



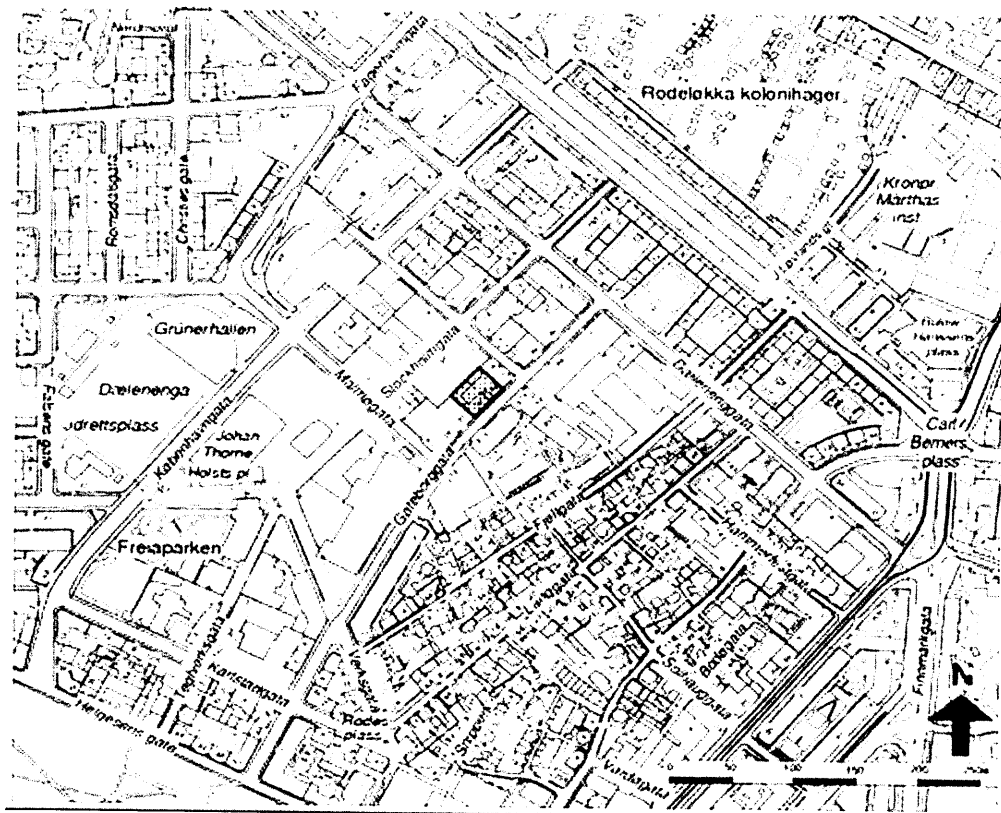
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Gøteborggata 32-34 og Marstrandgata 2-4, Grünerløkka Reguleringsplan forslag til offentlig ettersyn

Området foreslås omregulert til byggeområde for boliger, forretning og kontor i 6 etasjer. Det er foreslått 55 leiligheter med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet på gateplan samt 2 etasjers parkerings-anlegg under bebyggelsen. Maks T-BRA = 4500m² med maks BYA = 60%. Plan- og bygningsetaten anbefaler foreslåtte reguleringsformål, men tar forbehold om endelig planavgrensning, høyder og riving av eksisterende treetasjes murbygning.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden
fra: 15.01.07 til: 19.02.07

Utarbeidet av: Moderne Arkitektur og Design AS for Rodeløkka Eiendomsutvikling AS



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 227/197, 198, 313, 314

Saksnummer: 200408722
Dokumentnummer: 25
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	5
Sammendrag	side	6
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	9
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	10
Forminsket plankart	side	13
Planbestemmelser	side	14
Vedtak om offentlig ettersyn	side	16

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Andre vedlegg

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500



FAKTAARK**Forslagsstiller:**

Rodeløkka Eiendomsutvikling AS
 Postboks 6620 Rodeløkka
 0502 OSLO
 Tlf. 22 80 95 80

Konsulent:

MAD as, Østre Elvebakke 7, 1885 OSLO
 Tlf. 22 20 40 30, mail post@mad.no

Eieropplysninger

GØTEBORGATA 32/34 og Marstrandgata 2/4
 Gnr. 227 Bnr. /197, /198, /313, /314
 Planområdet består av fire eiendommer som forutsettes sammenføres til en.

Eier: Rodeløkka Eiendomsutvikling as

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt (tomtareal): 1230 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Areal for hvert formål (BRA):

Over terreng	4430	m ²
Foretning	170	m ²
Bolig	3200	m ²
Fellesarealer	1060	m ²
Under terreng	1240	m ²
Fellesarealer	1240	m ²

Utnyttelse m. m.

T-BRA=	4450	m ²
Tomteutnyttelse – %-TU=	360	%
BYA=	60	%

Bruksareal bolig – BRA:	3200	m ²
Bruksareal næring – BRA:	170	m ²

Antatt antall boligenheter: 55 stk.

Antatt boligtype:	Blokk
Antatt leilighetsfordeling:	min 50 % 3-roms eller større
Bebygdet areal:	740 m ²
MUA 25 % av bolig T-BRA	~800 m ²
Uteoppholdsareal terreng:	490 m ² (~60% av uteoppholdsareal)
Uteoppholdsareal takterrasse:	>310 m ²

Parkering

Bil og sykkelparkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Biloppstillings plasser under terreng:	35 stk.
Sykkelparkering:	90 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 10.01.2005 i Aftenposten og Dagsavisen.



SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 2. tertial 2007.

100

SAMMENDRAG

Planområdet ligger i bydel Grünerløkka. Området foreslås regulert fra formål industri til byggeområde for bolig, forretning og kontor. Planforslaget legger til rette for to nye bygninger på inntil 6 etasjer med garasjekjeller i 2 plan under terreng. Planforslaget forutsetter riving av eksisterende bebyggelse på eiendommene som består av en lagerbygning og en treetasjes eldre murbygning. Byantikvaren har uttalt at man gjerne så at den tre-etasjes murbygningen ble bevart som del av det nye planforslaget, men ser at det ut i fra en helhetlig vurdering kan være vanskelig å motsette seg riving. Plan- og bygningsetaten vil avvente til etter offentlig ettersyn før etaten tar endelig stilling til planforslaget.

Bakgrunn

Hensikten med reguleringsforslaget er å revitalisere et viktig bykvartal på Grünerløkka gjennom å legge til rette for utvikling av boliger, forretning på gateplan og parkering under terreng.

Det tas sikte på å rive eksisterende 3 etasjers murgård (Verkstedbygning) og 1 etasjes garasje/lagerbygning mot nabo i nordvest som begge står tomme. Det er i dag ingen virksomhet i planområdet.

Gjeldende regulering er S-2255 av 22.07.1977 (soneplanen for indre by). Endrete reg. bestemmelser S-2937 av 01.10.1987.

Gjeldende overordnede planer er:

Kommuneplan for Oslo 2004:

- Allsidig bymiljø med stor andel av boliger gjennom arealbrukstrategien mot 2020 vedtatt av Oslo bystyre 26.05. 2004.

Kommunedelplan for Indre Oslo (KDP nr. 13) av 20.11.1997:

- Planområdet ligger i oppgraderingsområdet for boliger med et naboskap til en spesielt utsatt strekning på Ring 2 vestover fra Carl Berners Plass.

I arbeidet med den nye Kommunedelplanen for byutvikling og bevaring som er oversendt for beslutning om utleggelse til offentlig ettersyn, vil etaten vise til at det ligger føringer på opptil 50% andel boliger ved nyetablering i dette området. Videre foreslås maks BYA=65 % for eiendommer opp til 2.000m² med krav til uteoppholdsareal på 15 % av BRA hvorav igjen dette skal være 50 % på bakkeplan.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås regulert til byggeområdet for bolig, forretning og kontor. Utnyttelsen er foreslått som følger:

T-BRA=	4450 m ²
Tomteutnyttelse -%-TU =	360%
BYA=	60%

Bruksareal bolig – BRA =	3200m ²
Bruksareal næring –BRA =	170m ²
Bebygd areal =	740m ²
Planområdet, (tomteareal)=	1230m ²

Det er ikke foreslått alternativt planforslag til det innsendte. Planforslaget får ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Planforslaget vil oppruste nærområdet, og vil på denne måten tilføre bydelen et positivt tilskudd i en pågående revitalisering av bydelen.



Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

Samrådsuttalelser og forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Teknisk og miljøkomiteen dato 17.01.05
2. Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Bydelsoverlegen dato 13.01.05
3. Helse og velferdsetaten dato 18.01.05
4. Vann og avløpsetaten dato 25.01.05
5. Byantikvaren dato 04.08.05
6. Advokatfirma Thommessen Krefting Greve Lund dato 27.01.05
7. Gårdreform Eiendom as dato 04.03.05

Bemerkninger av samferdselsetaten er besvart i planforslaget. Vedlagt enkel trafikkanalyse.

Sammendrag av samrådsuttalelsene*Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Teknisk og miljøkomiteen*

Komiteen anbefaler at verkstedbygningen i den sørvestre delen av tomten ikke rives, fordi man ønsker å bevare spor av eldre småindustri som det er tradisjon for på Rodeløkka.

Komiteen ønsker at gesimshøyden ikke blir høyere enn den på nabobygningen i Marstrandgata, dvs. fire etasjer, fordi man ønsker å sikre gode lysforhold i Gøteborggt 31 og 37.

Komiteen ønsker at maksimum 30 % av leilighetene er 2 roms.

Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Bydelsoverlegen

”Retningslinjer for industristøy m.v, TA-506 fra Statens forurensningstilsyn (SFT), må legges til grunn ved støyisolering av bygningen. Lydnivået fra tekniske installasjoner, varelevering, musikkaktivitet og lignende skal tilfredsstillende støykravene i NS 8175, tabell støyisolasjon i fasade og vinduer.

Ved plassering av soverom etc. mot støyende område må mangel på luftemulighet gjennom vindu kompenseres med balanserte ventilasjonsanlegg med filtrering av inntaksluft. Ventilasjonssystemet må dimensjoneres og plasseres i forhold til eksisterende og mulig fremtidige forurensningskilder.

Helse og velferdsetaten

Det foreslås reguleringsbestemmelser om støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder og utenfor halvparten av soverommene i hver bolig. Boliger må beskyttes mot støy fra tekniske installasjoner tilknyttet nærliggende industri/næring. Helse og velferdsetaten anbefaler at det opparbeides minimum 25m² uteareal av god kvalitet pr. boenhet, eventuelt 25% av boligens T-BRA. Hoveddelen av utearealet bør ligge på terrenget. Balkonger og terrasser regnes ikke som del av utearealet. Utearealet bør ha god romslighet og soleksponering. Denne saken er ikke behandlet individuelt med hensyn på forurenset grunn, men gitt en generell kommentar om regelverk og om når det er grunn til å mistenke grunnforurensning. Planområdet kan til tider være utsatt for forurenset luft. Støvdempende tiltak bør vurderes i rivingsperioden. Overvann bør håndteres lokalt. Bestemmelser om håndtering av overvann bør inn i reguleringsbestemmelsene.

Vann og avløpsetaten

Det er ingen hovedledninger innenfor planområdet. VAV har derfor ingen bemerkninger i forhold til hovedledninger. Det må utarbeides egen plan som viser håndtering av overvannet.

Byantikvaren

Eiendommen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Eksisterende bygning er en treetasjes industribygning med tilhørende pipe fra 1896.

”Etter Byantikvarens vurdering har industribygningen i Gøteborggata 32-34 betydelig kulturhistorisk verdi. På slutten av 1800 tallet hadde området en blanding av industri og boliger, f.f Rodeløkka bevaringsområde. Det arkitektoniske verdien i verkstedbygningen er imidlertid moderat, selv om den

har en tilforlatelig og tidstypisk utforming. Bygningen inngår i et miljø som er relativt transformert". ...
 "Byantikvaren anbefaler at eksisterende industribygning blir bevart og integrert i et nytt boligprosjekt på eiendommen Gøteborggata 32-34. Ut fra en helhetlig vurdering finner vi det likevel vanskelig å motsette oss riving, dvs. ved å anbefale regulering til spesialområde med formål bevaring etter plan og bygningsloven § 25.6"

Advokatfirma Thommessen Krefting Greve Lund

Advokatfirmaet representerer Finn & Jens Aanesen DA, eier av Marsstrandgata 6. Denne eiendommen er regulert for industriformål og benyttes til dette. På taket er det plassert et vifteanlegg tilknyttet bygningens kjølesystem. Anlegget har nylig gjennomgått en oppgradering for å redusere støyen av hensyn til naboene. Til tross for dette kan det vise seg at støyen vil overskride gjeldende grenseverdier for støy i den planlagte nye bebyggelsen pga. dennes nærhet.

"Siden dette kan vise seg å bli et problem og i mangel av en avklaring vil våre klienter inntil videre motsette seg en omregulering."

"Vår klient kan imidlertid ikke noe prinsipiell imot at eiendommen omreguleres, såfremt støyproblematikken løses."

Gårdreform Eiendom as

Gårdreform as vil ikke akseptere bruksendringer i nærområdet som kan redusere verdien av deres lokaler. Deres virksomhet (snørydding med 24 timers service) kan medføre støy, til sjenanse for naboer, under hele døgnet. Gårdreform finner det er uakseptabelt at gårder omreguleres til boliger uten at det etableres parkering.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Ad: Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Teknisk og miljøkomiteen

For å legge til rette for en ny kvartalsstruktur med et solid arkitektonisk uttrykk og gode by- og boligmiljøkvaliteter forutsetter planforslaget at eksisterende bygning og skur rives. Forslagstiller mener at planområdets egenart både kan opprettholdes og forsterkes med en ny kvartalsbebyggelse. Gesimshøyde for ny bebyggelse vil være +56.2 mot Marstrandgt og +55.5 mot Gøteborggt. Ny gesimshøyde er vurdert i forhold til bebyggelsen i omkringliggende kvartal og planområdets orientering. Forskjellen i byggehøyde vurderes å ha liten eller ingen konsekvens for sol/skyggeforholdet i eller utenfor planområdet.

Ad: Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Bydelsoverlegen

Retningslinjer for støy og forurensing vil bli fulgt under prosjektering av bygget.

Ad: Helse og velferdsetaten

Planforslaget følger Helse og velferdsetatens anbefaling om at utearealet skal utgjøre min 25 % av boligens BRA. Forslagstiller foreslår at min 50 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkeplan, i jf. med forslag til ny kommuneplan som foreslår min. 40 %. Retningslinjer for støy og forurensing vil bli fulgt under prosjektering av bygget. Utredning viser at det i "levende manns minne" ikke har vært drevet noen virksomhet i Gøteborggaten 32/34 som kan ha medført forurensing av grunnen. Utearealet vender mot sydvest og har der igjennom gode solforhold. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Redegjørelse for behandling av alt overvann skal vedlegges søknad om rammetilatelse.

Forslagstiller mener at vannet optimalt skal fordrøyes i alle ledd og håndteringen av overvann integreres i en helhetlig løsning av oppholdsarealer på tak og i bakgården.

Ad: Byantikvaren

For å legge til rette for en ny kvartalsstruktur med et solid arkitektonisk uttrykk og gode by- og boligmiljøkvaliteter forutsetter planforslaget at eksisterende bygning og skur rives. Forslagstiller mener at planområdets egenart både kan opprettholdes og forsterkes med ny kvartalsbebyggelse.

Ad: Advokatfirma Thommessen Krefting Greve Lund

Planområdet ligger i et oppgraderingsområde for bolig der tilstøtende kvartaler allerede er omregulert til boligformål. Tiltakshaver vil søke å løse alle ev. problem, knyttet til støy, ved hjelp av godkjente tiltak og i samråd med nabo.

100

Ad: Gårdreform as

De berørte eiendommen ligger i et kvartal som er regulert til boligformål. Forslagstiller kan dermed ikke se at denne reguleringssak medfører endringer for Gårdreform as.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Etatens kommentarer er innarbeidet i Etatens foreløpige vurderinger og konklusjon side 12.

Etatens foreløpige vurderinger

Boligutvikling i kvartalet

Forslagstiller har søkt å begrunne planforslaget ut fra at det kan bidra til en positiv fremtidig utvikling av boliger på andre deler av kvartalet.

Etaten vurderer en slik boligutvikling som positiv. Foreliggende forslag har lite uteareal på bakken i forhold til antall leiligheter. Dette søker forslagstiller å kompensere for både ved å dele opp bygningsmassen i kvartalshjørnet som gir utearealet et mer åpent preg, og ved forslag om felles takterrasse.

Naboeiendom mot vest, Marstrandgate 6, består av forretninger og næring med et stort gårdsrom en etasje over bakkeplan. Gårdsrommet vender ut mot planforslagets uteareal og fungerer i dag som parkeringsareal for virksomheten. Dette medfører at biler parkeres i etasjehøyde helt ut mot utearealet for boligene i planforslaget. Etaten mener det må utredes nærmere hvordan utearealet kan sikres mot støy og forurensing fra biler ned mot utearealet. Det bør vurderes hvordan man på lengre sikt kan bruke parkeringsarealet til uteareal for eventuelt nye boliger, dersom også denne naboeiendommen omreguleres til boligformål.

Tomt i syd består av tre eiendommer, Malmøgata 1, og Gøteborggata 28 og 30, og fungerer i dag som parkeringsplass. I forslaget skisseres en mulig fremtidig boligutvikling etter samme mønster som i planforslaget, en oppdelt og kvartalsoppfølgende struktur.

Etaten vurderer fremtidig skisserte utvikling av boliger i kvartalet som positivt. Etaten er enig med forslagstiller i at kvaliteten i boligforslaget er avhengig av utvikling på naboeiendommene i kvartalet.

