



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel St.Hanshaugen
v/bydelsadministrasjonen
Akersbakken 27
0130 Oslo
INTERNPOST

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	31 OKT 2011	Avskv.
Sak: 10/1963	Dok. 6	
Arkivkode	512.1	

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201010073-38
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Une Kristin Hofgaard

Dato: 27.10.2011

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FRA 31.10.2011 TIL 12.12.2011
FORSLAG TIL DETALJREGULERING
PILESTREDET 84B, FAGERBORG**

Plan- og bygningsetaten har 20.10.2011 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås regulert til annen offentlig eller privat tjenesteyting, spesifisert til almennyttig formål for bygningen. Hagen rundt foreslås regulert til friområde. I tillegg foreslås hele planområdet regulert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Eksisterende bygning opprettholdes og det gis mulighet til noe ramper og sykkel/avfallsbod på maks 20 m2. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://http://www.pbe.oslo.kommune.no/> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel St.Hanshaugen, Akersbakken 27

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **12.12.2011**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
Kundekonsulent

Vedlegg



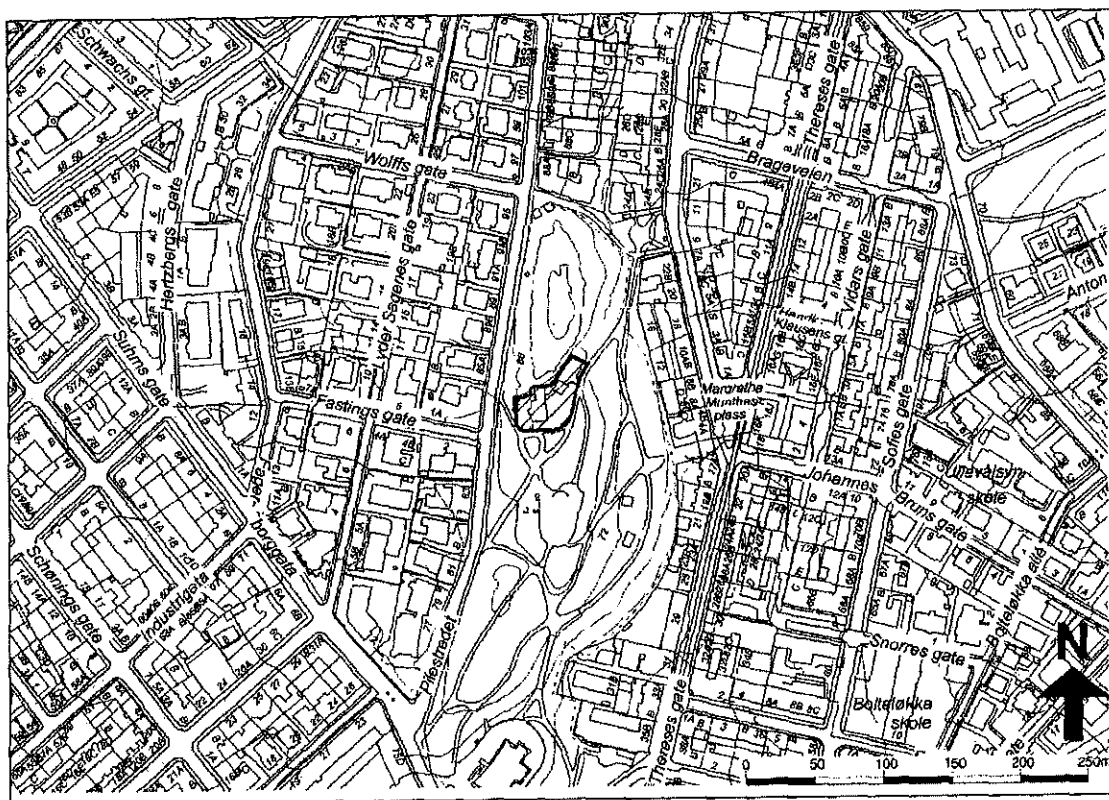
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pilestredet 84 B, Fagerborg
Planforslag til offentlig ettersyn
Detaljregulering

Området foreslås regulert til annen offentlig eller privat tjenesteyting, spesifisert til almenntilgjengelig formål for bygningen. Hagen rundt foreslås regulert til friområde. I tillegg foreslås hele planområdet regulert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Eksisterende bygning opprettholdes og det gis mulighet til noe ramper og sykkel/avfallsbod på maks 20 m². Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Tegn 3 AS for Boligbygg Oslo KF



Bydel: St. Hanshaugen
Gnr./bnr.: 216/124
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201010073
Dokumentnummer: 33



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vabls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	5
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	6
Forminsket plankart	side	9
Planbestemmelser	side	10
Vedtak om offentlig ettersyn	side	12

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:

1. Plankart i målestokk 1:500 dokument nr 37, fil 1
2. Samrådsinnspill dokument nr 30, fil 4
3. ROS-analyse dokument nr 30, fil 10 og 11

FAKTAARK

Forslagsstiller:

Boligbygg Oslo KF, postboks 1192 Sentrum, 0107 Oslo, telefon 02180, e-post: postmottak@boligbygg.no

Konsulent:

Tegn3 AS, postboks 18, 0216 Oslo, telefon 24111434, e-post: paal.olsen@tegn3.no

Eieropplysninger

Gnr. 216 bnr. 124. Eier: Oslo kommune

Arealstørrelse – planområdePlanområdet totalt: 1565,8 m²

Areal for hvert formål:

Annen offentlig eller privat tjenesteyting (allmennnyttig formål) 338,5 m²Friområde: 1227,3 m²**Arealstørrelse – ny bebyggelse**Over terreng: BYA = 20 m²Under terreng: BRA = 00 m²**Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes**Over terreng: BRA = 396 m²Under terreng: BRA = 126 m²**Utnyttelse m. m.**1 formål: BRA = 522 m²Friområde: BYA = 20 m²**Parkering**

Biloppstillingsplasser reguleres ikke. Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til parkeringsnormen.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 13.04.2011 i Aftenpostens papirutgave og kunngjøringsside på internett. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 13.04.2011.

Varsel om planoppstart nevnt over erstatter i sin helhet varsling som lå til grunn for forrige innsendelse av planforslag.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2012.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger som del av Stensparken, området kalt "Blåsten" og består av en murvilla som tidligere har vært benyttet til prestebolig, og hageanlegget rundt dette bygget. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste med eiendomsnavn "Korpehaugen". Det finnes registrert biologisk mangfold innenfor området.

Planområdet er omfattet av reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255 ("Soneplanen"), vedtatt 28.07.1977 med endring i S-2937, vedtatt 01.10.1987 som ivaretar bevaringsspørsmål i h.h.t. kongelig res. Planområdet og tiliggende arealer er regulert til friområde.

Gjeldende kommunedelplaner:

Kommunedelplan for indre Oslo KDP 13, vedtatt 02.12.1998 angir planområdet som park i et konsolideringsområde for boliger. I område med særpreget arkitektur skal alle fysiske tiltak styrke og berike den karakteristiske områdekarakteren. Planen vektlegger reduksjon i trafikkbelastningen gjennom begrensede parkeringsplasser og gater som utformes på fotgjengernes og bomiljøets premisser.

Kommunedelplan for torg- og møteplasser, vedtatt 22.04.2009 angir Stensparken som overordnet møteplass. Funksjoner angitt på plassene vist i plankaret skal prioriteres og videreføres. Tiltak på eiendommer som grenser til møteplasser skal øke attraktivitet og tilgjengelighet for eksempel gjennom publikumsrettet funksjon på bakkeplan. For byggverk på Byantikvarens gule liste skal det gjøres avveining mellom tilgjengelighet og kulturminnevern.

Kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen, vedtatt 15.12.1993 (Grøntplanen) skal sikre rekreasjonsområder (parker og turveier) på et overordnet nivå. Stensparken er avmerket som del av et overordnet parksystem. Denne parken er angitt med blandet funksjon.

Beskrivelse av planforslaget

Det bevaringsverdige huset reguleres til allmenntilgitt formål. Utnyttelsen er på maksimal BRA = 522 m², og høyden er satt til maks gesims kote 77,7 m og maks møne kote 81,0 m. Dette tilsvarer bruksareal og høyder for eksisterende bebyggelse.

Utenfor eksisterende bygningskropp hjemles også eventuelle ramper for bedre tilgjengelighet til bygget og mulige tiltak i forbindelse med rømningsveier.

Hagen rundt huset reguleres til friområde, der det hjemles et bygg for avfallshåndtering og sykkeloppstilling med BYA = 20 m² og maksimal kotehøyde 71 m. Maksimal høyde tilsvarer 2,7 m over terrenget nærmest eksisterende bygg.

For hele planområdet reguleres det hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

Det viktigste innholdet i disse er:

Byantikvaren forutsetter at hele planområdet med både huset og hageanlegget reguleres til hensynssone bevaring, men krever ikke arkeologisk registrering.

Bymiljøetaten divisjon friluft minner om krav til erstatningsareal for friområde som omdisponeres. Utfra beskrivelsen som foreligger kan de ikke vurdere hvorvidt tiltaket kan påvirke aktuelle naturkvaliteter i planområdet. For å avklare naturverdiene må det gjennomføres en naturkartlegging, jf. Naturmangfoldloven §§ 8-10.

Liv Mellum (nabo) har en positiv uttalelse med flere konkrete forslag til hva huset kan brukes til.

Til dette har forslagsstiller kommentert at Byantikvarens innspill er ivaretatt og at det er gjort vurdering av planområdet opp mot naturmangfoldlovens krav om naturkartlegging. Forslagsstiller anser at behandlingen av temaet i planbeskrivelsen er tilstrekkelig for å sikre at tiltaket ikke er i strid med naturverdiene, tiltakets beskjedenhets tatt i betraktning.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Forhåndsuttalelsene ses ivaretatt i planforslaget.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Bestemmelsen i de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge vedrørende erstatningsareal gjelder omdisponering av arealer egnet til lek, uavhengig av hva de er regulert til. Dersom større arealer rundt villaen skulle omreguleres til byggeområde slik at deler av parkarealet avstenges eller avsettes til parkering vil dette kunne utløse krav om erstatningsareal. I dette tilfellet er det kun området som opptas av eksisterende bebyggelse som omreguleres, og det stilles derfor ikke krav om erstatningsareal for omregulering av friområde.

Forslaget er i tråd med Kommunedelplan for indre Oslo (KDP13) ved at bevaringsverdig bebyggelse opprettholdes samtidig som omkringliggende hage vil være del av friområdet i parken. Det er også i tråd med KDP13 at de ulike funksjonene som hjemles må gjennomføres uten økt parkering, men på fotgjengeres premisser. Som erstatning for KDP13 er det utarbeidet forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring (KDP-BB), men denne er ikke vedtatt ennå. I KDP-BB er Stensparken angitt som friområde med prioriterte verneområder, og det anses ikke å være konflikt mellom de to planforslagene.

Forslaget er i tråd med Kommunedelplan for torg og møteplasser siden bevaringsverdig bebyggelse kombineres med tilgjengelighet for allmennheten der bygget og arealene rundt kan benyttes som en møteplass.

Forhold i gjeldende grøntplan ivaretas ved at parken fremdeles vil ha status som del av det overordnende parksystemet og ha blandet formål. Ved revisjon av grøntplanen som ennå ikke er vedtatt er Stensparken avsatt som park, natur- og friområde med eksisterende bebyggelse inntegnet, så planforslaget anses ikke å være i konflikt med dette pågående planarbeidet heller.

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens overordnede mål om flere boliger innenfor byggesonen i Oslo. Det anses likevel ikke som aktuelt å benytte planområdet til boligformål fordi dette ville gi en uheldig privatisering av arealer i den offentlige parken. Med boligfortetting i byen vil det også være ytterligere behov for parker og møteplasser.

Landskap

Stensparken er en del av Oslo bys grønnstruktur, men omreguleringen vil ikke få innvirkning på verken landskapet eller grønnstrukturen. Dersom det skal foretas noen endringer i vegetasjonen skal det være i tråd med bevaringshensynene.

Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens (nml) § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jfr § 7.

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Det er registrert en rekke kalkkrevende arter på den nordre delen av parken som planområdet ligger innenfor. Valgt planavgrensning rundt huset er opparbeidet som hage eller parkmessig opparbeidet med asfaltert atkomstvei.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9 og forvaltningslovens § 17.

Reguleringsplanen anses ikke å få negative effekter for naturmangfoldet (jf. bl.a. forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5). Bestemmelsene i nml § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og nml § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder legges til grunn for etatens krav om at friområdet reguleres med hensynssone bevaring av kulturmiljø, med krav om uttalelse fra fagetat før tillatelse.

Selv om hele kollen er avmerket på kartet over naturmangfold vil ikke en omregulering av bygningen berøre planteartene. Området rundt bygget får videreført friområdereguleringen og i tillegg omfattes av hensynssone for bevaring. Miljøfaglige forhold anses som ivaretatt ved at eksisterende forhold opprettholdes, bortsett fra 20 m2 nybygg og eventuelle tiltak for ramper og rømningsveier.

Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses således ivaretatt i planarbeidet.

Kulturminner

Eksisterende boligbygg fra 1887 er bevaringsverdig og oppført på Byantikvarens gule liste. Bygget er rehabilitert i 2010. Selve Stensparken er også angitt som bevaringsverdig.

