



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Administrasjonsavdelingen

Møteinnkalling 5/12

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 06. juni 2012 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 19/12	MBK-protokoll april 2012.....	ii
Sak 20/12	Begrenset høring vedrørende alternativ 1 D - Atkomst til areal under vannspeil - Operaallmenningens søndre del.....	9
Sak 21/12	Karl Johans gate 19 - 207/97 - Bruksendring, ombygging og fasadeendring	14
Sak 22/12	Fredensborgveien 24 B Gnr/Bnr 208/876 - Reguleringsplan - kunngjøring on offentlig ettersyn - detaljregulering	20
Sak 23/12	Hausmannskvartalene - situasjon og utfordring.....	29
Sak 24/12	Barnehage i Hausmannskvartalet	31

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 19/12 MBK-protokoll april 2012

Arkivsak: 201200098
Arkivkode: 026.2
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	19/12

MBK-PROTOKOLL APRIL 2012

Protokoll 3/12

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 18. april 2012 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

Møteleder: Kim-Andre Åsheim (SV)

Tilstede: Kjartan Almenning (V)
Audun Halvorsen (H)
Sindre Buchanan (MdG)

Forfall: Gudmund Brede (A)

Som vara møtte: Marte Grindaker (A)

I tillegg møtte:

Møtesekretær: Elin Løvseth

Åpen halvtime

Komiteen hadde invitert til åpent innspillsmøte om bydelens miljø- og klimahandlingsplan kl. 18-19. 4 fremmøtte.

Godkjenning av innkalling og sakskart

Godkjent

Orientering om råd for funksjonshemmede protokoll

Ikke mottatt

Eventuelt

Sak 12 /12 MBK-protokoll mars 2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
Godkjent

Sak 13 /12 Taxiholdeplass på Knud Knudsens plass

Innstilling/vedtak foreligger ikke.

Behandling:
Forslag til vedtak i saken fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:
MBK henstiller om forgang i saken av hensyn til beboerne, og vil fatte vedtak så snart fagetaten har uttalt seg.

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
MBK henstiller om forgang i saken av hensyn til beboerne, og vil fatte vedtak så snart fagetaten har uttalt seg.

Sak 14 /12 Rådhusgata 7C - Detaljregulering - Kunngjøring om offentlig ettersyn - frist 27.02.2012 - 16.04.2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Bydelsutvalget anbefaler at formål kontor tas ut av planen, da dette ikke er i tråd med overordnede planer for Kvadraturen med tanke på å skape byliv og bymiljø. For øvrig anbefaler bydelsutvalget den foreslåtte omregulering.

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
Bydelsutvalget anbefaler at formål kontor tas ut av planen, da dette ikke er i tråd med overordnede planer for Kvadraturen med tanke på å skape byliv og bymiljø. For øvrig anbefaler bydelsutvalget den foreslåtte omregulering.

Sak 15 /12 Sonja Henies plass 3, Oslo Plaza. Varsel om offentlig ettersyn av planprogram og oppstart av detaljregulering

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener planprogrammet og beskrivelsen av hva som skal belyses i konsekvensutredningen er utførlig. Bydelsutvalget har derfor ikke forslag til nye temaer som bør belyses.
2. Bydelsutvalget ønsker på dette tidspunkt ikke å anbefale alternativ i saken, da den kommende utredningen av alternativene og konsekvensutredningen er nødvendig for å få mer eksakt kunnskap om virkningen de ulike alternativene vil ha på omgivelsene.
3. Bydelsutvalget er enig i mange av Plan- og bygningsetatens konklusjoner etter oppstartsmøtet med tiltakshaver.
Bydelsutvalget ønsker ikke å anbefale et forslag om utvidelse av hotell Plaza ut i regulert friområde. Økt bygningshøyde mot friområdet og Akerselva vil medføre negative skyggevirksomheter for friområdet og elva, noe bydelsutvalget mener vil være negativt for utvikling av området.
4. Av hensyn til fotgjengere og snarvei gjennom området vil bydelsutvalget verken anbefale en overbygging av fortau på Sonja Henies plass eller at passasjen mellom Plaza og Spektrum reduseres.
5. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte hotellutvidelsen er så omfattende at det så langt som mulig bør stilles samme miljøkrav som ved nybygg.
Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, og med ambisjon om nullutslippsbygg.
6. På grunn av planområdets sentrale beliggenhet og svært gode kollektivdekning mener bydelsutvalget i likhet med Plan- og bygningsetaten at det for et hotell i dette området bør avsettes maksimalt 1 parkeringsplass og minimum 4 sykkelplasser per 10 rom samt at areal til parkering må avsettes på egen tomt.
Tiltaket må heller ikke medføre økning av bilparkeringsplasser for allmennheten i parkeringshus i området eller vesentlig økt parkering langs gategrunn. Videre bør det tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser for buss, bil, motorsykkel og sykkel og avsettes plasser til nullutslippsbiler og ladestasjoner til el-bil.

Behandling:

Forslag til vedtak i saken fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Tilleggsforslag, ny første setning til pkt 2: Bydelsutvalget viser til at Områdeplanen for Oslo S er til behandling i Byutviklingskomiteen i Oslo bystyre, og anbefaler at saken stilles i bero inntil denne planen er endelig vedtatt.

Endringsforslag fra Kjartan Almenning (V): Til pkt.6 strykes "vesentlig".

Endringsforslag fra Sindre Buchanan (MdG): Til pkt.3. Første setning strykes.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag pkt. 1-6 ble satt opp mot forslagene fra komiteens medlemmer og falt enstemmig.

Vedtak:

1. Bydelsutvalget mener planprogrammet og beskrivelsen av hva som skal belyses i konsekvensutredningen er utførlig. Bydelsutvalget har derfor ikke forslag til nye temaer som bør belyses.

2. Bydelsutvalget viser til at Områdeplanen for Oslo S er til behandling i Byutviklingskomiteen i Oslo bystyre, og anbefaler at saken stilles i bero inntil denne planen er endelig vedtatt.
Bydelsutvalget ønsker på dette tidspunkt ikke å anbefale alternativ i saken, da den kommende utredningen av alternativene og konsekvensutredningen er nødvendig for å få mer eksakt kunnskap om virkningen de ulike alternativene vil ha på omgivelsene.
3. Bydelsutvalget ønsker ikke å anbefale et forslag om utvidelse av hotell Plaza ut i regulert friområde. Økt bygningshøyde mot friområdet og Akerselva vil medføre negative skyggevirksomheter for friområdet og elva, noe bydelsutvalget mener vil være negativt for utvikling av området.
4. Av hensyn til fotgjengere og snarvei gjennom området vil bydelsutvalget verken anbefale en overbygging av fortau på Sonja Henies plass eller at passasjen mellom Plaza og Spektrum reduseres.
5. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte hotellutvidelsen er så omfattende at det så langt som mulig bør stilles samme miljøkrav som ved nybygg.
Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, og med ambisjon om nullutslippsbygg.
6. På grunn av planområdets sentrale beliggenhet og svært gode kollektivdekning mener bydelsutvalget i likhet med Plan- og bygningsetaten at det for et hotell i dette området bør avsettes maksimalt 1 parkeringsplass og minimum 4 sykkelplasser per 10 rom samt at areal til parkering må avsettes på egen tomt.
Tiltaket må heller ikke medføre økning av bilparkeringsplasser for allmennheten i parkeringshus i området eller økt parkering langs gategrunn. Videre bør det tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser for buss, bil, motorsykkel og sykkel og avsettes plasser til nullutslippsbiler og ladestasjoner til el-bil.

Sak 16 /12 Status St. Hanshaugen park

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget registrerer at Bymiljøetaten har tatt problemet med forsøpling i parken alvorlig og at ryddingen av parken intensiveres i 2012.
2. Bydelsutvalget var ved høringen av rehabiliteringsplanen for parken overveiende enig i planens prioriteringer. Rehabiliteringsplanen er imidlertid ikke blitt endret etter den særskilte bydelshøringen, så konkrete forslag fra bydelen som ikke er i tråd med planen må ses på. Forslag fra bydelen må også kostnadsberegnes og føres opp på prioriteringslisten eller i et tillegg til denne.
3. Bydelsutvalget ser at tidsplanen for gjennomføring av tiltakene i rehabiliteringsplanen ikke holdes. Bydelsutvalget vil sterkt presisere den betydningen det har for bydelen at tempoet for rehabiliteringen av St. Hanshaugen park økes. Av særlig viktighet er det å raskt få på plass et nytt og tidsmessig servicebygg ved Festplassen, som kan dekke de servicefunksjonene det er behov for i dette området. Bydelsutvalget har tidligere ønsket at det legges opp til helårs cafe- og restaurantdrift.

Bydelen får videre mange henvendelser fra publikum om speilbassenget på toppen og rehabilitering av dette. Bydelsutvalget mener at dette også bør ha prioritet, og at det må planlegges for vannspeil om sommeren og kunstisbane om vinteren i tråd med planen og bydelens ønske om vinteraktivitetspark. I forbindelse med dette bør også prioriteres å legge tilrettelegge for uorganisert aktivitet som aking og skilek i samme område, øst for Speilbassenget og skråningene i nordenden av parken. Bydelsutvalget mener det i et folkehelseperspektiv er viktig å sette fokus på tilrettelegging for vinteraktiviteter også i indre by.

Bydelsutvalget mener også det er viktig å prioritere rehabiliteringen av både Bjørnehuset og Tårnhuset, og at det må utredes nøye hva disse husene kan brukes til i fremtiden. Bydelsutvalget mener at de bør gi muligheten til bruk for en større del av publikum enn i dag, og at bydelen bør delta aktivt i konseptutviklingen for begge husene.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Kim-André Åsheim (SV)

Til punkt 1 ny setning 2.

Bydelsutvalget ber om fortgang med å bedre toalettforholdene i parken og at det blir satt ut mobile toaletter og urinal.

Tilleggsforslag fra Kim-André Åsheim (SV)

Til punkt 3, siste avsnitt.

Ny siste setning: Barne- og ungdomsaktiviteter må prioriteres.

Tilleggsforslag fra MBK

Til punkt 3, første avsnitt ny siste setning

Bydelsutvalget er ikke fornøyd med standarden på serveringsfacilitetene slik de fremstår i dag, og ber om at Bymiljøetaten allerede inneværende sesong sørger for å forbedre situasjonen.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag pkt. 1 ble satt opp mot endringsforslag fra SV og falt enstemmig.

Bydelsdirektørens forslag pkt 2 enstemmig vedtatt

Bydelsdirektørens forslag pkt. 3 ble satt opp mot tilleggsforslagene fra MBK og falt enstemmig.

Vedtak:

- 1. Bydelsutvalget registrerer at Bymiljøetaten har tatt problemet med forsøpling i parken alvorlig og at ryddingen av parken intensiveres i 2012.
Bydelsutvalget ber om fortgang med å bedre toalettforholdene i parken og at det blir satt ut mobile toaletter og urinal.*
- 2. Bydelsutvalget var ved høringen av rehabiliteringsplanen for parken overveiende enig i planens prioriteringer. Rehabiliteringsplanen er imidlertid ikke blitt endret etter den særskilte bydelshøringen, så konkrete forslag fra bydelen som ikke er i tråd med planen må ses på. Forslag fra bydelen må også kostnadsberegnes og føres opp på prioriteringslisten eller i et tillegg til denne.*
- 3. Bydelsutvalget ser at tidsplanen for gjennomføring av tiltakene i rehabiliteringsplanen ikke holdes. Bydelsutvalget vil sterkt presisere den betydningen det har for bydelen at tempoet for rehabiliteringen av St. Hanshaugen park økes. Av særlig viktighet er det å raskt få på plass et nytt og tidsmessig servicebygg ved Festplassen, som kan dekke de servicefunksjonene det er behov for i dette området. Bydelsutvalget har tidligere ønsket at det legges opp til helårs cafe- og restaurantdrift.
Bydelsutvalget er ikke fornøyd med standarden på serveringsfacilitetene slik de fremstår i*

dag, og ber om at Bymiljøetaten allerede inneværende sesong sørger for å forbedre situasjonen.

