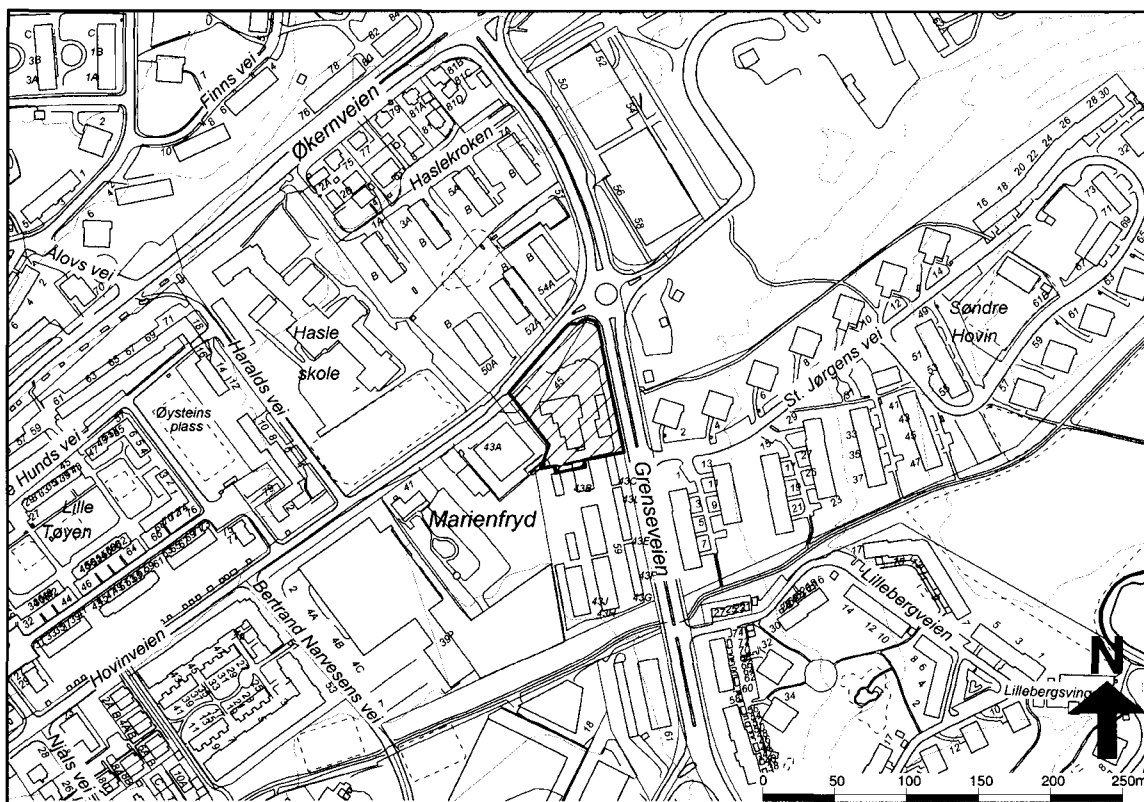




**HOVINVEIEN 45, HASLE. DETALJREGULERING – 2 ALTERNATIVER,  
BYDEL GRÜNERLØKKA**

Sammendrag:

Området skal bygges ut med boliger og forretning og foreslås omregulert til bolig, forretning, bevertning, kjørevei, fortau, gangvei og grønnstruktur. Byggehøyden i alt. 1 er 6 et. langs Grenseveien, 8. et. i krysset Hovinveien og med forretning i 1 et. langs Hovinveien. Over forretningen vil det bli uteareal for beboerne og et mindre fellesbygg. Hovinbekken gjenåpnes og føres gjennom området. Kjøreatkomst er lagt fra Hovinveien og % bruksareal (BRA) er 222 %. Plan- og bygningsetaten vurderer at utnyttelsen er for høy og har etter offentlig ettersyn utarbeidet et alternativ 2 med lavere bebyggelse og utnyttelse. Langs Grenseveien: 4, 6 og 5 et. og 7 et. i krysset med Hovinveien. % bruksareal for alternativ 2 er 192%. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2. Byrådet har kommet til et annet resultat enn Plan- og bygningsetaten, og anbefaler alternativ 1.