Trafikkforhold

Parkering og atkomst: Det vil være svært uheldig å regulere om parkområde til parkeringsplasser og atkomstvei, og det vil da være nødvendig å finne egnet erstatningsareal for omregulering av friområde i nærheten. Dette anses som en dårlig løsning da tilsvarende antall kvadratmeter regulert park/friområde et annet sted ikke vil være like verdifullt parkområde hvis det ikke er direkte knyttet til det store sammenhengende parkarealet. Det er ingen opplagte erstatningsarealer da parken er omkranset av boliger og veiarealer. Området ligger sentralt. Det er gangavstand fra et stort antall boliger og gangavstand fra holdeplasser for kollektivtrafikk. Det er et overordnet mål å begrense parkeringen, og å bevare parkanlegget. Det anses derfor som tilstrekkelig at eventuelt parkeringsbehov for biler må baseres på gateparkering. For øvrig legges det opp til god sykkelparkering. Avhengig av bruken kan det være aktuelt med atkomst for varelevering og lignende. Det er i utgangspunktet hensiktsmessig å få regulert atkomstforhold til bygningen som tilfredsstillende normer for sikt og stigning, men i dette tilfellet vil det heller måtte være en begrensning for mulig bruk at en må forholde seg til dagens asfalterte atkomst til bygget uten endret regulering og opparbeiding.

Risiko- og sårbarhet

Innsendte sjekklister med tema for risiko- og sårbarhet (ROS) angir kun mulige ustabile grunnforhold og radonstråling som emne. Grunnforholdene er av liten betydning siden eksisterende bygg bevares og det kun er et lite skur som kan oppføres i tillegg. Forhold omkring radon ivaretas i søknad om tiltak ved teknisk forskrift. ROS-analysen omhandler noen flere tema, og viser at disse kan ivaretas. Begge viser at det ikke er kritiske punkter knyttet til risiko eller sårbarhet ved omreguleringen.

Sosial infrastruktur

Bygget har vært diskutert både i tverretattlig møte hvor Omsorgsbygg og Friluftsetaten (nå Bymiljøetaten divisjon friluft) var representert, og i Barnehageforum i Rådhuset i 2007. Konklusjonen var at bygget og området var uaktuelt å benytte til barnehage.

Teknisk infrastruktur

Siden bygget tidligere har vært benyttet til bolig anses planendringen å være uproblematisk i forhold til den tekniske infrastrukturen som vann, avløp og renovasjon.

Estetikk og byggeskikk

Bygget er en pusset murvilla med balkonger tidstypisk for slutten av 1800-tallet. I vest og nord er det flere frittliggende større bygninger i ulik utforming og materialbruk, men mange i mur. Bygget står fint tilpasset området.

Stedsutvikling

En aktiv bruk til ulike aktiviteter tilgjengelig for allmennheten i eksisterende bygning vil kunne gi et verdifullt tilskudd til nærmiljøet. Selv om bygningen i seg selv kan være egnet til boligformål, vil dette gi en uheldig privatisering av området rundt bygget, og dermed gi innskrenket tilgjengelig parkareal.

Det kan være at ny bruk genererer noe mer biltrafikk og mer parkeringsbehov enn dagens situasjon, men et bygg som ligger brakk er heller ikke heldig for parken eller lokalmiljøet.

Barns interesser

Planforslaget vil ikke berøre barn- og unges leke- og oppholdsarealer.

Universell utforming

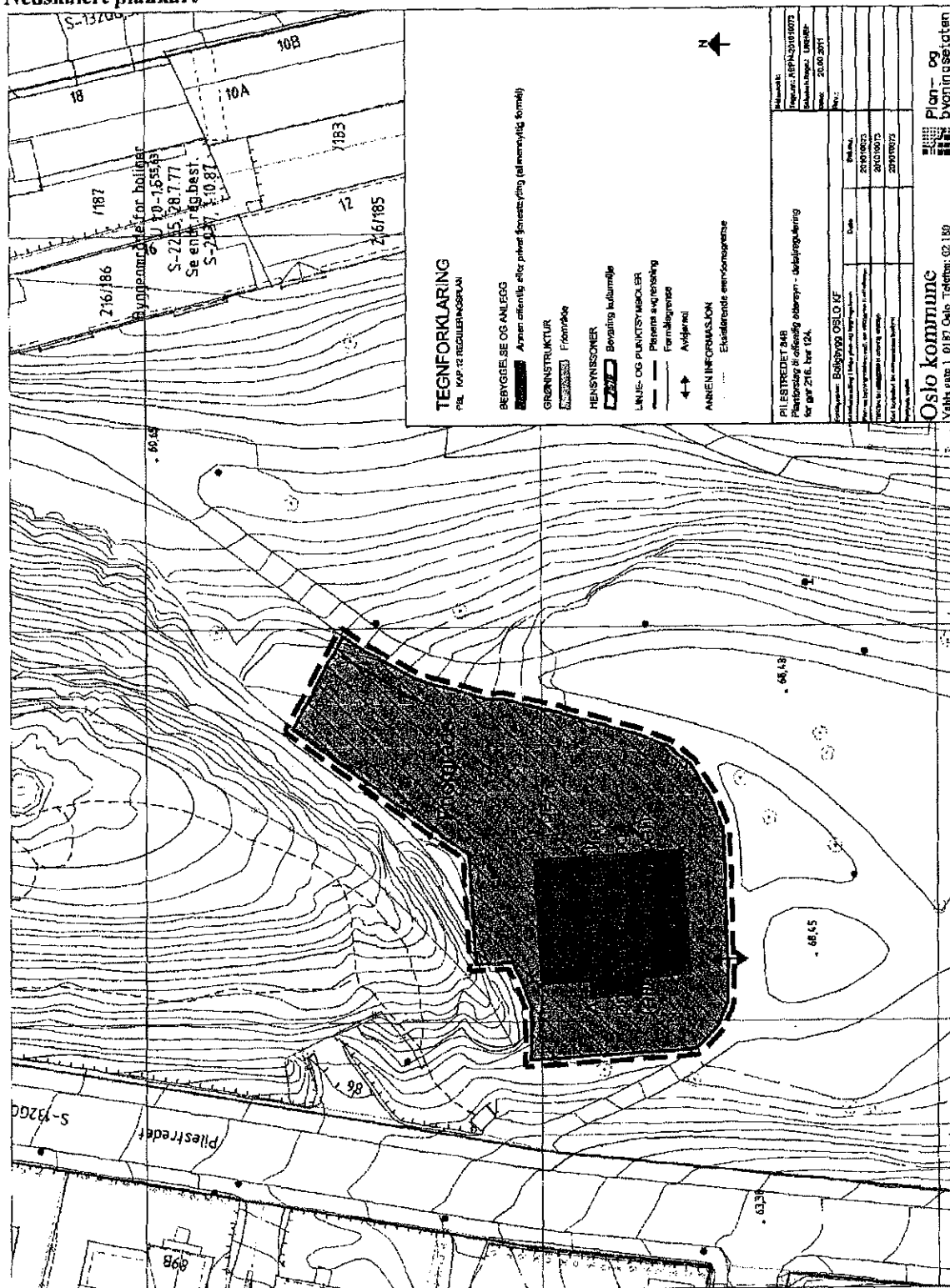
Siden både parken omkring bygningen og selve bygget skal bevares er det begrenset hvor godt dette planområdet kan være med hensyn på tilgjengelighet for alle. Bevaringshensynet står sterkt her, men det er likevel lagt opp til at det kan gjøres noen tiltak som for eksempel ramper for å øke tilgjengeligheten. Det vil ikke være aktuelt med store terrengbearbeidinger eller omlegging av allerede opparbeidete stier og veier i parken.

Foreløpig konklusjon

Det å omregulere selve bygningen fra friområde park anses som riktig siden den har ligget der i over 120 år og har bevaringsverdi. Fortsatt bruk til bolig slik bygningen opprinnelig var vil gi privatisering av hagearealene rundt bygget, og anses som negativt for parken og nærområdet. Foreslått omregulering som hjemler flere ulike bruksmuligheter vil hindre forfall av et tomt bygg og være mer forenlig med parken og gi mer tilgjengelighet for allmennheten.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
PILESTREDET 84 B
Gnr.216 Bnr.124**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-201010073 og datert 20.09.2011.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – annen offentlig eller privat tjenesteyting (allmennyttig formål)
- Grønnstruktur – friområde
- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring av kulturmiljø H570

§ 3 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (allmennyttig formål)

Bebyggelsen plasseres innenfor formålsgrensen og maksimale høyder er vist på plankartet. Tillatt bruksareal skal ikke overskride BRA 522 m².

§ 4 Friområde

Mindre tiltak, herunder ramper og rømningsveier, kan tillates oppført i tilknytning til eksisterende byggverk.

Vest for eksisterende bebyggelse tillates det oppført en bygning for sykkelparkering og søppelhåndtering med maksimal BYA = 20 m². Maksimal høyde skal ikke overskride kote + 71.

Sykel- og søppelbod skal fremstå som en bygning og være tilpasset eksisterende bygning og kulturmiljøet forøvrig.

Det tillates etablering av gangveger gjennom området med tilknytting til eksisterende/fremtidige gangveger i nærområdet.

Alle søknadspliktige tiltak innenfor friområdet skal forelegges Bymiljøetaten divisjon friluft til uttalelse før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

§ 5 Sone med angitte særlig hensyn – bevaring av kulturmiljø

Alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

Innenfor hensynssone, bevaring kulturmiljø, tillates bygningen bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret, herunder fasader, bygningselementer, detaljer, materialer og overflatebehandlinger, beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger skal eldre eksisterende materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking m.m. bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige og karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utføring, skal bevares.

Det tillates ikke tiltak som kan forringe bevaringsverdi knyttet til eksisterende byggverks eksteriør eller hageanlegg.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og plassering som bygningen som erstattes.

§ 6 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal. Planen skal vise avkjørsler, gangatkomster, varelevering, renovasjon, sykkelparkering, boder, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før eventuell midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 eller senere retningslinje som erstatter denne skal følges ved gjennomføring av tiltaket.

§ 8 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal gjennomføres tiltak for fordøyning av overflatevann. Avrenning fra området skal ikke overskride eksisterende situasjon.

§ 9 Atkomst

Atkomst skal være som vist med pil på plankartet.

§ 10 Parkering

Det skal opparbeides sykkelparkering i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Pilestredet 84 B, som omreguleres fra friområde til

- Bebyggelse og anlegg – annen offentlig eller privat tjenesteyting (allmennyttig formål)
- Grønnstruktur – friområde
- Hensynssone – bevaring av kulturmiljø H570

som foreslått av Tegn 3 AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201010073, datert 20.09.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.10.2011 av:

Une Kristin Hofgaard - Saksbehandler

Per Arne Horne - Enhetsleder

Forslagsstillers planbeskrivelse

**Reguleringsplan for Pilestredet 84 B, Fagerborg
Planforslag til offentlig ettersyn**

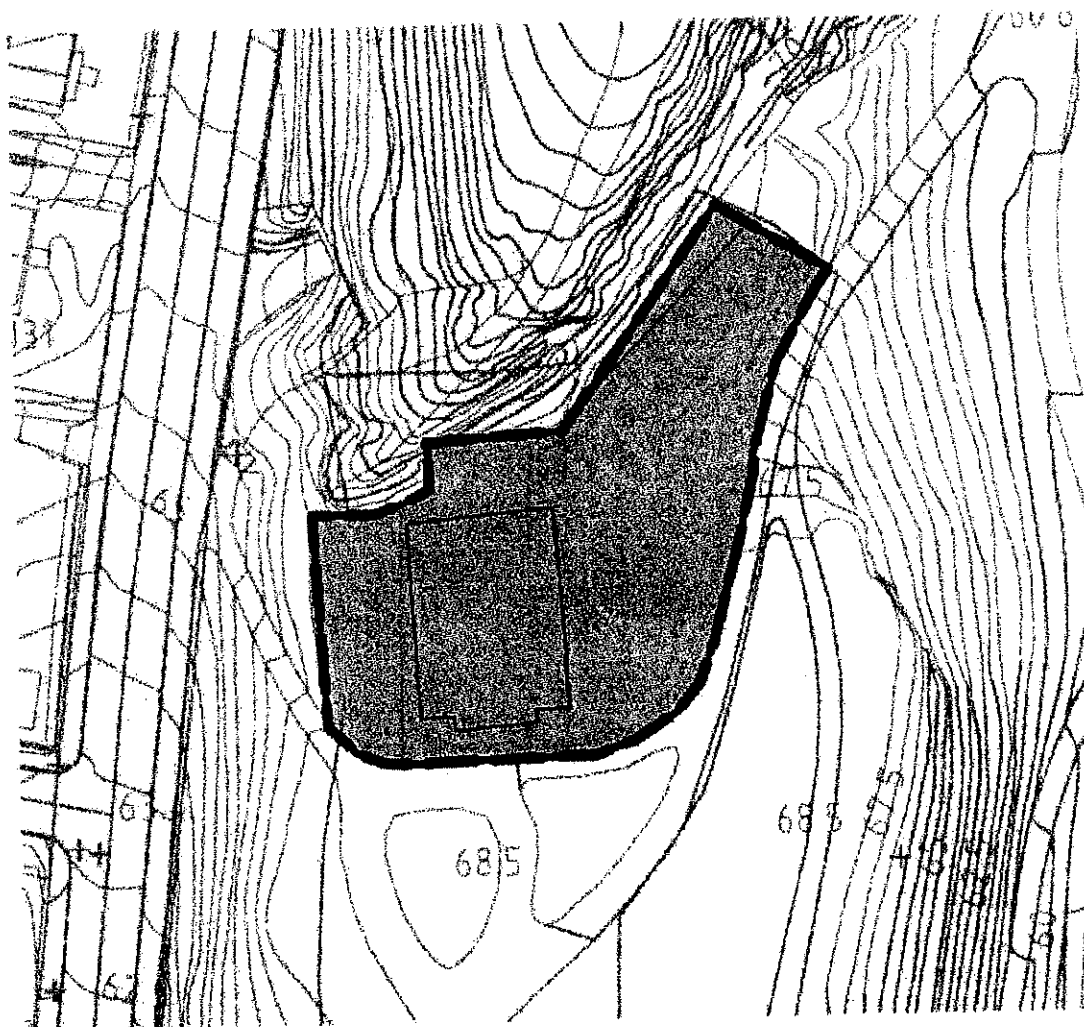
Utarbeidet av: Tegn3 AS for tiltakshaver Boligbygg Oslo KF

