



Til bydelsutvalget

BU-sak 01/2014
BUK- sak 01/2014

Dato: 06.12.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 2013/1602 Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

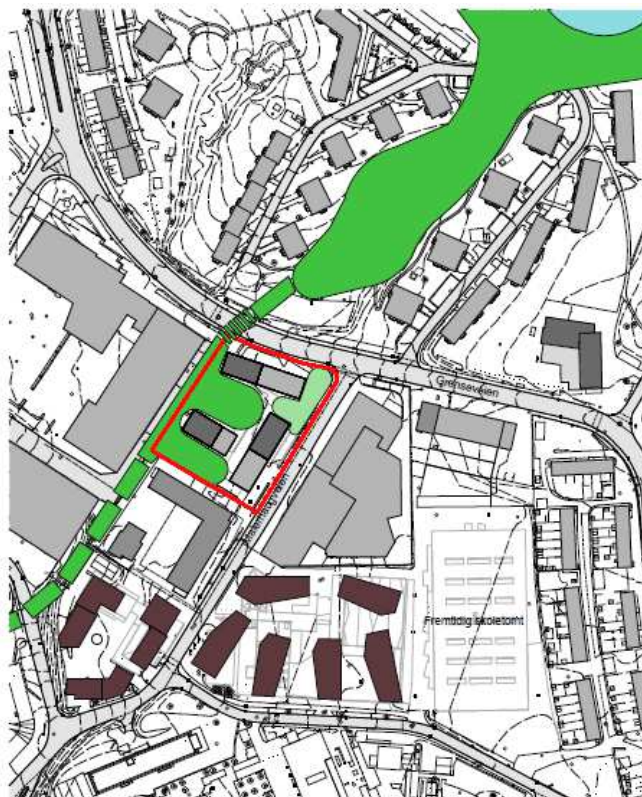
Bydelens kommentarer til bestilling av oppstartsmøte for Grenseveien 69

Bydelsadministrasjonen mottok 04.12.2013 kopi av oppstartsdokumenter for Grenseveien 69. Dokumentene er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201315803.

Saksopplysninger

Det er sendt inn bestilling av et oppstartsmøte da det er ønskelig å omregulere tomten til

boligformål. Tomten er i dag regulert til de midlertidige reguleringsbestemmelsene i S-2864, vedtatt 14.05.1986 til industriformål.



Planområdets størrelse:

Bruttoareal på eiendommen er oppgitt til å være 6611 m².

Planområdet utgår 6121 m², da 490 m² er avsatt til veiareal ved Malerhaugveien.

Eksisterende forhold

Eiendommen er bebygget med et kontor/nærings/industribygg som i dag benyttes til dagligvare (KIWI), pølsemakeri, bil- og MC-forretninger, bilpleie samt kontorer. Bygningen er i 2-3 etasjer mot Malerhaugveien, og 3-4 etasjer mot Grenseveien. Det er ønskelig å rive all eksisterende bebyggelse.

Tomten er tilnærmet flat langs Malerhaugveien, skrår langs Grenseveien med ca en etasje.

