



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BU-sak 150/2014
BUK-sak 25/2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh: Marianne Netland, 23431109	Dato: 07.11.2014
	2013/1018		Arkivkode: 512.1

BU-sak 150/2014 BYDELENS UTTALELSE TIL KUNNGJØRING AV OFFENTLIG ETTERSYN AV REGULERINGSPLAN FOR MALERHAUGVEIEN 25

Bydelsadministrasjonen mottok 16.10.2014 kunngjøringsdokumentene for offentlig ettersyn av reguleringsplan for Malerhaugveien 25. Saken er tilgjengelig på saksinnsyn hos PBE med saksnummer 201309583.

Saksopplysninger

M 25 Utvikling AS foreslår en omregulering av Malerhaugveien 25 fra industri til boligbebyggelse og fortau langs Malerhaugveien. Planen er utarbeidet av Meinich arkitekter AS. Hensikten med planen er å bygge seks blokker med til sammen 188 leiligheter med tilhørende underjordisk parkering. Fire av blokkene er i fem etasjer og de to østlige blokkene har seks etasjer. Planområdets sydlige avgrensning er plassert slik at det i følge forslagsstiller er nok plass til Grønvoll allé og Nordre tverrforbindelse.

Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om redusert høyde på de to østlige byggene fra seks til fem etasjer, og at bygningenes arkitektoniske kvaliteter sikres bedre.

Tidligere uttalelser i saken

Bydelsutvalgets vedtak i BU-sak 104/2013 er vedlagt.

Planstatus

Gjeldende regulering

Planområdet er regulert til industri i de Midlertidige reguleringsbestemmelsene i S-2864 av 15.05.1986. For reguleringsplaner vedtatt før 11.06.2008 gjelder arealstrategien i KP 2008.



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

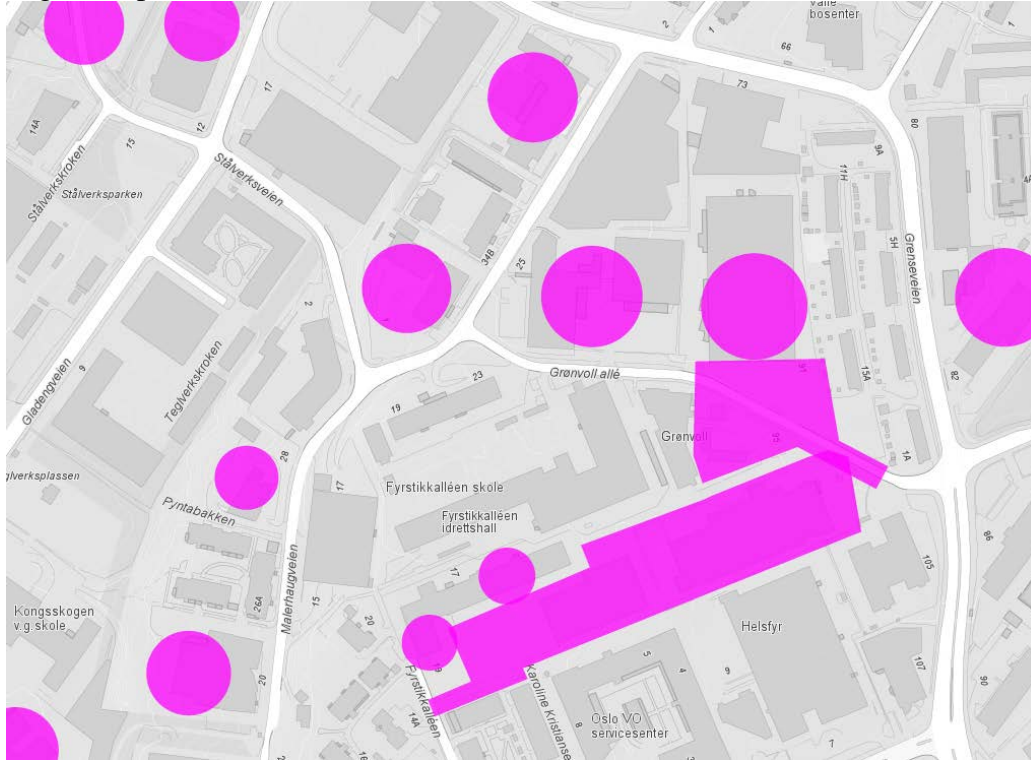
Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