Innhold

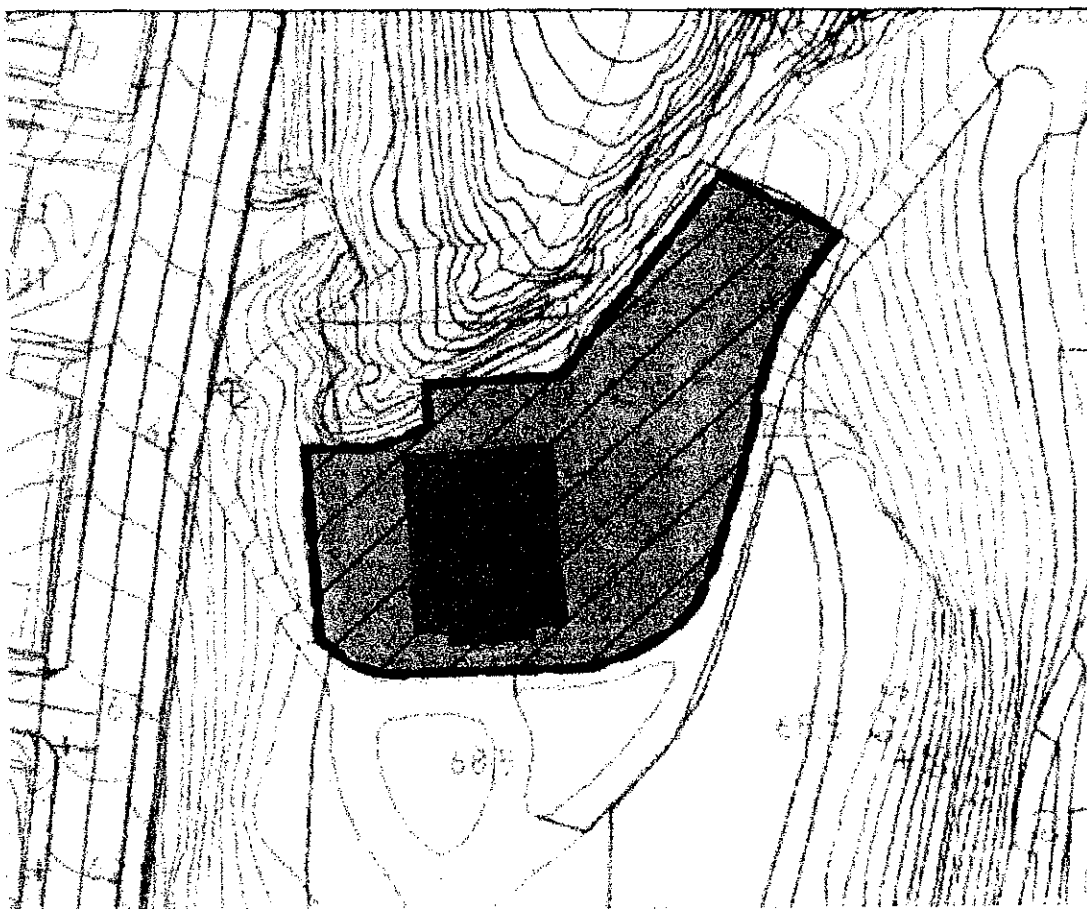
FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE	1
Innhold	2
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	4
2. BAKGRUNN	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	5
4. PLANSTATUS	7
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	7
5. MEDVIRKNING	9
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	9
5.2 Forhåndsuttalelser	10
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	12
7. PLANFORSLAGET	12
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	14
9. ILLUSTRASJONER	18

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Bydelen har gjennom bydelsutvalget tilkjennegitt behov for et samlingslokale for kulturaktiviteter. Planen er utarbeidet med bakgrunn i ønsket bruksendring av tidligere prestebolig til lokale for allmennyttig formål. Eksisterende bolig er underlagt reguleringsformål friområde og bruksendringen fordrer derfor omregulering. Planens hovedmål er å tilrettelegge for ønsket bruk – lokale for allmennyttig formål, samtidig som villaen og tilleggende parkareal bevares.

Foreslåtte bruksendring ble opprinnelig omsøkt som dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten slo i behandlingen av saken fast at avviket fra reguleringsplanen nødvendiggjør omregulering.

Plan- og bygningsetaten har som planmyndighet besluttet at tiltaket ikke skal konsekvensutredes.

Tegn 3 AS har på oppdrag fra Oslo kommune Boligbygg KF (BBY) utarbeidet planforslaget. Området foreslås regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, der formålet er lokale for allmennyttig formål, friområde og hensynssone for bevaring av kulturminner. BBY forvalter eiendommen og står som tiltakshaver på vegne av Oslo kommune som grunneier.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet omfatter et areal på 1,5 daa av eiendommen gnr/bnr 216/124 i Stensparken, bydel St. Hanshaugen. Planområdet består av en bevaringsverdig murvilla fra 1887 med tilhørende hageanlegg. Hele planområdet avgrenses av friområde – park, *Stensparken*.

Bygningen er oppført som bolig og er i senere år vært utleid som prestebolig for Fagerborg menighet.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Landskap og topografi

Stensparken er en sentral, grønn forbindelse mellom Fagerborg/Adamstuen-området i nord og Bislett i sør. I en større landskapsmessig parken utgjør en nord-sørgående åsrygg med naturlige små knauser og til dels betydelige høydeforskjeller både mot Bislett i øst og Pilestredet i vest. Parken er et sentralt landskapselement i bydelen.

Fra Fagerborg kirke og Pilestredet i sør stiger terrenget forholdsvis mye mot platået der planområdet og den gamle presteboligen ligger. Bygningen ligger på en planert og opparbeidet tomt med høydeforskjell på om lag 6 meter ned til Pilestredet.

Vegetasjon/grønnstruktur

Stensparken er i tillegg til St.Hanshaugen den største parken i bydelen. Parken fremstår grønn og består av et av naturområde med store løvtrær, gressplener og buskvegetasjon. De sørlige delene er opparbeidet som park, før området delvis får karakter av relativt tett løvskog mot nord. Planområdet og bygningen er omkranset av rundt ti store løvtrær.

Verneinteresser

Villaen er bevaringsverdig og er oppført på Byantikvarens gule liste. Hageanlegget utgjør en viktig del av stedsopplevelsen og har også bevaringsverdi, noe som blant annet fremgår av Byantikvarens uttalelse i saken.

Det er ikke registrerte fornminner innenfor planområdet, men like nord for planområdet ligger et forsvarsanlegg fra jernalderen som er automatisk fredet. Også vest for planområdet er det registrert funn fra jernalderen.

Miljøfaglige forhold

I henhold til Klima- og forurensningsdirektoratets databaser er det ikke registrert forurensing i grunnen i planområdet. I henhold til Norges geotekniske undersøkelser (NGU) er det moderat radonfare.

Grunnforhold

Temakart fra NGU viser at berggrunnen innenfor planområdet består av kalkstein, leirskifer og mergelskifer. Over dette ligger løsmasser i form av skredmaterial. I henhold til skreddata fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er der lav faregrad for kvikkleire.

Biologisk mangfold

I Naturbase er Stensparken oppført som et lokalt viktig parklandskap hvor det er registrert en rekke kalkkrevende arter. Disse antas å være forholdsvis frisert/parkifisert. Naturverdien er ikke avklart. I parken er det også to store gamle trær, alm og spisslønn, som er klassifisert som lokalt viktige. Trærne ligger ikke innenfor planområdet. Store, gamle trær er potensielt viktige leveområder for en rekke sjeldne og truede arter av sopp, lav, moser og insekter. Anbefalte hensyn er at det holdes åpent rundt treet og at røttene ikke må skades ved eventuelle gravearbeider.

Trafikkforhold

Hovedatkomst for kjørende til planområdet er fra Pilestredet med kantparkering langs gaten. Gaten betjener i all hovedsak intern trafikk til boligbebyggelsen. Avkjørsel fra Pilestredet åpner for varelevering helt frem til selve bygningen. Avkjørselen er brattere enn 1:12 og tilfredsstiller ikke kravene til stigningsforhold i henhold til Håndbok Vegnormal 017 og Oslo kommunes norm for utforming av avkjørsler. Planområdet har ikke opparbeidede parkeringsplasser, men det er biloppstillingsmulighet for cirka 2 kjøretøy vest for presteboligen.

Gående og syklende når bygningen via de ulike turstiene i Stensparken med tilførsel fra Pilestredet og Stensgaten. Det er anlagt fortau langs Pilestredet på samme side som planområdet.

Risiko- og sårbarhet

Adkomstforholdene til bygningen utgjør det fremste risiko- og sårbarhetsforholdene innenfor planområdet. Ved transport for uttrykning/beredskap kan det være noe risiko knyttet til fremkommelighet ettersom atkomstveien til planområdet blant annet ikke oppfyller stigningskrav til avkjørsler.

I henhold til NGUs temakart kan bygningen være utsatt for ustabile grunnforhold, da løsmasser i området består av skredmaterial. Planområdet er moderat utsatt for radonstråling.

Sosial infrastruktur

Bydelen innehar totalt 43 barnehager. Barnehager i nærheten av planområdet er: Bolteløkka barnehage, Fagerborg barnehage og Rosenborg barnehage, Julius familiebarnehage og Kardemomme familiebarnehage. I følge bydel St.Hanshaugens hjemmesider har bydelen behov for bistand fra andre bydeler for å kunne innfri Stortingets vedtak om rett til plass for alle barn født t.o.m. 31.08.10. Nærmeste grunnskole er Bolteløkka skole.

Områdets egnethet til boliger

Villaen er frem til nylig vært i bruk som bolig og er således egnet til boligformål. Villaen ligger derimot noe isolert, omgitt av parklandskap. Dette gjør at villaen og hageanlegget fremstår som en del av parken heller enn en del av omkringliggende boligområder.

Kollektivtrafikk

Planområdet har sentral beliggenhet og god kollektivdekning. I vest og sør er nærmeste kollektivakser Bogstadveien med trikk (600-700 meter) og Kirkeveien med buss (700-800 m). Nærliggende Thereses gate trafikkeres av trikkelinje 17 og 18. Fra planområdet er Stensgata nærmeste trikkeholdeplass, cirka 300 meter å gå. Bislett, cirka 500 meter unna, betjenes av busslinje 21.

Teknisk infrastruktur

Planområdet/bygningen er tilknyttet vann- og avløpsnett og strømnnett. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for Hafslund fjernvarme. Gang- og sykkelveier i Stensparken er i offentlig eie og vedlikehold. Parkområdet forvaltes av Bymiljøetaten.

Estetikk og byggeskikk

Bygningen innenfor planområdet er en murvilla fra 1887 med en tidstypisk arkitektonisk utforming. Fasadene er symmetrisk oppbygd med jevn avstand mellom vinduene. Fasadene er utført med glatt puss i øvre del og kraftig kvadrering i nedre del. Vindusomrammingen er kraftig med horisontale hyller. De originale balkongene var i støpejern som senere ble murt inn i teglveggene. Taket har slakt fall og var originalt båndtekket.

De siste årene har bygningen gjennomgått forholdsvis omfattende rehabiliteringsarbeider, hvorav mesteparten er innvendige arbeider og fasadeoppussing. I senere tid har også et tilbygg mot nord blitt revet, slik at bygningen i større grad fremstår i sitt opprinnelige uttrykk.

Villaene vest for bygningen følger i stor grad samme stilretning. Bygårdene beliggende øst for Stensparken er murgårdsbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet med pussede fasader med enkel og symmetrisk oppbygning.

Områdeutvikling

Bydel St. Hanshaugen har høy befolkningstetthet og parkene i bydelen er viktige møtested for både barn og voksne. Bydelen har et ønske om å ta i bruk boligen som kulturbygg, barnehage eller lignende. Stensparken ligger i skjæringspunktet mellom den urbane situasjonen på Bislett og Fagerborg. Mens områdene i øst og sør har et rikt bolig-, opplevels- og tjenestetilbud er Fagerborg et noe mer homogen boligområde med forholdsvis begrenset handels- og tjenestetilbud. Det umiddelbare nabolikområdet er allerede er forholdsvis høyt utnyttet og har begrenset med transformasjonspotensial. Steds- og områdeutviklingen er dermed preget av bygningsmessig stabilitet.

