



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201412170-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 15.09.2014

Arkivkode: 512.1

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - MARIDALSVEIEN 3

Slett rød veiledningstekst:

Videresende kopi av bestilling av oppstartsmøte til:

Aktuell bydel(er), BYA , BYM, EBY

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201412170-2.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Innspillene må være mottatt senest tre uker etter utsendelse av denne orienteringen. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Dokumentsenteret
Avdeling 1



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Likelydende brev sendt til:

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Eiendoms og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO, postmottak@eby.oslo.kommune.no



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002

Referansenummer:
PBE002-BAQZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 12.09.2014 14:28

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker.

Innlogget hos ID-porten som	SIRI KLOKK
-----------------------------	------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	NAV A.S Arkitekter
Organisasjonsnummer	979312059
Adresse	Hallingsgate 5
Postnummer	0170
Poststed	Oslo
Telefonnummer	23201850
E-post (kvittering sendes hit)	mail@nav.as
Gjenta e-post	mail@nav.as
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Siri Klokk / Per Arne Bjørnstad

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune
Organisasjonsnummer	874780782
Adresse	Christian Krohgs gate 16 / Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo



Postnummer	0186
Poststed	Oslo
Telefonnummer	23 48 32 00
E-post (kvittering sendes hit)	emil.ager-wick@eby.oslo.kommune.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Emil Ager-Wick

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	208
Bruksnummer	395
Adresse/Stedsnavn	Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Eiers navn	Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)
Bydel	Bydel Grünerløkka
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	<p>Kvartalet Maridalsveien 3 er etter gjeldende reguleringsplan S-2255 regulert til byggeområde for industri. Eksisterende regulering vurderes som utidsmessig og utviklingen de senere årene har vært basert på dispensasjon. EBY er derfor bedt om å igangsette et arbeid med å omregulere eiendommen.</p> <p>EBY har undersøkt kommunale behov for eiendommen og videre gjennomført en mulighetsanalyse, herunder stedsanalyse, egnethet for ulike formål og volumstudie. Mulighetsstudie og egnethetsvurdering har hatt til hensikt å belyse ulike alternativer for etablering av formålstjenlige funksjoner i Maridalsveien 3, samt studier og anbefalinger av mulige nybygg.</p> <p>Vurderingene av eiendommens og bygningsmassens muligheter for ny bruk, utvikling og økt areal legges til grunn for det videre reguleringsarbeidet.</p>
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Arealdisponering, bevaringshensyn vs. utvikling, nybygg: størrelse og høyder, formål, parkering, Brenneriveiens rolle i plansaken, og forbindelser til området som helhet.

Karttjeneste

Vedlegg	
	 Oslokart.pdf



Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	<p>Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de og i hvilken grad følger prosjekter disse føringene?</p> <p>KDP 4 – Akerselva miljøpark (1999) Maridalsveien 3 vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde for bevaring. Denne planen er i stor grad fulgt opp, og er førende også for dagens og fremtidige planer.</p> <p>Kommuneplan – Oslo mot 2030 (ligger ute på høring)</p> <ul style="list-style-type: none">- I plankart/hovedkart er eiendommen markert med mørk gult – bebyggelse og anlegg, utviklingsområde, inkludert samferdsel og teknisk infrastruktur- I temakart 5 – kulturminnevern – er eiendommen markert med lys blått med unntak av Byarkivet og funkisbygget. Lys blått angir bygninger med verneverdi i indre by.- I temakart om støy er det markert med rødt/støyutsatt langs Maridalsveien og Møllerveien og gult langs Brenneriveien- I temakart om forurensing ligger Maridalsveien og Brenneriveien i rød sone.- I temakart om blå grønne soner ser man viktigheten av Akerselva. <p>Kulturminnefaglig status: Industrianlegget er kommunalt listeført. Bevaringsverdig ihht. Byantikvarens «Gul liste».</p> <p>Prosjektet er i tråd med overordnede planer og føringer.</p>
---	---

Gjeldende regulering *

	S2255 28.7.77, Byggeområde for industri (Endret S-2937 1.10 1987)
--	--

Andre rammebetingelser

Negative servitutter, tinglyste heftelser med mer.	Kjenner ikke til det.
--	-----------------------