Bydelen får videre mange henvendelser fra publikum om speilbassenget på toppen og rehabilitering av dette. Bydelsutvalget mener at dette også bør ha prioritet, og at det må planlegges for vannspeil om sommeren og kunstisbane om vinteren i tråd med planen og bydelens ønske om vinteraktivitetspark. I forbindelse med dette bør også prioriteres å legge tilrettelegge for uorganisert aktivitet som aking og skilek i samme område, øst for Speilbassenget og skråningene i nordenden av parken. Bydelsutvalget mener det i et folkehelseperspektiv er viktig å sette fokus på tilrettelegging for vinteraktiviteter også i indre by.

Bydelsutvalget mener også det er viktig å prioritere rehabiliteringen av både Bjørnehuset og Tårnhuset, og at det må utredes nøye hva disse husene kan brukes til i fremtiden. Bydelsutvalget mener at de bør gi muligheten til bruk for en større del av publikum enn i dag, og at bydelen bør delta aktivt i konseptutviklingen for begge husene. Barne- og ungdomsaktiviteter må prioriteres.

Sak 17 /12 Sykkelparkering og tilrettelegging for sykkelbruk i Bydel St. Hanshaugen

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener at kollektivknutepunkter; holdeplasser og stasjoner, bør prioriteres ved etablering av nye eller flere sykkelparkeringspunkter og -plasser i Sentrum.
2. Når det gjelder prioritering innenfor bydelen har bydelsutvalget ikke full kjennskap til pågangen på de allerede etablerte sykkelparkeringsplassene. Bydelsutvalget mener imidlertid at det kan være et behov for flere sykkelparkeringsplasser i området rundt Pilestredet / Bislett /Theresesgate, på grunn av Bislett Stadion og antall arbeidsplasser og studiesteder i området. Det er foreslått nye plasser etablert i Pilestredet (8) Bislettgata (5) og på Martinus Lørdahls plass (21), og bydelsutvalget anbefaler at disse prioriteres ved etablering inneværende år.
3. Bydelsutvalget mener det er viktig å ikke omgjøre sykkelstativer for private sykler til bysykkelstativ. Dersom Oslo skal kunne nå målet om å øke sykkelandelen av alle reiser i Oslo til 12 % innen 2015 så må mange tiltak iverksettes. Bydelsutvalget fastholder derfor at de nye sykkelparkeringspunktene som etableres bør ha stativ både for private sykler og bysykler.
4. Bydelsutvalget registrerer at det i dag ikke foreligger noen konkrete planer om å benytte eksisterende bilparkeringsplasser til sykkelparkering. Bydelsutvalget mener dette ikke er i tråd med vedtatt Byøkologisk program for Oslo, innsatsområde 2. - Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem: ”Oslo kommune skal ha en streng parkeringsnorm ved alle nye byutviklingsprosjekter, redusere antallet gateparkeringsplasser og innføre beboerparkeringsordning”. Bydelsutvalget mener at omgjøring av gateparkeringsplasser for bil til sykkelparkeringsplasser og bedre sykkeltraseer er helt i tråd med Byøkologisk program. Bydelsutvalget har ikke noe konkret forslag til omgjøringsplasser nå men vil komme tilbake til dette.

5. Bydelsutvalget mener at det bør arbeides for å etablere sykkelparkeringsplasser i de allerede eksisterende bilparkeringshusene i sentrum. Disse parkeringshusene har i dag ledig kapasitet og bør være tilstrekkelig trygge også for syklister. Videre er det på markedet trygge automatiske sykkelparkeringshusløsninger hvor sykkelen leveres og hentes ved inntasting av kode/bruk av kort. Bydelsutvalget mener kommunen bør være mere offensive når det kommer til utprøving av alternative løsninger for sykkelparkering.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Nytt punkt 1.

Bydelsutvalget understreker viktigheten av tilrettelegging for sykkeltrafikk gjennom snarlig utvikling av sykkeltraseer i bydelen.

Tilleggsforslag fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Punkt 4. Tillegg etter nest siste setning:

Bydelsutvalget ser imidlertid at behovet for parkering for familier og andre som i hovedsak bruker bil til fritids- og helgereiser, ikke kan ivaretas dersom man fjerner gateparkeringsplasser uten å erstatte disse med andre alternativer. Bydelsutvalget mener underjordiske parkeringshus, for eksempel under St. Hanshaugen-parken, eventuelt fjernparkeringshus, er løsninger som både vil frigjøre plass til sykkeltraseer/sykkelparkering, og gjøre det enklere for folk å la bilen stå over lengre perioder. Det er derfor svært ønskelig at det kommunale parkeringsorganet bystyret i sak 284/2011 vedtok å opprette, settes i drift så raskt som mulig.

Tilleggsforslag fra Sindre Buchanan (MdG) og Kim-André Åsheim (SV):

Nytt punkt 7.

Bydelsutvalget mener det bør iverksettes tiltak for å forbedre flyten av bysykler mellom bysykkelpunktene i rushtiden og generelt.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag punkt 1 satt opp endringsforslag fra Almenning og falt enstemmig

Bydelsdirektørens forslag punkt 2 - 4 enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra Almenning falt mot 2 stemmer (H og V).

Tilleggsforslag fra Buchanan nytt punkt 7 enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget understreker viktigheten av tilrettelegging for sykkeltrafikk gjennom snarlig utvikling av sykkeltraseer i bydelen.*
2. *Bydelsutvalget mener at kollektivknutepunkter; holdeplasser og stasjoner, bør prioriteres ved etablering av nye eller flere sykkelparkeringspunkter og -plasser i Sentrum.*
3. *Når det gjelder prioritering innenfor bydelen har bydelsutvalget ikke full kjennskap til pågangen på de allerede etablerte sykkelparkeringsplassene. Bydelsutvalget mener imidlertid at det kan være et behov for flere sykkelparkeringsplasser i området rundt Pilestredet / Bislett /Theresesgate, på grunn av Bislett Stadion og antall arbeidsplasser og studiesteder i området. Det er foreslått nye plasser etablert i Pilestredet (8) Bislettgata (5) og på Martinus Lørdahls plass (21), og bydelsutvalget anbefaler at disse prioriteres ved etablering inneværende år.*

4. *Bydelsutvalget mener det er viktig å ikke omgjøre sykkelstativer for private sykler til bysykkelstativ. Dersom Oslo skal kunne nå målet om å øke sykkelandelen av alle reiser i Oslo til 12 % innen 2015 så må mange tiltak iverksettes. Bydelsutvalget fastholder derfor at de nye sykkelparkeringspunktene som etableres bør ha stativ både for private sykler og bysykler.*
5. *Bydelsutvalget registrerer at det i dag ikke foreligger noen konkrete planer om å benytte eksisterende bilparkeringsplasser til sykkelparkering. Bydelsutvalget mener dette ikke er i tråd med vedtatt Byøkologisk program for Oslo, innsatsområde 2. - Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem: "Oslo kommune skal ha en streng parkeringsnorm ved alle nye byutviklingsprosjekter, redusere antallet gateparkeringsplasser og innføre beboerparkeringsordning". Bydelsutvalget mener at omgjøring av gateparkeringsplasser for bil til sykkelparkeringsplasser og bedre sykkeltraseer er helt i tråd med Byøkologisk program. Bydelsutvalget har ikke noe konkret forslag til omgjøringsplasser nå men vil komme tilbake til dette.*
6. *Bydelsutvalget mener at det bør arbeides for å etablere sykkelparkeringsplasser i de allerede eksisterende bilparkeringshusene i sentrum. Disse parkeringshusene har i dag ledig kapasitet og bør være tilstrekkelig trygge også for syklister. Videre er det på markedet trygge automatiske sykkelparkeringshusløsninger hvor sykkelene leveres og hentes ved inntasting av kode/bruk av kort. Bydelsutvalget mener kommunen bør være mere offensive når det kommer til utprøving av alternative løsninger for sykkelparkering.*
7. *Bydelsutvalget mener det bør iverksettes tiltak for å forbedre flyten av bysykler mellom bysykkelpunktene i rushtiden og generelt.*

Sak 18 /12 Bydelens miljø- og klimahandlingsplan 2012-2015

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget vedtar revidert Miljø- og klimahandlingsplan for bydelen 2012- 2015.

Behandling:

Endringsforslag fra MBK:

Saken utsettes for ytterligere revidering basert på innspill fra åpent møte.

Votering:

Endringsforslaget enstemmig vedtatt

Vedtak:

Saken utsettes for ytterligere revidering basert på innspill fra åpent møte.

Referatsaker

Periode: 21. mars 2012 - 18. april 2012

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
9/12	201200316-3	21- bussens trase og parkeringsendringer ved Bislett

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Sak 20/12 Begrenset høring vedrørende alternativ 1 D - Atkomst til areal under vannspeil - Operaallmenningens søndre del

Arkivsak: 200800270

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	20/12
Bydelsutvalget	12.06.12	60/12

BEGRENSET HØRING VEDRØRENDE ALTERNATIV 1 D - ATKOMST TIL AREAL UNDER VANN SPEIL - OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL

Tidligere vedtak i saken:

BUsak 18/2012 Operaallmenningens søndre del, Bjørvika. Planforslag til offentlig ettersyn - tilleggshøring Alt 1D - forslag til detaljregulering

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget anbefaler bare alternativ 1D i forhold til formål kino, og fastholder for øvrig tidligere vedtak i saken Alt.2 Sjøvannsbasseng.*

Bydelsutvalget kan imidlertid se at en vannspeilløsning også vil kunne være et positivt element for området. Alt 1D med formål kino i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet vil også kunne være positivt for området. Et kinosenter vil kunne trekke folk mot området gjennom hele året og på kveldstid og skape synergi med biblioteket og de andre kulturinstitusjonene i Bjørvika.

2. *Bydelsutvalget registrerer at det er ulike synspunkter på løsningen på behovet for sykkelparkeringsplasser i området. Bydelsutvalget har tidligere anbefalt bruk av underjordisk sykkelparkering i sentrum og de nye byutviklingsområdene i sentrum. I forslagens reguleringsbestemmelser § 5.2 Parkering fremgår at bil- og sykkelparkering tilknyttet funksjoner skal anlegges under terreng. Bydelsutvalget mener kommunen må vurdere det samlede behovet for sykkelparkeringsplasser for delområder i Bjørvika, og koordinere etableringen på og under terreng slik at en får best mulige løsninger i forhold til sikkerhet, tilgjengelighet og estetikk. Underjordiske løsninger, områder med dårlige solforhold samt støybelastede områder bør velges til sykkelparkering fremfor de mer attraktive områder for opphold.*

Bakgrunn for saken:

Planforslaget med to hovedalternativer var til offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011. Alternativene 1 og variant 1B fremmet et vannspeil med kjeller på 4 643 m² under terreng nord for Operagata med formål bibliotek og treningssenter. Alternativene 2 og variant 2B fremmet en reetablert fjordbukt med kjeller på 1 816 m² nord for Operagata fram til fjordbuktas østre kant med formål bibliotek og treningssenter. Plan- og bygningsetaten anbefalte forslaget alternativ 2 med fjordbukt. Det innkom 18 bemerkninger, inkludert innsigelse fra Riksantikvaren. Variantene, alternativ 1C med vannspeil og kun formål bibliotek under grunnen inntil vannspeilet, og alternativ 2C med fjordbukt og kun formål bibliotek under grunnen inntil fjordbukt, var på begrenset høring fra 10.06.2011 til 15.06.2011. I forbindelse med byutviklingskomiteens møte 30.11.2011 ble det fra flertallets side foreslått å legge inn et nytt arealformål (kino) i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet i alternativ 1, jamfør forslag til merknader samt

endringsforslag i reguleringsbestemmelser. Fordi nytt formål kino i bystyres behandling 14.12.2011 ble fremmet under hele vannspeilet og inntil felt A8 og Langkaia som vist på revidert alternativ 1D, måtte forslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn; grunnet et nytt arealbruksformål som ikke hadde vært presentert i tidligere ettersyn. Fordi ny atkomstløsning for bruksformål under terreng, verken i plankartet eller i bestemmelsene var ivaretatt, må planforslagets alternativ 1D nå legges ut til begrenset høring.

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten mottatt på begrenset høring blant annet forslag til adkomstløsning for arealet under vannspeilet.

Etter begrenset høring vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 11.06.2012.

