

Byrådssak 161/25

Karoline Kristiansens vei 1-9, Helsfyr - detaljregulering. Bydel Gamle Oslo

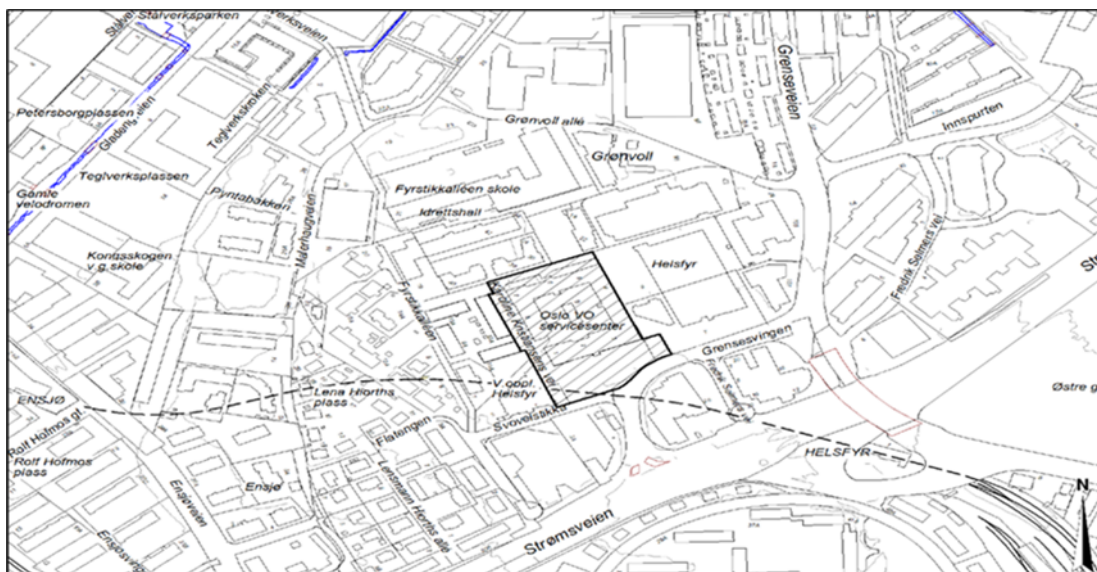
Sammendrag:

Fyrstikktorget Eiendom v/Stor Oslo Eiendom AS foreslår å omregulere Karoline Kristiansens vei 1-9 til bolig/forretning/kontor med mer, samt torg og gatetun. Eksisterende bebyggelse foreslås regulert med hensynssone bevaring og dagens bruk videreføres. I tillegg foreslås det to høyhus på henholdsvis 53 og 76 meter med i hovedsak boliger, og utadrettede funksjoner på gateplan. Forslagsstiller fremmer også et alternativ 2 med byggehøyde på maksimalt 42 meter. Statsforvalteren har fremmet innsigelse til støybestemmelsen i begge alternativer.

Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler at begge planforslagets alternativer forkastes.

Byrådsavdeling for byutvikling bestilte et planalternativ 3 som innebærer endring av høyder, endrede bestemmelser for utforming og leilighetsfordeling, samt justering av byggegrenser. PBE vurderer det som positivt at alternativ 3 foreslår flere kvalitetskrav knyttet til høyhusenes utforming enn det som er sikret i alternativ 1, og at det sikres en andel fellesareal for beboerne innenfor planområdet som tilrettelegger for en intern møteplass i høyhusene. Etaten fastholder sin vurdering av øvrige temaer i sin saksfremstilling. Etter megling og endring av reguleringsbestemmelser hva gjelder støy anser statsforvalteren innsigelsen som løst.

Byrådet innstiller på at planforslaget alternativ 3 vedtas.



Saksfremstilling:

Bakgrunn og eksisterende forhold

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for økt utnyttelse av planområdet, med to høyhus på henholdsvis 53 og 76 meter. Planområdet ligger på Helsfyr og planområdets størrelse er 15 458 m². Dagens regulering er bolig, forretning og kontor i S-3070. Fyrstikktorget har i dag et bredt tilbud av funksjoner innen kontor, handel og næring. Planområdet omfattes av kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17).

Beskrivelse av planforslaget alternativ 1 og 2

Forslagsstiller er Fyrstikktorget eiendom v/Stor Oslo Eiendom AS og fagkyndig er Lund+Slaatto Arkitekter AS. Planområdet foreslås omregulert til bolig/forretning/kontor med mer, samt torg og gatetun. Planforslaget sikrer at eksisterende bebyggelse på Fyrstikktorget bevares, og at dagens bruk også kan videreføres. Planforslaget gir også mulighet for økt utnyttelse med inntil 15 900 m² ny bebyggelse. Det foreslås to høyhus, ett på det sydøstre hjørnet av Fyrstikktorget, og ett syd for dagens bebyggelse, som i dag er i bruk som parkeringsplass, men angitt som torg i KDP-17. Alternativ 1 er vist med to høyhus på henholdsvis 53 og 76 meter. Forslagsstiller fremmer også et alternativ 2. Planforslaget fremmes i tråd med bystyrets tidligere høyhusvedtak om at det alltid skal fremmes planalternativ med høyder opp til 42 meter når det foreligger planforslag med høyder over 42 meter. Alternativet har to høyhus på maksimalt 42 meter og gir mulighet for økt utnyttelse med inntil 9000 m². Alternativ 2 er ellers likt alternativ 1.

I begge alternativene er høyhusene foreslått regulert til hovedsakelig boliger, med en andel til andre utadrettede formål i de nedre etasjer. Planforslaget sikrer også at det reguleres et privat/felles torg på resterende del av parkeringsplassen, samt det eksisterende torget inne i kvartalet.

Beskrivelse av planforslaget alternativ 3

I alternativ 3 er bygg A er foreslått med høyder inntil maksimalt 60 meter. Det er foreslått en margin på 0,5 meter i høyden på felt A for å ivareta nødvendig fleksibilitet i prosjekteringen. Bygg B er foreslått oppå eksisterende bebyggelse med høyder inntil maksimalt 70 meter. Det sikres en bestemmelse med utgangspunkt i utformingskriterier i Strategi for høyhus i Oslo, vedtatt 27. september 2023, med tilhørende krav om estetisk begrunnelse til byggesak. Byggegrenser er justert for å tilpasse høyder og uttrykk. Det foreslås en endret bestemmelse for leilighetsfordeling, og minstestørrelse på leiligheter foreslås med 30 m². Det stilles krav om at det skal settes av minimum 100 m² fellesareal til beboerne i hvert av tårnene i felt A og felt B.

Konsekvenser av planforslaget alternativ 1 og 2

Høyhusene i begge alternativene vil endre bylandskapet ved at de blir synlig fra store deler av byen. Planforslagene vil føre til økt skygge på nærliggende bygg, gater og byrom. De vil også gi mer vind på bakkeplan, i varierende grad rundt kvartalet og på planområdet. Forslaget vil bidra til flere boliger nært kollektivknutepunktet på Helsfyr/Ensjøområdet. Planforslaget tilrettelegger for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Planforslaget sikrer overvannshåndtering i tråd med 3-trinnstrategien til Oslo kommune. Det sikres i hovedsak bevaring av eksisterende bygningsmasse. Gjenbruk av eksisterende bebyggelse vurderes som god ressursbruk og har en positiv klimaeffekt sammenlignet med å rive for å bygge nytt. Likevel tilrettelegger planforslaget også opp for å bygge høyhus, som er en type bebyggelse som har et utfordrende utgangspunkt når det kommer til materialbruk og klimagassutslipp.

Planforslaget innebærer drifts- og vedlikeholdskostnader for Oslo kommune som følge av rekkefølgekrav.