Eksisterende miljøsituasjon

Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk	<p>Planområdet ligger i bydel Grünerløkka og omfatter det gamle brennerikvartalet i tilknytning til Maridalsveien 3. Kvartalet ligger like vest for Akerselva og avgrenses av Maridalsveien, Mølleveien og Brenneriveien.</p> <p>Landskapsmessig er skråningene ned mot Akerselva er det tydeligste landskapsmessige trekket. Terrenget danner to ulike topografiske former: elveleiet og byen: Det er rundt 11 meter høydeforskjell fra Brenneriveien til Maridalsveien, (9,5 i gårdsrommet). På nedsiden av kvartalet ligger bygningene som andre rekke av bygg opp fra Akerselva, og går over i en tett og terrassert bystruktur. De nederste bygningene ligger på samme nivå som elveleiet, og omfatter historiske industribygg som hadde naturlig tilknytning til elva.</p>
--	--



Grøntarealene langs elva er viktige og aktive rekreasjonsområder. Parsellhagene i skråningen ned mot Vulkan er også en dominerende landskapsmessig formasjon, som avskjærer en (direkte) visuell forbindelse til St. Hanshaugen.

Vår frelsers gravlund og flere større grøntområder, lager en pause i gateløp med forbindelser til sentrum og byen for øvrig.

Samferdsel: Kvartalet er godt knyttet opp mot gatenett og kollektivtransport, spesielt nord-sør forbindelsen som løper i Maridalsveien.

Areal – og transportplanlegging: Parkering må vurderes nærmere ihht inndeling i formål og undersøkelser av muligheter for å bygge i grunnen.

Støy (Bymiljøetaten)

Maridalsveien: 70-75dB

Rundkjøring Maridalsveien/Mølleveien: over 75 dB

Mølleveien: 70-75dB / 65-75dB

Brenneriveien: 55-60dB

Indre gårdsrom: Under 50dB

I kart fra Bymiljøetaten er det «Stille områder» i parkbeltet langs Akerselva, så kvartalet ligger mellom trafikkerte hovedårer i indre by og stille grønne områder.

Trafikk:

ÅDT Maridalsveien: 5000-15000

ÅDT Mølleveien: 1500-5000

ÅDT Brenneriveien: under 500

(Prosam 2006/ 2010, rapport 191, trafikkutvikling i Oslo og Akershus)



Eksisterende bebyggelse og bruk *

	<p>Areal: Kvartalet har et samlet areal på ca. 9000m². Kvartalet omfatter en bygningsmasse på 18 500m² inkl. kjellere, loft og katakomber fordelt på 18 bygninger. Av dette utgjør ca. 9500m² kontorlokaler og arkiv.</p> <p>Indre gård er på ca. 3000m² på nivå med Maridalsveien. Ledig tomt/parkeringsområde mot Brenneriveien ca. 500m².</p> <p>Form: Kvartalet er et industrianlegg med et lukket gårdsrom, med unntak av et parkeringsområde inn mot Brenneriveien.</p> <p>Dagens bebyggelse er bygd i flere tidsperioder/faser, noe som gjenspeiles i bebyggelsens arkitektoniske uttrykk, materialbruk og utforming.</p> <p>Kvartalet har en sammensatt bruk og rundt 70 aktive leieforhold, bl.a. Byantikvaren, Oslo Byarkiv, flere mindre private leietakere, med atelier for kunstnere, arkitektkontor, modellverksted, håndverksbedrifter, galleri, konsert/bar/utested, samt at bydel Grünerløkka har ungdomsklubben x-Ray.</p> <p>Mangfold er et beskrivende ord – både i sammensetning av mennesker, jobber, type virksomhet. «Konglomerat er det typiske for dagens anlegg» (Byantikvarens beskrivelse).</p> <p>Kvartalet står på byantikvarens gule liste, og i utført mulighetsstudie/volumstudier har vi fokusert på å undersøke mulighetsrommet i forhold til de antikvariske interessene. I studien er eksisterende bygningsmasse fra Christiania bryggeri beholdt, samt funksisbygg fra 30 tallet da Nora hadde brusproduksjon her.</p> <p>Bygget til Oslo Byarkiv er ikke listeført og vurderes med ny bruk og evt. ny utforming.</p> <p>I løpet av de siste tiårene har store deler av bygningsmassen vært gjenstand for bruksendringer og varierende grad av ombygging til bl. a. kontorer for Byantikvaren, Byarkivet, Velferdsetaten, samt mindre (uheldige) tilføyelser og generell istandsetting.</p>
--	---

