrige fasader vil det ikke være spesielle krav til støydempende tiltak.

I følge samme analyse vil de planlagte utomhusområder mellom og nedenfor blokkene få tilfredstillende støyntivåer i henhold til anbefalte krav i støyretningslinje T-1442

Sosial infrastruktur

Forslaget åpner for at det kan innpasses barnehage i bebyggelsen med inntil 300m² BRA

Teknisk infrastruktur

I følge bestemmelsene skal utomhusplanen angi plassering av renovasjonsbeholdere og eventuell nettstasjon.

Det ligger en offentlig vanntunnel langs østre reguleringsgrense. Bygninger skal ikke plasseres nærmere denne hovedledningen enn 2 meter. Det må tas hensyn til ved eventuelle sprengningsarbeider.

Det ligger en offentlig spillvannsledning i områdets nordlige hjørne og byggegrensen er satt slik at det er minst 2 meter avstand til ledningen.

Vann- og avløpsystem knyttes til hovedledningen i Kikkutveien.

I sammenheng med utarbeidelse av utomhusplan skal det etableres egen plan for håndteringen av overvann.

Estetikk og byggeskikk

Byggegrenser og tillatte byggehøyder er angitt detaljert på plankartet. Sammen med angitt utnyttelsesgrad maks 10% - BYA gir dette en ramme for bygningsvolumene.

Bebyggelsen knytter seg til skrenten og Grefsenkollveien og samsvarer i etasjetall med Grefsen Terrassehus. Den er oppdelt, utformet som tre 11-etasjes boligblokker med gesimshøyde som harmonerer med høyden av øvrige bebyggelse langs vestsiden av Grefsenkollveien.

Bygningenes beliggenhet mot skrenten danner uterom tilpasset dimensjonene i den eksisterende bebyggelsen.

Det er tatt hensyn til fjernvirkningen av området, og det grønne preget opprettholdes ved bevaring av grøntbeltet.

Valg av mørke materialer i bygningenes øverste etasjer vil kunne dempe eventuell fjernvirkning.

Stedsutvikling

Planforslaget foreslår byggevolum og høyder (cotehøyde på gesims) som harmonerer med nabobebyggelsen langs Grefsenkollveien, og viderefører dermed den blokkstruktur som er under utvikling i området.

Barns interesser

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det avsettes minimum 50 m² uteareal for boenhet med inntil 100 m² BRA i størrelse og minimum 100 m² for boenhet større enn 100 m² BRA i størrelse.

Det kan etableres barnehage innefor området. Nødvendig uteareal for barnehage skal avsettes innenfor planområdet. Areal som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i boenhetenes uteoppholdsareal.

Eksisterende tennisbaner reguleres som friområde for lek, idrett og sport.

Adkomst til Marka er gjort lett tilgjengelig ved etablering av heis og adkomstbroer til Grefsenkollveien og turvei/gangsti over området.

Universell utforming

Det er ikke foreslått bestemmelser som går ut over plan- og bygningsloven m. forskrift når det gjelder atkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Utearealet som avsettes per bolig er fra flatt til maks stigning 1:3 for å tilfredstille kravene til brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Utforming og plassering av adkomst fra Kurveien og Grefsenkollveien samt bygningenes nedre og øvre innganger ivaretar kravene til egnethet for disse grupper.

Det blir heis i alle bygningene. Gangarealer mellom inngangene kan få stigning på maks 1:12.

Det blir minst 50m² uteareal fra flatt til maks 1:3 per leilighet. Terrasser og balkonger kommer i tillegg.

Juridiske forhold

Skole- og barnehagekapasiteten i bydelen må være avklart før rammetillatelse kan gis.

Regulering av Grefsenkollveiens bredde, 10 m inkludert fortau, krever justering av markagrensen med lengde ca 11m og gjennomsnittlig bredde 2,5m

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er ikke i strid med overordnede planer og mål for utvikling av Oslo.

