

# **Forslagsstillers planbeskrivelse** **Malmøgata 1 og Gøteborggata 28-30** **Planforslag til offentlig ettersyn** **Reguleringsplan**

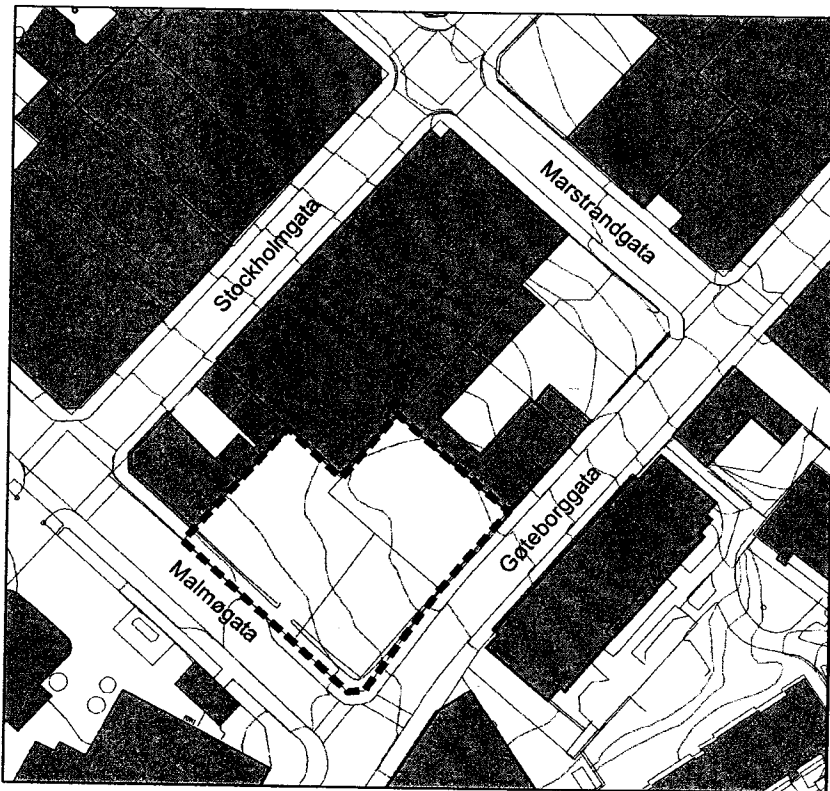
Utarbeidet av: INBY AS for Seff Eiendom AS

## **Innhold**

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	5
5. MEDVIRKNING.....	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	6
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	8
5.3 Forhåndsuttalelser.....	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	9
7. PLANFORSLAGET.....	14
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	15
9. ILLUSTRASJONER.....	17

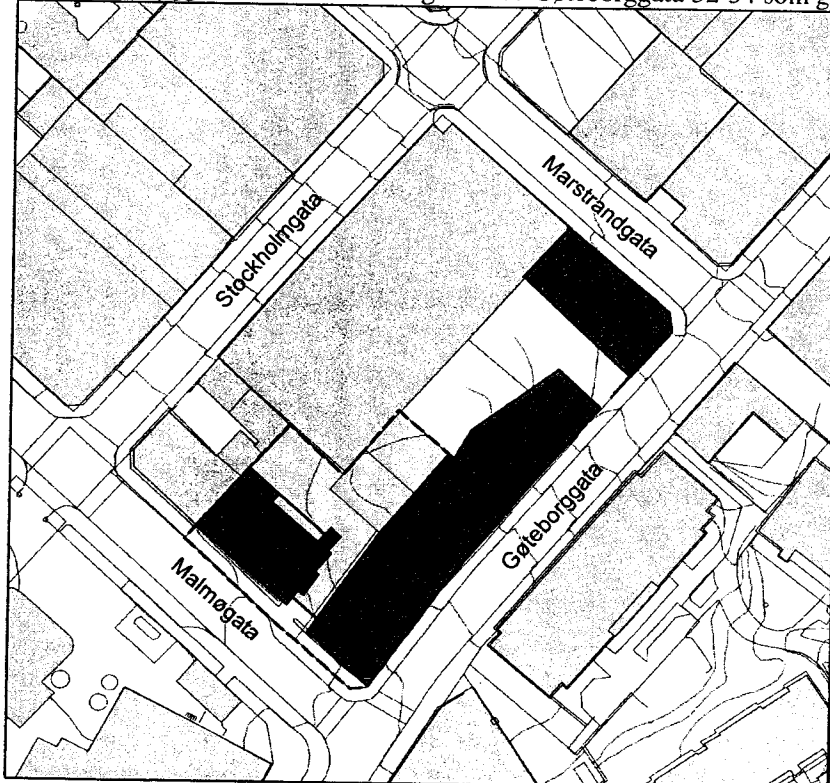
# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon

Planlagt bebyggelse vist i Marstrandgata 2-4 / Gøteborggata 32-34 som grenser mot planområdet.



## 2. BAKGRUNN

Eier ønsker å utvikle eiendommene i Malmøgata 1 og Gøteborggata 28-30 til boligformål, med mulighet for næringslokaler i første etasjen. Eiendommene har tidligere vært bebygget med småskala industribebyggelse, men er siden lenge leget brakk og brukt som parkeringsplass. Området er i likhet med resten av kvartalet regulert til industriformål.

På vegne av eier, Seff Eiendom AS, har IN'BY AS fremmet en planskisse. Konklusjon ved prosjektavklaring ble gitt i møte 27.10.08. Foreliggende planforslag er utarbeidet på bakgrunn av innspill fra dette møtet.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet består av gnr. 227 / bnr. 194, 195 og 305 med adresse Malmøgata 1 og Gøteborggata 28-30 i Bydel Grünerløkka, og omfatter et areal på til sammen 1.524 m<sup>2</sup>. Hele området eies av Seff Eiendom AS og er i dag ubebygget og i bruk som parkeringsplass. Planområdet ligger med kort avstand til både Sofienbergparken og Dælenenga idrettsanlegg i et område som gjennomgår en transformasjon fra en stor andel småindustri og verksteder, til boligområder med innslag av forretninger og kontorer. Det har i de siste årene blitt godkjent flere reguleringsplaner for boligutbygging i området, blant annet for naboeiendommene i nord, med adresse Marstrandgata 2-4 / Gøteborggata 32-34.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

#### Landskap

Planområdet var tidligere bebygget i sin helhet, og det finnes ingen synlige rester av opprinnelig landskap eller vegetasjon. Tomten faller fra om lag cote +36 i nord ned til cote +34 i sørvest.