Konsekvenser av planforslaget alternativ 3

Konsekvenser av planalternativet er de samme som for alternativ 1 og 2, med følgende unntak:

- For felt A foreslås et høyhus på 60 meter, 3 meter høyere enn i alternativ 1
- For felt B foreslås et høyhus på 70 meter. ca. 10 meter lavere enn i alternativ 1
- Utformingsbestemmelsen vil sikre en tredelt utforming av tårnenes volumoppbygging
- Endret minstestørrelse på leiligheter vil muliggjøre flere mindre boenheter
- Fellesareal for beboerne vil muliggjøre felles møteplass for beboerne i tårnene

Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 07.06.2021 til 30.08.2021 kom det inn 50 bemerkninger. Alternativ 1 og 2 ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Det er kommet innsigelse til planforslaget og den gjelder begge alternativene. Innsigelsen er ikke løst. Innsigelsen er fremmet av Statsforvalteren i Oslo og Viken på bakgrunn av at planforslaget avviker vesentlig fra statlig retningslinje for støy, T-1442/2021, slik at planens bestemmelse om støy ikke sikrer at det store flertallet av boenhetene får tilgang til stille side slik det er definert i retningslinjen.

Bydel Gamle Oslo v/Bydelsutvalget støtter planforslagets alternativ 2. Helsfyr er et viktig knutepunkt egnet for høyhusbebyggelse. Bydelsutvalget anser at det fremdeles er et stort behov for boliger i Oslo og at mange leiligheter rett ved t-banen vil gjøre at flere kan reise kollektivt. Helsfyr har behov for flere boliger som vil bidra til å skape byliv også på kveldstid. Bydelsutvalget mener det må være rom for å utøve skjønn med tanke på den nøyaktige avgrensingen av torgareal angitt i KDP-17. Bydelsutvalget mener planforslagets alternativ 2 bidrar til en god mellomløsning mellom alternativ 1 og høydenormen ellers i byen.

Bydelsutvalget mener det er fornuftig å bygge noe høyere rundt knutepunkter som Helsfyr, ettersom dette vil bidra til at flere vil kunne bo tett på gode kollektivtiltak, og ettersom bygningene ikke skjermer for sollyset til andre innbyggere, bare i noen grad til omkringliggende næringsbygg. Høy utnyttelse og bebyggelse som er mer eksponert enn sine naboer krever høy kvalitet, både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bydelsutvalget ber om at dette følges strengt og sikres i bestemmelser. Det forventes at et prosjekt av denne størrelsen må gi noe tilbake til byen. Utbygger må legge opp til en bred innspillrunde blant naboer for å fange opp ønsker, behov for funksjoner og sosial infrastruktur i området, med sikte på å innarbeide flere kvaliteter i prosjektet.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG) har uttalt seg til og godkjenner ny plassering av avfallsløsning lokalisert nord i planområdet, med adkomst via Grønvoll allé med forbehold om at adkomst og plassering er i tråd med REGs veileder og forskrift.

Byantikvaren (BYA) fraråder sterkt forslaget og mener at de to nybyggene er uheldig høye og vil bidra til å svekke kvalitetene til det bevaringsverdige anlegget. Hensynssonebestemmelsene for kulturmiljøet (570) er for vage og det anbefales at det utarbeides bestemmelser basert på standardbestemmelsene for bevaring.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten anbefaler at det tas inn rekkefølgebestemmelser for nødvendige offentlige tiltak i tilknytning til planen, knyttet til Forundringsparken på Valle Hovin, flerfunksjonelt landskapsbelte på Valle Hovin og oppgradering av Grenseveien fra krysset Grenseveien-Grensesvingen til krysset Grenseveien-Innspurten.

Bymiljøetaten (BYM) mener torget bør reguleres felles, med tinglyst allmenn tilgang og begrenset mulighet for kjøring. Planforslaget må redegjøre for flomveier. Eksisterende trær som skal bevares og tilstrekkelig jorddybde må sikres i planen. BYM anmoder om at frisikt fra avkjørsel inkluderes som hensynssone på kart. BYM støtter PBEs vurdering av rekkefølgebestemmelser.

Statens vegvesen viser til at det er et viktig premiss at utvikling av området ikke gir økt biltrafikk i E6-rampen Grensesvingen, med tilbakeblokkering til E6 Strømsveien. Statens vegvesen støtter Statsforvalterens innsigelse til planforslaget om støy, og savner en redegjørelse for samspillseffekter av støy og luftforurensning.

Sporveien viser til at det er gjennomført prosess med tiltakshaver om plassering og fundamentering av høyhus delvis over Sporveiens tunnel, og har avdekket behov for en liten justering. Det skal stilles som vilkår at det foreligger tillatelse/dispensasjon fra lov om anlegg og drift av jernbane [...] § 10 før det gis rammetillatelse.

Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) legger til grunn fagkyndig sin vurdering om at det ikke finnes sprøbruddmateriale eller kvikkleire i planområdet, som heller ikke ligger innenfor et mulig utløpsområde. Dette tilsier at områdestabiliteten er tilfredsstillende, og NVE har utover det ingen merknader.

Ruter AS mener det bør tilrettelegges for trygg og tilgjengelig parkering av sykkel og annen mikromobilitet rundt knutepunkt og planområdet, og oppfordrer forslagsstiller til å vurdere bruken av sine parkeringsplasser til bildeling eller samkjøringstjenester. Gangforbindelser til og fra holdeplasser må oppfylle krav til universell utforming.

Fortum Oslo varme AS anbefaler at det blir stilt krav om fossilfri byggvarme.

Grønvold boligstiftelse har tinglyst rett til 10 parkeringsplasser i Karoline Kristiansens vei, og aksepterer at disse fjernes under forutsetning av at det oppnås en avtale om kompensasjon for plassene.

Grenselunden Eierseksjonssameie er tilfreds med at utbygger ønsker å videreutvikle Fyrstikktorget til å bli et bedre serviceområde for beboere i nærområdet, men mener høydene i begge planforslagene er for høye og er bekymret for dårligere solforhold, mer vind og økt lyd- og luftforurensning.

Nordr Norge AS støtter både planforslagets alternativ 1 og 2, og tror planforslaget vil bidra til en nødvendig revitalisering av Fyrstikktorget. Oppfordrer forslagsstiller til å etablere utadrettet virksomhet i fasadene i 1. etasje ut mot strøksgate.

Jotne Eiendom AS kan ikke se at forholdet rundt torg T2 og kjøreadkomst til overflateparkering er omtalt i planforslaget, og mener planområdet må utvides slik at de nødvendige avkjørselsforholdene løses som del av planen. Støtter vurderingene i planalternativ 1 om at et så sammensatt torg tåler de foreslåtte byggehøyder og kan styrke torgets sentrale rolle som del av knutepunktet Helsefyr.

Oslo Areal AS er spesielt berørt av avsnittet som omfatter tinglysning av rettigheter, og kan ikke samtykke i at overflateparkering foran Grensesvingen 7 reduseres. De er positive til forslaget om primær tilkomst til planområdet fra Svoelstikka under forutsetning at tilkomst til parkeringsgarasje tilhørende Oslo Areal sine eiendommer sikres.

Thomas Christian Sperre påpeker at vindberegningene bygger på vinddata fra Hovin, og mener forslagsstiller bør pålegges å dokumentere vindpåvirkning i andre relevante høyder enn 1,7 meter over bakken.

Elise Solbu Roalsø, Jonatan Leufstedt, Eidal Henrik Giil Liisberg, Christian Sandanger, Meron Haile Tesfazion, Fredrik Strømbom Andersen, Eline Klaastad, Benjamin Ebersson Stjernstedt, Trine Otte Bak Nielsen, Sebastian Van Herwijnen, Wenche Erlingsdatter Dramstad, Grete Klæboe, Torunn Irene Fossum, Veronica Cathrin Olufsen, Signe Marie Sørensen, Caroline Andersen Lytskjold, Philip Christian De Paoli, Fabian Nemazi, Fanny Elise Bettum Lunde, Dzana Porobic, Roger Mathiesen Mørk, Fred Mathiesen, Maren Freya Swain Sundt-Hansen, Gro-Ellen

Linnås, Sveinung Lutro, Jon Andreas Nordsjø, Pia Olsen Haukali, Anne Rikter-Svendsen, Serena Norheim, Emilie Pedersen Kleve, Tadesse Demissie Balcha, Amund Oudenstad, Jens Holm mener høydene er for store og at bebyggelsen vil påvirke omkringliggende beboere og byroms lys-, sol- og vindforhold negativt, og at planforslaget vil få store konsekvenser for området og kulturminner.

Advokatfirma Lønnum DA (uttalelse trukket) opplyser om at de trekker sin uttalelse.