Enkel stedsanalyse

<p>Erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel</p>	<p>Kvartalet Maridalsveien 3 ligger i bydel Grünerløkka like vest for Akerselva og avgrenses av Maridalsveien, Møllevveien og Brenneriveien. Det vurderes å innlemme Brenneriveien i planområdet.</p> <p>Det varierte bygningsmiljøet er karakteristisk for kvartalet, og vurderes som et av kvartalets styrker.</p> <p>Kvartalet inngår i et sammensatt område langs Akerselva med bevarte bygningsstrukturer og infrastruktur fra før 1850, og nyere tilskudd som fremdeles bygges på Vulkanområdet. Det er et område i utvikling og har de senere årene vært gjenstand for betydelig transformasjon hvor eldre industribebyggelse langs elva har fått ny bruk. Områdene er også tilført nye gate- og byromsstrukturer og nybygg med variert bruk, for å sikre sammenheng med byen.</p> <p>Sammen med Akerselva miljøpark er det dannet et sammenhengende strekk av revitaliserte historiske industritomter og aktive rekreasjonsarealer.</p>
--	---



	<p>Gatenivå i Brenneriveien ligger ca. 3-5 etasjehøyder lavere enn bebyggelsen i Maridalsveien og kvartalet fremstår som fragmentert sett utenfra, minst med to meget ulike sider.</p> <p>De to nivåene har historisk sett dannet grunnlag for å gi ulik form til bygningene, og gir også en retning for hvordan kvartalet bør utvikles videre.</p> <p>Sosial teknisk infrastruktur: Beliggenheten er sentral i indre by, med stor aktivitet på dagtid. På kveldstid avtar aktiviteten og kvartalet oppleves som avskåret og utrygt også for de som har sin naturlige tilhold her.</p>
--	--

Illustrasjoner til stedsanalyse





Vedlegg	
	7 3413_M3 4.pdf
	11 3413_M3 8.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

<p>Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)</p>	<p>På oppdrag av EBY har NAV A S gjennomført en mulighetsstudie. Studiens formål var å se hva kvartalet kan tåle, areal- og volummessig sett, og danner grunnlaget for planarbeidet. Den er drøftet med og forankret hos Byantikvaren.</p> <p>Studien gir et robust grep for utvikling av kvartalet, basert på eksisterende kvaliteter og tilføring av nye. Kvartalet bør åpnes opp det indre gårdsrommet kan omformes til et offentlig byrom.</p> <p>Nye bygningsvolumer danner nye adkomster, får inn nye gatestrukturer slik at kvartalets forbindelse til omgivelsene er spesielt styrket, i første rekke Brenneriveien.</p> <p>Formål: Program som kan tilpasse seg de historiske bygningenes egenart og aktiviteter som bidrar til liv i området gjennom hele døgnet, gir bredde og variasjon, samt synergi med naboene langs Akerselva. En bruk som gjør at kvartalet inngår som en del av en helhet i et større «lappetepe».</p> <p>Programmene som faller best ut i studien: Bevertning, bolig, forretning, kontor, kultur industri/håndverk og undervisning. Spesifiseres: Undervisning bør være på høyere nivå, kultur med publikumsfunksjoner som galleri. For kontor utadrettet virksomhet, i forbindelse med interesseorganisasjoner eller utstillinger.</p>
---	--

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	Maridalsveien 3 Volumstudie eks sit s 4.pdf
	Maridalsveien 3 Volumstudie eks snitt s 5.pdf
	Maridalsveien 3 Volumstudie ny situasjon s 16.pdf
	Maridalsveien 3 Volumstudie nytt snitt s 17.pdf



Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	9-11000m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	<p>Planområdet totalt: 9000m² (kvartalet) + Brenneriveien Kvartalet har et samlet areal på ca. 9000m². Kvartalet omfatter en bygningsmasse på 18 500m² inkl. kjellere, loft og katakomber fordelt på 18 bygninger. Av dette utgjør ca. 9500m² kontorlokaler og arkiv.</p> <p>Arealbruk: En økning av kvartalets areal som gir bedre grunnlag for å utvikle kvartalet som helhet. Nye volumer foreslås på ledig areal og som på – og tilbygg til eksisterende bebyggelse. Utbyggingspotensialet vurderes å ligge mot Brenneriveien. Nye arealer ut ifra volumstudien er på opp mot 10 000m² (inkl. Oslo Byarkiv) Totalt vil dette gi 28 500m².</p> <p>Foreslåtte formål: En bred innfallsvinkel med mixed-use og helst med utadrettede publikumsfunksjoner. Formål etter dagens bruk: Bevertning, bolig, forretning, kontor, kultur, industri/håndverk, og undervisning, Nye formål er bolig og undervisning (Vgs./høyskolenivå)</p> <p>Fordelingen av de ulike formålene avklares i den videre reguleringsprosessen.</p> <p>Innmeldte kommunale behov er for stort i forhold til kvartalets arealer, som i prosessen skaleres og sorteres inn i kvartalet etter størrelse og formål.</p>
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Avklares i samsvar med formål.
Utnyttelse	Utnyttelse: En utnyttelsesgrad på BRA ca. 300 %.
Høyde	<p>Eksisterende bygg er på 2-3 etasjer langs Maridalsveien til 9 etasjer Oslo Byarkiv i Brenneriveien. Med terrengforskjell på 9-11 meter får de en kotehøyde som er tilnærmet lik.</p> <p>Vi foreslår ny bebyggelse med en tålegrense på 11 etasjer, som tilsvarer en mønehøyde som samsvarer med dagens kotehøyde i omgivelsene. Det er søkt å finne et balansepunkt der både transformerte bygg og nybygg tilpasser seg og innordner seg formalt i forhold til kvartalet, omkringliggende bebyggelse og terrengforskjeller.</p>
Trafikk og parkering	Dagens trafikale situasjon, hvor det er noe parkering for ansatte og varelevering i indre gård kan vurderes videre, men verdien i annen bruk av dette arealet bør vurderes opp mot helheten i kvartalet og viktigheten av byrom og sosiale strukturer.