På grunn av frist til byrådsavdelingen 11. juni 2012, må eventuelle bemerkninger i den begrensede høringen være oversendt Plan- og bygningsetaten innen søndag 3.juni 2012.

Bydelen har derfor innen fristen oversendt en administrativ uttalelse i saken.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Byrådsavdeling for byutvikling mener Plan- og bygningsetatens planforslag manglet beskrivelse i reguleringsbestemmelsene av ny atkomstløsning til området under vannspeilet.

På bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling på vegne av Bystyret, er det derfor utarbeidet forslag til reguleringskart og reguleringsbestemmelser for adkomstløsninger for areal under terreng. I tillegg er det gjort mindre justeringer i andre deler av planforslaget.

Følgende endringer inngår i denne høringen:

- Adkomstløsninger for areal under terreng.
- I felt A25a er anløpsmuligheter for båter endret fra taxi/charterbåter og lignende, til fritidsbåter.
- Fortau er lagt inn som underformål på nordsiden av Operagata.
- Sykkelfelt er lagt inn i vestre del av Operagata, nærmest krysset med Langkaigata (j.fr. tidligere bemerkninger)
- Bredere gangfelt i Operagata.
- Marginal justering av grense mellom felt A25b (gangareal) og felt A30a (gangareal) slik at den flukter med kaikant lenger sør, dvs. grensen mellom felt A25a (gangareal) og felt E0a (friluftsområde i sjø og vassdrag).

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten som planfaglig instans tar kun stilling til byplanfaglig vurdering av forslaget, og anbefaler det som etter etatens vurdering er best for området.

Etatens foreløpige vurdering er i sin helhet tatt inn i saksframstillingen.

I denne høringssaken vurderer plan- og bygningsetaten kun alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål (forsamlingslokale, treningssenter, kino) under grunn, uavhengig av hvilket av de foreslått bruksformål som tenkes gjennomført.

Plan- og bygningsetaten holder fast ved sine tidligere anbefalinger om å støtte etablering av fjordbukt i Operaallmenningens søndre del. Men dersom alternativ 1D med vannspeil med bruksformål forsamlingslokale, treningssenter og kino vedtas, har etaten følgende vurdering vedrørende de viste atkomstløsninger:

Etaten tar til etterretning Kulturbyggene i Bjørvika's føring om at den øvrige planlagte bebyggelsen under grunn ikke er tilknyttet det nye biblioteket på felt A8 – verken fysisk eller formålsteknisk. En viktig førende premiss i endringsforslaget er at krav om atkomst til

Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8 er i strid med program- og prosjekteringspremissene for planlagt nytt Deichmanske hovedbibliotek. Etaten har revidert et forslag til reguleringsbestemmelser slik at krav om atkomst til Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8 frafalles.

Etaten legger til grunn at kravene til parkering for drift, forflyttningshemmede og sykler for formål bibliotek er sikret gjennom reguleringskart og –bestemmelser i reguleringsplanen for Deichmanområdet. Av denne grunn er reguleringsbestemmelsene revidert slik at det ikke tillates bil- og sykkelparkering innenfor planområdet i forbindelse med funksjon bibliotek.

Etaten mener at de viste inngangs- og rømningsløsningene, samt bilfri varelevering via trapper og heis er illustrert på en måte som anses å medføre mindre betydningsfulle barrierer i området. Hovedinngangstrapp er plassert inntil og langs vannspeilets vestside. Dette ivaretar den visuelle kontakten i øst-vest retning mellom Tollbodene og biblioteket i felt A8. Imidlertid skaper disse trappene en fysisk barriere i planområdet i denne samme retningen. Det vil ikke kunne være mulig å krysse vannspeilet fra øst på grunn av nedsenket hovedinngangsløsning til arealene under vannspeil. Etaten mener at det er viktig at vannspeilet i forbindelse med evt. trapper inntil og langs vannspeilets vestside utformes slik at vannspeil avsluttes mot øst og mot hovedinngang til formål under bakken som en vanggardin. Dette vil bidra til at nedsenket bygningsparti ikke vil oppleves som ”sjakt” eller ”åpen tunnel”. Vanggardin vil muliggjøre at vannspeil får en tredimensjonal, skulpturell avslutning mot vest. Kvalitetsmessig anses dette å være ønskelig og vil kunne gjenspeile områdets monumentale og viktige kulturinstitusjoner, samt områdets historiske spor.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et levende, urbant og rekreativt parkaktig byrom ved sjøen som gjenspeiler Bjørvikas representative karakter med Operaen og det planlagte Deichmanske biblioteket i felt A8 som sentrale monumentalbygg. Plassen skal formidle overgangen fra eksisterende bysentrum til fjorden og den nye bydelen i Bjørvika. For øvrig overlapper sone 8 (trappekonstruksjon ned til formål under grunn som lokalenes hovedinngangsløsning) den vestlige delen av sone 6 (vannspeil). Dette sikrer etablering av byrommet med vannspeil som flukter med kaikant sør for Operagata dersom allmenningen etableres uten arealene under grunn.

Heis som en alternativ hovedinngang er plassert i forbindelse med vegetasjon mellom vannspeil og Langkaigata i felt A25b. Plassering av heis anses som uproblematisk i forhold til siktakse H190 fra Østbanehallen og mot Hovedøya. Etaten mener at det er viktig å beholde kontakten generelt mellom fjorden, kaiområdet og byen i dette byrommet.

Rømningstrappene plassert i felt A30a skaper ikke heller betydningsfulle visuelle barrierer i området. Imidlertid skaper disse trappene noen utfordringer i forhold til plassens bevegelsesmønster i nord-sørretning. I syd ved Operagata vil passasjebredden halveres, og i nordenden av planområdet ved Dronning Eufemias gate vil ca en tredjedel av passasjebredden beslagslegges av rømningstrapper. Dette kan være noe negativt, men på den andre siden kan det tenkes at dette danner et naturlig bevegelsesmønster mellom vannspeilet og rømningstrappene gjennom planområdet. Arealene vest for rømningstrapper kan lettere defineres som oppholdssoner for ulike aktiviteter (fri opphold, uteservering, osv.).

Imidlertid bemerker etaten at det er en utfordring å ivareta sikkerhet i forbindelse med trapper når lokalene under plassen er stengt.

Etaten mener at det ikke er ønskelig med bilparkering i planområdet, verken under terreng eller på terreng, unntatt en parkeringslomme som vist på kart på nordsiden av Operagata og som skal ivareta varelevering for regulerte funksjoner under terreng samt atkomst for brann- og redningsbiler. Formål parkeringsplass på nordsiden av Operagata betyr biloppstillingsplass som

skal benyttes for varelevering for regulerte funksjoner under terreng. På grunn av karttekniske grunner reguleres dette til parkeringsplass.

Varelevering forutsettes å skje via kombinert publikums- og vareheis som vist på plankart innenfor sone 7. Atkomst til heisen er fra både nord og syd. Etaten mener at dersom det skulle etableres en nedkjøringsrampe ned til arealene under terreng, måtte dette plasseres enten langs Operagata eller langs vannspeilets vestende. Videre antas det at arealbehovet for en nedkjøringsrampe å være minst 3 x 40 meter i tillegg til mer komplisert avvikling i Operagata. Etaten mener at etablering av nedkjøringsrampe innenfor planområdet vil virke ødeleggende for dette sentrale og viktig byrommet, og at dette dermed ikke er akseptabelt, verken fra planmyndighetenes side eller fra Bjørvika Infrastruktur AS's og deres konsulents side. På denne bakgrunn har etaten verken regulert nedkjøringsrampe eller bilparkering innenfor planområdet.

Vedrørende besøkende til og arbeidsplasser i publikumsrettede funksjoner legger etaten til grunn at planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Oslo S som Oslos største knutepunkt, og er dermed mer enn tilfredsstillende dekket av kollektivtilbud. Videre spesifiseres det følgende miljømål i Overordnede miljøoppfølgingsprogram for Bjørvika (OMOP): *"Størst mulig andel av den totale transporten til, fra og innen bydelen, skal foregå til fots og med sykkel. Minst 80 prosent av alle motoriserte reiser over døgnet til, fra og innen bydelen, skal foregå med kollektive transportmidler. Biltrafikken skal utgjøre mindre enn 10 prosent av alle reisene til, fra og innen bydelen. Næringsdrivende i området stimuleres til å velge varetransport med miljøvennlig kjøretøy, og rasjonalisering av varetransport gjennom samordning av transporttjenester."*

For øvrig foreslår Plan- og bygningsetaten en endring vedrørende atkomst til taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia på bakgrunn av bemerkninger fra Oslo Havn KF i forbindelse med forrige offentlig ettersyn fra 06.02.2012 til 19.03.2012. Formulering om at *"det tillates tilrettelagt for anløpssted for taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia"* er tatt bort i reguleringsbestemmelsenes § 6 på grunnlag av at gjeldende Bjørvikaregulering ikke åpner for dette. Ilandstigning gjelder kun for fritidsbåter. Drifts- og vedlikeholdsansvar av kommunalt gangareal i felt A25 og Havnepromenaden i planområdet skal overtas av Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel.

Det er ikke vist høyde på konstruksjon for teknisk tilluft. Etaten ønsker tilbakemelding på plassering og spesielt høyde på dette. Det vises til illustrasjon, tverrsnitt 1:200. Foreløpig er det kun vist plassering av teknisk tilluft på plankart innenfor sone 11.

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at mer detaljert utforming av ovennevnte tiltak på gateplan må ivaretas i forbindelse med byggesak.

Bjørvika Infrastruktur AS påpeker at etablering av arealene under terreng ikke er en del av opparbeidelse av Operaallmenningens søndre del.

Videre mener Bjørvika Infrastruktur AS at foreslått etablering av evt. vanngardin/vannvegg i forbindelse med vannspeil og hovedatkomst for lokalene under vannspeil skal bekostes av samlingslokale/treningssenter/kino-prosjektet, og inngår dermed ikke i kostnader for gjennomføring av Operaallmenningens søndre del.

Reguleringsbestemmelsene – forslag

Vedlagt. Endringene til reguleringsbestemmelsene vises i rødfarge. Tatt inn som nevnt tidligere nye krav/presiseringer vedrørende fortau, innganger for gående og inngang for bilfri varelevering med trapper/heis til bebyggelsen under terreng, samt rømningsveier, krav til trapper, heis, begrensninger for synlige konstruksjoner over terreng, forbud mot bilparkering, krav om sykkelparkering.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren viser til bydelsutvalgets tidligere vedtak i saken, hvor Alt.2 Sjøvannsbasseng anbefales. Som Plan- og bygningsetaten vurderer derfor bydelsdirektøren kun alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål (forsamlingslokale, treningssenter, kino) under grunn, uavhengig av hvilket av de foreslått bruksformål som tenkes gjennomført.

Bydelsdirektøren er enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger i saken og har ingen kommentarer til saken utover dette.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i saken, av 27.01.2011 og 27.03.2012, hvor bydelsutvalget anbefaler Alt.2 Sjøvannsbasseng. Som Plan- og bygningsetaten har bydelsutvalget derfor kun vurdert alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål under grunn (forsamlingslokale, treningssenter, kino), uavhengig av hvilket av de foreslåtte bruksformål som ønskes gjennomført. Bydelsutvalget er enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger i saken og har ingen kommentarer til saken utover dette.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Varslingsbrev om begrenset høring
Planforslagets alternativ 1D, ny begrenset høring
Deichmansaksen- utredning om muligheten for arealer under vannspeil.

Sak 21/12 Karl Johans gate 19 - 207/97 - Bruksendring, ombygging og fasadeendring

Arkivsak: 201200846

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	21/12
Bydelsutvalget	12.06.12	58/12

KARL JOHANS GATE 19 - 207/97 - BRUKSENDRING, OMBYGGING OG FASADEENDRING

Sammendrag:

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten fått oversendt søknad om rammetillatelse for bruksendring til serveringssted inkludert uteservering i Karl Johans gate 19. Tiltakshaver er Olav Thon, og søknaden gjelder bruksendring fra forretning- og kontorlokaler til bevertning med tilhørende støttefunksjoner i 1.-3. etasje og kjeller i Karl Johans gate 19. Det skal også tilrettelegges for uteservering.