Rådet for byarkitektur

Planområdet ligger sentralt til på Helsefyr og kan være egnet for en økt utnyttelse. Rådet er positive til ett høyhus som del av Fyrstikkertorg-karréen. Det må stilles høye krav til utforming. Høyde bør forholde seg til gjeldende plan. Rådet er svært kritisk til å benytte areal avsatt til torg og møteplass til bebyggelse, og fraråder derfor det frittliggende tårnet.

Tilsvar fra forslagsstiller

Forslagsstiller viser til at gjeldende retningslinje for støy under planarbeidet var T-1442/2016 og at det er denne utgaven og praktiseringen som forslagsstiller mener skal legges til grunn. Forslagsstiller er ikke enig i at en oppgradering av Grenseveien mellom Grensesvingen og Innspurten er prosjektavledet, da tiltaket ikke har noen direkte sammenheng med planforslaget. Ny situasjon vil ikke tilføre mer til eksisterende flomveier enn dagens situasjon. Planforslaget vil forbedre avkjørselssituasjonen betraktelig i forhold til dagens uoversiktlige situasjon.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

PBE viser til at forslagsstiller har en annen forståelse av retningslinjen for støy enn det Statsforvalteren og PBE har. Torg er i planforslaget regulert felles, men det er ikke sendt inn tinglyst erklæring som sikrer allmenhetens ferdsel. Revidert høyhusstrategi er sendt til politisk behandling (nå vedtatt av bystyret 27.09.2023, sak 336). Forslagsstiller har valgt å ikke legge inn de anbefalte rekkefølgekravene. PBE påpeker at ny adkomst til eiendom gnr. 130/bnr. 150 på terreng ikke er sikret i foreslåtte planforslag.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er plasseringen av bygg A justert i tråd med dialog med Sporveien knyttet til lastbildet og eksisterende T-banetunnel. Løsning for varelevering og renovasjon for er flyttet fra kjeller til terreng. Planforslaget har sikret flere kvaliteter i bestemmelsene. Bestemmelsen om hensynssone bevaring er justert og supplert for i større grad imøtekomme Byantikvarens bemerkninger.

Begrenset høring alternativ 1 og 2

I etterkant av offentlig ettersyn har PBE blitt oppmerksom på et uavklart forhold knyttet til adkomst til naboeiendom gnr. 130/bnr. 150. Forslaget ble sendt til Statens vegvesen, Brann- og redningsetaten og eiendom gnr. 130/bnr. 150 (Entra AS) på begrenset høring den 08.03.2023. Det kom inn 3 bemerkninger.

Statens vegvesen viser til tidligere dialog med utbyggere vedrørende avkjørsler fra eiendommene i tilknytning til riksvegrampe i Grensesvingen, og holder fast på tidligere konklusjon i saken om at Statens vegvesen ikke vil gi tillatelse til verken midlertidige eller permanente avkjørsel til riksvegrampe.

Brann- og redningsetaten (BRE) peker på at det ikke er ønskelig med adkomst for brannvesenet under terreng, og forutsetter at adkomst ivaretas over terreng. Etter BREs syn må det

dokumenteres at reguleringen sikrer at alle berørte bygg har tilstrekkelig adkomst for rednings- og slokkeinnsats over terreng.

Entra AS viser til at eiendommen Grensesvingen 7 har tinglyst veirett over terreng på Karoline Kristiansens vei 1-9, og benyttes i dag for nødvendige adkomstfunksjoner. Entra forutsetter at en tilfredsstillende ny permanent løsning for adkomst til Grensesvingen 7 etableres, eller er sikret etablert før eksisterende adkomst eventuelt fjernes, samt at eventuell midlertidig løsning er tilfredsstillende.

Tilsvar fra forslagsstillers til begrenset høring

Forslagsstiller mener det ikke er grunnlag for å justere planforslaget, men ser at det er behov for en nærmere redegjørelse for hvordan atkomst til gnr. 130/bnr. 150 er ivaretatt i planprosessen og planforslaget. 1) Kjøreatkomst til garasjeanlegg er gjennom kulvert med innkjøring på gnr. 130 bnr. 187 og et lite stykke inn på gnr.130/bnr.177. 2) Innkjøring til parkering på terreng på gnr. 130/bnr. 177 går langs dennes sydlige grense. Dette er i tråd med gjeldende regulering S-3070 og påfølgende tinglyst erklæring fra 1990. For ordens skyld påpekes at det i bestemmelsene til S-3070 presiseres at hovedatkomst til området skal være fra Grønvold Allé via fellesavkjørsel i S-1567. Reguleringsmessig har dermed gnr. 130/bnr. 150 sin hovedatkomst fra Grønvold Allé. 3) Tinglyst rett av 24.08.2015 til atkomst for varelevering, renovasjon og andre spesialkjøretøy går over gnr.130/bnr.104 (som i dag inngår gnr.130/bnr.176). 4) Potensial for en ny atkomst direkte fra Grensesvingen ligger i planforslag for Grenseveien 99 og 107, PBEs sak 202017619.

Plan- og bygningssetatens kommentarer til begrenset høring

PBE bemerker at man i en detaljplan regulerer for fremtidig situasjon. Forslagsstiller viser i sitt svar til dagens situasjon. Slik PBE ser det, er ikke dette relevant for saken, og de oppramsede atkomstmulighetene som nevnes her må sees bort fra, da de vil endres, dersom foreliggende planforslag blir vedtatt. PBE kan heller ikke se at de øvrige punktene ivaretar tilstrekkelig atkomst via terreng til deler av bygget og tomten på gnr. 130/bnr. 150. PBE er kjent med at eier av gnr. 130/bnr. 150 har en tinglyst rett til å kjøre over Grenseveien 97 med renovasjon og varelevering, samt spesialbiler. PBE bemerker imidlertid at dette området skal transformeres fra dagens situasjon med næring/industri til et boligkvarter. Dette innebærer både at dagens bebygde situasjon og atkomstsituasjon, der det i dag er atkomst til gnr. 130/bnr. 150 fra Grønvoll alle i nord, via annen manns grunn (Grenseveien 97), vil endres. Dette fordi veiarealet nå er regulert til gågate hvor kjøring skal begrenses i stor grad, og hvor boligbebyggelsen som er regulert på Grenseveien 97 endrer dagens kjøremønster. Endringen medfører at det ikke lenger kan kjøres inn på gnr. 130/bnr. 150 sin eiendom og rundt hele bygningsmassen, via rampe i nord, slik som i dag. Varelevering og renovasjonsbil vil kun komme til et regulert nytt kontorbygg på gnr. 130/bnr. 150 i bakkant av eksisterende bygg. PBE bemerker videre at plan S-1567 ikke lenger eksisterer, da arealet ble omregulert for flere år siden, og arealet på nytt ble omregulert i 2022 for Grenseveien 97 m.fl. PBE peker videre på at planforslaget i øst, Grenseveien 99 og 107, er avslått etter plan- og bygningsloven (Pbl.) § 12-11. Om og når dette planområdet vil bli regulert, er derfor høyst uvisst. I tillegg har Statens vegvesen uttalt at det er utelukket fra deres side å godkjenne en avkjørsel fra Grensesvingen til eiendom gnr. 130/bnr. 150, da dette kjørestrekket fungerer som påkjøringsrampe til Strømsveien. Det er med andre ord ikke potensial for noen avkjørsel direkte fra offentlig veg og inn til gnr. 130/bnr. 150 sin eiendom.

Begrenset høring alternativ 3

Et endret forslag til bestemmelser og plankart for et alternativ 3 ble sendt på begrenset høring 29.05.2024 til 13.06.2024. Det kom inn 5 bemerkninger ved begrenset høring.

Statsforvalteren i Oslo og Viken minner om at det i støyretningslinje T-1442/2021 ikke anbefales å tillate ettromsleiligheter med kun dempet fasade. Det er viktig å sikre god bokvalitet, og viser til vurderingene fra PBE i sin gjennomgang av planforslaget, jf. kapittel 5.5 i saksfremstillingen. Statsforvalteren opprettholder den innsigelse som ble reist til planforslaget 20. august 2021. Ber om å bli holdt orientert om den videre saksgangen, og imøteser nærmere dialog med tanke på innsigelsen.