Det bidrar til måloppfyllelse i Kommuneplan 2004 som forventer vekst i befolkningen på 60 000 personer frem mot 2020. Holdes antall personer pr. bolig konstant, betyr dette en økt etterspørsel på rundt 30 000 nye boliger. Utfordringen er dermed å finne plass til disse boligene innenfor Oslos grenser, og samtidig legge opp til en robust bystruktur som kan sikre miljøkvalitetene og en bærekraftig byutvikling for fremtiden.

Forslaget bidrar derfor til kommuneplanens mål om fortetning i byggesonen.

Natur- og ressursgrunnlaget

Ca 20% av tomtearealet bevares som grøntbelte og reguleres til friareal.

Det er etablert en gangforbindelse over planområdet fra Kurveien opp til Grefsenkollveien og Marka.

Landskap

Det løvskogkledd friarealet mellom eksisterende og ny bebyggelse blir bevart som grøntbelte, og er med på å opprettholde områdets grønne preg.

Verneinteresser

Planforslaget berører ikke forhold med verneinteresse.

Miljøfaglige forhold

Utbyggingen vil ha liten påvirkning på stedets lokalklima.

Ca 20% av tomtearealet reguleres til friareal-park. og medvirker til at luftkvaliteten i området ikke forringes.

Avstanden fra den nordligste blokken til nabobygningene er satt til 32m. Oppriss med solvinkel-illustrasjon viser at utbyggingen får liten konsekvens for naboer i nord.

Biladkomst er lagt i kulvert inn fra Kurveien for å hindre støybelastning for beboerne/gjenboerne i Grefsen Terrassehus.

Kurveien vil bli utsatt for en dobling av støy- og luftforurensning fra trafikk.

Dersom bilheis helt eller delvis erstatter adkomst fra Kurveien får det konsekvenser for luftforurensning og støybelastning i Grefsenkollveien, men her blir den prosentvise økningen relativt liten.

Trafikkforhold

I følge asplan viaks analyse vil avkjørslen fra Kurveien medføre en vesentlig trafikkøkning, fra ca 500 til 950 - 1090 ÅTD. Barnehagen alene genererer ca 140 av de anslåtte turene.

For å oppnå fremkommelighet og trafikk sikkerhet i Kurveien med den forventede trafikkøkningen, må det etableres to frie kjørefelt. For å oppnå dette må den nåværende gateparkering fjernes.

Det vil bli øket gang- og sykkeltrafikk i både Kurveien og Kikutveien.

Utbyggingen vil gi beskjeden økning av trafikken i Grefsenkollveien da det her bare er en avkjørsel til ca 20 gjesteparkeringsplasser. Dersom bilheis helt eller delvis erstatter adkomst fra Kurveien blir trafikkbelastningen noe større.

En offentlig gangvei inn fra Kurveien, koblet til regulert turvei i form av gangsti gjennom området, vil fungere som lokal snarvei opp til Grefsenkollveien og Marka.

Risiko- og sårbarhet

asplan viak har utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse for trafikkbelastning og trafikkstøy. Denne er omtalt under emnene Trafikkforhold og Miljøfagelige forhold.

Sosial infrastruktur

For det eksisterende befolkningsgrunnlaget antas det å være full barnehagedekning i bydelen innen et par år. Planområdets størrelse vil imidlertid medføre øket behov for barnehageplasser, og planforslaget muliggjør derfor at barnehage kan innpasses i bebyggelsen. Arealet på 300m² som er avsatt i reguleringsbestemmelsene gir plass til ca. 36 barn.

Det er i dag begrenset skolekapasitet i bydelen. Planforslaget vil gi noe øket behov for skoleplasser. En demografisk beboersammensetning tilsvarende gjennomsnitt for bydelen og området vil i følge statistisk beregning tilsi ca. 3 elever pr årstrinn. Det presiseres at overslaget høyst usikkert, men basert på 250 beboere i 100 leiligheter med gjennomsnittlig 2,5 beboere pr boenhet. Planområdet sogner til nylig utvidede Disen barneskole som ligger mindre enn 1 km syd for området. Utdanningsetaten opplyser at skolen ikke vil få ledig kapasitet for betjening av nye boliganlegg, fordi kapasiteten allerede er fullt utnyttet med de boliger som er etablert i området. En annen aktuell grunnskole i bydelen er Kjelsås barneskole snaue 2 km mot nordvest. Kapasitet er i dag nesten helt utnyttet, og området har høye førskoletall og anslagene viser fortsatt vekst. Den tredje alternativ er Grefsen barneskole, nesten 1,5 km mot vest. Skolen er foreslått utvidet, og antas ferdig 2010 /11. Førskoletall og vekstanslag for Grefsen er imidlertid høye, og selv med planlagt utvidelse regnes den å være fullt utnyttet allerede i 2012.

