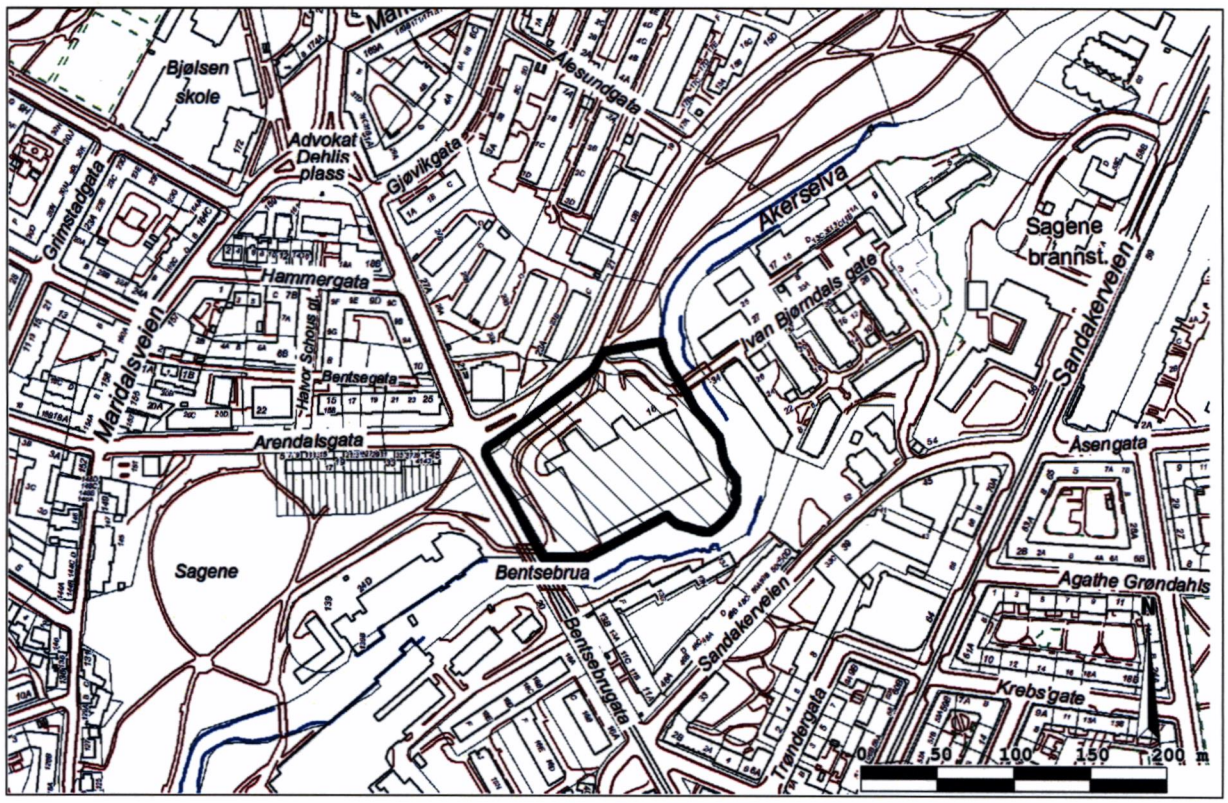
Oslo kommune
Byrådet

Byrådssak 1/18

TRESCHOWS GATE 16, BENTSEBRUGATA 17C, DETALJREGULERING - SKOLE/IDRETTSSTADION. BYDEL SAGENE

Sammendrag:

Scandinavian Development AS foreslår å omregulere Treschows gate 16, Lilleborg fra industri- og friområde til boliger. Bebyggelsen foreslås i 5 til 8 etasjer, med ca. 260 boliger. I tillegg foreslås mulighet for en 4 avdelings barnehage, forretning og friområde.
Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke forslaget, på grunn av negative konsekvenser for Akerselva miljøpark, dårlig bokvalitet og dårlig bymessig utvikling av bebyggelsen mot Treschows gate og Bentsebrugata. Plan- og bygningsetaten (PBE) fremmer alternativ 2 med skole, på bakgrunn av økende skolebehov og eiendommens egnethet for skole. PBE fremmer for øvrig forslag om barnehage i reguleringsplan for Sandakerveien 56 med samme eier. PBE mener en barnehage vil få en mye bedre lokalisering i Sandakerveien 56.
Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.
Byrådet slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon.



Saksnr.: 201702832-6

Saksfremstilling

Bakgrunn

Planområdet på ca. 14 daa ligger til Akerselva ved Bentsebrua. I Kommuneplan 2015 er området et utviklingsområde, Akerselva er kulturmiljø av nasjonal verdi og med registrert naturmangfold. Kommunedelplan 4 for Akerselva miljøpark gjelder. Akerselva er et viktig tur- og rekreasjons-område for Oslos befolkning. Mindre deler av området langs elven og gatene eies av kommunen. Scandinavian Development AS ønsker å rive industribygget som benyttes til lagervirksomhet og bygge ca. 260 leiligheter med mulighet for 4 avdelings barnehage og forretning. Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap har i brev av 01.09.2016 bedt Plan- og bygningsetaten utarbeide et alternativ med skole.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert av Arcasa AS for Scandinavian Development AS til bolig/forretning med bolig/barnehage i søndre del. Langs Akerselva foreslås friområde og turvei. Langs gatene reguleres friområde og gang- /sykkelvei som i dag. Det foreslås maks 21 680 m^2 bruksareal (BRA), som tilsvarer % BRA 275 % av byggeområdet. En 4 avdelings barnehage på 680 m^2 BRA kan være i 1. -og underetasje, med uteareal på min. 1248 m^2. Forretning og barnehagens BRA skal samlet ikke overstige 2880 m^2. Boligene foreslås i 5 til 8 etasjer, i delvis lukkede karréer. Byggegrensene tilrettelegger for en intern forlengelse av Ivan Bjørndals gate, med trapp til krysset i vest. Byggegrensen er 20 – 40 m fra Akerselva. Langs elven foreslås Hensynssone naturmiljø, Faresone ras/skred og bestemmelser om flomsikring. Rekkefølgebestemmelser krever opparbeiding av grønnstruktur og turvei, og del av Treschows gate skal være sikret oppgradert.

Alternativ 2 som foreslås av PBE omregulerer området til skole/flerbrukshall og innebærer en skole for ca. 540 - 900 elever avhengig av om det er grunn- eller videregående skole. Skolestørrelsen reguleres av utearealkravet, som er 10 m^2 per elev i grunnskolen og 5 m^2 per elev i videregående opplæring. Det kan bygges inntil 11 500 m^2 BRA på eiendommen, i 3-4 etasjer, med et fotavtrykk på inntil 2600 m^2. Det skal lages flerbrukshall, som kan graves helt ned. Bebyggelsen skal legges langs Treschows gate og Bentsebrugata, med innganger på nivå med gatene. Utearealene samles mot Akerselva. Turveien plasseres min. 10 meter fra hensynssonen for naturmangfold, og skal være min. 3.5 meter bred.