#### Verneinteresser

Planområdet er i dag ubebygget. Tidligere bebyggelse var småskala blandet industri- og boligbebyggelse fra midt på 1800-tallet, likt bevaringsområdet på Rodeløkka. Noe lenger nord, i Gøteborggata 37 ligger en to-etasjers murgård som er regulert til bevaring.

#### Miljøfaglige forhold

##### Luftforurensning

Luftforurensning er som for tilstøtende kvartaler og er i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan vurdert som forenlig med etablering av boliger. Området er lite trafikkert (sentrumsgater) og trafikkmengdene på gatene nærmest området, Gøteborggata og Malmøgata er beskjedne, og har lite innslag av tung trafikk.

##### Støy

Kraft Foods Norge vil fortsette sin produksjon på området sørvest for aktuelt planområde. Produksjonen genererer noe støy, fremst fra ventilasjons- og kjøleanlegg, men også fra transporter til- og fra området, og innen området.

##### Forurenset grunn

På planområdet er det tidligere drevet metallindustri som potensielt kan ha forurenset grunnen. På naboeiendommene er det registrert tidligere trykkeri og mekanisk verksted, som på samme måte kan ha bidratt til forurensning av grunnen.

##### Sol- og skyggeforhold

Eiendommen har i dag gode solforhold. Planlagt ny bebyggelse sør for Malmøgata vil skygge noe for ny bebyggelse vinterstid.

### **Trafikkforhold**

Planområdet ligger innenfor Ring 2 (Chr. Michelsens gate / Finnmarksgata nord-øst for planområdet). Toveiskjørte samlegater rundt området er Københavngata / Fagerheimgata – Christian Michelsens gate – Finnmarksgata / Sars gate – Helgesens gate. Københavngata har en del gjennomfartstrafikk og ÅDT 8400 mellom Helgesens gate og Malmøgata, mens Malmøgata og Gøteborggata har betraktelig lavere trafikkbelastning, ÅDT 2100 respektive 1300. Parkering skjer på gategrunn i gatene rundt planområdet, og alle gater har tosidig fortau, som bidrar til sikker atkomst til blant annet skoler og barnehager.

### **Sosial infrastruktur**

#### *Skoler og barnehager*

Området ligger med nærhet til etablerte boligstrøk med mange typer servicetilbud. Barneskoler med SFO i nærområdet er Grünerløkka skole og Lakkegata skole, ungdomsskole er Hersleb skole. Barnehage finnes blant annet i Seilduken barnehage i Seilduksgata, sør for Dælenenga idrettsanlegg. Det planlegges også barnehage med fire avdelinger i nabokvartalet sør for Malmøgata og to større barnehageutbygginger på Sophies Minde respektive Hasleveien 3-5, direkte nord og øst for Christian Michelsens gate / Ring 2.

#### *Kollektivtrafikk*

Området er godt dekket av kollektivtrafikk med trikk og buss i Thorvald Meyers gate og Trondheimsveien og med buss i Toftes gate og Fagerheimgata. Gangavstanden til holdeplassene er mellom 200 og 350 meter. Nærmeste T-banestasjon er Carl Berners plass ca 700 m unna.

### **Teknisk infrastruktur**

Det ligger verken vann-, avløps- eller linje- / kabelanlegg for strøm innenfor den delen av planområdet som planlegges bebygget. Området ligger innen konsesjonsområdet for fjernvarme og ny bebyggelse forutsettes tilkoblet fjernvarmenettet.

### **Estetikk og byggeskikk**

Planområdet er del av en kvartalsstruktur med hovedsakelig rettinklet gatenett. Bebyggelsen i kvartalene er til dels preget av store industristrukturer som bare delvis forholder seg til gatenettet og til dels av boligbebyggelse som følger kvartalsstrukturen. Generelt representerer området en variasjon av bebyggelse fra forskjellige tidsepoker med hensyn til bygningstyper, høyder og volum, formspråk og materialbruk.

På naboeiendommene nord for planområdet planlegges ny boligbebyggelse med særpreget, ekspressiv arkitektur. Eiendommen vest for planområdet i det samme kvartalet, er regulert til allmenntilgjengelig formål – kultursenter for religionsutøvelse. Dette betyr at eksisterende bygning på eiendommen etter hvert vil bli revet og erstattet med en moské. Planlegging og bygging av moskeen ligger lenger frem i tid ettersom den ennå ikke er finansiert.

Industribygningen nordvest i kvartalet, som grenser opp mot planområdet inne i kvartalet forutsettes i overskuelig fremtid å være i bruk til næringsformål. Bygningens høyde mot gatene tilsvarer fem boligetasje. Mot eiendomsgrensen i kvartalets indre har bygningen en høyde på én etasje, der dekket over første etasjen brukes som parkeringsplass.

### **Stedsutvikling**

I nærområdet pågår transformasjon av flere tidligere kvartaler med småindustri til i hovedsak boligutbygging, med innslag av kontorer og forretninger. Direkte sør for planområdet planlegges boligutbygging med ca 250 leiligheter på del av det som tidligere var Kraft Foods Norges (Freias) industriområde. Vest for planområdet pågår planprosesser for flere eiendommer med hovedsakelig boligformål.

### Barns interesser

Planområdet brukes i dag ikke av barn og unge. I nærområdet finnes gode rekreasjons- og lekeområder i Sofienbergparken, på Dælenenga idrettsplass og på lekeplassen i Langgata/Karlstadgata. Innen bydelen finnes også større parkområder langs Akerselva, Botanisk hage og Tøyenparken med Tøyenbadet, som er lett tilgjengelige fra planområdet.

## **4. PLANSTATUS**

### **4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus**

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

*Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge* skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

*Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det bør legges vekt på løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

#### Gjeldende overordnede planer

*Kommuneplan 2004. Oslo mot 2020.*

Kommuneplanen viser til at det forventes en befolkningsvekst i Oslo som vil skape en etterspørsel etter omkring 30.000 nye boliger fram mot 2020. det anslås at det er et arealpotensial til omkring 90.000 boliger innenfor byggesonen ut fra den byggemåte som er vanlig i dag. Samtidig blir det stadig vanskeligere å dekke behovet for egnede tomter til skole, sosiale institusjoner, barnehager osv. etter hvert som byen fortettes.