Etaten vil derfor vurdere nærmere etter offentlig ettersyn hvordan reguleringsforslaget skal sikres visse kvalitetskrav som kan være avgjørende for boligforslaget. En mulighet vil her være å utvide planavgrensningen slik at de ovennevnte eiendommer inkluderes i reguleringsforslaget.

Volum og bygningsplassering

Foreslåtte høyder, volumer og utearealer kan gi akseptabel bokvalitet dersom sol og lys slipper til fra syd og vest. Dette er avhengig av senere utbygging og byggegrenser på eiendommene mot syd som i dag er parkeringsplass.

Etaten vil vurdere om det er nødvendig å ta med Gøteborggata og Marstrandgata i planavgrensningen for derved å regulere inn byggelinjer/grenser og høyder på naboeiendommene Gøteborggata 32 og 34 og Malmøgata 1.

Bevaring av eksisterende industribygning på eiendommen Gøteborggata 32, 34.

Byantikvaren åpner for at det kan være vanskelig å motsette seg riving av industribygning i forhold til dette planforslaget. Etaten mener det kan være aktuelt å benytte industribygning til barnehage dersom man ser utvikling av kvartalet til boliger under ett. Da vil innslaget av boliger være over hundre boliger som er en nedre grense for å vurdere regulering av barnehage.



Etaten mener at Dælenengaområdet særpreges av mangfold både ved bygningsstruktur og ulike historiske lag av enkeltbygninger som gir mange kvaliteter til fremtidig boligutvikling i området..
En endret bruk av industribygningen til barnehageformål forutsetter omregulering av de tre eiendommene i syd i tillegg til planforslaget.

Etaten vil vurdere riving av industribygningen opp mot å regulere denne til barnehageformål dersom reguleringsområdet utvides med de tre eiendommene Gøteborggate 28 og 30 og Malmøgate 1. Forhold og fremtidige muligheter på naboeiendommer vil virke inn på det foreslåtte boligforslaget. Etaten vil vurdere nærmere etter offentlig ettersyn om ikke planområdet bør utvides slik at forholdene og fremtidig regulering av naboeiendommene ikke vil kunne hindre eller reduserer boligkvaliteten i planforslaget.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer:

Planforslaget er ikke i konflikt med de rikspolitiske direktiver (RPD) for samordnet areal og transport, da området har god kollektivdekning og vil følge ny vedtatt parkeringsnorm for boliger i indre by. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unges interesser vil måtte bli hensyntatt ved endelig forslag til antall leiligheter med påfølgende krav til bl.a. utpopholdsareal mv.

Gjeldende og overordnede planer:

Kommuneplan for Oslo 2004 gir klare føringer for en allsidig arealbruksstrategi frem mot 2020, og foreliggende planforslag følger opp dette. Likeledes følges intensjonene i forslag til ny Kommundelplan for byutvikling og bevaring for indre Oslo. Her er planområdet plassert i delområde U3, område avsatt til utviklingsområde for kommersiell- og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger. Med sin hovedvekt på boliger, vil planforslaget således også følge disse føringer.

Landskap

Foruten påstående bebyggelse, er deler av eiendommen asfaltert med lite vegetasjon eller andre naturelementer slik at etaten ikke ser det som overveidende sannsynlig at planforslaget er i konflikt med landskapsverninteresser.

Verneinteresser

Byantikvaren har ønsket at påstående 3-etasjes murbygning skulle beholdes og integreres i planforslaget. Bakgrunnen er ønsket om og det ut i fra et kulturhistorisk synspunkt, ville være verdifullt å ha et tidsspenn i bebyggelsen som et historisk spor i området. Byantikvaren har riktignok ikke varslet alternativt dersom planforslaget ikke medtar omtalt bygning. Plan- og bygningsetaten velger å avvente en eventuell støtte til Byantikvarens syn til etter offentlig ettersyn, og velger også å se dette i sammenheng med eiendommene rundt.

Miljøfaglige forhold

Det vises til utredning datert 04.05.2005 hvor det fremgår at det ventelig ikke vil være grunnlag for å hevde at grunnen er forurenset med bakgrunn i tidligere virksomhet som blant annet var bilgummiverksted tilbake fra 1967. Det påpekes at det var etablert resirkulasjon av gamle bildekk som del av denne virksomheten.

Et forhold er imidlertid beskrevet med konkrete forslag til tiltak for å redusere dagens støynivå fra en tørrkjøler plassert på taket av industribygget på naboeiendommen. Her vil forskrift måtte følges som del av den etterfølgende plan- og byggesaksbehandling som eiendommen vil måtte gjennomgå. Vedlagte soldigrammer for april/juni/august viser, slik etaten ser det, varierende kvalitet i forhold til solinnslipp i gårdsrommet/utoppholdsarealet. Øvrige miljømessige forhold synes å være akseptable.

Trafikkforhold

Trafikkanalysen viser at dagens bruk ventelig er en større trafikk- og miljømessig belastning for nærområdet enn hva planforslaget nå legger opp til. Det forutsettes av eventuelle nye atkomstforhold tilrettelegges i samsvar med de til en hver tid gitte krav og retningslinjer fra Oslo kommune ved Samferdselsetaten..

Risiko- og sårbarhet

ROS-rapporten for omsøkt eiendom ansees å tilfredsstille de krav som stilles til slik rapport mht å vurdere de ulike og mulige farer som måtte finnes ved å bebygge eiendommen. Det konkluderes med at det ikke kan påregnes kjemisk eksplosjonsfare ved noen av de nærliggende bedrifter. Det går ingen kjente luftspenn over eller i nærheten av eiendommen.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt til på Grünerløkka med nærhet til alle typer offentlige servicetilbud og med nærhet til det kollektive trafikktilbudet i bydelen. Det er ikke forslått ny barnehage som del av planforslaget. Bydel Grunerløkka har heller ikke berørt spørsmålet om barnehage i sin forhåndsuttalelse. Innplassering av barnehage i dette planforslaget vil kreve en vesentlig del av eiendommen som ikke i seg selv utløser behovet for en barnehage. Skolemyndighetene har heller ikke avgitt forhåndsuttalelse. Plan- og bygningsetaten vil ta stilling til spørsmål om sosial infrastruktur etter offentlig ettersyn.

Teknisk infrastruktur

Det synes ikke å være noen teknisk infrastruktur som kommer i konflikt med planforslagets intensjoner slik etaten ser det. Forhold til fjernvarmetilknytning skal undersøkes.

Estetikk og byggeskikk

Slik planforslaget er fremsendt, skisserer det en mulighet for nyetablering av boliger i indre by hvor mye av omtalt infrastruktur er tilstede. Planforslaget legger opp til en videreføring av kvartalsstrukturen med høyder som korresponderer med nye boliganlegg etablert i de senere år. Slik etaten oppfatter det viser planforslaget at det må arbeides videre med det fortetningspotensialet som ligger på eiendommen, hvor det blir særlig viktig legge til rette for gode skjermede utoppholdsareal inne i gårdsrommet. Plan- og bygningsetaten ønsker videre at den 3-etajes eldre murbygningen vurderes integrert som del av planforslaget, men vil som omtalt ta endelig stilling til dette først etter det offentlig ettersyn.

Stedsutvikling

Planforslaget støtte opp under den integrerte og varierte by med et ønsket mangfold, og vil være i tråd med de ulike føringer for bydelen ihht overordnede tidligere refererte planer. Formålet slik planforslaget legger opp til er således i tråd med dette.

Barns interesser

Eiendommen vil med gode utoppholdsareal være tilpasset barns krav til lek og opphold, et krav Plan- og bygningsetaten vil følge opp.

10

Universell utforming

Teknisk forskrift legges til grunn for å sikre tilgjengelighet for alle.

Økonomiske konsekvenser

Tiltaket er privat, og vil ventelig ikke medfører ekstra utgifter for det offentlige.

Juridiske forhold

Innefor planområdet er det en grunneier, Rodeløkka Eiendomsutvikling AS.

Interessekonflikter

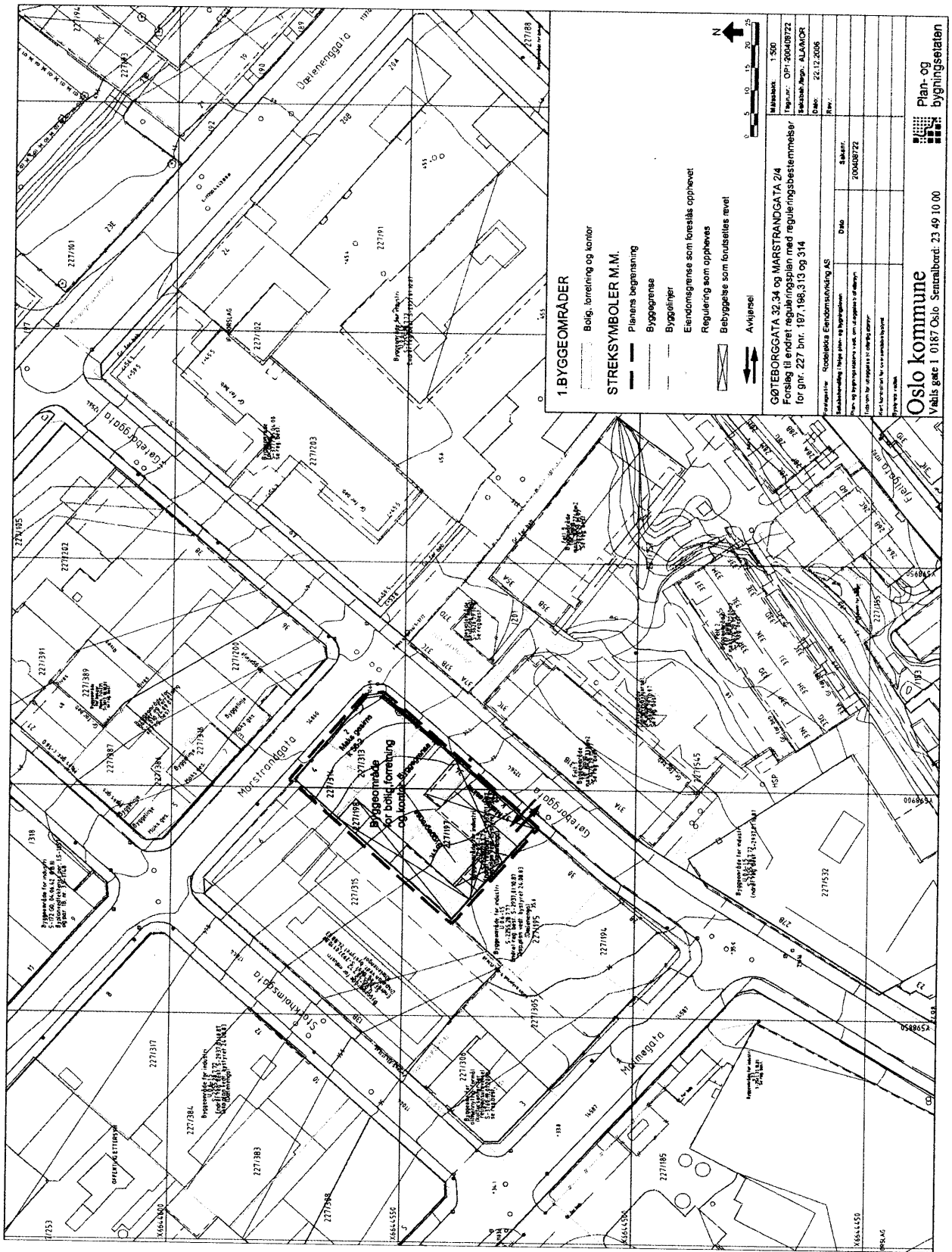
Det hevdes ikke å være interessekonflikter innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten tar dette til foreløpig etterretning, men forutsetter at eventuelle støyreducerende tiltak gjennomføres slik det er beskrevet med særlig fokus på naboeiendom med påstående industribygning i drift.

Foreløpig konklusjon

Slik Plan- og bygningsetaten oppfatter det, vil de føringer og retningslinjer for utvikling av nye boliger i indre Oslo være tilfredstillet, og planområdet ligger med nærhet til gode servicetilbud, nærhet til kollektivknutepunktet Carl Berners Plass og er forøvrig dekket opp av et akseptabelt skole- og barnehagetilbud.

Plan- og bygningsetaten kan anbefale foreslått endring av formål til byggeområde for bolig, forretning og kontor, men tar forbehold til etter offentlig ettersyn mht foreslått planavgrensning og riving av eksisterende 3-etasjes murbygning på eiendommen slik Byantikvaren har uttalt. Plan- og bygningsetaten vil også ta endelig stilling til høyder etter offentlig ettersyn.





1 BYGGEOMRÅDER

- Boleg, forretnings og kontor

STREKSMBOLER M.M.

- Planens begrensning
- Byggegrense
- Byggelinjer
- Endomrøse som foreslås opphevet
- Regulering som oppheves
- Bebyggelse som forutsettes revelt
- Avkjørsel

1:500
Målestokk
Fig.nr.: DP: 200408722
Saksbehandler: ALANOR
Dato: 22.12.2006

GØTEBORGGATA 32,34 og MARSTRANDGATA 2/4
Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 227 bnr. 187,188,313 og 314

Forprosjekt for: Gøteborgs Eiendomsforvaltning AS
Saksnummer: 200408722
Dato: 22.12.2006

Plan- og bygningssetningen
Oslo kommune
Vahlis gate 1 0187 Oslo Sentraltorv 23 49 10 00

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
GØTEBORGATA 32/34 og Marstrandgata 2/4
Gnr.227 Bnr.197, 198, 313, 314**

(paragraf 1-7)

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP1-200408722 og datert 22.12.2006.

§ 2 Formål

Byggeområder: bolig, forretning og kontor

§ 3 Byggeområde

3.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser, byggelinjer og kotehøyder som angitt på plankartet tilsvarende maksimum 6 etasjer. Det skal være minimum 5 m avstand mellom bygningene, målt fra bygningenes hovedveggliv.

3.2 Lokalisering og utforming

Forretning og kontor tillates kun i 1. etasje.

Inntrukne partier og andre brudd i fasadelivet kan tillates i den hensikt å skape variasjon i fasadeløp og fasade uttrykk. Utkraging av fasadeelementer, utover formålsgrensen mot offentlig gate, tillates inntil 1 m fra og med 2 etasje. Maks 40 % av fasaden kan være utkraget over 30 cm.

Det tillates ingen sammenhengende utkrager med dimensjon større enn 3 x 6 m. Avstand mellom utkrager skal min. være 50 cm.

Mot gårdsrom tillates utkragede balkonger med maks bredde 3 m og dybde 1,8 m ut over formålsgrense. Balkonger og terrasser skal være skjermet mot støy.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m. m skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates oppbygg for trapp heishus, tekniske installasjoner, sikkerhetsgjerde og andre særskilte innretninger på inntil 2, 8 m over fastsatt gesims.

3.3 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være variert. Min 50 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter. Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nordøst.

§ 4 Atkomst

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 5 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette by i Oslo. All parkering skal etableres i garasjeanlegg i kjeller.

100

§ 6 Utomhusplan.

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangsoner og grøntareal. Utomhusplanen skal godkjennes før rammetillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§7 Krav til uteareal

Minste uteoppholdsareal per bolig skal være MUA 25 % av bolig T-BRA hvorav dette igjen skal være minst 50 % på bakkeplan. Resterende del av arealet kan utgjøres av felles takterrasser.

§8 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning begrunnes.

§ 9 Miljø og forurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 eller de til enhver tid gjeldene retningslinjer for utendørs støy skal tilfredstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.



VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gøteborggata 32/34 og Marstrandgata 2/4 Grünerløkka, som omreguleres fra industri til:

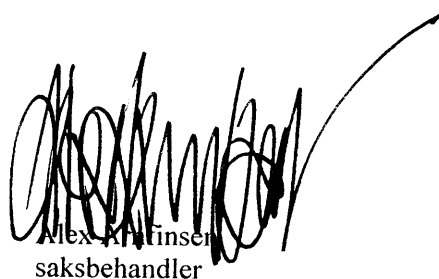
- Bygeområde for bolig, forretning og kontor

som foreslått av Rodeløkka Eiendomsutvikling AS, vist på kart merket OP1-200408722 og datert Plan- og bygningsetaten 22.12.2006.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

22.12.2006


Sigmund Omang
avdelingsleder


Alex M. Finser
saksbehandler

Kopi til:
Rodeløkka Eiendomsutvikling, Postboks 6220 Rodeløkka, 0502

Planbeskrivelse

**GØTEBORG GATA 32/34 og Marstrandgata 2/4
227/197, 227/198, 227/313, 227/314**

Planforslag til offentlig ettersyn

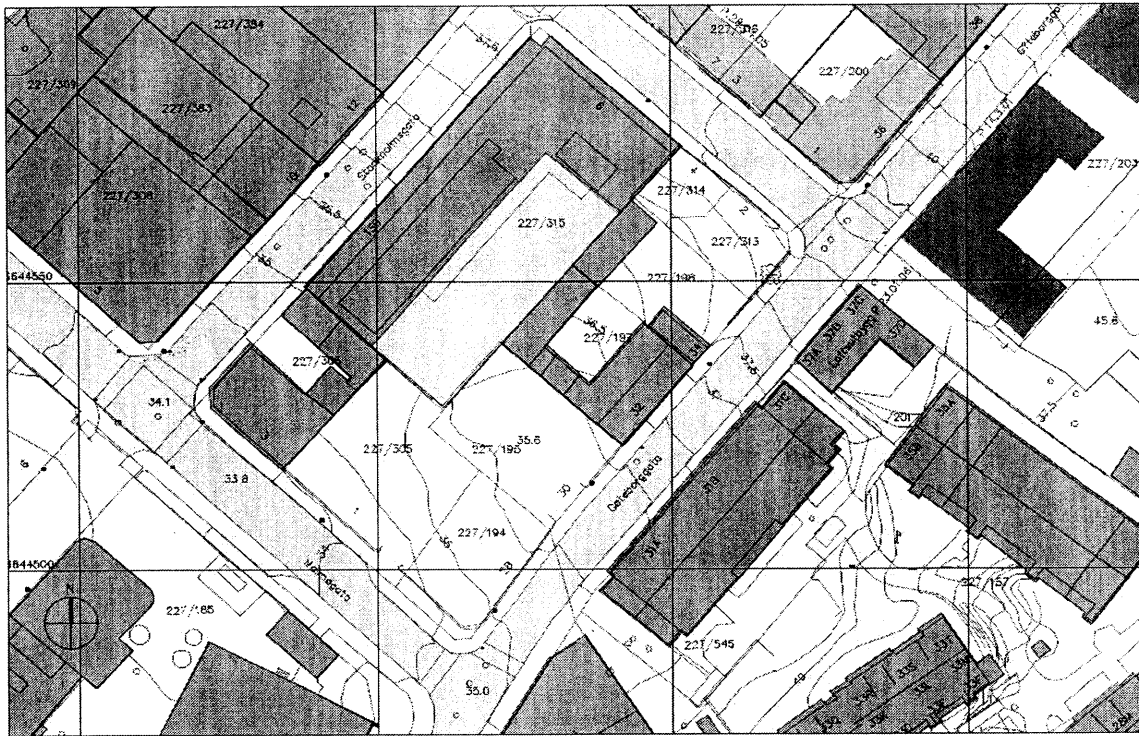
Forslagsstiller: Mad as for Rodeløkka Eiendomsutvikling as

Innhold

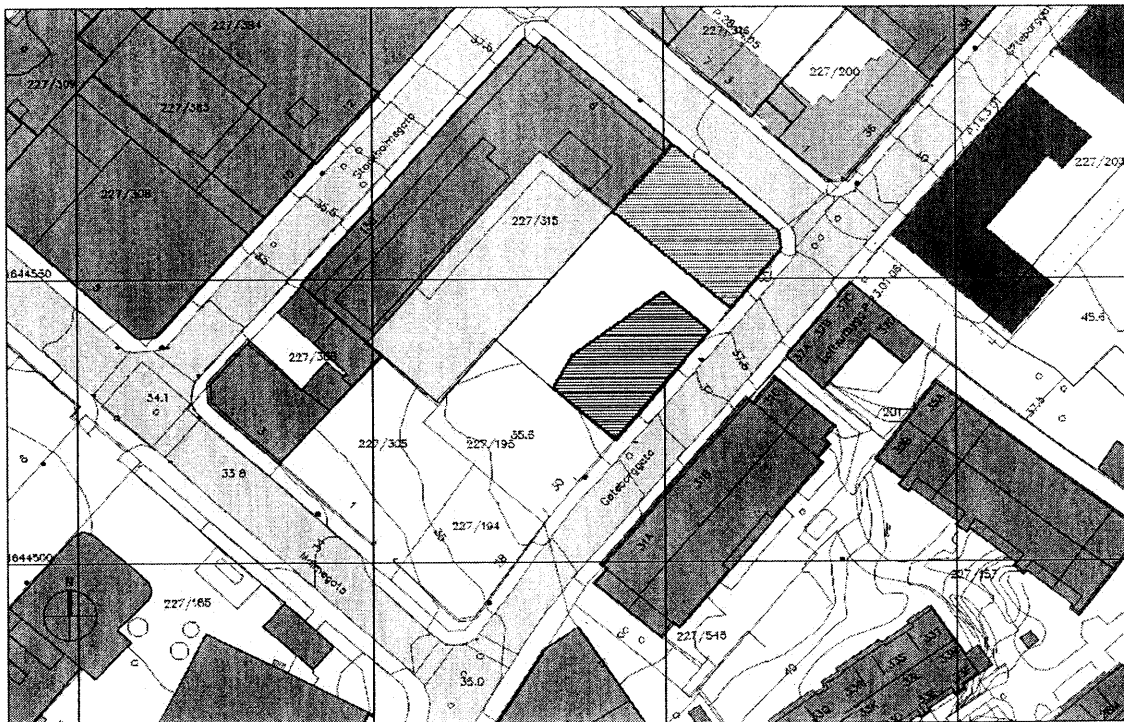
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - planforslag.....	2
1.3 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk.....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	5
4. PLANSTATUS	8
5. MEDVIRKNING	9
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	9
5.2 Kunngjøringsinnspill	9
5.3 Forhåndsuttalelser.....	9
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	11
7. PLANFORSLAGET	13
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	16
9. ILLUSTRASJONER.....	19

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

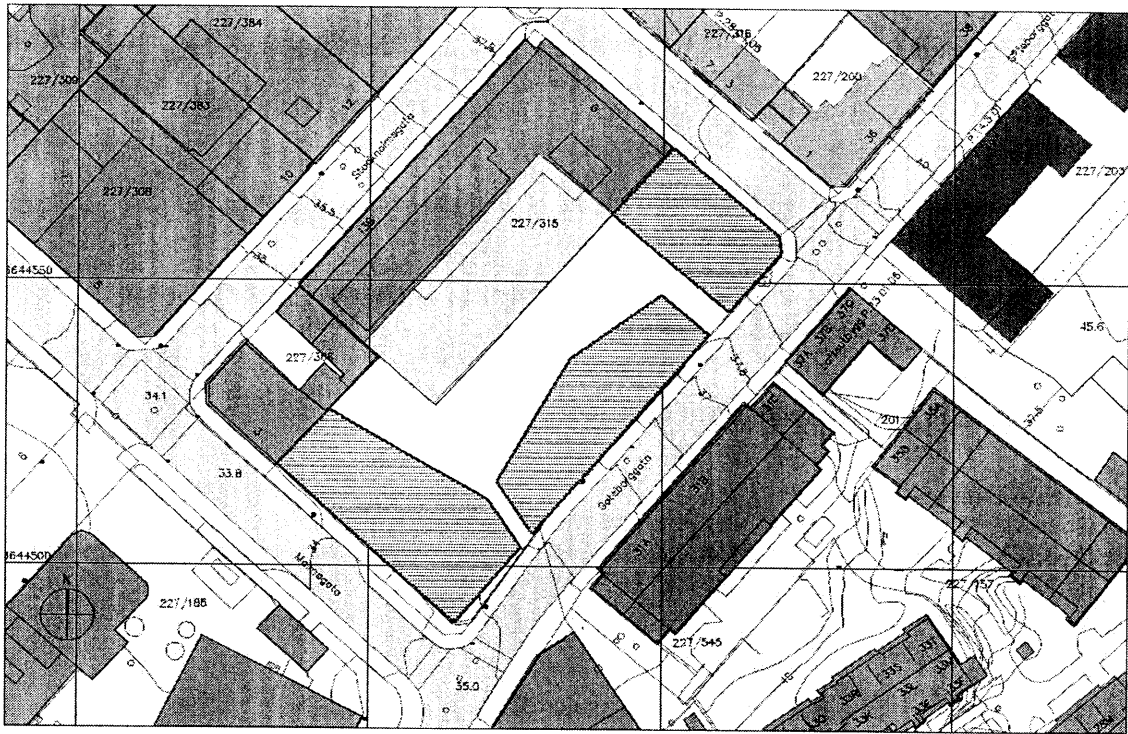
1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - planforslag



1.3 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Hensikten med reguleringsforslaget er å revitalisere et viktig bykvarter gjennom å legge til rette for utvikling av boliger, forretning på gateplan og parkering under terreng.

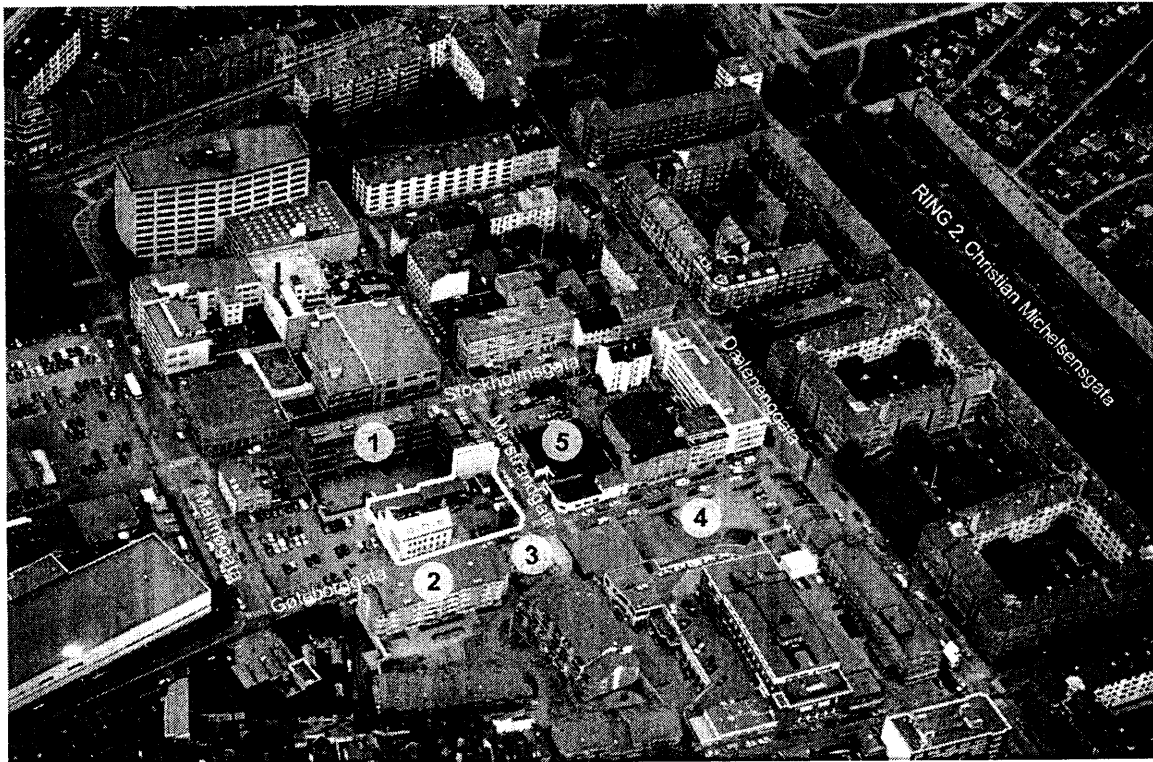
Det tas sikte på å rive eksisterende 3 etasjers murgård (Verkstedbygning) og 1 etasjes garasje/lagerbygning mot nabo i nord- vest.

20/09-04 Planinitiativ ble levert til Plan og bygningsetaten av Erichsen og Marlow AS.
Oppstartsmøte ble avholdt 30/11-04.

01/07-06 Ny forslagstillere Mad as for Rodeløkka Eiendomsutvikling as. Mad as sender inn planforslag i samråd med saksbehandler i PBE.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk



1. Orthofoto over planområdet. Nr. refererer til foto 1-5 under beskrivelse av Estetikk og byggeskikk i nærområdet.

Planområdet ligger i bydel Grünerløkka, et etablert og attraktivt boligstrøk med stort servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Området er begrenset av Marstrandgata i nordøst, Gøteborggt i sydøst, Malmøgata i sydvest og Stockholmsgata i nordvest.

Planområdets størrelse er på 1230 m² og er i dag regulert til byggeområde for industri.
Kun Gøteborggt. 32 og mindre deler av Gøteborggt. 34 er bebygd. Eksisterende 3 etasjers murgård (verkstedbygning) og 1 etasjes garasje/lagerbygning mot nabo i nord- vest står tomme. Det er i dag ingen virksomhet i planområdet.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Landskap

Planområdet er fallende fra nordvest mot sydøst. Nivåforskjellen er ca 2 m fra kote +38,5 i Marstrandgt. til +36,5 i eiendomsgrensen mot Gøteborggt.30. Deler av eiendommen brukes i dag til parkering og området er uten større vegetasjon.

Verneinteresser

Eksisterende bygning er byggemeldt som en toetasjes verkstedsbygning i 1896. Denne har tilsvarende plan som eksisterende bygning men er altså planlagt i kun to etasjer.

Bebyggelsen er ikke oppført på Byantikvarens Gule liste men Byantikvaren anser at verkstedsbygningen har en betydelig kulturhistorisk verdi.

Byantikvaren anbefaler bevaring men finner det vanskelig utfra en helhetlig vurdering å motsette seg riving. Jf Byantikvarens forhåndsuttalelse.



Verkstedsbygning sett fra sydøst, Gøteborggt.



Verkstedsbygning sett fra nord, Marstrandgt.



Verkstedsbygning sett fra vest, Marstrandgt. 6



Verkstedsbygning sett fra nordvest, gårdsrom

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger godt skjermet fra Ring 2 i nordøst. (Chr. Michelsens gt.).

Området i seg er lite trafikkert, (bygater) men det er noe støy fra trafikk og tørrkjølene på taket i Marstrandgata 6.

Utredning med hensyn til forurensning konkluderer at det ikke vært drevet noen virksomhet i Gøteborggate 32/34 som har medført forurensning av grunnen. Dermed er det intet som tilsier at det er behov for ytterligere undersøkelser.

Trafikkforhold

Planområdet ligger innenfor Ring 2 med god atkomst fra Marstrandgt og Gøteborggt. Tilstøtende lokalgater er lite trafikkert og sperret for gjennomgangstrafikk i Schleppegrelsgate og Dælenggt. Stockholmsgt. er enveiskjørt fra nord.

Avkjørsel til planområdet skjer fra Gøteborggt og Marstrandgt.

Trafikkanalyse viser at gatenettet, da den ble benyttet til næringsvirksomhet (bilrekvesita og dekk salg), har blitt belastet med opp til 150 biler pr. dag mellom 07.00-19.00. Gjennomsnittlig belastning er beregnet til minimum ca 70 biler pr. dag.

Nærmeste kollektivtrafikk med trikk i Toftesgt./Thorvald Meyrsgt., med buss langs Ring 2 og i Toftesgt./Thorvald Meyrsgt. og T-bane ved Carl Berners plass.

Parkering i nærområdet foregår i hovedsak på gategrunn.

Gater i området er asfalterte og har en fortau som kan sikre atkomst til barnehager og skoler.

Risiko- og sårbarhet

Vedlagt ROS- rapport.

Sosial infrastruktur

Eiendommen ligger i bydel Grünerløkka, et populært og etablert boligområde med et godt utbygget service- og kulturtilbud. Det er kort vei til barnehager, skoler, helsevirksomhet og rekreasjonsområder.

Teknisk infrastruktur

Offentlige ledninger for vann- og avløp ligger i eiendommens tilstøtende veier. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

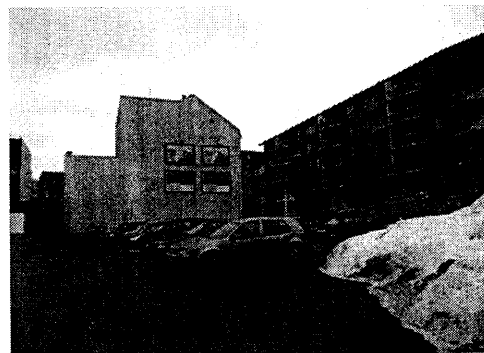
Planområdet er del av et større område med variert arealbruk. Industri blandes med boliger idrettsanlegg og institusjoner i et usammenhengende mønster som bare delvis forholder seg til gatenettet. Kvartalsstruktur består i bebyggelse fra forskjellige tidsepoker med variert bygningstypologi, bebyggelsesstruktur, høyder og volum, formspråk og materialbruk.

I tilstøtende kvartaler har det blitt bygget eller skal det bygges nye bygårder.

(For orientering av bilde 1-5 se nr på Orthofoto over planområdet.)



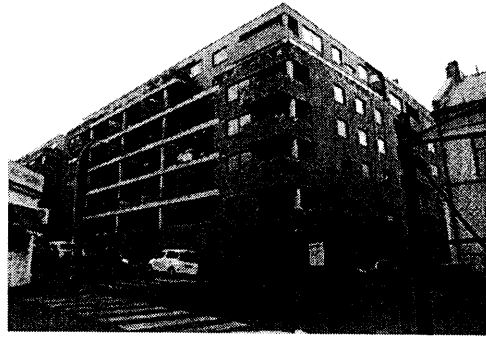
1. Marsstrandgata 6, sett fra syd



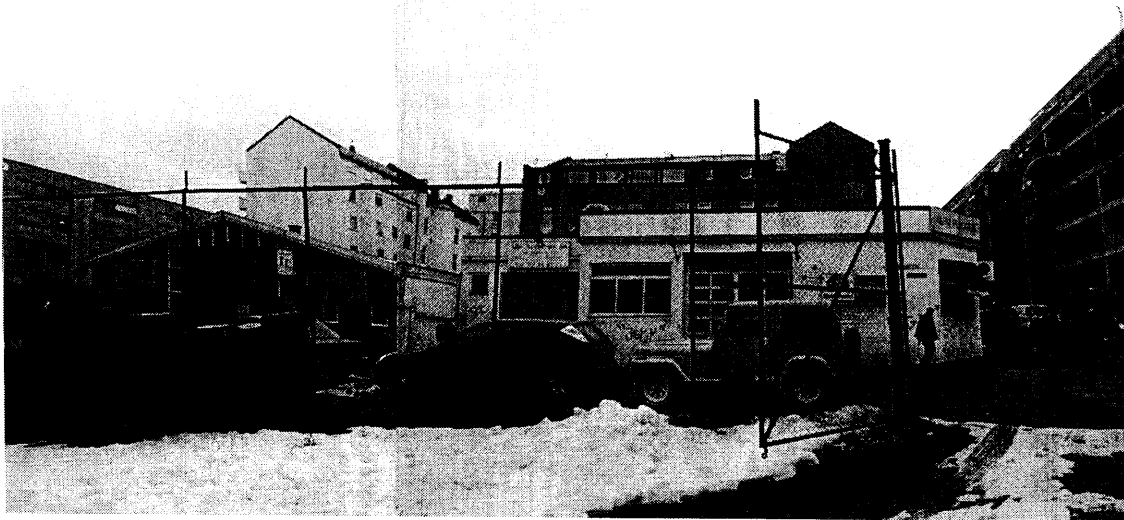
2. Til høyre Gøteborggt. 31- A-C, sett fra syd



3. Gøteborggt. 37, sett fra vest



4. Gøteborggt. 49- 4, sett fra sydvest



5. Marstrandgt.1-7-, sett fra syd.

1. Marsstrandgata 6. Kontor og administrasjonsbygning fra 1915 med funksjonell fasade i mørkrød tegl.
2. Gøteborggata 31 A-C. Bygård fra 2000, i 6 etasjer, med lite særpreget fasade i gul tegl. Leilighetene har balkong mot gaten.
3. Gøteborggata 37. Fredet bygård, i 3 etasjer, tatt i bruk 1850 med pusset gul fasade.
4. Gøteborggata 49-51 Ordinær bygård, i 6 etasjer, fra 2004 med enkelt oppdelt fasade i lysrød tegl. Balkonger og svalgang mot gaten.
5. Marstrandgt. 1-5-7. Planlagt nytt boligkvartal. Rammetilatelse fra 2004.