Barns interesser

Stensparken er et av de viktigste områdene for lek, opphold og uorganisert aktivitet for barn i bydelen. Parken inneholder lekeplasser, vassebasseng (med skøyteis om vinteren), fontene og en barnepark.

Universell utforming

Planområdet og den omkringliggende parken er ikke universelt utformet. Bl.a. har alle de eksisterende stiene/veiene et stigningsforhold som overstiger 1:12.

Eksisterende bygningsmasse er gammel, i dårlig bygningsteknisk stand og oppfyller ikke dagens krav til universell utforming. Det pågår rehabilitering av bygningsmassen.

Interessekonflikter

Ingen kjente interessekonflikter.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

- **Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging.** Har som mål å samordne utbyggingsmønster og transportsystem for å fremme en bærekraftig og samfunnsøkonomisk arealutvikling. Viktige temaer er kollektivbetjening, trygge og effektive transportveier for kjørende, syklende og gående, trygge bomiljø, grønnstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.
- **Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (T-2/08).** Skal synliggjøre og styrke barn- og unges interesser i planleggingen av det fysiske miljø. Retningslinjene skal trygge arealer som brukes av barn og unge ved at de sikres mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planprosessen skal legges til rette for deltakelse av barn og unge. Retningslinjene slår fast at det ved omdisponering av arealer som benyttes til lek og opphold, skal skaffes til veie fullbyrdede erstatningsarealer.
- **Tilgjengelighet for alle (T-5/99B).** Skal ivareta den overordnede målsetningen om bedret tilgjengelighet for alle. Det er særlig fokus på personer med nedsatt funksjonsevne og

prinsippet om universell utforming. Målet er at alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, enten det er bygninger, uteareal eller transportmidler.

Gjeldende overordnede planer

- **Kommuneplan 2008 – arealstrategi mot 2025, vedtatt 11.06.2008.** Har bærekraftig byutvikling som mål. Strategiene tar sikte på å tilrettelegge for det utbyggingsbehovet forventet befolknings- og næringsvekst skaper uten at det går på bekostning av viktige miljø- og stedskvaliteter. Det skal ivaretas en forutsigbar arealberedskap for nærings- og servicefunksjoner. Ulike lokaliseringskvaliteter for ulike deler av næringslivet er viktig. Sterk befolkningsvekst, fortetting med bolig og næring utløser utbyggingsbehov til skoler og barnehager, og større behov for åpne arealer som byrom og friarealer. Viktig å sikre arealer til barnehager, skoler, ulike idrettsarenaer friområder og møteplasser. Kommuneplan 2008 sier videre at Oslos byggesone ikke har umiddelbar arealknapphet, men at det blir stadig vanskeligere å finne egnede tomter til offentlige formål/sosial infrastruktur og arealkrevende prosjekter. Det er viktig å sikre arealer til både idrett, fysisk aktivitet og til naturområder/grønne områder for rekreasjon og naturopplevelse. Arealforvaltningen må sikre tilgjengelige arealer til slike formål og holde tjenestetilbudet å jour i forhold til veksten i befolkningen.
- **Kommuneplan 2009, juridisk bindende arealdel for Oslo, vedtatt 16.12.2009.** Bakgrunnen for planen er den nye plandelen for i Plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.2009. Bystyret har derfor vedtatt en foreløpig juridisk bindende arealdel for Oslo som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser samt alle gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Arealdelen innebærer ingen endring av eksisterende juridisk bindende arealformål. Den består av et plankart med to planregistre, alle datert 26.08.2009.
- **Kommunedelplan for indre Oslo KDP 13, vedtatt 02.12.1998.** Overordnet rammeplan for byutvikling i indre Oslo som en del av et bærekraftig storsamfunn. Planens visjon og idé er at indre by skal videreutvikles til et funksjonelt byområde med gode bomiljø. Dokumentet gir strategiske føringer for byutvikling, byreparasjon, miljøbevaring og transport.

Planområdet ligger innenfor områdekategori konsolideringsområde. Det betyr at nybygging og endring i eksisterende bygningsmasse skal understøtte et godt bomiljø. I områder med særpregede arkitektur, skal alle fysiske tiltak styrke og berike den karakteristiske områdekarakteren. Planen vektlegger reduksjon i trafikkbelastning i området gjennom begrensede parkeringsplasser og gater som utformes på fotgjengernes og bomiljøets premisser.

- **Kommuneplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009:**
Fastlegger et bredt spekter av torg og møteplasser i hele byggesonen unntatt sentrumsområdet cirka innenfor Ring 1. Omfatter både eksisterende og nye plasser og fastlegger bestemmelser om kvalitet. Planen gir bestemmelser om torg og møteplasser ved store utbyggingsprosjekter.
 - Stensparken er angitt som eksisterende torg/møteplass – annen overordnet møteplass.
 - I henhold til planbestemmelsenes § 5.1 skal funksjoner angitt på plassene vist i plankartet prioriteres og videreføres. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om funksjonen samt øke attraktivitet og tilgjengelighet, for eksempel gjennom publikumsrettede funksjoner på bakkeplan.
 - For byggverk registrert på Byantikvarens gule liste skal det gjøres avveininger av hensyn mellom tilgjengelighet og kulturminnevern.
 - I annen overordnet møteplass skal det tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk.
- **Kommunedelplan 8 for grønnstruktur i byggesonen: Grøntplan for Oslo, vedtatt 15.12.1993.** Det viktigste overordnede planverktøyet for sikring og bevaring av grønnstrukturen i Oslo. Det er igangsatt arbeid med revisjon av planen og det er gjennomført grøntregistreringer som grunnlag for å ta stilling til videre oppfølging i form av formelle

planer. Et sentralt mål er å sikre behovet for rekreasjonsområder (parker og turveier) på overordnet nivå. Hovedmålene i planen er:

- Oslos særpreg som den "grønne byen mellom åsene" bevares.
 - Behov for rekreasjonsområder (parker og turveier) på overordnet nivå sikres.
 - Oslos viktigste landskapstrekk bevares og synliggjøres.
 - Viktige økologiske verdier sikres.
 - Ulike typer offentlig tilgjengelige grønne arealer med forskjellige roller og karakterer, bevares som viktige elementer i grønstrukturen.
 - Villaområder og drabantbyers grøntområder opprettholdes som viktige deler av byens grønne karakter.
 - Arealer langs kommunikasjonsårer behandles som overordnet sett viktige og potensielt positive områder for opplevelse av en grønn by.
- **Byøkologisk program 2002-2014.** Oslos blå-grønne struktur skal styrkes og bevares. Bevaring av byens fri- og friluftsområder og byens biologiske mangfold som viktige premisser for et velfungerende kretsløp.

Gjeldende regulering

Området, herunder bebyggelsen, er regulert til friområde i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.1977. Endring i S-2937, vedtatt 01.10.1987 tar hensyn til bevaringsspørsmålet. Formålet omfatter hele parken og tar ikke stilling til bevaringsverdien til de enkelte byggverk eller objekter i parken. Området er avmerket med biologisk mangfold i situasjonsplan utgitt av Plan- og bygningsetaten.

Pågående planarbeid

- **Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025:** Planen skal ivareta kommuneplanens arbeids- og boligmål, kulturminnemeldingens mål om en representativ tidsdybde og kongelig resolusjon om nasjonale kulturminneverdier.
- **Grøntplan for Oslo – kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone.** Har til målsetting å dekke befolkningenes behov for grønne rekreasjonsområder innenfor byggesonen. Planen skal legge til rette for en hensiktsmessig forvaltning av grønnarealene som differensierer mellom naturområder med vekt på biologisk mangfold og områder med kultivering.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) 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 St. Hanshaugen	01.10.2010
2. Vann- og avløpsetaten	16.09.2010
3. Hafslund Nett	17.09.2010
4. Trafikketaten	21.09.2010
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	21.09.2010
6. Samferdselsetaten	24.09.2010
7. Byantikvaren	27.09.2010
8. Friluftsetaten	04.10.2010
9. Ruter AS, Gravferdsetaten, Oslo Havn FK og Renovasjonsetaten og Undervisningsbygg hadde ingen merknader til samråd.	

Sammendrag av samrådsinnspill

1. *Bydel St.Hanshaugen.* De støtter forslag om omregulering av bolig til forsamlingslokale for kulturaktiviteter. Ønsker dialog om framtidig langsiktig bruk av rehabilitert hovedhus.
2. *Vann-og avløpsetaten.* Overflatevann, takvann og drepsvann skal behandles ved lokal overflatebehandling. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene.
3. *Hafslund Nett.* Orienterer generelt om at det må tas hensyn til deres anlegg og at det kan tas kontakt for å få kart- og kabelpåvisning, samt orientering vedrørende avstand, støy og kostnader.
4. *Trafikketaten.* Angir at virksomhet som trekker publikum, hvilket gjelder de fleste lokaler til kulturaktiviteter, generer også biltrafikk. Det er uheldig med ytterligere belastning av offentlig vei i dette området. Forslaget utløser krav til sykkelparkering ifølge Oslo kommunes parkeringsnormer for "Den tette byen".
5. *Eiendoms- og byfornyelsestaten (EBY).* Vil bemerke at dersom forslått regulering vedtas, bør det også gjennomføres en kart- og delingsforretning slik at det omregulerte arealet av 216/124 kan framåles hovedbølet. Det bes om at man hensyntar ønsket om en naturlig arrondert tomt når man i angjeldende reguleringssak fastsetter hvor de nye formålsgrensene skal ligge.
6. *Samferdselsetaten.* Ber om at det må redegjøres for de trafikale forholdene og konsekvensene forslaget vil medføre. Videre må det beskrives i planarbeidet hvordan atkomst til eiendommen og varelevering er tenkt løst. De vil komme med videre kommentar når det foreligger mer materiale i saken.
7. *Byantikvaren.* Krever ikke arkeologisk registrering i forbindelse med foreslåtte omregulering, men dersom det blir behov for tiltak i bakken skal Byantikvaren varsles for arkeologisk overvåkning. Minner om Kulturminneloven § 8 annet ledd generelt om eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner. Bygningen er oppført på Byantikvarens Gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. De har ingen merknad til endringen under forutsetning av at forslaget ikke medfører tiltak i eksteriøret, inngrep i bygningens konstruksjoner og dekker eller uheldige tiltak i hage som ville kunne redusere opplevelsen av murvillaen. Byantikvaren foreslår at bygningen reguleres til hensynssone for bevaring av kulturmiljø med bestemmelser som sikre vern av bygningen.
8. *Friluftsetaten.* Tiltaket innebærer omregulering av regulert friområde. Oppfylld av kommuneplanens krav om erstatningsareal for regulert friområde må vurderes i plansaken. De ser i utgangspunktet positivt på reguleringsforslaget i den grad det ikke gir negative konsekvenser for tilliggende parkarealer (omregulering, avkjørsel o.l.)

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Ut fra de ovennevnte uttalelsene ser det ut til at de fleste ser positivt på planinitiativet. Enkelte av innspillene fordrer likevel videre utredninger i planprosessen. Forslagstiller har identifisert følgende forhold som er viktig for utarbeidelsen av det endelige planforslaget:

- Trafikale forhold, herunder kjøre- og gangatkomst, parkering og varelevering.
- Universell utforming av gangatkomst, uteareal m.v.
- Verneinteresser for bygg og hage. Bevaringsverdien til hageanlegget/ objekter i hagen.

