

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart	side	13
Planbestemmelser	side	14
Vedtak om offentlig ettersyn	side	16

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser
4. Sol- og skyggestudier
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Utredning av trafikk, støy og luft
3. Illustrasjoner

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planforslaget for Malmøgata 1 og Gøteborggata 28-30 ligger i bydel Grünerløkka. Planområdet er på 1524 m² og inkluderer tre eiendommer, 227/194, 227/195, 227/305. Tomten er i hovedsak regulert til byggeområde for industri, men er ubebygd og brukes i dag som parkeringsplass. Planområdet ligger like ovenfor Dælenenga idrettsarena i et sammensatt område preget av boligbebyggelse og fabrikkvirksomhet. Sjokoladefabrikkene Nidar og Freias tilstedeværelse i området har blitt en del av områdets historie og identitet.

Området er i dag i sterk utvikling, med flere nylig vedtatte reguleringsplaner, samt reguleringsplaner og byggesaker under arbeid. I samme kvartal mot nordvest, i Malmøgata 3, står i dag en eldre to etasjes bygning. Gjeldende reguleringsplanen fra 19.01.2000 legger til grunn planer om å rive eksisterende bygning og bygge en moske med en maks gesimshøyde for bebyggelse på kote 51,60. Naboeiendommene, Gøteborggata 32-43 og Marstrandgata 2-4 mot nordøst, er regulert til byggeområder for bolig, forretning og kontor i S-4396 datert 27.08.2008. Prosjektet slik det er planlagt har fasader med et særpreget formspråk med utragende kvadratiske vinduer og balkonger i ulike farger. Volum og fasadeutforming skal i henhold til reguleringsbestemmelsene følge en gitt illustrasjon. Vis a vis Malmøgata i syd er reguleringsplan for Freiaområdet under arbeid. Her planlegges et boligkvartal med noe næring og en 4-avdelings barnehage. I kvartalet nordvest for planområdet langs Malmøgata, er det oversendt en reguleringsplan til politisk behandling. Kvartalet foreslås i hovedsak regulert til bolig, næring, allmennyttig formål kultur og en 2-avdelings barnehage.

I gjeldende regulering er tomten regulert til byggeområde for industri, med felles avkjørsel i plan S-2255 av 22.07.1977 (Soneplan for indre by) med endrede reguleringsbestemmelser S-2937 av 01.10.1987. Disposisjonsplan vedtatt av bystyret 24.08.1983 (Dælenenga). Planområdet er i *Kommunedelplan for indre by (Kdp 13)* definert som oppgraderingsområde bolig. Dette er et sammensatt område med vekslende kvalitet i bebyggelse og i ytre miljø, som både rommer bevaringshensyn og behov for betydelig fornyelse. Fornyelse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal styrke områdenes attraktivitet i boligmarkedet og understøtte et godt lokalt oppvekstmiljø. Boligfunksjonen skal være overordnet.

Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås en omregulering til byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning, samt offentlig trafikkområde, vei. Intensjonen med forslaget er å tilrettelegge ny boligbebyggelse med til sammen 52 leiligheter med mulighet for næring i første etasje. Foreslått utnyttelse er totalt BRA 5100 m² over terreng hvorav 3950 m² BRA foreslås til bolig og 1150 m² BRA til næring, dette tilsvarer en % BRA på ca 345 % over terreng. Bebyggelsen er vist som to bygningsvolumer med felles garasjeanlegg og 1. etasje. Bygningsvolumet mot Gøteborggata er foreslått i seks etasjer, mens bygningsvolumet mot Malmøgata tilsvarer fem etasjer. Det legges opp til en leilighetsfordeling på 20 % leiligheter med 40 – 50 m² BRA, 30 % leiligheter med 50 – 80 m² BRA, 50 % leiligheter med over 80 m² BRA hvilket tilsvarer normen for leilighetsfordeling som er vedtatt av Bystyret. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte illustrasjoner og antatt leilighetsfordeling i faktaark ikke viser en leilighetsfordeling i henhold til reguleringsbestemmelsene. Mot gate tillates balkonger og karnapper utover byggegrense med maks 1,0 m med minste fri høyde over terreng 3,5 m. Mot gårdsrom tillates utkraging inntil 3,5 m utover byggegrense på en strekning av 6 m for uteplass på utvidet svalgang, for øvrig tillates utkraging av balkonger og karnapper inntil 2,0 m utover byggegrense. Minimum uteoppholdsareal MUA = 25 % av boligens bruksareal skal sikres gjennom planen. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng og lokk i gårdsrom og resterende uteoppholdsareal dekkes gjennom balkonger og takterrasse.

Deler av eiendommene strekker seg ut i dagens fortau og dette foreslås regulert til offentlig trafikkområde gate, dette er en formalisering av dagens situasjon. Avkjørsel til parkeringskjeller er foreslått lagt til Malmøgata mot grensen til Malmøgata 3. Felles avkjørsel i gjeldende regulering som ikke er realisert, foreslås opphevet i det nye reguleringsforslaget.

Parkering skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm og foreslås løst i parkeringskjeller. Varelevering til næringsareal vil etableres i forbindelse med rampe til parkeringskjeller. Sykkelparkering for boliger skal hovedsakelig etableres i kjeller, med noen plasser i gårdsrommet.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 9 forhåndsuttalelser.