BYA viser til tidligere uttalelser, og opprettholder tidligere fraråding. Byantikvaren har ingen merknader til justeringer av utformingsbestemmelser eller leilighetsfordeling. Justeringene av høyder synes å dra planforslaget i motsatt regning av Byantikvarens tidligere anbefalinger i saken.

EBY har ingen merknader til de foreslåtte endringene i den begrensede høringen. EBY minner om tidligere uttalelse i saken datert 25.08.2021 hvor de har anbefalt at det stilles rekkefølgekrav om sikret opparbeidelse av Grenseveien, flerfunksjonelt landskapsbelte og forundringsparken. Disse tiltakene ligger inne som rekkefølgekrav i flere planer i området, og av hensyn til likebehandling er EBYs klare anbefaling at disse også medtas som rekkefølgekrav i denne planen.

Fyrstikktorget Eiendom AS ved Stor-Oslo Eiendom AS som forslagsstiller, er positive til foreslått bestemmelse 2.1.4 om utforming av bebyggelsen. Forslagsstiller er positive til foreslåtte bestemmelse om leilighetsfordeling og mener den vil gi hensiktsmessige leilighetsstørrelser for behovet i Osloområdet. Viser til omkringliggende utbygde boligeiendommer og nylig vedtatt detaljregulering S-5149 hvor det er regulert en stor andel store leiligheter. Det er viktig å sikre god bokvalitet, og viser til støyretningslinje T-1442/2016 som fra planoppstart har vært forutsetning for planforslaget. Det anbefales å plassere ettromsleiligheter på prosjektets stille side. Kombinert med tiltak som dempet fasade på øvrige fasader, gjør det mulig å realisere foreslåtte bestemmelse om leilighetsfordeling. Når det gjelder krav om andel fellesarealer, er forslagsstiller av det syn at arealet er for stort i forhold til faktisk behov. Det er lite hensiktsmessig å etablere fellesarealer i hvert av tårnene. Boligtårnene vil bli etablert som et felles eierseksjonssameie eller borettslag og en samlokalisering av fellesareal vil i større grad være til brukernes nytte ifm. større sammenkomster. Viser til at samlokalisering dessuten vil resultere i lavere kostnader for borettslaget forbundet med drift og vakthold. Stor-Oslo Eiendom AS mener for øvrig at fellesareal med fordel kan etableres i eksisterende sjarmerende bygg. Konsekvensen ved å etablere fellesareal i tårnene er enten færre leiligheter eller tap av attraktive arealer i første etasje til utadrettede virksomheter som vil bidra med sårt tiltrengt aktivitet på bygulvet. Det foreslås at bestemmelsen endres til følgende; «Minimum 100 m² BRA skal settes av til innendørs fellesarealer til beboernes bruk i eksisterende bygg eller i tårnene.»

Grenselunden Eierseksjonssameie viser til at avfallsbrønnene er plassert langt fra de nye boligene, noe som tvinger beboerne til å gå gjennom Fyrstikktorget for å kaste avfall. Dette er problematisk ettersom tusenvis av mennesker passerer torget daglig, og flere hundre sitter på kafeer og benker der. En mer hensiktsmessig plassering av avfallsbrønnene ville vært nærmere Felt A, helst i tilknytning til nedkjøringen til garasjelegget, vekk fra hovedstrømmen av gående. Å plassere brønnene i nærheten av innkjøring til garasjelegget ville være praktisk, slik at man kan kaste avfall når man kjører ut. Å plassere dem tett på gatetunet med muligheter for opphold, sittebenker og uteserveringer virker unaturlig. Plasseringen av avfallsbrønnene i nordre del av felt E mot Grenselunden Eierseksjonssameie vil skape betydelig ulempe for beboere i Grønvoll Allé 22, 28 og 36. Disse beboerne har utsikt fra balkongene sine mot dette området, og de vil derfor måtte se på eventuell forsøpling. Eierne av anlegget vil bo langt unna og vil sannsynligvis føle lite eierskap til situasjonen. Avfallsbrønnene er også plassert rett ved siden av dagens hoved gangforbindelse gjennom Fyrstikktorget. Selv om det

er planlagt en annen fremtidig strøkgate som beboere i nye boliger kan benytte, vil beboere i eksisterende boliger nordvest for Fyrstikktorget fortsatt bli påvirket av brønnenes plassering.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til begrenset høring alternativ 3

PBE mener planforslaget er i strid med både ny og gammel retningslinje for støy, og har oppfordret forslagsstiller til å gjøre grep i planen for å håndtere støy og forsøke å imøtegå innsigelsesforholdet. Forslagsstiller har valgt å fremme planforslaget med uløst innsigelse, og dette vil også gjelde alternativ 3. BYAs merknader tas til orientering. PBE viser til vurderingen i saksfremstillingen oversendt til politisk behandling 05.07.2023. PBE støtter EBYs anbefaling om rekkefølgekrav i saken, og viser til tidligere vurdering av dette i etatens saksfremstilling. PBE viser til at foreslåtte bestemmelse om at det skal settes av 100 m² fellesarealer i hvert av tårnene. PBE viser til at disse arealene ikke nødvendigvis må legges i første etasje, men at disse arealene burde plasseres i de øverste etasjene slik at alle beboere kan få glede av disse kvalitetene ved et høyhus. Når det sikres arealer til felles bruk for beboerne, mener etaten det er viktig å sikre at disse arealene plasseres i nærheten av boligene og ikke i øvrig bebyggelse innenfor planområdet. Renovasjonsløsningen er beskrevet i planforslaget. En konsekvens av planforslaget er at funksjoner knyttet til boligene i tårnene, plasseres lenger unna enn det PBE normalt anbefaler.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Fyrstikktorget har i dag en viktig og samlende funksjon for nærområdet. Plassering av høyhus på område avsatt til torg er i strid med føringer fra Kommunedelplan for torg og møteplasser. PBE mener videre at foreslåtte høyhus i begge alternativer ikke svarer på kommunens forventninger til slike bygg, og at planforslaget strider mot føringer og ønsket utvikling for området. Videre mener PBE at planforslaget samlet sett ikke sikrer god nok bokvalitet for de nye boligene. Planforslagets støybestemmelse er i strid med kommuneplanen og statlige retningslinjer for støy. Det er videre uheldig at planforslaget ikke tilrettelegger for gode felles private uterom, og at utearealene som foreslås ikke gir god nok kvalitet. PBE mener også at planforslaget burde hatt med rekkefølgekrav knyttet til offentlige infrastrukturiltak, som følge av økt belastning på området. Planforslaget for Fyrstikktorget vil frata naboeiendommen i øst gnr. 130/bnr. 150 deres tinglyste veirett til egen grunn på terrenget. Hovedutfordringen er at PBE ikke kan se at all bygningsmasse på gnr. 130/bnr. 150 kan nås med redningsbiler via terrenget, etter at den foreliggende planen for utvidelse av Fyrstikktorget, samt planen for eiendommene Grensesvingen 97 og gnr. 130/bnr. 150 som ble vedtatt i 2022, gjennomføres. Planforslaget må sikre at Brann- og redningsetaten har nødvendig atkomst til hele bygget på eiendom gnr. 130/bnr. 150. PBE kan ikke anbefale et planforslag som fratrar naboen en tinglyst veirett, uten at denne retten på annet vis blir sikret frem til eiendom gnr. 130/bnr. 150, så lenge dette er eneste atkomstmulighet til eiendommens terrenget i sør og dermed eneste atkomstløsning som sikrer tilstrekkelig redning fra flere deler av eksisterende bygg. PBE mener begge alternativer er vesentlig i strid med gjeldende føringer, og har derfor ikke vurdert det som realistisk å fremme et eget alternativ.

PBE anbefaler at begge planforslagets alternativer 1 og 2 forkastes.