Det er sentrale motsetningsforhold knyttet til bevaring av grønnstruktur på den ene siden og krav til kjørbar atkomst og universell utforming på den andre. Som det vil fremgå i det følgende har forslagsstiller vurdert hensynet til park og kulturmiljø som så tungveieende at trafikkområder ikke inngår i planforslaget.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg. Siden opprinnelig innsendelse av planforslaget er det foretatt ny forhåndsvarsling. Foruten uttalelse fra Byantikvaren innkomm det ikke innspill/uttalelser ved opprinnelig varsling og kunngjøring.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Renovasjonsetaten	27.04.2011
2. Vann- og avløpsetaten (VAV)	11.05.2011
3. Bymiljøetaten, divisjon samferdsel	13.05.2011
4. Byantikvaren	26.05.2011
5. Bymiljøetaten, divisjon friluft	03.06.2011
6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA)	11.05.2011
7. Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)	16.05.2011
8. Liv Mellum	13.05.2011

Sammen drag av forhåndsuttalelsene

1. REN har ingen merknader.
2. VAV har ingen merknader utover det som ble innmeldt til planinitiativet i kommunalt samråd.
3. Bymiljøetaten, divisjon friluft viser til Friluftsetatens uttalelse datert 04.10.2010 og supplerer med opplysninger om opplysninger fra kommunens naturdatabase. Viser videre til krav om naturkartlegging i naturmangfoldloven §§ 8-10.
4. Byantikvaren viser til tidligere forhåndsuttalelse, datert 07.01.2011, hvor det ikke kreves arkeologisk registrering, men dersom det blir behov for tiltak i bakken skal Byantikvaren varsles. Det vises samtidig til at kulturminnelovens § 8 gjelder generelt. Eksisterende byggverk på eiendommen har høy bevaringsverdig. Byantikvaren har ingen merknader til den foreslåtte bruksendringen, og men forutsetter at hele planområdet, inkludert hagen, reguleres til hensynssone for bevaring av kulturmiljø.
5. Bymiljøetaten, divisjon samferdsel har ingen ytterligere kommentarer utover Samferdselsetatens uttalelse datert 24.09.2010.
6. FMOA legger vekt på at planarbeidet legger vekt på nasjonale og regionale føringer og retningslinjer for arealforvaltning. Minner også om krav til ROS-analyse.
7. NVE har ingen spesielle merknader, men forutsetter at det tas nødvendige hensyn til eventuelle kvikkleireforekomster.
8. Liv Mellum har forslag til bruk av huset. Forslagene innebærer blant annet utadrettet bruk av huset, muligheter for servering, kulturaktivitet og offentlige formål. Videre har Mellum også merknader til den eksisterende bruken av områdene i Stensparken generelt.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Anbefalingen fra EBY om naturlig arrondert tomt og Byantikvarens ønske om utvidelse av hensynssonen gir sammenfallende resultat ved at planavgrensningen er utvidet til å omfatte også hageanlegget. Forholdet til kulturminnelovens § 8 er avklart i reguleringsbestemmelsene. Det er gjort vurdering av området opp mot naturmangfoldlovens krav om naturkartlegging. Planforslaget åpner i svært liten grad for nybygg eller andre inngrep på tiltakseiendommen. Vurderingene som er gjort av naturverdier i beskrivelse av eksisterende forhold, den faglige begrunnelsen og konsekvensene av planforslaget synes tilstrekkelig for å sikre at tiltaket ikke er i strid med naturverdier. Det vises her naturmangfoldlovens i § 8: "Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet". Eksisterende kilder for kartlegging av naturverdier i Oslo vurderes til å dekke behovet for kunnskap om naturmangfoldet, tiltakets beskjedne omfang tatt i betraktning.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Som følge av byggverkets beliggenhet i en av byens mest brukte parker har bevaring av eksisterende grønnstruktur vært førende for utforming av planforslaget. Dette gir seg blant annet uttrykk i at planen ikke åpner for ny bebyggelse utover nødvendige tiltak for å sikre universell utforming av inngangspartier og rømningsveier, samt tilrettelegging for sykkelparkering og søppelhåndtering.

Til tross for at planforslaget medfører omregulering av friområde til byggeområde, er det ikke vurdert som nødvendig med erstatningsareal i forbindelse med planprosessen. Dette er begrunnet med at omregulering innebærer en stadfesting av eksisterende forhold og ikke en de facto omdisponering av friområde. Presteboligen har stått på der siden 1880-tallet.

Hensynet til landskap, naturmangfold og kulturminner representerer en tungtveiende grunn for at planforslaget ikke legger til rette for utbedring av atkomstsituasjonen. Utbedring av eksisterende kjøreveier, eller opparbeidelse av nye, vil medføre betydelige og irreversible terrenginngrep som i tillegg vil kunne være negativt for arts- og naturmangfoldet i denne delen av Stensparken. Områdene utenfor selve tomten til presteboligen er dermed holdt utenfor planens avgrensning.

Den eksisterende villaen er bevaringsverdig. Som følge av forfall over tid har eier av den tidligere presteboligen, Boligbygg Oslo KF, iverksatt vesentlige rehabiliteringsarbeider i bygningsmassen de siste årene. Ny bruk av bygningen er blitt vurdert i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet og bruksendring til lokale for allmennnyttig formål er i så måte en langsiktig løsning for å sikre bruk, leieinntekter og derigjennom videre bevaring av bygningsmassen etter rehabilitering.

At planforslaget legger den tidligere presteboligen i hensynssone for bevaring gjør at det i fremtiden vil være begrenset adgang til utvendige endringer av bygningsmassen. Bygningens eksteriør er forutsatt videreført og det nedfelles i reguleringsbestemmelsene at eventuelle forslag til fasadeendringer skal forelegges Byantikvaren for godkjenning.

Foruten selve byggverket knytter det seg bevaringsinteresser til den omkringliggende hagen. En del trær rundt den gamle presteboligen fungerer også som avgrensning mot resten av Stensparken. Hensynssone for bevaring foreslås derfor å omfatte også dette området. Foruten å se kulturminnet i en større sammenheng legger dette begrensninger på hvilke terrenginngrep, bygningsmessige installasjoner og andre tiltak som tillates i umiddelbar nærhet av bygningen.

Å bruke et byggverk til publikumsbygning stiller forholdsvis strenge krav til universell utforming. Ettersom bygningen er mer enn 120 år gammel er det begrensede muligheter til å oppfylle alle krav til atkomst innenfor byggverkets eksisterende fasadeliv. Planen åpner derimot for etablering av utvendige ramper og andre installasjoner som er nødvendige av hensyn til rømningsforhold og universell utforming.

Det foreslås ikke parkeringsplasser innenfor planområdet. Planforslaget legger dermed opp til utstrakt bruk av sykkel, gange og kollektivtrafikk som fremkomstmiddel. Vest for bygningen er det derfor åpnet for etablering av byggverk for sykkelparkering og søppelbod. Området fungerer som gårdsplass for eksisterende byggverk og er således egnet som atkomstområde for syklistene. Det er videre lagt vekt på at byggverket skal fremstå som én bygning for å unngå bygging på flere steder på gårdsplassen. Utover dette er det vurdert at eksisterende friområderegulering i tilstrekkelig grad ivaretar de øvrige delene av Stensparken.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg

- Annen offentlig eller privat tjenesteyting – allmennnyttig formål

Grønnstruktur

- Friområde

Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring av kulturmiljø

Grad av utnyttning og høyder

Annen offentlig eller privat tjenesteyting – allmennyttig formål

Bebyggelsen reguleres med eksisterende høyde og utnyttelse:

- Maksimal mønehøyde = kote + 81 meter
- Maksimal gesimshøyde = kote + 77,7 meter
- Innenfor reguleringsformålet tillates maksimalt BRA = 522 m².

Frrområde

- I frrområdet tillates oppføring av overbygget sykkelparkering og søppelbod med maksimalt tillatt BYA = 20 m².
- Maksimal mønehøyde eller høyeste gesims = kote + 71 meter.

Bebyggelsens plassering

Formål for bebyggelse og anlegg er satt 2 meter ut fra eksisterende fasadeliv for å muliggjøre etablering av mindre ramper og rømningsveier.

I tillegg tillates overbygget sykkelparkering og søppelbod oppført på vestsiden av bygningen, innenfor område regulert til frrområde.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planforslaget innebærer omregulering av om lag 300 m² frrområde til formål for bebyggelse og anlegg, men representerer ingen faktisk omdisponering av frrområde ettersom det er eksisterende bygningsmasse som omreguleres til bebyggelse og anlegg.

Verneinteresser

Planområdet, herunder den eksisterende villaen og hageanlegget, foreslås regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570). Det tillates ikke tiltak som kan forringe bevaringsverdi knyttet til eksisterende byggverks eksteriør eller hageanlegg. Tiltak som innebærer tilbakeføring til dokumentert tidligere situasjon tillates. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for godkjenning før det gis tillatelse til tiltak.

Miljøfaglige forhold

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

Trafikkforhold

Atkomst

Det foreslås en reguleringsmessig sikring av dagens atkomst til planområdet fra Pilestredet gjennom regulert frrområde. Atkomst er vist med pil på forslag til plankart. Avkjørselen vil være brattere enn 1:12 og tilfredsstillende ikke kravene til stigningsforhold i henhold til Håndbok Vegnormal 017 og Oslo kommunes norm for utforming av avkjørsler. Atkomsten er tenkt benyttet kun til varelevering, spesialtransport og utrykningskjøretøyer.

Atkomst for gående og syklende vil være fra turstiene i Stensparken med tilførsel fra Pilestredet og Stensgaten.

Parkering

Planforslaget legger opp til utstrakt bruk av sykkel og gange som fremkomstmiddel. Det stilles ikke krav om parkeringsplasser for bil i forslag til reguleringsbestemmelser. Det legges således til grunn at all parkering foregår langs fortauene i Pilestredet og tilstøtende lokalveier.

I reguleringsbestemmelsene åpnes det for etablering av sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet. Det er vurdert som hensiktsmessig å tillate overbygd sykkelstativ for cirka 10 sykler.

Parkeringsnormens krav om 2 plasser per 10 seter i forsamlingslokale er benyttet som pekepinn for beregningsgrunnlaget. Lokalet er dimensjonert for 50-80 personer og det er dermed lagt til grunn at overbygde sykkelparkeringsplasser skal kunne dekke behovet for 50 gjester.

Risiko- og sårbarhet

Foruten antikvariske forhold det ikke avdekket ROS-forhold som det må tas særlig hensyn til i plankart og bestemmelser.

Teknisk infrastruktur

Det stilles ikke krav om tilknytning mot fjernvarmenettet. Tilkobling mot øvrig teknisk infrastruktur videreføres som i eksisterende situasjon.

Stedsutvikling og sosial infrastruktur

Planens hovedintensjon er å legge til rette for en utvikling av den sosiale infrastrukturen i bydelen gjennom etablering av lokale for allmennyttig formål. Lokalet vil være et allmennyttig tjenestetilbud til beboerne i bydelen og lokalet vil kunne brukes til ulike formål etter behov.

Estetikk og byggeskikk

Eksisterende bebyggelses eksteriør skal beholdes, eventuelt tilbakeføres til opprinnelig eksteriør. Det stilles krav om at utformingen av sykkel- og søppelbod skal fremstå som en bygning og være tilpasset eksisterende bygning og kulturmiljøet forøvrig.

Universell utforming

Rampe for trinnfri atkomst til bygningen skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Omregulering av friområde til formål for bebyggelse og anlegg er i utgangspunktet i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Planforslaget innebærer i hovedsak en reguleringsmessig sikring av eksisterende bebyggelse. Forslaget åpner for oppføring av et skur på maksimalt 20m² for sykkelparkering og søppelhåndtering i friområdet. Den faktiske reduksjonen av grøntarealer som følge av forslaget anses derfor å være svært begrenset og det er vurdert at det ikke vil være behov for erstatningsarealer. Publikumsfunksjoner i bygningen vil kunne gi bedret tilbud for barn og unge i bydelen.

Som følge av gammel bygningsmasse og krevende stigningsforhold oppfyller verken byggverket som omreguleres eller gang- og kjøreatkomst til planområdet krav til universell utforming fullt ut. Nødvendige tilpasninger, som trinnfri atkomst til bygningen og universell utforming av rømningsveier, skal gjennomføres uten at det går på bekostning av de betydelige verdiene knyttet til Stensparken.

Omregulering av eksisterende bygning til allmennyttig formål understøtter kommuneplanens mål om sikring av møteplasser for en stadig økende befolkning. Bevaring av den eksisterende bygningen og sikring av allmenn bruk er i tråd med målsettingene i kommunedelplanen for indre Oslo om styrking og bevaring av områder med særpreget arkitektur og bygningsmiljøer, samt styrking av bomiljøer. I kommunedelplanen for torg og møteplasser er Stensparken angitt som eksisterende torg/møteplass. Tilrettelegging av bygningen til kulturformål vurderes som en styrking av Stensparken som møtested. Forslaget innebærer ikke en reduksjon av grøntarealer og er således ikke i strid med kommunedelplanen for grønnstrukturen i byggesonen. Forslaget vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplan og kommunedelplaner.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planforslaget innebærer omregulering av om lag 300 m² friområde til formål for bebyggelse og anlegg, men representerer ingen faktisk omdisponering av friområde ettersom det er eksisterende bygningsmasse som omreguleres til bebyggelse og anlegg.

Verneinteresser

I motsetning til gjeldende regulering innebærer planforslaget at den eksisterende bygningen får en juridisk sikring som bevaringsverdig bebyggelse. Bygning og hageanlegg sikres for fremtiden gjennom regulering til hensynssonesone for bevaring, med bestemmelser som sikrer vern av bygningen og hageanlegget. Tilpassning av gammel og bevaringsverdig bygningsmasse til kravene om universell utforming byr på enkelte utfordringer, men utformingen vil ikke medføre vesentlige endringer som påvirker bygningens eksteriørkarakter. Den tidligere presteboligens kulturhistoriske verdier ivaretas og synliggjøres for allmennheten både gjennom utvikling og bevaring. Planforslaget åpner ikke for inngrep i grunnen og vil dermed ikke påvirke forholdet til automatisk fredete kulturminner i grunnen. Byantikvaren oppgir at tiltaket dermed ikke utløser krav om arkeologiske undersøkelser etter kulturminneloven. Dersom det er snakk om inngrep i grunnen må dette avklares med Byantikvaren.

Miljøfaglige forhold

Biologisk mangfold

Planområdet omfatter deler av området *Blåsten* som er registrert som biologisk mangfold av lokal viktighet (c). Området består i hovedsak av løvskog. Foruten det mindre sykkel- og søppelskuret på 20m² legger ikke planforslaget til rette for utvidelse av bygningsmassen. Regulering til hensynssone bevaring vil sikre bevaring av det eksisterende hageanlegget. De to store trærne i Stensparken som er registrert som lokalt viktige vil ikke bli berørt av planforslaget. Konsekvenser for biologisk mangfold som følge av forslaget vurderes som minimale.