Saksfremstilling:

**Bakgrunn**

Planområdet på ca 6750 m<sup>2</sup>, ligger sydvest for krysset Grenseveien/ Hovinveien, rett syd for Hasle T-banestasjon. Dagens bruk er bensinstasjon med mye asfalt og grøntbelte mot

vei. Gjeldende regulering er bolig jf. ”Midlertidige reguleringsbestemmelser”, vedtatt 14.05.1986. KDP (kommunedelplan) for torg og møteplasser viser en overordnet gangforbindelse med planlagt åpent bekk. Boliger og gjenåpning av Hovinbekken er også i tråd med Planleggingsprogrammet for Ensjø, vedtatt i 2004. Forslagsstiller for alternativ 1 er JM Norge AS og konsulent er Dyrvik Arkitekter AS.

Alternativ 1: Planområdet foreslås regulert med to bygningsvolumer, til boligbebyggelse langs Grenseveien, og kombinert bolig/ forretning langs Hovinveien. Det gis mulighet for bevertning. %-bruksareal er beregnet til 222 %. Bruksareal (BRA) er 8500 m<sup>2</sup> over terreng, hvorav inntil 1300 m<sup>2</sup> kan være forretning og bevertning. BRA under terreng, 3200 m<sup>2</sup> er ikke med i beregning av utnyttelsen. Antatt antall boenheter er ca 73 boliger. Det foreslås et friområde i 15 meters bredde vestover fra Grenseveien og i 12 m bredde videre sydover. Dette grøntbeltet er tidligere regulert inn i området litt lenger syd. På grunn av muligheten for en enklere føring av åpent Hovinbekk under Grenseveien, foreslås grøntbeltet flyttet lenger mot nord enn det som tidligere er regulert. Atkomst skal være fra Hovinveien via privat kjørevei. Veien skal være felles med boligområdet og barnehagen rett syd for planområdet. Det er gangvei på nordøstsiden av veien. Byggehøyde tilsvarende 8 etasjer i krysset Grenseveien/ Hovinveien og 6 etasjer langs Grenseveien. Boligblokken langs Grenseveien vil få tre oppganger og den sydligste tredjedelen er senket noe (etter offentlig ettersyn) slik at den får samme kotehøyde som den nye boligblokken rett syd for planområdet. Det foreslås bebyggelse i 1 etasje med forretning langs Hovinveien. Grøntarealet langs bekken bygges opp i en skråning og videre opp på taket av forretningen med uteareal for beboerne. Det tillates et mindre fellesbygg (inntil 100 m<sup>2</sup>) for beboerne over forretningen i tilknytning til utearealet. Det stilles krav om opparbeidelse av et mindre torg mot krysset Hovinveien/ Grenseveien. Inngang til forretningen planlegges fra torget.

Reguleringsplanen angir rekkefølgekrav med hensyn til når de ulike tiltakene i henhold til ”Ensjø – veiledende prinsipplan for det offentlige rom” skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Rekkefølgekravene vil bli lagt til grunn for utbyggingsavtale med grunneier og Oslo kommune.

Alternativ 2 skiller seg fra alternativ 1 ved lavere byggehøyde og utnyttelse. %-bruksareal er 192 %. BRA er ca 7350 m<sup>2</sup> over terreng. Høyder tilsvarende 7 etasjer i krysset Grenseveien/ Hovinveien og 4, 6 og 5 etasjer langs Grenseveien. Alternativ 2 gir ca 62 boliger.

Utbyggingen vil fortsette den pågående transformasjonen av Ensjøbyen fra næringsområde til urbant område med kvartalsstruktur, som fortsettelse av den tette byen.

#### Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 29.04.2013 til 10.06.2013 kom det inn 11 bemerkninger.

Bydel Grünerløkka, bydelsoverlegen gir sin tilslutning til Bymiljøetatens merknader angående støy og radon. Krav om gjennomgående leiligheter med minst ett soverom mot stille side, balansert, mekanisk ventilasjon for støyfølsomt bruksformål med vinduer kun mot støyutsatt side og utvendig solavskjerming for vinduer i soverom på støyutsatt side anbefales tatt inn i bestemmelsene.