Stedsutvikling

Området er under transformasjon fra industri- til boligområde. Flere av industrieiendommene i nærområdet er i ferd med att få eller har fått nye program og funksjoner. Tilstøtende kvartaler er allerede omregulert til byggeområde for bolig.

Barns interesser

Planområdet ligger i nær tilknytning til steder for lek, idrett og uteoppehold. Det er gangavstand til, Torshovsdalen, Dælenga idrettsplass, Freiaparken, Sofienbergparken, Birkelunden og friområder langs Akerselva. Bydelen er en del av sentrale Oslo med et rikt kulturutbud. Det er barnehager og skoler nærområdet. Nærmeste SFO-ordning er på Grünerløkka og Lakkegt. skole.

Universell utforming

Det er god tilgjengelighet i planområdet. Nivåforskjeller tas opp av det naturlig hellende terrenget.

Juridiske forhold

Innenfor planområdet er det en grunneier, Rodelokka Eiendomsutvikling. Planområdet består av fire eiendommer som sammenføres til en.

Interessemotsetninger

Bevaringsinteresser i verkstedsbygning som foreslås revet.
Støyproblematikk fra nærliggende industritomt.

4. PLANSTATUS

Rikspolitiske retningslinjer:

RDP samordnet areal og transport.

- Retningslinjene tilstreber og samordne utbyggingsmønster og planlegging av transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv og miljøvennlig transport.

RPR for barn og unges interesser i planlegging skal ivaretas.

- Det skal avsettes varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet. Arealer som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Kommunale retningslinjer/føringer

Kommuneplan for Oslo 2004.

- Kommuneplanens visjon for Oslo som miljøby, kunnskapsby- kulturby og fjordby. Økologi og livskvalitet vektlegges. Allsidig bymiljø med stor andel boliger gjennom arealbruksstrategien mot 2020 vedtatt av Oslo bystyre 26.05.2004. I sentrale områder skal det stimuleres til økt boligbygging tilpasset aleneboende og med hovedvekt på 2- og 3- roms leiligheter.

Kommunedelplan for Indre Oslo (KDP nr.13) av 20.11.1997.

- Planområdet ligger i oppgraderingsområde for bolig, der boligfunksjonen skal være overordnet.

Strategi for bærekraftig utvikling. Byøkologisk program 2002-2014

- Byrådets visjoner for Oslo som bærekraftig by skal hensyntas i planlegging.

Regulerings- og bebyggelsesplaner

Formålet er byggeområde for industri ved S. 2255 av 28/07-77

Endret reguleringsbestemmelser S-2937 av 01/10-87

Disp. plan vedtatt av bystyret 24/08-83 (Dælenga).

I forslag til ny Kommunedelplan byutvikling og bevaring, vil etaten vise til at det ligger føringer på opptil 50 % andel boliger ved nyetablering i området. Videre foreslås maks BYA 65 % med krav til uteoppholdsareal på 15 % av BRA hvorav dette igjen skal være 40 % bakkeplan.

I saksfremstilling for KDP i indre Oslo 2005-2020 foreslås en boligandel med min 80 % og en maks BYA 55 % med krav til uteoppholdsareal på 20 % av BRA hvorav dette igjen skal være 50 % bakkeplan.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Se punkt 5.3

5.2 Kunngjøringsinnsspill

Se punkt 5.3

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

- | | |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Teknisk og miljøkomiteen | dato 17.01.05 |
| 2. Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Bydelsoverlegen | dato 13.01.05 |
| 3. Helse og velferdsetaten | dato 18.01.05 |
| 4. Vann og avløpsetaten | dato 25.01.05 |
| 5. Byantikvaren | dato 04.08.05 |
| 6. Advokatfirma Thommessen Krefting Greve Lund | dato 27.01.05 |
| 7. Gårdreform Eiendom as | dato 04.03.05 |

Bemerkninger av samferdselsetaten er besvart i planforslaget. Vedlagt enkel trafikkanalyse.

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Teknisk og miljøkomiteen

Komiteen anbefaler at verkstedbygningen i den sørvestre delen av tomten ikke rives, fordi man ønsker å bevare spor av eldre småindustri som det er tradisjon for på Rodeløkka.

Komiteen ønsker at gesimshøyden ikke blir høyere enn den på nabobygningen i Marstrandgata, dvs. fire etasjer, fordi man ønsker å sikre gode lysforhold i Gøteborggt 31 og 37.

Komiteen ønsker at maksimum 30 % av leilighetene er mindre enn 3 rom.

Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Bydelsoverlegen

Bydelsoverlegens vurdering er at "Retningslinjer for industristøy m.v, TA-506 fra Statens forurensningstilsyn (SFT), må legges til grunn ved støyisolering av bygningen. Lydnivået fra tekniske installasjoner, varelevering, musikkaktivitet og lignende skal tilfredsstillende støykravene i NS 8175, tabell støyisolasjon i fasade og vinduer.

Ved plassering av soverom etc. mot støyende område må mangel på luftemulighet gjennom vindu kompenseres med balanserte ventilasjonsanlegg med filtrering av inntaksluft. Ventilasjonssystemet må dimensjoneres og plasseres i forhold til eksisterende og mulig fremtidige forurensningskilder.

Helse og velferdsetaten

Det foreslås reulgeringsbestemmelser om støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder og utenfor halvparten av soverommene i hver bolig. Boliger må beskyttes mot støy fra tekniske installasjoner tilknyttet nærliggende industri/næring.

Helse og velferdsetaten anbefaler at det opparbeides minimum 25m² uteareal av god kvalitet pr. boenhet, eventuelt 25% av boligens T-BRA. Hoveddelen av utearealet bør ligge på terrenget.

Balkonger og terrasser regnes ikke som del av utearealet. Utearealet bør ha god romslighet og soleksponering.

Denne saken er ikke behandlet individuelt med hensyn på forurenset grunn, men gitt en generell kommentar om regelverk og om når det er grunn til å mistenke grunnforurensning.

Planområdet kan til tider være utsatt for forurenset luft. Støvdempende tiltak bør vurderes i rivingsperioden.

Overvann bør håndteres lokalt. Bestemmelser om anlegg for håndtering av overvann bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Vann og avløpsetaten

Det er ingen hovedledninger innenfor planområdet. VAV har derfor ingen bemerkninger i forhold til hovedledninger. Det må utarbeides egen plan som viser håndtering av overvannet.

Byantikvaren

Eiendommen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Eksisterende bygning er en treetasjes industribygning med tilhørende pipe fra 1896.

”Etter byantikvarens vurdering har industribygningen i Gøteborggata 32-34 betydelig kulturhistorisk verdi. På slutten av 1800 tallet hadde området en blanding av industri og boliger, f.f Rodeløkka bevaringsområde. Det arkitektoniske verdien i verkstedbygningen er imidlertid moderat, selv om den har en tilforlataelig og tidstypisk utforming. Bygningen inngår i et miljø som er relativt transformert”

”Byantikvaren anbefaler at eksisterende industribygning blir bevart og integrert i et nytt boligprosjekt på eiendommen Gøteborggata 32-34. Ut fra en helhetlig vurdering finner vi det likevel vanskelig å motsette oss riving, dovs. ved å anbefale regulering til spesialområde med formål bevaring etter plan og bygningsloven § 25.6”

Advokatfirma Thommessen Krefting Greve Lund

Advokatfirmaet representerer Finn & JENS Aanesen DA, eier av Marsstrandgata 6. Denne eiendommen er regulert for industriformål og benyttes til dette. På taket er det plassert et vifteanlegg tilknyttet bygningens kjølesystem. Anlegget har nylig gjennomgått en oppgradering for å redusere støyen av hensyn til naboene. Til tross for dette kan det vise seg at støyen vil overskride gjeldende grenseverdier for støy i den planlagte nøyte bebyggelsen pga. dennes nærhet.

”Siden dette kan vise seg å bli et problem og i mangel av en avklaring vil våre klienter inntil videre motsette seg en omregulering.”

”Vår klient kan imidlertid ikke noe prinsipiell imot at eiendommen omreguleres, såfremt støyproblematikken løses.”

Gårdreform Eiendom as

Gårdreform as vil ikke akseptere bruksendringer i nærområdet som kan redusere verdien av deres lokaler. Deres virksomhet (snørydding med 24 timers service) kan medføre støy, til sjenanse for naboer, under hele døgnet. Gårdreform finner det er uakseptabelt at gårder omreguleres til boliger uten at det etableres parkering.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Ad: Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Teknisk og miljøkomiteen

Se punkt. 6 Forslagstillers faglige begrunnelse. For å legge til rette for en ny kvartalsstruktur med et solid arkitektonisk uttrykk og gode by- og boligmiljøkvaliteter forutsetter planforslaget at eksisterende bygning og skur rives. Forslagstiller mener at planområdets egenart både kan opprettholdes og forsterkes med en ny kvartalsbebyggelse.

Gesimshøyde for ny bebyggelse vil være +56.2 mot Marstrandgt og +55.5 mot Gøteborggt. Ny gesimshøyde er vurdert i forhold til bebyggelsen i omkringliggende kvartal og planområdets orientering. Forskjellen i byggehøyde vurderes å ha liten eller ingen konsekvens for sol/skyggeforholdet i eller utenfor planområdet.

Ad: Bydel Grünerløkka, Bydelsadministrasjonen, Bydelsoverlegen

Retningslinjer for støy og forurensing vil bli fulgt under prosjektering av bygget.

Ad: Helse og velferdsetaten

Planforslaget følger Helse og velferdsetatens anbefaling om at utearealet skal utgjøre min 25 % av boligens BRA. Forslagstiller foreslår at min 50 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkeplan, i jf. med forslag til ny kommuneplan som foreslår min. 40 %.

Retningslinjer for støy og forurensing vil bli fulgt under prosjektering av bygget.

Utredning viser at det i ”levende manns minne” ikke har vært drevet noen virksomhet i Gøteborggaten 32/34 som kan ha medført forurensing av grunnen.

Utearealet vender mot sydvest og har der igjennom gode solforhold.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Redegjørelse for behandling av alt overvann skal vedlegges søknad om rammetilatelse. Forslagstiller mener at vannet optimalt skal førdroyes i alle ledd og håndteringen av overvann integreres i en helhetlig løsning av oppholdsarealer på tak og i bakgården.

Ad: Vann og avløpsetaten

Overvann se pkt. ovenfor.

Ad: Byantikvaren

Se punkt. 6 Forslagstillers faglige begrunnelse. For å legge til rette for en ny kvartalsstruktur med et solid arkitektonisk uttrykk og gode by- og boligmiljøkvaliteter forutsetter planforslaget at eksisterende bygning og skur rives. Forslagstiller mener at planområdets egenart både kan opprettholdes og forsterkes med ny kvartalsbebyggelse.

Ad: Advokatfirma Thommessen Krefting Greve Lund

Planområdet ligger i et oppgraderingsområde for bolig der tilstøtende kvartaler allerede er omregulert til boligformål. Tiltakshaver vil søke å løse alle ev. problem, knyttet til støy, ved hjelp av godkjente tiltak og i samråd med nabo.

Ad: Gårdreform as

De berørte eiendommen ligger i et kvartal som er regulert til boligformål. Forslagstiller kan dermed ikke se at denne reguleringssak medfører endringer for Gårdreform as.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Bebyggelse

Planområdets med nærområde er del av hva kommunedelplanen refererer til som oppgraderingsområde for bolig. Eiendommen foreslås omregulert fra Industri- til bolig og foretningsareal.

Områdets ligger i et attraktivt og sentrumsnært strøk med en stor fortettings- og transformasjonspotensiale Planforslaget ønsker i tråd med et helhetlig byplankonsept å etablere en ny boligstruktur og miljø som samvirker med den eksisterende bebyggelsen både mht, volumer, program, funksjonalitet og miljø.

Det tas utgangspunkt i å videreføre den klare, etablerte og retningsbestemte kvartalsstrukturen som er kjennetegnende for bydelen. Målet er å videreutvikle planområdet til å bli et velfungerende kvartal med god bomiljø som kan vare med å sterke bydelens særpreg.

Økt boligandel i det indre byområdet er både positivt av økonomisk og miljøsynspunkt, da infrastruktur og offentlig kommunikasjon eksisterer og kan effektiviseres. Med en blandning av forretninger og bolig stimuleres en allsidig og mer aktiv bruk av bydelen, samtidig som et større antall beboer bidrar til en øket trygghet i nærmiljøet.

I tråd med byrådets byøkologiske program for Oslo forutsettes ny bebyggelse tilkoblet fjernvarmenettet og overvann skal behandles lokalt. Forsvarlig avfallshåndtering håndteres i byggesøknad. Planområdet ligger nær miljøstasjon i Sofienbergparken.

Nærområdet består av en delvis usammenhengende og spredt bebyggelse. Planlagt ny bebyggelse vil binde sammen og strukturere området. Den nye bebyggelse underordner seg gatestrukturen og forsterker den. Byggelinjer mot gate i kombinasjon med næringsformål på gateplan viderefører en bygningstypologi som er kjent fra andre boligkvarter i Oslo.

Det foreslås to atskilte bygninger på planområdet. Boligbygningen mot Marstrandgata dermed belyst fra tre sider og man unngår et komplisert nordvendt hjørne. Åpningen i kvartalsbebyggelsen skaper en god entrésituasjon for gårdsrom og ny bebyggelse. Mot gårdrommet omslutter åpne boligfasader et indre skjermet uteoppeholdsareal mens fasader mot Gøteborg og Marsstrandgt. utgjør nye klare ”byvegger”.

Planforslaget foreslår en bygningsstruktur som gir åpenhet og lys i kvartalet. I første etasje åpnes for rom med større takhøyde som kan variere mellom bolig og forretning etter behov. Den nye forslaget vil kunne føre til en generell visuell oppgradering av kvartalet og samtidig legge premisser for etableringen av en god bolig- og bymiljø. Gesimshøyden er tilpasset tilgrensende bebyggelse i kvartalet og byggehøyden vurderes å ha liten eller ingen konsekvens for sol/ skyggeforhold i eller utenfor planområdet.

Bygningen i Gøteborggt har en vinklet byggegrense mot vest. Husets form åpner og forsterker retningen hos gårdsrommet samtidig som det slipper inn mer lys til bakenforliggende bygning. Planforslag tilstreber en variert leilighetsfordeling med enheter med en fleksibel planløsning og gunstig orientering i forhold til sol og lys. Ingen av leilighetene skal være ensidige mot nordøst.

Åpningen mellom bygningene sikrer en god visuell kontakt og atkomst mellom gaten og gårdsrommet. Mellom gate og gårdsrom er det trinnfri atkomst. Dette øker funksjonalitet og forenkler bevegelser inni kvartalet for alle og spesielt for f. eks bevegelsehemmede eller personer med sykkel og barnevogn.

Gårdsrommet skal opparbeides med trygge og skjermede områder for lek og uteoppehold samt oppstillingsplasser for sykkel. Det vektlegges at uteområdet skal være av høy kvalitet og i samsvar med de andre gårdene i kvartalet.

Bevaring

For å legge til rette for en ny kvartalsstruktur med et solid arkitektonisk uttrykk og gode by- og boligmiljø kvaliteter forutsetter planforslaget at eksisterende bygning og skur rives. Forslagstiller mener at planområdets egenart både kan opprettholdes og forsterkes i en ny kvartalsbebyggelse.

Planforslagets hovedgrep er å etablere to atskilte bygningsvolumer innenfor planområdet som sammen utgjør begynnelsen på det nye kvartalet. Tiltaket legger til rette for gode og velfungerende eksteriører og interiøre rom. Forslagsstiller mener at bevaring av den eksisterende bebyggelsen skaper uheldige forhold med hensyn til lys, rørelse og arealbruk i området. Videre vurderes bevaring av verkstedsbygningen å svekke de funksjonelle og økonomiske forutsetningene for prosjektet.