Oslo kommune må erverve eiendommen dersom den skal brukes til skole, og en omregulering til skole vil dermed få økonomiske konsekvenser for Oslo kommune. Overtakelse av areal regulert til offentlig formål vil få økonomiske konsekvenser i form av framtidig drift og vedlikehold.

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 16.11.2015 til 11.01.2016 kom det inn 32 bemerkninger. Innsigelse ble fremmet av Fylkesmannen på grunn av støy. Den er trukket etter endringer.

Fylkesmannen fremmet innsigelse til alt. 1 som ikke ivaretok kommuneplanens bestemmelse om stille side i avvikssonen for støy. Det er lokalt viktige naturtyper langs Akerselva. Kantsonen er bebygd på motsatt side av elven, det anbefales derfor at mer enn 20 m bredde langs elven blir ubebygd.

Bydel Sagene har behov for friområder, og tomten er egnet. Alt. 2 med skole som møteplass er et godt kompromiss. Bydelen har kun to egnede skoletomter aktuelle for omregulering, Treschows gate 16 og Torshovtoppen. Grunnet usikre elevtallsprognoser, økende behov i tilgrensende bydeler og behov for videregående skoler, anbefaler bydelen omregulering til skole. Kommunen bør erverve tomten for grønn møteplass fram til skole må bygges. Type skole bør være åpent. Flerbrukshall, ungdomstiltak og skolehage ønskes. Alt. 1 tar ikke nok hensyn til Akerselva og befolkningens behov for ferdsel og opphold og innebærer en rekke

dårlige byplangrep. Bebyggelsen burde vært lagt mot Treschows gate og høydene redusert. Damanlegget i elven bør reguleres til bevaring som i KDP Akerselva, men KDPs bro over elven vil ødelegge naturen mer enn den blir nyttig.
Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning (OVK): Dersom 1-10 skole på Voldsløkka blir realisert, vil skolekapasiteten ut fra skolebehovsplan 2016 – 2026 være tilstrekkelig. Nye prosjekter i bydelen bør dekke egne behov for barnehage. Det er ønskelig med 4 avd. barnehage i ett av prosjektene Sandakerveien 56 og Treschows gate 16, bydel Sagene anbefaler at det etableres i Sandakerveien 56.
Byantikvaren (BYA) fraråder sterkt planforslaget slik det foreligger. Området er i Riksantikvarens NB!-register over nasjonale kulturminner i by, og Akerselva har nasjonal verneverdi i kommuneplanen. Alt. 1 hensyntar ikke Akerselva som kulturmiljø. Byggene er for høye og for nær elven. Tiltaket er ikke i tråd med KDP Akerselva miljøparks retningslinje om at nybygg ikke må virke som barriere mellom elven og bydel. Delområde 4 i KDP Akerselva har siktlinje mellom Treschows gate og fjorden. Damanlegget i elven bør reguleres til bevaring. BYA anbefaler alt. 2, men anmoder PBE om å utarbeide et boligalternativ i tråd med de nasjonale verneinteressene knyttet til Akerselva slik at det foreligger et faglig velbegrunnet boligalternativ.
Bymiljøetaten (BYM) mener planområdet er sentralt for utviklingen av Akerselva miljøpark og et strategisk viktig grøntområde. Det vises til satsing 3 i kommuneplanen. Behovet for turveier sentralt i Oslo øker og Akerselva er et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning. Alt. 1 ivaretar ikke dette. Alt. 1 ivaretar heller ikke hensyn til naturmangfoldet, og BYM har forslag til endringer for å ivareta dette i reguleringsplanen. Det bør vurderes å regulere vannflaten og øya til naturområde. En evt. bro kan få konsekvenser for naturmangfoldet. Det bør utarbeides rekkefølgebestemmelser som inkluderer opprustning av Treschows gate. Videre mener BYM det er naturlig å oppgradere turvei på nordsiden av planområdet som en naturlig forlengelse av turveien som etableres, slik at denne kobles på den nedre turveien på nordsiden av Ivan Bjørndals gate. Alt. 2 vil gi en positiv utvikling av miljøparken. Gang- /sykkelveien langs gatene kan utgå til fordel for turvei langs elven med samme funksjon. Skolen bør ha flerbrukshall.
Brann- og redningsetaten sier at det i søknad om rammetillatelse skal dokumenteres uteoppholdsarealer og utomhusplan med adekvat manøvreringsareal og oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy.
Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY): Kommunen er hjemmelshaver til deler av eiendom innenfor planavgrensningen. EBY er positiv til både offentlig og private byggeformål på kommunal grunn. Evt. kommunalt areal må erverves til markedsverdi. Ved skole vil EBY og Utdanningsetaten (UDE) bli involvert i eiendomskjøp. Utbyggingsavtale er nødvendig.
Hafslund Nett har høyspenningskabler i planområdet og veiarealet.
Undervisningsbygg Oslo KF (UBF) mener det er positivt at PBE på et tidlig tidspunkt tar ansvar for å sikre gode skoletomter i sentrale områder. UDE må kommentere behovet. Det er positivt at tomten grenser til Akerselva miljøpark som supplement til skolegården. En barneskole kan ha behov for sikring mot elven. Støy og luftforurensning må utredes tilstrekkelig. Det er ikke avklart hva slags type skole og hvilket elevtall det blir på tomten i fremtiden, og UBF mener derfor det vil være hensiktsmessig å være fleksibel på høyder, byggegrenser og utnyttelse. Regulering må legge til rette for 6-parallels ungdomsskole med flerbrukshall. Økt utnyttelse vil kreve uteareal på tak i utstrakt grad. Utearealkravet bør nedjusteres. Ved annen type skole bør reguleringen være enda mer fleksibel.
Vann- og avløpsetaten: 500 mm spillvannsledning må flyttes. Pga. terrengforhold/høyder kan det være utfordrende å finne en akseptabel løsning for dette. Akerselva må ikke berøres.
Norges vassdrags- og energidirektorat har ingen merknad til ROS-analyse og bestemmelsene.
Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas venner går sterkt i mot alt. 1 med boliger i 5-11 et. 20 m fra Akerselva og 30 m høyde. Planområdet bør være grøntdrag. Alt. 2 støttes subsidiært dersom høyden reduseres og turveien får planfri kryssing med Ivan Bjørndals gate. Siktsektoren i KDP Akerselva miljøpark er ikke ivaretatt, kote 86 vil fjerne utsikten til fjorden, høydene må ned til kote 75 – 78,5 i siktsektoren. Damanlegget bør reguleres til

bevaring. Det ønskes gangbro over elven og gangforbindelser på østsiden, med rekkefølgekrav.
Oslo Idrettskrets viser til kommuneplanen om behov for idrettsanlegg. I boligbebyggelsen ønskes arealer for diverse sal-idretter (boksing, bordtennis, dans osv.) implementert i bebyggelsen. Skole her må ha idrettshall som foreslått, uansett hva som skjer på Voldsløkka, da Oslo indre by har meget dårlig dekning.
Samarbeidsgruppa bevar Akerselva miljøpark mener tomten har en unik beliggenhet i miljøparken. Det er utrolig trist hvis ubetenksom utbygging skal båndlegge denne viktige tomten i uoverskuelig framtid. Bydelens befolkning er i sterk vekst og kommunen må sikre seg tomten for fremtidige behov for sosial infrastruktur og rekreasjon. Boliger vil gi et brudd i elvedalen. Skole fungerer også som møteplass, alt. 2 er et godt kompromiss.