Bydel Grünerløkka, byutviklingskomiteen, forutsetter at utnyttelse og antall etasjer justeres ned til føringer gitt i planprogrammet for Ensjø. Positiv til åpning av bekken, spennende fellesareal med gjennomgående grøntstruktur.

Bymiljøetaten (BYM) ber om at avkjørselen utformes med nedsenket kantstein og gjennomgående fortau. Varelevering bør skje på egen grunn da vareleveringslomme strider mot BYMs normer og praksis og vil føre til rygging av store kjøretøy i Hovinveien. BYM må ha godkjent byggeplaner for de offentlige samferdselsanleggene og grøntstruktur før

det gis igangsettingstillatelse. Felles gangvei bør være offentlig tilgjengelig på grunn av skolevei.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus viser til sitt forventningsbrev av 04.03.2013 til kommunene. Regionen er landets tettest befolkede og står foran en kraftig befolkningsvekst. Det forventes at det tas ansvar for å sikre tilstrekkelig boligutbygging innenfor rammene av nasjonal areal- og miljøpolitikk. Planleggingen skal prioritere konsentrert utbygging sentralt i byer og tettsteder, samt i knutepunkter langs hovedårene for kollektivtrafikknettet.

Norges vassdrags- og energidirektorat er positive til gjenåpning av Hovinbekken. Det må gjøres nøye vurderinger av hydrauliske forhold med hensyn til oppstuvning og erosjon/stabilitet, samt vannføring og flomforhold.

Hovin Borettslag, St. Jørgens vei har innvendinger til bebyggelsens høyder, som medfører dårligere solforhold og tap av utsikt til trærne langs Grenseveien for blokkene nederst i St. Jørgens vei. Det er viktig med tilstrekkelig parkeringsplasser, da parkeringskapasiteten i nærområdet er sprengt. De er bekymret for at en ny høyblokk vil forsterke problemet med støy og støv.

Rema Eiendom Øst AS, Hovinveien 43A, er generelt positiv til utforming og utnyttelse, men peker på at deres eiendom, gnr. 128 bnr. 91, har tinglyst rett til atkomst over gnr. 127 bnr. 57 og gnr. 128 bnr. 92. Det bes om at gjeldende avtale erstattes med en ny basert på planforslaget, samt at deres eiendom får anledning til å kjøre over gnr. 128 bnr. 62. Kjørevei og gangvei vil vanskeliggjøre atkomst til deres lager i kjeller for distribusjonsbiler i opptil 12 meters lengde.

Borettslaget Hasle Torg I og II, Grenseveien 56/58 og 52/54, har store innvendinger til bebyggelse i 8 etasjer, som vil forringe utsikten til beboere i deres borettslag. Utbygger og kommunen bør holde seg til normen for Ensjøbyen på 6 etasjer.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkningene

Til Bydel Grünerløkka, bydelsoverlegen: Tiltak mot støy og radon er sikret. Krav om stille side er ivaretatt i reguleringsbestemmelsenes § 3.3.

Til Bydel Grünerløkka: Etasjehøyder og utnyttelse i forslaget bygger på Fylkesmannens forventningsbrev til kommunen av 04.03.2013 hvor det ønskes høy tetthet i nærheten av kollektivknutepunkt. På bakgrunn av planens nærhet til Hasle t-banestasjon, begrenset ulempe for nærliggende bebyggelse og ønske om markering av Ensjøbyen mot nord, beholdes høyde og utnyttelse.

Til Bymiljøetaten (BYM): Fortau ved avkjørsel til Hovinveien vil bli utformet iht BYMs gatenormaler og bemerkning om gjennomgående fortau. Vending med varebil er innarbeidet i planforslaget. Vareleveringslommen er regulert inn langs Hovinveien og vending er lagt til innkjøring P-kjeller eller regulert vendehammer fra felles atkomstvei. Mellom offentlig fortau og privat plass mot rundkjøringen legges det inn en tydelig markering slik at grense for vedlikeholdsansvar er klar. Det tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 11 at BYM skal ha godkjent byggeplaner for de offentlige samferdselsanleggene og grøntstrukturen før det gis igangsettelsestillatelse. Offentlig tilgjengelighet over felles gangvei er sikret ved tinglyst erklæring.