Utformingen av bebyggelsen som vist i planforslaget gir fordelaktige lysforhold både i gårdsrommet og i leilighetene. I dag skygger den eksisterende bakgårdsbebyggelse gårdsrommet og hindrer den naturlige bevegelsen fra nord til sør innenfor kvartalet. Forslagstiller vurderer det som komplisert og forbundet med urimelige kostnader å integrere et nytt boligprosjekt med tilhørende parkeringskjeller innenfor eksisterende bygningsvolumer. Et større nybygg mot Gøteborggt. vil også gi mulighet til større variasjon av leilighetstyper og bedre atkomstforhold for personer, bil og sykkel.

Bygningene på tomten er registrerte som del av det norske kulturmiljøet ”murbyen” i Oslo (jf. Kommundelplan for byutvikling og bevaring indre Oslo), men er ikke oppført på Byantikvarens gule

liste som bevaringsverdig. Byantikvaren har utefra en helhetlig vurdering ikke heller funnet at bygningen er kvalifisert til regulering til spesialområde bevaring. Forslagstiller mener at et moderne prosjekt som vist i planforslaget med tilhørende illustrasjoner både kan være tilføre området nye estetiske og bymessige kvaliteter

Boligkvaliteter

Bokvalitet er et kjernepunkt i prosjektet og forslagstiller tilstreber en variert leilighetsfordeling med enheter med en fleksibel planløsning og gunstig orientering i forhold til sol og lys. Der hvor det er mulig med gjennomgående leiligheter eller leiligheter belyst fra to sider er dette vist som 3- eller 4-roms leiligheter. Ensidige leiligheter er vist som 2-roms leiligheter.

Ingen leiligheter har mindre enn 2 rom. Det er ingen ensidige leiligheter mot nord eller nordøst. Utrekningen viser at planforslaget gir en leilighetsfordeling på min 50 % 3-roms leiligheter eller større. Trapperom er vist med romslige dimensjoner og med direkte lysinnslipp fra fasaden.

Boligatkomst skjer via gårdsrommet, som får sykkelparkering, hellelagte flater og parkmessig bearbeidelse.

Uteoppholdsareal

Minste Uteoppholds Areal MUA er satt min 25 % av T-BRA bolig hvorav minimum 50 % skal være på bakken. Dette utgjør ca 500 m² på terreng og 300m² på felles takterrasse. I tillegg kommer private balkonger med en ca størrelse 4 m² (ikke medregnet til MUA).

Alt overvann på tomten skal fordrøyes på overflaten i åpne systemer som grønne tak, oppbygde kasser, renner eller som del av grøntanlegget i gårdsrommet.

I samråd med landskapsarkitekt har forslagstiller sett på flere mulige løsninger.

Optimalt fordrøyes vannet i alle ledd og håndteringen av overvann integreres i en helhetlig løsning av oppeholdsarealer på tak og i bakgården. Grønne tak og dekorative elementer kan ta opp og lede vannet videre til en regnhage¹ med overløp til fordrøyingsmagasin. Det vurderes som en god mulighet å bruke fundament til p-kjeller som fordrøyingsmagasin.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Innenfor planens begrensning foreslås regulert:

- Bygeområde for boliger og foretning.

Ca. 55 stk. boliger med tilhørende anlegg. Næringsvirksomhet med strøktjenlig virksomhet tillates på gatuplan. Parkeringskjeller under terreng.

Grad av utnyttning og høyder

Bebyggelse. Maks gesimshøyde er som vist i snitt + 56.2 Marstrandgate og +55,5m mot Gøteborggt. Dette tilsvarer 5 boligetasje med en høy 1 etasje. Det tillates oppbygg for trapp, heis og tekniske installasjoner opptil 2.8 m over gesims.

Maks T-BRA= 4500 m²

Maks BYA= 60 %

Minste uteoppholdsareal per bolig skal være MUA 25 % av bolig T-BRA hvorav dette igjen skal være minst 40 % på bakkeplan.

Leilighetsfordelingen skal være variert. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

Min 50 % av leilighetene skal være 3-roms eller større.

Bebyggelsens plassering

Det foreslås to nye bygninger på tomten

¹ Et definert areal som har kapasitet og mulighet til å samle vann.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser, byggelinjer og kotehøyder som angitt på plankartet.

Verneinteresser

For å legge til rette for en ny kvartalsstruktur med et solid arkitektonisk uttrykk og gode by- og boligmiljø kvaliteter forutsetter planforslaget at eksisterende bygning og skur rives. Forslagstiller mener at planområdets egenart både kan opprettholdes og forsterkes i ett nytt bykvartal.

Miljøfaglige forhold

Det er foretatt enkel utredning gjeldende forurensning, støy, luft, ROS og trafikkforhold.

Planområdet er noe utsatt fra støy og forurensning fra biltrafikk og kringliggende industrivirksomhet. Ved endring av arealbruk fra industri til bolig kan støy og forurensning fra industrivirksomhet med tilhørende tungtransport.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1422, eller de til enhver tid gjeldene retningslinjer for utendørs støy legges til grunn for planforslaget. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Avfallshåndtering og behandling av ukjente forurensete masser håndteres av PBE i byggesøknad.

Overvann skal behandles lokalt

Ny bebyggelse skal tilkobles fjernvarmenettet.

Sol og skyggediagram er vedlagt saken.

Trafikkforhold

Planforslaget opprettholder eksisterende gatestruktur med fortau. Det etableres parkering i kjelleretasjen. Avkjørsel til parkeringskjeller og varelevering til foretningsarealer skjer fra Gøteborggate som vist på plankartet. Det foreslås en, fra fasadelivet ,intrukken garasjeporten for å sikre foreskriftsmessige siktforhold. Avkjørselsforhold håndteres i byggesøknad.

Risiko- og sårbarhet

Det er ingen åpenbare risikofaktorer eller elementer i planområdet eller omgivelsene. Vedlagt ROS-rapport.

Sosial infrastruktur

Det er ikke krav til innpassing av barnehage i boligprosjektet. Lege og barnehagevirksomhet finnes i nrområdet.

Teknisk infrastruktur

Området inngår i konsesjonsområde for fjernvarme. Det forutsettes tilknytning til offentlige ledninger for vann- og avløp. Overvann skal håndteres lokalt.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget tar utgangspunkt i den klare, retningsbestemte kvartalsstrukturen som kjennetegner den etablerte delen av Grünerløkka. Den nye bebyggelsen danner klare ”byvegger” mot gaten og åpner seg mot det skjermete gårdsrommet.

Det foreslås to atskilte bygninger i 6 etasjer med en høy 1 etasje for foretningsvirksomhet med strøktjenlig virksomhet. Arealer for næringsforemål skal ha minimum himlingshøyde på 3 m. Gesimshøyden er tilpasset tilgrensende bebyggelse i kvartalet og byggehøyden vurderes å ha liten eller ingen konsekvens for sol/ skyggeforhold i eller utenfor planområdet.

Utkraginger, inntrukne partier og andre brudd i fasadelivet kan tillates i den hensikt å skape variasjon i fasadeløp og fasadeuttrykk.

Stedsutvikling

Store arealer i området er eller har vært regulert til industri, virksomhet som nå til store deler er nedlagt. I tråd med rikspolitiske retningslinjer før utvikling av Oslo by foreslås i planforslaget at industriareal omreguleres til bolig og foretningsareal.

Barns interesser

Barn- og unges interesser ivaretas dels gjennom nærliggende idretts-, rekreasjons- og parkarealer og dels innenfor planområdets skjermede uteopphold- og lekeareal.

Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal. Det skal være gangforbindelse uten nivåforskjell mellom gate og indre gårdsrom.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i samsvar med overordnede mål om boligutvikling og fortetting i Oslo.

Kommuneplan for Oslo 2004.

- Planforslaget ivaretar kommuneplanens visjon om en allsidig bymiljø med stor andel boliger gjennom arealbruksstrategien mot 2020 vedtatt av Oslo bystyre 26.05.2004. Forslaget bidrar også til å stimulere økt boligbygging med hovedvekt på 2- 3-roms leiligheter, som er en av k-planens strategier mot målet: Økt befolkning og tilrettelegging for tilstrekkelig antall boliger

Kommundelplan for Indre Oslo (KDP nr.13) av 20.11.1997.

- I kommunedelplanens arealskisse over "Boligbyen" viser planområdet som oppgraderingsområde for bolig der boligfunksjon skal være overordnet. Planforslaget bidrar til kommunedelplanens målsetting om at utvikle indre byområder til funksjonelle og gode boligmiljøer med utgangspunkt i eksisterende infrastruktur.

Strategi for bærekraftig utvikling. Byøkologisk program 2002-2014

- Byrådets visjoner for Oslo som bærekraftig by hensyntas i planlegging. Ny bebyggelse tilkobles fjernvarmenettet og overvann skal behandles lokalt. Avfallshåndtering håndteres i byggesøknad. Bygeområdet ligger i nære tilknytting til miljøstasjon i Sofienbergparken.

Foremålet er byggeområde for industri ved S. 2255 av 28/07-77

Endret reguleringsbestemmelser S-2937 av 01/10-87

Verneinteresser

På eiendommen grunnlegges to nye bygninger som sammen etablerer en videreføring av bydelens karakteristiske kvartalsstruktur.

For å legge til rette for en ny bebyggelse med et solid arkitektonisk uttrykk og gode by- og boligmiljø kvaliteter forutsetter planforslaget at eksisterende bygning og skur rives. Forslagstiller mener at planområdets egenart både kan opprettholdes og forsterkes i en ny kvartalsbebyggelse.

Miljøfaglige forhold

Ved endring av arealbruk fra industri til bolig kan støy og forurensning fra industrivirksomhet med tilhørende tungtransport minskes.

Den nye bebyggelsens innvirkning på sol- og skyggeforhold i planområdet er illustrert i Vedlegg 9.1

Trafikkforhold

Ved endring av arealbruk fra industri til bolig kan omfanget av tungtransport minskes.

Trafikkanalyse viser at eiendommen til nå hatt en betydelig trafikkbelastning og at en utbygging med boliger derfor kan resultere i en nedgang i antall biler til og fra eiendommen.

Antall avkjørsler til planområdet blir redusert fra to til en.

Nye parkeringsplasser i kjeller tilfredsstiller et øket behov for parkeringsplasser.

Risiko- og sårbarhet

Nytt planforslag introduserer ikke noen nye risikofaktorer eller elementer i planområdet.

Sosial infrastruktur

Planforslaget vil relativt sett ikke øke kapasitetsbehovet til nærliggende offentlig service, skole, barnehage og kollektivtrafikk. Imidlertid er det sannsynlig at det blir et økt press på skoler og barnehager som følge av den summerte nye boligbebyggelsen i bydelen. Da forslaget er i tråd med

rikspolitiske retningslinjer forutsettes at den sosiale infrastrukturen utvides parallelt med utviklingen i nærområdet.

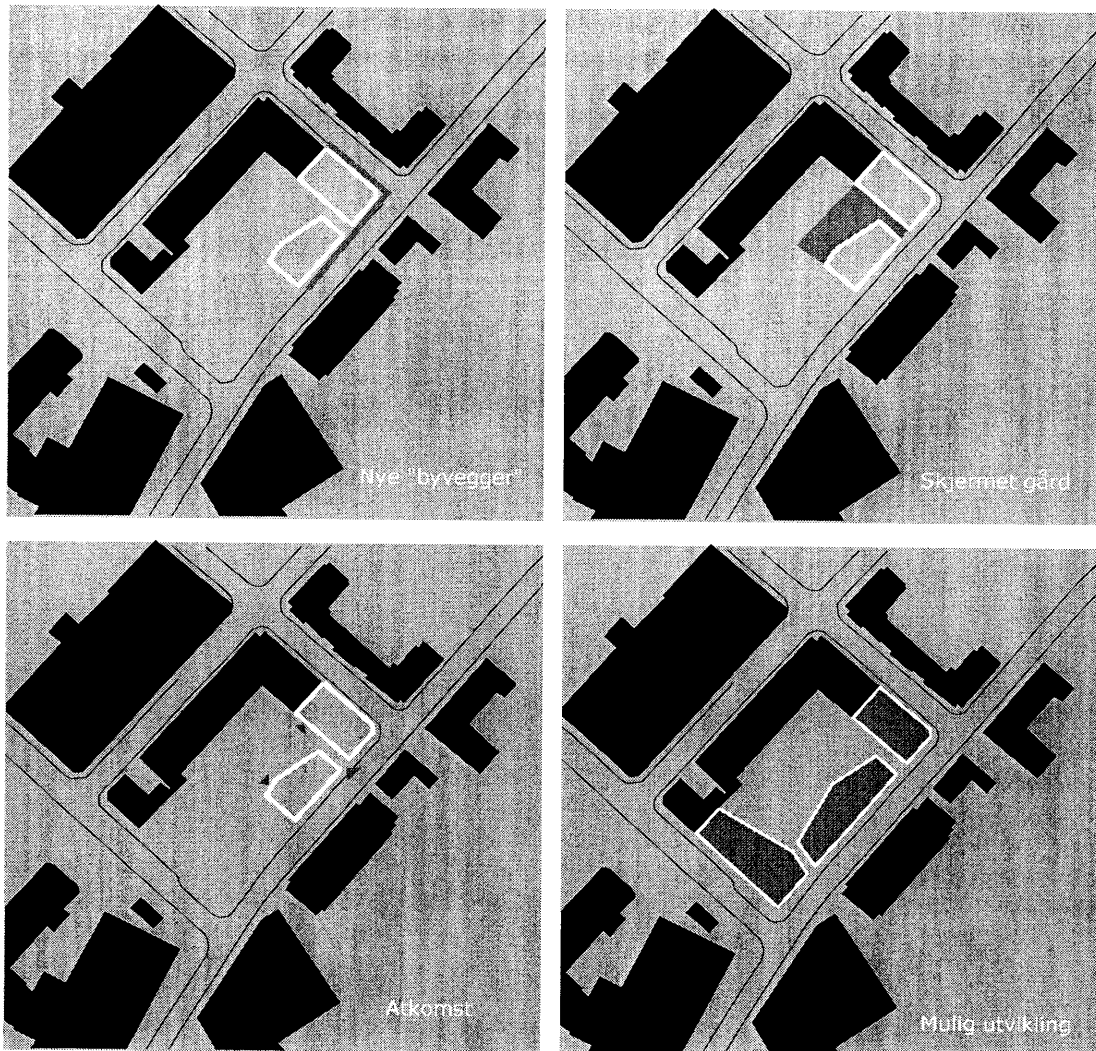
Teknisk infrastruktur

Prosjektet omfang vurderes ikke skape kapasitetsproblemer for vann og avløpsetaten men overvann skal behandles lokalt

Ny bebyggelse vil gi økt etterspørsel etter fjernvarme som for tiden bygges i området.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget ønsker i tråd med et helhetlig byplankonsept å etablere en ny boligstruktur og miljø som samvirker med den eksisterende bebyggelsen mht, volumer, program, funksjonalitet og miljø. Planforslaget tar utgangspunkt i den klare, retningsbestemte kvartalsstrukturen som kjennetegner den etablerte delen av Grünerløkka. Den nye bebyggelsen danner klare "byvegger" mot gaten og åpner seg mot det skjermete gårdsrommet.



Det foreslåes to atskilte bygninger i 6 etasjer med en høy 1 etasje for foretningsvirksomhet med str kstjenlig virksomhet. Gesimshøyden er tilpasset tilgrensende bebyggelse i kvartalet og byggehøyden vurderes å ha liten eller ingen konsekvens for sol/ skyggeforhold i eller utenfor planområdet.

Det gis rom for utkrager, inntrukne partier og andre brudd i fasadelivet med hensikt å skape variasjon i fasadeløp og fasade uttrykk.

Stedsutvikling

Planforslaget vil stimulere en fortetting og videreutvikling av kvartalsbebyggelsen i sentrumsnære områder i Oslo.

Foreslått formålsendring fra industri til i hovedsak bolig vil være i henhold til overordnede planer og bidra til det fortløpende transformasjonen og oppgraderingen av området til boligområde.

Barns interesser

Ny bebyggelse ønsker å ta være på barns og unges interesser i planområdet gjennom etablering av skjermede utearealer med godt tilrettelagt lekeareal på bakkeplan.

Universell utforming

Planforslaget sørger før at det er god tilgjengelighet til hele området med direkte og trinnfri atkomst til det indre gårdsrom fra gateplan. Fra parkeringskjeller går det heis til øverste etasje.

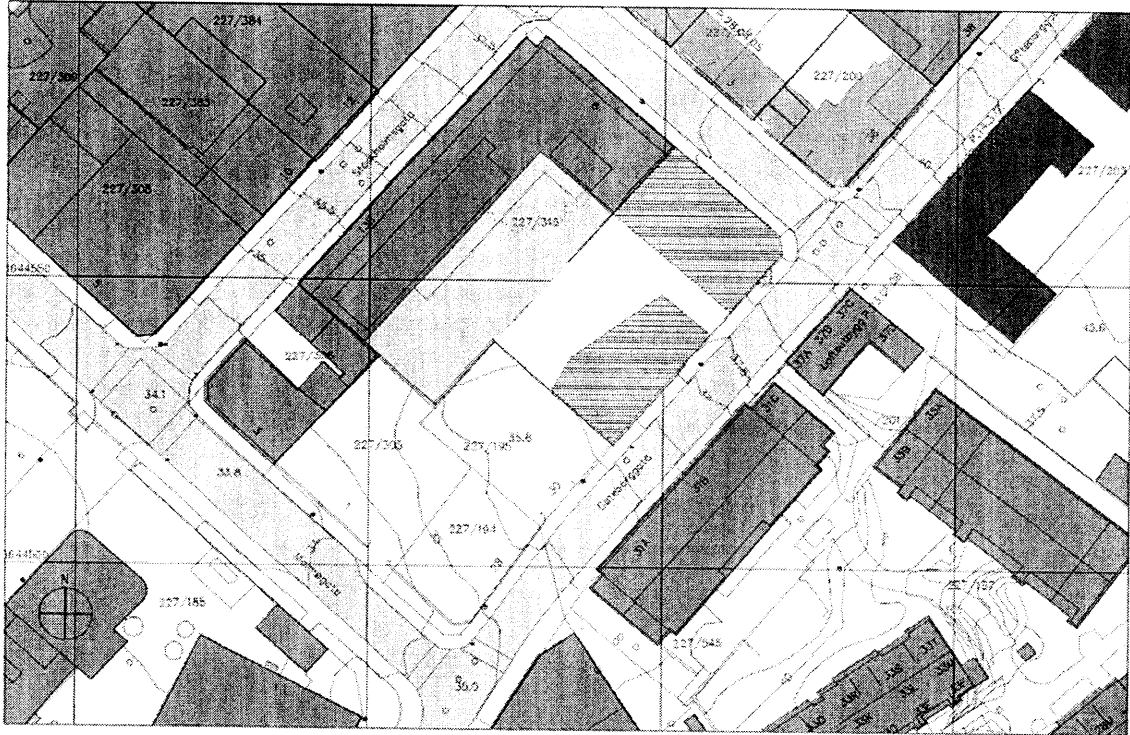
Interessemotsetninger

Det kan oppstå interessemotsetninger mellom beboer og støyende industrivirksomhet i nabotomt.