Tidligere uttalelser i bydelen

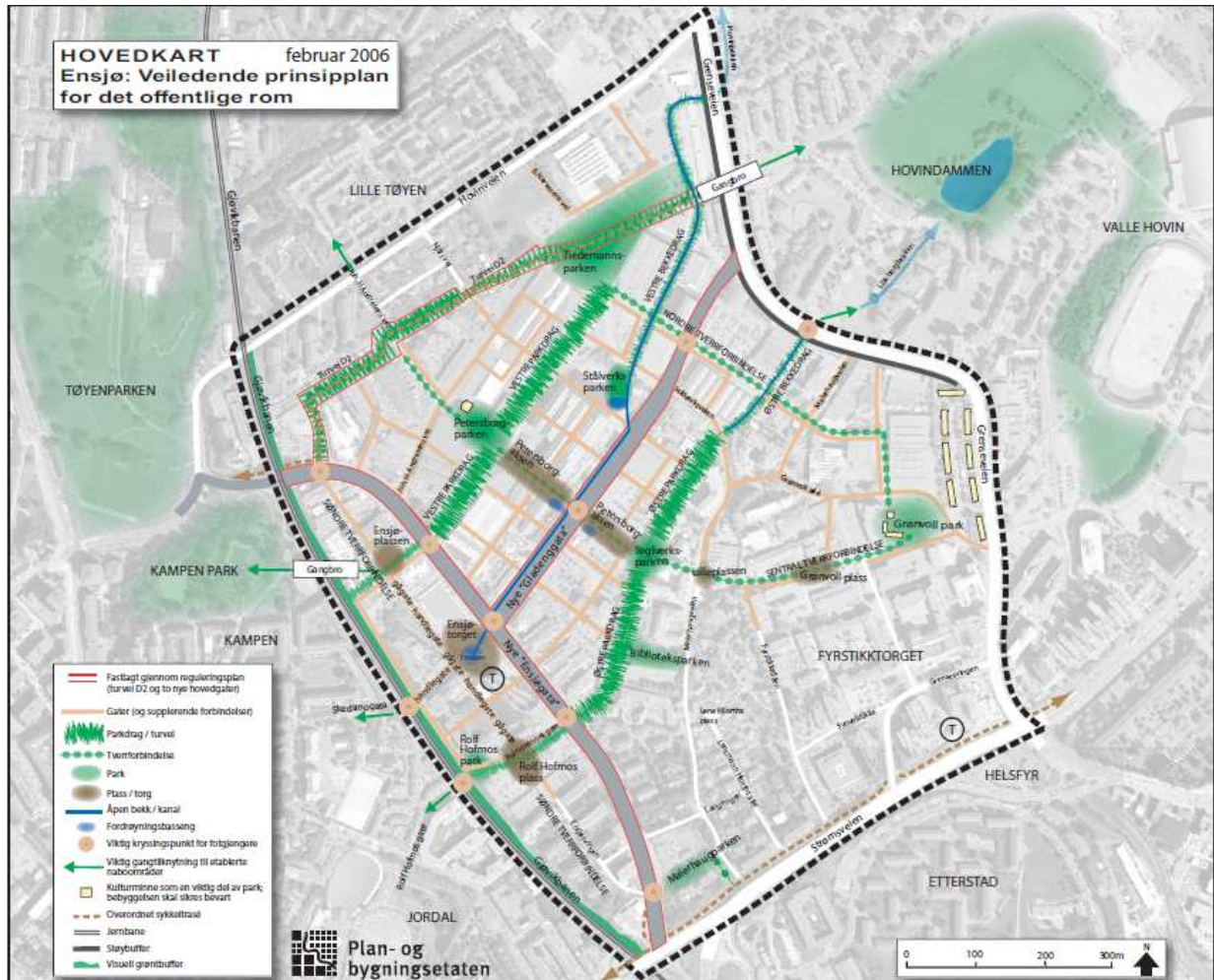
Bydelen har uttalt seg til et planinitiativ i 2007 da det var ønsket å regulere tomten til



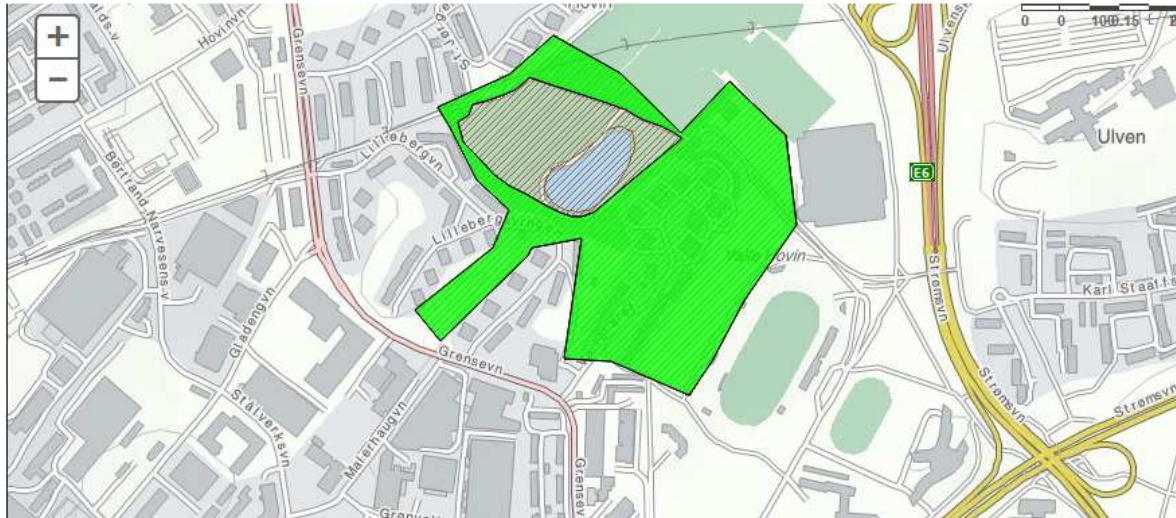
forretningsformål med videre drift av dagligvareforretning, kontorer og lettindustri. Bydelsdirektøren stilte seg da negativt til å regulere tomten til forretningsformål og viste til bystyrets vedtak og intensjoner om å transformere tomten til boligformål gjennom rammene og retningslinjene for den nye boligbyen på Ensjø i Planleggingsprogrammet for Ensjø.