Til Hovin Borettslag: Soldiagram viser at solforholdene for blokker i nedre del av St. Jørgens vei er marginalt forringet. Først kl 17 ved vår og høstjevndøgn kastes det skygge på bebyggelsen øst for Grenseveien. Ved midtsommer kl 17 er det ikke skygge på bebyggelsen øst for Grenseveien. Det skal plantes nye trær langs Grenseveien. Støyberegninger viser ikke hørbare endringer av støysituasjonen for eksisterende bebyggelse som følge av refleksjonsstøy fra ny bebyggelse langs Grenseveien. Antall parkeringsplasser følger pålagte parkeringsnormer for den tette byen. Fortau vil bli opparbeidet langs hele eiendommen.

Til Rema Eiendom Øst AS, Hovinveien 43A: Prinsippet for veiløsning ligger uendret og det er ingen grunn til å tinglyse rettigheten på nytt. Foreliggende regulering gir ikke begrensninger i forhold til avkjøring til ovennevnte eiendom, og plassering av trær og

nedsenkbare containere justeres slik at utkjøring fra H43 løses. Endelig løsning kommer frem i samråd med eier av H43 ved utarbeidelse av utomhusplan til rammesøknad. Rett til atkomst over 127/62 ligger ikke som en premiss for atkomst til 128/91 og er ikke relevant for saken.

Til Borettslaget Hasle Torg I og II: Etasjehøyder og utnyttelse i forslaget bygger på Fylkesmannens forventningsbrev til kommunen hvor det ønskes høy tetthet i nærheten av kollektivknutepunkt. Forslaget forringer ikke sol og lysforhold for beboere i Hasle Torg I og II da det ligger over 50 meter fra tiltaket. Det er stort press på boliger i Oslo regionen og det kan ikke forventes at redusert utsikt er berettiget grunn til redusert utbygging.

#### *Plan- og bygningsetatens anbefaling*

Forslaget er i tråd med overordnede føringer med hensyn til boligfortetting og åpning av Hovinbekken gjennom en friområdeforbindelse fra Hasle til Ensjø. Alternativ 1 viser imidlertid en utnyttelse på % -BRA på 222 %, som er mye høyere enn i føringene i Planleggingsprogrammet for Ensjø - 120 til 150 % i randsonen. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor et alternativ 2 med lavere utnyttelse. På grunn av at det er en del år siden Planleggingsprogrammet ble vedtatt, boligpresset er økende og fordi det er kort avstand til Hasle T-banestasjon foreslås en % -BRA på 192 %. Byggehøydene er redusert fra 8 og 6 etasjer til 7, 6, 5 og 4 etasjer. Alternativ 2 vil derfor gi en mye større variasjon i utformingen langs Grenseveien og mindre ulemper for naboene enn alternativ 1. Felles gangvei skal sikres tilgjengelig for allmennheten ved tinglyst erklæring.

I utgangspunktet kunne området være egnet for barnehageutbygging, men på grunn av flytting av friområdeforbindelsen med åpnet Hovinbekk vil området bli delt i to og vil derved ikke få sammenhengende utearealer. Prosjektet som er under bygging på nabotomten i syd har barnehage. Det er også en barnehage i St. Jørgens vei rett øst for planområdet. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