Tiltaket medfører at det søkes om ulike dispensasjoner ; fra dagens reguleringsformål og ulike endringer på fasade, i bærende konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Det foreligger protester til tiltaket fra eiere av naboeiendommene Karl Johans gate 21 og nedre Slottsgate 10B.

Bakgrunn for saken:

Bydelsdirektøren er jf. delegasjonsvedtak av 9.11.2011, sak 114/11, delegert høringsmyndighet ved kurante bruksendringssaker. Saker hvor den ønskede endring av bruken av et lokale vil kunne få negative følger for omgivelsene eller der hvor det foreligger naboklager eller innvendinger fra andre kommunale etater regnes som ikkekurante bruksendringer og fremlegges bydelsutvalget for behandling.

Tiltakshaver mener en bruksendring for denne eiendommen vil kunne bidra til bymiljøet som et møtested for handlende, og derigjennom medvirke til å vitalisere området og være et positivt bidrag til publikum.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Forslagsstillers beskrivelse av tiltaket

Karl Johans gate 19 er et bygg i 5 etasjer, beliggende på hjørnet av Karl Johans gate /Nedre Slottsgate. Olav Thon leier i dag deler av eiendommen i Karl Johans gate 17/Scotsman. Da leieavtalen avsluttes juli 2013, ønskes det i den forbindelse å flytte restaurant Scotsman til Karl Johans gate 19.

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning - og kontorlokaler til bevertning med tilhørende støttefunksjoner i underetasje, 1.et. og 3. et. i Karl Johans gate 19. Andre etasje er allerede godkjent som serveringslokale, og skal ombygges for å tilpasse ny planløsning. Videre skal det tilrettelegges for uteservering. Samlet berørt bruksareal er ca. 573,9m2 BRA.



Tiltaket medfører følgende søknadspliktige endringer i bygget:

- Ny heis mellom kjelleretasje og 4. etasje for å tilfredsstille krav til universell utforming/tilgjengelighet i teknisk forskrift.
- Nytt ventilasjonsanlegg.
- Endring i bærende konstruksjoner; hulltaking i dekke ved etablering av heis, trapperom og ventilasjonsanlegg.
- En eksisterende gjennomgang mellom lokalene i Karl Johans gate 19 og 17 blendes.
- Nye våtrom/WC for kunder og ansatte i u.et. og 3. etasje.

Tiltaket medfører mindre fasadeendringer:

- Mot Karl Johans gate skiftes eksisterende 4 vinduer i 1.et. ut med horisontalsprossede løftevinduer.
- Det monteres markiser til vinduer i 1.et.
- Ny heis i fasade mot øst, mot "bakgård" i 4.etasje.

Uteserveringen vil være et supplement til serveringen innendørs, og skal drives innenfor lokalets ordinære åpningstid. Uteserveringsområdet er avgrenset av eksisterende gatelamper langs fasadene til Karl Johans gate 19, og omfatter et areal på til sammen ca. 64,5 m², med kapasitet på til sammen ca. 170 sitteplasser. Tiltaket medfører ingen fysiske inngrep i gatetunet. Møbleringsgrense følger Bymiljøetatens retningslinjer for Karl Johans gate gjennom å opprettholde møbleringsgrense.

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning, kontor og bolig ifølge reguleringsplan S-2413, vedtatt 22.08.1979. Bygningen er oppført på Byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger.

Estetisk utforming

Karl Johans gate 19 er en 1800/1900talls murgård. Plan- og bygningsetatens arkiv viser at bygget over tid har gått gjennom en del innvendige og eksteriørmessige endringer. Omsøkt prosjekt innebærer innsetting av 4 løftevinduer for å tilrettelegge for uteserveringen. Foreslått sprosseinndeling er forsøkt tilpasset eksisterende enkle fasadekomposisjon og vindusutforming. Vindusformat er lik eksisterende vinduer i første etasje. Det vises i denne sammenheng til vindusutformingen til lokalene for 3 brødre i Øvre Slottsgate 14. Nye vinduer i Karl Johans gate 19 er tenkt utført i tilsvarende utførelse.

Ny heis går kun til 3. etasje, og etableres for å tilrettelegge for universell tilgjengelighet. Heisen vil ikke bryte byggets takflate, og vil ikke være synlig fra Karl Johans gate eller Nedre Slottsgate. Fasadeendring mot bakgård vil være begrenset.

Det nye ventilasjonsanlegget plasseres i hovedsak i 3. etasje, av-/fratrekk plasseres i bakkant av bygget, og vil ikke være synlig i fasadeliv eller fra gateplan.

Utnyttelse/u-grad

Omsøkt tiltak medfører ingen endringer i u-grad. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 1 b) er bygningene regulert med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt eksisterende utnyttelsesgrad. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 2,5, byggforskrift 1969 og NS 3940 1. utgave (med endringer av 04.04.1979) legges til grunn for beregning av prosjektets arealer. Lokalene som i dette prosjektet søkes bruksendret, innebærer ingen økning i utnyttelsesgrad.

Fjernvarme

I henhold til TEK10 skal bygg over 500m² ha dekket min 60% av varmebehovet fra annen energiforskyning enn direktevirkende elektrisitet. Kravet gjelder ved hovedombygging, eller en vesentlig ombygging av varmesystemet. I Oslo praktiseres det krav om tilknytning av fjernvarme for bygg over 1000m².

Dispensasjoner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det om dispensasjon fra regulert formål da etablering av bevertning er i strid med dagens formål. Hensynet bak denne bestemmelsen er å styre arealbruk og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område.

Tiltakshaver mener en bruksendring her vil gi en funksjon som vil kunne bidra til vitalisering av området og bymiljøet, som et møtested for handlende og et positivt bidrag til publikum. Videre mener tiltakshaver at den omsøkte bruksendringen vil kunne bidra til en generell oppgradering av selve lokalet og tilliggende torgområde/gågate på eiendommen.

Eiendommen ligger i et område som per i dag har et blandet tilbud, og hvor det allerede finnes flere serveringssteder. Tiltakshaver mener at det bør vektlegges at 2.et. i Karl Johans gate 19 allerede er godkjent som serveringslokale og at Scotsmans leiekontrakt avvikles juli 2013. Nye lokaler i Karl Johans gate 19 vil således være en videreutvikling av eksisterende serveringslokaler /uteservering.

Det planlegges etablert ny heis, nye våtrom/garderobes, lagerrom samt diverse oppholdsrom/kontorlokale i tilnytning til driften av det nye lokalet.

Fasadeendringen omfatter markiser til vinduer i 1.et. samt utskifting av eksisterende vinduer i 1.et. med løftevinduer.

Universell utforming/ fravik fra TEK

Tiltaket er prosjektert i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10).

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført 10.02.12.

Det er innkommet kommentarer/protester fra eier av Karl Johans gate 21, i brev av 29.02.12.

Karl Johans gate 21 ANS er sterkt imot at rammetillatelsen innvilges. Klager mener at Karl Johans gate først og fremst er en handlegate, og mener at den nye driften vil bli dominerende og kunne gå ut over driften av nabovirksomhetene. Klager hevder også at det vil bli mindre tilgjengelig gateareal for almenheten.

Det er videre innkommet protest fra Søylen Eiendom AS for High Street Shopping AS, eier av Nedre Slotts gate 10B. Klager ønsker å gjenetablere Karl Johans gate som Norges mest betydningsfulle handlegate, og ønsker ikke endring av bruken for lokaler i området. Klager er ikke

enig i at en bruksendring vil bidra til å visualisere området positivt og ønsker ikke et skjenkested i 3-4 etasjer i dette området. Sekundært kan serveringsvirksomhet, ikke bar, i en etasje anbefales. Klager mener den omfattende endringen av bruken, i flere etasjer, utløser kravet om reguleringsendring, ikke bare bruksendring. Klager mener at ytterligere uteservering i dette området vil gjøre gaten enda smalere og mindre tilgjengelig for gående på Karl Johans gate. Klager mener at bruksendringen til bar i flere etasjer vil medføre betydelig støyproblematikk og være visuelt forslørende.

Bydelsdirektørens vurdering:

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Byantikvarens uttalelse foreligger ikke per dato. Siden eiendommen er regulert til bevaring vil nok Byantikvaren i denne saken ha hovedfokus på fasadeendringene og uteserveringen og den virkningen den vil ha på gaterommet. Bydelsdirektøren mener at uteserveringen som skissert i søknaden blir for omfattende, og at det blir mindre tilgjengelig gateareal for almenheten. Det vises en uteservering på 170 sitteplasser fordelt på 64,5 m² i Karl Johans gate og Nedre Slottsgate. Karl Johans gate er smal i dette området, og det er viktig at det ikke tas i bruk så store deler av gaterommet til uteservering som dagens Scotsman. Det er viktig å ikke skape barrierer ved å legge opp til mer uteservering i Karl Johan, og bydelsdirektøren mener derfor at uteserveringen for et nytt serveringssted/pub i området må begrense seg til Nedre Slottsgate. En utservering må i tillegg ikke virke privatiserende, det vil si det bør unngås at det legges opp til inngjerdinger og plattinger i forbindelse med uteserveringen.

Bydelsdirektøren er for en stor del enig med de to bemerkningene til bruksendringen fra eiere av naboeiendommene. Nye bruksendringer fra forretning- og kontorlokaler til bevertning i Karl Johans gate vil kunne bidra til at Karl Johans gate etter hvert mister sitt særpreg som primært handlegate. Bydelsdirektøren mener det er viktig å merke seg hvorfor søknader om dispensasjoner fra regulert formål må være velbegrunnede. Hensynet bak denne bestemmelsen er å styre arealbruk og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område. Bydelsdirektøren mener nye dispensasjoner til formål bevertning i Karl Johans gate vil skape presedens for en utvikling av Karl Johans gate i en annen retning enn dagens bruk. Bydelsdirektøren er videre skeptisk til etablering av et bevertningssted/pub av dette omfang i en gate med en bevertningsvirksomhet med målgruppe barn, unge og barnefamilier beliggende vis a vis. Bydelsdirektøren støtter klagen i at et bevertningssted/pub her vil kunne gå ut over driften av nabovirksomhetene, på grunn av at en pub/bevertningssted generelt medfører øket støynivå for omgivelsene.

Bydelsdirektøren er derfor tvilende til om den nye bruken vil være positivt vitaliserende for gaten eller området. Verken selve formålsendringen fra forretning til bevertning/pub eller de påtenkte endringer av fasaden med markiser og uteservering kan sies å være positivt for området.

Bydelsdirektøren ser at tiltakshaver avvikler leiekontrakten med Scotsman i Karl Johans gate 17 i juli 2013. Bydelsdirektøren er ikke kjent med hvilken bruk som planlegges i disse lokalene etter dette.

Dersom det etableres bevertningssted/pub i Karl Johans gate 19 må det tilrettelegges for universell utforming av lokalene i sin helhet, jf. §§ 9 og 10 i den nye Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven som trådte i kraft fra 1.1.2009.

Det må videre sørges for en forskriftsmessig ventilasjonsløsning og en tilfredsstillende renovasjonsløsning en for lokalet.

Bydelsdirektøren mener det nøye må vurderes de fordeler og ulemper en dispensasjon fra dagens formål vil ha for dette området og Karl Johans gate generelt. Bydelsdirektøren heller mot å ikke anbefale bruksendringen av lokalene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener det nøye må vurderes de fordeler og ulemper en dispensasjon fra dagens formål vil ha for dette området og Karl Johans gate generelt. Bydelsutvalget ønsker at Karl Johans gate skal fremstå som en handlegate og ser at nye bruksendringer fra forretning- og kontorlokaler til bevertning i Karl Johans gate vil kunne bidra til at Karl Johans gate etter hvert mister sitt særpreg som primært handlegate. Bydelsutvalget mener at dispensasjoner fra regulert formål skal være velbegrunnede. Reguleringsformål for en eiendom eller område skal styre arealbruken og være et signal om hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område. Bydelsutvalget mener nye dispensasjoner til formål bevertning i Karl Johans gate vil skape presedens for en utvikling av Karl Johans gate i en annen retning enn dagens primærbruk.

Bydelsutvalget er tvilende til om den nye bruken vil være positivt vitaliserende for gaten eller området. Verken selve formålsendringen fra forretning til bevertning/pub eller de påtenkte endringer av fasaden med markiser og uteservering kan sies å være positivt for området.