Overordnet planstatus og retningslinjer

[VPOR for Ensjø: Veiledende prinsipplan for det offentlig rom.](#)



Tomten har en sentral plassering ift de prinsippene som er lagt ned i planen. Nordre Tverrforbindelse avgrensner tomten mot sør, og Østre bekkedrag avgrensner tomten mot vest. VPOR har definert et viktig krysningspunkt for fotgjengere over Grenseveien i forlengelsen av Østre bekkedrag i retning Hovin. I planen er det nevnt: *I parsellen mellom Stålverksveien og Grenseveien, ønskes lagt til rette for en åpning av Lillebergbekken. Østre bekkedrag bør ha en bredde på 10-15 meter. Tursti opparbeides inntil bekken, på en eller to sider. En åpning av Lillebergbekken vil også legge til rette for overvannsløsninger.*



Ifl Miljøstatus er det registrert to amfibiearter – storsalamander og småsalamander ved Valle Hovin ned mot Grenseveien. Storsalamanderen er satt på Nasjonal rødliste som sårbar.

Plangrepet

Forslagsstillers hovedgrep er å strukturere bygningsmassen rundt den variasjonen i høyder og etasjetall som eksisterer i nærområdet. Bygningen er foreslått med en lavere del i 3 etasjer og en høyere del i 7 etasjer. De har vist tre ulike alternativer for arrondering av bygningsmassen på tomten.

Det tilrettelegges for en ferdselsåre fra Østre Parkdrag gjennom det planlagte boligområdet og det er tenkt en plassdannelse mot Malerhaugveien i nordre del av tomten, mens grøntstrukturen vil følge Østre bekkedrag.

Bydelsdirektørens vurdering

Tomten har en sentral plassering i ht VPOR for Ensjø, og bydelsdirektøren er opptatt av at de retningslinjene som er satt i prinsippplanen følges opp og gjennomføres. Det er derfor viktig at det stilles krav til utforming og plassering av bebyggelsen på tomten slik at det kan sikres nødvendig areal til en åpning av Lillebergbekken, at det sikres gode nok arealer til å opparbeide en tursti langs tomtegrensen, og at det sikres nødvendige passasjer gjennom området på tvers.

Bydelsdirektøren er opptatt av at det legges til rette for en variert boligsammensetning.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget viser til Veiledende prinsippplan for det offentlige rom på Ensjø: I parsellen mellom Stålverksveien og Grenseveien, ønskes lagt til rette for en åpning av Lillebergbekken. Østre bekkedrag bør ha en bredde på 10-15 meter. Tursti opparbeides inntil bekken, på en eller to sider. En åpning av Lillebergbekken vil også legge til rette for overvannsløsninger. Bydelsutvalget ber om at dette er førende for prosjektet mtp planavgrensninger, formålsavgrensninger og plassering av bebyggelse. Det er derfor viktig at det stilles krav til utforming og plassering av bebyggelsen på tomten slik at det kan sikres nødvendig areal til en åpning av Lillebergbekken, at det sikres gode nok arealer til å opparbeide en tursti langs tomtegrensen.
2. Bydelsutvalget er opptatt av at det tilrettelegges for en variert boligsammensetning med fokus på gode vilkår for barnefamilier. Det bes om at det stilles krav om gjennomgående leiligheter i reguleringsbestemmelsene. Det bes om at større familieleiligheter legges på bakkeplan for enkel tilgang til uteområdene.

3. Bydelsutvalget ber om at det videre planarbeidet belyser hvordan det tilrettelegges for gode uteområder for barn og unge.
4. Bydelsutvalget ber om at det vies stor oppmerksomhet omkring biologisk mangfold og økologi i utviklingen av uteområdene. Bydelsutvalget ønsker at det legges til rette for en åpning av Lillebergbekken og at det i den forbindelse ses på gode løsninger som kan gi bedre levevilkår og utvidet leveområde for stor- og småsalamanderne som idag er lokalisert ved Hovin og ned til Grenseveien. Det bes om at det i forbindelse med etablering av tursti og bekkedrag sikres nødvendig biologisk mangfold gjennom å benytte seg av planter og vekster som gir gode forhold for bier og humler, og at gamle trær søkes bevart.
5. Bydelsutvalget ber om at syklende og gåendes behov ytes oppmerksomhet i det videre planarbeidet, gjennom en god dekning av sykkelparkeringsplasser og gjennom å sikre den foreslåtte passasjen gjennom bebyggelsen i kart og bestemmelser. Bydelsutvalget ber om at planavgrensningen settes slik at dette kan oppnås.
6. 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.
7. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utformingen av uteoppholdsarealer og offentlige rom og ved utvelgelse av vegetasjon til disse. Det bes om at det satses på planter og vekster som gir gode forhold for pollinerende insekter, og at dette innlemmes i reguleringsbestemmelsene.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. [Bestilling av oppstartsmøte](#)
2. [Faktatall](#)
3. [Oslokart](#)
4. [Stedsanalyse og byplangrep](#)
5. [VPOR](#)