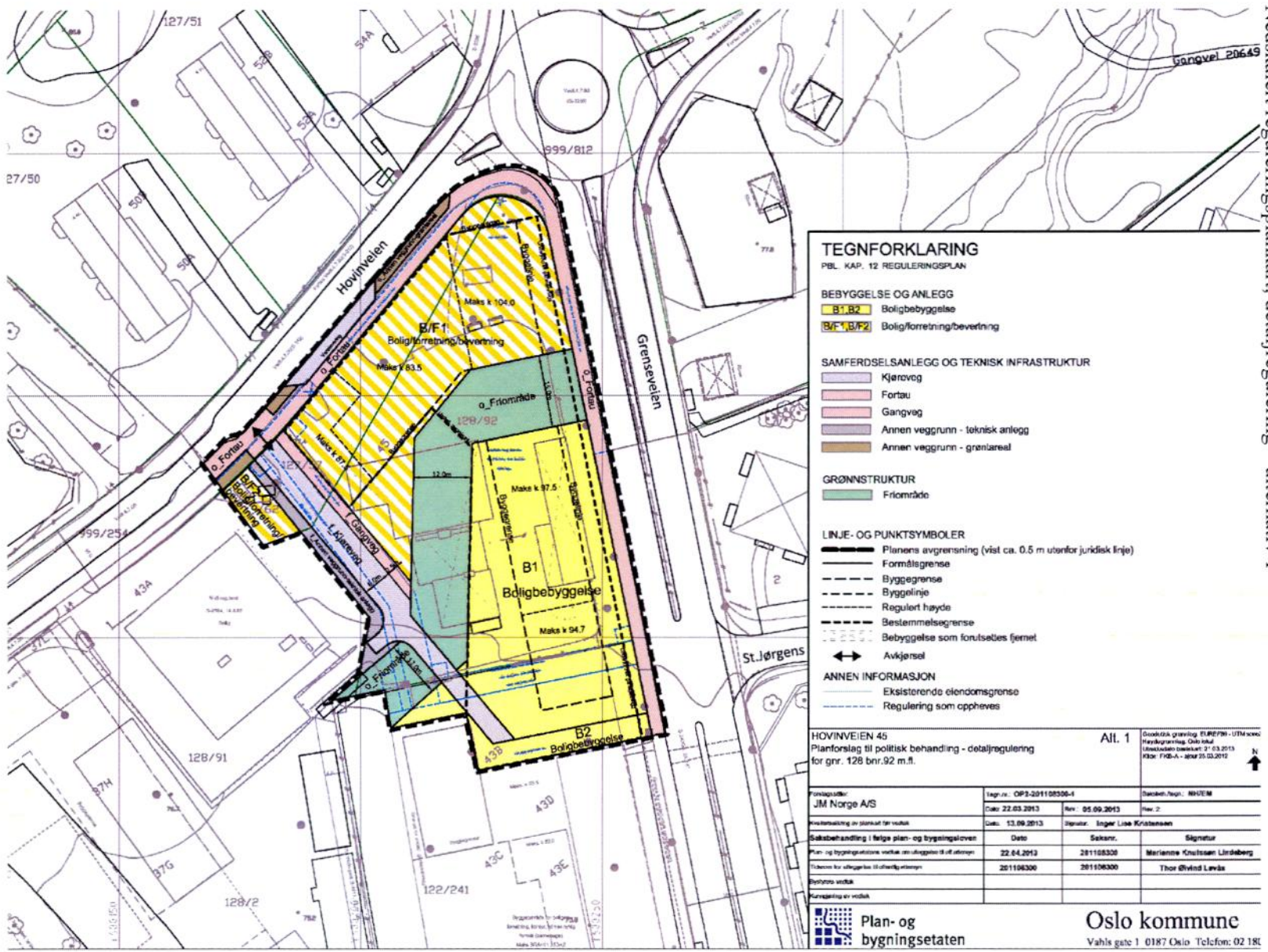
Alternativ 1 er endret etter offentlig ettersyn ved at den søndre tredjedelen av blokken langs Grenseveien er senket slik at den vil få en høyde tilsvarende blokken syd for planområdet, ges. 94,7, men fortsatt med 6 etasjer og for høy utnyttelse.

