Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

BU-sak 6/2015
BUK-sak 3/2015

Dato: 12.01.2015

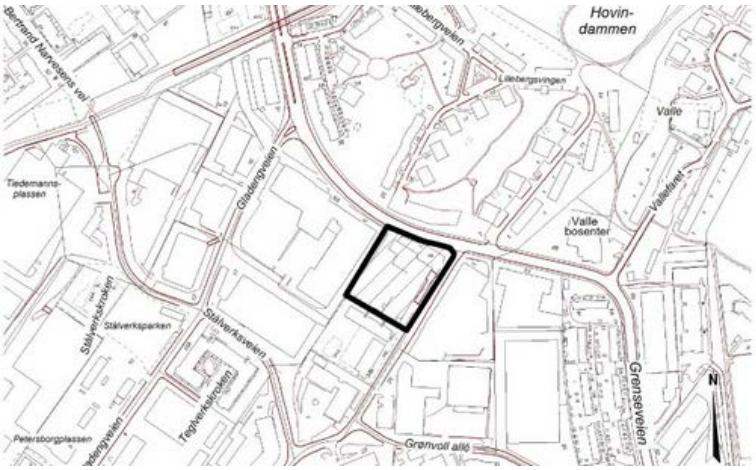
Deres ref: | Vår ref (saksnr): 2013/1602 | Saksbeh: Marianne Netland, 23431109 | Arkivkode: 512.1

BU-SAK 6/2015, BYDELENS UTTALELSE TIL KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN AV GRENSEVEIEN 69

Bydelsadministrasjonen mottok 12.01.2014 anmodning om uttalelse til offentlig ettersyn av Grenseveien 69. Saken er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201315803.

Saksopplysninger
Grenseveien 69 AS foreslår å omregulere Grenseveien 69 fra industri til boligbebyggelse, kombinert med mulighet for forretning, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting og friområde. Forslaget tilrettelegger for åpning av Lillebergbekken.

Det ønskes å tilrettelegges for 4.594 m2 boligbebyggelse, 1.025 m2 kombinert bebyggelse og anlegg og et friområde på 503 m2. Planområdet er totalt på 6.123 m2. Dette vil gi en BRA på 10.500 m2 helt eller delvis over terreng, og 3200 m2 under terreng. Bruksarealet er 9300 m2. Antallet leiligheter er 108 stk, fordelt på 3 blokker, hvor leilighetsfordelingen vil gi 35 små (40-50 m2 BRA), 30 middels (50-80 m2 BRA) og 43 store 80 m2 og større. Det avsettes 79 parkeringsplasser for bil og 207 parkeringsplasser for sykkel.



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

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, og har utarbeidet et eget planalternativ. Hensikten er å oppnå større kvalitet på utearealer og tilliggende friområde i vest.

Dagens bruk
Tomten er i dag i bruk til industriformål, blant annet til pølsemakeri.

Bydelens tidligere uttalelser:
Bydelsutvalget behandlet saken i sitt møte 13.02.2014 i sak 01/2014. Vedtaket følger vedlagt. Under er tilbakemelding på bydelens uttalelser fra forslagsstiller og PBE.

Forslagsstillers tilsvar:
Østre parkdrag reguleres som grønnstruktur/friområde med bredde på 5 meter, lik naboeiendom i syd. Det forutsettes at nabo i vest gjør tilsvarende. Dette gir en samlet bredde for Østre parkdrag på 10 m. Planforslaget følger parkeringsnorm for Oslo tett by og leilighetsnorm for Grünerløkka. Det vil ikke bli stilt krav til gjennomgående leiligheter. Det er gjort en utredning vedr. etablering av barnehage innenfor planområdet Problemstillinger tilknyttet et slik tiltak er diskutert med kommunen, som har konkludert med at de ikke vil stille krav til barnehage i prosjektet. Trafikkanalyse er utarbeidet og vil følge saken.

Plan- og bygningsetatens kommentar:
Gjenåpning av bekken.
Det er i etterkant av forhåndsvarslingen innkommet ny momenter i saken fra Bymiljøetaten.
Skisseprosjektet viser behov for å avsette ca. 10m på det bredeste nord i planområdet. Forslagstiller har endret sitt forslag i tråd med føringer fra BYM.
Plan- og bygningsetaten støtter bydelens uttalelse om at bekkeåpningen bør være førende for prosjektet med hensyn til formålsavgrensninger og plassering av bebyggelse.

Vurdering av plassering av barnehage i prosjektet
Det er tidligere vurdert å etablere en barnehage. På Ensjø er det registrert behov for flere barnehageplasser. Tomtens egnethet til barnehage har vært vurdert å være for små til å kunne romme både uteareal til barnehage og boligene. Konklusjonen er at uteoppholdsarealet er uegnet og for lite.

Planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging (T-5/93 Areal og transportplanlegging) tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensyn til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetisk kvalitet.

Retningslinjer for barn og unge (T-2/08 Om barn og planlegging) skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Støy i arealplanlegging (T-1442 Støy i arealplanlegging) er retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging og skal legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Forebygging gjennom riktig arealbruk er sannsynligvis det mest kostnadseffektive tiltaket i forhold til støy.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplanen 2008 - Oslo mot 2025 har som mål at Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen. Planen legger opp til en økning av boligmassen med ca 3400 nye boliger per år frem mot 2025. Oslo skal være en trygg by med god livskvalitet for innbyggerne. Kommunen skal tilby brukertilpassede tjenester av høy kvalitet. Innbyggerne skal delta i byens utvikling. Byens blågrønne preg skal bevares og styrkes. Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling.

Kommuneplan og arealstrategikart 2009 arealdel: Har bakgrunn i den nye plan- og bygningsloven, som trådde i kraft samme år. Det er en foreløpig juridisk bindende arealdel som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser samt gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 16.12.2009. I kommuneplanen vises planområdet med gjeldende regulering (industri).

Ensjø – forslag til planleggingsprogram (2004)
Planleggingsprogrammet beskriver ønsket byutvikling, formulerer visjon og mål,
setter opp en del fysiske forutsetninger om arealbruk og utbyggingsvolum, forutsetter
at det utarbeides en veiledende prinsipplan for det offentlige rom, sier noe om skolesituasjonen og hvordan kommunen skal organisere sitt arbeid.

Ensjø skal utvikles med en bymessig struktur som en fortsettelse av strukturen i indre by. Området er markert som «randsone» med en utnyttelse på 120-150 %. Byggehøyde er satt til 4-5 etasjer, 7 etasjer kan tillates dersom plassering tilsvarer en markering og utforming tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter. Hovedvekten i dette området ligger på boliger og noe næring. I Grenseveien kan det være muligheter for næring på gateplan. Uteoppholdsarealene bør tilsvare 25 % av maks tillatt bruksareal. I alle boligprosjekter skal behovet og mulighetene for innpassing av barnehage vurderes. I reguleringsplaner må det vurderes hvordan det enkelte bygg forholder seg til nabobebyggelsen og hvordan det henvender seg til det offentlige rom. Grønvoll allé planlegges stengt som gjennomgående vei.

Ensjø – veiledende prinsipplan for det offentlige rom:
Østre og vestre parkdrag utgjør hovedgrepene i denne planen. Østre parkdrag/bekkedrag går langs planområdets vestre grense. Viktig krysningspunkt for fotgjengere over Grenseveien er anvist rett nord for planområdet.

Grønvoll park er nevnt som et særlig viktig offentlig rom og lokal møteplass. Nordre tverrforbindelse går nordvestover fra Grønvoll park langs Grenseveien 91og videre mellom Malerhaugveien 24 og Stålverksveien 91.

Kvalitetsprogram for Ensjø
Fokuserer på den private delen av byutviklingen på Ensjø, boliger, næringsareal, felles uterom bygninger og lanskapselementer. Energi, Universell utforming, miljøvennlig materialvalg, felles uterom. Følger opp planleggingsprogram for Ensjø.

Gjeldende regulering
Midlertidig regulerings bestemmelser for deler av Oslo ytre sone – Industri, S-2864, 14.5.86.
Pågående planarbeid

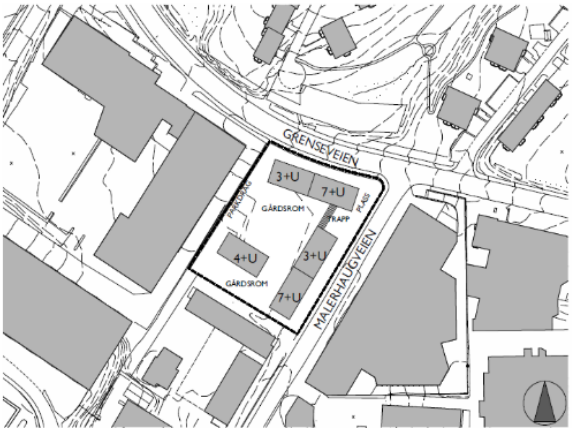
Kommuneplan Oslo mot 2030 Smart, trygg og grønn, høringsutkast lå ute til offentlig ettersyn til 30. mai 2014. For visjonens tre satsningsområder smart, trygg og grønn er det formulert mål og satsninger for videre utvikling av Oslo som samfunn, kommunens virksomhet og byens fysiske utvikling. Oslo skal være landets kunnskapshovedstad, være attraktiv nasjonalt og internasjonalt og fremtidens oppgaver skal løses smartere. Byen skal være trygg, åpen og tilgjengelig og alle skal ha mulighet for et godt og aktivt liv. Oslo skal være internasjonalt ledende miljøby, blågrønne preg skal styrkes. Vekst skal skje gjennom kompakt byutvikling og banebasert fortetting. Ensjø ligger innenfor utviklingsområde i ytre by.