Ad planforslaget alternativ 3

Planalternativ 3 innebærer, sammenlignet med alternativ 1, lavere høyder på felt B og økte høyder på felt A. Den totale utnyttelsen innenfor planområdet er lik som alternativ 1. PBE vurderer at det er positivt at foreslåtte bestemmelse 2.1.4 om utforming av bebyggelsen gir flere kvalitetskrav til utforming av høyhusene. Det er positivt at det legges til at balkonger og

støyskjerming skal utformes som en integrert del av fasaden, men etaten påpeker at det i bestemmelsene pkt. 2.1.3 åpnes opp for at balkonger kan krage ut over veggiv med inntil 2,4 meter. PBE mener derfor at disse bestemmelsene kan tolkes ulikt for intensjonen om at balkonger skal utformes som en integrert del av fasaden, og å samtidig åpne opp for utkraging inntil 2,4 meter. PBE mener at å tillate balkonger for alle boenheter i tårnene med 2,4 meter utkraging vil påvirke høyhusets visuelle kvaliteter og bokvaliteter i høyhuset. Store deler av fasaden vil opptas av balkonger, og med store vindusflater for å sikre tilstrekkelig dagslys i den enkelte boenhet. Bestemmelsene sikrer videre positive intensjoner ved at det er foreslått kvaliteter knyttet til inngangspartiene som skal gis en kunstnerisk utsmykking. Det er imidlertid ikke definert nærmere hva dette innebærer, og gir derfor et stort tolkningsrom i byggesak. PBE anbefaler generelt at leilighetsstørrelser ikke blir under 35 m², som den anser som nødvendig størrelse for å oppnå tilfredsstillende bokvalitet og grunnleggende areal-, møblerings- og funksjonskrav. Dersom PBE skal kunne anbefale en større andel mindre boliger under 35 m², mener PBE at det må sikres særlig gode kvalitetskrav og fellesarealer til boligene. I denne saken vurderer etaten at det allerede er store utfordringer for å kunne oppnå tilstrekkelig bokvalitet innenfor planområdet, og viser bl.a. til støysituasjonen og tilgangen til gode og private utearealer. Det følger av retningslinjene i Strategi for høyhus, at alle beboere i høyhus bør ha tilgang til minst ett innendørs fellesareal eller en møteplass. I alternativ 3 er det foreslått avsatt areal til fellesarealer i hvert av tårnene, noe PBE vurderer som positivt. PBE mener disse fellesarealene burde plasseres i de øverste etasjene, slik at alle beboere får tilgang til disse kvalitetene ved et høyhus, og som også strategien legger opp til.

PBE vurderer det som positivt at alternativ 3 foreslår flere kvalitetskrav knyttet til høyhusenes utforming enn det som er sikret i alternativ 1, og at det sikres en andel fellesareal for beboerne innenfor planområdet som tilrettelegger for en intern møteplass i høyhusene. For PBEs vurdering av øvrige temaer i saken, vises vurdering i saksfremstillingen oversendt til politisk behandling. Etaten anbefaler heller ikke alternativ 3.

Byrådet bemerker

Byrådsavdeling for byutvikling har i brev 08.08.2024 bedt om PBEs vurdering av atkomstsituasjonen til eiendommen Grensesvingen 7 / gnr. 130 bnr. 150.

PBE har i brev 21.08.24 besvart byrådsavdeling med bl.a. at det av flere årsaker er svært uheldig at det foreslåtte planforslaget forutsetter at dagens kjøreadkomst over Karoline Kristiansens vei 1-9 stenges. At eiendommen kun har adkomst under terreng gjennom parkeringskjeller, er ikke tilfredsstillende. Etaten viser til grunneier for gnr. 130 bnr. 150 sin uttalelse i saken, da problemstillingen med adkomst ble sendt på begrenset høring i perioden 08.03.2023 til 22.03.2023. I uttalelsen redegjør grunneier for at dagens tinglyste rett til kjøring over Karoline Kristiansens vei 1-9 benyttes til nødvendige adkomstfunksjoner som: alminnelig adkomst med kjøretøy, varelevering på byggets østside, adkomst til parkeringsområdet og HC-parkering, drop on/off-soner, utrykningskjøretøy og for vedlikehold av bygg og fasade. Videre konkluderer etaten med at reguleringsplan S-5149, og adkomst til regulert gågate GG1 ikke åpner for å tillate kjøring som skal betjene hele bebyggelse på gnr. 130 bnr. 150. PBE vurderer at adkomst under terreng og via regulert gågate, ikke vil gi tilstrekkelig adkomst til eiendommen jf. pbl. § 27-4.

Stor Oslo Eiendom AS har i brev av 28.08.2024 kommentert etatens brev. Det vises til at den eksisterende kjøradkomsten er i strid med ønsket utvikling av Helsefyrt kommunisert gjennom Kommunedelplan 17 Torg og møteplasser (KDP 17) vedtatt av bystyret 22.04.09. lfm.

pågående detaljregulering av Grenseveien 107 (PBE saksnr. 202017619) som har planavgrensning mot vårt planforslag, har PBE gitt tydelige føringer om at antall eksisterende p-plasser på terreng for Grensesvingen 7 / gnr. 130 bnr. 150 skal reduseres betraktelig for nettopp å kunne realisere KDP 17. Kjøreadkomst for Grensesvingen 7 / gnr. 130 bnr. 150 er (i reguleringsforslaget for Grenseveien 107) foreslått fra Grensesvingen, - som i eksisterende situasjon for Grenseveien 107. Det er bred planfaglig og politisk forståelse av viktigheten av å redusere både kjøreadkomster og p-plasser på terreng ved bygg i by, og erstatte disse arealene med tilbud for menneskene som bor, jobber og ferdes i området. Det er ikke slik som PBE hevder at pbl. § 27-4 krever at det er kjøreadkomst frem til all bebyggelse på en eiendom. Grensesvingen 7 / gnr. 130 bnr. 150 har hele 228 p-plasser under terreng i kjeller med universelt utformet tilkomst med heiser til alle plan. Adkomst til disse p-plassene er i dag via forslagsstillers kjeller og slik vil også fremtidig situasjon være etter utbygging av planforslaget for Karoline Kristiansens vei 1-9. Forslagsstiller ønsker ikke planforslaget behandlet for å oppnå en ekspropriasjon av atkomstretten, men for å få statuert hva som er byrådet og bystyrets ønsker for området.

Byrådet vurderer i motsetning til etaten at kravet til adkomst etter pbl. § 27-4 er tilfredsstillt selv når denne går via parkeringskjeller. Det kan etter byrådets vurdering neppe være rettslig grunnlag for å kreve kjøreadkomst til enhver del av bygningsmassen på en eiendom etter pbl. § 27-4. Videre legger byrådet til grunn at en reguleringsplan ikke griper inn i servituttbruk som var lovlig etablert før planen ble vedtatt (jf. O.J. Pedersen m.fl. Plan- og bygningsrett 3. utg. del 1 s.455). Skal bruksretten bringes til opphør for å realisere reguleringsplanen må rettigheten bringes til omskipping, avskipping eller ekspropriasjon. Byrådet legger etter dette til grunn at det er Stor Oslo Eiendom AS som må sørge for å få bragt den aktuelle veiretten til opphør før bygging kan finne sted. Byrådet viser i den anledning til at en søknad etter pbl. § 21-6 skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Helsfyr er et svært sentralt område under transformasjon fra næringsområde med stor andel bilbasert næring, til et byområde med hovedvekt på bolig. Fyrstikktorget er en viktig brikke i denne transformasjonen. Byrådet er fornøyd med at det sikres etablert mange boliger, utadrettet virksomhet inne i Fyrstikktorget, og at det skapes offentlige og allment tilgjengelige arealer og forbindelser rundt kvartalet i tråd med overordnede føringer.

Byrådet fremmer et eget alternativ 3 som innebærer endring av høyder, endrede bestemmelser for utforming og leilighetsfordeling, samt justering av byggegrenser. Byrådet vurderer det som positivt at alternativ 3 har flere kvalitetskrav knyttet til høyhusenes utforming enn det som er sikret i alternativ 1, og at det sikres en andel fellesareal for beboerne innenfor planområdet som tilrettelegger for en intern møteplass i høyhusene.

Som det fremkommer over hadde Statsforvalteren også innsigelse til dette alternativet hva gjelder støy. Forslagsstiller Stor-Oslo Eiendom AS har derfor utarbeidet nytt forslag til reguleringsbestemmelse for behandling av støy. Forslagsstiller har også utarbeidet ny støyrapport for den alternative støybestemmelsen. Rapporten konkluderer blant annet med at den arkitektoniske utformingen og plasseringen gjør det mulig å oppnå en stille side for ca. 70 % av boenhetene. Av de ca. 30 % som må ha en dempet fasade, så vil minimum 55 - 60 %, ha behov for rene tekniske tiltak som støyskjermende rekkverk på balkonger, innglassing eller spesielle Z-formede luftvinduer. De resterende 40 % kan påvirkes av mer arkitektoniske tiltak som bl.a. endringer av antall boenheter per etasje og endringer i planløsning og vindusplassering.