Sameiene Lilleborg B1, B2, B4, B5, Treschows gate Brl., Sameiet Sandakerveien 50, Andreas Fætten, Erlend Hanssen Sjåvik, Ragnhild Wiik, Kenneth E. Nyborg, Mari Krokann Berge, Ole Tord Askeland, Hilde R. Johnsrud, Øyvind M. Berntsen, Jan C. Solås, Nadia K. Tokerud støtter alternativ 2, skole.
Arcasa arkitekter (pva. forslagsstiller): Undervisningsbygg trakk sitt skoleforslag i 2014. Skole er ikke i tråd med kommuneplanens utviklingsområde med høy utnyttelse og minimum 50 % boliger.

Forslagsstillers kommentarer
Til Bydel Sagene: I ny kommuneplan § 3.2 fremgår det at boligandelen innen utviklingsområdet skal utgjøre minimum 50 %, og bygging av bolig i dette området vil således være i tråd med overordnede føringer.
Til OVK: Forslagsstiller mener at ut i fra uttalelsene fra OVK blir det tydeliggjort at PBE på eget initiativ har fremmet et alternativ med skole.
Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas venner: Planforslaget er i tråd med overordnede føringer, og vil føre til at et større areal åpnes opp for allmennheten (turvei). Høyde på bebyggelsen er i tråd med KDP 14 og krav til siktsone. Forhold knyttet til damanlegg, gangbru og gangvei på østre bredde ligger utenfor innsendt regulering og forutsettes ikke behandlet i denne saken.

PBEs kommentarer
Til Bydel Sagene: Damanlegget er på uregistrert grunn, delvis regulert til friområde og ligger i kommuneplanens hensynssone kulturmiljø med nasjonal verneverdi
Til OVK: På Voldsløkka (Uelands gate 85) er det pågående plansak med alternativt boliger eller skole. Det vises videre til senere brev hvor OVK ber PBE om å utarbeide et skolealternativ i denne saken. PBE fremmer alternativ med 4 avdelings barnehage og boliger i saken på Sandakerveien 56.
Til BYA: PBE mener det er viktig at denne tomten reguleres til et offentlig formål, og har derfor valgt å ikke fremme et boligalternativ i denne saken.
Til BYM: Vannflaten og øya er uregistrert grunn og delvis regulert til friområde. Forurensningsforskrifter, Kommuneplanen og KDP 4 gjelder.
Til Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas venner: Verken BYM, Bydelen eller PBE ser at fordelene ved en gangbro over elven og gangforbindelser er større enn ulempene for landskap og naturmangfoldet. Siktsektorens bredde rettes. Snittet i KDP viser kote 86 (86,4 i NN2000) i siktsektoren, men fotoet i KDP viser en lavere byggehøyde. Forslaget er nå også lagt inn på dette fotoet. Bestemmelsen i KDP tillater kun unntak «dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart».
Til Oslo Idrettskrets: Forslagsstiller i alternativ 1 ønsker ikke å forplikte seg til å bygge rom for idrett. Alternativ 2 gjør det.
Til Arcasa arkitekter (pva. forslagsstiller): Skole vil tilfredsstille kommuneplanens § 2.1: «Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for nødvendig vekst i bolig- og næringsutvikling

og sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur.» 50 % boligandel i utviklingsområder U3 stilles kun som krav ved direkte behandling av byggesak jf. § 3.2.

Endringer etter offentlig ettersyn
Etter offentlig ettersyn ble det gjort følgende endringer i alternativene. De største endringene var for Alternativ 1: Fylkesmannens bemerkning vedrørende støy tas til etterretning og kommuneplanens bestemmelser innarbeides i planforslaget. Tidligere foreslått uteoppholdsareal for boligene langs Akerselva er endret til off. friområde, bebyggelsen er flyttet vekk fra odden ut i Akerselva, offentlig friområde er utvidet, byggehøyder er redusert mot odden i sørøst mot Akerselva, byggegrenser i hele bebyggelsen ligger minimum 20 m og opp til 40 m fra elvebredden, bebyggelsen er flyttet litt nærmere gangveien langs Treschows gate. Siktsektor der bebyggelse ikke overstiger kote 86,4 er utvidet, og siktsektorens bredde samsvarer med PBEs konstruksjon av sektor angitt i KDP 4 - Akerselva miljøpark. Krav om felles uteareal er redusert fra 20 % av BRA (kategori 3 i PBEs forslag til uteareals-norm) til 16 % av BRA (kat. 2). Krav til samlet felles uteareal er økt fra 250 m^2 til 400 m^2, bestemmelse vedrørende støy er endret i tråd med kommuneplanen og det reguleres ikke inn støyskjermer. Forslag til rekkefølgebestemmelser er utvidet med sikring av tiltak i Treschows gate og oppgradering av turstien nord for Ivan Bjørndals gate og parkeringsbestemmelse er endret i tråd med Byrådssak 251 /16 om midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker. Alternativ 2: Tillatt BRA er økt fra 6.500 m^2 til 11.500 m^2 over terreng og byggegrensene er utvidet litt nærmere Treschows gate og Bentsebrugata, samt utvidet i sørvestre del for større fleksibilitet, men maks bebygd areal (BYA) er beholdt. Utforming er utvidet med flere kvalitetskrav, for elever på barne – og ungdomsskolen skal minste uteoppholdsareal være 10 m^2 per elev. For elever på videregående skole - 6 m^2 per elev. Inntil 20 % av utearealene kan etableres på tak, forslag til rekkefølgebestemmelser er utvidet med sikring av tiltak i Treschows gate og oppgradering av turstien nord for Ivan Bjørndals gate.

Ved begrenset høring av endringene fra 18.10.2016 til 18.11.2016 kom det inn 18 bemerkninger. Sammenfallende bemerkningene er listet opp og referert samlet.