Bydelsutvalget er videre skeptisk til etablering av et bevertningssted/pub av dette omfang i en gate med en bevertningsvirksomhet med målgruppe barn, unge og barnefamilier beliggende vis a vis. Bydelsdirektøren ser at et bevertningssted/pub her vil kunne påvirke driften av nabovirksomhetene, da en pub/bevertningssted med uteservering generelt medfører øket støynivå og for omgivelsene enn forretningsvirksomhet.

Med bakgrunn i ovennevnte anbefaler bydelsutvalget ikke at det for denne eiendommen gis rammetillatelse for bruksendring til bevertning.

2. Dersom det etableres bevertningssted/pub mener bydelsutvalget at uteserveringen som skissert i søknaden blir for omfattende, og at det i området blir for lite tilgjengelig gateareal for almenheten. Karl Johans gate er smal i dette området, og det er viktig at det ikke tas i bruk så store deler av gaterommet i Karl Johans gate til uteservering som dagens Scotsman. Det er viktig å ikke skape barrierer ved å legge opp til mer uteservering i Karl Johan, og bydelsutvalget mener derfor at uteservering for et nytt serveringssted/pub må begrense seg til Nedre Slottsgate. En utserving må i tillegg ikke være virke privatiserende på gaterommet, og det bør derfor unngås å legge opp til inngjerding og plattinger i forbindelse med uteserveringen.
3. Dersom det etableres bevertningssted/pub i Karl Johans gate 19 må det tilrettelegges for universell utforming av lokalene i sin helhet, jf. §§ 9 og 10 i Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det må videre sørges for en forskriftsmessig ventilasjonsløsning og en tilfredsstillende renovasjonsløsning en for lokalet.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Karl Johans gate 19, oversendelsesbrev fra PBE
Rammesøknad
Redegjørelse om prosjektet
Situasjonsplan
Div. tegninger, illustrasjoner av nåværende situasjon og planlagt tiltak
2 naboklager/protester

Sak 22/12 Fredensborgveien 24 B Gnr/Bnr 208/876 - Reguleringsplan - kunngjøring on offentlig ettersyn - detaljregulering

Arkivsak: 201001382

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	22/12
Bydelsutvalget	12.06.12	59/12

FREDENSBORGVEIEN 24 B GNR/BNR 208/876 - REGULERINGSPLAN - KUNNGJØRING ON OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING

Sammendrag:

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten fått oversendt til ettersyn detaljregulering for eiendommen Fredensborgveien 24B. Forslagsstiller er MK Capital Norway AS. Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevertning, med hensynssone - bevaring kulturmiljø for eksisterende bebyggelse. Hensikten er å regulere eksisterende bebyggelse til faktisk bruk, samt legge til rette for bevertning og noe utvidet forretningsdrift/tjenesteyting. To rester av tidligere veireguleringer (S-740 vedtatt 07.08.1958 og S-196GO vedtatt 12.06.1947) innenfor planområdet omreguleres til overstående formål, samt at en liten del av veireguleringen S-196GO vedtatt 12.06.1947 gis samme regulering som resten av naboeiendom gnr./bnr. 208/219.

Det foreligger 2 Alternativ. Forslagsstillers alternativ 1 foreslår parkeringsdekning innenfor norm og at en liten del av ubebygde del av tomt opparbeides til grønt uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten mener planområdets sentrale plassering tilsier laveste del av parkeringsnorm og foreslår dette i Alternativ 2. I forbindelse med at parkeringsplasser på terreng fjernes foreslås opparbeiding av hele arealet vest for atkomstveien over eiendommen til grønt uteoppholdsareal.

Tidligere vedtak i saken:

BUvedtak 31/11 Fredensborgveien 24B , Kunngjøring av detaljregulering

Vedtaket: *"Bydel St. Hanshaugen vil uttale seg til saken når planforslaget foreligger"*.

Bakgrunn for saken:

Store deler av Plan- og bygningsetatens saksfremstilling er tatt inn i saksfremlegget.

Planområdet ligger på Fredensborg og er del av et industrimiljø som var i drift fra 1847 til 1971. Gjeldende regulering er byggeområde for boliger, S-2255 vedtatt 28.07.1977 (soneplanen), med tillegg S-2937 vedtatt 01.10.87.

Frem til 1982 ble bygningsmassen tilrettelagt for og bruksendret til kontor. Siden 2000 har planområdet fått bruksendringer og midlertidige bruksendringer til undervisning. Plan- og bygningsetaten anbefalte i 2010 å omregulere eiendommen til eksisterende bruk, da eiendommen ikke ville få flere midlertidige bruksendringer. Dagens bruk av begge bygningene på planområdet er undervisning, selv om det ene bygget er bruksendret til kontor. Bebyggelsen på planområdet har verneverdi.

Deler av planområdet er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn gjennom reguleringsplanene S-740 vedtatt 07.08.1958 og S-196GO vedtatt 12.06.1947. Den største delen av veireguleringen omreguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevertning. En liten del av

- Den resterende del av utearealet, avgrenset av bygg P, Fredensborgveien, Dops gate og kjørearealet/atkomstveien fra Dops gate til naboeiendommen, foreslås opparbeidet parkmessig, beplantet og møblert for opphold. Kjørearealet trekkes noe lenger unna rekken med pæretrær.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 12 forhåndsuttalelser.

Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering, da opprinnelig undergrunn må antas fjernet og omrotet som følge av bebyggelse og preg av moderne aktivitet. Dersom det likevel blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidene straks stanse og byantikvaren kontaktes, jmf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Eksisterende bebyggelse er del av et helhetlig industrimiljø med røtter tilbake til 1847. Bygning P er oppført på Byantikvarens gule liste, mens bygning Q er under vurdering for oppføring på listen. Planområdet grenser til trehusforstaden Bergfjordingen, som grodde frem på 1700-1800-tallet.

Bergfjordingen er regulert til spesialområde bevaring.

Med bakgrunn i industrimiljøets høye bevaringsverdier opprettholder Byantikvaren anbefalingen om at bestyrerboligen og lagerbygningen reguleres til hensynssone – bevaring kulturmiljø.

Byantikvaren anbefaler at også eiendommens hjørne mot Bergfjordingen reguleres til hensynssone – bevaring kulturmiljø for å være en åpen buffer mellom det bevaringsverdige industrimiljøet og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjordingen. Utbygging av dette hjørnet vil ødelegge siktlinjer inn mot Bergfjordingen og ødelegge opplevelsen av det bevaringsverdige miljøet vesentlig.

Byantikvaren fraråder sterkt utbygging av hjørnet mot Bergfjordingen, Fredensborgveien og Dops gate.

Dersom dette foreslås vil Byantikvaren vurdere å fremme eget alternativ til politisk behandling eller anmode Riksantikvaren om å fremme innsigelse.

Bymiljøetaten, divisjon samferdsel uttaler at parkeringsdekning må følge gjeldende norm, varelevering må beskrives i planen og eksisterende avkjørsel forutsettes videreført.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus ber om at det tas hensyn til klima og energi, barn og unges interesser, støy og universell tilgjengelighet i henhold til nasjonale og regionale føringer og retningslinjer. Det minnes om krav til og utforming av ROS-analyse.

Hafslund Nett har føringer for plassering av eksisterende og nye nettstasjoner og lednings- og kabelanlegg, støy fra disse og kapasitet på strømmettet. Tiltak på planområdet må ikke medføre forringelse av atkomst til Hafslund Netts anlegg, endring av kabeloverdekning eller redusert høyde til luftledningsanlegg. Kostnader ved omlegging av nett må dekkes av tiltakshaver.

Bergfjordingen Vel foreslår å tilbakeføre hjørnetomten til sin opprinnelige form som grøntanlegg, men da over et nytt underjordisk parkeringsanlegg med utleie av p-plasser. Samtidig foreslår velforeningen at teglbyggene på planområdet rehabiliteres ved å avvirke pussmørtelen slik at teglsteinene blir synlige.

Solveig Grethe Gilb, Thomas Steven Gilb og Per Bernhard Bartlett kommenterer at nærmiljøet mangler parkeringsmuligheter, og ber om at det tilrettelegges parkering som kan benyttes av nærmiljøet.

Sameiet Dops gate 6 foreslår et underjordisk parkeringsanlegg med park over.

Scandinavia Bilutleie AS ønsker at plassen helst opparbeides parkmessig.

Forslagsstillers tilsvare:

Generelt til forhåndsuttalelsene: Det er ikke lenger aktuelt å oppføre eller regulere ny bebyggelse på planområdet i dette planforslaget.

Til Byantikvaren: Begge bygningene og tre pæretrær foreslås regulert til hensynssone – bevaring kulturmiljø. Det ubebygde arealet er preget av moderne aktivitet, og forslagsstiller ser ikke behov for å regulere dette til hensynssone. I dialog i etterkant av forhåndsuttalelsen har Byantikvaren

uttalt at deler av planområdet kan bebygges hvis siktlinje fra Fredensborgveien mot Bergfjeringen beholdes.

Til Bymiljøetaten, divisjon Samferdsel: Tilliggende eiendom gnr/bnr 208/219 har sin eneste kjøreatkomst fra planrådets avkjørsel i Dops gate. Forslagsstiller har vært i dialog med Bymiljøetaten om eventuell ny felles avkjørsel fra Fredensborgveien. Forslagsstiller foreslår ikke ny avkjørsel i dette planforslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentar til forhåndsuttalelsene

Til Byantikvaren: Plan- og bygningsetaten anser det ikke som hensiktsmessig å bevare den eksisterende parkeringsplassen med hensynssone – bevaring kulturmiljø, da forslagsstiller ikke ønsker å legge til rette for ny bebyggelse på planområdet.

Til Bergfjeringen Vel, Solveig Grethe Gilb, Thomas Steven Gilb og Per Bernhard Bartlett, Sameiet Dops gate 6 og Scandinavia Bilutleie AS: Bystyret har vedtatt normer for parkeringsdekning, hvis hensikt er å ivareta to hensyn: Sikre tilstrekkelig parkering for boliger og næring innenfor et planområde, og samtidig bidra til at færre velger bil til arbeidsplassen. I den tette byen er det ønskelig å begrense bilbruk og terrengparkering av miljøhensyn.

Sameier, velforeninger, privatpersoner og andre kan inngå privatrettslig avtale med grunneier om parkering på et planområde og tinglyse avtalen hos Statens Kartverk. Hvis det foreligger tinglyst avtale om parkering på et planområde, vil dette inngå i grunnlaget for Plan- og bygningsetatens vurdering av parkeringsdekningen. Et generelt ønske fra naboer om høyere parkeringsdekning i nærheten vil ikke sikre at eventuelle ekstra parkeringsplasser på planområdet faktisk kommer nærområdet til gode. Det er dermed heller ikke tilstrekkelig som vurderingsgrunnlag for parkeringsdekningen for planområdet Fredensborgveien 24B. Forslagsstiller ønsker ikke ny bebyggelse på planområdet, og det er derfor heller ikke aktuelt med underjordisk parkeringsanlegg.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Stedsutvikling og overordnede mål

Fem år etter at gjeldende regulering S-2255 av 28.07.1977 (soneplanen) trådte i kraft ble bygningsmassen tilrettelagt for og bruksendret til kontor, og har siden ikke vært i bruk som bolig. De senere årene har bebyggelsen hovedsakelig blitt benyttet til undervisning. Sammen med naboeiendommene har området fungert som et mangfoldig tilbud av privat undervisning og tjenesteyting.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt å videreføre den allsidige, utadrettede bruken av planområdet. Å legge til formålet offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, frisør, hudpleie) og bevertning kan bidra til å styrke allsidig bruk og skape mer aktivitet på planområdet gjennom ettermiddagen og kvelden.

Det er stor andel av boliger i kvartalene rundt planområdet, og Plan- og bygningsetaten vurderer dermed at planforslaget er i samsvar med "Kommuneplanen 2008 – Oslo mot 2025" sin intensjon om allsidig bymiljø med stor andel boliger. Planforslaget er i samsvar med høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring", som foreslår området som utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger.

Landskap

Ubebygde deler av planområdet er hovedsakelig asfaltert og brukes til parkering. Langs Dops gate står tre store og gamle pæretrær. Overgangen mot Fredensborgveien er beplantet med busker. Planområdet har i tillegg enkelte andre større løvtrær.