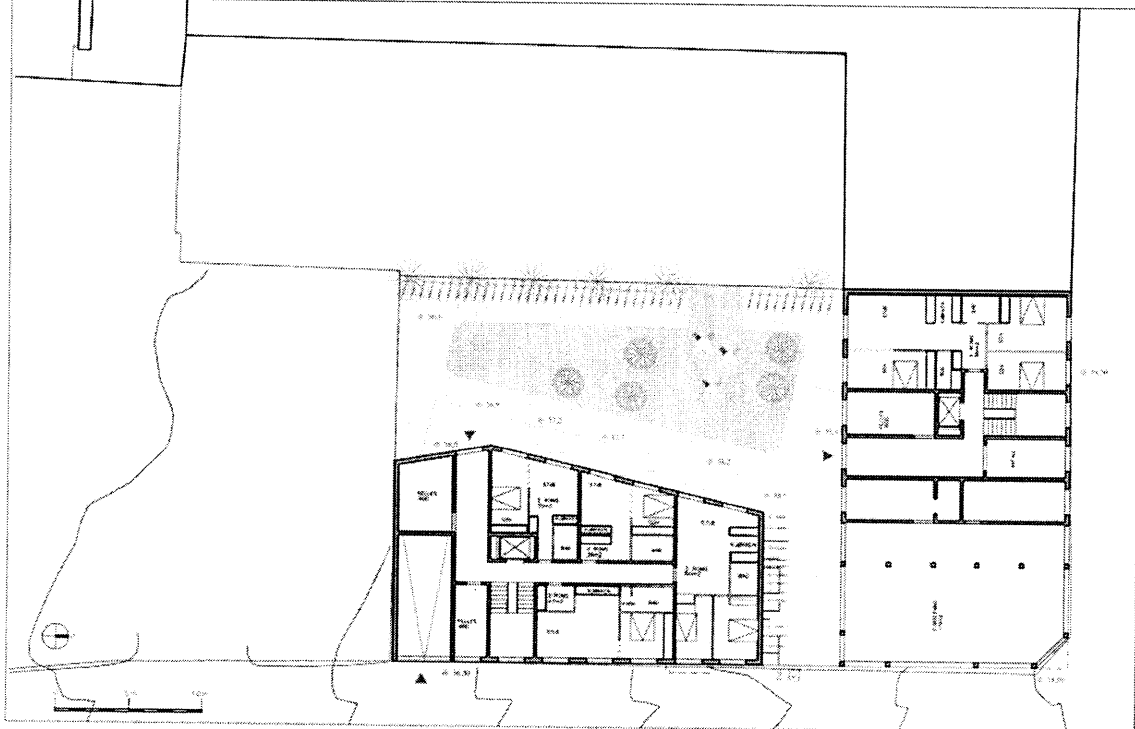
9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

Oversiktsplan

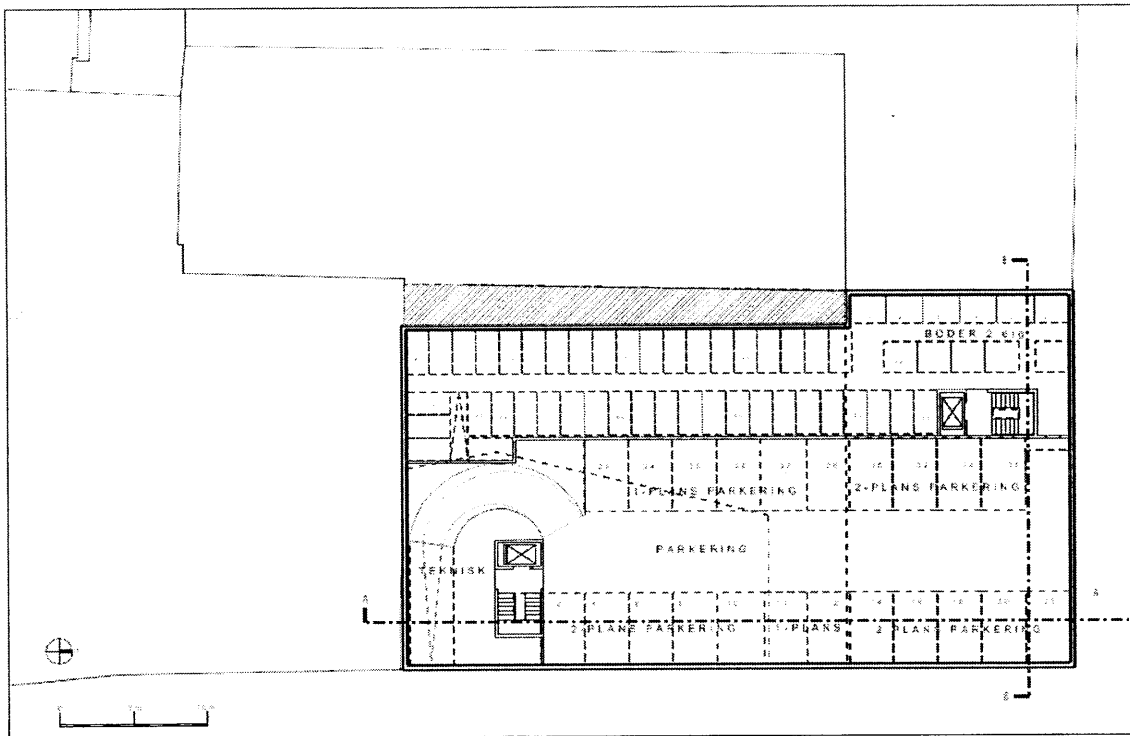


Situasjonsplan



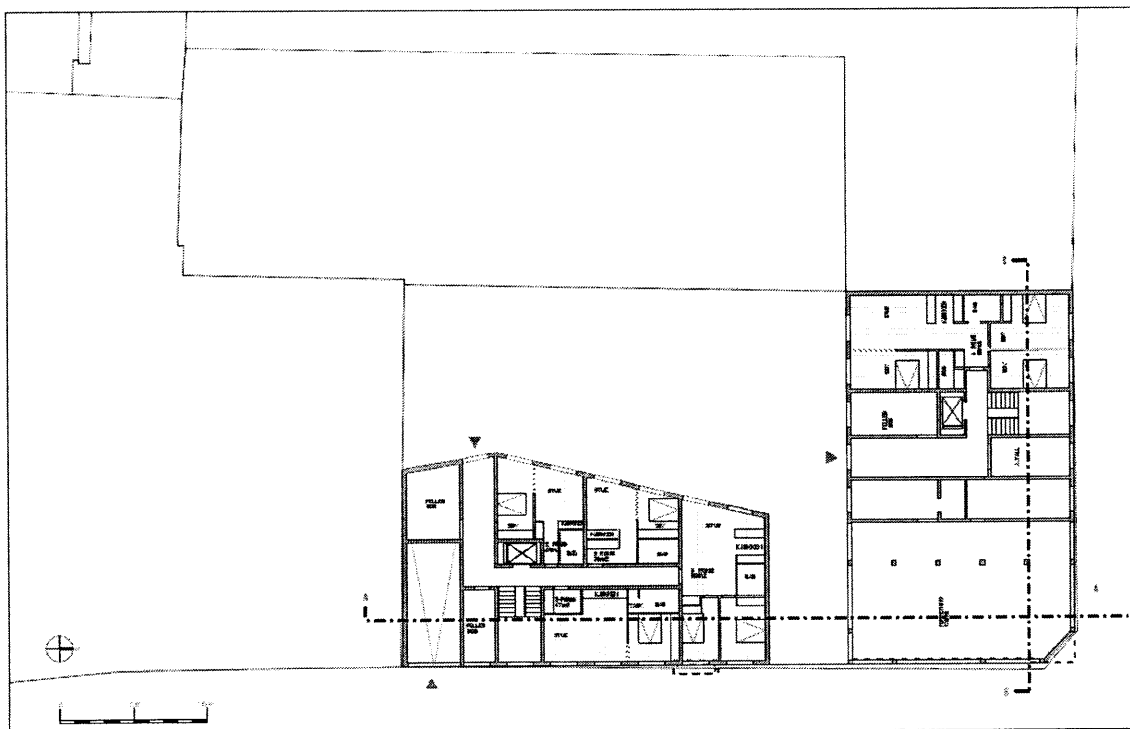
Plan Kjelleretasje

Areal: BTA 838 m²
38 mulige p-plasser
~300 m² bodareal



Plan 1 etasje

Areal: BTA 738 m²
170 m² Foretningsareal
96 m² Boligareal
Leiligheter: 3 stk. 2-roms, 1 stk. 3-roms, 1 stk. 4-roms.

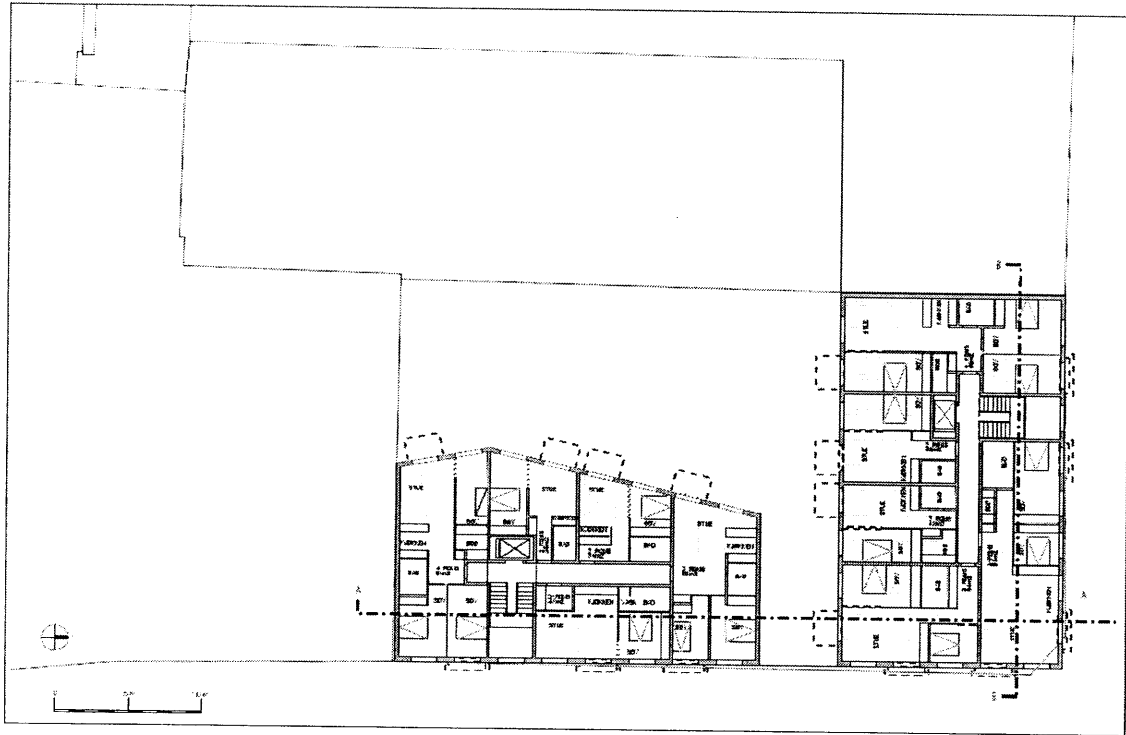


Plan typisk boligetasje

Areal: BTA 738 m²

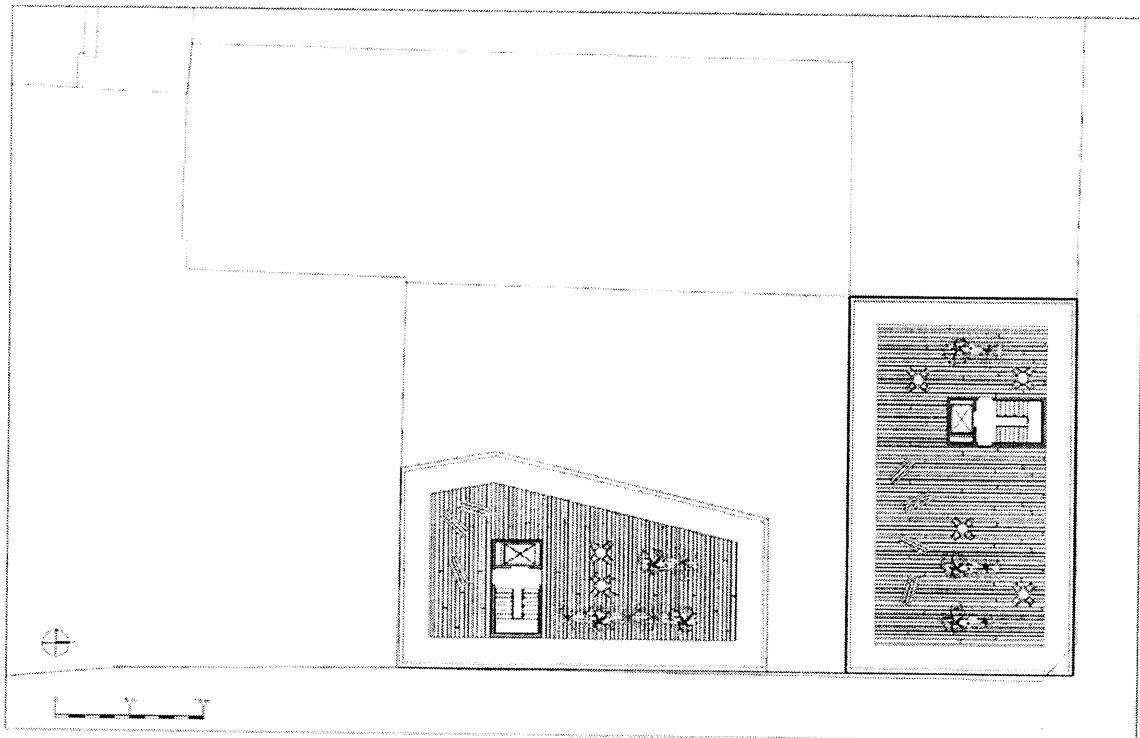
328 m² Boligareal

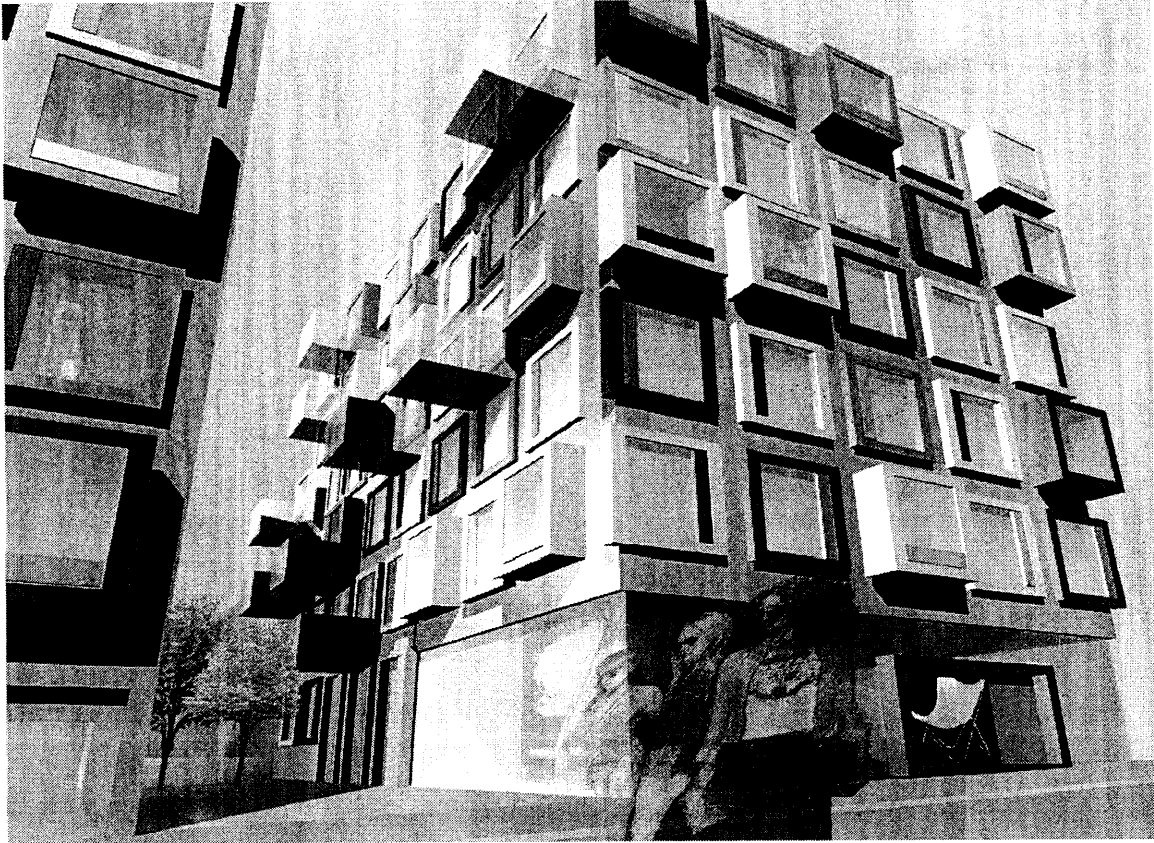
Leiligheter: 5 stk. 2-roms, 3 stk. 3-roms, 2 stk. 4-roms.



Plan takplan

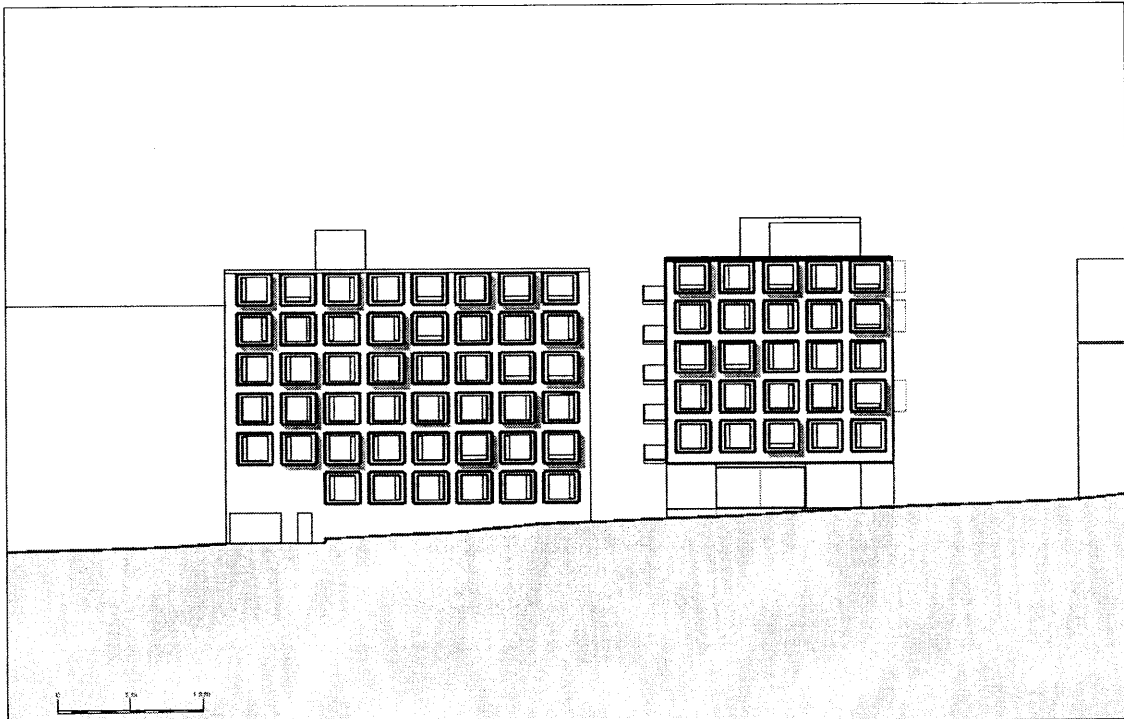
Areal: BTA 738 m²



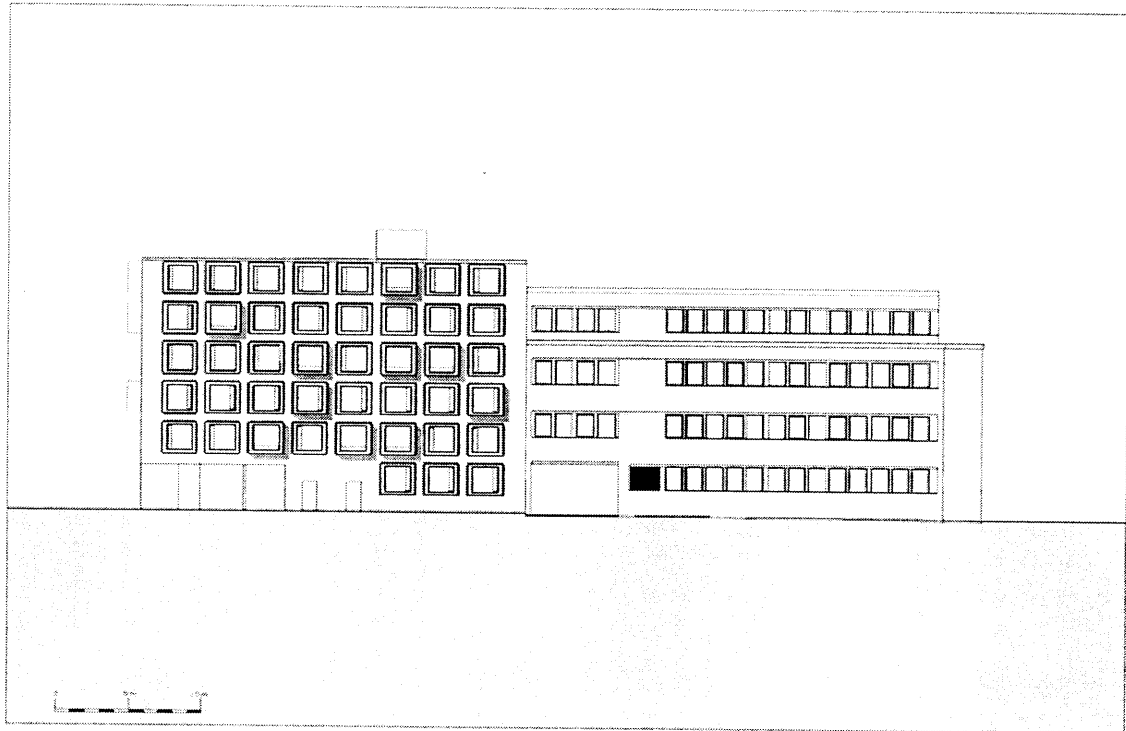


Perspektiv fra Gøteborggt

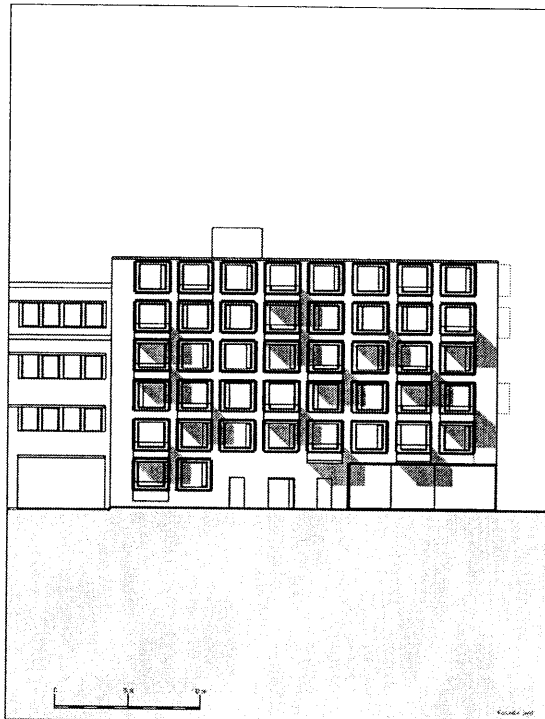
Fasade øst



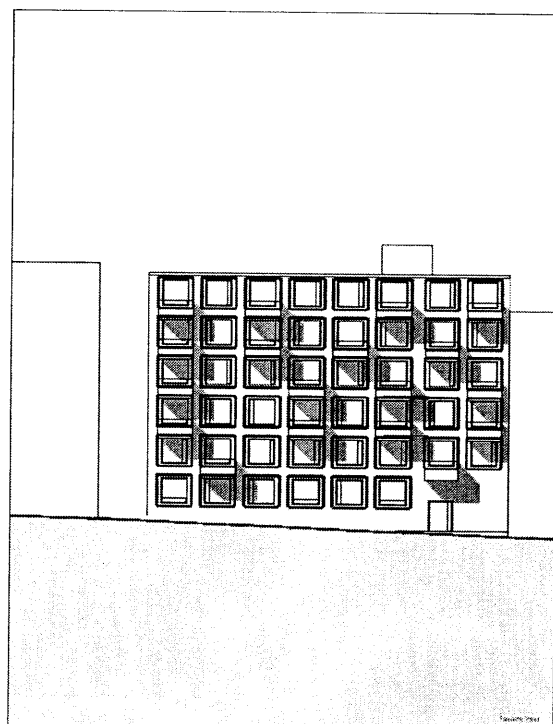
Fasade Nord (Mot Marstrandgt.)



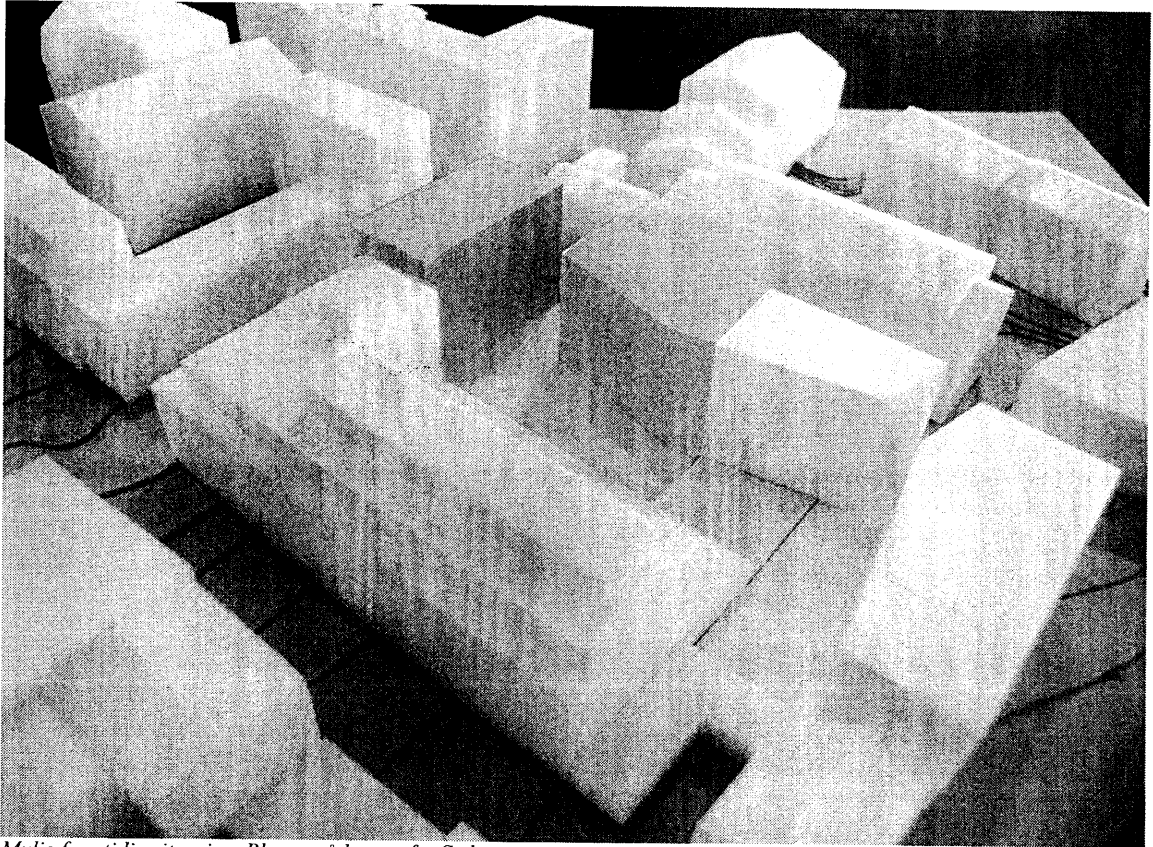
Fasade Syd (Marstrandgt.)



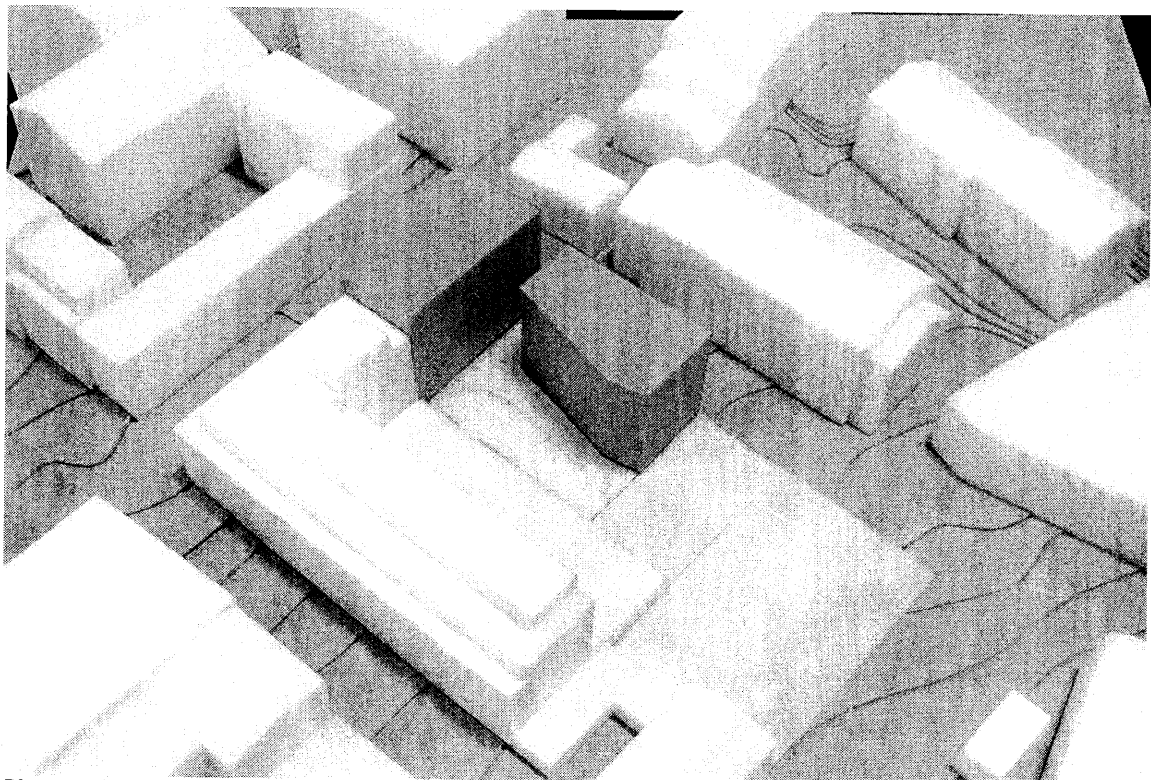
Fasade Vest (Gøteborggt.)