Engebråten ungdomsskole snaue 2 km mot nordvest er i dag utvidet maksimalt til ca 600 elever. Kapasitetsøkning for området Grefsen-Kjelsås er derfor i Skolebehovsplan 2007 – 2016 foreslått løst ved etablering av nye ungdomskoler ved Sandaker og i Nydalen.

Utbyggingen forutsetter derfor at det tilrettelegges for nødvendig økning av skolekapasiteten i bydelen.

Teknisk infrastruktur

Planområdets vann- og avløpssystem knyttes til hovedledning i Kikkutveien.

Bygninger plasseres minimum 2 meter fra en offentlig vanntunnel langs østre reguleringsgrense, og planer for eventuelle sprengningsarbeider skal forelegges VAV for gjennomsyn.

Ved etablering av byggegrense er det tatt hensyn til en offentlig spillvannsledning i områdets nordlige hjørne.

Estetikk og byggeskikk

Bygningenes beliggenhet mot skrenten gir stor avstand til Grefsen Terrassehus. Sammen med grøntbeltet demper dette inntrykket av den nye bebyggelsen.

Avstanden fra blokkene til grensen mot nord tar hensyn til småhusområdets dimensjoner.

Det er tatt hensyn til fjernvirkningen av området. Bebyggelsen vil ikke bryte landskapsilhuetten fra

noen kant, men skape en kontinuitet i bebyggelsen langs Grefsenkollveien.
Det grønne preget opprettholdes ved bevaring av grøntbeltet.

Stedsutvikling

Planforslaget foreslår byggevolum og høyder (cotehøyde på gesims) som harmonerer med nabobebyggelsen langs Grefsenkollveien, og viderefører dermed den blokkstruktur som er under utvikling i området.

Planforslaget vil dermed bidra til å utvikle et mer sammenhengende bebyggelse langs vestsiden av Grefsenkollveien.

Barns interesser

Barnehagens utelekeplass skal kunne benyttes av barn i området utenom barnehagens åpningstid. Så vel grøntbelte som eksisterende tennisbaner blir bevart, og det blir etablert en snarvei gjennom planområdet opp til Grefsenkollveien og Marka.

Universell utforming

Alle boliger får tilgang til heis og relativt flatt uteareal. Samtlige leiligheter kan dermed tilrettelegges for funksjons- og bevegelsehemmede. Bebyggelsen er oversiktlig organisert og det blir lett å orientere seg i området.

Juridiske forhold

Skole- og barnehagekapasiteten i bydelen må være avklart før rammetillatelse kan gis.

Regulering av Grefsenkollveiens bredde, 10 m inkludert fortau, krever justering av markagrensen med lengde ca 11m og gjennomsnitts bredde 2,5m

Interessemotsetninger

Forslagstiller kjenner ikke til eksisterende eller fremtidige interessemotsetninger.

9. ILLUSTRASJONER

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

Beskrivelse

Det tas sikte på å bygge ut boliger som er orientert mot en bred kjøpergruppe. Det kan bli forholdsvis romslige leiligheter. Det legges vekt på sikkerhet, god tilgjengelighet og universell brukbarhet.

De tre høyblokkene er plassert nær inntill skrenten med adkomster fra Grefsenkollveien og Kurveien. Avstand mellom blokkene er 22m, mens avstand til nabo i nord er 32m. Plassering, orientering og husdybde er optimalisert med tanke på sol og utsiktsforhold, og for å dempe sjenanse ved innsyn.
1.etasjes nivå legges på cote C +215

Disponeringen gir et samlet uteareal med god kontakt til grøntbeltet i vest.

