

Planen tar utgangspunkt i og forsterker området mangfold i funksjoner og bygningsmønster, samtidig som den understreker kvartalsstrukturen med de skjermede gårdsrommene for beboerne. De nye bygningenes skala, høyde, etasjetall og materialbruk forholder seg til volum, høyde og utforming av omkringliggende bebyggelse.

Stedsutvikling

Planforslaget bidrar til at ubebygde tomter som i lang tid er blitt brukt som parkeringsplass i et sentralt byområde får et innhold og utforming som bidrar til bydelens fortsatte transformasjon. Virksomheter i første etasjen vil også kunne bidra til positiv aktivitet i gaterommet.

Barns interesser

Det finnes ingen deler av planområdet som er i bruk av barn og unge i dag. Planlagt bebyggelse medfører at det etableres gode lekearealer for barn i kvartalet.

Universell utforming

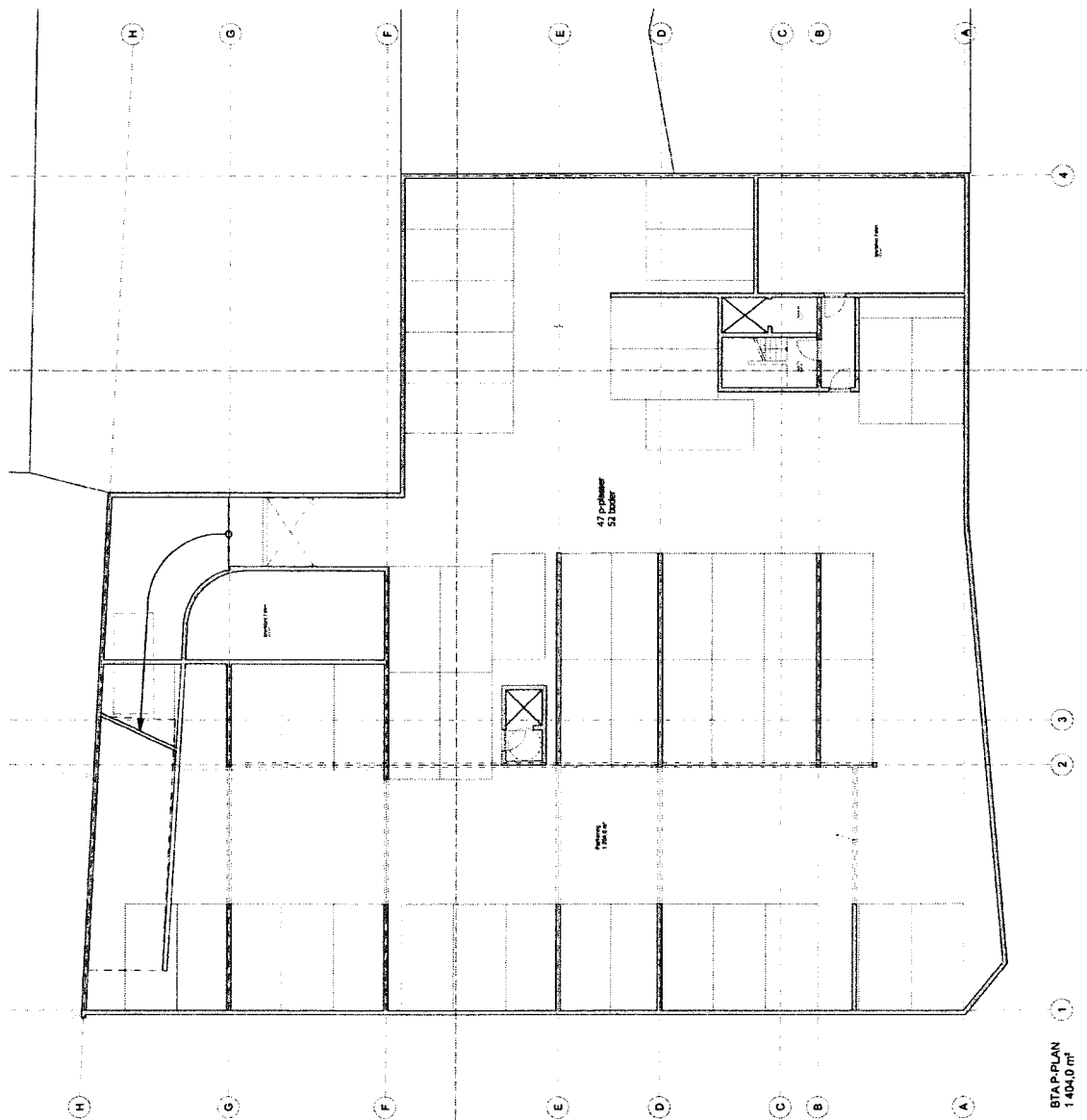
Konsekvensene for funksjonshemmede, bevegelseshemmede og orientershemmede i området er positive i det den nye bebyggelsen og utearealene vil utformes med dagens krav til tilgjengelighet og universell utforming. Boligutbygging i området vil bidra til større mulighet for å bli boende i lokalmiljøet for beboere med ulik type funksjonshemming.

Interessekonflikter

Omsorgsbygg har uttrykt ønske om etablering av barnehage på tomten. Forslagsstiller har ikke funnet det mulig å innpasse barnehage sammen med boliger grunnet krav til uteareal i forhold til planrådets størrelse.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget. Illustrasjonene følger også som eget vedlegg til saken i større format.