Fylkesmannen: Innsigelsen fremmet i brev av 15.12.2015 er imøtekommet og frafalles.
Bydel Sagene: De foreslåtte endringene i alternativ 1 er positive. Likevel kan ikke planforslaget støttes. Dette skyldes hovedgrepet. Forslaget forholder seg dårlig til gatestrukturen og har ikke god nok bymessig/arkitektonisk kvalitet. Alternativ 2 vil tilføre kvaliteter både til gateløpene, friområdet og turveien i tilknytning til planområdet.
Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap: Med dagens befolkningsframskrivinger er det ikke behov for tomten til skole i nærmeste tiårsperiode og den er derfor ikke omtalt i skolebehovsplan 2016-2026. Erfaring har vist at det i større grad er nødvendig å planlegge også for behov utover den nærmeste 10-års perioden. Sentrum nord er preget av vekst og utbygging. Tomten med god kollektivdekning og inntil turveinettet langs elven kan dekke behov i flere områder, og avlaste omkringliggende områder i kritiske perioder. Byomfattende behov, blant annet stort behov for videregående opplæring, kan løses her. Det er utfordrende å lokalisere egnede skoletomter i hele tett by. Med økt utbyggingstakt jf. Kommuneplan 2015 vil utfordringen bli større. Det er derfor meget sannsynlig at det kan bli behov for tomten til skole på sikt. OVK støtter PBEs alternativ med skole.
BYA opprettholder uttalelsen ved offentlig ettersyn. Endringene i alternativ 1 er ikke tilstrekkelige for å sikre høye verneverdier knyttet til Akerselva. BYA fraråder derfor sterkt alternativ 1. BYA kan stille seg bak alternativ 2.
BYM støtter rekkefølgebestemmelsene. Stien nord for Ivan Bjørndals gate skal oppgraderes til normal standard turvei. En turveiforbindelse langs Akerselva innebærer ikke kun opparbeidelse av turveien, men også å etablere en attraktiv turvei, med trær, plasser for opphold etc.
EBY støtter forslagene til rekkefølgekrav i begge alternativene.

Utdanningsetaten (UDE) støtter skoleregulering og er opptatt av fleksibilitet. Det kan bli behov mot slutten av kommende skolebehovsplanperiode, og et strategisk tomtekjøp er fornuftig. Tomten kan også være egnet for videregående skole eller skole for norskopplæring, spesialskole e.l. Tomtestørrelsen gir mulighet for skole med flerbrukshall og gode uteområder, utearealet må ses i sammenheng med friområdet. Friområdet kan sammen med skolens uteområde bli en sosial møteplass, et uteanlegg med høy kvalitet. Grunnskoler for 840 elever med flerbrukshall krever ca. 10 700 m^2 BTA. UDE er positiv til å integrere kultur- og idrettstilbud til ungdom. Konkret skoleetablering må utredes iht. kommunens investeringsregime.
Undervisningsbygg Oslo KF er positive til justeringene som er gjort i forslaget for å gi økt fleksibilitet og økt utnyttelse. Mener fortsatt MUA kravet er høyt, og gjør det vanskelig å realisere en grunnskole for 840 elever eller en videregående for mer enn 800-900 elever. Mener krav til vegetasjonsdekke gjør det vanskelig å etablere solceller på tak. Ser også at det kan være utfordrende eiendomsforhold i forbindelse med gjennomføring av rekkefølgekrav.
Oslo elveforum og Miljøforeningen Akerselvas venner: Til alt. 1: Eiendommen tåler ikke mer enn 1/3 av foreslått BRA om en skal sikre et bredt turveidrag langs elven og holde høydene nede. Ideelt sett bør tomten ikke bebygges. Ny bebyggelse bør plasseres minst 30 m fra vannkant ved tiårsflommen, jf. Vannressursloven. Byggehøydene er i strid med siktsektoren på fotoet i KDP 4, snittet i KDP er feil. Utbygger har ikke dokumentert at utsynet mot byen og fjorden ivaretas. Til alt. 2: Er positive til skoleformål forutsatt at byggehøydene holdes nede. Også alt. 2 er i strid med siktsektorens høyde i KDP 4. Bruksarealet gjør det umulig å tilfredsstille krav til uteoppholdsareal dersom høydene skal holdes nede. Byggegrensen bør trekkes 4 m fra Ivan Bjørndals gate. Det er svært uheldig at byggegrense nå er 23 m fra elven. Bebygd areal er større enn 2600 m^2, byggegrensene dekker ca. 3900 m^2.
Samarbeidsgruppa bevar Akerselva Miljøpark: Endringene gir ikke vesentlig forbedring av Alt. 1. Friområdet er ikke dimensjonert for allmenn bruk. Høydereduksjon er saldert ved å øke høyder i andre deler. Dette gjør bygningsmassen trangere og mer kompakt. Mot nord blir det fortsatt kun en mørk, trang passasje for turstien. Turveien langs Treschows gate blir mer inneklemt. Adkomst til blokken ved Ivan Bjørndals gate blir trafikkfarlig. Alt. 1 strider mot Akerselva Miljøpark og beslaglegger på en negativ måte et viktig område for bydelen og Oslos befolkning. Alternativ 2 er et godt kompromiss mellom friområde og utvikling, og ivaretar Akerselva Miljøpark som rekreasjons- og turområde. Kommunen bør erverve eiendommen, rive lagerbygget og opparbeide turveien langs elven og midlertidig friområde. Skolen kan bygges når behovet reiser seg.
Sagene – Torshov historielag: Nord for Bentsebrua lå landets første papirmølle etablert av Ole Bentsen. Dette bør ivaretas med en park kalt opp etter Ole Bentsen, gjerne sammen med en skole.
Sameiet Lilleborg B1 og B2, og Det lille grønne: Tomten er i alt. 1 fortsatt for høyt utnyttet. Er kritisk til at det i så tette gårdsrom skal kunne etableres boliger med god bokvalitet. Forslaget vil ikke sikre et godt turveidrag eller friområde langs Akerselva. Avkjøring i krysset Ivan Bjørndals gate/Treschows gate vil bli farlig. Samlet felles uteareal (SFUA) oppfylles ikke. Lilleborg har i dag mangel på gode fellesarealer for større barn, et boligprosjekt med nedprioriterte utearealer vil være svært uheldig for området som helhet. Legger ved illustrasjoner for å vise maksimal høyde i plankartet. Forslagets høye, ensartede, tette og innelukkede bebyggelse står i sterk kontrast til bomiljøet på Lilleborg og langs Akerselva. Det beste hadde vært friområde, men befolkningsveksten vil sannsynligvis føre til behov for flere skoletilbud. Flerbrukshall med tilbud på kveldstid og skolegård åpen for lek vil være positivt for nærmiljøet og turgåere. Bygningen(e) bør bli vesentlig lavere enn kote 86, jf. siktsone i KDP. Gang- og sykkelvei bør legges i tunnel (kulvert) under Ivan Bjørndals gate.
Sameiet Lilleborg B6: Skolebehovsplanen viser hvordan tidligere framskrivninger har ligget lavere enn faktiske elevtall. Det presset man nå registrerer i deler av indre by vil etter hvert forplante seg utover ring 2 og til områder som Sentrum Nord og bydelen. Det er viktig at kommunen benytter denne sjeldne muligheten til tomtekjøp for å dekke et langsiktig skolebehov.