Så vel interne heiser som planlagt gangforbindelse over området knytter forbindelse fra nedre adkomstområde opp til Grefsenkollveien og Marka.

Biltrafikk kan ledes i tunnel fra rundkjøring i Kurveien frem til garasje og innganger. Etablering av bilheiser fra Grefsenkollveien kan redusere biltrafikken i Kurveien eller erstatte tunnelen.

En sentral gangvei fører utenom tunnelen frem til de tre nedre inngangene. Gangveier blir kjørbare for varetransport og renovasjon.

Utearealet opparbeides parkmessig med lekeplasser og oppholdsarealer.

De to broene for fotgjengeradkomst fra Grefsenkollveien vil få parkmessig beplantning, mens den nordligste er utvidet ved oppfylling for å gi plass til gjesteparkering for ca 20 biler og mulighet for innkjøring til bilheiser.

Garasjekjeller er lagt på ett plan under bygningene. Alle heiser og trapperom nås fra garasjen. Boder innpasses i kjeller under blokkene.

Det kan etableres en to-avdelings barnehage med inntil 36 barn. Aktuell plassering er i 1.etasje i søndre bygning. Det kan etableres egen inngang til barnehagen fra lekeplass på inngjerdet areal mot syd og vest.

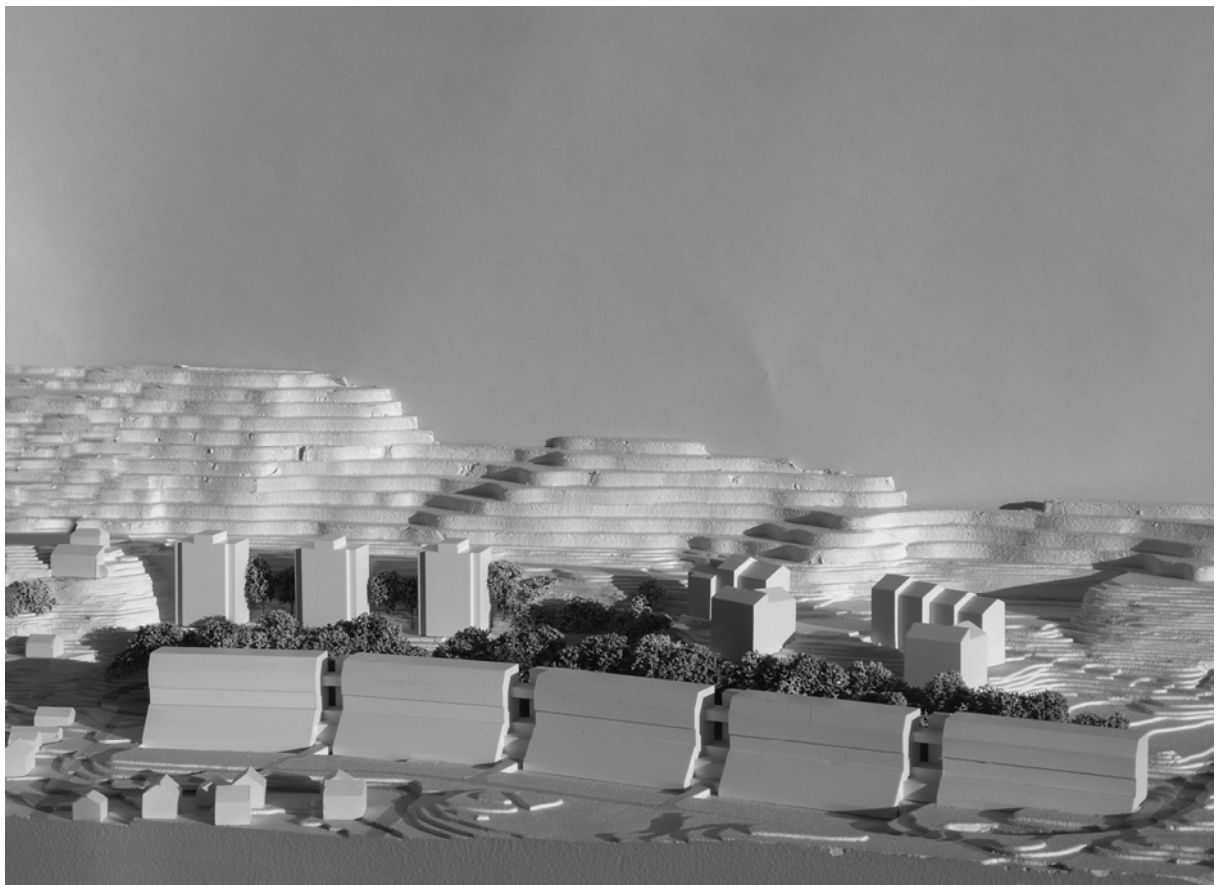
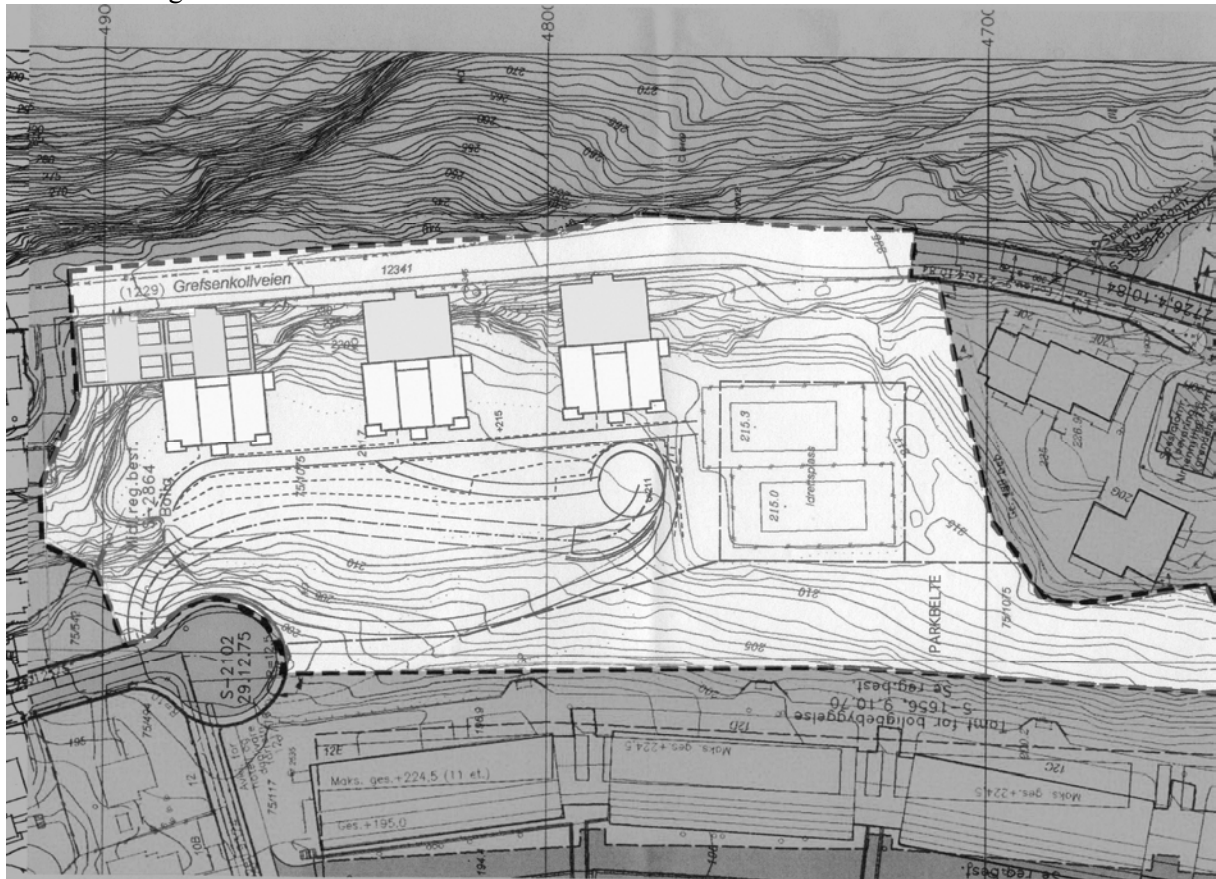