Pan parkering
1:200

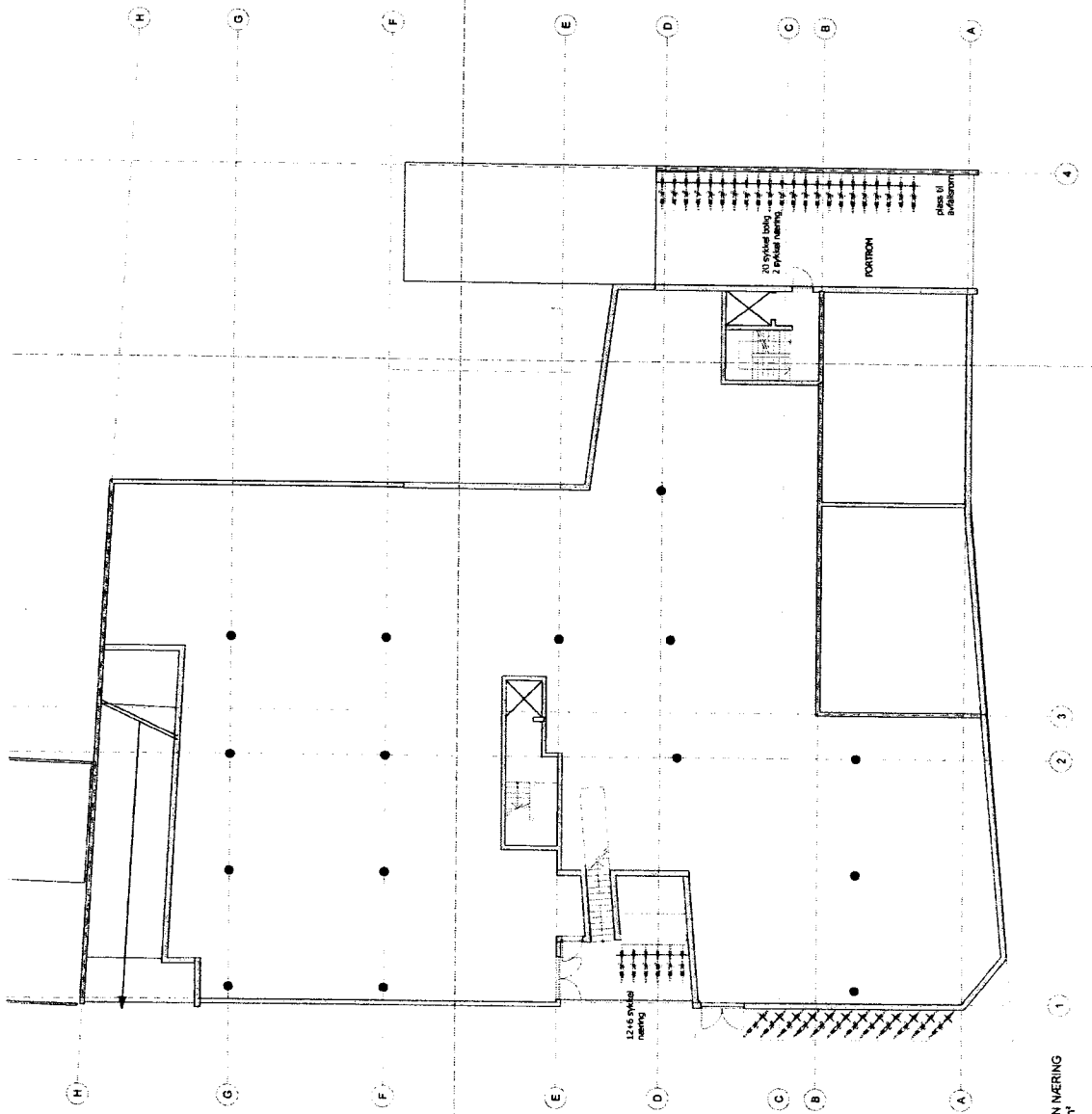
BTAP-PLAN
1.404,0 m²



Enerhaugen Arkitektkontor AS
DELEBENSGATA 20, 0502 OSLO TLF: 22 80 63 70 FAX: 22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

