



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Til Bydelsutvalget

**BU-sak 104/2013**  
**BUK-sak 27/2013**

Dato: 31.07.2013

Deres ref: 201309583    Vår ref (saksnr): 2013/1018    Saksbeh: Marianne Netland, 23431109    Arkivkode: 512.1

### **Bydelens kommentarer til bestilling av oppstartsmøte - Malerhaugveien 25, Ensjø**

Bydelsadministrasjonen mottok 12.07.2013 orientering om bestilling av oppstartsmøte for Malerhaugveien 25. Saken er tilgjengelig på saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten med saksnummer 201309583.

#### Saksopplysninger

Saken gjelder boligutvikling på tomt som i dag er regulert til industri i de midlertidige reguleringsbestemmelsene i S-2964 av 18.04.1986. Eiendommen er i dag benyttet til industriformål. Forslaget legger opp til seks separate bygningskropper konsentrert om et større øst/vestorientert uterom, og tre mindre sørvendte uterom, med høyde inntil 5 etasjer. Byggene skal ha felles garasjekjeller under terreng, som binder bygningsmassen sammen.

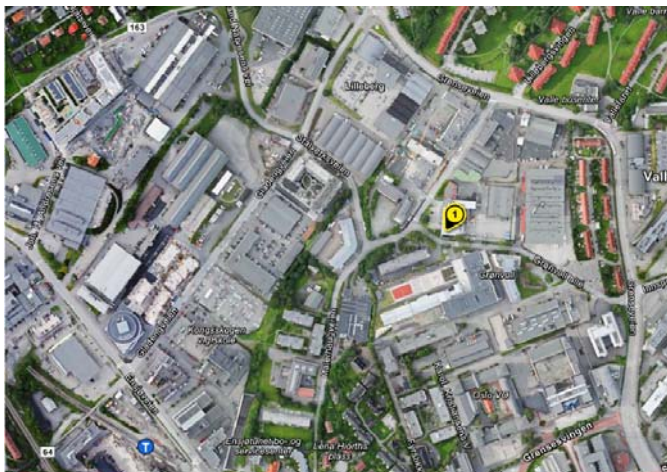
Saken er sendt inn av Meinich Arkitekter As på vegne av M25 Industrier AS.

#### Planområdets størrelse: 10 545 m<sup>2</sup>

Foreslått arealformål: Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse    10 545 m<sup>2</sup>

Foreslått utnyttelse    15 800 m<sup>2</sup> BRA bolig

Høyder:    5 etasjer



**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Platousgate 16

Postadresse:  
Postboks 9406 Grønland  
0135 Oslo

Telefon: 02180  
Telefaks: 23 43 10 01  
Bankkonto: 13150100431  
Org.nr.: 974778742

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

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

### Planstatus

Tomten er regulert til industri i S-2964 av 18.04.1986. Tomten inngår i transformasjonsplanene for Ensjø. Tomten er i dag bebygget og benyttet til industriformål.

### Bydelsutvalgets tidligere uttalelser

Bydelsutvalget har ikke hatt saken til behandling tidligere.

### Hovedgrep

Det legges opp til en bygningsmasse brutt opp i seks ulike enheter. Blokkene skal ha en grunnflate på 560-650 m<sup>2</sup> og vil være 35.5 til 45 meter lange, og 10.5-16.5 meter brede.

Høyden på de foreslåtte byggene følger helningen ned mot Malerhaugveien og går fra henholdsvis kote +102 til 97,5, som gir en høyde på byggene på 16.5 meter til gesims.



Parkering ønskes løst i parkeringskjeller, med atkomst fra Malerhaugveien, og det legges til rette for 5-10 gjesteparkeringsplasser på terreng. Fellesarealene er tenkt bilfrie, men det er tillatt for service- og utrykningskjøretøy å kjøre på gangveien på området.

### Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren er positiv til en transformasjon av dagens bebyggelse til boligbebyggelse, og er positiv at bebyggelsen legges som frittstående bygg, da det åpner opp og gjør det mulig å bevege seg på tvers av området. Bydelsdirektøren mener at restene av alléen langs Grønvoll allé bør bevares, og oppfordrer forslagsstiller til å se på muligheten til å bruke planter og vekster som gir gode vilkår for bier og humler. Her er det også viktig at dekket over den underjordiske parkeringskjelleren er så dypt at det gir gode vekstforhold for planter og trær.

Bydelsdirektøren er ellers opptatt av å sikre gode forhold for gående og syklende gjennom området, og ser at planavgrensningen må fastsettes med dette i mente. Per i dag er det kun ensidig fortau i Grønvold Allé og Malerhaugveien, og dersom planavgrensningen legges slik at den følger tomtegrensen, vil det ikke opparbeides fortau på begge sider av Malerhaugveien i retning Grenseveien. Kartet under illustrerer hvordan eiendomsgrensen kuttes, og hvordan en planavgrensning som baserer seg alene på eiendomsgrensen ikke vil bedre forholdene for gående og syklende gjennom Gladengveien:



Bydelsdirektøren har også bemerket at det bør settes av arealer til eldre barn i prosjektet, og at utearealene bør utformes med variasjon, dette for å møte ulike preferanser og behov hos beboerne.

**Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

1. Bydelsutvalget stiller seg positiv til boligutvikling på tomten, og mener at separate enheter et godt grep som fungerer godt på tomten og kan sikre gode gangforbindelser i området.
2. Bydelsutvalget ber om at det sikres at lokket over den underjordiske parkeringskjelleren har jordvolum nok til at det etableres gode vekstforhold for planter og trær.
3. Bydelsutvalget ber om at trærne langs Grønvold Allés sikres i reguleringskartet.
4. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. I Norge er særlig humlene utsatt, og seks arter står i fare for å bli utryddet. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utarbeidelsen av planene for uteområdene og friområdet. Det bes om at det satses på blomster og planter som gir gode trivselsvilkår for bier og humler.
5. Bydelsutvalget ber om at planavgrensningen legges slik at det kan sikres fortau på begge sider av Malerhaugveien et stykke i begge retninger mot Grenseveien. I dag er det kun fortau på en side av Malerhaugveien, og det parkeres helt inn til bygningskroppene mot østre side av Malerhaugveien i retning Grenseveien.
6. Bydelsutvalget er opptatt av at prosjekter utformes med gode uteområder for beboere i alle aldre, men ber om at det legges spesielt vekt på å få til gode arealer for litt større barn, da disse ofte blir neglisjert i nye prosjekter. Bydelsutvalget ber også om at det legges til rette for variasjon i form av aktivitetssoner og roligere soner i uteoppholdsarealet.
7. Bydelsutvalget er opptatt av at nye prosjekter har en god og variert befolkningssammensetning, og dette sikres ved at det legges vekt på en variasjon i leilighetsstørrelser og leilighetstyper. Det må legges bestemmelser om at leilighetene skal være gjennomgående, og krav om at ingen leiligheter er ensidig nordvendte. Det er også ønskelig med større leiligheter med tilgang rett ut på terreng, da dette kan være gode leiligheter for familier.
8. Bydelsutvalget ber om at det legges til rette for rikelig med sykkelparkering i garasjekjelleren, men ber om at det tilrettelegges med sykkelkur i tilknytning til inngangspartiene på bakkeplan.

**Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

**Vedlegg:**

1. Bestilling av oppstartsmøte:  
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4090729>
2. Oversiktskart:  
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4090730>
3. Stedsanalyse:  
<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4>

[090731](#)

4. Skisse solforhold:

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4090732>

5. Uttalelse om barnehagebehov:

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4090733>

6. Illustrasjonsplan:

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=4090740>