Kulturminner, estetikk og byggeskikk

Området er del av et helhetlig industrimiljø med røtter tilbake til 1847. Eksisterende bebyggelse består av to bygninger. Bygg P ble trolig oppført som bestyrerbolig i 1869, og er på Byantikvarens gule liste. Bygg Q er to sammenbygde lagerbygninger fra 1873-1889, og er karakteristisk eksempel på 1800-tallets monumentale industriarkitektur. Bygningen er under vurdering for oppføring på byantikvarens gule liste per 19.01.2012. Den åpne plassen mellom bygg P, Fredensborgveien og Dops gate har opprinnelig vært et hageanlegg, men brukes i dag til parkering på terreng. Pæretrærne langs Dops gate er trolig rest av hageanlegget.

Byantikvaren anbefaler hensynssone – bevaring kulturmiljø for hele planområdet. Dette er både av hensyn til planområdets høye verneverdi som industrimiljø og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjerdings. Plan- og bygningsetaten anser det ikke som hensiktsmessig å bevare den eksisterende parkeringsplassen med hensynssone – bevaring kulturmiljø, da forslagsstiller ikke ønsker å legge til rette for ny bebyggelse på planområdet. De tre pæretrærne reguleres til bevaring.

Trafikkforhold

Fredensborgveien har en del trafikk, som forårsaker noe støy og luftforurensing på den delen av planområdet som ligger mot veien. Nærmeste kollektivtransport er kollektivstregene i henholdsvis Ullevålsveien og Maridalsveien, som begge har en gangavstand på cirka 300 meter fra planområdet.

Planområdet har avkjørsel fra Dops gate, nær krysset Dops gate/Fredensborgveien. Denne avkjørselen deles med tilliggende eiendom gnr/bnr 208/219, som ikke har egen avkjørsel til sin eiendom. Varelevering skjer på planområdet.

Parkeringsdekning

Per i dag har planområdet stor overdekning av parkeringsplasser, med omtrent 71 parkeringsplasser for bil. 30 av disse ligger i parkeringskjeller, mens 41 plasser er på terreng. En del av plassene leies ut.

Planforslaget alternativ 1 foreslår høyeste norm for parkeringsdekning, som vil innebære totalt omtrent 50 plasser hvis bebyggelsen benyttes til kontor og forretning. Naboer i 1700-1800-tallsbebyggelsen nord for planområdet kommenterer at parkeringsdekningen for beboere rundt planområdet er for lav. Dette er fordi 1700-1800-tallsbebyggelsen naturlig nok ikke er tilrettelagt med parkeringsplasser på egen tomt. Det foreligger ingen tinglyste avtaler om at beboere i nærområdet er sikret å få parkere på planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at planområdets sentrale plassering og gode kollektivdekning ikke tilsier at høyeste tall i parkeringsnormen skal legges til grunn. Tvert i mot tyder utleie av parkeringsplasser på overdekning av plasser. Utleie av parkeringsplasser gir heller ingen garanti for at beboere i området rundt sikres parkeringsmulighet. Lavere parkeringsdekning vil føre til mindre trafikk, støy og luftforurensing i nærområdet.

I henhold til ”Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025” sitt mål om en bærekraftig byutvikling mener Plan- og bygningsetaten at laveste del av parkeringsnormen må legges til grunn for parkeringsdekningen, og dette foreslås i Plan- og bygningsetatens alternativ 2. Laveste norm tilsvarer omtrent 19 parkeringsplasser hvis bebyggelsen benyttes til kontor og forretning.

Ubebygde del av planområdet, miljøfaglige forhold og uteoppholdsareal

Den ubebygde delen av planområdet, mellom bygg P, Dops gate og Fredensborgveien, ligger hovedsakelig i gul støyzone, mens et område langs Fredensborgveien er markert med rød støyzone. Byantikvaren fraråder sterkt eventuell utbygging av denne delen av planområdet. Dette er for å sikre en åpen buffer mellom det bevaringsverdige industrimiljøet og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjerdings.

Forslagsstiller foreslår å omgjøre et mindre areal på det øvre nivået med eksisterende terrengparkering til møblert og beplantet uteplass. Plasseringen som foreslås benyttet ligger midt

på den asfalterte plassen, er solrik og ligger et godt stykke unna trafikken i Fredensborgveien. Det vurderes som positivt å skape en slik sone for rekreasjon og opphold på en ellers asfaltert parkeringsplass. Plan- og bygningsetaten mener likevel at lavere parkeringsdekning og mindre parkering på terreng fører til at det nedre parkeringsnivået mot Fredensborgveien også kan opparbeides parkmessig.

I alternativ 2 foreslår Plan- og bygningsetaten at utearealet som er avgrenset av bygg P, Fredensborgveien, Dops gate og kjørearealet/atkomstveien fra Dops gate til naboeiendommen opparbeides til en beplantet og møblert grønn sone for rekreasjon og opphold. Kjørearealet trekkes noe lenger unna rekken med pæretrær for at det ikke skal oppstå skade på trærne ved kjøring på tomten.

Dermed kan et større, sammenhengende areal beplantes og tilrettelegges for opphold. Dette vil skjerme mer for støy fra Fredensborgveien og gi bedre mikroklima. Beplantede flater er i seg selv gode tiltak for lokal overvannshåndtering, og kan oppveie noe for at resten av planområdet er asfaltert. Grønn opparbeiding av denne delen av tomten kan gi en påminnelse om det historiske hageanlegget som en gang eksisterte i tilknytning til bygg P, og sikrer også en åpen buffer mellom to eldre bygningsmiljøer.

Beplanting og vegetasjon vil gi et grønt innslag i byveven og vurderes som positivt for byen.

Universell utforming

Bebyggelsen har ikke full universell tilgjengelighet i dag. I bygg Q ble det installert løfteinnretning og universelt utformete toaletter høsten 2011 for å tilrettelegge for ny leietaker i bygget. ”Veilederen for tilgjengelighet i verneverdig bebyggelse” og ”Strategi for universell utforming” vil legges til grunn for alle tiltak på planområdet.

Naturmangfold

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 og fra Artskart/Naturbase. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jmfør naturmangfoldloven, nml, §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Risiko- og sårbarhet

En enkel ROS-analyse følger planforslaget. Det er ikke funnet risiko for hendelser som gjør det nødvendig med ytterligere tiltak på planområdet.

Barns interesser

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for barn. Opparbeidelse av ubebygde deler av planområdet til uteoppholdsareal eller grønnstruktur vil generelt være positivt for barn.

Sosial infrastruktur

Planområdets beliggenhet er i utgangspunktet egnet for barnehage. Imidlertid er det vanskelig å kombinere

barnehageformålet med de andre formålene forslagsstiller foreslår. En eventuell barnehage ville beslaglagt det meste av den ubebygde delen av planområdet til uteoppholdsareal og det ville gått på bekostning av annen bruk. Adkomstveien som går over planområdet til naboeiendommen og

trafikk fra Fredensborgveien vanskeliggjør også situasjonen. Slik planområdet fremstår i dag egner det seg ikke til barnehage.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten er positive til å formalisere og videreføre den allsidige, utadrettede bruken av planområdet. Formålene som foreslås kan bidra til å styrke mangfoldet og skape aktivitet på planområdet gjennom dagen, ettermiddagen og kvelden.

For å følge opp målsettingen om en bærekraftig by i ”Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025” mener Plan- og bygningsetaten at planrådets gode kollektivdekning og sentrale plassering i indre by taler for at laveste del av parkeringsnormen må følges. Dette foreslås i Plan- og bygningsetatens alternativ 2. I forbindelse med fjerning av parkering på terreng inneholder alternativ 2 forslag om å opparbeide området mellom Fredensborgveien, Dops gate, bygg P og atkomstveien parkmessig med vegetasjon og møblering.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

Hensikten med forslaget

Hensikten med forslaget er å begrense både den totale parkeringsdekningen og parkering på terreng, samt å skape en grønn sone på den asfalterte plassen der det i dag er parkering.

Planforslaget

Alternativ 2 foreslår at laveste del av normen for parkering legges til grunn for parkeringsdekningen. Parkering skal så langt det er mulig anordnes i parkeringskjeller. På terreng foran bygg Q kan det tillates parkeringsplasser for forretning med det antall plasser som nedre del av norm tilsier. Overbygd del av sykkelparkering legges i parkeringskjeller. Området vest og sør for atkomstveien over eiendommen foreslås opparbeidet til møblert og beplantet grønnstruktur og uteoppholdsareal i forbindelse med at dette arealet frigjøres fra bilparkering.

Konsekvenser

Konsekvensen av forslaget er mindre bilkjøring til/fra og på planområdet. Opparbeidelse av beplantet og møblert grønn sone på den ubebygde delen av eiendommen.

Bydelsdirektørens vurdering:

Det foreligger to alternative forslag i saken, det ene fremmet av forslagsstiller MKC Fredensborgveien 24B AS, det andre av Plan- og bygningsetaten. Forskjellen på de to forslagene er parkeringsdekningen for eiendommen, og planene for den ubebygde del av tomten nærmeste Fredensborgveien. Forslagsstiller mener parkeringsdekningen må være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, iht areal for kontor/undervisningsformål. For sykkelparkering legger forslagsstiller kravene til undervisningsformål til grunn. Antall parkeringsplasser for biler ønskes lagt på høyeste norm dvs. totalt 50 plasser, 17 for forretning og 33 for kontor. For sykler foreslås minimum 39 for kontor eller 104 for undervisning. Plan- og bygningsetaten foreslår at parkering skal være i henhold til den laveste del av normen, dvs 10 plasser for forretning og 9 plasser for kontor, eller alternativt 19 plasser for et mosjonslokale. Sykkelparkeringsplasser forelås med samme antall som forslagsstiller, 39 for kontor og 104 for undervisning.

Forslagsstiller foreslår videre at en liten del av ubebygde del av tomt opparbeides til grønt uteoppholdsareal (resten forblir parkeringsområde som i dag). Plan- og bygningsetaten foreslår i forbindelse med at parkeringsplasser på terreng fjernes en opparbeiding av hele arealet vest for atkomstveien over eiendommen til grønt uteoppholdsareal.

Bydelsdirektøren viser til bydelens uttalelse til en annen regulerings sak i samme område , Fredensborgveien 24 i 2008, hvor bydelsutvalget mente at det ikke var behov for parkeringsplasser på grunn av den sentrale beliggenheten eiendommen har. Videre mente også bydelsutvalget at parkeringsområdet burde opparbeides til grønt uteoppholdsareal.

Naboer i området kommenterer at det er noe behov for parkeringsplasser for tilgrensende eiendommer, og at noen derfor leier parkeringsplasser på eiendommen i dag. Bydelsdirektøren anbefaler imidlertid på grunn av bydelsutvalgets tidligere uttalelser i samme område at de laveste parkeringsnormer må legges til grunn ved detaljreguleringen og en opparbeidelse av større del av dagens parkeringsplass til grønt uteoppholdsareal.

Gjeldende regulering fra 1977 er byggeområde for boliger. Hensikten med forslaget er å regulere eksisterende bebyggelse til faktisk bruk. Plan- og bygningsetaten anbefalte i 2010 å omregulere eiendommen til eksisterende bruk, da eiendommen ikke ville få flere midlertidige bruksendringer. Området foreslås derfor regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevarting, med hensynssone - bevaring kulturmiljø. Bydelsdirektøren anbefaler den foreslåtte omreguleringen, som er i tråd med både Kommunedelplan 13 - Indre by (oppgraderingsområde) og høringsutkast til pågående planarbeid med Kommunedelplan for byutvikling og bevaring som foreslår området som utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger, der gjeldende regulering oppheves.