Malmeøgata 1
Plan Parkering 1:200

Revus AS 22.02.2006 03.07.2006

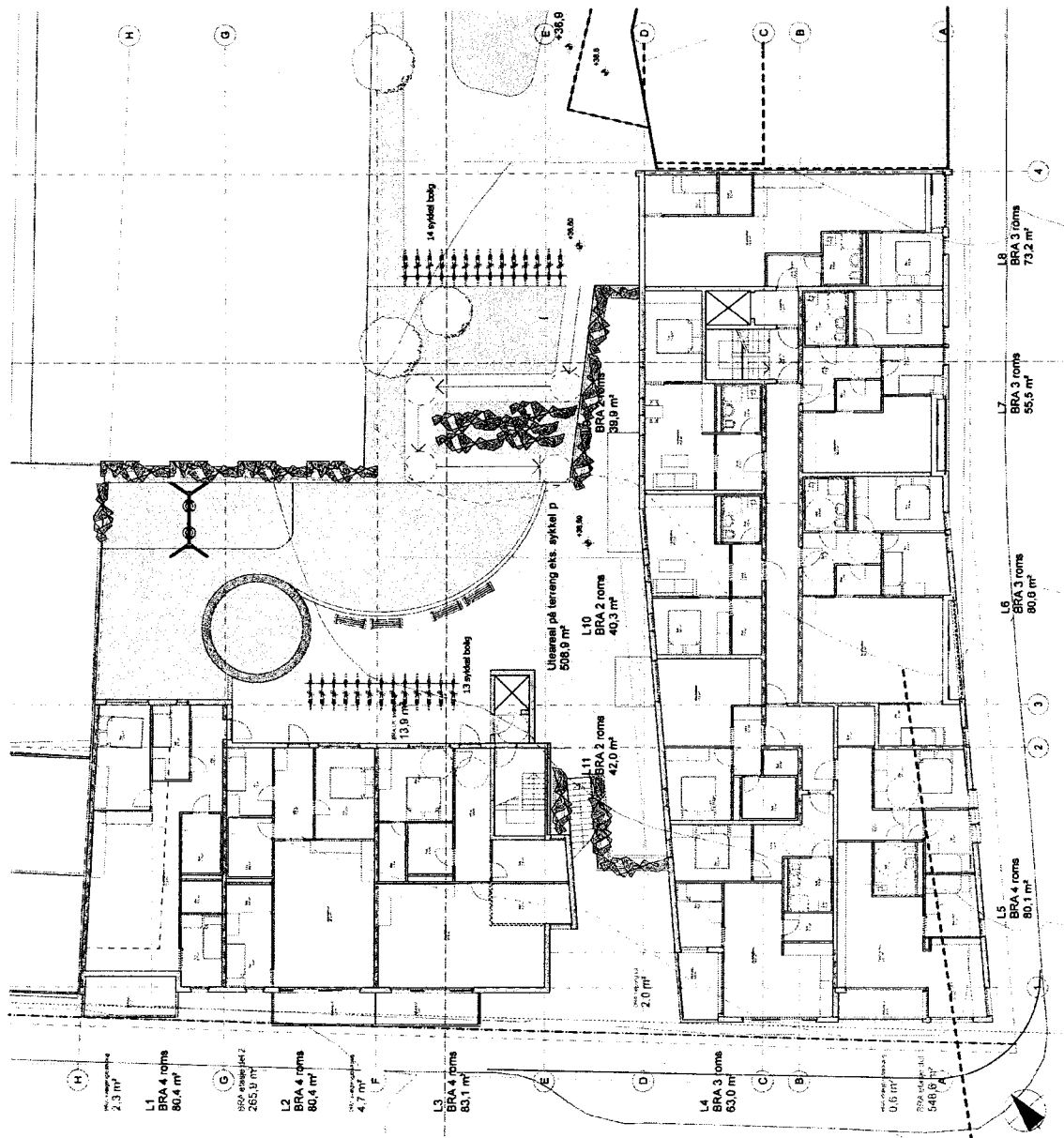


Plan Næringsetasje
BTAPLAN NÆRING
1:200
1 146,3 m²

Malmøgata 1
Plan Næringsetasje 1:200

Enerhaugen Arkitektkontor AS
DIELENGGATA 20J, 0502 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

Prosjekt: 11.01.2008
19.12.2008



Plan 2 etasje
1:200

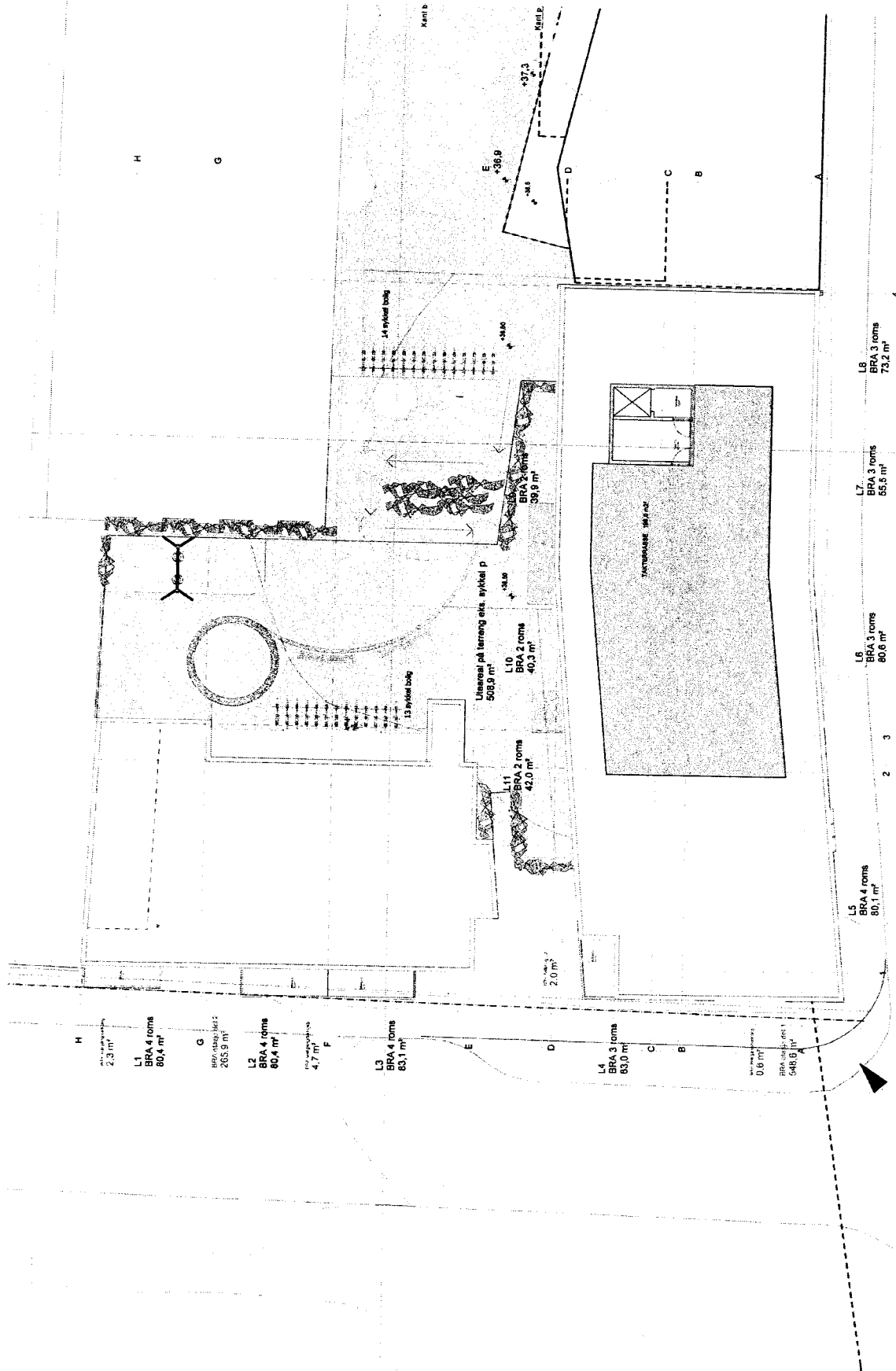
Malmøgata 1
Plan 2 med utomhusareal 1:200

Enerhaugen Arkitektkontor AS
DIELENENGATA 201, 0562 OSLO TLF: 22 80 63 70 FAX: 22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