#### *Kommunedelplan for indre by (Kdp 13)*

Et av hovedprinsippene for ønsket byutvikling i indre sone er at indre by skal befeste sin stilling som en god, urban boligby. Det er viktig for Oslo å ha levedyktige, sentrale boligstrøk. Byområdet skal utvikles innenfor rammene av den eksisterende by- og gatestruktur, og kvaliteter som har betydning for å opprettholde og sikre et levedyktig, framtidig boligmiljø skal tillegges stor vekt i byutviklingen.

Planområdet er i kommunedelplanen definert som oppgraderingsområde bolig. Dette er et sammensatt område med vekslende kvalitet i bebyggelse og i ytre miljø, som rommer bebyggelse med både bevaringshensyn og behov for betydelig fornyelse. Fornyse og forbedring av bygningsmasse og utemiljø skal styrke områdets attraktivitet i boligmarkedet og understøtte et godt lokalt oppvekstmiljø. Boligfunksjonen skal være overordnet.

I områder med enhetlig bebyggelse eller særpreg i byform og arkitektur skal de områdetypiske kvaliteter i det fysiske miljø opprettholdes og helst berikes når det bygges nytt eller gjøres endringer. I sammensatte områder skal nybyggingsprosjekters kvalitet dokumenteres i forhold til de tilstøtende bygninger og byplanmønstre. Moderne bokvalitet og egnet utemiljø bør veie tyngre enn enkeltstående bevaringshensyn hvis slike hindrer en god totalløsning.

#### Gjeldende regulering

Området er regulert til byggeområde for industri, samt felles avkjørsel ved S-2255 av 22.07.1977 (Soneplan for indre by) og endrede reguleringsbestemmelser S-2937 av 01.10.1987. Disposisjonsplan vedtatt av bystyret 24.08.1983 (Dælenenga).

### Pågående planarbeid

*Kommuneplan 2008. Oslo mot 2025 (Høringsutkast).*

Kommuneplanen skal vise hvilke utfordringer kommunen står ovenfor, sette kommunens langsiktige mål og velge ut strategier for en ønsket utvikling. Boligbehovet i 2025 antas å øke og det beregnes et behov for 50.000 nye boliger frem mot 2025.

*Kommunedelplan for byutvikling og bevaring (Høringsutkast)*

Planområdet ligger innenfor et område som i høringsutkastet til kommunedelplan er avsatt til Utviklingsområde U3. Dette er områder for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger. Kommunedelplanen foreslår byggehøyde inntil 33 m og maks %-BYA=80% for tomter av den aktuelle størrelsen. Utearealer skal utgjøre minst 15 % av BRA bolig, herav 50 % på bakken.

Boligandelen skal utgjøre minst 50 % av et prosjekt.

Nye boliganlegg skal bidra til et variert boligtilbud i det enkelte bydelsområde tiltaket er lokalisert i. Det tillates bare næringsvirksomhet som ikke medfører vesentlige miljøbelastninger for boligene i form av støy, vibrasjon og støv m.m.

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka	04.10.07
2. Byantikvaren, Oslo kommune	15.10.07
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune	10.10.07
4. Friluftsetaten, Oslo kommune	10.10.07
5. Gravferdsetaten, Oslo kommune	08.10.07
6. Helse- og velferdsetaten, Oslo kommune	11.10.07
7. Omsorgsbygg Oslo KF	07.11.07
8. Samferdselsetaten, Oslo kommune	12.10.07
9. Trafikketaten, Oslo kommune	09.10.07
10. Undervisningsbygg Oslo KF	22.10.07
11. Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune	12.10.07
12. Hafslund Nett	09.10.07
13. AS Oslo Sporveier	08.10.07

#### Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka har ingen bemerkninger i saken.
2. Byantikvaren bemerker at Gøteborggata 37 som ligger på motsatt side av gaten er regulert til bevaring. Gården er i to etasjer og skal være oppført rundt midten av 1800-tallet. Man anbefaler at høydene på ny bebyggelse tilpasses den bevaringsverdige murgården og ikke overstiger fire etasjer. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet siden opprinnelig undergrunn anses omrotet og fjernet.
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten forutsetter at PBE vurderer muligheter for barnehage i kvartalet, men har for øvrig ingen bemerkninger i saken.
4. Friluftsetaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.
5. Gravferdsetaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.

6. Helse- og velferdsetaten har registrert metallindustri på planområdet som sammen med trafikk potensielt kan ha forurenset grunnen. For terrenginngrep gjelder kap. 2 *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften. HEV anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier annet.

Planområdet antas å ligge i "gul sone" med avseende på støyforhold. Det kreves en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved fasader og på uteplass. Det er behov for kartlegging av støy i forbindelse med nærliggende industrivirksomhet og tekniske installasjoner. Det må eventuelt gjennomføres avbøtende tiltak for støyfølsomme bruksformål i planområdet. Området har til tider høye bakgrunnskonsentrasjoner av luftforurensninger. Det er derfor viktig å installere partikkelfilter i bygg. I tillegg bør leiligheter være gjennomgående slik at de kan luftes fra gårdsside. Miljøvennlige energikilder bør benyttes. Parkeringsmuligheter til næringen bør reduseres til et minimum og tilgjengelighet for gang/sykkel og kollektivnettet bør prioriteres.

7. Omsorgsbygg har ingen egen interesse i eller omkring planområdet, men ønsker å påpeke at utbyggingen bidrar til å øke presset på barnehageutbyggingen i bydelen. Man ber om at utbygger viser hvordan man tenker seg å dekke barnehagebehovet for de nye beboerne.

8. Samferdselsetaten viser til at byggeområdet i gjeldende regulering er trukket ut mot krysset i Malmøgata. Man ber om at det ryddes opp i reguleringen slik at Malmøgata får en gjennomgående bredde på 15 m. Man anser foreløpig ikke at det er behov for en nærmere detaljering av underformål av offentlig trafikkområde. Man viser til at det er regulert felles avkjørsel på planområdet og forutsetter at det ikke gis ytterligere kjøreadkomster til offentlig gate. Avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Fortauet skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsel til bolig skal være maks. 4 m. Parkering og sykkelparkering skal være i henhold til den til hver tid gjeldende parkeringsnorm. Krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere. Det må utføres en trafikkanalyse som belyser dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold.

9. Trafikketaten mener at tiltaket ikke må medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn. Parkeringsdekning skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, i tillegg må 5% av plassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

10. Undervisningsbygg kommer tilbake til vurdering av skolekapasitet samt planfaglige forhold for barn og unge ved varsel om oppstart av regulering.

11. Vann- og avløpsetaten har vedlagt kartutsnitt som viser at det ikke ligger hovedledninger innenfor planområdet. Det bør fremgå av reguleringsbestemmelsene at overvann, takvann og vann fra tette flater skal behandles ved lokal overvannshåndtering.

12. Hafslund Nett har vedlagt kartutsnitt som viser at det ligger linje-/kabelanlegg i fortausområdet i planområdet som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Ny bebyggelse må ikke komme i konflikt med eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg eller angitte sikkerhetsavstand. Det er på nåværende tidspunkt ikke tatt stilling til om det er kapasitet på eksisterende nett, eller om det må iverksettes tiltak for å sikre strømforsyningen til ny bebyggelse.

13. AS Oslo Sporveier har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.

#### **Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill**

2. 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.

6. Uttalelsen er tatt til etterretning og nødvendige utredninger er utarbeidet.

7. Mulighet for etablering av barnehage i ny bebyggelse er vurdert, men tomten er konstatert for liten. Det planlegges opp til fire barnehageavdelinger i nabokvartalet, som kan forutsettes dekke behovet også for aktuelt planområde.

8. 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 til Malmøgata. For øvrig er uttalelsen tatt til etterretning.

9. Parkering i henhold til gjeldende norm vil bli etablert i parkeringskjeller.

11. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene krav til lokal håndtering av overvann, takvann og vann fra tette flater.

12. Uttalelsen er tatt til etterretning.

### **5.2 Kunngjøringsinnspill**

Innkome kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

### **5.3 Forhåndsuttalelser**

Innkome forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

#### Liste over forhåndsuttalelser

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

#### Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Bydel Grünerløkka mener at nye boliger i området må skjermes mot industristøy i forhold til forurensningslovens bestemmelser. Næringsvirksomheten i 1. etasjen må utformes slik at støy fra tekniske anlegg og varelevering unngås.

2. Bydel Grünerløkka har som policy at når det etableres barnehage skal den være på minimum fire avdelinger ut fra kostnadseffektivitet. I dette tilfelle ser man ikke at det vil være plass til både barnehage, med gjeldende norm for uteareal og boliger med tilfredsstillende uteoppholdsareal.

3. Byantikvaren opprettholder uttalelsen fra kommunalt samråd.

4. Helse- og velferdsetaten påpeker at planområdet ligger i gul støysone. Det kreves at det utarbeides støyfaglig utredning ved etablering av boliger både i forhold til trafikkstøy og støy fra nærliggende industrivirksomhet og tekniske installasjoner. Det må legges vekt på at alle boliger får rom mot en stille side og at uteareal har tilfredsstillende støyforhold.

Området har til tider høye bakgrunnskonsentrasjoner av luftforurensninger. Leiligheter bør være gjennomgående for å kunne luftes fra gårdsside. For å redusere påvirkningen av nærliggende områder bør energikilder uten utslipp til luft brukes og parkeringsmuligheter til næring reduseres til et minimum. Tilgjengelighet for gang/sykkel og kollektivnettet bør prioriteres.

Når det gjelder forurenset grunn vises det til tidligere uttalelse datert 11.10.07.



5. Omsorgsbygg Oslo KF opplyser at bydel Grünerløkka har stor underdekning på barnehageplasser. Man mener at det i planforslaget bør legges inn arealer til barnehage med minimum fire avdelinger. Man foreslår at deler av barnehagens uteareal kan legges på taket til bygningen og brukes av beboerne utenom barnehagens åpningstider.

6. Samferdselsetaten opprettholder uttalelsen fra kommunalt samråd.

7. Viken Fjernvarme opplyser at eiendommene ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og at det her ligger godt til rette for at ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmenettet.

8. Fylkesmannen minner om at Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442, må følges. Reguleringsbestemmelsene bør inneholde et punkt om støy i anleggsperioden. Beredskapetsetaten minner om krav til RoS-analyse.

9. Gøteborggata borettslag er i grunnen positiv til at nærområdet utvikles og at omformingen fra industri til bolig fortsetter. Man ber om at sol- og skyggestudier utarbeides og at høyde på ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse og solforhold på naboeiendommer. Man mener at det vil være viktig at det legges til rette for gode uterom for barn, og er kritiske til at en stor del av utearealer legges til takterrasser. Det bør også sees på behov for etablering av barnehageplasser i området. Man ønsker at adkomst for trafikk skal legges til Malmøgata, som i dag.

#### Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

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

4. 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.

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

7. Planlagt bebyggelse vil kobles til fjernvarmenettet.

8. Uttalelsen er tatt til etterretning.

9. 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 2. Bydel Grünerløkka og 5. Omsorgsbygg over. Kjøreadkomst til eiendommene er lagt til Malmøgata.

## **6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE**

### Begrunnelse for utforming av planforslaget

Planområdet ligger i et område med blandet bebyggelse med industri, verksteder og boliger. Det er omfattet av Kommunedelplan for indre Oslo (Kdp 13), som viser området som oppgraderingsområde for bolig. I forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring er området avsatt til utviklingsområde for tjenesteyting, kultur, rekreasjon og bolig.

Området ligger i et attraktivt og sentrumsnært strøk med store muligheter for fortetting og transformasjon. Utbygging av boliger med en mindre andel næringsareal er i tråd med ønsket utvikling i området.

Det er vurdert å innpasse barnehage i bebyggelsen etter ønske fra Omsorgsbygg Oslo KF. Planområdet er konstatert å være for lite for en kombinasjon av boliger og barnehage.

**Bebyggelse****Utnyttelse**

Nyere boligbebyggelse langs Gøteborggata, nr. 31 og 49 – 51, har 5 - 7 etasjer, avhengig av terrengforhold. Vedtatt reguleringsplan for naboeiendom nord for planområdet legger opp til bebyggelse i 6 etasjer. Forslag til reguleringsplaner for eiendommer sør og vest for planområdet foreslår bebyggelse med i hovedsak boliger i 5 etasjer.

Ny bebyggelse innenfor planområdet foreslås derfor med fem til seks etasjer, hvorav én næringsetasje med etasjehøyde 4,0 m og fem boligetasjer med etasjehøyde 3,0 m. Etasjehøyde 3 m for boliger gir mulighet for god boligkvalitet og gode lysforhold.

