



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Til Bydelsutvalget

Dato: 19.11.2013

Deres ref: 201315145

Vår ref (saksnr): 2013/1546

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

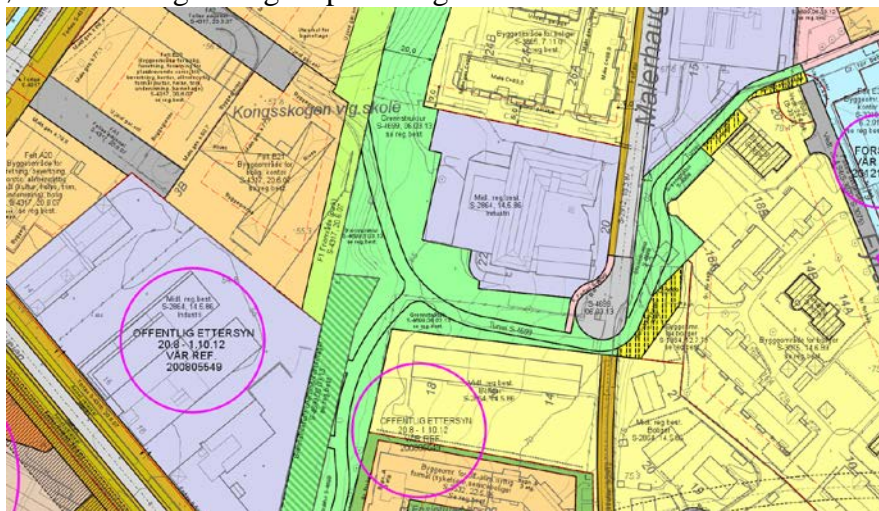
Arkivkode: 512.1

**BU-sak 161/2013 BYDELENS UTTALELSE TIL BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE FOR MALERHAUGVEIEN 20**

Bydelsadministrasjonen mottok 19.11.2013 kopi av oppstartsdokumenter for Malerhaugveien 20. Saken er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201315145.

Saksopplysninger

Saken er innsendt av Arcasa Arkitekter på vegne av Bibliotekssentralen SA. Bakgrunnen for innsendelsen er at det ønskes tilbakemelding på om det er mulig å bygge en ny bolig/kontorfløy mot vestsiden av eiendommen. Byggingen vil trolig komme i konflikt med nylig vedtatt reguleringsplan for Østre Parkdrag S-4699, som ble vedtatt 06.03.2013. Forslagsstiller har sendt inn et forslag om omlegging av turvei og bygging inntil regulert grønnstruktur, i tillegg ønskes det regulering av parkeringsareal i forhold til faktisk bruk.



Planstatus og overordnede føringer.

Kommuneplan 2009 har avsatt området til et allsidig bymiljø med stor andel boliger. Arealet ligger opp mot område for knutepunktsutvikling med blandet arealbruk. Kommunedelplan for Indre Oslo (KDP 13) viser til at planområdet er lokalisert i et

fortettingsområde på Ensjø.

Planleggingsprogrammet for Ensjø legges opp til at Ensjø kan utvikles til en ny bydel med opptil 7000 nye boliger. I prinsippkaret for arealbruk vises planområdet som bolig, med en TU på 120-150 %.



**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)

Selve tomten er regulert til industri i de midlertidige reguleringsbestemmelsene i S-2864, fra 14.05.1986.

### Dagens bruk

I dag ligger Bibliotekssentralens lokaler ut mot grøntarealet i vest. Bygget er i 4-5 etasjer på ca 6100 m<sup>2</sup> BRA fordelt på lager og kontorfunksjoner. Tomten heller mot vest.



### Bydelens tidligere uttalelser og vedtak

Bydelsutvalget har ikke uttalt seg til saker som gjelder Malerhaugveien 20, men det er gitt en uttalelse i forbindelse med offentlig høring av plan for Østre parkdrag:

Sak om Ensjøveien 16-22 må sees i sammenheng med utvikling av Østre parkdrag ved bruk av takflaten i Ensjøveien 22 til park. Byningen i Ensjøveien 22 må ikke endres slik at bredden på Østre parkdrag snevres inn. BGO mener det bør settes av mer areal til Østre parkdrag. Områdene inn mot parkdraget må gjøres grønnere og med universelt utformede løsninger for fotgjengere og syklistere fra Kampen og Ensjø t-banestasjon. Utforming må gi barn et brukstilbud i utearealene.

### Østre Parkdrag Ensjø

Østre parkdrag er definert i VPOR og strekker seg fra Ensjøveien til Grenseveien. Østre parkdrag fra Ensjøveien til Stålverksveien er beskrevet som et gjennomsnittlig 30 meter bredt og minimum 20 meter bredt parkdrag. Traséen for Østre parkdrag består i hovedsak av en langsgående vestvendt og bratt skråning med større og mindre trær. Den midtre delen av østre parkdrag og Biblioteksparken består delvis av gressarealer.

### Pågående reguleringsarbeid i planområdet

Det er innsendt en plan for eiendommene Ensjøveien 16-22, hvor hensikten er en videreutvikling av eiendommene med økt utnyttelse og underjordisk garasje. Planforslaget er i strid med overordnet VPOR og foreliggende plan.

### Plangrep

Det er foreslått at det bygges en ny fløy mot vest og at eksisterende bebyggelse påbygges. For å sikre god atkomst foreslås omregulering av fortau som knyttes til turvei. Turvei på vestsiden foreslås flyttet noe mot vest. Ut mot parken foreslås en ny blokk med muligheter for boliger. Det foreslås en ny regulering med blandet formål bolig/kontor/lager. Det er ønskelig med en brøk som gir 1/4 bolig og 3/4 kontor på tomten, og dersom eksisterende bebyggelse rives vil en større andel av bebyggelsen bli boligformål. Høyden er ønsket til 6-7 etasjer, med en oppgitt maks kotehøyde på 85.5 m.

### Bydelsdirektørens vurdering

Informasjonen innsendt av forslagstiller er for svært sparsommelig, og bydelsdirektøren vil derfor ikke kommentere detaljer i forslaget. Bydelsdirektøren er skeptisk til endring av en nylig vedtatt plan for deler av tomten, og vil ikke anbefale kontorformål ut mot grøntdragene.

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

1. Bydelsutvalget er skeptisk til nybygg på tomten og hva det vil gjøre med vilkårene for landskapsrommet ved Biblioteksparken. Bydelsutvalget viser til sine tidligere uttalelser

til plansak for Østre parkdrag der det ble presisert at det var ønskelig å avsette et større areal til park, samt at Ungdomsrådet i bydelen etterlyste areal som kunne brukes av barn.

2. En av hovedpremissene for Østre parkdrag er at det skal fremstå som et kontinuerlig grønt drag, og at fotgjengere skal ha prioritering. Bydelsutvalget stiller seg kritisk til en endring av nylig vedtatte planer, og ber om at det ved en eventuell utarbeidelse av plan for Malerhaugveien 20 settes en planavgrensning som ikke medfører tap av grøntarealer eller hindrer gjennomføring av den vedtatte planens intensjoner om å gi fotgjengere og syklistene prioritering over biltrafikk.
3. Det bør utarbeides lys og skygge analyser som viser nybygg og påbygg.
4. Ved en eventuell utarbeidelse av plan for tomten, vil bydelsutvalget ikke anbefale kontorformål eller lagervirksomheter ut mot parkdraget.

## **Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør