



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364, Sentrum  
0102 OSLO

Dato: 06.03.2013

Deres ref:  
201302863

Vår ref (saksnr):  
2012/560-

Saksbeh:  
Marianne Netland, 23431109

Arkivkode:  
531.0

## **BYDELENS INNSPILL TIL OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING - GRØNLANDSLEIRET 14, GBNR 230/77**

Bydelsadministrasjonen mottok 05.03.2013 anmodning om å komme med innspill til område- og prosessavklaring av planinitiativ i Grønlandsleiret 14. Frist for tilbakemelding er satt til 18.03.2013.

### Saksopplysninger

Tomten har gbnr 230/77.

Bygget brukes i dag til bolig/næring/butikk/industri, og har en størrelse på 0.2 dekar.

Planinitiativet er sendt inn av R21 Arkitekter AS på vegne av eier Øyvind Ertzaas.

Planinitiativet er sendt inn som følge av at eier ønsker en mer forutsigbar fremtid for tomten da nåværende situasjon ikke er i henhold til det som ble vedtatt i reguleringsarbeidet i 1991.

### Gjeldende planstatus

Gjeldende reguleringsplan er fra 1991, hvor tomten er regulert til fellesareal/lek/opphold/garasje under fellesareal. Tomten er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende plan.

### Tidligere uttalelser og vedtak

Aktivitet i eksisterende bygning har vært behandlet i BU-sak 77/2012, da det ble sendt inn søknad om bruksendring til forsamlingslokale etter at PBE ble gjort oppmerksom på ulovlig bruk av lokalene i Grønlandsleiret 14. BU uttalte i sakens anledning at de ønsket mer informasjon om saken før vedtak. Bruksendringen ble avslått uten at det ble hentet ytterligere uttalelser fra bydelsutvalget.

### Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren er positiv til at en rydder opp i reguleringsforholdene og legger til rette for ny aktivitet på tomten. Forslagsstiller må vise hvordan prosjektet kan gi gode boliger dersom boligformål skal være aktuelt mtp lys og solforhold, gode leke- og oppholdsareal, støy, og luftforurensing. Bydelsdirektøren vil derimot bemerke at det er visse problematiske aspekter ved at det som var tiltenkt fellesarealer for boligbebyggelsen rundt blir vurdert omregulert til boligformål, og mener at området i seg selv krever å bli sett i en større sammenheng. Blant annet kan det være fruktbart å innlemme hele eiendom 230/77 og parkeringsarealene på eiendom gbnr 230/79 i reguleringsarbeidet. Parkeringsplassen bryter opp gateløpet, og kunne



Bydel Gamle Oslo  
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Platousgate 16

Postadresse:  
Postboks 9406 Grønland  
0135 Oslo

Internett: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@bgo.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bgo.oslo.kommune.no)

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

med fordel omskapes til et bedre byrom. Ellers må eventuelle nybygg forholde seg til de høyder som finnes i nærområdet, samt at høyden på eventuelt nytt bygg må sees i sammenheng ikke bare med Grønlandsleiret, men også forholde seg til Platousgate/Norbygata.

Som følge av tidsfristen for uttalelse på planinitiativstadiet, har ikke saken være politisk behandlet i bydelsutvalget. Bydelsutvalgets leder har blitt forelagt saken, og kommer med følgende kommentarer:

Det er generelt ikke ønskelig å redusere fellesareal, det er viktig å bevare fellesarealer i en så tettbebodd bydel. Dersom det skal tillates bygging på fellesareal, må det godtgjøres at det er tilstrekkelig med erstatningsareal og at det vil innebære en reell oppgradering for området. I den forbindelse må det påpekes at det også bør gjøres noe med parkeringsplassen som er der i dag, som svekker området og benyttes til uønsket aktivitet. Det bør oppgraderes og formålet vurderes slik at den kan bidra til å løfte området.

Barn og unges representant i plan- og byggesaker presiserer at det er viktig at det blir gode fellesområder og byrom i dette området som er både tett befolket og har mye trafikk.

Saken blir forelagt bydelsutvalget som referatsak i førstkommende møte.

## **Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

### **Kopi:**

Til BU