#### *Byrådet bemerker*

Byrådet prioriterer økt boligutbygging med høy utnyttelse nær kollektivknutepunkt i Oslo. Planområdet har umiddelbar nærhet til kollektivknutepunktet Hasle, en rekke barnehager, og skoler, store arealer for aktivitet, idrett og ballspill samt kulturtilbud, handel og service. Bygningen i hjørnet Hovinveien/Grenseveien er etter byrådets syn godt egnet for et økt etasjeantall ut i fra de fysiske forholdene og en markering av Ensjøbyen opp mot Hasle torg. Høydemarkeringen skaper også variasjon i bebyggelsen langs Grenseveien. Byrådet merker seg at Hasle Torg har en høyde på 8-9 etasjer over et 140m langt strekk i Grenseveien. Byrådet mener på denne bakgrunn at området tåler en høyere utnyttelse og høyder enn det Planprogrammet for Ensjø legger opp til. Dog slik at det er en nedtrapping med en etasje i sydøst, kotehøyder er markert på kartet. Byrådet er opptatt av at det blir variasjon i fasadeuttrykket, særlig mot Grenseveien, og har presisert dette i reguleringsbestemmelsene. Byrådet ser positivt på en gjenåpning av Hovinbekken som vil gi et verdifullt tilskudd til boligenes utearealer. Bekken sammen med skjermede utearealer med gode solforhold og det at det legges opp til utadventd virksomhet i form av bevertning vil gi området kvalitet og særpreget. Byrådet mener at planforslagets alternativ 1 viser en god løsning for boligutvikling av eiendommen.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at nødvendig tinglyst erklæring vedrørende rett til allmenn ferdsel over deler av eiendommene foreligger.

Byrådet har kommet til en annen konklusjon enn Plan- og bygningsetaten og slutter seg til forslagsstillers alternativ 1.



**TEGNFORKLARING**

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- B1, B2 Boligbebyggelse
- B/F1, B/F2 Bolig/forretning/beverning

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Kjørveg
- Fortau
- Gangveg
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Annen veggrunn - grønntareal

**GRØNNSTRUKTUR**

- Friområde

**LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**

- Planens avgrensning (vist ca. 0.5 m utenfor juridisk linje)
  - Formålgrense
  - Byggelinje
  - Regulert høyde
  - Bestemmelsegrense
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Awkjørsel
- ANNEN INFORMASJON**
- Eksisterende eiendomsgrønse
  - Regulering som oppheves

HOVINVEIEN 45  
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering for grn. 128 bnr.92 m.fl.

Aft. 1  
Grafisk grunng. R102730 - UTM 3000  
Ferdiggrunng. G102730  
Lansetidsplan utsk. 21.03.2013  
K102: F102-A - april 20.03.2012

Forslagsleder: <b>JM Norge AS</b>	Regnr./s. OP3-201108300-1	Datoen/teg.:	REVUEM
Utsendelsesdato av planlagt for vedtak	Dato: 22.03.2013	Rev: 05.09.2013	Rev. 2
Saksbehandling i følge plan- og bygningsetaten	Dato: 13.09.2013	Signatur: Inger Lise Kristiansen	
Plan- og bygningsetaten vedtak av utvalget til utvalg	Dato: 22.04.2013	201108300	Marianne Kvaloyen Lirdeberg
Vedtak for utvalget til utvalg av utvalg	201108300	201108300	Thor Øyvind Leiva
Byråttens vedtak			
Konsekvens av vedtak			

**Plan- og bygningsetaten**

**Oslo kommune**  
Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 181

Alternativ 1 – JM Norge AS  
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOVINVEIEN 45, HASLE  
Gnr. 128 bnr. 92 m. fl.

### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart alternativ 1, merket kartnummer OP2-201108300-1, datert 22.03.2013 og revidert 05.09.2013.

### § 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/forretning/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, fortau, gangvei, annen veigrunn - teknisk anlegg, grøntareal
- Grønnstruktur - friområde

### § 3 Bebyggelse og anlegg

#### § 3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for bolig og forretning/ bevertning i felt B1 og B/F1 skal ikke overstige 8 500 m<sup>2</sup> BRA, hvorav bruksareal for forretning/ bevertning i felt B/F1 ikke skal overstige 1 300 m<sup>2</sup> BRA. For felt B1 er parkering, boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng ikke medregnet i BRA.

For felt B/F1 er parkering, boder og tekniske rom helt under terreng ikke medregnet i BRA.

Teoretiske plan inngår ikke i beregningen.