Det foreslås BRA = 5100 m<sup>2</sup>, som tilsvarer % BRA = 335 %, som er noe lavere enn i nylig vedtatt plan for eiendommene i Marstrandgata 2-4 / Gøteborggata 32-34 ( % BRA = 365 %). BRA for næring vil maksimalt være BRA = 1150 m<sup>2</sup>. Ved maksimal utnyttelse av næringspotensialet vil BRA for boliger være BRA = 3950 m<sup>2</sup>.

**Bebyggelsemønster**

Ny bebyggelse følger eksisterende kvartalsstruktur med fasader langs fortau. Det foreslås næringslokaler i første etasje, som vil være med på å aktivisere gaterommet. Næringslokalene vil utformes som en sammenhengende sokkeletasje som strekker seg over størstedelen av planområdet, med unntak av den nordvestlige delen som grenser mot planlagt nabobebyggelse i Marstrandgata 2-4/Gøteborggata 32-34. Størrelsen på næringslokalet gjør det mulig å drive en middels stor dagligvarebutikk. Erfaring tilsier at det er denne størrelsen på næringsareal det er mest behov for i området, mens mindre næringslokaler er vanskelig å finne leietakere til.

Mot Gøteborggata følger bebyggelsen den etablerte fasadelinjen mot fortau, som sammenfaller med eiendomsgrensen. Mot Gøteborggata ligger eiendomsgrenser ute i gate, slik at fortau er regulert på de private eiendommene. Prosjektets næringsetasje foreslås følge den fasadelinje som er etablert gjennom nabobebyggelsen i Malmøgata 3, mens bebyggelsen fra andre etasjen og oppover tillates krage ut til formålsgrense / etablert fortau. Prosjektets boligdel foreslås fordelt på to bygningskropper som ligger oppe på næringsetasjen og danner fasade mot Gøteborggata respektive Malmøgata. Mellom de to bygningskroppene foreslås en sliss med bredde ca 4,5 meter, som slipper lys inn i gårdsrommet og boligene, og gir kvartalet en mer åpen karakter.

Bygningskroppen mot Malmøgata foreslås med fire boligetasjer for å tilpasses høyder til foreslått bebyggelse vest og sør for planområdet, Stockholmgata 5 og ny boligbebyggelse på del av Kraft Foods Norges (Freias) tidligere eiendom. Mot Gøteborggata foreslås bebyggelsen med fem boligetasjer, slik at høydene på en naturlig måte tilpasses planlagt prosjekt på naboeiendommen Marstrandgata 2-4 / Gøteborggata 32-34.

Gårdsrommet vil til største delen bli liggende oppe på næringsetasjen, på den samme høyden som tilliggende gårdsrom i næringsbebyggelsen i Marstrandgata 6. Dette gårdsrommet brukes til parkering, og det vil være en fordel ikke å ha parkerte biler høyere enn boligens uteareal. Med gårdsrommet liggende en etasje over gatenivå fåes også noe bedre solforhold på utearealene. Mot nord senkes gårdsrommet for å tilpasses høyder på gårdsrom i planlagt nabobebyggelse.

Det vil være adkomst til gårdsrommet dels fra Malmøgata via trappe i slissen mellom de to boligvolumene og gjennom portrom nord i planområdet fra Gøteborggata. Adkomsten fra Gøteborggata vil være trinnfri. I forbindelse med portrommet vil det etableres gjenvinningsrom og sykkelparkering. Direkte adkomst til trappehus med heis vil være fra Malmøgata og fra portrommet mot Gøteborggata.

Parkeringsgarasje, varelevring, boder og sykkelparkering vil bli etablert i kjeller under hele planområdet. Nedkjøring til parkeringskjeller og varelevering er vest i planområdet fra Malmøgata.

Næringsetasjen vil trekkes inn i hjørnet Malmøgata / Gøteborggata og ved slissen mellom de to boligvolumene i Malmøgata. Langs Malmøgata kan det etableres oppstillingsplasser for 18 sykler til næringsarealet i det inntrukne arealet og under utragende boligareal. Inngang til næringsarealet kan legges enten til gatehjørnet eller til det inntrukne partiet mot Malmøgata.

#### *Estetikk*

Det aktuelle boligprosjektet vil komme til å grense opp mot bygninger med særpreget arkitektonisk utforming mot både nord og vest. På naboeiendommene i nord planlegges boligbebyggelse med et ekspressivt formspråk, som skiller seg vesentlig fra nærliggende bebyggelse. Bygningen på naboeiendommen i vest planlegges på sikt erstattet av en moské, som det ennå ikke finnes konkrete planer på utformingen av.

Bebyggelsen planlegges med hovedsakelig teglfasader med utstrakt bruk av glassfelt. Ved f eks balkonger, svalganger og i slissen mellom de to boligvolumene vil det bli brukt trepanel eller plater. Fargesettingen er planlagt i gråsvarte og gråbrune toner med innslag av tre i naturfarge og svarte vindusrammer, rekkverk og lignende. Fargesettingen er valgt for å harmoniere med planlagt bebyggelse på naboeiendommen.

Bebyggelsen planlegges oppbygget med enkle volumer som i hovedsak følger gateløpene. Utkragede balkonger og både helt og delvis inntrukne balkonger vil skape variasjon innenfor en tydelig ramme. Den inntrukne næringsetasjen i hjørnet Malmøgata – Gøteborggata, med et fremstikkende, oppglasset hjørne i etasjene over bidrar til å forsterke opplevelsen av et viktig hjørne i kvartalet.

#### *Boligkvalitet*

Det etterstrebtes gode boligkvaliteter for boligene innen prosjektet.

De fleste leilighetene får balkong mot gårdsrom eller gate, unntak er to leiligheter i 2. etasje mot Gøteborggata, der fri høyde over fortau vil være for lav. Noen av balkongene vil ligge helt trukket inn i bygningsvolumet mens andre er helt eller delvis utkragede.

De tre gjennomgående leilighetene langs Malmøgata nås via svalgang fra trapperommet. Svalgangen betjener kun de tre leilighetene og planlegges å gis ekstra kvalitet gjennom en utvidelse mot gårdsrommet, slik at leilighetene har tilgang på solbelyst uteplass både mot gaten og gårdsrommet.

Leilighetene i bygningen langs Gøteborggata har adkomst fra heis- og trapperom med inngang fra portrommet nord på planområdet. Leilighetene organiseres delvis langs midtkorridor, der to leiligheter blir ensidig belyst fra øst og tre fra vest. Øvrige leiligheter er enten gjennomgående eller ligger på hjørne, med lysinnfall fra to sider.