Prosjekt: 12.02.2008
01.02.2008



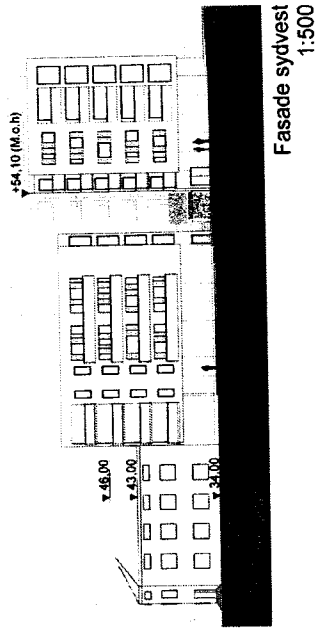




Malmøgata 1
Plan tak 1:200

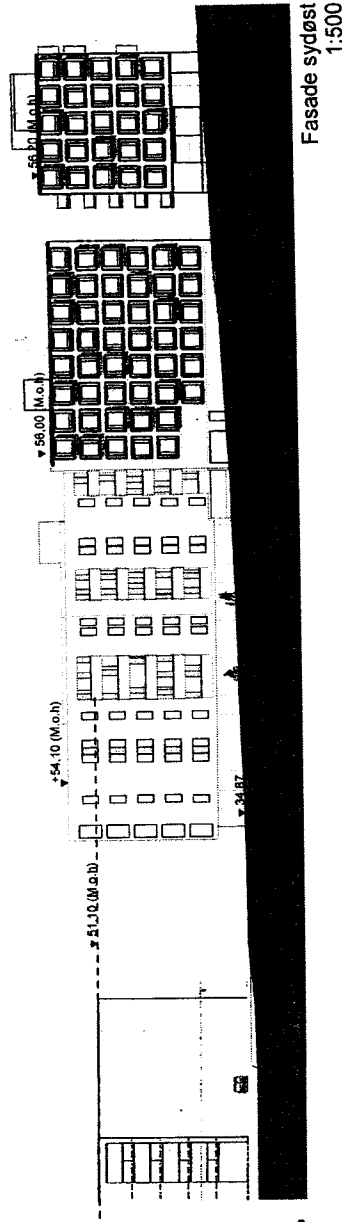
Enerhaugen Arkitektkontor AS
DIREKTØRGATA 20J, 0502 OSLO TLF: 22 80 63 70 FAX: 22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

Plan 1:200
15.12.2006
09.12.2004



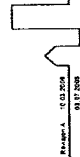
Oppriss mot Malmøgata

Fasade sydvest
1:500



Oppriss mot Gøteborggata

Fasade sydøst
1:500

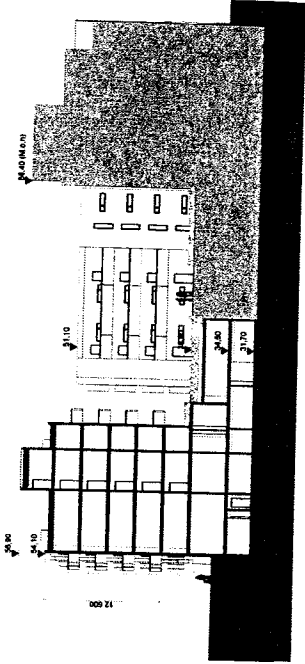


Enerhaugen Arkitektkontor AS

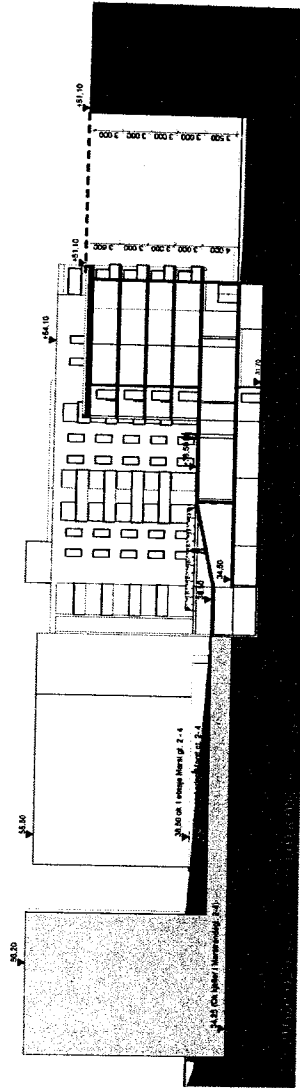
DELENGGATA 20, 0502 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