- 1) Bydel Grünerløkka, 05.02.2008
- 2) Bydel Grünerløkka, 10.06.2008
- 3) Byantikvaren, 05.02.2008
- 4) Helse- og velferdsetaten, 22.02.2008
- 5) Omsorgsbygg Oslo KF, 25.02.2008
- 6) Samferdselsetaten, 21.02.2008
- 7) Viken Fjernvarme, 06.02.2008
- 8) Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen, 27.02.2008
- 9) Gøteborggata borettslag v/Hamid Mozaffarian, 20.02.2008

Sammendrag av uttalelsene

Bydel Grünerløkka ved bydelsoverlegen uttaler at oppføring av boliger i området må utføres i henhold til forurensningslovens bestemmelser. Eventuell næringsvirksomhet i 1. etasje må utformes slik at fremtidige klager på internstøy fra tekniske anlegg og varelevering unngås.

Bydel Grünerløkka uttaler at det på denne tomten ikke er plass til både barnehage, som har gjeldende norm for utearealer, og boliger med tilfredsstillende uteareal.

Byantikvaren bemerker at Gøteborggata 37 som ligger på motsatt side av Gøteborggaten i nærheten av det aktuelle planområdet er regulert til bevaring. Det anbefales at hensynet til denne gården vektlegges og at høydene på ny bebyggelse tilpasses denne murgården. Den anbefales derfor ikke høyder over 4 etasjer.

Helse- og velferdsetaten opplyser at planområdet ligger i gul sone. Det må derfor vektlegges at alle boenheter får en stille side og tilgang på egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Det kreves at eventuelle avvik fra retningslinjenes laveste grenseverdi for gul sone skal begrunnes. Det må eventuelt gjennomføres avbøtende tiltak for støyfølsomme bruksformål i planområdet. Utbygging må skje slik at tekniske installasjoner på bygninger, eller i forbindelse med driften av næringsvirksomhet i planområdet ikke forårsaker støyproblemer for støyfølsomme bruksformål. Området har til tider høye bakgrunnskonsentrasjoner av luftforurensninger og leiligheter bør derfor være gjennomgående og det bør installeres partikkelfilter. Parkering til næring bør reduseres til et minimum, og tilgjengelighet for gang/sykkel og kollektivnett bør prioriteres. Det vises til samrådsuttalelse av 11.10.2007 hvor Helse- og velferdsetaten opplyste at det er mistanke om grunnforurensninger og radon på planområdet og at det må utføres tiltak.

Omsorgsbygg opplyser at Bydel Grünerløkka har stor underdekning på barnehageplasser. Det bes om at arealer til barnehage legges inn i gjeldende planforslag dersom det ikke kommer i stand en felles utnyttelse sammen med naboeiendom i nord.

Samferdselsetaten viser til samrådsuttalelse datert 12.10.2007. Det forutsettes at det ikke gis ytterligere kjøreadkomster til offentlig vei enn den i dag regulerte felles avkjørsel fra Malmøgata til planområdet. Det anbefales for foreliggende planområde at laveste normtall for parkering legges til grunn.

Viken Fjernvarme opplyser at eiendommene ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og at det ligger godt til rette for fjernvarmetilknytning.

Fylkesmannens miljøvernavdeling minner om Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Det vises spesielt til tabell 4 og 6 vedrørende støy i anleggsperioden. Beredsskapsetaten minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen.

Gøteborggata borettslag v/Hamid Mozaffarian påpeker at en utbygging vil få stor innvirkning på lysforholdene til store deler av leilighetene i Gøteborggata 31. Det bes om at regulering av maksimal gesimshøyde i sterkere grad tar hensyn til omkringliggende høyder da dette vil gi bedre sol- og lysforhold for naboeiendommene, samt for planlagt prosjekt i nord. Det bes om at sol- og skyggevirksomhet for forskjellige årstider for omkringliggende bebyggelse og gateplan utredes. Det vurderes som positivt dersom de nye leilighetene vil være aktuelle for barnefamilier. Det bes om at det tilrettelegges for gode lekerom/uteoppholdsareal for barn og uttrykkes skepsis mot eventuelle store utearealer på takterrasse. Alle utbyggingsplanene i området sett under ett, tilsier at behovet for barnehageplasser bør vurderes. Avslutningsvis bes det om at felles utkjøring fra eiendommene legges til Malmøgata for å begrense trafikken mot balkongene i Gøteborggata 31.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene

Bydel Grünerløkka: Forslagsstiller er enig i bydelens konklusjon at tomten er for liten til å få plass med både barnehage og boliger med tilfredsstillende utearealer.

Byantikvaren: Høyder på planlagt bebyggelse er tilpasset øvrig ny bebyggelse i området. Tiltakshaver har ikke funnet det naturlig å tilpasse ny bebyggelse til den bevaringsverdige murgården, som ikke grenser opp mot planområdet. Tilliggende boligutbygging og planlagte prosjekter i nærområdet medfører allerede i dag at bygningen i Gøteborggata 37 fremstår som avvikende i forhold til utviklingen i området.