Støy og luftforurensing

Gitt eiendommens beliggenhet i indre by er planområdet til en viss grad utsatt for trafikkstøy. Lokale for allmenntilgang formål er ikke et støyfølsomt formål. Det er derfor vurdert at det ikke er nødvendig med særskilte krav til støyskjermingstiltak utover krav til lyd og vibrasjoner i byggt teknisk forskrift. Rehabiliteringen av bygningen vil gi generelle forbedringer av støyforholdene. Det er heller ikke vurdert at foreslåtte arealbruk vil medføre støybelastning av betydning for naboer og øvrige omgivelser. Formålsendringen vil riktignok åpne for økt bruk av bygningen, men det vil ikke foregå aktiviteter utover det som er vanlig for denne typen lokaler. Det kan ikke utelukkes at lokalene kan bli brukt til mindre konserter og andre arrangementer som tidvis kan forårsake kortvarig støybelastning på omgivelsene. Slik støy kan vanskelig styres gjennom reguleringsplan. Vurdering av potensielt støyende arrangementer må dermed behandles på vanlig måte som dispensasjon fra støyforskriften for Oslo.

Radon

Det er noe usikkerhet knyttet til radonforekomster i området men grenser for radonkonsentrasjon og krav om tiltak mot radon ivaretas i byggt teknisk forskrift. For tiltaket anses radonforholdene å være tilfredsstillende ivaretatt gjennom forskriften.

Trafikkforhold

Atkomst og parkering

I planforslaget foreslås det ikke endringer av dagens atkomstssituasjon. Det foreslås heller ikke nye parkeringsplasser. Forslaget vil medføre en ubetydelig økning av biltrafikk på nærliggende veier og gater, og tidvis økt press på eksisterende parkeringsplasser. Det pekes samtidig på at lokalets beskjedne størrelse ikke vil generere bilmengder av betydning. Det er her tillagt betydelig vekt at planforslaget oppmuntrer til utstrakt kollektivtransport, gange og sykkel som fremkomstmiddel. Som det fremgår av Oslo kommunens parkeringsnormer for næring og offentlig formål er det i den tette byen adgang til å planlegge forsamlingslokaler med parkeringsdekning så lavt som 0-0,5 plasser pr. 10 seter. Foreslåtte løsning anses dermed for å være i tråd med overordnede føringer for parkering. Eksisterende kjøre- og sykkeltrafikk lar seg bruke av mindre kjøretøyer, men oppmuntrer samtidig i liten eller ingen grad til bruk av kjøretøy i parken. Etablering av forskriftsmessige atkomst- og parkeringsløsninger vil gjøre planområdet langt mer tilgjengelig for bilister. Videreføring av dagens trafikale situasjon vil dermed ha en trafikkreduserende effekt ved at bruk privatbil blir oppfattet som et mindre attraktivt fremkomstmiddel for besøkende.

Som tidligere nevnt er det en vesentlig høydeforskjell mellom avkjørselspunktet i Pilestredet og planområdet. Terrenget stiger med cirka 6 meter i løpet av kun 25-30 meter, hvilket gir en gjennomsnittlig stigning på 1:7,5, men med langt brattere partier inn mot planområdet. Avviket fra stigningskravet innebærer også at eventuelle utbedringer av stigningsforholdene til forskriftsmessig stand vil medføre meget store terrenginngrep og urimelig store konsekvenser for den vestre delen av Stensparken.

Trafikksikkerhet

Gitt at atkomstveien til planområdet fra Pilestredet ikke utbedres vil trafikksikkerheten ikke være optimal. Avkjørselen mot Pilestredet står blant annet ikke vinkelrett på veien slik det generelt er anbefalt. Disse forholdene er imidlertid holdt utenfor planområdet.

Varelevering

Som det er redegjort for, tilfredsstiller ikke veien mellom planområdet og Pilestredet stigningskrav. Atkomstveien er dessuten smal og noe svingete, noe som potensielt vil vanskeliggjøre atkomst for større kjøretøyer som brukes til varelevering.

Snøopplag

Gitt fraværet av regulerte trafikkområder er det ikke avsatt egne områder til snøopplag. Det er imidlertid vurdert at det er rikelig med muligheter til nødvendig snøopplag i Stensparken.

Kollektivtrafikk

Områdene ved Bislett er blant byens tettest bebygde områder og sørger således for at forsamlingslokalet i Pilestredet 84b vil fungere som et lokalt tilbud for flere tusen mennesker innen forholdsvis kort gang- og sykkelavstand. Samtidig har trikkelinjene i Thereses gate kapasitet til å transportere et stort antall mennesker til Bislett/Fagerborg fra store deler av byen, herunder kollektivknutepunktene i sentrum. Trikk- og busstilbud i området er blant annet dimensjonert for å kunne håndtere publikum til arrangementer på Bislett stadion og har således mer enn god nok kapasitet til å betjene planområdet.

Risiko- og sårbarhet

Risiko og sårbarhetsanalysen omfatter til sammen 17 utredningstemaer, og av disse havner ingen i rød sone for risiko- og sårbarhet, noe som indikerer at planområdet ikke er særlig ulykkesutsatt. Rangert fra middels til lav risiko plasserer utredningstemaene seg i følgende risikogrupper:

Utredningstema	Risikovurdering
Utrykning brann og ambulanse	12, middels risiko
Ustabile grunnforhold	10, middels risiko
Radon	8, middels risiko
Ulykker i forbindelse med anleggsfase	8, middels risiko
Trafikkulykker Pilestredet	
Forurensing av overflatevann og grunnvann	
Luftforurensing	
Brannfare	
Trafikkfare for myke trafikanter	
Brudd på telekommunikasjon	
Brudd på vann- og avløpssystem	
Strømbu	
Støy og uro i anleggsfasen	
Støy	
Kulturminner, kulturmiljø	
Naturverdier	
Forringet livskvalitet som følge av bruksendring	

Teknisk infrastruktur

Ettersom eksisterende bygningen har meget beskjeden størrelse og planforslaget ikke innebærer nybygg av betydning, foreslås det ikke krav om fjernvarmetilknytning. Ulempene og kostnadene forbundet med tilknytning til fjernvarme for en såpass liten, eksisterende bygning fremstår som en uhensiktsmessig store, den beskjedne miljømessige gevinsten tatt i betraktning. Hafslund Fjernvarme har heller ikke gitt uttalelse vedrørende krav om tilknytningsplikt. Gitt bygningens beskjedne størrelse er det ikke innregulert eget areal til oppstilling av avfallsbeholder. I likhet med for sykkelparkering tillates imidlertid oppføring av søppelbod innenfor FRI1.

Tilkobling mot øvrig teknisk infrastruktur videreføres som i eksisterende situasjon og vil således ikke medføre endringer.

Sosial infrastruktur og stedsutvikling

Bakgrunnen for planforslaget er at bydelen gjennom bydelsutvalget har tilkjennegitt behov for et lokale for kulturaktiviteter. Det er per i dag et begrenset antall ikke-kommersielle samlingslokaler i kommunal regi fordelt rundt om i bydelen. Økt tilflytning og utbygging av boligområder som Pilestredet Park, Marienlyst Park og Hausmannskvartalet har gitt økt press på eksisterende lokaler og utløst et ytterligere arealbehov. Omregulering og rehabiliteringen av den gamle presteboligen gjør at viktige arealressurser blir gjort tilgjengelige og formålstjenlige for lokalsamfunnet. Foruten å gjøre selve øke aktiviteten i parkområdet kan bygningen også representere et lokalt tilbud for beboere, spesielt i villaområdene mot vest. Bruksendringen vil gi et tilbud som det, i henhold til bydelen, er behov for i nærområdet. Tilretteleggelse for samlingslokale vil styrke utviklingen av nærmiljøet.

Barnehage

Planforslaget vil verken bidra til barnehagedekning eller skape behov for barnehageplasser i bydelen.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget vil ikke få konsekvenser for bygningens eksteriørkarakter. Det stilles krav om at utformingen av sykkel- og søppelbod tilpasses eksisterende byggverk og kulturmiljøet.

Barns interesser

Ved bruksendringen fra prestebolig til lokale for allmennyttig formål for kulturaktiviteter, vil barn og unge i lokalområdet få bedre forutsetninger for et aktivitetstilbud tilknyttet kulturaktiviteter. Dette vil igjen bedre den sosiale infrastrukturen og gjøre lokalmiljøet til et bedre bosted for denne beboergruppen.

At bygningen ligger i et friområde gir enkel tilgang til gode og trygge uteoppholdsarealer. Friområdet er forbeholdt myke trafikanter og gir god trafikkssikkerhet i planområdet.

Universell utforming

Høydeforskjellen mellom Pilestredet i vest og byggverket som reguleres er cirka 6 meter. Som beskrevet under punktet *Trafikkforhold* er stigningsforholdet på eksisterende adkomstvei for bratt til å tilfredsstille kravene til universell utforming. Dette får konsekvenser for de bevegelseshemmedes tilgjengelighet til bygningen. Veien benyttes i dag som atkomstvei og muliggjør likevel en viss tilgjengelighet, og gjør at ingen brukergrupper er fullstendig ekskludert.

For offentlig publikumsrettet bygning stiller Plan- og bygningslovens blant annet krav til universelt utformet gangadkomst, tilfredsstillende kjøreadkomst og parkeringsplasser for forflytningshemmede nær hovedinngang. Dette gjør at tilgjengeligheten til bygningen, og prinsippet om universell utforming, må veies opp mot kravet til sikring og bevaring av grønnstrukturen og kulturmiljøet.

Forslagsstiller har i vurderingen av atkomstforholdene vurdert flere mulige atkomstløsninger gjennom Stensparken, men har konkludert med at inngrepene som må til for å sikre tilfredsstillende stigning på atkomst på ingen måte står i rimelig forhold til de voldsomme inngrepene dette ville medført i parkanlegget.

Atkomstvei vil dessuten gi en dramatisk endring av Stensparkens karakter ved at en kjørevei føres inn på området der det ikke er bilveier fra før. Forslagsstiller anser at Stensparken verken er stor nok eller har en robust karakter som kan tåle introduksjon av et slikt fremmedelement. Det er tillagt betydelig vekt at et slikt inngrep i praksis vil være irreversibelt.

Tilretteleggelse for riktig stigningsforhold på adkomstvei ville ha medført krav om erstatningsareal for tapt friområde. Tiltaket ville også medført et uopprettelig inngrep i parkens topografi og endret landskapsopplevelsen vesentlig. Dette gjør at den samlede verneinteressen for friområdet anses mer tungtveiende i denne saken.

Interessemotsetninger

Som beskrevet over vil realisering av tiltaket vil utløse interessemotsetning mellom krav til universell utforming av atkomstvei og byggverk på den ene siden og bevaring av parkanlegg, kulturmiljø og bevaringsverdig bebyggelse på den andre.

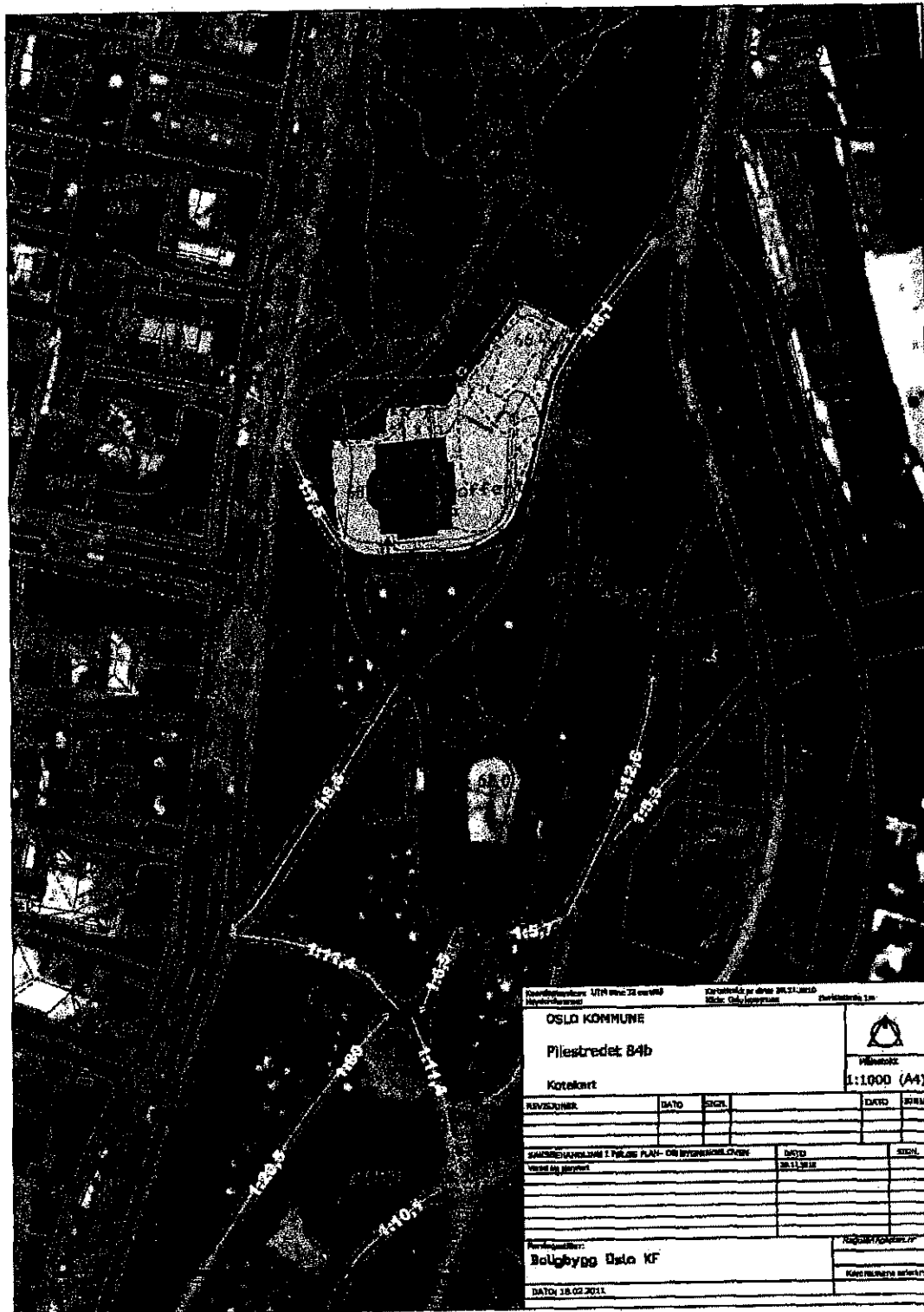
Andre interessemotsetninger som kan kunne oppstå er knyttet til parkeringsplasser og generert trafikkmengde i Pilestredet, sett i forhold til beboernes og de besøkendes interesser.