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

Internett: www.oslo.kommune.no

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

Pågående planarbeid:



Overordnet rammeverk

Kommuneplan

KP-2008 Arealstrategi mot 2025 (vedtatt av bystyret 11.06.2008):

Planforslaget er i samsvar med KP 2008, som angir Ensjø som et «område for knutepunktutvikling – vurderes sent i perioden». Ensjø er del av et stort byområde i indre by med betegnelsen «allsidig bymiljø med stor andel boliger».

Oslo Kommuneplan 2009 (vedtatt av bystyret 16.02.2009):

Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo, viderefører arealstrategiene i Kommuneplan 2008. Planen angir Ensjø som et transformasjonsområde. Ensjø er del av et stort byområde i indre by med betegnelsen «allsidig bymiljø med stor andel boliger» i kommuneplanen.

Kommunedelplaner

KDP-13 for Indre Oslo, vedtatt av bystyret 02.12.1998:

Kommunedelplanen gir rammer for byutvikling, byreparasjon, miljøbevaring og transport i indre by og sentrum, samt at den trekker opp de langsiktige mål for de samme områder.

Område- og planprogrammer:

Planleggingsprogram for Ensjø, vedtatt av bystyret 17.03.2004:

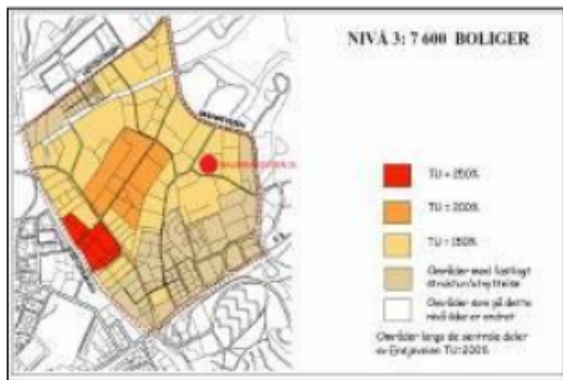


Fig. 3 Utnyttelse



Fig. 4 Arealbruk

Ensjø forutsettes utviklet med en bymessig struktur som en fortsettelse av strukturen i indre by. I planprogrammet for Ensjø er planområdet markert som allsidig bymiljø med stor andel boliger. Utearealene bør tilsvare 25 % av maks tillatt BRA.

I planleggingsprogrammet er området markert som "randsone". I alternativet nivå 3 er den foreslåtte utnyttelse BRA= 120-150 %, 4-5 etasjer, inntil 7 etasjer dersom plassering tilsier markering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. En forutsetning er at tilfredsstillende bokvalitet oppnås. Det skal legges hovedvekt på boliger, evt. med innpassing av arbeidsintensiv nærings- og servicevirksomhet, og en variert leilighetssammensetning med stor andel store leiligheter.

Planleggingsprogrammet for Ensjø forutsetter at transportbehovet reduseres og kollektivbetjeningen styrkes. Kommuneplanen legger opp til byggeområde for bolig og anlegg i flere av de eksisterende, omkringliggende industrikvartalene. Trafikkbildet vil på denne bakgrunn endre seg fra næringstrafikk til boligtrafikk og få en annen karakter enn i dag. Kommunen ved EBY har sendt inn forslag om å stenge Grønvoll allé for gjennomkjøring ved Grønvoll park. All trafikk til boligbebyggelsen på Malerhaugveien 25 (ca.188 boliger) vil få atkomst fra Malerhaugveien.