Sameiet Lilleborg og Det lille grønne: Sameiet kan ikke se at justert alternativ 1 gir noen forbedringer. Er kritisk til utearealer og bokvalitet, også mht. sol- og støyforhold. Det åpnes for å bygge for mye, for høyt og for nært Akerselva (noen steder mindre enn 20 m). Forslaget synes å ligge for nær elvebredden. Viser til uttalelse fra Oslo Elveforum. Forslaget vil ikke sikre et godt turveidrag eller friområde langs Akerselva. Avkjøring i krysset Ivan Bjørndals gate/Treschows gate blir trafikkfarlig. Siktlinjen i KDP Akerselva går flere etasjer lavere enn bygningen, og ny bebyggelse bør være maks 75-79 moh. Det forutsettes at PBE tydeliggjør dette. Høydereduksjon er erstattet med økt høyde på andre deler av bygningsmassen, dette er ikke bra. Illustrasjoner i den begrensede høringen gir et feilaktig inntrykk. Forslaget hensyntar ikke sin unike plassering langs Akerselva, det undergraver områdets stedskarakter, naturmangfold, særpreg og historie. Til alternativ 2: Det beste hadde vært om kommunen overtok tomten til friområde. Sameiet ser at befolkningstilveksten vil føre til behov for flere skoletilbud. Positivt med flerbrukshall med utvidet tilbud på kveldstid og skolegård åpen for lek utenfor skolens åpningstider. Det kan bli en «trafikkfelle» der hvor gående og syklende langs elven kommer til å krysse Ivan Bjørndals gate. Gang- og sykkelvei bør legges i en tunnel (kulvert). For å støtte forslaget forutsetter Sameiet at bygningen(e) blir vesentlig lavere enn kote 86 pga. siktlinje, at det sikres en turvei gjennom tomten som kobles på eksisterende turvei, at det blir et bredt grønt belte ned mot elven samt gang- og sykkelvei i tunnel under Ivan Bjørndals gate.
Liv Karin og Bjørn Gunnar Lie, Åsengt. 2C støtter uttalelse fra Oslo Elveforum. Oslo kommune bør erverve eiendommen og opparbeide friområde i påvente av skole med flerbrukshall.
Arcasa arkitekter (pva. forslagsstiller): Treschows gate 16 er avsatt til utviklingsområde (U3) i Kommuneplanen, der boligandel skal utgjøre min. 50 % av BRA, jf. § 3.2. Kommuneplanens byutviklingsstrategi skal sikre løpende fortetting, tydeliggjøre ønskede utviklingsretninger og sikre forutsigbarhet for utbyggere og brukere av planen. Denne strategien er i tråd med alt. 1 med bolig. Det stilles på denne bakgrunn spørsmål ved alt.2, uten boliger i strid med føringer i kommuneplanen og med utnyttelse som avviker fra § 11.1. I innledende fase var forslagsstiller inne på et alternativ som la til rette for skole og bolig. Dette ble imidlertid forkastet da det ble opplyst at det ikke var behov for skole på dette tidspunktet. Undervisningsbyggs planinitiativ til skole fra 2014 ble avsluttet. Treschows gate 16 var mulig skoletomt i skolebehovsplan for 2012-2022, men ble ikke omtalt i plan for 2016-2026. Det er skolealternativ i Uelands gate 85 (Voldsløkka) i samme bydel. Behovet for flere boliger i bynære områder som Treschows gate er prekært. Når det i nærmeste 10-årsperiode ikke er behov for skole på Treschows gate 16 bør kommuneplanens fortettingsstrategi for boligutviklingen følges.

Forslagsstillers kommentarer:
Til Bydel Sagene: Kommuneplanen opprettholder friområdet langs gatene. Pga. store høydeforskjeller og da område mot gatene er friområde og ikke eies av utbygger, vurderes det som urealistisk å knytte bebyggelsen direkte til gatenettet.
Til OVK: Viser til skolealternativ på Voldsløkka/Uelands gate 85. Når det i 10- årsperioden ikke er behov for skole på Treschowsgate 16 skal og bør kommuneplanens fortettingsstrategi for boligutviklingen følges på tomten.
Til EBY: Forslagene til rekkefølgekrav i begge alternativene støttes.
Til Oslo elveforum og Miljøforeningen Akerselvas venner: Snittet i KDP4 viser helt tydelig den horisontale linjen kote 86, langt over eksisterende lagerbygg.
Til Samarbeidsgruppa bevar Akerselva Miljøpark: Foreslått offentlig Friområde, inkludert kommunal eiendom mot elven vil være på over 4 daa. Dette arealet er i dag ikke tilgjengelig for allmenheten.

PBEs kommentarer
Til Undervisningsbygg Oslo KF: PBE har redusert uteoppholdsarealkravet for videregående skole fra 6 til 5 m^2 per elev. Etaten mener ikke det er grunn til å redusere

uteoppholdsarealkravet for grunnskole, det er mulig å realisere skole for 540 elever, også en standardstørrelse. Planforslaget slik det er utformet ivaretar etter PBEs vurdering fleksibilitet i utformingen balansert med krav til bymessighet og nødvendige uteoppholdsarealer. Solceller kan med fordel etableres på toppen av vegetasjon på tak.
Til Oslo elveforum og Miljøforeningen Akerselvas venner: PBE har ikke kartlinjer for 10-årsflom. Bebyggelsen er lagt inn i fotoet i KDP 4. Forslagene er i samsvar med snittet i KDP som viser kote 86, men snittet gir ikke utsyn mot fjorden.
Til Sameiet Lilleborg B1 og B2, og Det lille grønne: Maks høyde i planforslaget er topp takoppbygg, alt kan ikke bygges så høyt. Kulvert vil berøre elvebredden uheldig.
Til Arcasa arkitekter (pva. forslagsstiller): 50 % boliger gjelder byggesaker der plankrav kan unntas, jf. § 3.2 i KP. PBE har ikke mottatt noe forslag med skole og boliger fra forslagsstiller. Basert på foreliggende alternativer kan PBE heller ikke se at tomten er stor nok for begge deler. Det vises til brev fra Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap om å utarbeide alternativ med skole (som fulgte saken til begrenset høring).