9.1 Fjernvirkning fra Kjelsås



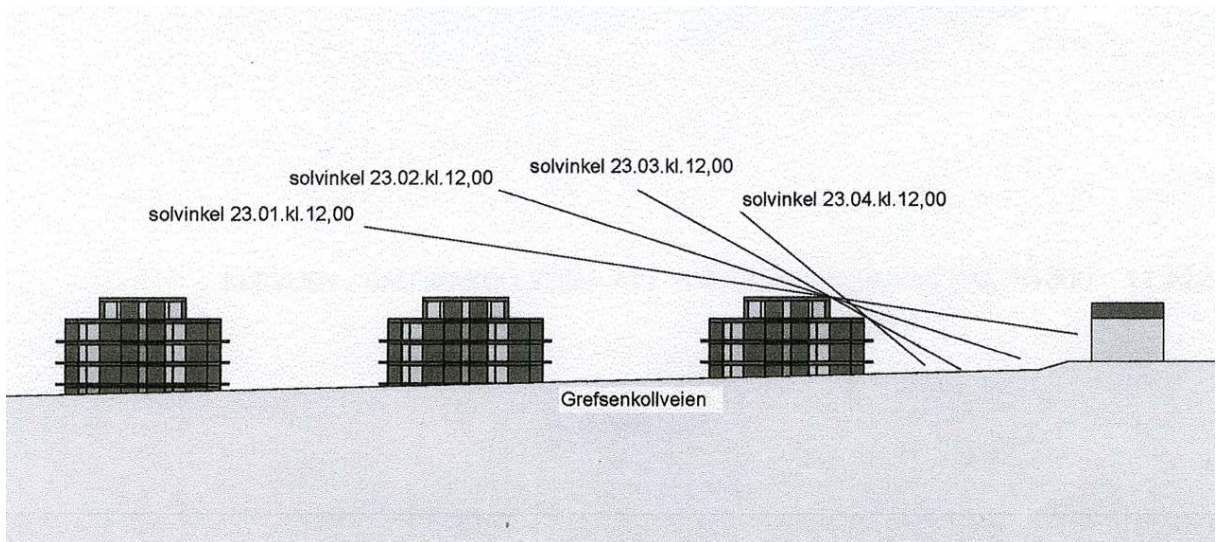
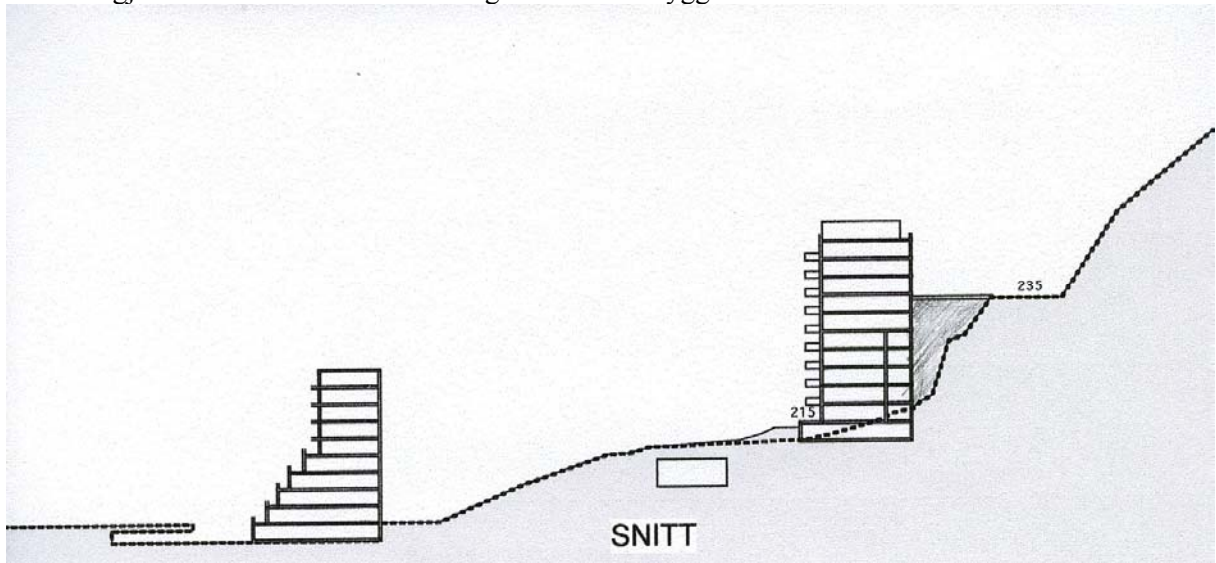
9.2 Fjernvirkning fra Havnebassenget

