



Til bydelsutvalget

BU-sak 44/2014
BUK-sak 08/2014

Dato: 27.02.2014

Deres ref: Vår ref (saksnr): 2014/278 Saksbeh: Marianne Netland, 23431109 Arkivkode: 512.1

BU-sak 44/2014 BYDELENS KOMMENTARER TIL OPPSTARTSDOKUMENTER FOR MALERHAUGVEIEN 28

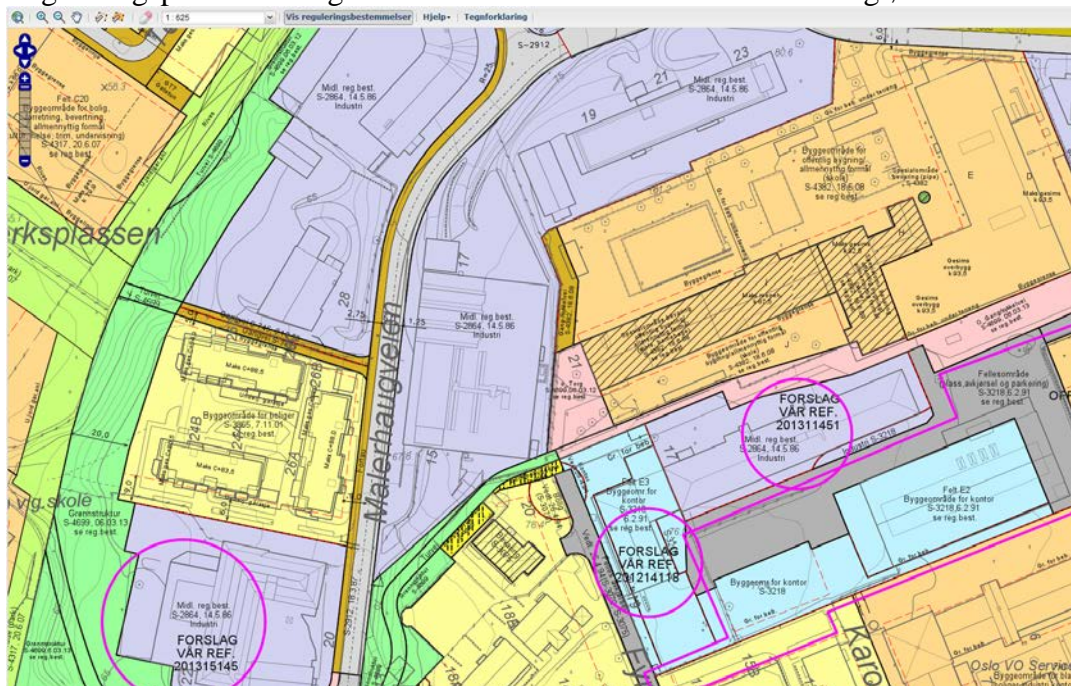
Bydelsadministrasjonen mottok 21.02.2014 kopi av oppstartsdokumenter for Malerhaugen 28. Dokumentene er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201402289.

Saksopplysninger

Saken er innsendt av Arcasa Arkitekter AS på vegne av M28 AS. Det ønskes omregulert fra industri til bolig på tomten.

Planstatus

Reguleringsplan for Østre parkdrag ble egengodkjent av bystyret i sitt møte 06.03.2013. Reguleringsplanen har regulert de vestre delen av tomten til turvei/grønnstruktur.



Gjeldende reguleringsplan er S 2864, vedtatt 14.04.1986 hvor tomten er regulert til industri i de mildertidige reguleringsbestemmelsene for deler av Oslos ytre sone. Det er regulert en gangvei i S-3865 på sørsiden av tomten 07.11.2001.

Tidligere uttalelser i saken

Bydelsutvalget har ikke hatt saker på tomten til uttalelse tidligere.

Plangrep

Det ønskes å tilrettelegge for to boligblokker på eiendommen, med underjordisk parkering. Byggene vil oppføres med inntrukket 6. etasje og et tårn i en av blokkene på 8. etasjer. Uteoppholdsarealet for boliger foreslås midt på eiendommen, omringet av to boligblokker, totalt 2130 m². Utnyttelsen skal være BRA= 8400 m².

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren er opptatt av at den regulerte gangvei S-745/gangvei S-3865 mellom byggene sikres opparbeidet. Bydelsdirektøren er også opptatt av at bebyggelsen plasseres slik at Østre parkdrag får størst mulig «pusterom», og ikke skyggelegges.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget ber om at planavgrensningen legges slik at regulerte gangvei i S-745/S-3865 på søndre del av tomten inngår i planen og sikres opparbeidet før eventuell brukstillatelse for boligene.
2. Bydelsutvalget ber også om at Østre parkdrag gis nødvendige «pusterom», og ber om at dette vurderes og tas hensyn til ifbm byggehøyder og plassering av bebyggelse. Bydelsutvalget ber om at eksisterende vegetasjon må søkes opprettholdt.
3. Bydelsutvalget ber om at det legges til rette for en rikelig dekning med sykkelparkeringsplasser og at parkeringsplasser for bil følger minimumsnormene.
4. Det oppfordres til å jobbe med energieffektive og grønne løsninger i bygningsmasse og anlegg, og å satse på grønne tak for å minske luftforurensning og overvannsproblematikk.
5. Bydelsutvalget er opptatt av at nye prosjekter har en god og variert befolkningssammensetning og dette sikres ved at det legges vekt på en variasjon i leilighetsstørrelser og leilighetstyper. Det må legges bestemmelser om at leiligheten skal være gjennomgående, og krav om at ingen leiligheter er ensidig nordvendte. Bydelsutvalget ber om at det ikke tillates svalgangsløsninger da disse ikke gir god boligkvalitet
6. Bydelsutvalget ber om at det videre planarbeidet belyser hvordan det tilrettelegges for gode uteområder for barn og unge.
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. [Bybilde gateromsstruktur](#)
3. [Nabolagssammensetning](#)
4. [Høyder i nabolaget](#)
5. [Konsept 1](#)
6. [Konsept 2](#)
7. [Østre parkdrag og sentral tverrforbindelse – Vedtakskart](#)