



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Til bydelsutvalget

**BU-sak 02/2014**  
**BUK-sak 02/2014**

Dato: 13.01.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 2012/77

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

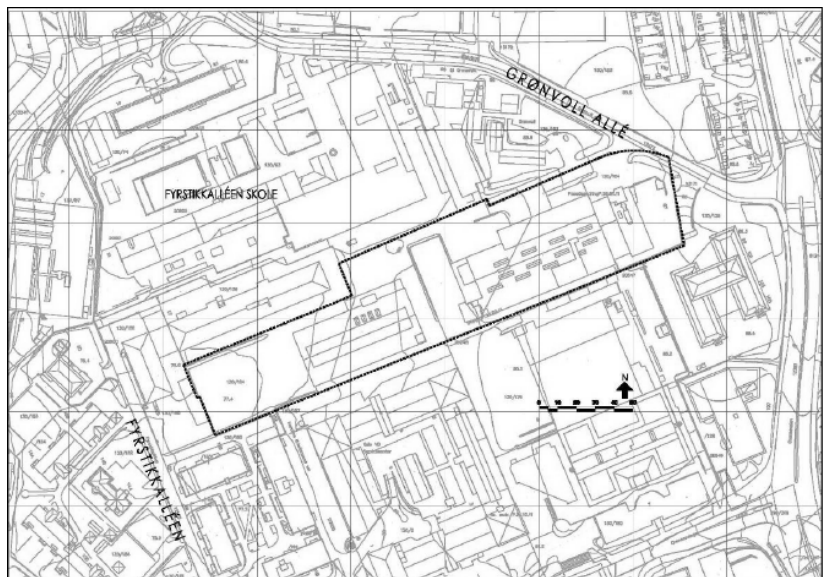
Arkivkode: 512.1

**BYDELENS UTTALELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 97, HELSFYR**

Bydelsadministrasjonen mottok kunngjøring om offentlig ettersyn av reguleringsplanforslaget den 09.02.2014. Frist for uttalelse er satt til 24.02.2014. Saken er tilgjengelig på PBEs saksinnsyn med saksnummer 201117636.

Saksopplysninger

Saken gjelder planforslag for Grenseveien 97, et planområdet på ca 7,7 daa i sørøstre del av Ensjøområdet, med ca 250 meter til Helsfyr T-banestasjon. Planområdet ønskes regulert til boligbebyggelse med ca 170 boliger og forretning ved et nytt torg ved inngangen til Fyrstikkalléen skole, samt bebyggelse for næring på ca 750 m<sup>2</sup>. Utnyttelsen er på 265 % BRA med 5 + tilbaketrasket 6. etasje for boliger mot vest, og opptil 7 etasjer for bolig/forretningsbygg ved torget.



Saken er utarbeidet av Arcasa Arkitekter AS, for Grenseveien 97 ANS.



**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)

Nøkkeltall:

**Arealstørrelse – planområde**

Planområdet totalt: 14 283 m<sup>2</sup>

Tomteareal: 14 354 m<sup>2</sup>

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse - blokkbebyggelse 3 843,7 m<sup>2</sup>

Bebyggelse og anlegg, kombiner bebyggelse og anleggsformål 6 550,6 m<sup>2</sup>

Bebyggelse og anlegg, bolig/forretning 855,2 m<sup>2</sup>

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg 1 025,2 m<sup>2</sup>

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, torg 2 008,5 m<sup>2</sup>

**Arealstørrelse – ny bebyggelse**

Over terreng: BRA= 13 250 m<sup>2</sup>

Under terreng: BRA= 4 800 m<sup>2</sup>

Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold.

Tidligere uttalelser

Bydelsdirektøren har tidligere uttalt at Grønvoll torg og sentral tverrforbindelse må ligge til grunn for utformingen av torget, og at det må legges til rette for gode og trygge forbindelseslinjer for gående og syklistene til Valle Hovin fra planområdet. Bydelsdirektøren har også bedt om en kartlegging av eksisterende vegetasjon og at det legges til rette for bevaring av trær.

Barnas representant har vist til at det er viktig å sikre en trygg atkomst til idrettsanlegget på Valle Hovin for barn og unge, og at det bør bygges en overgang eller undergang for å sikre barnas atkomst til området. Det er viktig å sikre god skolevei.

Planstatus



## KP 2009 arealdel

Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo (vedtatt 16.12.2009) viderefører arealstrategiene i Kommuneplan 2008.

### *KP 2008*

Planområdet er merket som område for knutepunktutvikling og som område for allsidig bymiljø med stor andel boliger i arealstrategikartet for KP 2008. Kommuneplanen legger opp til en bærekraftig byutvikling gjennom fortetting og transformasjon i nåværende byggesone. Ved knutepunktutbygging skal det legges vekt på å utvikle gode lokalmiljøer der, grøntområder, lekeplasser og parker inngår i planleggingen. Det er viktig at det legges til rette for både bolig, næring og fellesfunksjoner som samlet vil utgjøre selvstendige og levende bydelssentra.

### *KDP Indre Oslo*

Planområdet er markert som fortettingsområde for næring på KDP indre Oslos kart over den bærekraftige byen. Kommunedelplanen sier at indre by skal befeste sin stilling som en god urban boligby med utvikling innenfor eksisterende by og gatestruktur, og at kvaliteter som har betydning for å opprettholde og sikre et levedyktig bymiljø skal vektlegges. Byutviklingen i indre sone skal vektlegge funksjonsblanding. Det skal fortettes på en slik måte at grunnleggende bymiljøkvaliteter opprettholdes og styrkes. Fortetting i indre sone skal først og fremst ha som siktemål å skaffe flere boliger. Ved bruksendring og omforming av tidligere næringsbebyggelse bør det alltid søkes innpasset en betydelig andel boliger dersom ikke særlige miljøforhold tilsier annen arealbruk.

### *KDP for torg og møteplasser*

I KDP for torg og møteplasser er planområdet merket som område for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling, del av planområdet er også markert som nytt torg/ møteplass (prinsipplassering) Grønvoll Park. For utbygging som omfatter inntil 20 000 m<sup>2</sup> BRA, kan kommunen i reguleringsplan be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

### *Planleggingsprogram for Ensjø*

I planleggingsprogrammet for Ensjø er planområdet markert som potensielt område for boligutvikling TU = 150 %. Ensjø skal utvikles som et allsidig og godt bomiljø med god bokvalitet og variert nærings- og servicetilbud. Uteoppholdsarealene i randsonen bør tilsvare 25 % av maksimalt tillatt bruksareal. Bebyggelse kan oppføres i 4-5 etasjer. Bygg på inntil 7 etasjer kan tillates dersom plassering tilsier en markering og utforming som tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. En forutsetning er at tilfredsstillende bokvaliteter oppnås. Lokale møtepunkter bør etableres ved Grønvold gård, og plassrommene mellom Helsefyr T og Grønvold gård bør forbedres. Nærings- og industribebyggelsen nord i planområdet er markert som område med fast struktur. Det forutsettes ikke vesentlige forandringer i disse områdene. Næringsbebyggelse i tilknytning til Grønvoll allé bør ha adkomst fra Grenseveien. Bygninger innenfor transformasjonsområdet som er markert som bevaringsverdige av Byantikvaren, bør sikres tilstrekkelig rom for å sikre deres betydning i området.

### *Ensjø veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR)*

Veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR) sier at offentlige rom skal være tilgjengelig for allmennheten. Grøntområder, parker og plasser skal bindes sammen i et sammenhengende offentlig nett. Ny struktur for det offentlige rom ønskes knyttet sammen med eksterne målpunkter som Fyrstikktorget og de store grøntområdene på Valle Hovin. Det skal være et klart skille mellom private og offentlige arealer. Parker, plasser og gater skal være klart definert. Plassene kan ha en fleksibel utforming og kan ha parkpreg, men også stort innslag av fast dekke. Grønvoll plass ønskes anlagt med oppholdsarealer, sitteplasser og en større lekeplass. Forbindelsen med Fyrstikktorget er viktig og må synliggjøres. Plassen bør ha et areal på 3-5 daa. Stier og smett som naturlig binder sammen offentlige områder bør sikres allment tilgjengelig gjennom regulering. Parker og plasser bør ha et bevisst forhold til bebyggelsen rundt. Arealbruk og funksjoner på gateplan i tilliggende bygninger og anlegg bør bidra til offentlig karakter og aktivisering av gater og plasser som en urban utvikling. Mot Grenseveien skisseres en støybuffer som skal skjerme boligområdene. Biladkomst til boligbebyggelsen er forutsatt løst med nedkjøringsramper under bebyggelsen.



### *Ny norm for leilighetsfordeling i indre Oslo*

Maks 35 % leiligheter (tidligere 20 %) med 35 – 50 m<sup>2</sup> BRA

Minst 40 % leiligheter (tidligere 50 %) over 80m<sup>2</sup> BRA, hvorav 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med integrert utleieenhet på ca 20m<sup>2</sup> BRA.

### Gjeldende regulering

S-3218, 06.02.1991, Byggeområde for kontor, Byggeområde for kontor/industri, Fellesområde (plass, avkjørsel og parkering)

S-3070, 24.05.1989, Byggeområde for boliger.

S-4382, 18.06.2008, Gang-/ sykkelveg/ plass.

Reguleringsplanen angir at flere av de innenforliggende eiendommen skal ha adkomst over planområdet.

PBE har konstatert at utnyttelsen er vesentlig høyere enn det Planleggingsprogrammet for Ensjø legger opp til. For felt B og D er den ca 265 % BRA, mens programmet har fastsatt en øvre grense på maksimalt 150 % BRA.

Torget skal ikke medregnes i utearealer for boligene. Uten torg og balkongarealer utgjør felles uteareal for boligene ca 1860 m<sup>2</sup> eller ca 15 % av det totale boligarealet i planområdet. PBE vurderer derfor at utearealene er for små og gir lite rom for samlede aktiviteter. Boligene i høybygget felt B har ikke utearealer på bakkeplan.

I Planleggingsprogrammet for Ensjø er Grønvoll torg forutsatt å være minimum 3 daa. Forslagsstillers planforslag viser et torg på ca 2 daa.

Forslaget overlapper med forslag til reguleringsplan for Sentral tverrforbindelse, PBEs saksnummer 200902892.

### Eksisterende forhold

Området er i dag utbygget og asfaltert. Planområdet består av en kontorblokk på 8-9 etasjer, en lavere industri- og lagerhall med en 5-etasjers kontorfløy på siden. Vest på planområdet er det etablert et 1-2 etasjers frittliggende industri/lagerbygning.

Området kan karakteriseres som rotete og uoversiktlig. Det er utallige lagerinnganger, parkering overalt og i tillegg en mengde oppsatte skilt for å sikre områder uten kjøring og parkering, en rekke bommer for å minske trafikken, og ensidige fortau og dårlige forhold for fotgjengere og syklister.



1 Ensiktig fortau og eksempel på parkering, fysiske hindre og forsøk på avbøtende tiltak for fotgjengere



### Plangrep

Intensjonen med planforslaget er boligutvikling på tomtens vestre del. Sentralt skal det legges et torg som skal omkranses av boliger med noe næring/handel i 1. etasje. Industribebyggelsen og kontorblokken mot øst tenkes beholdt og reguleringsformålene her skal videreføres.

Forslagsstiller mener at den gode tilknytningen til kollektivknutepunktet Helsfyr gjør at tomten er egnet for en høyere utnyttelse enn det som er forutsatt i planleggingsprogrammet.

Det skal etableres et torg som omkranses av boliger og næring/handel i 1. etasje. Det er foreslått 180 leiligheter. Torget planlegges utformet med en kombinasjon av hardt belegg og vegetasjon.

### Konsekvenser av planforslaget

Trafikkanalysen viser at det vil bli merkbart mer trafikk lokalt i planområdet. Krysset Grønvoll Allé/Innspurten x Grefsenveien er allerede overbelastet. Analysen viser at det bør etableres fortau i Karoline Kristiansens vei ved Grefsenveien 97.

### Bydelsdirektørens vurdering

Det ligger et insentiv i enhver plansak om å utnytte mer enn det som er nedfelt i overordnede rammer og føringer da det gir økonomiske gevinst, men bydelsdirektøren kan ikke se at det foreligger argumenter for å tillate ekstra utnyttelse i denne saken. Det er knapphet på areal for barn og unge i planforslaget, det er ikke avsatt utearealer til boligene i felt B på bakkeplan, det er avsatt for lite areal til offentlige områder (det er kun satt av 2 daa til offentlige formål, mot 3-5 daa i Planleggingsprogrammet for Ensjø), i tillegg til at planforslaget mangler en overordnet visjon når det gjelder fotgjengere og syklisters interesser.

Bydelsdirektøren er i prinsippet ikke negativ til høy utnyttelse i områder med god kollektivdekning, da dette følger retningslinjene for samordnet areal og transportplanlegging, men mener at dersom forslagsstiller skal få gjennomslag for et konsept som viser en høyere utnyttelse enn det som er forutsatt i de styrende dokumentene for området, så må denne fortettingen skje med en kvalitet langt over det som er vist i dette planforslaget. Som PBE har poengtert, er utnyttelsen vesentlig høyere enn den Planleggingsprogrammet for Ensjø har fastsatt, og forslagsstiller har regnet torget inn i uteareal for boligene, og boligene i høybygg felt B har ikke utearealer på bakkeplan. Med det presset som allerede er på de etablerte uterommene og offentlige arealene i bydelen (de skal betjene flere og flere mennesker, samtidig

som det er et nedbyggingspress), mener bydelsdirektøren at rammene som er nedfelt i Planleggingsprogrammet skal etterfølges.

Ellers mener bydelsdirektøren at planforslaget i større grad kunne tatt fotgjengere og syklisters behov på alvor. Dagens situasjon kan karakteriseres ved at fotgjengere bruker området på tross av bilene og trafikken i området. Bydelsdirektøren savner fokus på fotgjengere og syklisters behov når det gjelder planavgrensningen mot vest, da det later til at planavgrensningen er lagt omtrent i veggliv til eksisterende bebyggelse og derfor ikke vil bedre flyten gjennom området. I stedet er det kun lagt til rette for at eksisterende bebyggelse i nordre del av planområdet skal opprettholdes, uten at det avbøtes i ft ny boligbebyggelse i form av forslag om tosidig fortau eller fjerning av hindringer slik at det kan gis universell utforming også på vestsiden av eksisterende bygg. Bydelsdirektøren mener at planforslaget burde ha som mål å knytte sammen F21, Fyrstikktorget og den nye torgdannelsen, i tillegg til at det bør bedre forholdene for fotgjengere som skal på langs så vel som på tvers gjennom planområdet, og at dette ikke er gitt tilstrekkelig fokus i planarbeidet. Det mangler en helhetlig visjon for å sikre en nødvendig urbanitet – dette skjer i hovedsak gjennom fokus på aktiviteten på gateplan – som kunne gitt rom for en høyere utnyttelse slik forslagsstiller også argumenterer for.

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

1. Bydelsutvalget mener at dersom det skal fortettes på Ensjø, må dette også skje med kvalitet. Bydelsutvalget mener planforslaget har klare mangler når det gjelder boligkvalitet når det ønskes bygget nybygg uten uteareal på bakkeplan. Bydelsutvalget mener at Bygg B må fjernes fra planforslaget.
2. Bydelsutvalget mener planforslaget har klare mangler når det gjelder hvordan de offentlige rommene er tenkt og viser til at torget er kun 2 daa, hvor det i Planleggingsprogrammet er avsatt 3-5 daa med torg. Bydelsutvalget mener at prinsippene i planleggingsprogrammet bør følges. Bydelen har sterkt utbyggingspress og befolkningsvekst, og derfor er det desto viktigere å sikre de offentlige uterommene i planforslagene i tråd med overordnede føringer.
3. Bydelsutvalget ber om en offensiv satsing på sykkelparkeringsplasser for boligene, og at det legges til rette for offentlige sykkelparkeringsplasser ved torget.
4. Området kan karakteriseres som rotete og uoversiktlig mtp trafikk og parkering og planforslaget kan godt på vei bøte på dette gjennom å fjerne gateparkering, etablere tosidige fortau gjennom planområdet og ved å etablere sykkelfelt. Dette savnes i foreliggende planforslag. Bydelsutvalget mener bydelens tidligere uttalelser ikke har blitt tilstrekkelig hensyntatt når det ikke tilrettelegges for fotgjengere og syklisters utover at det skal etableres et bilfritt torg sentrert i planforslaget. Det etableres ikke tosidig fotgjengerfelt, og det etableres ikke gangmuligheter på "baksiden" av eksisterende, planlagt videreførte bygg. Planforslaget har ikke den nødvendige fokuset på de urbane rommene som kan skapes, og kun henvisning til at det er et kollektivknutepunkt i nærheten gir ikke det nødvendige gatelivet dersom det ikke tilrettelegges for fotgjengere og gående utover en passasje på tvers.
5. Nærheten til kollektivtransport tilsier at det kan tillates en lav parkeringsdekning i området. Bydelsutvalget ber om at laveste norm for bilparkering benyttes.
6. Bydelsutvalget viser til trafikkutredningen hvor det anbefales at det opparbeides fortau i Karoline Kristiansensvei. Bydelsutvalget stiller spørsmålsteget om hvorfor ikke Karoline Kristiansensvei inngår i planavgrensningen, slik at det kan gjøres tiltak for å sikre gode forhold for fotgjengere i området, især når det er etablert barnehager og skoler i umiddelbar nærhet til planforslaget.
7. Det må stilles krav om gjennomgående leiligheter.

8. 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. Det bes om at punkt om grønne tak inntas i reguleringsbestemmelsene.
9. Bydelsutvalget ber om at det stilles strenge krav til tilgjengelighet for gående og syklende gjennom området under anleggsperioden. Det er barnehager og skoler i umiddelbar nærhet, og deres trafikktrygghet må prioriteres foran biltrafikken i anleggsfasen.

## Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

### Vedlegg:

1. [Kunngjøringsbrev](#)
2. [Forslagsstillers planbeskrivelse](#)
3. [PBES saksfremstilling](#)
4. [Plankart til offentlig ettersyn](#)
5. [ROS-analyse](#)
6. [Trafikkanalyse](#)
7. [Luftanalyse](#)
8. [Forurensing i grunnen](#)
9. [Støyanalyse](#)