#### *Leilighetsfordeling*

Leilighetsfordelingen følger bystyrets vedtatte norm for leilighetsfordeling i de sentrale bydelene. Boligareal fordeles med 18 % på leiligheter mellom 40 og 50 m<sup>2</sup>, 29 % på boliger mellom 50 og 75 m<sup>2</sup> og resterende 53 % på leiligheter over 80 m<sup>2</sup>.

#### *Uterom, minste uteareal (MUA)*

Tilgjengelig, ikke overbygget uteareal i gårdsrommet på dekke over første etasje er ca 520 m<sup>2</sup>. 14 stk sykkelplasser i nordre del av gårdsrommet vil bruke ca 15 m<sup>2</sup> av arealet, slik at tilgjengelig uteareal for beboerne er ca 505 m<sup>2</sup>. Krav til minste uteareal er 25 % av boligens bruksareal, og minst 50 % av arealet skal ligge på terreng. Boligenes samlede bruksareal utgjør ca 3950 m<sup>2</sup>, dette medfører krav om 494 m<sup>2</sup> uteareal på terreng.

Resterende uteareal vil ligge på balkonger og takterrasse. Alle leiligheter, med unntak av to stk mot Gøteborggata, har egen uteplass, enten som balkong eller som uteplass på terreng. Samlet areal på balkonger er ca 340 m<sup>2</sup>, som stiller krav til ca 155 m<sup>2</sup> uteareal på takterrasse.

Takterrassen vil bli anlagt på del av taket mot Gøteborggata og vil få meget gode solforhold. Takterrassen skal være tilgjengelig for alle beboerne.

Nærheten til parker som Sofienbergparken, Birkelunden, Botanisk hage og parkanlegg langs Akerselva vill også utgjøre attraktive utearealer for de boende i kvartalet.

#### *Sol- og skyggestudier*

Sol- og skyggestudier ligger som eget vedlegg til saken.

Kvartalsstrukturen medfører at bebyggelsen i denne delen av kvartalet vil kaste skygge på eget uteareal store deler av dagen. Sol- og skyggestudier viser imidlertid at fasadene mot gatene og gårdsfasaden i bebyggelsen mot Gøteborggata har gode lysforhold en stor del av dagen, slik at alle leiligheter har balkonger har relativt gode solforhold. Del av gårdsrommet vil ha sol ettermiddager i sommersesongen, noe den lavere bygningskroppen mot sør og slissen i bebyggelsen mot Malmøgata bidrar til.. Takterrasse kompensere for solforhold i gårdsrommet. Foruten på egen grunn kastes skygge i all hovedsak på nærliggende gategrunn.

#### Trafikkforhold

Det vises til rapport om trafikk – støy – luft, datert 17.04.08. Ved beregning av trafikk til og fra området er det lagt til grunn trafikkgenerering og reisemiddelfordeling i bydelen for øvrig.

Det forutsettes at næringsarealet blir benyttet til dagligvarehandel, som da vil stå for 77 % av reisene til og fra Malmøgata 1. Gang-/sykkelandelen er beregnet til 64 %, kollektivandelen til 17 % og bilandelen til 19 %.

Biltrafikk til-fra Malmøgata 1 er beregnet å fordele seg som følger på lokalgatene rundt området, alle tall er biler ÅDT:

Gøteborggata - 20-90 biler, og totaltrafikken blir 1.800-2.300 biler i gata  
Malmøgata - 140 biler, og totaltrafikken blir 2.700 biler i gata  
Helgesens gate - 40-50 biler, og totaltrafikken blir 4.900 - 5.000 biler i gata  
Dælenenggata - 40 biler, og totaltrafikken blir 3.700 - 3.800 biler i gata  
Fagerheimgata - 110 biler, og totaltrafikken blir 3.900 biler i gata

Kapasiteten i kryss i nærheten av planområdet er god også etter planlagt utbygging.

#### *Skolevei*

Skolevei fra planområdet til begge de aktuelle barneskolene ( Grünerløkka og Lakkegata skoler) krysser gater som har så stor trafikk (Københavngata og Helgesens gate), at små barn ikke kan gå til eller fra skolen alene. Med unntak av de to trafikkerte gatene som må krysses, går skoleveien til begge skolene i lokalgater med tosidige fortauer, og med liten trafikk.

#### *Avkjørsel*

Avkjørsel til parkeringsgarasje og varelevering vil være fra Malmøgata, der terrenget rundt eiendommene er lavest og nedkjøring til kjelleretasje kan løses på en enkel måte. Trafikken i Malmøgata er relativ beskjedent og gaten er oversiktlig med gode siktforhold.

#### *Parkering / varelevering*

Parkering for boliger vil etableres i kjeller i henhold til gjeldende parkeringsnorm, for tiden 37 plasser. Trafikkutredningen viser et behov for 11 parkeringsplasser for kunder til en noe større dagligvarebutikk enn det prosjektet nå legger opp til. Justert for mindre næringsareal vil behovet være 9 parkeringsplasser. Planlagt dagligvarebutikk er av en størrelse som først og fremst vender seg til boende i nærområdet, hvor bilbruken er lav. Gjesteparkering forutsettes løst gjennom sambruk med parkeringsplasser for næringsarealet. Det legges ikke opp til parkeringsplasser for ansatte.

Sykkelparkering skal i følge norm etableres med 118 plasser for boliger. Beregnet behov er ca 70 plasser. Sykkelparkering vil etableres i kjeller og i gårdsrom / portrom. I kjeller er det plass til én sykkel i hver bod, totalt 52 sykler. Det vil være plass til ca 20 sykler i portrom mot Gøteborggata og 13 stk under utvidet svalgang i gårdsrom, noe som ikke reduserer andelen uteareal i gårdsrom. 14 plasser etableres i nordre del av gårdsrommet, areal for disse plassene er ikke regnet inn i boligens uteareal. Sykkelparkering for næringsareal skal i følge norm være 8 plasser. Siden parkeringsdekningen for bil er lav og sykkelbruken i området høy anbefales det at det etableres ca 20 sykkelplasser for næringsarealet. Ca 18 sykkelplasser tenkes etablert innenfor eiendomsgrensen langs Malmøgata og ved inntrukket parti i Malmøgata. Resterende to sykkelplasser kan fortrinnsvis ansatte bruke i portrom fra Gøteborggata.