Endringer etter begrenset høring
Etter begrenset høring ble det gjort følgende endringer i alternativene. De største endringene var for Alternativ 1: Avkjørselspil er tatt ut fra plankartet da planområdet har regulert felles avkjørsel fra Ivan Bjørndals gate (S-3727). Alternativ 2: Formål idrettsanlegg (flerbrukshall) er presisert. Det er for begge alternativ lagt inn hensynssone H320 – Flomfare med tilhørende bestemmelser, samt supplert bestemmelsen Hensynssone naturmiljø H560 vedørende fremmede arter og sikring av vegetasjon i anleggsfasen.

Plan- og bygningsetatens anbefaling
Formål bolig og barnehage er i tråd med overordnete føringer. PBE mener like fullt at planområdet må reguleres til skole, som også er i tråd med overordnede føringer. Det innsendte planforslagets utnyttelse og utforming er ikke i tråd med føringer i Kommuneplan 2015, der utviklingsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. PBE anbefaler ikke foreslått bebyggelsesstruktur, som gir trange gårdsrom og der landskapet langs Akerselva ikke er prioritert. Det innsendte planforslaget sikrer og viser ikke god bokvalitet i leiligheter eller i uteoppholdsareal. Naturmangfoldet langs Akerselva kan bli påvirket, og bebyggelsen legges for langt unna Treschows gate til at den nye bebyggelsen bygger opp under områdets bymessige gatestruktur. PBE mener foreslått barnehage har en lite gunstig plassering og utforming. PBE fremmer alternativ med boliger og barnehage i sak på Sandakerveien 56 med samme eier som i foranliggende sak.

Plan- og bygningsetaten anbefaler sterkt etablering av skole med flerbrukshall på eiendommen, og mener den foreslåtte skolens bebyggelsesstruktur bygger opp under områdets bymessige gatestruktur. Den vedtatte skolebehovsplanen 2016-2026 viser behov for flere skoleplasser i indre by, og denne eiendommen har en beliggenhet og størrelse som gjør den meget godt egnet for skole. Reguleringen ivaretar naturmangfold og kommuneplanens intensjoner om byggefrie områder langs Akerselva. Skolen foreslås med mindre uteoppholdsareal per elev enn Plan- og bygningsetatens veiledende retningslinjer tilsier. På denne plasseringen har etaten prioritert å sikre et generøst offentlig friområde langs Akerselva, som ivaretar allmenhetens behov og naturmangfoldet. En annen avgrensing mellom friområdet og skoleformålet ville gjort det mulig å ivareta gjeldende retningslinjer for uteoppholdsareal. Plasseringen langs turveidraget gir også elevene trafikksikker atkomst til store og varierte grønt- og friarealer blant annet Myraløkka og Myrens verksted, som er et viktig kriterium for å anbefale mindre areal per elev enn retningslinjen. 10 m^2 per elev i grunnskolen er samtidig tilstrekkelig til å sikre at hoveddelen av slitasjen ved økt bruk kommer på egen eiendom.

Etablering av offentlig formål på eiendommen vil sikre allmenhetens tilgjengelighet til Akerselva og store uteområder, samtidig som skolen vil tilføre aktiviteter på dag- og

kveldstid. Dette blir styrket gjennom flerbrukshallen, som fortrinnsvis skal etableres med åpne fasader mot Akerselva. Videre kan PBE anbefale alternativ 2, da eiendommen har en strategisk beliggenhet langs turveinettet ved Akerselva og med god kollektivdekning som gjør at den kan ta elever fra mange barneskolekretser. Samtidig sikrer god kollektivdekning og nærhet til sykkelveinettet at tomten også er godt egnet for videregående skole eller en annen type byomfattende tilbud.

Kombinasjonen av endringer i bosettingsmønster, med familier med barn som i større grad enn før blir boende i byen, og Oslos forventede vekst gjør at det er viktig å sikre sosial infrastruktur i områder hvor det legges opp til boligfortetting. I nærheten av planområdet er det flere større boligprosjekter under regulering og bygging, og det er vesentlig at sosial infrastruktur sikres og etableres samtidig med boligene.

Plan- og bygningsetaten fraråder alternativ 1, og anbefaler ikke planforslaget.

PBE anbefaler alternativ 2 med skole og flerbrukshall.

Byrådet bemerker

Det har blitt avholdt møte i saken med Scandinavian Development, se vedlegg 23 mottatt 08.09.2017. Momentene (s. 18) er i det vesentlige behandlet ovenfor.

Planforslagets alternativ 2 vil dekke et langsiktig skolebehov. Byrådet ser det som nødvendig å sikre strategisk plasserte tomter til f.eks. skoleformål. Byrådet legger vekt på at befolkningsprognoser for området og tilgrensende områder viser at det er behov for nye skoleplasser.

Å ha skole her vil vitalisere og åpne opp et i dag litt dødt område på et strekk som er meget attraktivt for rekreasjon og har viktige naturverdier, på en helt annen måte enn et tett boligprosjekt vil gjøre.

Byrådet er av den oppfatning at regulering til skoletomt bedre ivaretar Akerselva miljøpark. Et generøst offentlig friområde langs Akerselva som ivaretar allmenhetens behov og naturmangfoldet sikres for fremtidige generasjoner. Dette er i tråd med byrådets politikk.