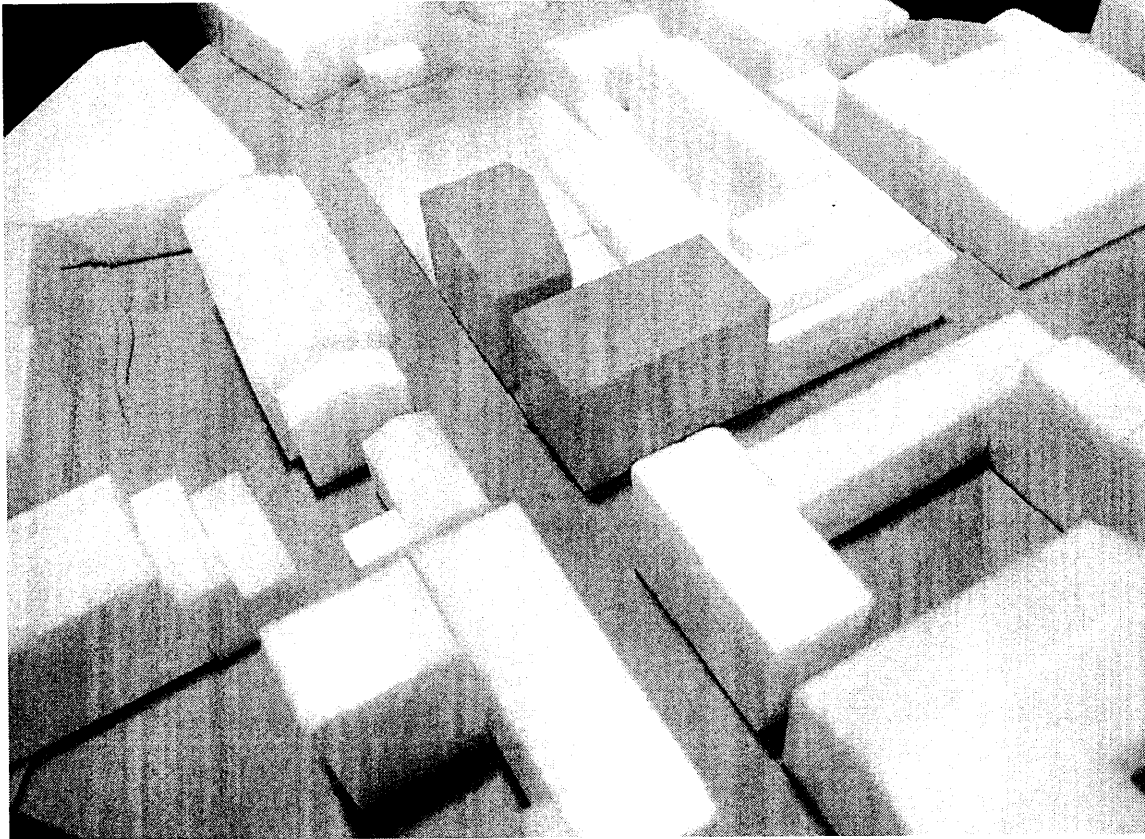
MODELLSTUDIE



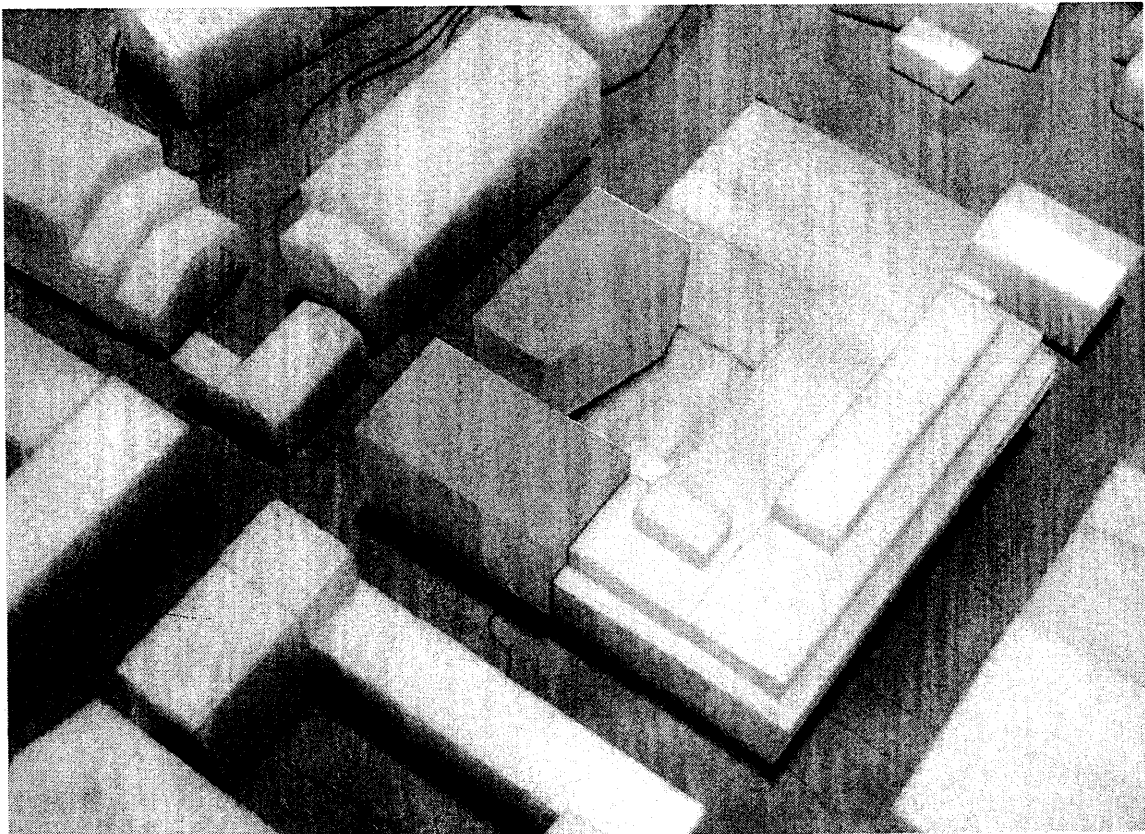
Mulig fremtidig situasjon. Planområdet sett fra Sydvest



Planområdet sett fra Sydvest



Planområdet sett fra Nordøst



Planområdet sett fra Nordvest

Fra: Ola Raade
E-Post: ola.raade@fri.oslo.kommune.no
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Emne: Planinitiativet har saksnummer 200408722 G>teborg gata 32-34

ú "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

Ola Raade.
Faglig leder byplan.
Telefon 23426873
Telefaks 23427002
Frilufstetatsens hjemmeside: www.fri.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 21.09.2004

Deres ref.:
200408722

Vår ref. (saksnr.):
200402289-2

Saksbeh.:
K A Hollingsholm, 23493053

Arkivkode:
512,1

**INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING FOR
GØTEBORGATA 32-34**

Samferdselsetaten viser til deres mail ang. ovennevnte sak. Ut fra det foreliggende materialet har vi følgende bemerkninger:

- Bredden på felles avkjørsel bør ikke være mer enn maks 4,0 meter ut fra en trafikksikkerhetsmessig vurdering.
- Fortauet forbi felles avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.
- Avkjørsler skal ha tilfredsstillende sikt/stigningsforhold.
- Avkjørsler skal avmerkes med piler på plankartet.
- Parkering må være ihht den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.
- Prinsipielt ønsker vi ikke at private etablerer "bygg" over eller under kommunal vei.
- Det må tas inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles ihht Miljøverndepartementets skriv T-8/79. Dersom utbyggingsprosjektet medfører behov for støyskjerming må det bekostes av utbygger.
- Kravet til luftkvaliteten må være ihht nasjonale mål for luftkvalitet.
- Det bør vurderes en enkel trafikkanalyse for å kartlegge hvilke konsekvenser den foreslåtte utbyggingen vil få.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonsleder

Karl Arne Hollingsholm
overingeniør



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 23 49 30 00
Telefaks: 23 49 30 09

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 062 035 MVA

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Fra: siri.hoem@bya.oslo.kommune.no
E-Post: siri.hoem@bya.oslo.kommune.no
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Emne: Prosessavklaring 200408722-3

Prosessavklaring G>teborggata 32-34.

BYA har f>lgende bemerkning:

BYA har avgitt to forhindsuttalelser til saken, 07.04.03 og 04.08.04. Vi skriver f>lgende:

"Eiendommen er ikke oppf>rt p> Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig, og vi har ingen dokumenter p> eiendommen i v>rt arkiv. Dette kan tyde p> at bygningens bevaringsverdi ikke har v>rt vurdert ? Gul liste er ikke komplett og er stadig under oppdatering.

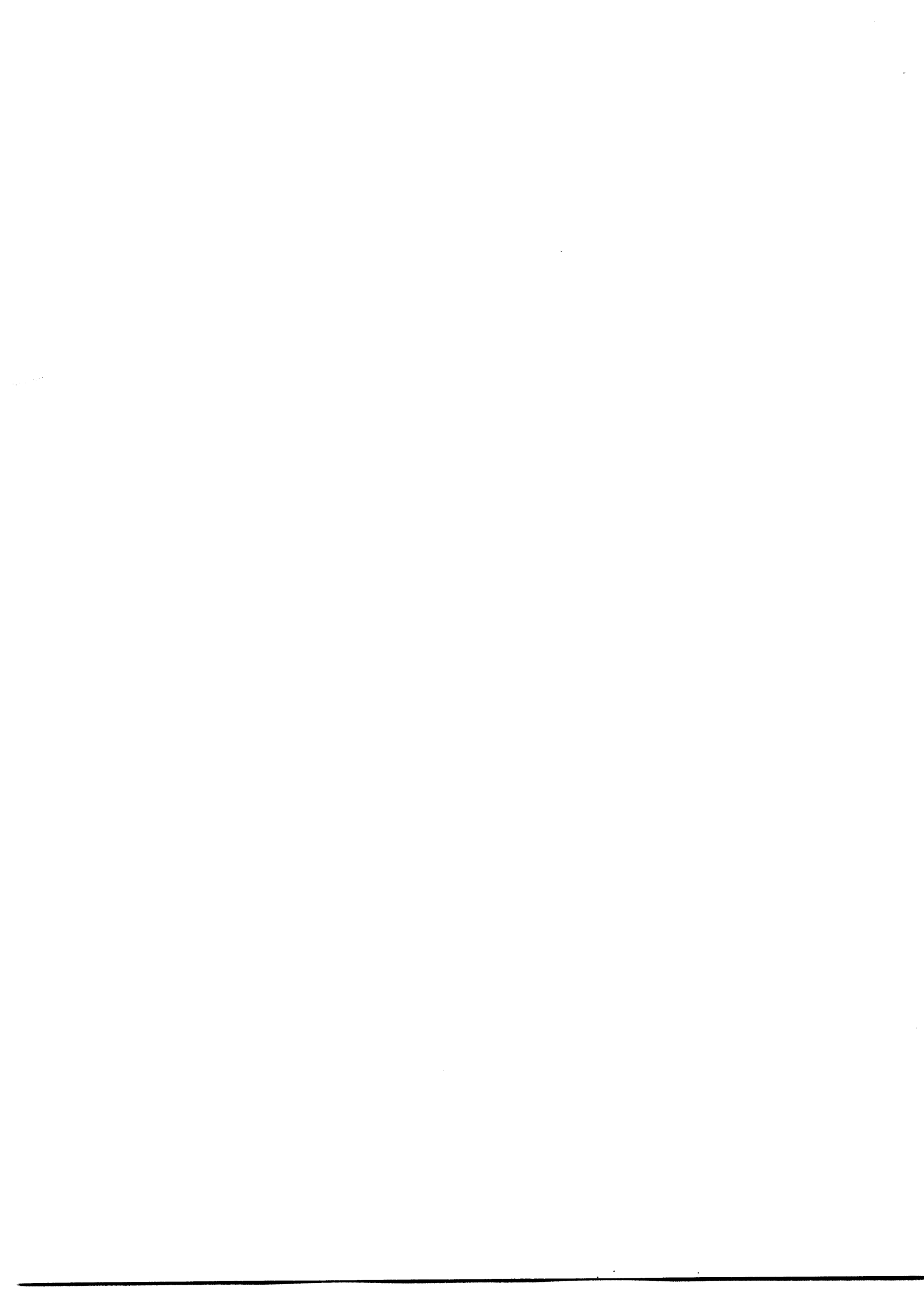
Eksisterende bygning er en treetasjes industribygning med tilh>rende h>y pipe. Det ble byggemeldt en toetasjes verkstedbygning her i 1896. Denne hadde tilsvarende plan som eksisterende bygning, men var alts> planlagt i kun to etasjer. P> kart anno 1900 vises noe murbebyggelse p> eiendommen, trolig eksisterende bygning med et tilh>rende uthus i bakkant.

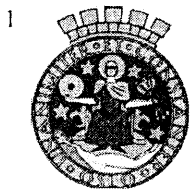
Etter Byantikvarens vurdering har industribygningen i G>teborggata 32 betydelig kulturhistorisk verdi. P> slutten av 1800-tallet hadde området en blanding av industri og boliger, jf. Rodel>kka bevaringsomr>de. Den arkitektoniske verdien til verkstedbygningen er imidlertid moderat, selv om den har en tilforlatelig og tidstypisk utforming. Bygningen inng>tr i et milj> som er relativt transformert.

Byantikvaren anbefaler at eksisterende industribygning blir bevart og integrert i et nytt boligprosjekt p> eiendommene G>teborggata 32-34. Ut fra en helhetlig vurdering finner vi det allikevel vanskelig > motsette oss riving, det vil si ved > anbefale regulering til spesialomr>de med form>l bevaring etter plan- og bygningsloven & 25.6."

I tillegg bemerkes at det arkeologiske potensialet vurderes som lite, siden det st>tr/har st>tt eldre bebyggelse p> store deler av begge eiendommene. Vi minner likevel om at hvis det under arbeider i grunnen p>treffes automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses og BYA varsles, jf. kulturminneloven & 8, varslingsplikten.

Vennlig hilsen
BYA v/Siri Hoem





Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Dato: 29.9.2004

Deres ref.: 200408722-3 Saksansv.: Kjell Sandaas
Alex Arnfinsen

Vår ref. (saksnr.):200402450-2

Arkivkode:269.1

Saksbehandler luftforurensning: Gunhild Lutnæs 23 48 31 16
Saksbehandler vann: Tone Høysæter 23 48 31 29
Saksbehandler forurenset grunn: Gina Mikarlsen 23 48 31 22
Saksbehandler støy og inneklime: Erling Rimstad 23 48 31 07
Saksbehandler rekreasjon og nærmiljø : Dag Yttri 23 48 31 23

SAMRÅD – OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING GØTEBORG GATA 32-34

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 20. september 2004, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsetjeneste. Lov om helsetjenesten i kommunenes §1-4, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

Sammendrag:

Helse- og velferdsetaten har registrert et bilverksted på tomten, som potensielt kan ha forurenset grunnen. Planområdet ligger i et område der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk. Helse- og velferdsetaten mener at det bør gjennomføres en risikovurdering med hensyn på forurenset grunn for prosjektet. For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften.

Det foreslås reguleringsbestemmelser om støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder.

Planområdet er til tider utsatt for forurenset luft.

Bestemmelse om at overvann skal behandles lokalt bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene.



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgata 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefaks: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093



Forurenset grunn

Helse- og velferdsetaten har pr. i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger på området. Det er imidlertid registrert et bilverksted på tomten, som potensielt kan ha forurenset grunnen. Planområdet ligger for øvrig i et område der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk. I slike områder finner man ofte svakt forurensete masser som ikke kan disponeres fritt og som overstiger SFTs normverdier for mest følsom arealbruk (byjord). Grunneier/problemeier er ansvarlig for varslings til forurensningsmyndighet og for forskriftmessig behandling av forurensete masser dersom dette oppdages.

Reguleringsformålet bolig defineres som mest følsom arealbruk i SFT-rapport 95:09¹. For denne arealbruken gjelder SFTs normverdier som angir grenseverdier for innhold av miljøgifter i jord. For å sikre at normverdiene følges og for å sikre en riktig håndtering av eventuelle forurensete masser, mener Helse- og velferdsetaten at det bør gjennomføres en risikovurdering med hensyn på forurenset grunn for prosjektet.

For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider, i forurensningsforskriften². Dette innebærer at tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep planlegges gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.mpa.no). Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og tiltak mot radon bør vurderes.

Helse- og velferdsetaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurenset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuell annen relevant informasjon fra prosjektet.

Støyforhold

Trafikkstøy

Områder nærmest Gøteborg gata er noe utsatt for trafikkstøy.

Utendørs oppholdsarealer for boliger bør ikke regnes som tilfredsstillende dersom trafikkstøy overskrider utendørs grenser i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Rundskrivet har også grenser for innendørs støynivåer, som blir ivarettatt av tilsvarende krav i teknisk forskrift/Norsk Standard NS 8175, klasse C.

Helse- og velferdsetaten foreslår at krav til støy fra trafikk tas med i reguleringsbestemmelsene, og foreslår følgende formulering:

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes.

¹ SFT-rapport 95:09, Håndtering av grunnforurensningssaker.

² Forskrift om begrensning av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

Støy fra industri/næring

Industri/næring i området vil kunne forårsake støyproblemer for nye boliger. Boliger må derfor beskyttes med hensyn til støy fra tekniske installasjoner tilknyttet nærliggende industri/næring, slik at innendørs støynivåer ikke overskrider grenser for lydnivå fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

Luftkvalitet

I planområdet kan bakgrunnskonsentrasjonene av luftforurensning til tider være høye. For å sikre et tilfredsstillende inneklima bør en derfor vurdere behovet for å installere partikkelfilter i henhold til Byggforskriftens § 8-32.

For å begrense ytterligere forurensning bør bebyggelsen tilknyttes fjernvarmenettet eller benytte andre miljøvennlige energikilder til oppvarming. Det bør også sikres god tilgjengelighet og parkeringsmuligheter for sykkel.

Rekreasjon og nærmiljø

Med tanke på at planområdet er lokalisert i indre by er tilgangen til offentlige rekreasjonsområder ganske god. Fra dette perspektivet egner planområdet seg til boligformål. Vi vil imidlertid peke på at slitasjen på grøntområdene i indre øst er stor på grunn av stor folketetthet. Økt boligbygging kan forsterke dette.

Vann

Overvann

Av hensyn til blant annet badevannskvaliteten i elvene og fjorden bør overvann ikke belaste avløpsnett, men håndteres lokalt. Mange harde flater i byen bidrar til raske avrenningstopper ved store nedbørmengder. Dette skaper enkelte steder kapasitetsproblemer på avløpsnett, med påfølgende forurensende utslipp til vassdrag og til fjorden. Naturlig infiltrasjon bidrar til et sunt vannkretsløp, og kan virke flombegrensende. Anlegg for håndtering av overvann kan f.eks utformes slik at det blir et miljøskapende element i området. Dette bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

For øvrig har vi ingen bemerkninger til vannfaglige forhold.

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør

Kjell Sandaas
avdelingssjef

Kopi:

Bydelsforvaltning bydel Grünerløkka



Fra: JUTULSTAD, HALVOR
E-Post: halvor.jutulstad@sporveien.no
Til: 'postmottak@pbe.oslo.kommune.no'
Emne: SV: 200408722/3 - Invitere til samråd- Gøteborggata

As Oslo Sporveier viser til:
G teborg gata 32-34

Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Vi har ingen merknader i saken.

mvh
Halvor Jutulstad
Planlegger - Planstaben
AS Oslo Sporveier
Postboks 2857, Tøyen
N-0608 Oslo
Telefon (dir): 22084162
Mobil: 90578844
Sentralbord: 815 444 11

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Postmottak Plan- og bygningsetaten
[mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no]
Sendt: 20. september 2004 13:43
Til: postmottak@bya.oslo.kommune.no; friluftsetaten@fri.oslo.kommune.no;
postmottak@hev.oslo.kommune.no; firmapost@sporveien.no;
postmottak@sam.oslo.kommune.no
Emne: 200408722/3 - Invitere til samråd

Hallo Vedlagt denne mail er brev mm. Dette sendes kun som mail. Vennligst
bekreft mottak.

100