Varelevering til næringsareal vil etableres i forbindelse med rampe til parkeringskjeller.

### Støyforhold

Trafikken til og fra Malmøgata 1 vil ikke gi merkbare endringer i støynivået i gatene rundt området. Utbyggingen av Malmøgata 1 øker trafikken i lokalgatene Malmøgata og Gøteborggata med mindre enn 10 %. En økning i trafikken på ca 30 %, gir en økning i støynivået på 1 dB(A). Den minste hørbare endring i støynivå regnes å være 3 dB(A), som krever en dobling av biltrafikken.

Beregningene av industristøyen viser at støynivået fra Freia Fabrikker mot det nærmeste hjørnet på bebyggelsen i Malmøgata 1 vil bli under 65 dB(A).

Beregninger viser at fasadene mot Gøteborggata og Malmøgata ligger i gul støysone. De beregnede støynivåene er 4 m over bakken, og de vil være i størrelsesorden 2-3 dB(A) lavere i de øvre etasjene. Ut fra dette kan det være balkonger på disse fasadene. Alle de aktuelle boligene har mulighet for utendørs oppholdsarealer i hvit sone, dvs. under 55 dB(A). De fleste leilighetene har balkonger som vender mot oppholdsarealet inne i kvartalet, som ligger i hvit støysone. Alle leilighetene har også utendørs oppholdsarealer på bakkeplan i fellesområdet inne i kvartalet. Ut fra dette synes det ikke nødvendig å støyskjerm eventuelle balkonger på fasadene langs Gøteborggata og Malmøgata med støyisolerende glass.

Fasaden mot Malmøgata vil bli skjermet mot støy fra Freia fabrikker av ny bebyggelse i JT Holst plass 1, på sydsiden av Malmøgata.

### Sosial infrastruktur

#### *Barnehage*

Omsorgsbygg foreslår at det innpasses barnehage med fire avdelinger innen planområdet, og foreslår at deler av barnehagens uteareal kan legges til takterrasser og sambrukes med beboerne. I følge veiledende norm skal en barnehage med fire avdelinger ha ca 1700 m<sup>2</sup> uteareal. Da planområdets byggeareal er på totalt 1475 m<sup>2</sup> synes det ikke realistisk å plassere en så stor barnehage på det aktuelle planområdet, også uten ny boligbebyggelse.

Det er sett på mulighet for å etablere barnehage med to avdelinger på planområdet. Krav til uteareal vil her være ca 850 m<sup>2</sup>. Kvartalsbebyggelse som følger bygningsstrukturen i området medfører at det samlet blir ca 500 – 600 m<sup>2</sup> uteareal på eiendommene. Hele utearealet vil ikke kunne brukes av barnehagen dagtid, ettersom blant annet gangareal og sykkelparkering vil oppta deler av arealet. Å dele barnehagens uteareal mellom bakkenivå og takterrasser synes lite hensiktsmessig. Barnehager av en slik størrelse er også lite attraktive å drive grunnet liten fleksibilitet. Da ikke noen av de to testede alternativene for innpassing av barnehage i planlagt boligbebyggelse viser seg gjennomførbart er det ikke foreslått barnehage på aktuelt planområde.

I planforslaget for kvartalet direkte sør for Malmøgata foreslås det en barnehage med fire avdelinger. Det planlegges også to større barnehageutbygginger på Sophies Minde respektive i Hasleveien 3-5, direkte nord og øst for Christian Michelsens gate / Ring 2. Det er grunn til å anta at disse utbyggingene vil dekke behovet for barnehageplasser også for det aktuelle planområdet.

## 7. PLANFØRSLAGET

### Reguleringsformål

Innenfor planområdet foreslås regulert:

Byggeområde, kombinert formål – bolig, forretning, kontor, bevertning

Offentlig trafikkområde - gate. Areal som i dag er regulert til industriformål, men opparbeidet som fortau reguleres til offentlig trafikkområde. Regulering av gater i nærområdet er ikke oppdelt i fortau respektive gate, og Samferdselsetaten har uttalt at en slik oppdeling ikke er nødvendig i dette tilfelle.

### Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen plasseres innenfor formålsgrenser mot tilliggende gater og byggegrenser mot gårdsrom. Næringsareal og parkeringsgarasje plasseres under gårdsrom respektive bakkenivå.

### Grad av utnytting og høyder

Innenfor byggeområde kan bebyggelsen oppføres i inntil 5 og 6 etasjer. Etasjehøyder: 1. etasje – 4,0 m, 2.-6. etasje – 3,0 m.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5100 m<sup>2</sup>, hvorav maksimalt BRA = 1150 m<sup>2</sup> forretning, kontor, bevertning. % BRA = 335 %.

Parkeringsanlegg og kjelleretasje som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1 meter over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke medregnes i BRA.

Gesimshøyde for bygning mot Malmøgata skal være maks. c +51,5, mot Gøteborggata maks. gesimshøyde c + 54,5. Oppbygg for heis, trappehus og tekniske installasjoner kan bygges opp inntil 3,0 m over maksimal gesimshøyde. Slike oppbygg skal innlemmes i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske løsning.

### Leilighetsfordeling

Det planlegges ca 50 leiligheter. Leilighetsfordelingen følger bystyrets vedtatte norm for sentrale bydeler. Boligareal fordeles med maksimum 20 % på leiligheter med 40-50 m<sup>2</sup> BRA, minimum 30 % med 50-75 m<sup>2</sup> og minimum 50 % på over 80 m<sup>2</sup>.

### Uteareal

Forslaget følger Plan- og bygningsetatens krav på uteareal på 25 % av boligens BRA, hvorav 50 % skal ligge på terreng / dekke over kjelleretasje. Planlagt utbygging vil ha utearealet på dekke over 1. etasje, som blir liggende på den samme høyden som gårdsrommet til naboeiendommen Marstrandgata 6. I nord vil dekket tilpasses høyde på gårdsrom til ny bebyggelse i Marstrandgata 2-4. Uteareal skal opparbeides for variert bruk og med omvekslende vegetasjon. Uteareal som ikke dekkes på dekke over 1. etasjen er fordelt på balkonger og takterasse. De fleste leilighetene vil ha egen balkong, noen har i tillegg mulighet til uteplass på utvidet svalgang mot gårdsrom.

### Miljøfaglige forhold

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy legges til grunn for gjennomføring av planen.

### Trafikkforhold

Opparbeidet fortau i Malmøgata som i dag er regulert til byggeområde industri reguleres til offentlig trafikkområde, slik at Malmøgata gjennomgående får bredde 15 m.