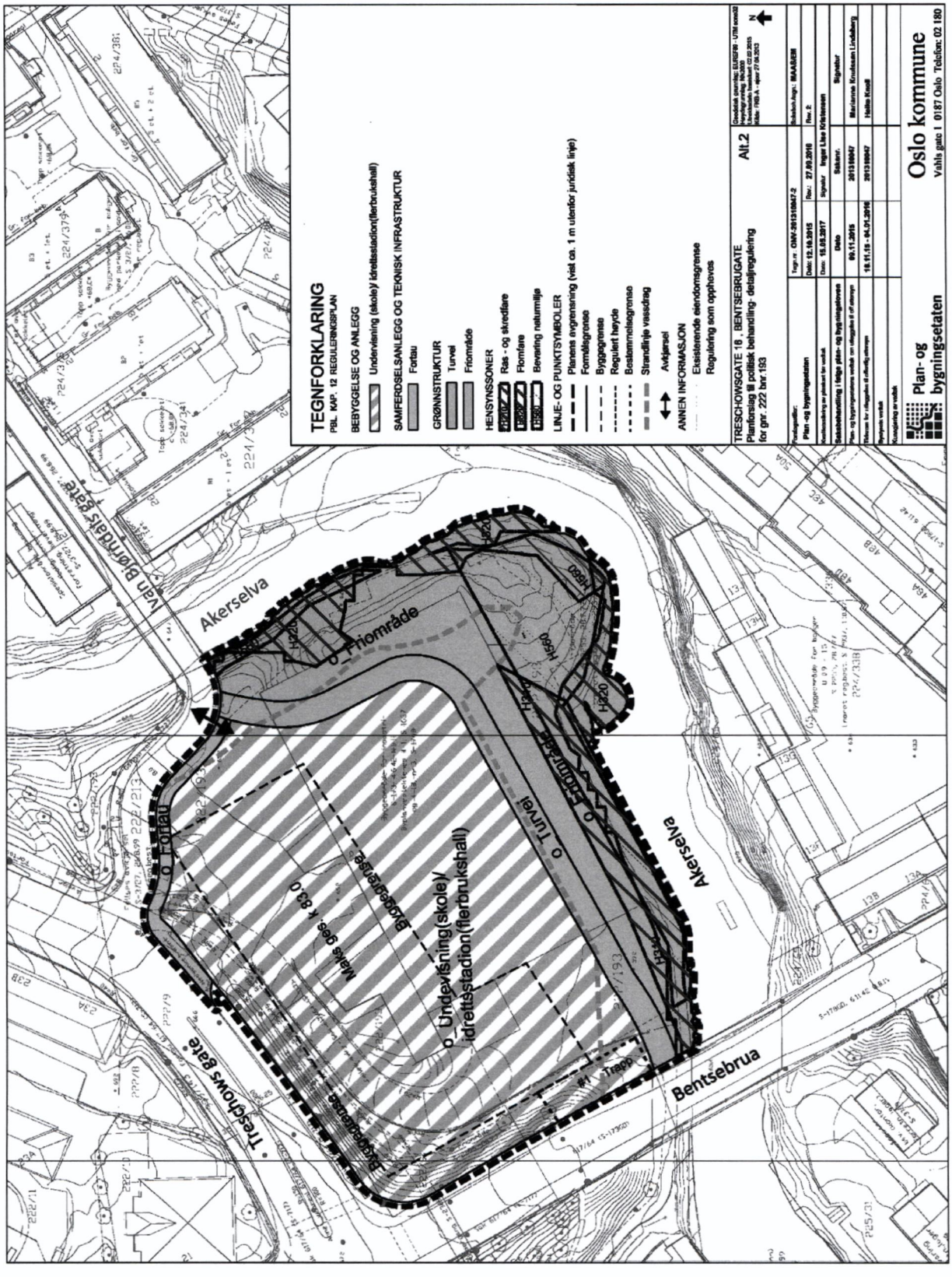
Akerselva er et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning. Ettersom byen fortettes, vil behovet for turveier og parker sentralt i Oslo bli stadig større. Alternativ 1 ivaretar etter byrådets syn ikke ønsket utvikling av Akerselva miljøpark som et viktig rekreasjons- og turområde.

Byrådet merker seg at UBF anbefaler valgte plangrep, med plassering av skolebygget nord på tomten som en langstrakt bygning langs Treschows gate. Nybygget vil utnytte høydeforskjellen på tomten og forsterke landskapskarakteren. Det er positivt at plasseringen vil bidra til støyskjerming og gode solforhold på utearealet på dagtid.

Etter at saken er sendt til politisk behandling er det presisert i reguleringsbestemmelsene at formålet Undervisning/idrettsstadion (flerbrukshall) skal være offentlig (§ 3.1).

Byrådet slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon og anbefaler alternativ 2.

Nedskalert reguleringsplankart alternativ 2



ALTERNATIV 2
FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
TRESCHOWSGATE 16, BENTSEBRUGATA 17C, GNR 222, BNR. 193, 9

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201310047 – 2, datert 12.10.2015, revidert 27.09.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner.
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Undervisning/ idrettsstadion (flerbrukshall)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- fortau

Grønnstruktur:
- turvei
- friområde

Hensynssoner:
- faresone (ras- og skredfare) H310
- faresone (flomfare) H320
- bevaring naturmiljø H560

§ 3 Bebyggelse og anlegg
3.1 Plassering, utnyttelse og bruk
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 11 500 m^2. BRA beregnes uten tillegg for tenkte plan. Tekniske rom under gjennomsnittlig planert terreng medregnes ikke. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 2600 m^2. Utenfor byggegrense tillates det i tillegg oppført boder, le-tak, tak over sykkelparkering og installasjoner knyttet til lek og opphold med et maksimalt bebygd areal på til sammen BYA = 100 m^2. Hver enhet utenfor byggegrense kan ha et maksimalt bebygd areal på BYA= 50 m^2.

Det skal etableres en flerbrukshall med en aktivitetsflate på min 24 x 44 m.
Det kan etableres ungdomstiltak innenfor bebyggelsen på maks 500 m^2 BRA, med egen kafé og kontorplass, samt tilgang til skolens øvrige fasiliteter.

Undervisning/idrettsstadion (flerbrukshall) skal være offentlig.

3.2 Høyder
Bebyggelsen skal ha maksimal høyde som angitt på plankartet. Innenfor de øverste 2 meter tillates kun oppbygg for tekniske rom og heis. Disse kan samlet utgjøre maksimalt 5 % av takflaten.

3.3 Utforming
Området skal fremstå som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer. Bygningens fasademateriale skal være tegl, pusset mur, tre eller naturstein. Alle fasader skal ha samme materiale.

Det skal være hovedinngang mot Treschowsgate på nivå med Treschowsgate. Hovedinnganger skal utformes slik at de blir godt synlige. Langs Bentsebrugata og Treschowsgate skal bebyggelsen definere gateløpene, og plasseres i byggegrensen. I første etasje mot gater og mot skolens uteareal skal det være store glassflater for å eksponere aktivitet ved skolen. Fasaden mot Ivan Bjørndals gate skal være en avslutning på gateløpet fra boligområdet.
Takene skal vurderes som en del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takflatene som ikke brukes til opphold skal ha vegetasjonsdekke for å bidra til håndtering av overvann og vekstlaget skal være minimum 40 cm.

I arealer som benyttes til musikk, sang og drama skal akustiske forhold dokumenteres og ansvarsbelegges.

§ 4 Krav til uteområder
4.1 Minste uteoppholdsareal
For elever på barne – og ungdomsskole skal minste uteoppholdsareal være 10 m^2 per elev. For elever på videregående skole skal minste uteoppholdsareal være 5 m^2 per elev. Inntil 20 % av utearealene kan etableres på tak.

4.2 Utforming av uteareal
Skolens uteområder skal opparbeides med høy kvalitet. Eksisterende vegetasjon skal søkes beholdt.

Minst 40 % av utearealet skal ha vegetasjonsdekke, og overgangssonen mellom skolens uteareal og turveien skal opparbeides grønt med vegetasjon. Ved etablering av vegetasjon i hele planområdet skal hensynet til bier og biomangfold vektlegges. Uteområdet mellom skolen og Ivan Bjørndals gate skal utformes som et torg med mulighet for varelevering, og ikke primært som kjørearealer. Mellom fortauet i Treschowsgate og skolebygningen skal min. 40 % av arealet opparbeides grønt med vegetasjonsdekke og trebeplantning. Det skal etableres sykkelparkering ved alle hovedinnganger. Utomhusområdet skal som et minimum inneholde skjermede sittegrupper, aktivitetsområder tilpasset de aktuelle alderstrinnene, grønne vegetasjonsflater og trær.