Helse- og velferdsetetaten: Det er utarbeidet trafikk- og støyanalyse som kommenteres i kapittel 6, og ligger som vedlegg til saken. Ny bebyggelse vil bli koblet til fjernvarmenettet, som ikke tilfører luftforurensning til nærområdet. Øvrige deler av uttalelsen er tatt til etterretning.

Omsorgsbygg: Det vises til uttalelse nr. 2 fra Bydel Grünerløkka. Planområdet i sin helhet er mindre enn det uteareal som anbefales for en 4-avdelings barnehage, derfor er det ikke vurdert realistisk å etablere barnehage på eiendommene.

Samferdselsetaten: Gjeldende regulering til felles avkjørsel på planområdet er ikke opparbeidet og er regulert gjennom eksisterende bebyggelse på naboeiendom. Reguleringsformålet vil ikke bli opprettholdt innen planområdet. Avkjørsel vil bli lagt mot Malmøgata. For øvrig er uttalelsen tatt til etterretning.

Viken Fjernvarme: Planlagt bebyggelse vil kobles til fjernvarmenettet.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen: Uttalelsen er tatt til etterretning.

Gøteborggata borettslag: Det er utarbeidet sol-/skyggestudier for planlagt prosjekt, se kapittel 6.

Kommunens krav til uteareal på bakkenivå er oppfylt. Vedrørende etablering av barnehage på området se kommentarer til Omsorgsbygg over. Kjøreadkomst til eiendommene er lagt til Malmøgata.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Bydel Grünerløkka: Bygningsfløyen mot Gøteborggata viser en løsning med midtkorridor og får flere leiligheter ensidig vendt mot enten nordvest/bakgård eller sørøst/Gøteborggata. Plan- og bygningsetaten mener dette må aksepteres da disse leilighetene tilfredsstillende kravet til lysforhold. Forslaget til reguleringsbestemmelser skal sikre at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal tilfredsstilles, og at det skal foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Bydel Grünerløkka: Plan- og bygningsetaten støtter Bydel Grünerløkkas vurdering når det gjelder barnehage.

Byantikvaren: Plan- og bygningsetaten støtter ikke Byantikvarens anbefaling om maksimal byggehøyde på fire etasjer av hensyn til den bevaringsverdige murgården i Gøteborggata 37. Murgården er med sine to etasjer atskillig lavere enn tilstøtende eksisterende og planlagt bebyggelse. Plan- og bygningsetaten vurderte også Byantikvarens anbefaling i behandlingen av Gøteborggata 32-34/Marstrandgate 2-4. Etaten konkluderte også her med at det ikke er hensiktsmessig å tilpasse høyden på ny bebyggelse til den eldre murgårdens. Plan- og bygningsetaten mener det verneverdige huset vil kunne synliggjøres på en positiv måte ved at det kontrasteres av høyere bygninger som er mer representative for en nyere tidsperiode. Plan- og bygningsetaten har vært i kontakt med Byantikvaren og avklart at de ikke ønsker å fremme eget alternativ på nåværende tidspunkt.

Helse- og velferdsetaten: Vedrørende støy, se kommentar til bydel Grünerløkkas uttalelse. Det illustrerte prosjektet viser et større antall gjennomgående leiligheter, men det er ca tre leiligheter i hver etasje i bygningsvolumet mot Gøteborggata som er ensidig vendt mot gaten. Plan- og bygningsetaten er enig i at det bør installeres partikkelfilter for å sikre tilfredsstillende inneklime. Dette er ivarettatt i Teknisk forskrift § 8-34.

Parkering i henhold til norm sikres gjennom de foreslåtte reguleringsbestemmelsene

Omsorgsbygg: Plan- og bygningsetaten vurderer tomten som for liten til både barnehage og boligformål med tilstrekkelig uteareal og viser for øvrig til Bydel Grünerløkkas uttalelse.

Samferdselsetaten: Eksisterende felles avkjørsel som er regulert gjennom kvartalet er ikke realisert. Denne foreslås omregulert i det nye reguleringsforslaget. Avkjørsel til parkeringskjeller er foreslått lagt til Malmøgata mot grensen til Malmøgata 3.

Gøteborggata borettslag v/Hamid Mozaffarian: Plan- og bygningsetaten anbefaler de foreslåtte høydene mot Gøteborggata som tilsvarer seks etasjer (sokkel + fem etasjer). Foreslåtte maksimum gesimshøyder har hensyntatt en nedtrapping i takt med terrengfallet i forhold til Gøteborggata 32-34/Marstrandgate 2-4 som nylig ble vedtatt av bystyret med en høyde på seks etasjer.

Sol- skyggediagrammene viser at bebyggelsen vil kaste skygge på motsatt side av Gøteborggata på kveldstid. Plan- og bygningsetaten mener noe skygge på fasaden må påregnes i en tett bysituasjon og mener en utbygging av tomten totalt sett representer en meget positiv utvikling også for nabolaget. Muligheten for gode utearealer og nærheten til friområder i Torshovdalen, Sofienbergparken, Birkelunden og Akerselva, samt idrettsplassen Dælenenga gir gode leke- og oppholdsarealer for barn. Samtidig vektlegges tilfredsstillende utearealer for boligene i bakgård.

Avkjørsel til parkeringskjeller er foreslått lagt til Malmøgata mot grensen til Malmøgata 3.

Vedrørende barnehage, se kommentar til Omsorgsbyggs uttalelse.