Det finnes ikke alternative atkomstveier eller muligheter for breddeutvidelse av dagens gatenett. En evt. økt belastning pga. ny boligbebyggelse vil uansett måtte benytte Malerhaugveien i dagens bredde som atkomst. Biladkomst til boligbebyggelsen er forutsatt løst med nedkjøringsramper under bebyggelsen. Det skal avsettes varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet. De arealene som skal benyttes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

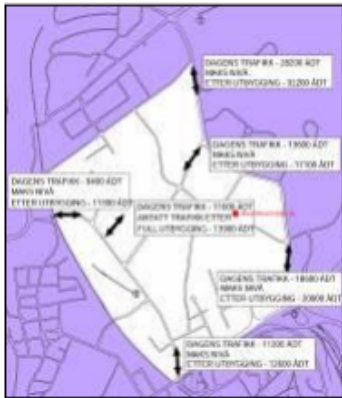


Fig. 5 Trafikkøkning som følge av byutviklingen



Fig. 6 Ensjo - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom

Ensjo – veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR):

Østre og vestre parkdrag er hovedgrep. I veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR) for Ensjo, er Grønvoll park nevnt som et særlig viktig offentlig rom og lokal møteplass. Parker bør ha en presis avgrensning og et bevisst forhold til bebyggelsen rundt.

Grensen mellom privat og offentlig areal kan tydeliggjøres vha. veggliv, steinsetting, beplantning mm. Boliger i 1. etasje bør ikke ha balkonger eller private hager på terrengnivå mot gater, parker og plasser. Grønvoll park forutsettes å være 6-8 daa. Nordre tverrforbindelse går nordover fra Grønvoll park langs Grenseveien 91. Forbindelsen skal være offentlig tilgjengelig og ha et grønt preg. Den bør, inkludert sidearealer, være 10-15 meter bred.

Reguleringsplanene må inneholde rekkefølgebestemmelser som sikrer at det offentlige rom utbygges i takt med utviklingen av utbyggingsområdet. Rekkefølgebestemmelsene må følges opp gjennom utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføringen. Utbyggingsavtalene skal sikre at prosjektene bidrar til realisering av sin forholdsmessige andel av det offentlige rom.

Kvalitetsprogram for Ensjo:

Kortversjon av arbeidsrapport om Ensjoområdet «Analyse og registreringsdel» 2000

Andre føringer:

Leilighetsfordeling i indre Oslo – normer:

Oslo bystyre vedtok 25.09.2013 følgende nye veiledende norm for leilighetsfordeling som skal legges til grunn for reguleringsplanlegging i bydelene gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 — 50 m² BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m²BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som Kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Parkeringsnormer for næring og bolig (2002):

Planområdet er under kommunens parkeringsnormer for tett by.

Eksisterende forhold

Planområdet består av to bygninger med tilhørende parkeringsarealer. Virksomheten som bedrives på tomten i dag er i hovedsak kontorrelatert, lager og engroshandel. Dagens BRA er på 11 675 m², og det er opparbeidet 100 p-plasser på terreng. 175 personer har sin arbeidsplass på eiendommen i dag.

Malerhaugveien 25 ligger på et platå med relativt gode solforhold. På begge sider av den sydlige del av Grønvoll allé finnes det store bevaringsverdige trær, rester av lindealléen som førte til Grønvoll gård.

Det er ikke registrert viktig biologisk mangfold på tomten, eller kulturminner eller bevaringsverdig bebyggelse. Planområdet ligger nordvest for Grønvoll gård, med våningshus og stabbur fra 1825. Gården har høy kulturhistorisk verdi og er viktig som historisk spor og holdepunkt i området. Noe øst for planområdet ligger Grønvoll hageby, med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. I sør er Fyrstikkalléen skole, hvor en del av skolen er regulert til spesialområde bevaring.

Planområdet har hele 5-10 ganger pr år høyere luftforurensing enn anbefalte normer tilsier. Dette gjelder for hele Ensjø.

Nærmere om planforslaget



Hele tomten med unntak av fortau langs Malerhaugveien reguleres til rent boligformål. I tillegg er det lagt en reguleringsbestemmelse som åpner for strøkstjenlig virksomhet på inntil 300 m² i første etasje i bygg mot Malerhaugveien og Grønvold allé.