I felt B2 tillates ikke bebyggelse. Feltet skal være uteoppholdsareal for gnr. 122 bnr. 241, syd for planområdet.

I felt B/F2 tillates etablert mindre teknisk anlegg og/eller serviceanlegg i tilknytning til felt B1 og B/F1. Dette skal ikke overstige 6 m<sup>2</sup> BRA og kote 81,0.

#### § 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, grenser for underjordisk garasjeanlegg og kotehøyder som vist på plankartet. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg med mer kan tillates over gesims med maksimum 3 meter høyde og inntrukket 3 meter fra gesims. Det tillates rekkverk og støyskjerm over maksimal gesimshøyde. I tillegg tillates heis- og trappehus, som sikrer tilgang til tak, over maksimal gesimshøyde.

I Felt B/F1, over næring, tillates oppført et fellehus med inntil 100 m<sup>2</sup> innenfor viste byggegrenser

Mot Grenseveien tillates inngangspartier på inntil 4 m<sup>2</sup> BRA etablert utenfor byggelinje/ byggegrense.

Balkonger og halvtak tillates etablert inntil 1,8 meter utenfor byggelinje/ byggegrense fram til formålsgrense. Mot gårdsrom tillates balkonger og rømningstrapp etablert inntil 1,8 meter utenfor byggelinje/ byggegrense fram til formålsgrense.

Forretning skal etableres langs Hovinveien med minst en inngang mot denne.

Kulvert for Hovinbekken og avløpsledning som krysser reguleringsområdet tillates overbygd.

### § 3.3 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk og materialmessig kvalitet og utformes med variasjon i fasadeuttrykket, særlig mot Grenseveien. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Taklandskap over forretning skal beplantes og ha god brukskvalitet. Det skal være mulig å bevege seg fritt utendørs mellom taklandskap over forretning og uteareal på bakkenivå. Takterrasser skal være felles for beboerne, og skal opparbeides med god brukskvalitet.

Alle leiligheter vendt mot Grenseveien skal være gjennomgående. Ensidige leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

Det skal plantes trær langs Grenseveien og Hovinveien.

Del av felt B/F1 og B1 utenfor byggelinje mot Grenseveien skal opparbeides med sykkelparkering og inngang til boliger. Mellom harde flater skal det opparbeides grøntareal med beplantning.

Det tillates uteservering mot krysset Grenseveien / Hovinveien.

### § 3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal følge den til enhver tid gjeldende norm.

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 4.1 Kjørevei

Kjørevei skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 128/92, 127/62, 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.

Det tillates plassering av renovasjon på annen veigrunn langs felles kjørevei for feltene B/F 1 og B1.

### § 4.2 Fortau

Fortauet langs Grenseveien og Hovinveien skal være offentlig. Fortau i Hovinveien skal være nedsenket forbi felles kjørevei.

### § 4.3 Gangvei

Gangvei skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 128/92, 127/62, 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.

## § 5 Parkering

Parkering for bil skal anordnes i garasjeanlegg under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. Garasjeanlegg for Hovinveien 43b-h og 45 skal ha samme atkomstpunkt fra felles kjørevei.

Maksimum 3 parkeringsplasser tillates etablert i kjørevei i tilknytning til barnehagelevering for Hovinveien 43b-h. Disse parkeringsplassene inngår ikke i beregning av BRA.

Sykkelparkering etableres i garasjekjeller, boder og utendørs etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen.

## § 6 Varelevering

Varelevering til forretning tillates etablert i vareleveringslomme langs Hovinveien.

## § 7 Grønnstruktur - friområde

Friområdet skal være offentlig.

Det skal tilrettelegges for at Hovinbekken skal kunne gjenåpnes gjennom området. Det tillates etablert kjørbær bro over Hovinbekken med maks. bredde 4 m. Det tillates etablert inntil ytterligere to krysningspunkt for gående innenfor planområdet.

Forstøtningsmurer skal i hovedsak oppføres med naturstein.