Bydelsdirektøren vil derfor anbefale Plan- og bygningsetatens Alt 2.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler den foreslåtte omreguleringen, som er i tråd med både gjeldende og pågående planarbeid for Oslo indre by.
2. Bydelsutvalget anbefaler Plan- og bygningsetatens Alternativ 2. Bydelsutvalget mener parkeringsdekningen på eiendommen skal være i henhold til den laveste del av normen. Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til offentlig kommunikasjon, noe som gjør at antall parkeringsplasser på området kan begrenses sterkt. Fjerning av parkeringsplasser på terreng gir også en mulighet for at store deler av det ubebygde arealet kan opparbeides med et grøntmessig preg, til nytte og glede for både brukere av eiendommen og beboere og barn i området generelt. Bydelsutvalget håper det kan legges til rette for fysisk aktivitet på området eller alternativt til lekeareal for barn, noe det er et stort behov for i dette området.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Fredensborgveien 24B forslagsstillers planbeskrivelse

Fredensborgveien 24B trafikk og støysoner

Fredensborgveien 24B Støyrapport

Fredensborgveien 24B rapport- Vurdering av parkeringsforholdene

Fredensborgveien 24B Plankart

Fredensborgveien 24B faktaark

Sak 23/12 Hausmannskvartalene - situasjon og utfordring

Arkivsak: 201200231

Arkivkode: 042.0

Saksbehandler: Hilde Lund

Saksgang	Møtedato	Saknr
Helse- og sosialkomiteen	05.06.12	30/12
Ungdomsrådet	05.06.12	15/12
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	23/12
Bydelsutvalget	12.06.12	61/12

HAUSMANNSKVARTALENE - SITUASJON OG UTFORDRING

Tidligere vedtak i saken:

Sak 2/12 vedtak i bydelsutvalgets møte 28. februar 2012:

”Bydelsutvalget deler beboerinitiativets bekymring for utviklingen i Hausmannskvartalet, og er av den oppfatning at samarbeidet mellom politiet, bydelen, beboere og næringsdrivende i området bør styrkes, blant annet med sikte på å få etablert positiv aktivitet på gateplan. Dette kan dreie seg om torgdager, ulike temadager og kulturelle aktiviteter, både som enkeltstående arrangementer og i regi av de næringsdrivende i området. Bydelsutvalget registrerer at det er gjennomført en del tiltak i gaten, blant annet oppmerking av sykkelfelt og sperringer for gjennomkjøring. Kommunen har også etablert en ordning med nærmiljøvakter, som har Hausmannskvartalet som del av sine faste ruter. Bydelsutvalget er imidlertid av den oppfatning at disse gode tiltak ikke er tilstrekkelige, og ber derfor administrasjonen rette en henvendelse til Bymiljøetaten hvor man ber om en orientering om foreliggende planer for Hausmannskvartalet, og planlagt fremdrift for disse.”

Bakgrunn for saken:

Beboerinitiativet for Hausmannskvartalene ble startet for mer enn to år siden. Initiativet er et resultat av utviklingen i området og bekymringsmeldinger fra Sentrum politistasjon. Politiet påpekte klare tegn til forslumming i området.

Det har i hele perioden vært en dialog mellom Beboergruppen, Sentrum politistasjon og administrasjonen i Bydel St. Hanshaugen. Foruten beboere, har gruppen hatt med representanter fra skoler, kulturinstitusjoner og næringsdrivende i dette området.

Saksframstilling/faktaopplysninger:

Området er nå preget av bygningsmessig forfall og har de senere årene hatt økt kriminalitet både knyttet til enkelte leiligheter med hasjplantasjer og prostitusjen og gatekriminalitet med personran, alvorlig vold, tagging og omsetning av narkotika. Det foregår trusler og utpressing mellom næringsdrivende. Området rommer også mennesker uten lovlig opphold i landet.

14. mai inviterte Sentrum politistasjon til et møte med huseierne, også beboere og bydelen var representert. Politistasjonen har et prosjekt ”Hausmann” og en politiførstebetjent er hovedansvarlig for samarbeidet med alle gårdeierne. Det er ca 100 eiere. En større eier har ca 30% av boligmassen. Møtet viste at politiets arbeid med å stoppe forslummingen og kriminaliteten i området er i gang og at arbeidet er tuftet på et godt tverrfaglig samarbeid.

Gårdeierne ansvar for å holde gårdene i orden ble gjennomgått. Problemer med søppel, renhold i portrom og oppganger, fellesområders tilstand, låsesystemer for baktrapper, rømningsveier skal være ryddige, ordentlig merking av ringeklokker og postkasser, mangelfulle låssystemer og brannvarslingsanlegg ble nevnt. Gårdeierne ble oppfordret til å holde porter og baktrapper stengt, vedlikeholde fasadene og holde tak og fortau fri for is. Politiet har også erfart at det mangler husleiekontrakter.

Politiet har dannet et tverrfaglig team som jobber med gårdeierkontroller. Gruppen består foruten Sentrum politi av brann- og redningsetaten, plan- og bygningsetaten og skattekrim ved Skatt Øst.

Bymiljøetaten fremla plan for oppgraderingen av Torggata gjennom Hausmannskvartalet. Arbeidet vil begynne høsten 2012 og skal vare i halvannet år. Gårdeierne la vekt på plass til varelevering, tilstrekkelig avfallshåndtering med mange søppelkasser og god belysning. Flere beklaget at de omkringliggende gatene ikke blir oppgradert samtidig.

Brann- og redningsetaten gjennomgikk gårdeieransvaret. Videre viste de til 1890 årenes bygninger med de betydelige brannfellene de kan representere. Etaten skal gjennomgå disse byggene som er godt representert i Hausmannskvartalet, (totalt ca 3 300 gårder i Oslo). Deres gjennomgang sammen med det tverrfaglige teamet kan i ytterste konsekvens føre til bruksnektelse til forhold er utbedret.

Plan og bygningsetaten gikk også gjennom kommunens undersøkelse av gamle bygg. De kan pålegge gårdeier å få gjennomført en tilstandsrapport. Ved alvorlige mangler kan etaten varsle gårdeier om pålegg med frister for istandsettelse.

Skattekrim ved Skatt Øst har foreløpig vært med på kontroll av to gårder. Sakene er ennå ikke avsluttet. Skattekrim ga råd og veiledning om utleie, bokføring og likning.

Henvendelse til Bymiljøetaten:

Etter vedtak i bydelsutvalgets møte 28. februar rettet bydelsadministrasjonen en henvendelse til Bymiljøetaten. De ble bedt om å orientere om foreliggende planer for Hausmannskvartalet, og planlagt fremdrift for disse. Bydelsadministrasjonen ba om et snarlig svar. Per dags dato har Bymiljøetaten ikke svart på henvendelsen til tross for at det er sendt to purringer.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelen er godt fornøyd med samarbeidet rundt Hausmannskvartalet og vil i samarbeid med politiet følge opp at utviklingen går i riktig retning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget tar sak om Hausmannskvartalene til orientering.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 24/12 Barnehage i Hausmannskvartalet

Arkivsak: 201200973

Arkivkode: 00

Saksbehandler: Gry Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Ungdomsrådet	05.06.12	16/12
Oppvekst- kultur- og frivillighetskomiteen	06.06.12	22/12
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	24/12
Bydelsutvalget	12.06.12	62/12

Tidligere vedtak i saken:

Vedtak fra tidligere behandling(er) mangler.

BARNEHAGE I HAUSMANNSKVARTALET

Dokumentet er ikke ferdigbehandlet. Ettersendes/omdeles i møtet.

Referatsaker

Periode: 18. april 2012 - 06. juni 2012

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
10/12	201102299-3	Torggata 11 Gnr/Bnr: 208/735 - Etablering av uteservering - Cafè Sør - søknad avslås
11/12	201200940-1	Ny T-banetunell i sløyfe i Oslo sentrum- uttalelse fra Bydelsutvalg Grünerløkka
12/12	200402183-93	Alternative plasseringer av drosjeholdeplass på St. Hanshaugen
13/12	200900466-7	Storgata 14 Gnr/Bnr 208/633 - underretning av planvedtak - detaljregulering



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Administrasjonsavdelingen

Møteinnkalling 5/12

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 06. juni 2012 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 19/12	MBK-protokoll april 2012.....	ii
Sak 20/12	Begrenset høring vedrørende alternativ 1 D - Atkomst til areal under vannspeil - Operaallmenningens søndre del.....	9
Sak 21/12	Karl Johans gate 19 - 207/97 - Bruksendring, ombygging og fasadeendring	14
Sak 22/12	Fredensborgveien 24 B Gnr/Bnr 208/876 - Reguleringsplan - kunngjøring on offentlig ettersyn - detaljregulering	20
Sak 23/12	Hausmannskvartalene - situasjon og utfordring.....	29
Sak 24/12	Barnehage i Hausmannskvartalet	31

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 19/12 MBK-protokoll april 2012

Arkivsak: 201200098
Arkivkode: 026.2
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	19/12

MBK-PROTOKOLL APRIL 2012

Protokoll 3/12

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 18. april 2012 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

Møteleder: Kim-Andre Åsheim (SV)

Tilstede: Kjartan Almenning (V)
Audun Halvorsen (H)
Sindre Buchanan (MdG)

Forfall: Gudmund Brede (A)

Som vara møtte: Marte Grindaker (A)

I tillegg møtte:

Møtesekretær: Elin Løvseth

Åpen halvtime

Komiteen hadde invitert til åpent innspillmøte om bydelens miljø- og klimahandlingsplan kl. 18-19. 4 fremmøtte.

Godkjenning av innkalling og sakskart

Godkjent

Orientering om råd for funksjonshemmede protokoll

Ikke mottatt

Eventuelt

Sak 12 /12 MBK-protokoll mars 2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
Godkjent

Sak 13 /12 Taxiholdeplass på Knud Knudsens plass

Innstilling/vedtak foreligger ikke.

Behandling:
Forslag til vedtak i saken fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:
MBK henstiller om forgang i saken av hensyn til beboerne, og vil fatte vedtak så snart fagetaten har uttalt seg.

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
MBK henstiller om forgang i saken av hensyn til beboerne, og vil fatte vedtak så snart fagetaten har uttalt seg.

Sak 14 /12 Rådhusgata 7C - Detaljregulering - Kunngjøring om offentlig ettersyn - frist 27.02.2012 - 16.04.2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Bydelsutvalget anbefaler at formål kontor tas ut av planen, da dette ikke er i tråd med overordnede planer for Kvadraturen med tanke på å skape byliv og bymiljø. For øvrig anbefaler bydelsutvalget den foreslåtte omregulering.

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
Bydelsutvalget anbefaler at formål kontor tas ut av planen, da dette ikke er i tråd med overordnede planer for Kvadraturen med tanke på å skape byliv og bymiljø. For øvrig anbefaler bydelsutvalget den foreslåtte omregulering.

Sak 15 /12 Sonja Henies plass 3, Oslo Plaza. Varsel om offentlig ettersyn av planprogram og oppstart av detaljregulering

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener planprogrammet og beskrivelsen av hva som skal belyses i konsekvensutredningen er utførlig. Bydelsutvalget har derfor ikke forslag til nye temaer som bør belyses.
2. Bydelsutvalget ønsker på dette tidspunkt ikke å anbefale alternativ i saken, da den kommende utredningen av alternativene og konsekvensutredningen er nødvendig for å få mer eksakt kunnskap om virkningen de ulike alternativene vil ha på omgivelsene.
3. Bydelsutvalget er enig i mange av Plan- og bygningsetatens konklusjoner etter oppstartsmøtet med tiltakshaver.
Bydelsutvalget ønsker ikke å anbefale et forslag om utvidelse av hotell Plaza ut i regulert friområde. Økt bygningshøyde mot friområdet og Akerselva vil medføre negative skyggeeffekter for friområdet og elva, noe bydelsutvalget mener vil være negativt for utvikling av området.
4. Av hensyn til fotgjengere og snarvei gjennom området vil bydelsutvalget verken anbefale en overbygging av fortau på Sonja Henies plass eller at passasjen mellom Plaza og Spektrum reduseres.
5. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte hotellutvidelsen er så omfattende at det så langt som mulig bør stilles samme miljøkrav som ved nybygg.
Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, og med ambisjon om nullutslippsbygg.
6. På grunn av planområdets sentrale beliggenhet og svært gode kollektivdekning mener bydelsutvalget i likhet med Plan- og bygningsetaten at det for et hotell i dette området bør avsettes maksimalt 1 parkeringsplass og minimum 4 sykkelplasser per 10 rom samt at areal til parkering må avsettes på egen tomt.
Tiltaket må heller ikke medføre økning av bilparkeringsplasser for allmennheten i parkeringshus i området eller vesentlig økt parkering langs gategrunn. Videre bør det tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser for buss, bil, motorsykkel og sykkel og avsettes plasser til nullutslippsbiler og ladestasjoner til el-bil.