Økonomiske konsekvenser

Bygningen er eid av Oslo kommune og forvaltes av Boligbygg Oslo KF. Hensikten med bruksendringen er å tilrettelegge for utleie av byggverket. Informasjon om leietakere eller virksomhet i bygningen foreligger ikke, men leieinntektene vil blant annet gå til vedlikehold av den bevaringsverdige bygningsmassen. Utover dette har planforslaget ingen kjente økonomiske konsekvenser av betydning.

9. ILLUSTRASJONER

Ettersom tiltaket i all hovedsak omfatter bevaring og bruksendring av eksisterende anlegg er det ikke utarbeidet illustrasjoner av bygningsmassen. Det er derimot laget et bearbeidet høydelagskart som viser stigningsforholdene langs veiene inn mot planområdet.



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

MOITAT
18 MAI 2013

Tegn3 AS

Postboks 18
0216 OSLO

Deres ref.: Vår ref (saksnr.): 1003907-6

Saksbeht.: Svein Oddvar Korsvik, 47354226

Dato: 11.05.2011
Arkivkode:
512.1

CGNR 216 BNR 124 - PILESTREDET 84 B - KUNNGJØRING OM OPPSTART AV ARBED MED DETALJREGULERING

Vi viser til Deres brev mottatt den 15.04.2011 angående kumgjøring om oppstart av arbeid med detaljregulering for Pilestredet 84B.

Vann- og avløpsetaten har ikke merknader til meldinga om planstart.

Med hilsen

Jan Aksøy
prosjektutvikler byutvikling
Avdeling plan og prosjekt

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent elektronisk og ekspedert i papirform uten underskrift



Hand-og nýðsæltið

Postadress:
Postbox 4704 Sofienberg
0506 Oslo

Besöksadress:
Hankaba gate 5

Telefon: 02 180 Bank giro: 6045.03.20643
Telefax: 23 43 70 80 - Cvg.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmaster@vav.no, kommunik.no
Internet: www.vav.no, kommunik.no



Oslo kommune
Bymiljøetaten
Divisjon samferdsel

Tegm3 AS
Lilleakerveien 8, Postboks 18
0216 OSLO

MOJIAH
18 MAI 2011

Dens ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Dato:
	1003133-4	Inga Berge de Galvez	13.05.2011
		Org. enhet: Dredning	Arkivkode: 512
		Tlf: 23493118	

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV ARBEID MED DETALJREGULERING FOR PILESTREDET 84 B, OSLO KOMMUNE

Det vises til tidligere uttalelse datert 24.9.2010 (vedlagt). Vi har ingen ytterligere kommentarer på nåværende tidspunkt, men vil komme tilbake til saken når utfyllende materiale foreligger.

Med vennlig hilsen

Arne Hvanstad
seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Inga Berge de Galvez
spesialingeniør

Vedlegg: PILESTREDET 84 B, BISLET - INVITASJON TIL SAMRÅD



Bymiljøetaten	Samferdsel	Postboks 122	Telefon: 02 180	Besøksnr: 6004 06 55045
Divisjon samferdsel	Samferdsel 112	Postboks 112	Telefon: 23 49 30 09	Org.nr: NO 976 002 083
		Postboks 6703 Frestad	E-post: postmottak@oslo.kommune.no	
		0650 OSLO	Internett: www.oslo.kommune.no	

Tegn3
v/Per Olsen
Postboks 18
0216 Oslo

MOTTATT
26.05.2014
30 JUN 2014

Dato: 26.05.2014
Arkivkode: 512 21/0124
Vår ref (saknr): 10/1271
Saksbeh: Olaf Steen

GNR. 216, BNR. 124 PILESTREDET 84 B - UTÅLELSE TIL VÅRSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSSARBEID

Vi viser til oversendelse mottatt av oss den 14.04.11 med anmodning om Byantikvarens uttalelse til varsel om oppstart avreguleringssak for Pilestredet 84 B.

Forlaget innebærer omregulering med sikte på å tilrettelegge for offentlig eller privat tjenesteyting og friområde, innefor planavgrensningen som er vist på vedlagte kart. Planområdet vil også bli regulert til hensynssone *Bevaring av kulturmiljø*.

Byantikvaren gjentar og understreker vår tidligere uttalelse den 07.01.11:

Vurdering av arkeologiske forhold

Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av det foreliggende tiltak, if lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9. Dersom det i forbindelse rehabiliteringsarbeidet blir behov for tiltak i bakken, skal Byantikvaren varsles for arkeologisk overvåking av arbeidet.

Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Forholdet til nyere tids kulturminner
Pilestredet 84 B er en murvilla som sto ferdig i 1887. Murvillaen er en naturlig del av villabebbyggelsen på Fagerborg og bør ses som en del av dette miljøet. Både som en del av et helhetlig miljø og som en historisk bygning, har eiendommen stor bevaringsverdi. Eiendommen er derfor oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse og anlegg.

Byantikvaren har ingen merknad til den foreslåtte bruksendringen, og finner det svært positivt at bygningen foreslås regulert til hensynssone *bevaring av kulturmiljø*. Imidlertid bør hensynssonen også omfatte hageanlegget rundt bygning.



Byantikvaren
Postadresse: Postboks 2094 - Galindeflekka 0505 Oslo
Besøksadresse: Mørdalstveien 3 0178 Oslo
Surutbord: 02 180
Publikasjonsservice: 23 46 02 95
Telefax: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no

Vedlegg: B
Forhåndsuttalelser

I tråd med vår prosessanklaring bør hensynssonen gis fylde i bestemmelsen som sikrer vern av både villa og hage, og bestemmelser som hindrer uheldige tiltak i hagen som vil kunne medføre uheldige konsekvenser for den bevaringsverdige murvillaen og opplevelsen av denne.

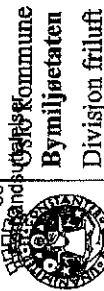
Etter Byantikvarens vurdering er den foreslåtte utvidelsen av planområdet tilfredsstillende for å ivareta virkningen av bygningen i miljøet. Imidlertid forutsetter vi at hele planområdet reguleres til hensynssone *Bevaring av kulturmiljø*.

Med hilsen

[Signature]
Olaf Steen
antikvar

[Signature]
Olaf Steen
antikvar

Vedlegg: B



Tegn 3 arkitektur - plan - landskap
Postboks 18
0216 OSLO

5

MOTTATT
18 JUN 2011

MOTTATT
18 JUN 2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 10/01560-4
Saksbehandler: Ingvild Steiro, 97627307
Arkivkode: 512
Oppgitt ved alle henvendelser

Dato: 0306.2011

PLESTREDET 84 B, HISELØTT – UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Denne saken har vært til behandling i Divisjon friluft i Bymiljøetaten. Innenfor sakens høringstid har vi ikke kunnet foreta en samordning av Bymiljøetaten synspunkter på tvers av divisjonene. Vi forutsetter derfor at det også kan komme svar fra andre divisjoner som har interesser i saken.

Bymiljøetaten – Divisjon friluft viser til varsel om oppstart av planarbeid, og beklager forsinket tilbakemelding.

Planområdet er utvidet til å gjelde deler av regulert friområde rundt presteboligen, uten at det i varslingsdokumentet er konkretisert/ beskrevet hvilke tiltak som er ønskelig innenfor planområdet. Vi vil uttale oss til reguleringen når vi får forelagt omfanget av tiltak innenfor friområde ved offentlig ettersyn.

Vi viser til forrige innspill til Frihustetaten, og minner om krav til erstatningsareal for friområde som omdisponeres.

Planområdet ligger innenfor et område som er kartlagt i kommunens naturdatabase med C-verdi. Det er angitt at det er registrert en rekke kalkrevende arter på lokaliteten (Oslo Helsed 1986). Forholdene kan være endret idag. For å avklare naturverdiens innesfor planområdet må det gjennomføres en naturkartlegging, jfr. Naturmangfoldloven §§ 8-10. Utfra den beskrivelsen som foreligger kan vi ikke vurdere hvorvidt tiltaket kan påvirke aktuelle naturvaller i planområdet.

Med hilsen

Sigve Nyhuus
Sigve Nyhuus
divisjonsdirektør

Anders Gimse
Anders Gimse
avdelingsjef



Bymiljøetaten
Divisjon friluft
Postboks 1443 Viken
0115 Oslo
Besøksadresse:
Sommerrogn
Postmottak@oslo.kommune.no
Telefon: 02180
Telefax: 22 44 90 89
Bankgiro: 6097 05 04543
Org.nr: 571 183 600

Vedlegg: B
Forhåndsuttalelser



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernnavdelingen

Tegn3
Postboks 18
0016 OSLO

MOTTATT
13.05.2011

Dato: 19.04.2011
Vår ref: 2010/26592-3 M-10
Saksbehandler: Mari Lillesveen, miljø
Kari E. Mørbed, beredskap

OSLO KOMMUNE PILESTREDET 84 B UTTALELSE TIL VARSEL OM
IGANGSATT DETALJREGULERING

Det vises til innkommet sak datert 19.4.2011.

Fylkesmannen har foreløpig begrenset informasjon om arealplanen og gir derfor i hovedsak en generell uttalelse. En vurdering av planen i forhold til kommunens overordnede planer må synliggjøres. I det videre planarbeidet ber vi om at følgende faglig hensyn vurderes og ivaretas i henhold til gjeldende nasjonale og regionale føringer og retningslinjer:

- klima- og energihensyn
- grunnstruktur, biologisk mangfold/viktige naturtyper, landskap, vilt, friluftsliv
- barn og unges interesser
- støy
- universell utforming/universell tilgjengelighet

Fylkesmannens beredskapsstab minner om krav til ROS-analyse i tilknytning til planforslaget. For at kravet om ROS-analyse i plan- og bygningslovens § 4-3 skal etterkommes, må det benyttes en metode som gir oversikt over alle risiko- og sårbarhetsforhold knyttet til planarealet. Et godt utgangspunkt for en ROS-analyse er en sjekkliste. Mange kommuner har en standardisert sjekkliste som benyttes i alle plansaker, store som små. Sjekklisten er utgangspunktet for utvelgelse av hendelser som skal analyseres videre i for eksempel en grovanalyse. Det skal også komme fram hvem som har utført ROS-analyse.

Med hilsen

Are Heden
seksjonssjef

Mari Lillesveen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi: Oslo kommune plan- og bygningsetaten

Postadresse: E-postadresse: Telefon: 22 00 35 00
Postboks 811 Dep. Tordenshiøls gt 12
0012 OSLO Inngang stasjonen
www.fylkesmannen.no/olag/akershus
Saksbehandler: Mari Lillesveen
Direkte telefon: 22003643
E-post: postmottak@fma.no
Org.nummer: NO 974 761 319

Pål Erik Olsen

From: Aalstad Grete Hedemann [ghaa@nve.no]
Sent: 16. mai 2011 12:44
To: Pål Erik Olsen
Subject: NVEs innspill til planoppstart - Detaljregulering for Pilestredet 84B - Oslo kommune (saksnr NVE 201006214)

NVEs innspill til planoppstart - Detaljregulering for Pilestredet 84B - Oslo kommune

Vi viser til brev fra dere angående planoppstart, mottatt hos oss 14.04.2011.

Vi har ingen spesielle merknader til oppstart, men med hensyn på grunnforhold forutsetter vi at det tas nødvendige hensyn i forhold til eventuelle kvikkleireforekomster, i tråd med våre retningslinjer "Flom- og skredfare i arealplaner" (NVE 2/2011). Retningslinjene ligger tilgjengelig på www.nve.no under flom og skred - Hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen.

Vennlig hilsen

Grete Hedemann Aalstad
Senioringeniør
Skred- og vassdragsavdelingen - Seksjon for areal og sikring
Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) Region Øst
Postboks 4223, 2307 Høner
Telefon 22 95 95 95 eller direkte 62 63 63 66
E-post: nve@nve.no eller direkte ghaa@nve.no Web: www.nve.no

MOTTATT
25.1.2011
13. MAI 2011

Framtidig bruk av tidligere prestebolig i Pilestredet 85 B

I en annonse 14. april inviteres det til å komme med innspill og ideer til framtidig bruk. Jeg er selv ikke en interessent i forhold til huset, men har i flere faser i livet vært en aktiv bruker av parken, de siste 25 år som nabo til Stensparken. Jeg har sett hvordan bruken av parken har endret seg over tid, derfor mine ideer! - Jeg er også kanskje mer en gjennomsnittlig interessent i byutvikling (- for en del år siden satt jeg i teknisk utvalg i daværende bydelsutvalg for Uravienborg/Majorsrud.)