## § 8 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 25 % av maks tillatt bruksareal for bolig.

Minst 20 % av terreng eller lokk på/ over gateplan skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Skråplanet mellom uteoppholdsareal over forretning og Hovinbekken skal trappes fra k 83,5 til k 77,0, skal ha et grønt uttrykk og skal opparbeides for opphold.

Det skal være tilbud for forskjellige aldersgrupper.

## § 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse.

Planen skal vise beplantning og vegetasjon, inkl. trerækker langs Grenseveien og Hovinveien, utforming av lekeområder, torgareal mot krysset Grenseveien og Hovinveien og varelevering for næring, atkomster, gangveier og ledelinjer, Hovinbekken og broer over bekken, taklandskap over forretning og takterrasser, terrengforstøtninger, trapper etc. med angitt høyde, høyde uteområder målsatt ved adkomster og i ganglinjer, parkering (bil og sykkel) og nedkjøring til garasjeanlegg, søppelhåndtering, snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann. Utomhusplanen skal tilpasses føringer fra Vestre bekkedrag slik det er beskrevet i «Ensjø - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom». Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

## § 10 Miljøforhold

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.

For ny bebyggelse skal det foreligge avtale om tilknytning til fjernvarme, eventuelt gis bekreftelse fra leverandør på at tiltaket ikke kreves tilknyttet. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

Støynivået på uteoppholdsarealet skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/ 2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.



§ 11 Dokumentasjonskrav - kulvert og avløpsledning, offentlig samferdselsanlegg og grøntstruktur.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende tekniske løsninger for overbygging av kulvert og avløpsledning.

Før det gis igangsettelsestillatelse for gjennomføring av offentlige samferdselsanlegg og grøntstruktur skal Bymiljøetaten ha godkjent planene for disse arbeidene.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

§ 12.1 Vestre bekkedrag mellom turvei D2 og Grenseveien

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Vestre bekkedrag (med Hovinbekken i dagen) mellom turvei D2 og Grenseveien være sikret opparbeidet. Det må eventuelt foreligge bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten dersom bekken likevel ikke skal sikres opparbeidet.

§ 12.2 Gladengveien mellom Bertrand Narvesens og Grenseveien

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Gladengveien mellom Bertrand Narvesens vei og Grenseveien være sikret opparbeidet.

§ 12.3 Torg mot rundkjøring i krysset Grenseveien og Hovinveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for næringsarealene skal torg mot rundkjøring i krysset Grenseveien og Hovinveien være opparbeidet.

§ 12.4 Fortau i Hovinveien og Grenseveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for næringsarealene skal tilstøtende fortau mot Hovinveien og Grenseveien være opparbeidet iht. godkjent byggeplan.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

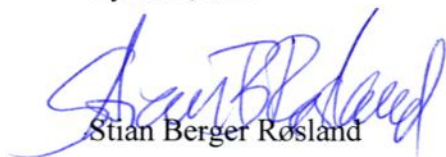
1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-17 endring av kommuneplanes arealdel fra bolig til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/forretning/bevertning, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, gangveg, annen veggrunn – teknisk anlegg, grøntareal, Grønnstruktur – friområde som vist på kart merket kartnr. OP2-201108300-1, datert 22.03.2013 og revidert 05.09.2013
2. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hovinveien 45, Hasle, som reguleres til

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/forretning/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, gangveg, annen veggrunn – teknisk anlegg, grøntareal
- Grønnstruktur – friområde

som vist på kart merket alternativ 1, OP2-201108300-1, datert 22.03.2013 og revidert 05.09.2013.

Byrådet, den

30 JAN 2014



Stian Berger Røslund



Bård Folke Fredriksen

Vedlegg tilgjengelig på internett:

1. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling.
2. Nedskalerte kart, A4
3. Forslagsstillers planbeskrivelse
4. Forhåndsuttalelser
5. Samrådsinnspill
6. Høringsuttalelser

Vedlegg ikke tilgjengelig på internett:

7. ROS-analyse
8. Støyutredning
9. Trafikkanalyse
10. Solstudier
11. Skisser Grenseveien
12. Dokumenter mottatt i møte 11.11.2013 fra JM Norge AS
13. Tinglyst erklæring
14. Plankart