Pågående plan- og byggesaker i området
Malerhaugveien 25, plansak 201309583: Fra industri til bolig (5 etasjer)
Malerhaugveien 28, plansak 20142289: Fra industri til bolig (5-8 etasjer)
Stålverksveien 1, plansak 201312694: Bolig (4-7 etasjer)
Grenseveien 91, plansak 201210906: Skole (tidligere bolig)
Grenseveien 95, plansak 201308800: Grønvold gård, grøntområde.
Grenseveien 61, plansak 201112246: Bolig, forretning, annen tjenesteyting (6-8 etasjer)
Hovinveien 45, byggesak 20140685: Bolig, forretning, bevertning (6-8 etasjer)

Vedtatte planer
Gladengveien 10: Bolig 6-7 etasjer,
Malerhaugveien 34: Bolig 4-5 etasjer,
Hovinveien 45: Bolig, forretning, bevertning 6-8 etasjer

Nærmere om planforslagene

Alternativ 1 (Forslagsstillers forslag)



Det ønskes oppført tre nye bygg, hvorav to plasseres langs Grenseveien og Malerhaugveien, og det tredje bygget plasseres i gårdsrommet mot friområdet. Prosjektet vil gi ca 108 boliger, og det avsettes ca 400 m2 til mulig etablering av forretning, bevertning og offentlig eller privat tjenesteyting mot Grenseveien. Friområdet blir på ca 503 m2 og vil ligge mot nordvest for å gi plass til åpningen av Lillebergbekken.

Arealoppstilling - Alle tall m²				
Maks tillat BRA	10.500			
Åpent overbygget areal til balkonger mm	1.200			
Overdekning til sykkel, renovasjon mm	150			
Tekniske rom på tak	250			
Boligareal	8.900	m² BRA	Anbefalt	Planforslaget
Regulert til boligformål/kombinert formål				5.590
Ubebygd areal				4.200
MUA	20	% av boligareal	1.780	1.910
MUA på terreng/ lokk	75	% av MUA	1.335	1.910
Solbelyst areal 1. mai 3 timer (gj.snitt)	50	% av MUA	880	1.180
SFUA	80	% av MUA	1.080	1470

Forslagsstillers hovedgrep ligger i at de tar opp høydevariasjonen i eksisterende bebyggelse i nærområdet, og foreslår et spenn fra en lav del i 3 etasjer til en høyere del i 7 etasjer. Den høyeste delen er ment å markere Malerhaugveien og overgangen til det øvre platået på Ensjø. Planforslaget ønsker å markere Grenseveien som en overgang mellom den tette og den åpne byen. Det argumenteres også for at valgte arrondering av bebyggelsen vil gi bedre sol- og utsiktsforhold enn ved tradisjonell utforming med enhetlig etasjetall.

Overgangen Grenseveien/Malerhaugveien foreslås opparbeidet som en liten plass, og herfra er det utsyn gjennom bebyggelsen. En bred trapp forbinder plassen og gårdsrommet. Atkomsten til garasjeanlegget er lagt fra Malerhaugen mot nr 34.

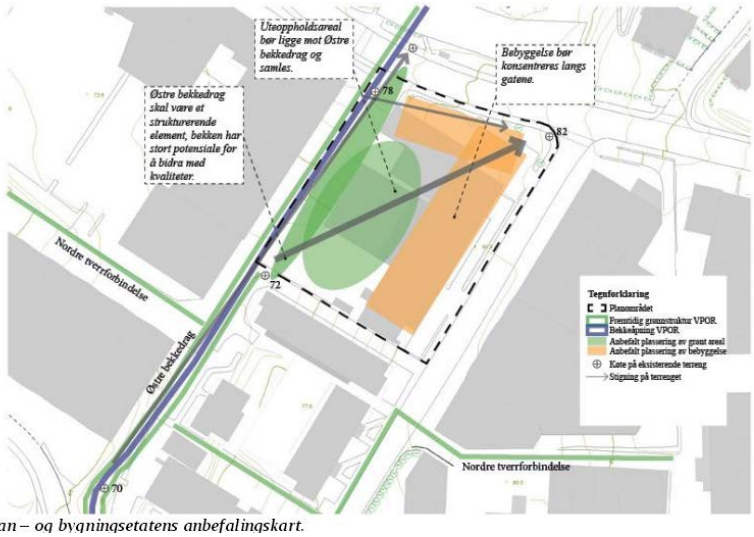
Plasseringen av bygningen i gårdsrommet bidrar til å ta opp terrengforskjellene på en naturlig måte uten bruk av bratte skråninger eller støttemurer. Med den lave høyden på 4 etasjer mener forslagsstiller at gårdshuset underbygges som et godt grep både sol, bruks- og terrengmessig.