Malmøgata 1

Fasader gaterom 1:500

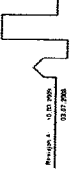


Fasade/snitt nordøst
1:500

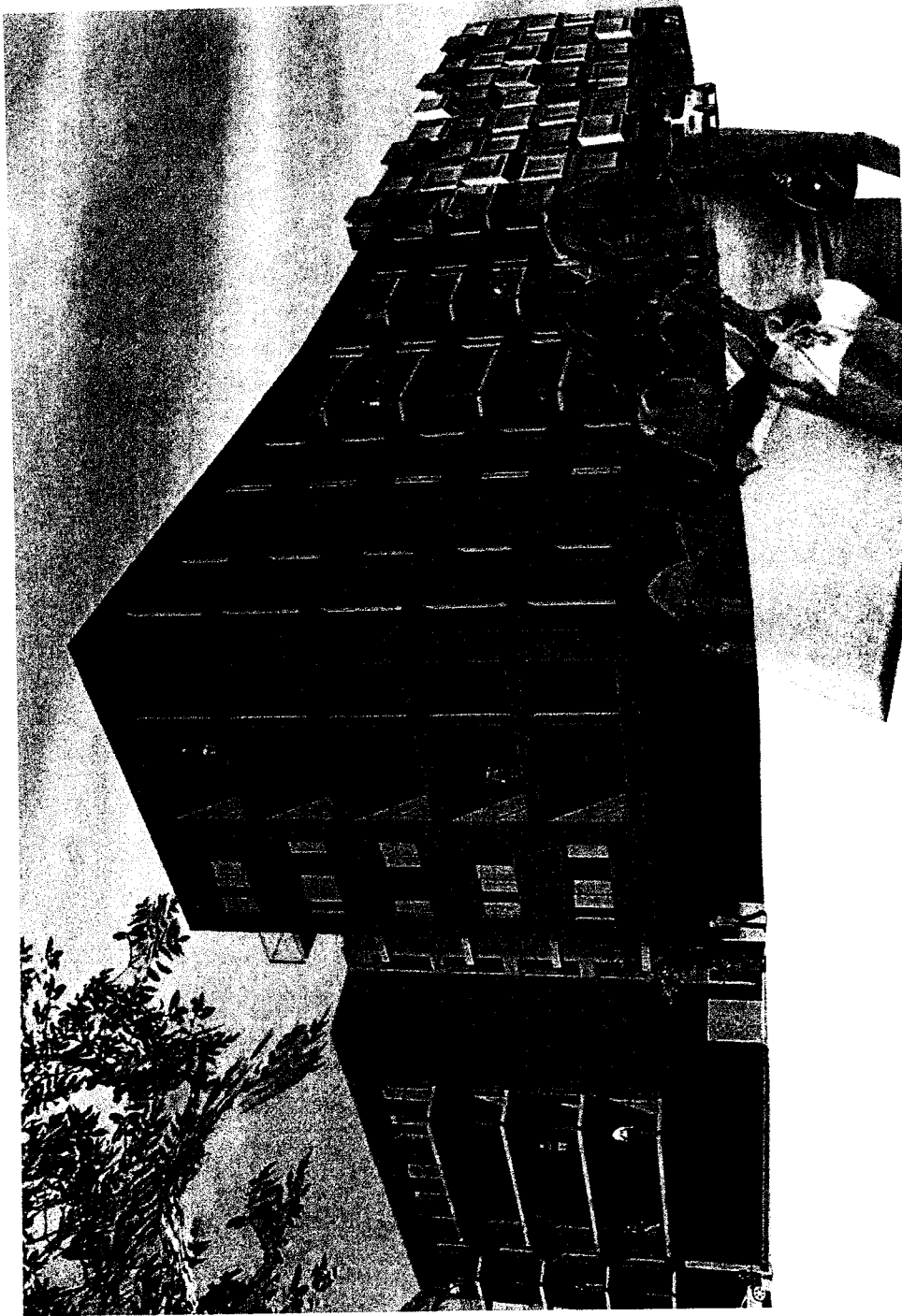


Fasade/snitt nordvest
1:500

Enerhaugen Arkitektkontor AS
DYERLEVINGGATA 201, 0502 OSLO TLF: 22 80 63 70 FAX: 22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

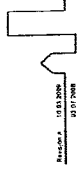


Malmøgata 1
Fasader/ Snitt gårderom 1:500

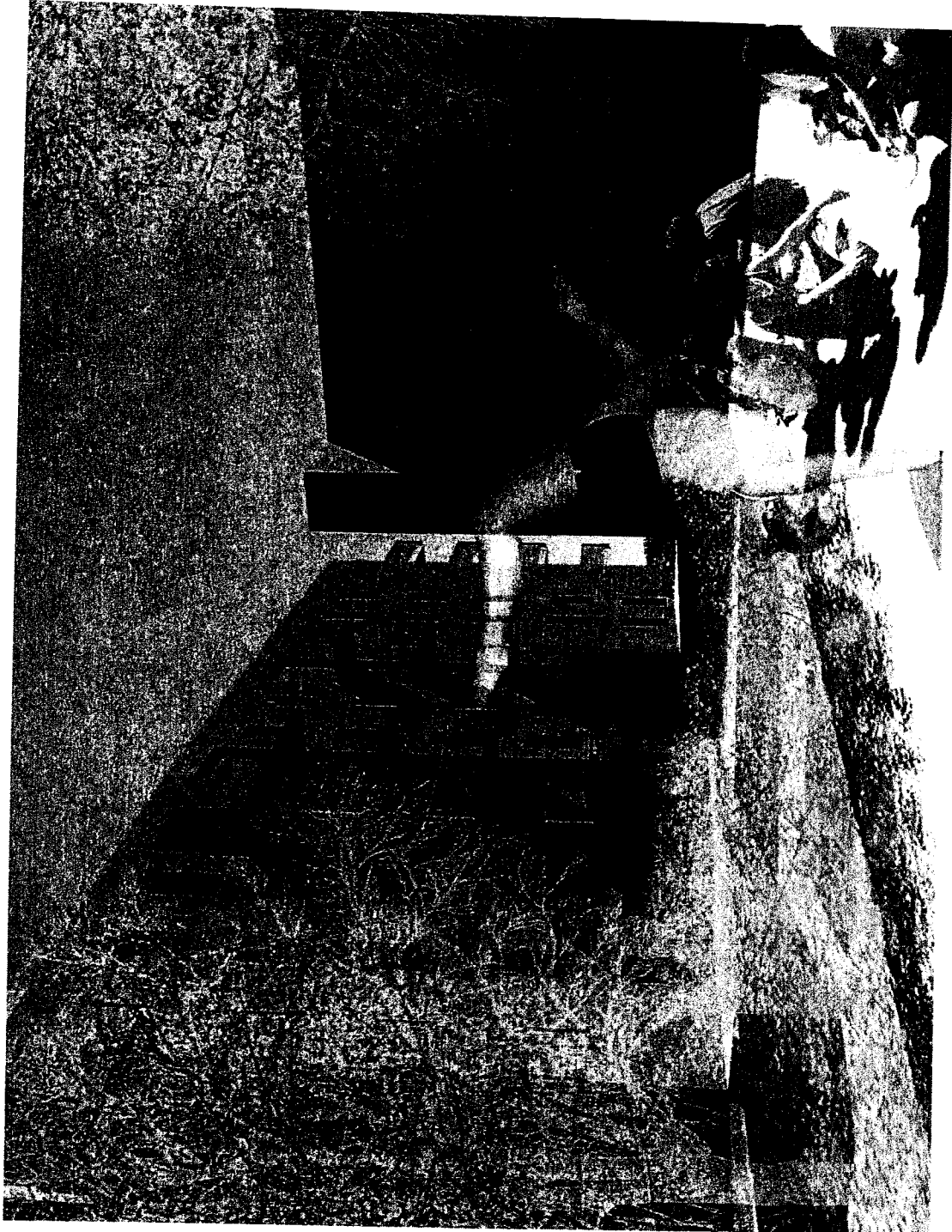


Malmøgata 1
Visualisering gaterom 1:1,16

Enerhaugen Arkitektkontor AS
DELENGGATA 20, 0502 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM

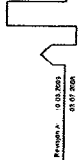


10.03.2006
10.07.2006



Enerhaugen Arkitektkontor AS

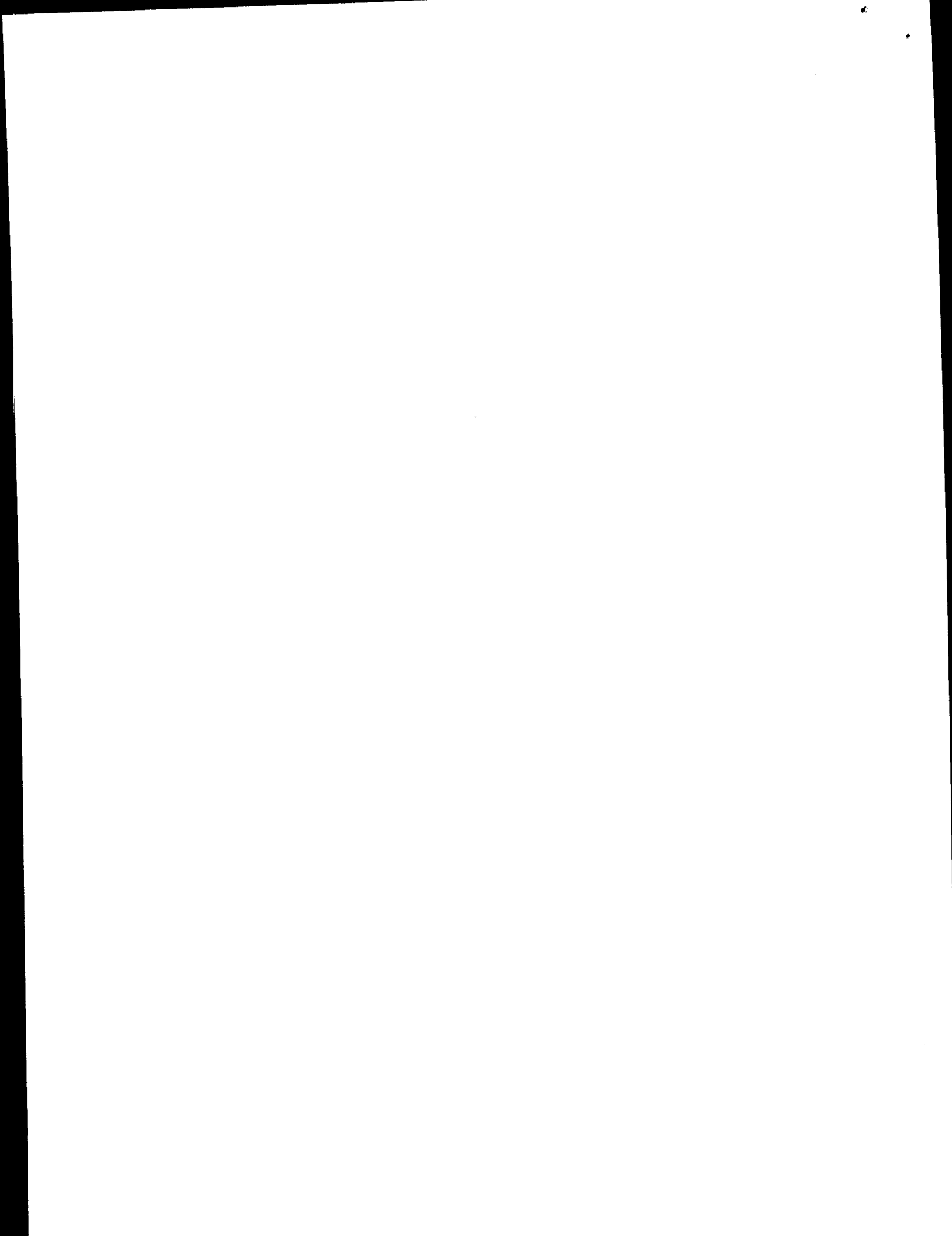
DRELENENGGATA 201, 0502 OSLO TLF: 22 80 63 70 FAX: 22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM



Ansattene
2019/2020
2019/2020

Malmøgata 1

Visualisering bykvarter 1:1,20



SAMRÅDSINNSPILL



Journalpost: 200709885/5

Fra: Eiqil Jakobsen
E-Post: eiqil.jakobsen@bga.oslo.kommune.no
Dato: Thu, 4 Oct 2007 13:53:52 +0200 (MEST)
Til: postmottak@bpe.oslo.kommune.no, postmottak@bga.oslo.kommune.no

Emne: Planinitiativ, Malmegata 1 - saknr. 200709885-4

Bydelens saknr. 200701668

Bydelens kommentar: Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Hilsen

Eiqil Jakobsen

②

Journalpost: 200709885/15

Fra: Bengt Lifoss
E-Post: bengt.lifoss@bya.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 15 Oct 2007 15:58:45 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pba.oslo.kommune.no

Emne: Planinitiativ sak nr 200709885

Planinitiativ sak nr 200709885
227/305 MALM GATA 1 - UTTALELSE TIL PROSESSAVKLARING

Viser til invitasjon til samråd, område og prosessavklaring datert 02.10.07. med svarfrist 15.10.2007.

Byantikvaren har følgende bemerkninger:
Planområdet er i dag regulert til industriformål og en mindre del er regulert som felles avkjørsel. De tre eiendommene 227/194, 227/195, 227/305 ønskes utviklet samlet til boligformål med noe n'ring i første etasje. Det er foreslått kvartalsbebyggelse i seks etasjer med den øverste etasje instruksert fra gate.

Nyere tids kulturminneinteresse:
Det er i dag ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. På slutten av 1800-tallet hadde området en blanding av industri og boliger, jf. Rodeløkka bevaringsområde. Planområdet inngår i et miljø som er relativt transformert.