Det er avsatt areal til Nordre tverrforbindelse langs Grønvoll allé på sørsiden av tomten. I overordnet plan for Ensjø foreslås Nordre tverrforbindelse på nordsiden av planområdet, men er i planforslaget etter samtale med Eiendoms- og byfornyelsesetaten og PBE lagt langs Grønvoll allé. På denne måten vil planlagte Grønvoll park få en tydelig grønn forbindelse mot vest og rester av eksisterende lindéallé kan inkluderes i forbindelsen. Nordre tverrforbindelse medtas i reguleringsplanen for Grønvoll park, og er derfor ikke inntatt i reguleringsplanen for Malerhaugveien 25. Forslagsstiller avgir tomteareal fra Malerhaugveien 25 langs hele områdets sydlige grense for regulering og opprettelse av Nordre tverrforbindelse.

Utnyttelse og høyder

Det foreslås et bebygd areal på 3500 m², som gir en % BYA på 34%, og en %BRA på 160%, fordelt på til sammen 188 leiligheter i seks bygg. To av disse organiseres i øst-vest retning og skal danne en rand mot eiendomsgrensen i nord. De fire resterende blokkene organiseres i nord-sør retning i en vifteformasjon mot eiendomsgrensen i sør. Bygningene er foreslått med etasjehøyde fra 4 til 6 etasjer.

Forslaget avviker fra Planleggingsprogrammet for Ensjø da det er foreslått en TU på 160%, når planleggingsprogrammet anbefaler 150% TU. I tillegg er det noe avvik fra krav til minsteavstand mellom bygninger slik det er definert i Normer for uteoppholdsareal. Forslagsstiller har løst dette ved å skråstille fasadene mellom byggene.

Uteareal

Utearealet blir utformet som tre mindre trapesformede rom som knyttes til et større uterom ilagt i midten av planområdet. Nordre tverrforbindelse er lagt på sørsiden av planområdet.



Fig. 28 Støykart dagens situasjon, med trafikk tall fra 2013. Beregningen er tatt 1,7 m over bakken.

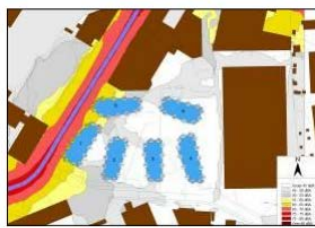


Fig. 30 Støykart fremtidig situasjon, med trafikk tall fra 2013. Beregningen er tatt 1,7 m over bakken.



Fig. 29 Støykart dagens situasjon, med trafikk tall fra 2013. Beregningen er tatt 1,7 m over bakken.

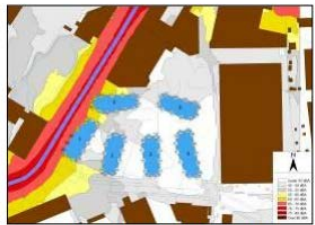


Fig. 31 Støykart fremtidig situasjon, med trafikk tall fra 2013. Beregningen er tatt 1,7 m over bakken.

Støy og trafikk

Det er laget støyberegninger, som viser at de mest utsatte fasadene vil ha 64-66 dB avhengig av om Grønvoll allé stenges for trafikk eller ikke, og beregningene tar også høyde for en fremtidig hastighet på 50 km/t, mens trafikkanalysen anbefaler en reduksjon i hastigheten til 30 km/t på grunn av transformasjonen til boligområde. Dersom hastigheten senkes, vil også støyforholdene bedres. For øvrig viser trafikkanalysen lite endring i beregnet trafikk.

Rekkefølgebestemmelser

Fortauet langs Malerhaugveien skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Grønvoll park og Nordre tverrforbindelse skal være sikres opparbeidet før igangsetting gis i byggesaken.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om at høyden på de to østlige byggene reduseres med en etasje fra 6 til 5 etasjer, og at bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter sikres sterkere.

- PBE anbefaler kun 5 etasjer
- Kvaliteten på uteoppholdsarealer er avhengig av stenging av Grønvoll allé
- Det er ikke satt krav om avbøtende tiltak når det gjelder støy
- Arkitektonisk utforming er ikke godt nok sikret

Bydelsdirektørens vurdering

Prosjektet forholder seg i stor grad til de vedtatte rammene for utbygging på Ensjø.