### Avkjørsel

Avkjørsel til parkeringsanlegg legges til planområdets vestre del i Malmøgata.

### *Parkering*

Parkering for kvartalet skal løses i parkeringskjeller under bebyggelsen etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Sykkelparkering skal etableres i henhold til gjeldende norm. Sykkelparkering for næringsareal etableres i nærhet til inngang, innenfor eiendomsgranse. Sykkelparkering for boliger etableres i parkeringskjeller, i portrom og i gårdsrom.

### *Teknisk infrastruktur*

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og ny bebyggelse forutsettes koblet til fjernvarmenettet. Det forutsettes tilknytning til offentlige ledninger for elektrisitet, vann- og avløp som ligger i tilstøtende offentlige gater.

### *Estetikk og byggeskikk*

Bebyggelsen skal forsterke og bygge videre på området kvartalsstruktur med et skjermet gårdsrom. Høydene tilpasses eksisterende og planlagt bebyggelse i nord, sør og øst. Mot gater tillates balkonger, karnapper, baldakiner og lignende utkraget inntil 1,0 m utover byggegrense med minste fri høyde over terreng 3,5 m. Mot gårdsrom tillates utkragning inntil 3,5 m utover byggegrense på en strekning av 6 m for uteplass på utvidet svalgang, for øvrig tillates utkraging inntil 2,0 m utover byggegrense.

### *Barns interesser*

Det skal opparbeides gode utearealer i kvartalets gårdsrom.

### *Universell utforming*

All ny bebyggelse og utearealer forutsettes å oppfylle dagens krav til tilgjengelighet for alle og universell utforming.

## **8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**

### *Overordnede planer og mål*

Omregulering av området til i hovedsak boligformål, med innslag av forretning, kontor og bevertning er i tråd både med Kommuneplan 2004 – Oslo mot 2020 og Kommunedelplan for indre by (Kdp 13). Planen følger også intensjonene til Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025 og Kommunedelplan for byutvikling og bevaring som begge foreligger som høringsutkast. I alle planene er området avsatt til fremtidig boligutvikling med innslag av næring og kultur.

### *Landskap*

Utviklingen til boliger gir mulighet for å danne grønne arealer i kvartalet, som i dag er helt uten vegetasjon.

### *Miljøfaglige forhold*

Utbyggingen påvirker ikke det biologiske mangfoldet i området.

### *Støy og luftforurensning*

Ved å endre arealbruken fra industri til bolig reduseres de mulige miljøfaglige ulempene innen planområdet. Støy og forurensning som kan skapes av industri i området erstattes av ikke støyende boligfunksjoner.

### *Sol- / skyggeforhold*

Ny bebyggelse vil ved vår- / høstjevndøgn hovedsakelig kaste skygge på egen grunn og på gategrunn. Noe skygge vil også falle på fasader til bebyggelse på motsatt side av Gøteborggata. I perioden fra 15. mai til 1. august vil skyggen ikke falle på motsatt fasade før kveldstid.

### **Trafikkforhold**

Biltrafikken til og fra planområdet medfører en økning av trafikken i lokalgatene Malmøgata og Gøteborggata med mindre enn 10 %. Denne økningen vil ikke medføre noen hørbar økning av trafikkstøyen i området, og kapasiteten i kryssene i området vil fortsatt være god med små forsinkelser.

Lokalgatene rundt planområdet har tosidige fortauer, relativt liten biltrafikk og har 30 km/t fartsgrense (innenfor trafikkenklaven). Disse gatene gir derfor gode og sikre gangadkomster til og fra planområdet, og utbyggingen medfører dermed svært få ulemper for omgivelsene.

Skoleveien fra planområdet til begge barneskolene (Grünerløkka og Lakkegata skole) krysser gater som har så stor trafikk (Københavnsgata og Helgesens gate), at små barn ikke kan gå til og fra skolen alene. Med unntak av de to trafikkerte gatene som må krysses, går skoleveien til begge skolene i lokalgater med tosidige fortauer, og med liten trafikk. Utbyggingen medfører dermed ingen ulemper av betydning for barns skolevei.

Utbyggingen vil ikke gi vesentlig større press på kollektivtrafikken, da tilbudet er godt i nærområdet.

### **Risiko- og sårbarhet**

Det er utarbeidet en enkel Risiko- og sårbarhetsanalyse som ligger som vedlegg til saken. Analysen viser at det ikke foreligger noen risiko knyttet til utbygging av planområdene innenfor temaene: skytebane, ras, flom, brann og eksplosjon, flyplass, sjø, vann og vassdrag og vannforsyningskilde.

Det kan foreligge risiko knyttet til radon og forurensninger i grunnen.

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viser at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen. HEV anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo, dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet.

Planområdets tidligere bruk til metallindustri samt generell forurensning som ofte finnes i det sentrale Oslo tilsier at risiko for forurensninger i grunnen foreligger. Omfanget er ukjent, men erfaringsmessig er det ikke grunn til å tro at evt. forekomster vil påvirke verken arealbruk, plassering av bygg, eller gravedybder.

### **Sosial infrastruktur**

Den planlagte utbyggingen vil medføre behov for barnehage- og skoleplasser. Det er vanskelig å anslå omfanget av det økte behovet, siden dette avhenger av den fremtidige befolkningssammensetningen i de nye boligene. Demografiske beregningsmodeller viser stor variasjon i befolkningssammensetning i sentralt beliggende fremtidige boligområder.

Det er stor press på barnehageplasser i bydelen, men planlagt utbygging av barnehager i nabokvartalet i sør, på Sophies Minde og i Hasleveien 3-5 nord respektive øst for Christian Michelsens gate / Ring 2, vil gi vesentlig bedre kapasitet i nærområdet. Utdanningsetaten har i samtale opplyst at det er ledig kapasitet på barne- og ungdomsskoletrinnet på henholdsvis Lakkegata og Hersleb skoler.

### **Teknisk infrastruktur**

Prosjektet vil gi økt etterspørsel etter fjernvarme i området. Utbyggingen vil ikke skape kapasitetsproblemer for vann- og avløpssektoren.

### **Estetikk og byggeskikk**

Generelt representerer de omkringliggende kvartalene i området en blandning av bebyggelse fra forskjellige tidsepoker med hensyn til bygningstyper, bebyggelsesstruktur, høyder og volum, formspråk og materialbruk.