Byantikvaren vil også bemerke Gøteborggata 37 som ligger på motsatt side av gaten i nærheten av det aktuelle planområdet. Murgården i nr. 37 er regulert til bevarings etter plan- og bygningslovens § 25.6. Gården er i to etasjer og skal være oppført rundt midten av 1800-tallet. Hensynet til denne gården bør vektlegges. Det anbefales derfor at høyden på ny bebyggelse tilpasses den bevaringsverdige murgården hvorunder anbefales ikke høyder over 4 etasjer.

Arkeologiske forhold:
Planområdet har vært bebygget og preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn anses området og fjernet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet.
jY
lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 ? undersøkelsesplikten.

Med hilsen

Brit
Kyrkjebø
Bengt Lifoss
forsteantikvar
antikvar

Vedlegg: _____

Samrådsinnspill - side 3 av 22

3



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 10.10.07

Deres ref.:
200709888

Vår ref. (saknr.):
07/15-253
løpenr.:
15132/07
(oppsett ved alle hem.)

Saksbeh.:
Mette Svensen,
95758758

Arkivkode:
227 0194

**SVAR - MALMØGATA 1, GNR. 227 BNR. 194, 195, 305 - INVITASJON TIL
SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Eiendoms og -byfornyelsesetaten uttaler seg til planinitiativet som kommunens grunneierrepresentant for bykassas eiendommer.

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Vi forutsetter at PBE vurderer muligheter for banehage i kvartalet.

Med hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Mette Svensen
spesialarkitekt

Kopi til:

Oslo kommune
Eiendoms og byfornyelsesetaten
LEIENDOM_A 07617270 (GRA)

Postadresse:
Hesloparken 3
Postboks 364
Postboksregionen
0102 OSLO

1. Utvalg/Seksjon:
Eiendoms og byfornyelsesetaten
Planseksjonen - Eiendomsutvalget
15-253, EBY-sak
10.10.07

Telefon: 02 020 10000 (10.000) 02 020 10000
Telefax: 02 020 10000 (10.000) 02 020 10000

E-post: postmottak@bygd.kommune.no
web: bygd.kommune.no

Vedlegg: ____

Samrådsinnspill - side 4 av 22

④

Journalpost: 200709885/11

Fra: Marie-Agnes Danielsen
E-Post: marie-agnes.danielsen@fri.oslo.kommune.no
Dato: Wed, 10 Oct 2007 16:05:23 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: 200709885/3 - Invitasjon til samrid. Malmgata 1

MALM GATA 1
INVITASJON TIL SAMR D, OMR DE- OG PROSESSAVKLARING
Planinitiativet har saksnummer 200709885.

J__Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette
områdetf__

Med vennlig hilsen

Marie-AgnCus Danielsen
arealplanlegger
tlf. 23 42 69 34
Friluftsetaten, Miljø- og planavdeling
Sommerogata 1, innng. Inkegnitogata
Pb. 1443 Viken, 0115 Oslo
tlf. 02 180

Vedlegg: _____

Samrådsinnspill - side 5 av 22

5

Journalpost: 200709885/b

Fra: Hilde Johanne Mangerud
E-Post: hilde.mangerud@pbe.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 8 Oct 2007 13:37:12 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Re: 200709885/3 - Invitasjon til samråd

Svar pt samråd 200709885/3:

Ingen kjente forhold som er av betydning for initiativ i dette området.

NVH

Hilde J. Mangerud, landskapsarkitekt
Gravferdssetaten
Oslo kommune

⑥



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningssetaten
Avdeling for områdeutvikling

Dato: 11. oktober 2007

Arkivkode: 269.1

Deres ref.: 200709585-3 Saksansv.: Tore Joranger
Michael O. Ramirez

Vår ref. (saksnr.): 20071888-2

Saksbehandler Luftkvalitet: Polina Vatland 23 48 31 16
Saksbehandler forurenset grunn: Gunnaug Engen 23 48 31 22
Saksbehandler støy og inneklima: Erling Rønstad 23 48 31 07

**MALMØGATA 1, GNR 227 BNR 194, 195 OG 305
SAMRÅDSINNSPILL**

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 2. oktober 2007, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

I følge lov om helsetjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsetjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivare tatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsetjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltakelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

Forurenset grunn

Registreringer

Helse- og velferdsetaten har registrert metallindustri på planområdet som potensielt kan ha forurenset grunnen. På nabotomtene Malmøgata 3 og Goteborggata 32 er det registrert hhv. et trykkeri og et mekanisk verksted.

Planområdet ligger i et område der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk. I slike områder finner man ofte svakt forurensede masser som ikke kan disponeres fritt og som overstiger SFTs normverdier for mest følsom arealbruk (byjord).

Terrenginngrep

For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften¹.

Risikovurdering

HEV vurderer tomten som en med begrunnet mistanke om grunnforurensninger, og dette må tas hensyn til i videre saksgang.

¹ Forskrift om begrenning av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgata 1 D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093



Radon

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.nrpa.no). Forhøyede verdier av radon i innluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet².

Støyforhold

Trafikkstøy

Helse- og velferdsetaten har ikke oppdaterte trafikk tall for Malmøgata eller Goteborggata, men planområdet antas å ligge i "gul sone", slik den er definert i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. For bygninger med støyfølsomme bruksformål som ligger i "gul sone", kreves det i følge retningslinjen en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Det må legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til egnet utearal med tilfredsstillende støyforhold.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet utenfor planområdet

Det er behov for kartlegging av støy i forbindelse med nærliggende industrivirksomhet og tekniske installasjoner på bygninger (for eksempel større kjøle- og ventilasjonsanlegg). Det må eventuelt gjennomføres avbotende tiltak for støyfølsomme bruksformål i planområdet.

Støy fra næringsvirksomhet i planområdet

Utbyggingen må skje på en slik måte at tekniske installasjoner på bygninger, eller i forbindelse med driften av næringsvirksomhet i planområdet, ikke forårsaker støyproblemer for støyfølsomme bruksformål innenfor eller utenfor planområdet. (Jf. Teknisk forskrift § 8-42 pkt. 5 og 6 og grenseverdier i Norsk Standard NS 8175 klasse C.)