4.3 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan med lesbarhet tilsvarende 1:200. Planen skal vise utforming og materialer på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, ballbaner, møblering, apparater, boder og le-skur, trapper, gangadkomster (inkludert stigningsgrad), belysning og skilt. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal, parkering for forflytningshemmede, areal for varelevering, sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, beplantede og møblerte oppholdsarealer, interne gangstier, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for redningskjøretøy, gjerder, støttemurer, levegger/støyskjerming og andre konstruksjoner, håndtering av overvann og snø. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, terrengoverganger mot naboeiendommer samt trær og vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utomhusareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist på plankartet.

§ 6 Parkering
Det skal etableres 2 HC plasser. Det tillates ikke øvrig bilparkering.
Sykkelparkering skal etableres etter den til enhver tid gjeldende norm.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Fortau skal være offentlig. Ved søknad om rammetillatelse for fortauet skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

§ 8 Grønnstruktur
8.1 Turvei
Turveien skal være offentlig. Det skal etableres en turvei på min. 3,5 meter bredde innenfor området. Området forøvrig skal opparbeides grønt. Turveien skal ha belysning i henhold til Oslo Kommunes belysningsplan. Belysningen skal legge vekt på trygghet og tilgjengelighet. Det skal tas særlig hensyn til områdets betydning for biologisk mangfold.

8.2 Friområde
Friområdet skal være offentlig. Friområdet skal opparbeides grønt med stedsegen vegetasjon.

8.3 Landskapsplan
Det skal utarbeides landskapsplan for grønnstruktur med lesbarhet tilsvarende 1:200. Planen skal vise utforming og materialer/dekke på området regulert til grønnstruktur med eksisterende og nye trær/ beplantning, eksisterende og nytt terreng, møblering, støttemurer, trapper og andre konstruksjoner, dekke, gangatkomster (inkludert stigningsgrad), belysning og skilt. Landskapsplanen, som skal være godkjent av Bymiljøetaten, skal innsendes sammen med søknad om opparbeidelse av turvei.

§ 9 Hensynssoner
9.1 Faresone – ras- og skredfare H310
Innenfor faresonen skal terrenget ikke heves.

9.2 Faresone – Flomfare H320
Oppholdsarealer i underetasje skal sikres mot flom.
Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.
Geoteknisk rapport skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse. Eventuelle sikringstiltak skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

9.3 Bevaring naturmiljø H560
Naturmiljø langs Akerselva skal bevares, og sikres i tråd med regulert hensynssoner. Rik lauvskog og svartorskog må bevares og sikres innenfor hensynssonen.

Det skal ikke plantes fremmede arter, det vil si plantearter som ikke hører naturlig hjemme i området, jf. den til enhver tid gjeldende Norsk svarteliste (Artsdatabanken). Fremmede arter kan tillates dersom disse er vurdert ikke å representere en økologisk risiko. I anleggsfase må eksisterende vegetasjon sikres ihht. byggforskserien eller tilsvarende.

§ 10 Bestemmelsesområde
Innenfor bestemmelsesgrensen #1 skal det etableres en trapp med mulighet for opphold mellom skolens område og Bentsebrugata.

§ 11 Miljøforhold
Miljøteknisk grunnundersøkelse skal gjennomføres som en del av videre prosjektering. Ved terrenginngrep må det gjennomføres en fase 2 miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom det oppdages forurensing i grunnen må det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen. Eventuelle forurensede masser skal håndteres i byggesaken.

I anleggsfasen må nødvendige forhåndsregler tas for å hindre avrenning og utslipp til Akerselva. Massehåndtering skal gjennomføres med rutiner for å unngå spredning av organisk materiale fra registrerte svartelistede arter på planområdet.

I forbindelse med graving må det gjøres fortløpende vurderinger av risikoen for at vann trenger inn i byggegropen. Dersom vann trenger inn i byggegrop i anleggsfasen må det iverksettes tiltak for å sikre tørr byggegrop. Dersom det blir behov for utpumping av vann må vannet renses før det slippes ut i elven eller overvannsnettet.

§ 12 Overvann
Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket, fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndteringen, og valg av løsning skal begrunnes.

Ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenning og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av VAV før det gis tillatelse til tiltaket.

§ 13 Støy
Støynivå på minimum 80 % av uteoppholdsarealene skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Uteområdene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler eller genererer støy plasseres i de støyutsatte områdene.

§ 14 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tids gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 15 Rekkefølgebestemmelser
Før igangsettingstillatelse gis, skal Treschowsgate være opparbeidet eller sikret opparbeidet, fra krysset Bentsebrugata/ Treschowsgate til og med krysset Treschows gate / Ålesundgata, i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før midlertidig brukstillatelse gis skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.:
- friområde og turvei langs Akerselva i planområdet
- fortau i planområdet

trapp fra Bentsebrugata i planområdet nedre del av turveien (sti) på nordsiden av Ivan Bjørndals (oppgradert til turvei)

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Treschows gate 16, Bentsebrugata 17C, som omreguleres fra bebyggelse og anlegg, felles avkjørsel, gang- /sykkelvei og friområde til:

· Bebyggelse og anlegg (flerbrukshall)	- undervisning/idrettsstadion	
· Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	- fortau	
· Grønnstruktur	- turvei, friområde	
· Hensynssone	- ras- og skredfare	H310
· Hensynssone	- flomfare	H320
· Hensynssone	- bevaring naturmiljø	H560

som vist på kart merket ONV-201310047-2, datert 12.10.2015 og revidert 27.09.2016.

Byrådet, den 04 JAN 2018

Raymond Johansen

Hanna E. Marcussen

Vedlegg tilgjengelig på internett:
1. Planforslag til politisk behandling - Treschows gate 16
2. Bemerkninger offentlig ettersyn
3. Bemerkninger begrenset høring
4. Forslagsstillers mal for kommentarer
5. Forslagsstillers reviderte kommentarer
6. Trafikkanalyse
7. Notat - Støy fra veitrafikk
8. Notat - Biologisk mangfold
9. Notat - Geoteknikk
10. Miljøoppfølgingsprogram
11. Illustrasjonshefte
12. Nedskalert plankart alt. 1
13. Nedskalert plankart til alt. 2
14. Plankart til politisk behandling alt.1
15. Plankart til politisk behandling alt. 2
16. ROS-analyse
17. Notat - ROS-analyse
18. Rapport miljøgeologi
19. Sammenligning av grunnundersøkelser
20. Tilleggsnotat ROS, geoteknikk
21. PBEs brev av 17.11.17- Revidert reg.best
22. Reviderte bestemmelser alt. 2
23. Dokumenter mottatt i møte m Scandinavian Development
24. OVKs brev av 01.09.2016

Vedlegg ikke tilgjengelig på internett: Ingen