Det legges til rette for at overvannet håndteres i dagen i forbindelse med etablering av nye grøntareal for infiltrasjon som plener, buskfelt og regnhager. Vannet som samles opp under og etter regnvær fremheves som positive innslag i åpne renner gjennom området før det fordrøyes i regnhagen som er plassert på tomtens laveste punkt. Regnhagen utformes slik at den med enkle grep kan knyttes til en fremtidig åpnet bekk og bidra til økt vannføring i denne. Forslagsstiller satser på en variert vegetasjon i flere sjikt som vil tiltrekke seg blant annet insekter og fugler og dermed bidra til økt økologisk mangfold i nærmiljøet.

Alternativ 2 (PBEs forslag)
Plan- og bygningsetaten støtter de foreslåtte arealformålene og anser forslaget til å være i tråd med de overordnede føringene for Ensjø. Men Plan- og bygningsetaten har fremmet eget forslag da de mener plassering av den ene lamellen deler opp utearealet og dermed ikke sikrer tilstrekkelig kvalitet i uteoppholdsarealene for boligene eller friområdet. PBE mener den ligger for tett på friområdet, og mener det kan føre til at området kan oppleves som privatiserende. PBE legger i stedet på en etasje på den delen av bygget i som i alternativ 1 er

på 3 etasjer. Forslaget vil gi ca 100 leiligheter. PBE sier også at hvis prosjektet hadde sikret gode og sammenhengende utearealer, og lamellen i gårdsrommet ble tatt ut, ville dette føre til en så god kvalitet at høyder på 7 etasjer kunne aksepteres.

PBE legger også prioritet i åpning av bekkeløpet over tomten. Lillebergbekken vil styrke lokalområdet og gi boligprosjektet viktige kvaliteter. Bymiljøetaten har utarbeidet skisseprosjekt for åpning av Lillebergbekken (Østre bekkedrag).



Plan – og bygningsetatens anbefalingskart.

Etatens forslag vil medføre en høyere utnyttelse enn det rammene i Planprogrammet for Ensjø legger opp til. Etaten mener dette kan begrunnes med at prosjektet har tilstrekkelige kvaliteter til å tillate dette.

Trafikkavvikling

Trafikkanalysen vedlagt planforslaget viser at omreguleringen vil generere en ÅDT på drøyt 200 i fremtidig situasjon uten dagligvareforretning, som innebærer en nedgang på ca 250 kjt/døgn sammelignet med i dag. En eventuell dagligvareforrenting antas å generere samme mengder trafikk som dagens forretning. Dersom dagligvareforretning innpasses i planforslaget, viser beregningene at trafikken som genereres av omreguleringen går opp med ca 100 kjt/døgnet.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren er positiv til formål bolig på tomten såfremt det sikres utelukkende gjennomgående leiligheter da tomten både er støy- og luftforurensingsutsatt. Bydelsdirektøren støtter PBEs vurdering av lamellen i gårdsrommet mtp opplevd privatisering av friområdet og oppstykking av uteoppholdsarealet. Bydelsdirektøren mener det er positivt med næringsformål ut mot Grenseveien, og foreslår at det legges til rette for sykkelparkeringsplasser for forretningsformålet på gateplan. Grenseveien er svært trafikkert og ligger derfor i rød støysone. Bydelsdirektøren mener det derfor må nedfelles i bestemmelsene at leilighetene utelukkende er gjennomgående. Forslag til bestemmelser fra PBE og forslagsstiller stiller kun krav om at det ikke legges til rette for ensidig leiligheter mot nord og nordøst.

Bydelsdirektøren synes det er positivt at bydelens signaler omkring overvannshåndtering og variasjon i grønt for å sikre levelige områder for pollinerende insekter er imøtekommet.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget støtter boligformål mot Grenseveien dersom det sikres at leiligheter i blokk vendt mot Grenseveien blir gjennomgående, da støykartet viser rød støysone i

Grenseveien helt inn til bygningskroppen, og tomten er utsatt for luftforurensing fra trafikken i Grenseveien.

2. Bydelsutvalget støtter PBES vurdering når de argumenterer for at plasseringen av lamellen i bakgården kan gi en utilsiktet opplevd privatisering av friområdet. Lamellen vil også dele opp boligprosjektets uteoppholdsareal slik at dets kvalitet forringes. Bydelsutvalget støtter derfor PBEs alternativ.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. BU-vedtak 01/2014
2. Vedtak om offentlig ettersyn
3. ROS-analyse
4. Trafikkanalyse
5. Støyrapport
6. Plankart alt. 1
7. Plankart alt. 2