Viken Fjernvarme: Fjernvarme vil bli tilkoblet.

Fylkesmannens miljøvernaveiding: Vedrørende støy, se kommentar til bydel Grünerløkkas uttalelse.

Risiko- og sårbarhetsanalyse utarbeidet av forslagstiller er vedlagt saken til offentlig ettersyn.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Boligformål er i tråd med overordnede planer. *Kommuneplan 2008. Oslo mot 2025* anslår at boligbehovet i 2025 vil øke og det beregnes et behov for 50 000 nye boliger frem mot 2025. Planområdet er i *Kommunedelplan for indre by (Kdp 13)* definert som oppgraderingsområde bolig. Boligfunksjonen skal være overordnet og fornyelse av bygningsmasse og utemiljø skal styrke områdenes attraktivitet i boligmarkedet og understøtte et godt lokalt oppvekstmiljø. Plan- og bygningsetaten er derfor positiv til en omregulering til boligformål med en begrenset andel næring.

Stedsutvikling

En utbygging på planområdet er i overensstemmelse med en ønsket utvikling for området. Reguleringsbestemmelsene sikrer en leilighetsfordeling som tilsvarer normen som er vedtatt politisk. Dette vil gi flere større leiligheter som vil kunne være attraktive for barnefamilier. I tillegg til boligformål foreslås forretning, kontor og bevertning i første etasje. Næringsvirksomhet i første etasje vil bidra til å skape liv på gateplan, samtidig som forslaget til reguleringsbestemmelser sikrer at første etasje skal ha en åpen karakter som bidrar visuelt til opplevelse på gateplan.

Landskap

Tomten er i dag asfaltert og terrenget faller svakt ned mot Malmøgata. Dette tilsier at bebyggelsen på nordsiden av Malmøgata kan tillates noe høyere enn på sydsiden for å gi en naturlig nedtrapping i takt med terrengfallet.

Estetikk og byggeskikk

Fortettingspotensial

Det ubebygde planområdet utgjør i dag et hull i bebyggelsesstrukturen, samtidig er det innad i kvartalet behov for betydelig oppgradering og komplettering. En utbygging av tomten vurderes derfor som positivt.

Bygningstype, høyder og volum

Det skisserte prosjektet viser en sammenhengende sokkel hvor det er plassert to høyere bygningsvolumer som deles av en smal passasje inn til gårdsrommet. Det vurderes som positivt at det tilrettelegges for en åpning i bebyggelsen som slipper lys og luft inn i gårdsrommet. Sokkeletasjen er på én etasje og dekker nesten hele tomten. I passasjen mellom de to bygningsvolumene er sokkelen trukket noe tilbake fra gaten. Dette gir volumene en lesbar kontakt med bakkeplan slik at volumene fremstår tilsynelatende autonome, noe Plan- og bygningsetaten anser som vesentlig i en urban situasjon.

Plan- og bygningsetaten mener de foreslåtte høydene er tilpasset omkringliggende kvartalsstruktur og at høydevirkning i forhold til gate er ivaretatt. Hensynet til utnyttelsesgrad i forhold til uteareal og solforhold i bakgården ansees å være tilfredsstillende. Høyden på det foreslåtte bygningsvolumet langs Gøteborggata tilsvarer seks etasjer (sokkel + fem etasjer) og er nedtrappet i takt med terrengfallet i forhold til naboeiendommen i nordøst. Ny regulering for Gøteborggata 32-34/Marstrandgate 2-4 ble vedtatt i 2008 og maksimal gesimshøyde som tilsvarer seks etasjer. Plan- og bygningsetaten mener seks etasjer (kote 53.5) mot Gøteborggata er akseptabelt for å ivareta et naturlig sprang mot Gøteborggata 32-43/Marstrandgata 2-4. Bygningsvolumet mot Malmøgata er foreslått med fem etasjer og er således tilpasset Plan- og bygningsetatens anbefalte høyder for planlagt boligutbygging av Freiaområdet i sør.

Formspråk /fasadeuttrykk

Dersom alle de planlagte prosjektene i kvartalet (se Bakgrunn ovenfor) realiseres, vil Malmøgata 1/Gøteborggata 28-30 være et bindeledd mellom to bygninger med særpreget utforming. Illustrasjonene

viser en relativt stram og enkel fasadeutforming. Bebyggelsens mest karakteristiske trekk er at bygningsvolumet langs Gøteborggata knekker slik at bygningen følger gateretning og i det illustrerte prosjektet markeres hjørnet med en noe spissere vinkel enn vanlig. Det er imidlertid regulert byggegrenser mot gatehjørnet slik at en avrunding av dette hjørnet også kan være mulig. Plan- og bygningsetaten mener det er positivt dersom det etterstrebes en rolig fasade som ikke "konkurrerer" med naboprosjektene. Samtidig bør materialer, dimensjonering og plassering av vinduer og øvrig detaljering velges bevisst i forhold til planlagt nabobebyggelse.