9.3 Planforslagsskisse

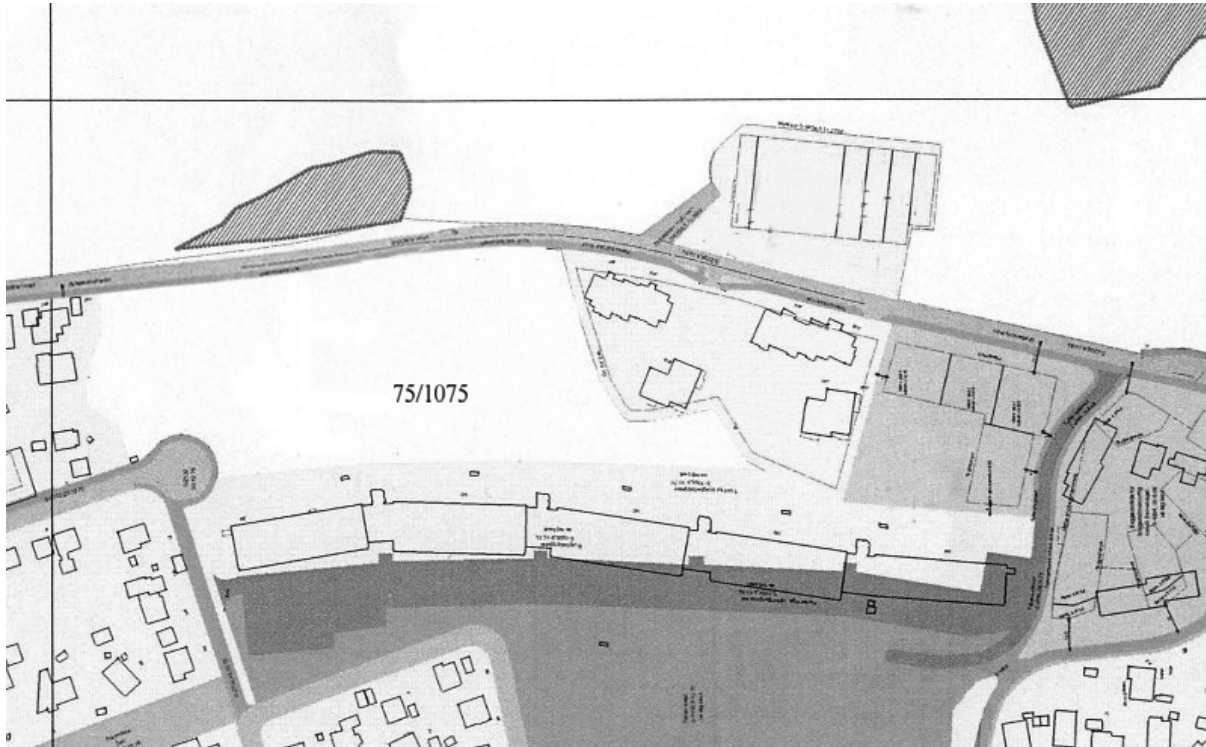


9.4 Modellfoto

9.5 Snitt gjennom Grefsen Terrassehus og foreslåtte bebyggelse



9.6 Fasadeoppriss langs Grefsenkollveien med solvinkel-illustrasjon.



9.7 Registrerte forekomster av verdifull biologisk mangfold (skravur) i planområdets nære omgivelser.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
Grefsenkollveien / Kurveien
Gnr.75 Bnr.1075

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket (kartnummer) og datert (dato).