Luftkvalitet

Området har til tider høye bakgrunnskonsentrasjoner av luftforurensninger. Det er derfor viktig å installere partikkelfilter i bygg (jfr. TEK § 8-32.1) for å sikre tilfredsstillende innneklima. I tillegg bør leiligheter være gjennomgående slik at de kan luftes fra gårdsside.

For å redusere påvirkningen fra planområdet til nærliggende områder bør miljøvennlige energikilder uten utslipp til luft benyttes til oppvarming. Parkeringmuligheter til næringen bør reduseres til et minimum og tilgjengelighet for gang/sykkel og kollektivnettet bør prioriteres.

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør

Kjell Sandaas
seksjonsleder

Kopi: Bydel Grünerløkka

² Jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: Byggingmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helsekader.

⑦



Oslo kommune
Omsorgsbygg Oslo KF

Plan- og bygningssetaten
Avd. for områdeutvikling
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Date: 07.11.2007


Deres ref:

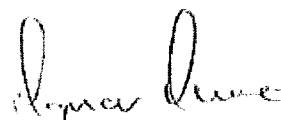
Vår ref (saksnr):
200700009-297Saksbehl:
mha, 992 58 879Arkivkode:
512

MALMØGATA 1. INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Omsorgsbygg Oslo KF har ingen egen interesse i eller omkring eiendommen Malmøgata 1 m.fl., men ønsker å påpeke at en så vidt stor utbygging bidrar til å øke presset på barnehageutbyggingen i bydel Grünerløkka. Vi ber derfor om at utbygger viser hvordan man tenker seg å dekke barnehagebehovet for nye beboere som etablerer seg i boligkomplekset.

Med hilsen


Anne Løseth
eiendomsdirektor


Magnar Havro
eiendomsansvarlig

Omsorgsbygg Oslo KF

Besøksadresse:
Sammøtgata 1Postadresse:
Postboks 2773 Sall
0201 Osloe-post: postmottak@oby.oslo.kommune.no
www.oslo.kommune.noTelefon: 23 48 80 00
Telefaks: 23 48 80 11Org nr. 985 987 246
Bankkonto: 6004 09 69127

8



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref.:
200709885-3

Vår ref. (saksnr.):
200703600-2

Saksbeh.:
Astrid Adnanes, 23 49 30 92

Dato: 12.10.2007

Arkivkode:
512.1

INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING - MALMØGATA 1

Samferdselsetaten viser til planinitiativ med saksnr 200709885 og har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

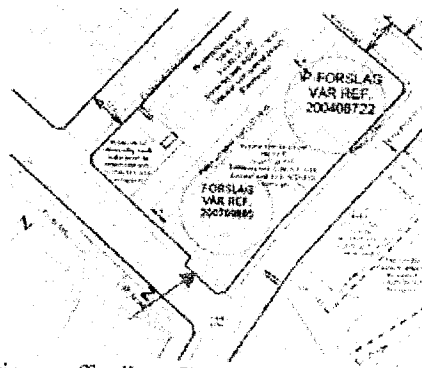
- I gjeldende regulering er regulert offentlig vei for Malmøgata snevret inn og byggeområdet utvidet ved krysset mot Gøteborggata (jf. utsnitt av plankart til høyre).

Samferdselsetaten kan ikke se at det er behov for å trekke byggeområdet ut mot krysset og her berav om at det ryddes opp i reguleringen slik at Malmøgata framstår med en gjennomgående bredde på 15 meter. Dette vil også bringe reguleringen mer i samsvar med opparbeidet vei.

Vi anser foreløpig ikke at det er behov for en nærmere detaljering av underformål ved regulering av offentlig trafikkområde.

- Det er i dag regulert felles avkjørsel fra Malmøgata til planområdet. Samferdselsetaten forutsetter at det ikke gis ytterligere kjøreadkomster til offentlig vei ved en omregulering.

For ordens skyld påpeker vi at avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler til bolig skal ut fra en trafikksikkerhetsmessig vurdering maks være 4,0 meter. Avkjørselens bredde ved tilknytningspunkt til offentlig vei må vurderes nærmere dersom det knyttet til planlagte næringsvirksomhet må påregnes trafikk med større kjøretøyer for varelevering etc.



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Frestad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 99

Bankpno: 6004 08 55045
Org nr. NO 976 662 035

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

8

- Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering. For relativt sentrale byområder som foreliggende planområde anbefaler vi at laveste normtall legges til grunn.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Videre må kravet til luftforurensing være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- Ved en omregulering må det utføres en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttningen vil få i forhold til trafikkavviklingen og trafiksikkerheten på det offentlige veinettet. En må belyse dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold.

Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Astrid Ådnanes
overingeniør

9

Journalpost: 200709885/7

Fra: Natalia Kopsov
E-Post: natalia.kopsov@tet.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 8 Oct 2007 10:06:47 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: SAK 200709885 MÅLM GATA 1

Dato: 09.10.2007
Deres ref: Vtr ref (saksnr): Saksbeh:

Arkivkode: 200709885 200713213-2 Natalia Kopsov: 4723482043 512.1

MÅLM GATA 1 - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Vi viser til varsling vedrørende reguleringsarbeid, Målmgata 1.

Trafikketaten har følgende bemerkning:

Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn.

Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune (i tillegg min 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede).

Adkomstmuligheter i området må sikres.

Med hilsen

Natalia Kopsov
avdelingsingeniør TET

10

Journalpost: 200709885/16

Fra: Solvi Halck
E-Post: solvi.halck@ubf.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 22 Oct 2007 14:34:51 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Emne: PBE's saksnr 200709885, UBF's saksnr 07/557 - samrtd Malmøgata
1

Det foreligger for ff opplysninger i planinitiativet til i gi en
endelig
uttalelse fra Undervisningsbygg.

Undervisningsbygg kommer tilbake til vurdering vedr. skolekapasitet
samt planfaglige forhold i forbindelse med barn og unge ved varsel om
oppstart av regulering.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen
UNDERVISNINGSBYGG
Solvi Halck
prosjektsekret'r
Tlf +47 90954278