Forslaget til reguleringsbestemmelser åpner for en maksimal utkraging av balkonger over byggegrense mot gate på 1 meter. Mot bakgård er det på volumet langs Gøteborggata vist balkonger som maksimalt kan krage ut 2 meter i henhold til foreslåtte reguleringsbestemmelser. Svalgangsløsninger er vist mot bakgård i bygningsfløyen langs Malmøgata. Forslaget til reguleringsbestemmelser åpner for at svalgangene over en strekning på 6 meter kan krage ut inntil 3,5 meter over byggegrense slik at boligene får uteoppholdsareal her. Svalgangsløsningene er forsøkt begrenset i omfang og er etter Plan- og bygningsetatens vurdering akseptable dersom reguleringsbestemmelsene sikrer at svalgangene kun fungerer som inngang til maksimum tre boenheter og kun er mot bakgård. Kombinasjonen av balkonger og svalganger gir bebyggelsen varierte fasader også mot bakgård.

Det planlegges takterrasse mot Gøteborggata. Takoppbygg og rekkverk skal være en integrert del av bygningens arkitektoniske uttrykk.

Uterom

Det skisserte prosjektet viser en stor sokkeletasje som tilrettelegger for uteareal for boligene på lokk. Lokket flukter med høyden for parkeringsareal på lokk hos naboeiendommen Marstrandgate 6. Dette medfører at en større del av kvartalets gårdsrom vil kunne bli hevet over terreng. Det er ikke regulert et tilsvarende lokk for det boligprosjektet Gøteborggata 32-34/Marstrandgate 2-4 i nordøst. En rampe fra de to tilgrensende utearealene skal sikre en myk overgang og forhindre at gårdsrommet på naboeiendommene Gøteborggata 32-34/Marstrandgate 2-4 virker mer innelukket og mørkt som følge av sokkeletasjen på naboeiendommen. Denne løsningen forutsetter at sokkeletasjen ikke kan gå helt ut i eiendomsgrense.

Forslaget til reguleringsbestemmelser sikrer at utearealet skal ha en størrelse på 25% av boligenes BRA, med 50% av dette på terreng og lokk i gårdsrom. Reguleringsbestemmelsene skal sikre at sokkeletasjen får et jorddekke med tilstrekkelig dybde for etablering av vegetasjon. Plan- og bygningsetaten vil etter offentlig ettersyn, vurdere om et jordlag på minimum 40 cm, med 80 cm for etablering av kraftig vegetasjon, er tilstrekkelig. Det kan da bli aktuelt å anbefale en tykkelse på minimum 50 cm.

Miljøfaglige forhold

Støy, luft- og grunnforurensning

Planområdet ligger i gul støysone, og de angitte dB-verdiene i støyrapporten bekrefter dette. Innsendt støyrapport beregner støy på fasade mot gatene til å bli 61dB, 2015. Trafikkmengden i Malmøgata og Gøteborggata forbi planområdet vurderes som akseptabel i forhold til det som må påregnes i tett by. Planområdet ligger i nærheten av Freia Fabrikker. Støyrapporten henviser til målinger gjort i 2005 hvor det ble beregnet at støynivået fra Freia Fabrikker mot nærmeste hjørne på bebyggelsen i Malmøgata 1 vil bli på under 65 dB. Ny bebyggelse på Johan Throne Holst plass 1, vil skjerme planområdet mot støy fra Freia. Støyrapporten konkluderer med at tilgangen på utearealer i hvit støysone gjør at det ikke er nødvendig med støyskjerming av balkonger på fasader langs Gøteborggata og Malmøgata.

Bygningsfløyen mot Gøteborggata viser en løsning med midtkorridor og får flere leiligheter ensidig vendt mot enten nordvest/bakgård eller sørøst/Gøteborggata. Plan- og bygningsetaten mener dette må aksepteres

da disse leilighetene tilfredsstillende kravet til lysforhold og boligene har tilgang på egnet felles uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Forslag til reguleringsbestemmelser sikrer at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal tilfredsstillende og at det skal foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Helse- og velferdsetaten opplyser at området til tider har høye bakgrunnskonsentrasjoner av luftforurensninger. Det er positivt at et stort antall leiligheter er gjennomgående slik at det kan luftes fra gårdsside. Det bør samtidig installeres partikkelfilter for å sikre tilfredsstillende innneklima, dette ivaretas gjennom Teknisk forskrift § 8-34.

Det er mistanke om grunnforurensninger innenfor planområdet og det anbefales at det utføres tiltak mot radon.

Sol- og skyggeforhold

Planområdet ligger i det sørlige hjørnet av kvartalet. Sol- skyggediagrammene viser at bebyggelse kaster skygge i gårdsrom på formiddag og ettermiddag og på motsatt side av Gøteborggata kveldstid. Dette gjør at det må stilles særlige krav til kvalitet og størrelse på uteoppholdsarealer. Uteoppholdsareal på tak vil få gode solforhold og kan kompensere for dårligere solforhold i gårdsrom.

Biologisk mangfold

En utbygging vil ikke ha innvirkning på biologisk mangfold da tomten i dag er asfaltert.

Sosial infrastruktur

Planområdet er sentralt plassert med nærhet til ulike servicetilbud. Dælenenga idrettsplass ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Kollektivtilbudet er godt, med nærhet til trikkelinjer på Grünerløkka og i Trondheimsveien og kollektivknutepunktet Carl Berners plass.