I de reviderte planbestemmelsene til alternativ 3 datert 04.09.2025, er støybestemmelse 2.1.11 nå endret slik at bruk av arkitektoniske og/eller tekniske løsninger for å oppnå dempet fasade gjelder for inntil 31 % av boenhetene. Statsforvalteren har i brev av 08.09.2025 bekreftet at de dermed anser innsigelsen for løst.

Byrådet mener at to slanke boligårn passer bra inn på dette området av Helsfyr. Planområdet ligger i overgangssonen mellom en renere boligbebyggelse i retning Ensjø, og en tett kontorbebyggelse nærmest Helsfyr T-banestasjon. Byrådet mener høydene i alternativ 3 balanserer overgangen på en god måte.

Byrådet mener leiligheter på 30 kvadratmeter med smart møblement kan fungere bra. Byrådet mener at det er behov for flere små leiligheter i byen. Dette prosjektet vil bidra til et mer variert boligtilbud og bedre utnyttelse av arealene. Byrådet mener også at små leiligheter kan være en god løsning for mange, så lenge de er en del av et større boligprosjekt med gode fellesområder. Mindre leiligheter er ofte mer økonomisk tilgjengelige for førstegangskjøpere og unge mennesker som ønsker å komme inn på boligmarkedet. Ved å bygge flere boliger, inkludert små leiligheter som her, kan man dempe prisveksten og sikre at flere får muligheten til å eie sin egen bolig.

Byrådet mener som PBE at det er positivt at det legges til at balkonger og støyskjerming skal utformes som en integrert del av fasaden. Byrådet deler også etatens bekymring for at det i bestemmelsene pkt. 2.1.3 åpnes opp for at balkonger kan krage ut over veggiv med inntil 2,4 meter, som åpenbart kan lede til tolkningstvil. Byrådet har dermed funnet grunn til å endre reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.3, slik at tolkningstvilen unngås.

Som PBE støtter byrådet EBYs anbefaling om rekkefølgekrav i saken, og har derfor tatt inn egen bestemmelse om rekkefølgekrav om opparbeidelse av Grenseveien i eget alternativ 3.

Byrådet anbefaler eget alternativ 3.

Økonomiske og administrative konsekvenser

De økonomiske konsekvensene i saken følger av rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur og byrom. Planforslaget har rekkefølgebestemmelser om at før det gis rammetillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Forundringsparken på Valle Hovin, flerfunksjonelt landskapsbelte på Valle Hovin og oppgradering av Grenseveien fra krysset Grenseveien-Grensesvingen til krysset Grenseveien-Innspurten være sikret opparbeidet.

Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser gjøres ofte ved at det inngås en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, hvor det avtales hvem som skal bygge og hvem som skal finansiere de offentlige tiltakene. Det presiseres at det er frivillig for utbygger å inngå utbyggingsavtale, jf. pbl. kap. 17.

Det vil påløpe drifts- og vedlikeholdskostnader for Oslo kommune i forbindelse med tiltaket og disse vil måtte settes av gjennom ordinære budsjettprosesser.

Reguleringsbestemmelser - alternativ 3, rev. 04.09.2025

Reguleringsplan for Karoline Kristiansens vei 1 - 9 - Fyrstikktorget

Reguleringsbestemmelser for alternativ 3

Detaljregulering for gnr/bnr 130/177, 130/187 og 130/2 og del av 130/150.

Kartnummer OIB-201703173-3, dato 22.05.2024.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for byutvikling med utvikling av bolig, utadrettet virksomhet i første etasje, i tillegg til å videreføre eksisterende kontorarealer innenfor eksisterende bygningsmasse. Videre er det en intensjon å gjøre Fyrstikktorget til et sterkt og tydelig byrom som markerer Helsfyrområdets tyngdepunkt, og som blir et landemerke som forsterker kvalitetene i den verneverdige eksisterende bebyggelsen. Planen skal også styrke og videreutvikle en bymessig struktur som gir gode byrom gjennom å fjerne all overflateparkering, og ved oppgradering og nyetablering av torg og gaterom. Det skal legges til rette for arealeffektiv knutepunktfortetting med høye miljøambisjoner, og arkitektur med god kvalitet.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Funksjon- og kvalitetskrav

1.1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan ledes i trygge flomveier, med utslipp til resipient. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres senest ved igangsettingssøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Dokumentasjonskrav

1.2.1 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:500 som viser det omsøkte tiltaket slik det framkommer i takflater § 2.1.3, utforming av bebyggelsen § 2.14, krav til utearealer § 2.1.5. i sammenheng med det planlagte helhetsgrepet for området inkludert blågrønn faktor iht. § 2.1.10, og arealer som allerede er utbygd.

Illustrasjonsplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt med fellesarealer og private arealer.

Illustrasjonsplanen skal vise prinsipiell plassering av nye trær, overgang til naboeiendommene og tilgrensende offentlige arealer, torg, møteplasser, kotehøyder, avkjørsel, oppstilling for brannbiler, kjøre- og gangarealer, sykkelparkering, trasé for sykkel, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, områder for lek, renovasjonsløsninger og andre faste installasjoner, system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann. Det skal angis hvilke trær som skal bevares, og hvordan nye trær sikres.

Illustrasjonsplanen skal vise utforming av takflatene, med plassering av takoppbygg, tekniske installasjoner, og drivhus. Takterrasser skal vises med vegetasjon og møblering.

1.2.2 Belysning

Det skal sikres en helhetlig belysning av planområdet, både i og felles gaterom, og i allment tilgjengelige gangpassasjer gjennom kvartalet.

Ny belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og gi tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattetid. Romlig belysning skal definere og framheve allment tilgjengelige torg, gårdsrom og gatetun og gi de en steden identitet.

Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn belysningsplan. Det skal utarbeides belysningsplan for felles samferdselsanlegg (torg og gatetun) og for gangpassasje gjennom kvartalet før det gis igangsettingstillatelse for arealer tilstøtende de enkelte tiltak.

1.2.3 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi.

Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

1.2.4 Plan for trafikkavvikling i bygge- og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for trafikkavvikling,

kjøreruter, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og logistikk, framkommelighet for gående og syklende og trafikksikkerhet i byggetrinnet og i bygge- og anleggsfasen, som omfatter hele planområdet.

1.2.5 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.2.6 Estetisk begrunnelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en estetisk begrunnelse som beskriver hvordan detaljene i illustrasjonsplanen (§ 1.2.1) oppfyller kravene beskrevet i § 2.1.4, samt delmålet om «spesielt høy og varig arkitektonisk kvalitet» fra Oslo kommunes høyhusstrategi, vedtatt 27.09.2023, og hvordan eventuelle avvik fra retningslinjene i strategien samlet sett gir bedre løsninger for byliv og arkitektonisk kvalitet (jf. vedtakspunkt 11). Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)

2.1 Fellesbestemmelse bebyggelse- og anleggsformål

2.1.1 Utnyttelse

Totalt bruksareal over terreng skal ikke overstige 33.400 m². Det totale forretningsarealet innenfor planområdet skal være minimum 2400 m² BRA, men ikke overstige 5900 m² BRA. Det totale boligareal innenfor planområdet skal ikke overstige 15.000 m² BRA. Parkering, bodareal og tekniske rom som ligger under terreng, skal ikke regnes med i BRA.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Bruk

I første etasje ut mot Torg 1 og Torg 2 skal det kun etableres publikumsrettet virksomhet som bygger opp under et aktivt byliv på torget. Det tillates ikke bolig eller kontorformål i første etasje mot torgene.

2.1.3 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som er angitt på plankartet. Eksisterende parkeringskjeller tillates beholdt.

Der byggegrense mangler sammenfaller denne med formålsgrense.

Det tillates plassert renovasjonspunkt, trafo, rømnings-/angrepstrapp til garasjeanlegg samt trapper, ramper, terrengforstøtninger / murer, støttemurer og rekkverk mellom ulike terrengnivåer utenfor byggegrenser.