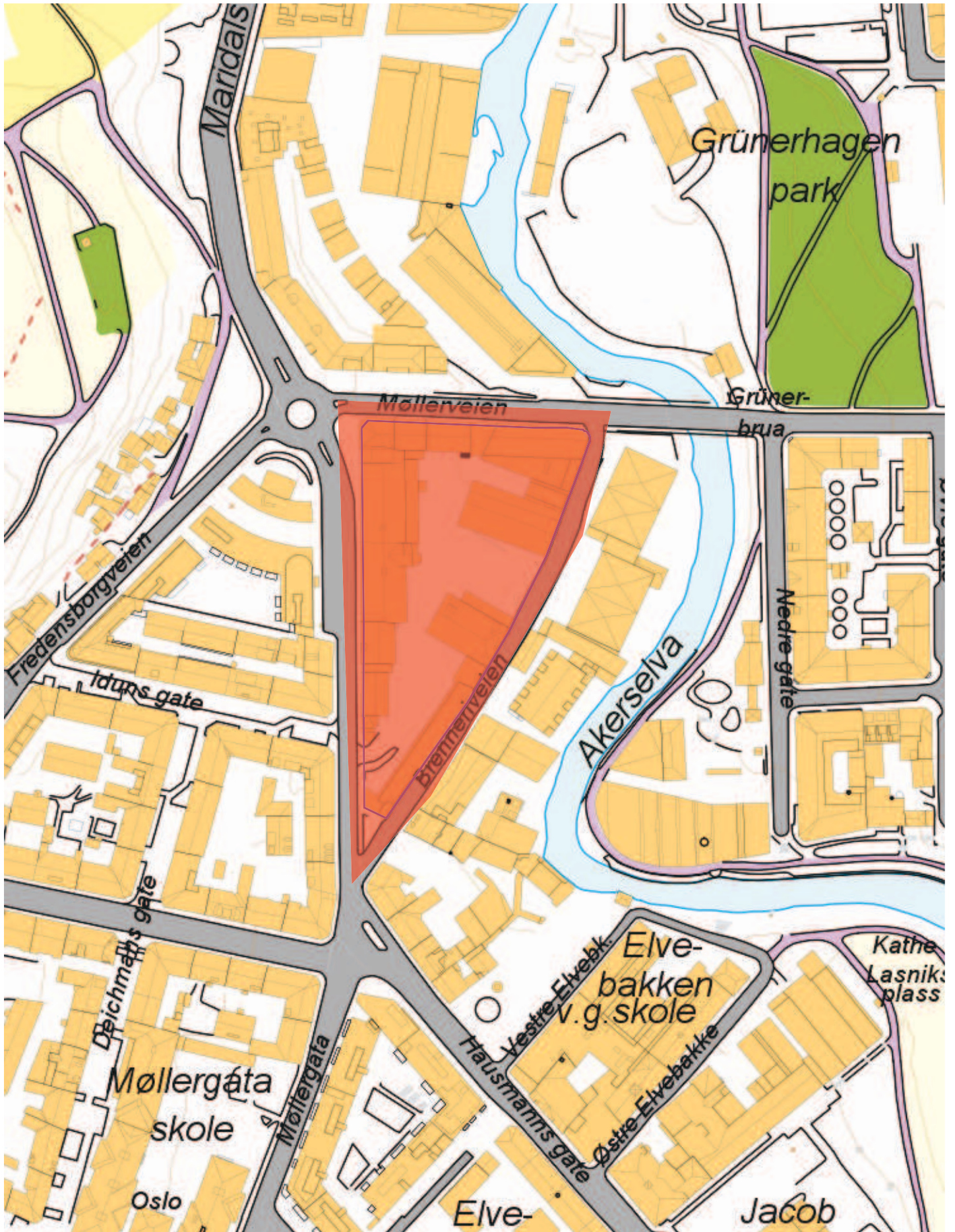


Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Størrelse: Ihht Lov om konsekvensutredning, kap.4 § 21. Vedlegg 1. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes. A. Industrianlegg (...) på mer enn 15000m ² .
Medvirkning i videre prosess	Antar at det er hensiktsmessig med et offentlig folkemøte i forbindelse med offentlig ettersyn.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Konkludere et balansert innhold for kvartalet for å få det livlige kvartalet som er ønskelig, samt en meningsfull aktivert Brenneriveien og synergi med kvartalet på nedsiden som også er under utvikling.