Skole og barnehage

Det ligger to grunnskoler i nærheten av planområdet: Grünerløkka skole og Lakkegata skole. For å komme til begge skolene fra planområdet må man krysse henholdsvis Københavngata og Helgesens gate som er gater med stor trafikk. Små barn kan av denne grunn ikke gå til og fra skolen alene.

Omsorgsbygg opplyser at Bydel Grünerløkka har stor underdekning av barnehageplasser. Forslagsstiller har, i tråd med Plan- og bygningsetatens føringer fra område- og prosessavklaring, innehentende uttalelse fra bydel Grünerløkka vedrørende barnehage. Bydelen uttaler at de ikke kan se at planområdet er stort nok for en fireavdelings barnehage med uteareal, i tillegg til boliger. Bydelen har som policy at dersom det skal etableres barnehage skal den være minimum fire avdelinger ut fra kostnadseffektivitet. Omsorgsbygg mener planområdet kan være aktuell for barnehage, men sier samtidig at denne ikke bør være mindre en fire avdelinger. Det foreslås at taket på eiendommen kan anvendes som uteareal for barnehagen og mener det kan være mulighet for sambruk av utearealene. Plan- og bygningsetaten har ved behandling av planinitiativet i likehet med Bydel Grünerløkka vurdert tomten som for liten til både barnehage og boligformål.

Barns interesser

Muligheten for gode utearealer og nærheten til friområder i Torshovdalen, Sofienbergparken, Birkelunden og Akerselva, samt idrettsplassen Dælenenga gir gode leke- og oppholdsarealer for barn. Forslagsstillerens utkast til reguleringsbestemmelser sikrer et minimum uteareal på 25 % av bebyggelsens samlede BRA og hvor minst 50 % anlegges på bakkeplan. Resterende uteareal er planlagt dekket gjennom private balkonger og takterrasse. (Se for øvrig Sosial infrastruktur og vurdering av skole- og barnehage tilbud ovenfor).

Trafikkforhold

Deler av eiendommene strekker seg ut i dagens fortau og byggeområde bolig er i henhold til område- og prosessavklaringen trukket tilbake og foreslått regulert til offentlig trafikkområde vei. Dette er en formalisering av dagens situasjon.

Avkjørsel til parkeringskjeller er foreslått lagt til Malmøgata mot grensen til Malmøgata 3. Eksisterende felles avkjørsel som er regulert gjennom kvartalet er ikke realisert. Denne foreslås opphevet i det nye forslaget. Varelevering til næringsareal vil etableres i forbindelse med rampe til parkeringskjeller.

Bilparkering er foreslått løst i parkeringskjeller. Sykkelparkering for boliger vil hovedsakelig etableres i kjeller, med noen plasser i gårdsrommet. Parkering for næringsareal etableres langs fasade langs Gøteborggata. Det er tidligere anbefalt det antallet sykkelplasser til næring økes i forhold til normen til ca 20 plasser på grunn av den lave parkeringsdekningen for bil ved handel.

Verneinteresser

Det er ingen bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet. Byantikvaren krever heller ikke arkeologisk registrering av planområdet. Plan- og bygningsetaten støtter ikke Byantikvarens anbefaling om maksimal byggehøyde på fire etasjer av hensyn til den bevaringsverdige murgården i Gøteborggata 37. Murgården er med sine to etasjer atskillig lavere enn tilstøtende eksisterende og planlagt bebyggelse. Plan- og bygningsetaten vurderte også Byantikvarens anbefaling i behandlingen av Gøteborggata 32-34/Marstrandgate 2-4. Etaten konkluderte også her med at det ikke er hensiktsmessig å tilpasse høyden på ny bebyggelse til den eldre murgårdens. Plan- og bygningsetaten mener det verneverdige huset vil kunne synliggjøres på en positiv måte ved at det kontrasteres av høyere bygninger som er mer representative for en nyere tidsperiode.

Risiko- og sårbarhet

Forslagstiller har utarbeidet et skjema for risiko og sårbarhet. Det vurderes å være risiko for radon og grunnforurensning. Forslagstiller viser her til Helse- og velferdsetatens uttalelse hvor det anbefales at det utføres tiltak mot radon og i tillegg konkluderes det med at masser ikke kan disponeres fritt grunnet mistanke om grunnforurensning. Plan- og bygningsetaten deler forslagsstillers vurdering i at området ikke er utsatt for naturkatastrofer som ras og flom. Brann- og eksplosjonsfare ble vurdert i planbehandlingen av naboeiendommen Gøteborggata 32-34/Marstrandgate 2-4. Til tross for at det her oppgis at enkelte virksomheter i nærområdet oppbevarer kjemiske produkter som gassflasker og lignende, konkluderes det med at dette ikke utgjør noen brann- og eksplosjonsrisiko.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Universell utforming

Det er ikke foreslått egne bestemmelser som sikrer universell utforming. Universell utforming av adkomst og bygverk sikres gjennom teknisk forskrift.

Juridiske forhold

Planområdet består av tre eiendommer med samme grunneier.