Forslagsstiller har ønsket en TU 10 % utover det som er satt som ramme i

Planleggingsprogrammet. Bydelsdirektøren mener en skal følge de rammene som er satt i planleggingsprogrammet og støtter PBE i deres vurdering når de ønsker å redusere de østre byggene med en etasje fra 6 til 5 etasjer.

Bydelsdirektøren mener det bør stilles krav om utelukkende gjennomgående leiligheter, da bokvaliteten er avhengig av forhold utenfor planens rekkevidde (støyforholdene avhenger av om hvorvidt Grønvoll allé stenges eller ikke). Svalgangsløsninger må unngås da de kan gi støyproblematikk og utidig innsyn.

Det er positivt at det tilrettelegges for eventuell strøktjenlig virksomhet i reguleringsbestemmelsene.

Bydelsdirektøren ber om at også større barn tilgodesees når det gjelder programmeringen av uteoppholdsarealene.

Grønvoll allé er nå tatt ut av planområdet og vil bli behandlet i reguleringsplanen for Grønvoll park, slik at eventuell verving av alléen og etablering av sykkel felt/vei ikke vil reguleres i denne planen. Bydelsdirektøren registrerer at det er lagt inn fortau langs Malerhaugveien slik bydelsutvalget etterspurte ved oppstart, og ser dette som positivt. Da Grønvoll allé er tatt ut av

planområdet, vil sykkelforholdene langs denne bli tatt opp igjen av bydelsdirektøren når denne kommer til høring senere.

Bydelsdirektøren følger også PBEs bemerkning omkring parkeringsplasser på terreng. PBE har kommentert at p-plasser andre steder enn ved innkjøringen kan oppfordre til kjøring på gangveiene, og at dette ikke fremmer bokvalitet og brukbarhet på uteoppholdsareal.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget stiller seg positiv til boligutvikling på tomten, men støtter PBE i deres vurdering når de ber om at det reduseres med en etasje for de østre byggene, jmf rammene i Planleggingsprogrammet for Ensjø.
2. Bydelsutvalget ber om at det inntas bestemmelse i planen som sikrer gjennomgående leiligheter. Bydelsutvalget er opptatt av at nye prosjekter har en god og variert befolkningssammensetning og at dette sikres ved at det legges vekt på en variasjon i leilighetsstørrelser. Bydelsutvalget vil fraråde svalgangsløsninger da de ikke gir tilstrekkelig boligkvalitet, men i stedet kan gi problemer med støy og innsyn.
3. Bydelsutvalget ber om at større barn tilgodesees ved utarbeidelsen av utearealene.
4. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. I Norge er særlig humlene utsatt, og seks arter står i fare for å bli utryddet. Derfor ber bydelsutvalget at forslagstiller har dette i mente ved utarbeidelsen av planene for uteområdene. Det best om at det satses på blomster og planter som gir gode trivselsvilkår for bier og humler og at dette sikres i reguleringsbestemmelsene. ‘
5. Bydelsutvalget støtter PBE når de ikke anbefaler parkeringsplasser på terreng utover et absolutt minimum og da kun i forlengelsen av innkjøring til parkeringsgarasjen.
6. Bydelsutvalget er skeptisk til at uteoppholdsarealenes kvalitet er avhengig av forhold utenfor planens rekkevidde (stenging av Grønvoll allé), og ber om at det må kreves avbøtende tiltak for støy dersom det Grønvoll allé ikke stenges.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. [Vedtak om offentlig ettersyn](#)
2. [Risiko- og sårbarhetsanalyse](#)
3. [Plankart](#)
4. [Sol- og skyggestudier](#)
5. [Støyberegninger](#)
6. [Trafikkanalyse](#)
7. [Planer](#)
8. [Snitt](#)
9. [Visualisering 1](#)
10. [Visualisering 2](#)
11. [Visualisering 3](#)
12. [Arealer og parkering](#)
13. [Arealoppsett boliger](#)
14. Protokoll av BU-sak 104/2013