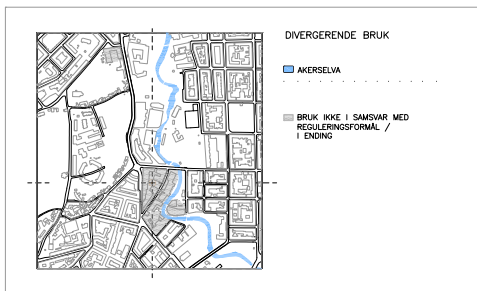
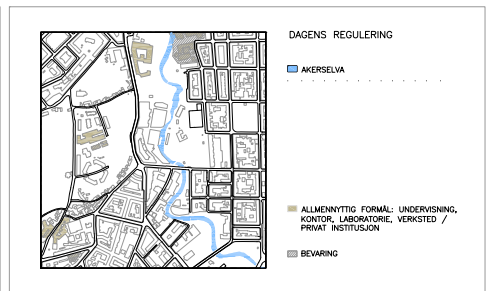
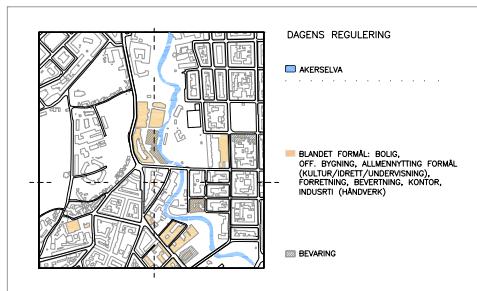
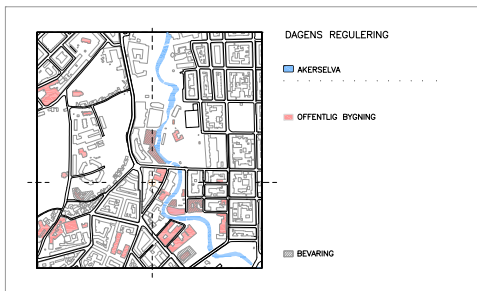
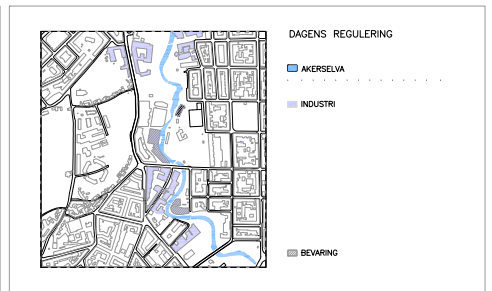
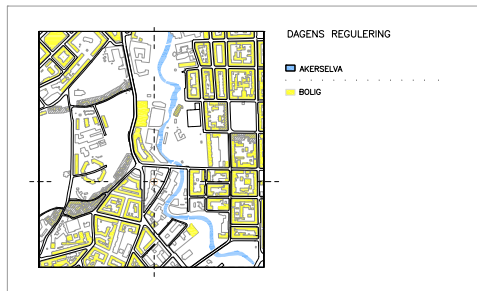
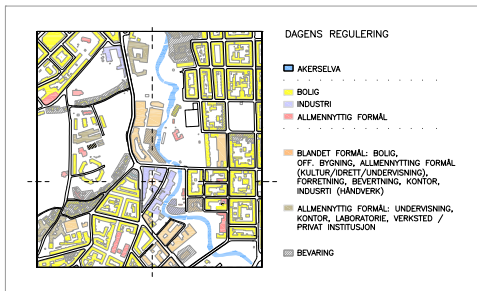


Oversiktskart

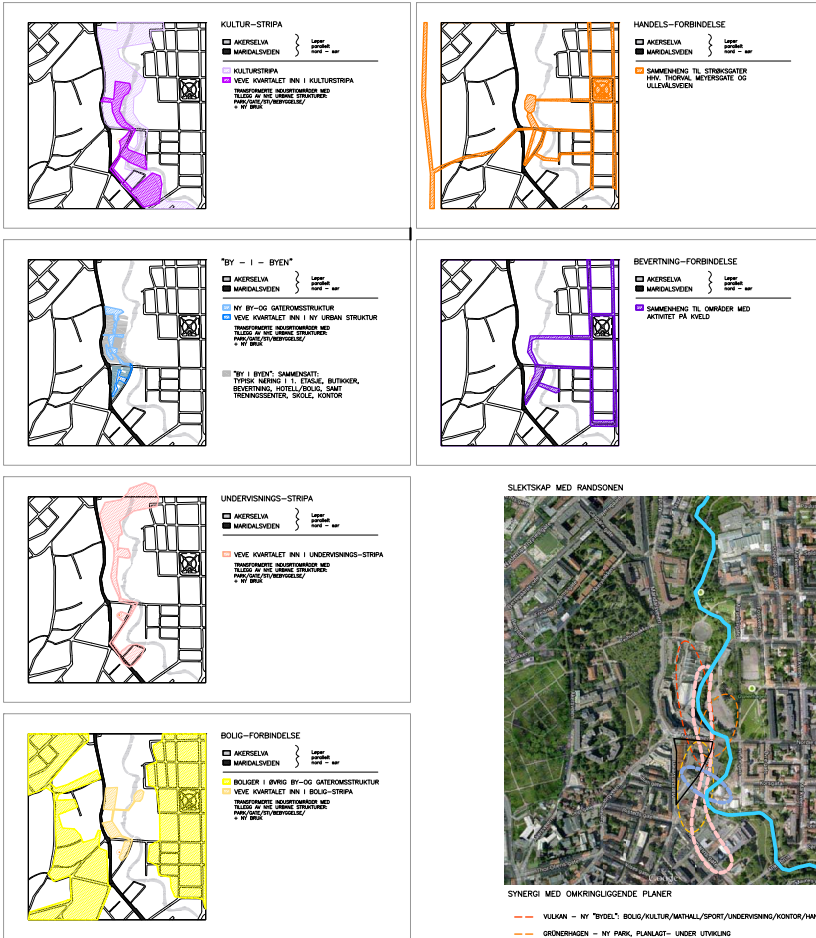


Gårdsnummer: 208 Bruksnummer:395

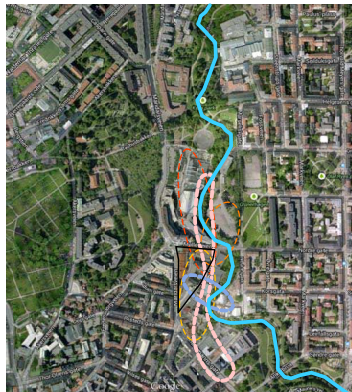




POTENSIALE: BYGGE VIDERE PÅ PROGRAMMATISKE FORBINDELSER



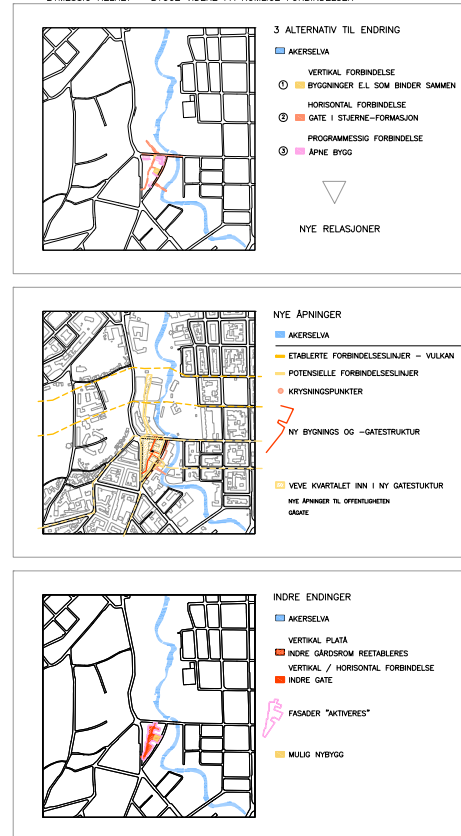
SLEKTSKAP MED RANDSONEN



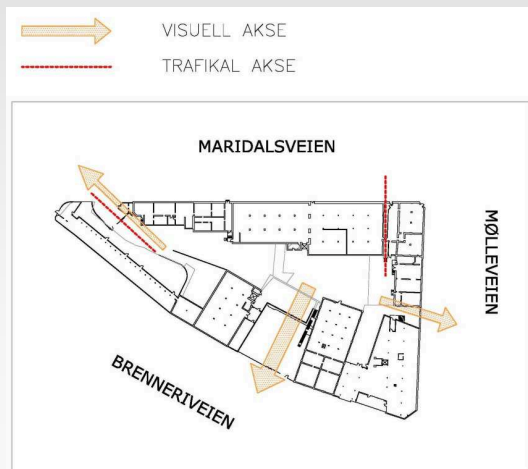
SYNERGI MED OMRINGLIGGENDE PLANER

- VULKAN - NY 'EYDEL', BOLIG/KULTUR/MATHALL/SPORT/UNDERVISNING/KONTOR/HANDEL
- GRØNERHAGEN - NY PARK, PLANLATT- UNDER UTVIKLING
- HÅUSKVARTALET - UNDER UTVIKLING, BYKVALITETSKOLLE BOLIG
- BLA / SINDASSMARKED / ODA / SOCIAL MEDIA HOUSE
- ELVEBROEN - FLERBRUKSKVALL VULKAN