Foreløpig konklusjon

En utbygging av Malmøgata 1/Gøteborggata 28-30 vurderes som positivt. Boligformål er i tråd med overordnede planer og en utbygging på planområdet er i overensstemmelse med en ønsket utvikling for

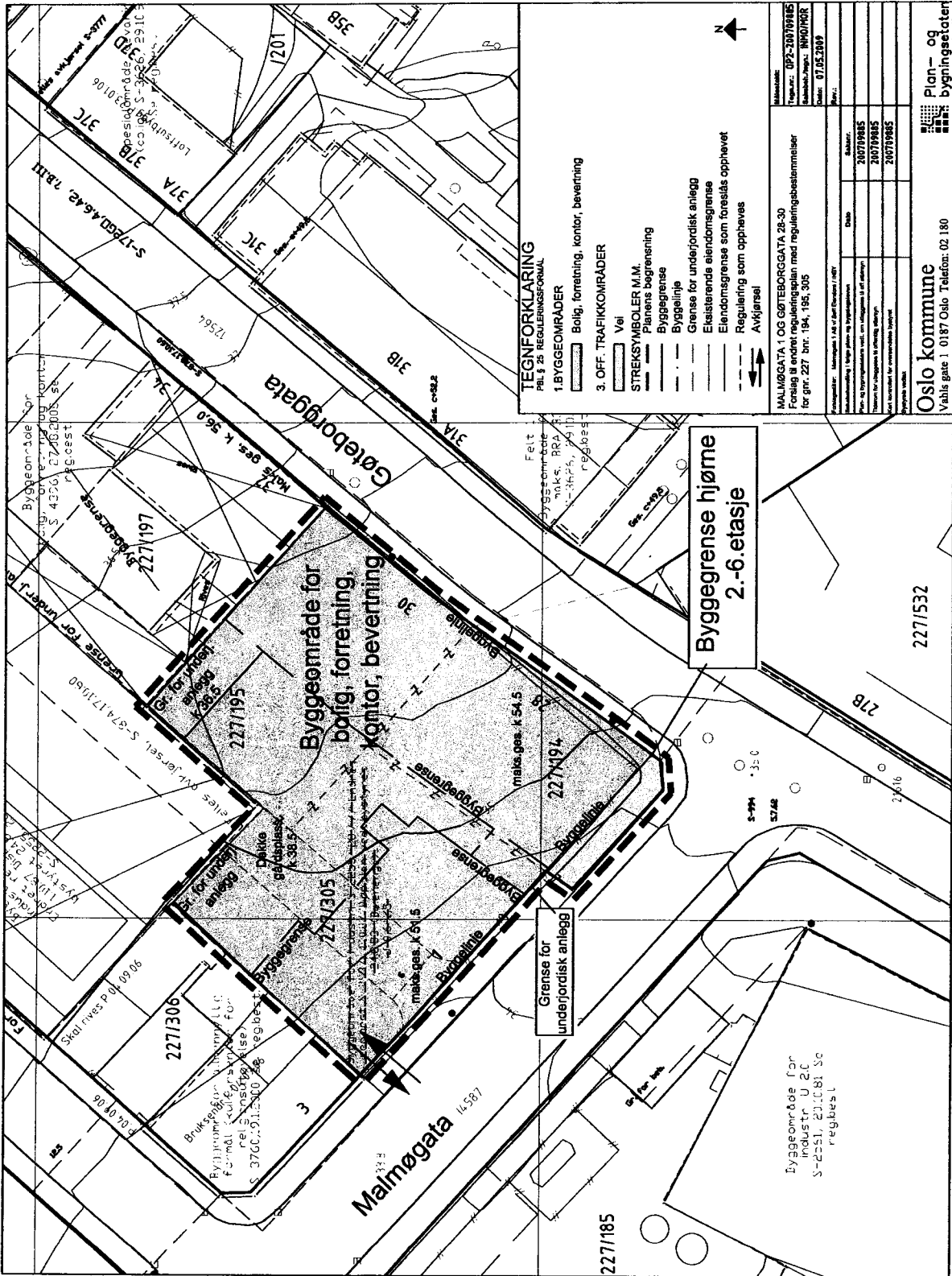
området. Planforslaget legger også opp til begrenset andel forretning, kontor og/eller bevertning. Plan- og bygningsetaten er positiv til noe næring/kontor og mener det bør legges opp til publikumsrettet virksomhet i første etasje med en åpen sokkeletasje som bidrar til å skape liv på gateplan. Plan- og bygningsetaten kan derfor anbefale hovedintensjonen i planskissen.

Plan- og bygningsetaten mener de foreslåtte høydene er tilpasset omkringliggende kvartalsstruktur og at høydevirkning i forhold til gate er ivaretatt. Hensynet til utnyttelse i forhold til uteareal og solforhold i bakgården ansees å være tilfredsstillende. Svalgangene mot bakgård kan aksepteres da de er forsøkt begrenset i omfang. Plan- og bygningsetaten mener midtkorridor må aksepteres da leilighetene for øvrig tilfredsstillende krav til lysforhold og boligene har tilgang på egnet felles uteareal med tilfredsstillende lydforhold.

