



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Dato: 29.11.2012

Deres ref:
201214688

Vår ref (saksnr):
2012/1563-

Saksbeh:
Marianne Netland, 23431109

Arkivkode:
512.1

GRØNLIA SØR OG KONGSHAVN NORD - INNSPILL TIL OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Bydelsadministrasjonen mottok 28.11.2012 invitasjon til å komme med innspill til område- og prosessavklaring av reguleringsarbeidet ved Grønlia Sør og Kongshavn Nord. Frist for tilbakemelding er 10.11.12. Planinitiativet er tilgjengelig på PBEs nettsider med saksnummer 201214688.

Saksopplysninger

Det er krav til detaljreguleringsplan for Grønlia Syd – Kongshavn buffersone i reguleringsplan for Sydhavna (S4463). Planområdet utgjør nordre del av reguleringsplanen for Sydhavna (S-4463), som ble vedtatt i 2009, og omfatter byggeområdene D9, D 11-14 (tidligere del av reguleringsplan S-4099 Bjørvika – Bispevika – Lohavn) og buffersonen K3 ved Kongshavn. Området utgjør avslutningen av Bjørvikaprojektets utstrekning mot sør. I reguleringsplanen for Sydhavna er området utbyggingspotensiale en direkte videreføring av Bjørvikaplanen, altså 90 000 m² BRA (60 000 m³ BRA bolig, resterende blandet næringsformål).

Planinitiativet bygger opp under føringene fra vedtatte overordnede planer, men med noen strategiske endringer i form av rearronding av bolig og næringsdelen etter at støtutredningene viste at den verste støyen vil genereres fra Mosseveien, og ikke av havnevirksomheten. Dette medfører at den gitte buffersonen i gjeldende reguleringsplan blir forskjøvet, og at næringsdelen skal fungere som støypuffer mot boligbebyggelsen som flyttes nærmere sjøen. Planen har en firedeling som gjelder:

- Næringsområdet langs Grønligata i øst
- Boligområdet mot sjøen og Grønlikaia i vest
- Sentralparken mellom bolig- og næringsområdet
- Buffersonen og øya "Punktum".

Områdene ved Grønlia vil utgjøre avslutningen av byutviklingsprosjektet Bjørvika i sør. Buffersonen skal fungere som et maritimt rekreasjonsområde mellom Bjørvika og havnefunksjonene i Sydhavna. Målsettingen er å integrere buffersonen og søndre del av Bjørvikautbyggingen til en attraktiv helhet.

Følgende problemstillinger ønsker forslagsstiller tilbakemelding på:

1. Endring av buffersonen



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

2. "Speilvending" av det regulerte konseptet hvor nå det ønskes boliger mot sjø og næring som buffer mot Mosseveien
3. Reduksjon i byggehøyde med inntak at en punktmarkering i sør i næringsbebyggelsen
4. Mindre reduksjon i boligandelen i prosjektet som følge av et ønske om å holde på det tillatte maxsvolumet i vedtatte planer.

Forslagsstiller

AS Civitas for HAV Eiendom AS. Oslo Havn KF og HAV eiendom AS fremmer i fellesskap dette planinitiativet.

Eieropplysninger

Gbnr 235/47: HAV Eiendom AS

Gbnr 235/87: Oslo Kommune

Arealstørrelse

Planområdet er på 40 dekar.

Dagens situasjon

Området er i dag et utflytende lagrings og anleggsområde.

Verneinteresser

Alnaelva skal få fritt utløp. Det er tenkt at Kongshavnveien 65 c - d som nå ligger lagret, skal gjenoppbygges og innpasses innen planområdet på øya Punktum. Det skal i tillegg tilrettelegges for veteranbåthavn, og blokkmurskaia ved Grønliutstikkeren skal bevares.

Støy, vind og luftkvalitet

Området er preget av støy fra E18, jernbanen og havnen.

Forurensset grunn og vannkvalitet

Det erkjennes at området ikke innehar den nødvendige badevannskvaliteten og det legges derfor ikke opp til bade fasiliteter, og satses heller på brukshavn.

Bydelsdirektørens har følgende kommentarer:

Bydelsdirektøren mener at det er vanskelig å ta stilling til detaljene i prosjektet på dette nivået, spesielt når Bjørvika er splittet opp i flere detaljreguleringer, men har foreløpig en del bemerkninger:

- Bydelsdirektøren ber om at det ytes stor oppmerksomhet rundt trafikksikker videreføring av havnepromenaden over Alna oppover mot Ekebergplatået, slik at Bjørvikatutbyggingens avslutning ikke medfører en delt bydel uten gode forbindelser videre østover. Bydelsdirektøren ber også om at dette er et emne som vurderes ift plassering av kollektivknutepunkter og traséer.
- Sydhavnplanen har lagt de offentlige arealene helt ut i vannkanten, med den virkning av at de offentlige arealene er mer spredt, mens nåværende løsning medfører at en får et større, mer konsentrert parkområde mellom de tiltenkte boligblokkene og næringsarealene. I så måte er det både positive og negative aspekter ved den nye løsningen. Bydelsdirektøren er i utgangspunktet enig i rearronderingen av bolig- og næringsdelen mht støy, utsikt og generell bokvalitet, men mener å legge promenaden på innsiden av boligene medfører en unødvendig privatisering av sjønære arealer.

Bydelsdirektøren er positiv til utviklingen av en ny øy som vitner om den tidligere bebyggelsen i området, og at det vil anlegges en rutebåtkai i planområdet.

Det presiseres at tidsfristen på planinitiativstadiet medfører at innspillet ikke er blitt politisk behandlet i bydelsutvalget. Saken vil forelegges bydelsutvalget som referatsak i førstkommande møte.

Saken har vært forelagt bydelsutvalgets leder som hadde ingen ytterligere kommentarer.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

Kopi: