



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BUK- sak 06/2014
BU- sak 39/2014

Dato: 17.02.2014

Deres ref: Vår ref (saksnr): 2011/986 Saksbeh: Marianne Netland, 23431109 Arkivkode: 512.1

**BU-sak 39/2014 BYDELENS UTTALELSE TIL KUNNGJØRING AV OFFENTLIG
ETTERSYN AV REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 80-82, VALLE
HOVIN/HELSEFYR**

Bydelsadministrasjonen mottok 06.02.2014 kunngjøringsdokumenter for forslag til reguleringsplan for Grenseveien 80-82. Saken er tilgjengelig på saksinnsyn med Plan- og bygningsetatens saksnummer 201106252.

Saksopplysninger

Planområdet foreslås omregulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning/kontor/hotell/bevertning. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og har fremmet et eget alternativ 2.

Planen er utarbeidet av Marlow · Ramfeldt arkitektur og design AS på vegne av G 82 Eiendom AS.

Plan- og bygningsetaten har utformet et eget planforslag da parkeringsdekningen er ansatt for å være for høy, og fordi det ikke er skaffet erstatningsareal for en stripe friområde langs felles avkjørsel i øst som ønskes omregulert til byggeområde. I tillegg kan ikke PBE anbefale høydene i bebyggelsen i nr 82.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert nordøst for krysset Grenseveien/Innspurten ca 300 meter nord for Helsefyrt-banestasjon. Mot øst grenser planområdet til arealene på Valle Hovin, som er under reguleringsarbeid ifbm plan for ny Vålerenga stadion m.m. Dagens bruk er kontorvirksomhet, industri, lager, parkering i kjeller og på terreng, og forretning, i tillegg til bensinstasjon.

I tilknytning til dagens planområde ligger det et areal mot Innspurten regulert til friområde i S-3130, men som i dag er benyttet til parkering for blant annet Grenseveien 80-82.



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

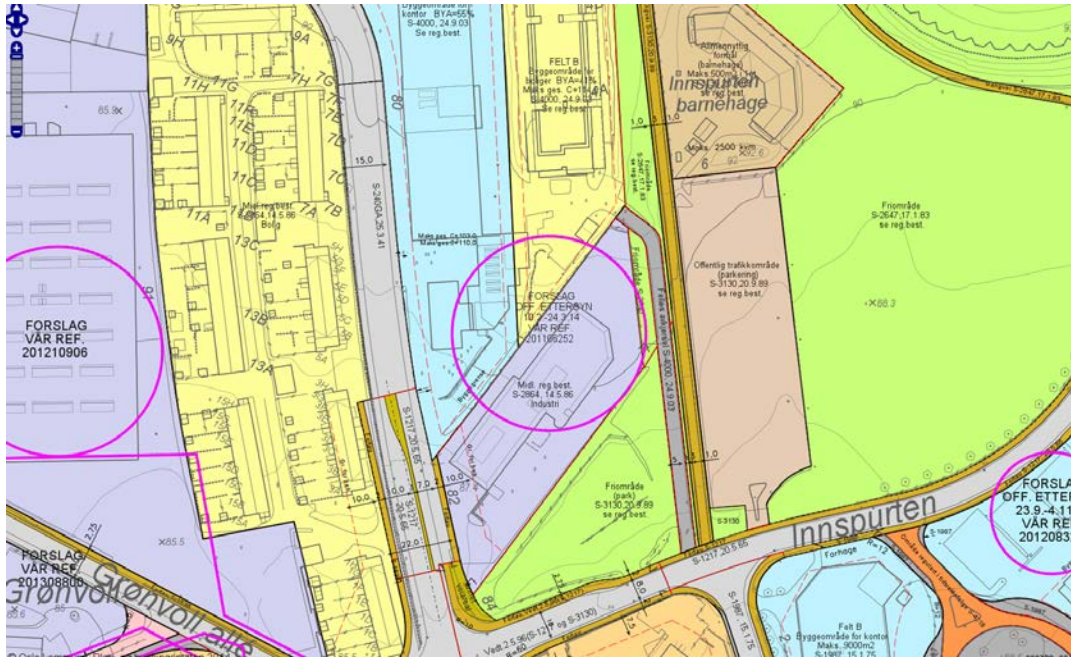
Besøksadresse:
Platougate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

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



Alternativ 1:

Bebyggelsen reguleres til blandet formål: forretning/kontor/hotell/bevertning, og kjøreveg. Det legges inn tre avkjørsler fra Grenseveien, i tillegg til kjøreveg i Innspurten. Maks kotehøyde er satt på k 120.0. Maks BRA = 20 350 m², av dette skal areal til forretning ikke overstige 1000 meter og areal til bevertning ikke overstige 500 m².