Maksimale høyder inkluderer alle installasjoner på tak, herunder takoppbygg for heis, tekniske installasjoner, plantekar, pergolaer, drivhus, sol- og vindavskjerming og rekkverk. Eksisterende takflater i felt C og D skal bevares.

For felt A og B gjelder følgende:

Balkonger kan krage ut over veggliv med inntil 2,4 meter, men ikke utover formålsgrense. Ved delvis inntrukne balkonger regnes utkragingen fra veggliv. Det tillates ikke understøttelse med søyler under balkonger.

Utforming av bebyggelsen

Det skal legges vekt på spesielt høy og varig arkitektonisk og materialmessig kvalitet i utforming av bebyggelse, og støy-skjerming. Detaljer og farger skal tilpasses eksisterende historisk bebyggelse.

Det skal være en materialmessig kontinuitet i nybyggene. For felt A fra plan 1 og i full høyde. For felt B i nytt bygningsvolum fra posisjon der det bygges på eksisterende bebyggelse (som bevares) og i full høyde. For felt B skal den nye bebyggelsens tilslutning til den eksisterende bebyggelsen tillegges særlig vekt. Tårn i felt A og felt B skal ha en lignende arkitektonisk utforming for å skape en helhet. Bygningsvolumene skal ha et oppbrutt volumuttrykk for å skape variasjon i fasadene. Balkonger og støyskjerming skal utformes slik at de fremgår som en integrert del av fasaden. Fasadene skal utformes med en flerdelt vertikal artikulering. Tårnene skal avsluttes i en krone med lettere og mer gjennomsliktig uttrykk, bestående av én eller flere av de øverste etasjene.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takareal skal opparbeides som grønne tak med planter som styrker biologisk mangfold og tiltrekker pollinerende insekter. Takterrassene som tilrettelegges for opphold, skal opparbeides som intensive og grønne takhager, ha variert beplantning, møblering og vindskjerming. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i hovedvolumet og være en del av den arkitektoniske utformingen. Eventuelle oppbygg skal samles til færrest mulige volumenheter.

Inngangspartier til tårnene i felt A og B skal utformes med høy kvalitet og kunstnerisk utsmykking.

Inngangspartiene skal ha gode romlige kvaliteter som ivaretar foajefunksjon og være tilrettelagt for å sette fra seg barnevogner etc.

2.1.4 Leilighetsfordeling

Det skal være en variert leilighetssammensetning. Leilighetsfordeling skal være som følger:

Maks 35 % leiligheter med 30 – 50 m² BRA

Minst 30 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 30 m².

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller nordøst.

Minimum 100 m² BRA i hvert av tårnene skal settes av til innendørs fellesarealer til beboerne.

Fellesarealene skal inneha gode romlige kvaliteter og legges i forbindelse med inngangsparti på bakkeplan.

2.1.5 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 16 % av boligens BRA iht. områdekategori 2. Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet. Minimum 60% av krav til MFUA skal være på terreng eller lokk. Minst 20% av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minst 5 timer 1.mai.

Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) for boligene skal utgjøre minimum 80 % av MFUA på terreng eller lokk.

Felles uteoppholdsarealer skal utformes som frodige parkrom. Det skal brukes variert og

romdannende vegetasjon, med både større trær, busker og stauder. Minst 20% av uteoppholdsarealet på lokk skal ha minimum 80cm jorddybde.

Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse.

Det skal innpasses en lekeplass på min. 150 m² innenfor planområdet i det nordvestre hjørnet.

Det skal anlegges min. 100 m² vannspeil i søndre del av planområdet.

Takterrassene som tilrettelegges for opphold, skal opparbeides som intensive og grønne takhager, ha variert beplantning, møblering og vindskjerming. Øvrig takareal, som ikke tilrettelegges for opphold, skal opparbeides som ekstensive grønne tak.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i 1:200. Utomhusplanen skal vise utforming, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og angi gangsoner, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, kjøresoner i forbindelse med ramper til underetasje og vise overganger til tilliggende felt.

Dokumentasjonskrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal uteoppholdsarealer og tilhørende utearealer og overvannsløsninger, inkludert blågrønne tiltak som hører til felt A og B, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.

2.1.7 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn takplan av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise takareal og redegjøre for utganger til tak, rømningsveier, grønn vegetasjon, oppholdsflater, anlegg for overvannshåndtering, møblering, evt. pergolaer, konstruksjoner, installasjoner og anlegg for solenergi.

2.1.8 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

2.1.9 Parkering

Parkering skal etableres i eksisterende garasjeanlegg under felt E og/eller felt F som angitt på plankartet.

Parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bilparkering

Bilparkering skal beregnes etter følgende norm:

0,80 plasser pr.100 m² BRA bolig 0,42 plasser pr. 100 m² BRA kontor

0,90 plasser pr. 100 m² for øvrige næringsformål

All parkering for bil skal plasseres i parkeringskjeller

100 % av bilparkeringsplassene skal være tilrettelagt for lademulighet for ladbare biler.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Det skal i tillegg avsettes 13 p-plasser i kjeller for boligene i Fyrstikkalléen (gnr./bnr. 130/180) og 9 p-plasser for (gnr./bnr. 130/178). Disse skal plasseres under felt E og/eller på felt F.

Sykkelparkering

Sykkelparkering skal beregnes etter følgende norm:

3,00 plasser pr.100 m² BRA bolig 2,00 plasser pr. 100 m² BRA kontor
 1,00 plasser pr. 100 m² for øvrige næringsformål
 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal plasseres i parkeringskjeller.
 Minimum 10% av sykkelparkeringsplassene for bolig skal tilrettelagt for laste- og familiesykler, dvs. minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.

2.1.10 Renovasjon

Boligene skal ha renovasjonsløsning ifm. avfallsbrønner i nordre del av Felt E med tilkomst fra f_Gatetun. Renovasjonsløsning for øvrige formål etableres i fasade i nordvestre del av felt F.

2.1.11 Miljøfaglige forhold

Støy

Fellesbestemmelse for støyfølsom bebyggelse (Felt A – B):

For planområdet gjelder de anbefalte støygrensene i statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen (T-1442/2021), med følgende presiseringer:

Der annet ikke er spesifisert i bestemmelsene tillates boliger etablert i rød og gul støysone under forutsetning av at minst én fasade vender mot stille side. For rød støysone skal minst halvparten av rom for støyfølsom bruk og minst ett soverom vende mot stille side. For gul støysone skal minst ett soverom vende mot stille side. Dempet fasade for bolig skal gi støynivåer under 55dB utenfor luftevinduer ved hjelp av arkitektoniske og tekniske løsninger.

Arkitektoniske og tekniske løsninger; Støyskjerming og støydemping, skal løses med utforming av bygg og bygningsdeler bl.a. sprang i fasaden og/eller avtrapping i plan som sikrer at luftevinduer kan åpnes til $L_{den} \leq 55$ dB. Materialbruk kan tillates for å bidra til å dempe refleksjonsstøy, bl.a. relieff i fasaden. Dempet fasade med arkitektoniske løsninger tillates. Støyskjerming og støydemping kan også løses med tett balkongbrystning, absorberer i balkongtak, delvis, eller full innglassing av balkong, flersjiktet fasade, samt lokal skjerm foran luftevinde. Dette gjelder for inntil 31% av boligene i både Felt A og Felt B.

Dempet fasade med tekniske løsninger tillates for å oppnå andre bokvaliteter (gode sol- eller utsiktsforhold, gode planløsninger o.l.)

Det tillates ikke ettromsboliger med kun dempet fasade. Ensidige boliger mot gul støysone skal ha innglasset luftebalkong.

Boliger skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsarealer med soner med støynivå under grenseverdi for gul støysone.¹

For støyfølsomme rom der vinduer er både sol- og støyutsatt må klimaanlegg dimensjoneres for å unngå behov for å åpne vinduer. Dokumentasjon som viser at støykravene er oppfylt skal vedlegges rammesøknaden.

Luftforurensning

Eksisterende trær mot Grensesvingen bevares som filtermedium.

Ny vegetasjon plantes, på bakgrunn av planteplan utarbeidet etter luftfaglig vurdering og anbefalinger i lokalklimaanalyse. Vegetasjon skal danne en tett, flersjiktet, delvis vintergrønn skjerm mot forurensningskilden.

Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Blågrønn faktor

Metodikken for beregning av blågrønn faktor skal benyttes og total blågrønn faktor skal tilfredsstillende 0,7 (for boligprosjekt). Dokumentasjon på blågrønn faktor skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

2.2 Vertikalnivå 1**2.2.1 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, felt F (under terreng)**

Felt F reguleres til bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet)/ hotell/ overnatting/ kontor/ bevertning. Felt F er eksisterende parkeringskjeller.

2.3 Vertikalnivå 2**2.3.1 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, felt A**

Felt A reguleres til bolig/forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning.

Utnyttelse

Maks. tillatt bruksareal BRA = 8.200 m²

Forretning, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting og kontor kan samlet utgjøre maks. 700 m² BRA.

2.3.2 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, felt B

Felt B reguleres til bolig/forretning /annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet)/bevertning.

Utnyttelse

Maks. tillatt bruksareal BRA = 8.900 m²

Forretning, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting og kontor kan samlet utgjøre maks. 1.600 m² BRA.

Det tillates utkragning av karnapper maksimalt 2,4 meter ut fra fasadelivet, eller ut over byggegrense, fra plan 2 og oppover

2.3.3 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, felt C

Felt C reguleres til bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet)/hotell/kontor/bevertning. I vestre fløy av kvartalet tillates også bolig.

Utnyttelse

Maks. tillatt bruksareal BRA = 15.900 m²

2.3.4 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, felt D

Felt D reguleres til forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet)/bevertning.

Utnyttelse

Maks. tillatt bruksareal BRA = 193 m²

2.3.5 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, felt E

Arealet skal opparbeides som uteareal til boligene. Eksisterende parkeringskjeller under felt E tillates beholdt.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.3 Fellesbestemmelser for Gatetun, Torg 1 og Torg 2

3.3.4 Utforming

Gatetunet og torgene skal gis en helhetlig urban utforming med høy standard på møblering, belegg, beplantning og belysning. Det skal plantes trær.

Utforming av torgene og gatetunet skal sees sammen med tilgrensende arealer utenfor byggegrense innenfor formål for bebyggelse og anlegg.

3.4 Torg 1

Torgene er felles for gnr/bnr: 130/2, 130/177, 130/187. Det skal etableres sitteplasser for allmenheten.

Det tillates kun nødvendig kjøring for utrykningskjøretøyer, renovasjon og varelevering til tilliggende eiendommer.

3.5 Torg 2

Torgene er felles for gnr/bnr: 130/2, 130/177, 130/187 og 130/150. Det skal etableres sitteplasser for allmenheten.

Det tillates kun nødvendig kjøring for utrykningskjøretøyer, renovasjon og varelevering til tilliggende eiendommer.

3.6 Gatetun

Gatetun skal være felles for gnr/bnr: 130/2, 130/177, 130/187.

Det tillates etablert uteserveringer, sykkelparkering og annen møblering i gatetunet. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres muligheter for opphold og sitteplasser.

Det tillates kun nødvendig kjøring for utrykningskjøretøyer, renovasjon og varelevering til tilliggende eiendommer. Gatetunet skal utformes slik at all kjøring foregår på de gåendes premisser.

4 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4.3 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.3.4 Andre sikringssoner- anlegg i grunnen (T-banen) H190

Innenfor sonen (eksisterende trasé for T-bane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn gitt tillatelse fra sporeier som tillater at bygget plasseres nærmere enn spormidte enn 30 m.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet eller tilbygget, med unntak for felt B, der det tillates påbygg og riving av eksisterende tak, glassfelt over eksisterende teglsteinsmur og riving i forbindelse med tilpasning av nytt overliggende til eksisterende underliggende bygningsvolum. Det gjøres også unntak for

etablering av port i fasade ifm. renovasjonsløsning beliggende i nordre del av felt C Bygningenes eksteriør skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer og dører bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal oppgradering av Grenseveien være sikret opparbeidet fra krysset Grenseveien-Grensesvingen til krysset Grenseveien-Innspurten.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt A, skal Torg 2 og felt E være opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt B, skal grøntareal i felt E være opparbeidet samt f_Gatetun.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i siste felt skal tilliggende arealer innenfor planområdet regulert til gatetun i felt E og f_Gatetun samt gangarealer utenfor byggegrense grensende til torget, være opparbeidet.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar forslag til detaljregulering, med reguleringsbestemmelser for Karoline Kristiansens vei 1-9, som ble foreslått regulert til

Vertikalnivå 1:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Felt F: Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet)/ hotell/ overnatting/ kontor/ bevertning
- Hensynssone:
 - H190 Andre sikringssoner (anlegg i grunnen – T-bane)

Vertikalnivå 2:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Felt A Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet)/ kontor/ bevertning
 - Felt B Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet)/ bevertning
 - Felt C Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet)/ hotell/ kontor/ bevertning
 - Felt D Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, konsulentvirksomhet)/ bevertning
 - Felt E Bolig/uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Torg
 - Gatetun
- Hensynssoner:
 - H190 Andre sikringssoner (T-bane)
 - H570 Bevaring kulturmiljø

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OIB-201703173-3, datert 22.05.2024

Byrådet, den 16. oktober 2025

Eirik Lae Solberg

James Stove Lorentzen

Vedlegg:

1. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling
2. Samledokument bemerkninger til offentlig ettersyn
3. Samledokument bemerkninger ved begrenset høring
4. Samledokument forslagsstillers oppsummering av uttalelsene med tilsvaer
5. Landskapsplan - Alternativ 1
6. MFUA-plan - Alternativ 1
7. SFUA-plan - Alternativ 1
8. Sol- og skyggestudie - Alternativ 1
9. Trafikkanalyse - Alternativ 1
10. Vindsimulering - Alternativ 1
11. ROS-analyse - Alternativ 1
12. Støyrapport - Alternativ 1
13. Blågrønn faktor - Alternativ 1
14. Geoteknisk vurdering - Alternativ 1
15. Overordnet brannkonsept - Alternativ 1
16. Vurdering av luftkvalitet - Alternativ 1
17. Notat overvann - Alternativ 1
18. Notat klimaberegninger - Alternativ 1
19. Notat støy
20. Medvirkningsrapport - Sladdet
21. Kulturminneevaluering
22. Sosio-kulturell stedsanalyse
23. Brev til Rådet for byarkitektur
24. Tegninger og illustrasjoner
25. Plankart til politisk behandling alternativ 1
26. Plankart til politisk behandling alternativ 2
27. Samledokument forhåndsuttalelser
28. Brev 12.09.2023 advokat Tone Gjertsen
29. Tilkomst for BRE Grensesvingen 7 - Notat Fokus Rådgivning AS
30. Brev 05.10.2023 Plan- og bygningsetaten
31. Brev 25.01.2024 advokat Tone Gjertsen
32. Presentasjon til møte
33. Beskrivelse av planforslaget - alternativ 3
34. Reguleringsbestemmelser - alternativ 3 (uredigert)
35. Plan- og bygningsetatens sammendrag og kommentar til bemerkninger til begrenset høring
36. Sol- og skyggestudier - alternativ 3
37. Nedskalert plankart - alternativ 3.pdf
38. Brev 21.08.2024 Plan- og bygningsetaten
39. Brev 28.08.2024 Stor Oslo Eiendom
40. Protokoll Oslo detaljplan Karoline Kristiansens vei 1-9.pdf
41. E-post 04.04.2025 Stor Oslo Eiendom AS
42. Etasjeplaner støydempet fasade
43. Brev 04.04.2025 Stor Oslo Eiendom AS
44. Brev 02.05.2025 Byrådsavdeling for byutvikling
45. Brev 23.05.2025 Plan- og bygningsetaten
46. Brev 02.07.2025 Byrådsavdeling for byutvikling

Vedlegg:

47. Støyrapport Fyrstikktoget
48. Reguleringsbestemmelser_-_alternativ_3
49. Uttalelse - revidert planforslag - reguleringsplan - detaljregulering - Oslo - 130/2 mfl -
Karoline Kristiansens vei 1 til 9
50. Brev 28.02.2025 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
51. Reguleringsbestemmelser_-_alternativ_3_versjon 04.09.2025
52. Brev 08.09.2025 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus