



Til Bydelsutvalget

BU-sak 136/2013
BUK-sak 37/2013

Dato: 30.09.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 2013/1352 Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

BU-sak 136/2013 Bydelens uttalelse ved bestilling av oppstartsmøte - Stålverksveien 1

Bydelsadministrasjonen mottok 26.09.2013 kopi av oppstartsdokumenter for mulig regulering ved Stålverksveien 1. Dokumentene er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201312694.

Saksopplysninger

Saken gjelder et ønske om å omregulere tomten (130/105) til boligformål.

Forslagsstiller: Neptune Properties AS

Konsulent: Arcasa Arkitekter AS

Størrelser planområdet: 6280 m²

Foreslått utnyttelse: 11 000 m² BRA fordelt på 4/5 – 7 etasjer.

Uteareal 2459 m²

Gjeldende reguleringsstatus

Eiendommen er regulert i S-2864, vedtatt 14.05.1986.

Dagens situasjon

Eiendommen består av et næringsbygg, med noe vegetasjon mot sydvest.

Plangrep

Det er valgt en løsning med kvartalsbebyggelse som åpner seg mot sydvest. Gårdsrommet skal knyttes mot regulert byggeprosjekt mot nord, slik at gårdsrommet blir et ”sammenhengende” areal. Det etableres en bygningsrygg mot Stålverksgata i øst, som sammen med boligprosjektet i nord, skal styrke gateløpet i en åpen kvartalsstruktur. Bebyggelsen skal variere i høyde fra rundt 4/5 etasjer til 7 etasjer. Parkering er tenkt under bakken i egen p-kjeller.



Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren støtter opp under transformasjon av næringsarealer til bolig på tomten. Foreløpige skisser viser et prosjekt som bygger opp under eksisterende bygningshøyder.

Bydelsdirektøren anbefaler at det lages en trafikkanalyse for området for å belyse trafikksituasjonen og for å bedre forholdene for fotgjengere og syklister gjennom området. Planarbeidet må vise hvordan det tilrettelegges for gode uteområder for barn og unge.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er positiv til boligutvikling på tomten.
2. Det må stilles krav om en trafikkanalyse som i tillegg til å belyse trafikkforholdene også belyser forholdene for gående og syklende i området.
3. Det må tilrettelegges for en god variasjon i leilighetsstørrelser, og det bes om at større familieleiligheter legges på bakkeplan for enkel tilgang til uteområdene for barnefamilier.
4. Planarbeidet må belyse hvordan det tilrettelegges for gode uteområder for barn og unge.
5. Det oppfordres til å jobbe med energieffektive og grønne løsninger i bygningsmasse og anlegg, og å satse på grønne tak for å minske luftforurensing og overvannsproblematikk
6. Det oppfordres til at det legges opp til minimumsnormen for biloppstillingsplasser i parkeringsnormen og sykkelparkeringsplasser etter maksimum i normen.
7. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utformingen av uterommene og ved utvelgelse av vegetasjonen i uterommene. Det bes om at det satses på planter og vekster som gir gode forhold for pollinerende insekter

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. [Bestilling av oppstartsmøte](#)
2. [Oslokart](#)
3. [Oversiktsbilder](#)
4. [Perspektiver](#)
5. [Solforhold](#)
6. [Stedsanalyse nabolag](#)
7. [Stedsanalyse nær situasjon](#)
8. [Stedsanalyse overordnet situasjon](#)
9. [Skråfoto](#)
10. [Illustrasjoner](#)
- 11.