Når det gjelder parkeringsforholdene, ønsker forslagsstiller at det skal tilrettelegges for til sammen 174 plasser, en økning på 100 plasser fra eksisterende situasjon. Dette begrunnes med at det skal etableres hotell hvor tilreisende kommer med bil, og at bedriftene som er etablert og vil etablere seg der, trenger bil i arbeidstiden.

Alternativ 2:

Bebyggelsen reguleres til blandet formål: forretning/kontor/hotell/ bevertning og kjøreveg. I tillegg reguleres en liten stripe park langs planavgrensningen fra krysset Grenseveien/Innspurten på innsiden av parkeringsplassen regulert til friområde. Det reguleres kun to avkjørsler mot Grenseveien. Maks kotehøyde er satt til k 113.3. Maks BRA = 18 700 m², av dette skal areal til forretning ikke overstige 1000 meter og areal til bevertning ikke overstige 500 m².

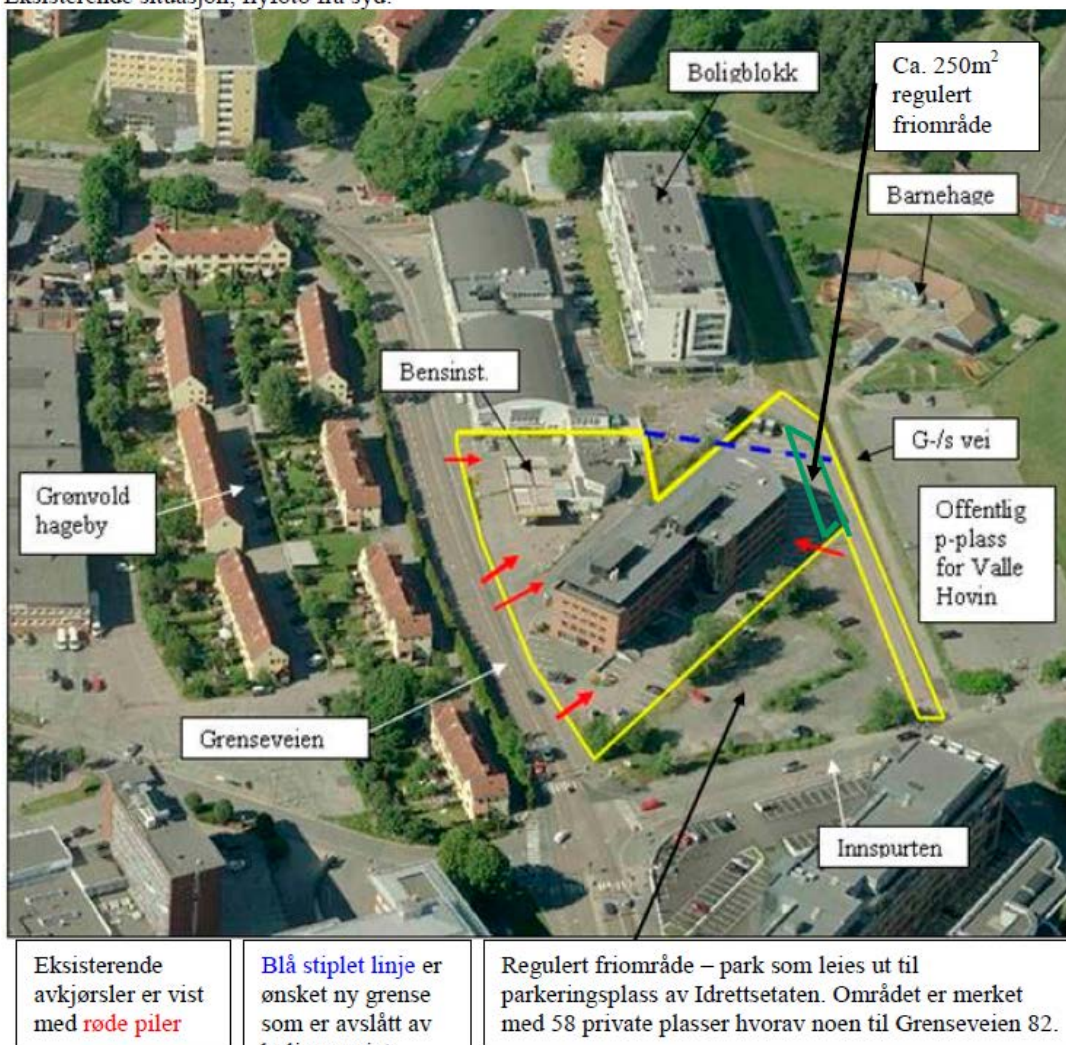
PBE har lagt til grunn at antall parkeringsplasser for eksisterende bebyggelse skal opprettholdes, og at det skal være plass til 137 parkeringsplasser i garasjekjeller i tillegg til 30 plasser på terreng.

Regulert friområde i bruk til parkering i S-3130

Ifl. PBE er arealet utleid av Idrettsetaten (Nå Bymiljøetaten etter sammenslåingen) til parkering for Grenseveien 82 (G82). Arealet inngår som en del av grøntaksen fra Sentral tverrforbindelse, og videre ligger den inntil Innspurten som er en del av ny overordnet forbindelse mellom Bryn og Tøyen i KDP for torg og møteplasser. Ifl EBY er det ikke kjent at det foreligger planer om å opparbeide området til park. Ifl PBE kan det ikke være G82s ansvar å opparbeide parken i forbindelse med utbyggingen av Grenseveien 82, men at det må tydeliggjøres at parkering i regulert park må opphøre og ikke inngå som en fremtidig parkeringsløsning for G 82. Med krav

til opparbeidelse av parkeringsplasser på egen grunn, vil det legges til rette for at arealet kan frigjøres til den bruken det er regulert til.

Eksisterende situasjon, flyfoto fra syd:



Bydelens tidligere uttalelser:

Bydelsdirektøren kommenterte planinitiativet i 2011 med det følgende:

- det må utredes hvordan eksisterende boligblokk bli påvirket av ny og tettere bebyggelse
- Innspurten barnehage må skjermes i anleggsfasen
- Gang- og sykkeltrafikk må sikres fra biltrafikk på felles avkjørsel inn fra Innspurten.
- Den kommunalt eide nabotomten regulert til friområde må opparbeides til park.
- Parkeringsplasser bør holdes på et minimum.
- Eventuell utbygging må utredes ift bebyggelsen i Grønvold hageby ift bevaring, solforhold og støyforurensing

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren viser til uttalelsene fra Ruter og Bymiljøetaten hvor det er bemerket at flere avkjørsler ut fra Grenseveien gir økt reisehastighet for bybussene på en svært trafikkert strekning. PBE har laget et alternativ planforslag hvor det er tilrettelagt for kun 2 avkjørsler via Grenseveien. Bydelsdirektøren mener at dette fremdeles er for mange avkjørsler og vil påvirke

kollektivtransporten negativt. Bydelsdirektøren mener også at trafikkanalysen er mangelfull, når to trafikantgrupper er utelatt fra analysen (fotgjengere og syklister).

Bydelsdirektøren støtter PBE i deres vurdering av at høyden må senkes med hensyn til nærheten til bevaringsverdig bebyggelse.

Bydelsdirektøren mener at foreliggende planforslag med sine to alternativer legger opp til en for høy parkeringsdekning nær et trafikkert kollektivknutepunkt.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget støtter PBEs alternativ 2 mht høyde og forholdet til eksisterende og verneverdige bebyggelse i nærområdet.
2. Bydelsutvalget ber om at det legges en bestemmelse som sikrer at det ikke legges lager eller lagerfunksjoner ut mot Grenseveien.
3. Bydelsutvalget oppfordrer til å jobbe med energieffektive og grønne løsninger i bygningsmasse og anlegg, og å satse på grønne tak for å minske luftforurensing og overvannsproblematikk.
4. Foreliggende trafikkanalyse mangler fokus på fotgjengere og syklisters behov og dette etterlyses. For et planforslag som legger til rette for bevertning og hotellvirksomhet må også forholdene til fotgjengere og syklister gjennomgås og forbedres. Bydelsutvalget mener at kollektivtrafikkens behov må ivaretas bedre, og ber om at det ikke tillates flere enn en avkjørsel ut i Grenseveien.
5. Bydelsutvalget mener at det legges opp til en for høy parkeringsdekning på et område som ligger så tett ved et stort kollektivknutepunkt, og at det er en dårlig løsning i en by som skal fortettes at det legges opp til store arealer til parkering på terreng. Det bes også om at det tenkes nytt i den forbindelse og at det satses med rikelig med sykkelparkeringsplasser.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. [PBEs saksfremstilling](#)
2. [Forslagsstillers planbeskrivelse](#)
3. [Samrådsinnspill](#)
4. [Forhåndsuttalelser](#)
5. [Trafikkanalyse](#)
6. [Plankart alternativ 1](#)
7. [Plankart alternativ 2](#)