Det stilles krav til sammenhengende og kvalitetsmessig godt utformede arealer til opphold og lek og reguleringsbestemmelsene må derfor sikre at uteoppholdsareal ikke skal bebygges.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Forminsket reguleringsplankart



TEGNFORKLARING
PBL § 24. REGULERINGSSYMBOL

- 1. BYGGEOMRÅDER
 - Bolig, forretning, kontor, bevertning
- 3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER
 - Vel
- STREKSYMBOLER M.M.
 - Planens begrensningsgrense
 - Byggegrense
 - Byggelinje
 - Grense for underjordisk anlegg
 - Eksisterende eiendomsgrænse
 - Eiendomsgrænse som foreslås opphevet
 - Regulering som oppheves
 - Avkjørsel

Målestokk:	1:500
Prosjekt:	092-200709885
Utarbeidet av:	BHO/DMR
Dato:	07.05.2009
Plan- og bygningsetaten	
Oslo kommune	
Valls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180	

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
MALMØGATA 1 OG GØTEBORGATA 28-30**

Gnr.227 Bnr. 194, 195 og 305

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP2-200709885 og datert 07.05.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
- Offentlig trafikkområde - vei

§ 3 Byggeområde

3.1 Utmyttelse

Tillatt bruksareal over terreng skal ikke overstige BRA = 5100 m², hvorav det kan etableres maksimalt BRA = 1150 m² til forretninger, kontor og bevertning. Forretning og bevertning kan kun plasseres i første etasje.

I tillegg kan det etableres kjeller (underjordisk anlegg) med parkering, boder og tekniske rom. Parkeringsanlegg og kjelleretasje, som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,0m over gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser og byggelinjer. Maksimal tillatte gesimshøyder er vist på plankartet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer. Mot Malmøgata skal hjørnebyggets 1. etasje trekkes inn fra byggelinjen. Mot gatehjørnet gjelder byggegrense for 2. - 6. etasje fra hjørnet og 8 meter langs Gøteborggata og tilsvarende langs Malmøgata som vist på plankartet.

Oppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner kan bygges opp inntil 3,0 m over maksimal gesimshøyde. Oppbygg for tekniske installasjoner trekkes minimum 2,5 m inn fra gesims. Rekkverk for takterrasse tillates over maksimal gesimshøyde og skal plasseres langs innvendig side av gesims.

Trapp fra terrengnivå til dekke gårdsplass tillates utenfor byggegrense i sydvest. Innenfor byggegrense i nordøst skal det opparbeides et skråplan med trinnfri adkomst fra terrengnivå til dekke gårdsplass med en bredde på minimum 8,5 m.

Mot gate tillates balkonger og karnapper utover byggelinje og byggegrense med maks 1,0 m med minste fri høyde over terreng 3,5 m. Mot gårdsrom tillates utkraving inntil 3,5 m utover byggegrense på en strekning av 6 m for uteplass på utvidet svalgang, for øvrig tillates utkraving av balkonger og karnapper inntil 2,0 m utover byggegrense.

Overbygd sykkelparkering tillates plassert utenfor viste byggegrenser.

3.3 Utforming

Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Oppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner, samt rekkverk for takterrasse skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming.

Fasaden i første etasje skal utformes med en åpen karakter som bidrar til en visuell opplevelse på gateplan.

3.4 Leilighetsfordeling

Maksimum 20 % leiligheter skal være 40 – 50 m² BRA

Minimum 30 % leiligheter skal være 50 – 80 m² BRA

Minimum 50 % leiligheter skal være over 80 m² BRA

3.5 Bokvalitet

Svalganger tillates kun mot bakgård og skal være inngang for maksimum tre boenheter. Det tillates ingen ensidig nord- og nordøstvendte leiligheter.

3.6 Uteoppholdsarealer

Det skal avsettes minimum uteoppholdsareal MUA = 25 % av boligens bruksareal. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og lokk i gårdsrom.

I bakgård skal det være et jorddekke på minimum 40 cm. Det skal være mulighet for å lage et jorddekke på 80 cm på minst ett sted i bakgården slik at kraftig vegetasjon (trær) kan etableres i gårdsrommet.

§ 4 Avkjørsel

Avkjørsler til parkeringskjeller og varelevering skal skje fra Malmøgata, som vist med piler på plankart.

§ 5 Parkering

Parkering skal anordnes i parkeringskjeller etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Oslo.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag, samt opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering og gangveier. Utomhusplanen skal vise tilgjengelighet for funksjonshemmede og løsning for overvannshåndtering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og dremsvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 8 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal tilfredsstilles. Støy i anleggsperioden skal ikke overstige verdier i T-1442, tabell 4 og 6. 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.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

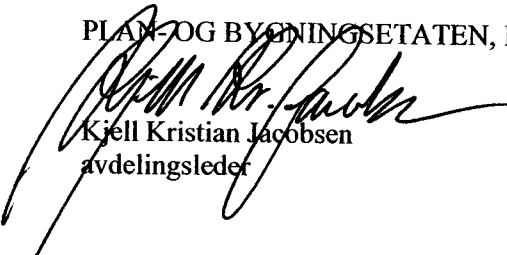
Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

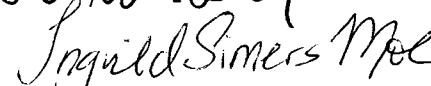
Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Malmøgata 1 og Gøteborgata 28-30, Grünerløkka, som omreguleres fra byggeområde for industri til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
- Offentlig trafikkområde - vei

som foreslått av Malmøgata 1 AS/Seff Eiendom, vist på kart merket OP2-200709885 og datert Plan- og bygningsetaten 07.05.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN


Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsleder

26.05.2009

Ingvild Simers Moe
saksbehandler