Det er prisverdig at det blir hentet inn ideer, og enda bedre ville det vært hvis dere gjorde intervjuer med brukerne av parken på en vanlig, varm vårdag. Og til forskjellige tider av døgnet, slik at dere får et realistisk bilde av hvordan parken blir brukt. Og hvordan en framtidig bruk av presteboligen kan tilpasses - og utvide - bruken av parken.

"Gi huset til parken!"

Jeg mener bruken av presteboligen må ses i sammenheng med hele parkområdet og Blåsen. Det er lokalbefolkningen som bruker dette området som et rekreasjonsområde. Framtidige aktiviteter som legges til huset, må heller ikke fortrengte de lokale adferdene som allerede er i området.

- Etter mitt syn er det et begrenset markeds potensial i den beliggenheten huset har, hvis det ikke trykkes til dette lokale preget. Riktige aktiviteter kan tilføre område noe veldig positivt, øke aktiviteten og bruken av parken - og kanskje dempe de negative trekkene ved området, spesielt på kvelden, som tagging, forsvapling, utrygghet.

Hva kan huset brukes til?

Et enda bedre serveringssted: En liten, stilig kro, med god mat, som også kunne være oppe om vinteren? ("Prestefruas oppskrifter?" og gode kakker!) Med mulighet for en mer skjermet uteplass inn til huset, men det må også være uteplasser mot bassenget (sol), og god kommunikasjon mellom huset og bassenget. - Og ikke minst en litt mer sjatterende bage og standardblomstene. Et ev. nytt serveringssted bør helst være i samarbeid med det som nå er etablert som "sommerbua" ved bassenget.

En form for utaktivitet som petanque el. i nærheten av huset.

Sikkelige (betalings)kvaliteter, som ved Frogner-parken. Som holdes rene og ryddige. Så rene at de også kan benyttes av de mange mødre med små barn som bruker parken.

Kulturatliv: Baratt-Due er en nær nabo. Innleide samarbeid om musikk-kvelder også i prestegården. Bruke "staller" på plassen til små, intime utendørskonsert?

Atelier for en (bruks)kunstner eller to? Det finnes noen i nærheten. Kanskje de kunne tenke seg nye lokaler. (Aktivitetsdager/kurs for voksne og barn??) Andre typer verksteder?

Offentlige aktiviteter? Jeg regner med at Bydel St.Hanshaugen er nærmest til å foreslå hva som kunne passe å plassere i dette huset.

Sammenheng med parken:

Selv om "parken" kanskje ikke hører til "mandater", så vil etableringen av aktiviteter i presteboligen være avhengig av de omgivelsene som parken er - og gir. Ellers vil huset bare bli et pent hus i kanten av parken, på linje med mange andre hus i Pilestredet.

Stensparken er en liten park som er mye brukt av ulike brukergrupper. Parken bærer derfor også preg av stor sliktase, og det er ikke alltid like fristende å gå turer der tidlig på morgenen etter varme beiger. Den er ikke skjermnet, men en "hang", som også brukes som gjennomgangsgang. Men det er mange fine trær som bærer plassen og tas vare på.

Barn leker i parken, både innenfor lekeparksområdet og i lekeapparater. De er også veldig glød i bassenget på toppen, om sommeren. Det hadde vært fint med is der om vinteren. Barna burde sikres at lekstedene er trygge og ikke et forseglelet. Og at bassenget er rent.

Hunder og hundeeiere har sitt treffested. Det hadde vært en fordel å begrense arealet, hvor hunder kunne løpet fritt (skillet - aks. Frogner-parken). Helst bør det legges lengst bak i parken, som sjelden brukes til andre aktiviteter (nede i skråningen, øst for presteboligen).

Det ser ut av karttegningen at det arealet som nå brukes som lager/maskin/kompost også skal opparbeides. Det er en fordel at det som er der nå, fjernes. Øverst del kan legges til "prestegårdshagen", mens den nedste best egner seg til en vakker, blomsterkantet sti - slik som det er lenger bort.

Sole- og grillplass i parken er mange. De er vanskelige å styre, men et godt og hyggelig serveringssted vil kanskje dempe grillaktiviteten noe?

Oslo, 11. mai 2011

Liv Mellum
Rosenborggata 22
0356 Oslo

livme@online.no



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 29.09.2010

Deres ref:
201010073-6

Vår ref (saknr):
201001963-3

Saksbeh:
Elin Løvseth, 23475652

Arkivkode:
512.1

INVITASJON TIL INSPILL FRA BYDELEN - PILESTREDET 84 B

Bydelen viser til mottatt planinitiativ for reguleringsplan - Bruksendring fra bolig til forsamlingslokale for kulturaktiviteter – Pilestredet 84B

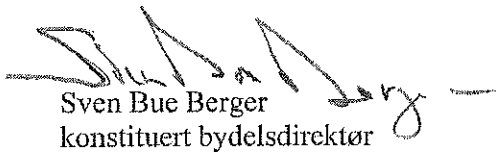
Ved en feiltagelse har saken ikke blitt oversendt bydelsutvalgets AU, noe som er den normale rutine ved planinitiativ.

Bydelsdirektør vil derfor gi følgende administrative tilbakemelding i saken med bakgrunn i bydelsutvalgets tidligere enstemmige vedtak i saken, vedtatt i møte i bydelsutvalget 26.5.2009.

Bydelen har følgende bemerkning:

Bydelen viser til tidligere dialog med Boligbygg Oslo KF i saken, og støtter planinitiativet om omregulering fra bolig, presteboligen, i Pilestredet 84 B til forsamlingslokale for kulturaktiviteter. Bydelen ønsker som tidligere meldt å ha en dialog med dagens eier Boligbygg Oslo KF om en fremtidig og langsiktig bruk av det rehabiliterte hovedhuset. Bydelsdirektørens saksfremlegg ved bydelsutvalgets tidligere behandling samt bydelsutvalgets vedtak i sak 95/09 vedlegges. Videre vedlegges bydelens brev datert 3.6.2010 sendt Boligbygg Oslo KF.

Med hilsen


Sven Bue Berger
konstituert bydelsdirektør


Kjersti Halvorsen
avdelingssjef

Vedlegg: BU sak og vedtak 95/09
Brev til Boligbygg Oslo KF datert 3.6.2010



Bydel St. Hanshaugen

Postadresse:

02 180

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686

Besøksadresse:

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

Vedtak

Arkivsak: 200900170
Arkivkode: 215.6
Saksbeh: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Oppvekst- og kulturkomiteen	19.05.09	27/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.05.09	26/09
Bydelsutvalget	26.05.09	95/09

ANBEFALING AV RIVESØKNAD, HVILEBRAKKA I STENSPARKEN

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget anbefaler riving av "hvilebrakkka" i tilknytning til hovedhuset i Pilestredet 84 B i Stensparken. Bydelen ønsker å ha en dialog med Boligbygg Oslo KF om en fremtidig og langsiktig bruk av det rehabiliterte hovedhuset.

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 26.05.09 og har fattet følgende vedtak

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Bydelsutvalget anbefaler riving av "hvilebrakkka" i tilknytning til hovedhuset i Pilestredet 84 B i Stensparken. Bydelen ønsker å ha en dialog med Boligbygg Oslo KF om en fremtidig og langsiktig bruk av det rehabiliterte hovedhuset.

RETT UTSKRIFT: 02.06.2009



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

Saksframlegg

Arkivsak: 200900170

Arkivkode: 215.6

Saksbeh: Elin Løvseth

Saksgang

Oppvekst- og kulturkomiteen

Miljø- og byutviklingskomiteen

Bydelsutvalget

Møtedato

19.05.2009

20.05.2009

26.05.2009

ANBEFALING AV RIVESØKNAD, HVILEBRAKKA I STENSPARKEN

Tidligere vedtak i saken:

BUsak 57/09 "Hvilebrakkka" i Pilestredet 84 B- Nabovarsel riving av tilbygg

Vedtak:

Bydelsutvalget motsetter seg riving av "hvilebrakkka" i Stensparken. Alternativt mener bydelsutvalget at det må settes opp en ny brakke /bygg innenfor det samme området, eller på det sted i parken som bydelen måtte ønske.

Bydelsutvalget forventer en dialog mellom bydelen og Boligbygg Oslo KF om dette.

Saksframstilling:

Bydelen hadde 6. mai et møte med Boligbygg Oslo KF (BBY), hvor begge parter orienterte om sitt syn på saken. Etter møtet er følgende forhold avklart. BBY har midler til rehabilitering av hovedhuset ("presteboligen") nå, og ønsker å gjøre dette inneværende år. BBY ønsker ikke å rehabilitere hovedhuset dersom bydelen krever at "hvilebrakkka" skal stå. Dersom bydelen kan anbefale riving av "hvilebrakkka" vil rehabiliteringen begynne umiddelbart.

I møtet diskuterte bydelen og BBY en langsiktig bruk av hovedhuset. Hovedhuset er ikke en registrert prestebolig og BBY kan, dersom bydelen ønsker dette, tenke seg å avvikle dagens leieforhold med utleie til presteboliger. BBY er positiv til at bydelen senere kan leie huset til kulturformål/kafe eller andre sosiale formål, som bydelen har tilkjennegitt et behov for. Huset er i dag regulert til boligformål men det antas at en omregulering til offentlig formål, kulturhus, servering med mer er mulig. Alternativt kan det tenkes en kombinasjonsbruk som også er mulig med dagens reguleringsstatus.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren synes ovennevnte utvikling i saken er svært spennende. En langsiktig bruk av hovedhuset, i tråd med bydelens ønsker om et kulturhus/kafe el. vil være et svært positivt tilskudd til Stensparken og for bydelen. Bydelsdirektøren vil derfor nå anbefale bydelsutvalget å gå inn for rivesøknaden. Bydelsdirektøren vil etter at hovedhuset er rehabilitert, i 2010, komme tilbake med en ny sak om status i saken og hvor bydelen kan be boligbygg om å avvikle dagens leieforhold.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget anbefaler riving av "hvilebrakkka" i tilknytning til hovedhuset i Pilestredet 84 B i Stensparken. Bydelen ønsker å ha en dialog med Boligbygg Oslo KF om en fremtidig og langsiktig bruk av det rehabiliterte hovedhuset.

Tone Frønes
bydelsdirektør



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

Boligbygg Oslo KF
Postboks 1192 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 03.06.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200900170-14

Saksbeh:
Elin Løvseth, 23475652

Arkivkode:
215.6

PILESTREDET 84 B – VIDERE BRUK ETTER REHABILITERING

Bydelen viser til møte mellom Boligbygg Oslo KF (BBY) og bydelen avholdt i bydelens lokaler 06.05.2009. Boligbygg Oslo KF var representert i møtet med Kjartan Nogva og Tone Bøhler Stugaard. Bydelsutvalget vedtok i sak 95/2009, riving av hvilebrakka i Stensparken (vedtak vedlagt) etter informasjon fra Boligbygg Oslo KF om at hovedhuset ikke ville bli rehabilitert dersom bydelen krevde at "hvilebrakka" bygget inntil hovedhuset skulle stå.

I møtet diskuterte bydelen og BBY en langsiktig bruk av hovedhuset. Bydelen ble informert om at hovedhuset ikke er en registrert prestebolig og at BBY, dersom bydelen ønsker dette, kunne tenke seg å avvikle dagens leieforhold med utleie til presteboliger. BBY var positiv til at bydelen senere kunne leie huset til kulturformål/ kafé eller andre sosiale formål, som bydelen har tilkjennegett et behov for. Huset er i dag regulert til boligformål men BBY antok at en omregulering til offentlig formål, kulturhus, servering med mer burde være mulig. Alternativt at det kunne tenkes en kombinasjonsbruk, som også er mulig med dagens reguleringsstatus.

Bydelsutvalget uttalte til rivesøknaden: "Bydelsutvalget anbefaler riving av "hvilebrakka" i tilknytning til hovedhuset i Pilestredet 84 B i Stensparken. Bydelen ønsker å ha en dialog med Boligbygg Oslo KF om en fremtidig og langsiktig bruk av det rehabiliterte hovedhuset.

I møtet ble bydelen og BBY enige om at bydelen kan gjøre en ny henvendelse i saken etter at hovedhuset er rehabilitert i 2010, hvor bydelen kan be boligbygg om å avvikle dagens leieforhold.

Bydelen har registrert at rehabiliteringsarbeidene er godt i gang og at eiendommen Pilestredet 84B har vært opplistet i Aftenposten Aften i oversikt over tomme kommunale eiendommer. Bydelen ønsker å bli orientert om status i rehabiliteringsarbeidene og å starte opp dialogen med Boligbygg Oslo KF om en fremtidig og langsiktig bruk av det rehabiliterte hovedhuset.



Bydel St. Hanshaugen

Besøksadresse:

Postadresse:

02 180

Epost: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Internett: www.bsh.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004 06 03088
Org.nr: 971 179 686

Med hilsen

Tone Frønes
bydelsdirektør

Ole Kristian Brastad
avdelingssjef

Vedlegg:
BUvedtak 95/2009