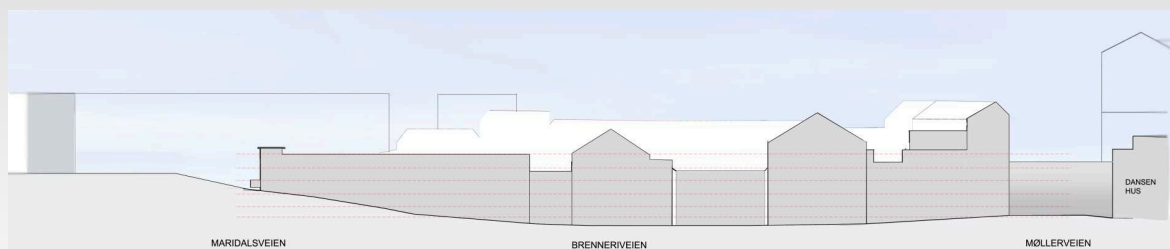
BYMESSIG HELHET - BYGGE VIDERE PÅ ROMLIGE FORBINDELSER



Eksisterende situasjon | 0-alternativet

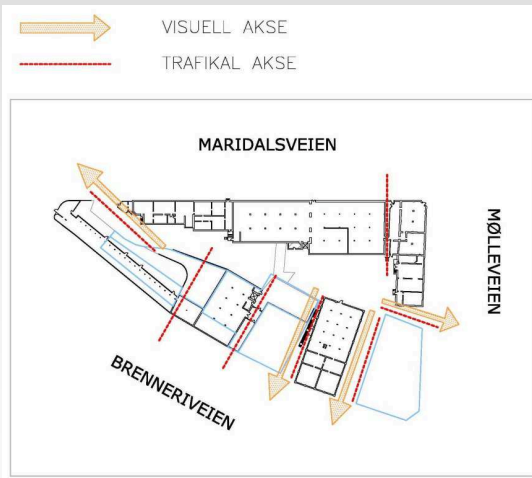
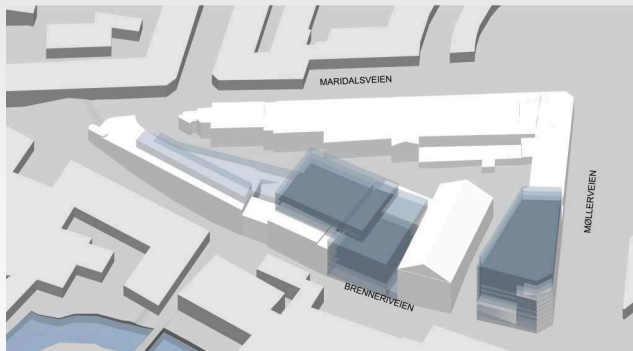


Eksisterende situasjon | 0-alternativet

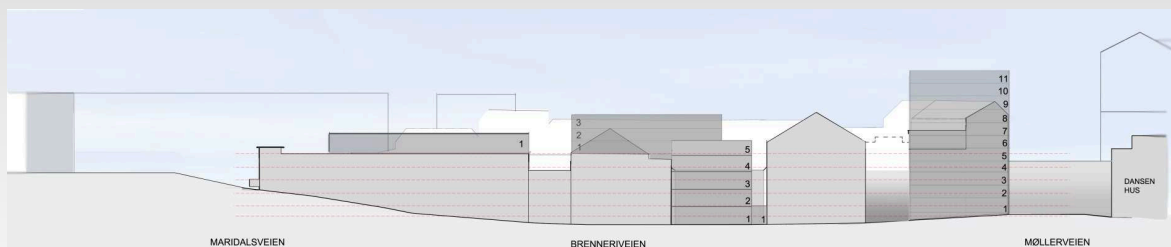


Oppriss Brenneriveien

Forslag volumstudie 5



Forslag volumstudie 5 (studie 3 + 4) | Mulighetsvurdering



Oppriss Brenneriveien