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde – boliger med tilhørende anlegg (barnehage)
- Friområde – park
- Friområde – lek, idrett, sport
- Offentlig trafikkområde – gangvei
- Offentlig trafikkområde - vei
- Offentlig trafikkområde – fortau

§ 3 Byggeområde – boliger med tilhørende anlegg (barnehage)

3.1 Bebyggelsen

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimal tomteutnyttelse skal være BYA=10 %. Det kan tillates innredet barnehage med inntil 400m² BRA i bebyggelsen.

Garasje og boder i kjeller som ligger helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning og skal ligge innenfor angitte grenser.

Bebyggelsen skal utformes med flate tak med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet. Oppbygg for heis og ventilasjonshetter kan bygges opp inntil 0,8m over maksimal gesims-/ mønehøyde.

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

3.2 Uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

Minimum 50m² for boenhet med inntil 100m² BRA i størrelse og minimum 100m² for boenhet større enn 100m² BRA. Balkonger, men ikke takterrasser, kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Det må avsettes areal for barnehage. Areal som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid, tillates medregnet i boenhetenes uteoppholdsareal.

§4 Parkering

Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 80% av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse.

§4 Utomhusplan

Før bygging kan igangsettes skal godkjent utomhusplan foreligge. Utomhusplanen skal vise avkjørsler og til kulvert, utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplass, uteareal for barnehage, parkering for biler og sykler, plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere.

Det skal også angis hvilke trær som skal beholdes. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Avkjørseler, gangveier og utearealer skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§6 Støyskjerming og luftforurensning

Støyskjerming skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Krav til luftforurensning må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

§7 Adkomst til eiendommen

Hovedadkomst til eiendommen er fra offentlig snuplass innerst i Kurveien via kulvert til snuplass foran garasjeinngang. En avkjørsel fra Grefsenkollveien med parkering kan også etableres.

§8 Friområde – turvei

En tursti med terrengtrapp skal innpasses som gangforbindelse over området.

§9 Friområde – park

Den skogkledde skråningen mellom byggeområdet og Grefsen Terrassehus skal opprettholdes som grøntbelte.

§10 Friområde – lek, idrett, sport

De to tennisbanene skal opprettholdes.

§11 Offentlig trafikkområde – gangvei

Fra Kurveien frem til Friområde – turvei opprettes en offentlig gangvei med stigning max 1:10 som også skal benyttes som gang- og sykkeladkomst til boliganlegget.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Sameiet Grefsen Terrassehus ved Sameiets Styre, Grefsenkollveien 12,
0490 Oslo tlf 22227230 sameietgrefsen@c2i.net

Konsulent: AEPOS Arkitekter og Planleggere AS, Gimleveien 30, 1358 Jar,
tlf 67531783, ahanstee@online.no

Eieropplysninger

Gnr. 75 bnr.1075 Sameiet Grefsen Terrassehus

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 18 800m² (i tillegg reguleres 2422,5m² til offentlig veigrunn)

Areal for hvert formål:

- | | |
|---|----------------------|
| • Byggeområde – boliger med tilhørende anlegg (barnehage) | 11674m ² |
| • Friområde – park | 3900 m ² |
| • Friområde – lek, idrett, sport | 1700 m ² |
| • Friområde – turvei | 755 m ² |
| • Offentlig trafikkområde – gangvei | 520 m ² |
| • Offentlig trafikkområde – vei | 1900 m ² |
| • Offentlig trafikkområde – fortau | 522,5 m ² |

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=9000 m²

Under terreng: BRA=2200 m²

Utnyttelse m. m.

Prosent bebygd areal: maks BYA=10 % (balkonger, uteparkering, garasjer og garasjeheiser medtaes ikke i BYA)

Antatt antall boligenheter: ca 100 stk. (+ barnehage)

Antatt boligtype: blokkbebyggelse

Antatt leilighetsfordeling: 50% minst 80m², 30% 50-70m² og maks 20% 40-50 m²

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng: 90 stk.

Plasser på terreng: 20 stk.

Plasser for sykkelparkering: 210 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 18.02.08 i Dagsavisen og Aftenposten.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 14.02.08.