Behandling:

Forslag til vedtak i saken fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Tilleggsforslag, ny første setning til pkt 2: Bydelsutvalget viser til at Områdeplanen for Oslo S er til behandling i Byutviklingskomiteen i Oslo bystyre, og anbefaler at saken stilles i bero inntil denne planen er endelig vedtatt.

Endringsforslag fra Kjartan Almenning (V): Til pkt.6 strykes "vesentlig".

Endringsforslag fra Sindre Buchanan (MdG): Til pkt.3. Første setning strykes.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag pkt. 1-6 ble satt opp mot forslagene fra komiteens medlemmer og falt enstemmig.

Vedtak:

1. Bydelsutvalget mener planprogrammet og beskrivelsen av hva som skal belyses i konsekvensutredningen er utførlig. Bydelsutvalget har derfor ikke forslag til nye temaer som bør belyses.

2. Bydelsutvalget viser til at Områdeplanen for Oslo S er til behandling i Byutviklingskomiteen i Oslo bystyre, og anbefaler at saken stilles i bero inntil denne planen er endelig vedtatt.
Bydelsutvalget ønsker på dette tidspunkt ikke å anbefale alternativ i saken, da den kommende utredningen av alternativene og konsekvensutredningen er nødvendig for å få mer eksakt kunnskap om virkningen de ulike alternativene vil ha på omgivelsene.
3. Bydelsutvalget ønsker ikke å anbefale et forslag om utvidelse av hotell Plaza ut i regulert friområde. Økt bygningshøyde mot friområdet og Akerselva vil medføre negative skyggevirksomheter for friområdet og elva, noe bydelsutvalget mener vil være negativt for utvikling av området.
4. Av hensyn til fotgjengere og snarvei gjennom området vil bydelsutvalget verken anbefale en overbygging av fortau på Sonja Henies plass eller at passasjen mellom Plaza og Spektrum reduseres.
5. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte hotellutvidelsen er så omfattende at det så langt som mulig bør stilles samme miljøkrav som ved nybygg.
Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, og med ambisjon om nullutslippsbygg.
6. På grunn av planområdets sentrale beliggenhet og svært gode kollektivdekning mener bydelsutvalget i likhet med Plan- og bygningsetaten at det for et hotell i dette området bør avsettes maksimalt 1 parkeringsplass og minimum 4 sykkelplasser per 10 rom samt at areal til parkering må avsettes på egen tomt.
Tiltaket må heller ikke medføre økning av bilparkeringsplasser for allmennheten i parkeringshus i området eller økt parkering langs gategrunn. Videre bør det tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser for buss, bil, motorsykkel og sykkel og avsettes plasser til nullutslippsbiler og ladestasjoner til el-bil.

Sak 16 /12 Status St. Hanshaugen park

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget registrerer at Bymiljøetaten har tatt problemet med forsøpling i parken alvorlig og at ryddingen av parken intensiveres i 2012.
2. Bydelsutvalget var ved høringen av rehabiliteringsplanen for parken overveiende enig i planens prioriteringer. Rehabiliteringsplanen er imidlertid ikke blitt endret etter den særskilte bydelshøringen, så konkrete forslag fra bydelen som ikke er i tråd med planen må ses på. Forslag fra bydelen må også kostnadsberegnes og føres opp på prioriteringslisten eller i et tillegg til denne.
3. Bydelsutvalget ser at tidsplanen for gjennomføring av tiltakene i rehabiliteringsplanen ikke holdes. Bydelsutvalget vil sterkt presisere den betydningen det har for bydelen at tempoet for rehabiliteringen av St. Hanshaugen park økes. Av særlig viktighet er det å raskt få på plass et nytt og tidsmessig servicebygg ved Festplassen, som kan dekke de servicefunksjonene det er behov for i dette området. Bydelsutvalget har tidligere ønsket at det legges opp til helårs cafe- og restaurantdrift.

Bydelen får videre mange henvendelser fra publikum om speilbassenget på toppen og rehabilitering av dette. Bydelsutvalget mener at dette også bør ha prioritet, og at det må planlegges for vannspeil om sommeren og kunstisbane om vinteren i tråd med planen og bydelens ønske om vinteraktivitetspark. I forbindelse med dette bør også prioriteres å legge tilrettelegge for uorganisert aktivitet som aking og skilek i samme område, øst for Speilbassenget og skråningene i nordenden av parken. Bydelsutvalget mener det i et folkehelseperspektiv er viktig å sette fokus på tilrettelegging for vinteraktiviteter også i indre by.

Bydelsutvalget mener også det er viktig å prioritere rehabiliteringen av både Bjørnehuset og Tårnhuset, og at det må utredes nøye hva disse husene kan brukes til i fremtiden. Bydelsutvalget mener at de bør gi muligheten til bruk for en større del av publikum enn i dag, og at bydelen bør delta aktivt i konseptutviklingen for begge husene.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Kim-André Åsheim (SV)

Til punkt 1 ny setning 2.

Bydelsutvalget ber om fortgang med å bedre toalettforholdene i parken og at det blir satt ut mobile toaletter og urinal.

Tilleggsforslag fra Kim-André Åsheim (SV)

Til punkt 3, siste avsnitt.

Ny siste setning: Barne- og ungdomsaktiviteter må prioriteres.

Tilleggsforslag fra MBK

Til punkt 3, første avsnitt ny siste setning

Bydelsutvalget er ikke fornøyd med standarden på serveringsfacilitetene slik de fremstår i dag, og ber om at Bymiljøetaten allerede inneværende sesong sørger for å forbedre situasjonen.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag pkt. 1 ble satt opp mot endringsforslag fra SV og falt enstemmig.

Bydelsdirektørens forslag pkt 2 enstemmig vedtatt

Bydelsdirektørens forslag pkt. 3 ble satt opp mot tilleggsforslagene fra MBK og falt enstemmig.

Vedtak:

- 1. Bydelsutvalget registrerer at Bymiljøetaten har tatt problemet med forsøpling i parken alvorlig og at ryddingen av parken intensiveres i 2012.
Bydelsutvalget ber om fortgang med å bedre toalettforholdene i parken og at det blir satt ut mobile toaletter og urinal.*
- 2. Bydelsutvalget var ved høringen av rehabiliteringsplanen for parken overveiende enig i planens prioriteringer. Rehabiliteringsplanen er imidlertid ikke blitt endret etter den særskilte bydelshøringen, så konkrete forslag fra bydelen som ikke er i tråd med planen må ses på. Forslag fra bydelen må også kostnadsberegnes og føres opp på prioriteringslisten eller i et tillegg til denne.*
- 3. Bydelsutvalget ser at tidsplanen for gjennomføring av tiltakene i rehabiliteringsplanen ikke holdes. Bydelsutvalget vil sterkt presisere den betydningen det har for bydelen at tempoet for rehabiliteringen av St. Hanshaugen park økes. Av særlig viktighet er det å raskt få på plass et nytt og tidsmessig servicebygg ved Festplassen, som kan dekke de servicefunksjonene det er behov for i dette området. Bydelsutvalget har tidligere ønsket at det legges opp til helårs cafe- og restaurantdrift.
Bydelsutvalget er ikke fornøyd med standarden på serveringsfacilitetene slik de fremstår i*

dag, og ber om at Bymiljøetaten allerede inneværende sesong sørger for å forbedre situasjonen.

Bydelen får videre mange henvendelser fra publikum om speilbassenget på toppen og rehabilitering av dette. Bydelsutvalget mener at dette også bør ha prioritet, og at det må planlegges for vannspeil om sommeren og kunstisbane om vinteren i tråd med planen og bydelens ønske om vinteraktivitetspark. I forbindelse med dette bør også prioriteres å legge tilrettelegge for uorganisert aktivitet som aking og skilek i samme område, øst for Speilbassenget og skråningene i nordenden av parken. Bydelsutvalget mener det i et folkehelseperspektiv er viktig å sette fokus på tilrettelegging for vinteraktiviteter også i indre by.

Bydelsutvalget mener også det er viktig å prioritere rehabiliteringen av både Bjørnehuset og Tårnhuset, og at det må utredes nøye hva disse husene kan brukes til i fremtiden. Bydelsutvalget mener at de bør gi muligheten til bruk for en større del av publikum enn i dag, og at bydelen bør delta aktivt i konseptutviklingen for begge husene. Barne- og ungdomsaktiviteter må prioriteres.

Sak 17 /12 Sykkelparkering og tilrettelegging for sykkelbruk i Bydel St. Hanshaugen

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener at kollektivknutepunkter; holdeplasser og stasjoner, bør prioriteres ved etablering av nye eller flere sykkelparkeringspunkter og -plasser i Sentrum.
2. Når det gjelder prioritering innenfor bydelen har bydelsutvalget ikke full kjennskap til pågangen på de allerede etablerte sykkelparkeringsplassene. Bydelsutvalget mener imidlertid at det kan være et behov for flere sykkelparkeringsplasser i området rundt Pilestredet / Bislett /Theresesgate, på grunn av Bislett Stadion og antall arbeidsplasser og studiesteder i området. Det er foreslått nye plasser etablert i Pilestredet (8) Bislettgata (5) og på Martinus Lørdahls plass (21), og bydelsutvalget anbefaler at disse prioriteres ved etablering inneværende år.
3. Bydelsutvalget mener det er viktig å ikke omgjøre sykkelstativer for private sykler til bysykkelstativ. Dersom Oslo skal kunne nå målet om å øke sykkelandelen av alle reiser i Oslo til 12 % innen 2015 så må mange tiltak iverksettes. Bydelsutvalget fastholder derfor at de nye sykkelparkeringspunktene som etableres bør ha stativ både for private sykler og bysykler.
4. Bydelsutvalget registrerer at det i dag ikke foreligger noen konkrete planer om å benytte eksisterende bilparkeringsplasser til sykkelparkering. Bydelsutvalget mener dette ikke er i tråd med vedtatt Byøkologisk program for Oslo, innsatsområde 2. - Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem: ”Oslo kommune skal ha en streng parkeringsnorm ved alle nye byutviklingsprosjekter, redusere antallet gateparkeringsplasser og innføre beboerparkeringsordning”. Bydelsutvalget mener at omgjøring av gateparkeringsplasser for bil til sykkelparkeringsplasser og bedre sykkeltraseer er helt i tråd med Byøkologisk program. Bydelsutvalget har ikke noe konkret forslag til omgjøringsplasser nå men vil komme tilbake til dette.

5. Bydelsutvalget mener at det bør arbeides for å etablere sykkelparkeringsplasser i de allerede eksisterende bilparkeringshusene i sentrum. Disse parkeringshusene har i dag ledig kapasitet og bør være tilstrekkelig trygge også for syklister. Videre er det på markedet trygge automatiske sykkelparkeringshusløsninger hvor sykkelen leveres og hentes ved inntasting av kode/bruk av kort. Bydelsutvalget mener kommunen bør være mere offensive når det kommer til utprøving av alternative løsninger for sykkelparkering.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Nytt punkt 1.

Bydelsutvalget understreker viktigheten av tilrettelegging for sykkeltrafikk gjennom snarlig utvikling av sykkeltraseer i bydelen.

Tilleggsforslag fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Punkt 4. Tillegg etter nest siste setning:

Bydelsutvalget ser imidlertid at behovet for parkering for familier og andre som i hovedsak bruker bil til fritids- og helgereiser, ikke kan ivaretas dersom man fjerner gateparkeringsplasser uten å erstatte disse med andre alternativer. Bydelsutvalget mener underjordiske parkeringshus, for eksempel under St. Hanshaugen-parken, eventuelt fjernparkeringshus, er løsninger som både vil frigjøre plass til sykkeltraseer/sykkelparkering, og gjøre det enklere for folk å la bilen stå over lengre perioder. Det er derfor svært ønskelig at det kommunale parkeringsorganet bystyret i sak 284/2011 vedtok å opprette, settes i drift så raskt som mulig.

Tilleggsforslag fra Sindre Buchanan (MdG) og Kim-André Åsheim (SV):

Nytt punkt 7.

Bydelsutvalget mener det bør iverksettes tiltak for å forbedre flyten av bysykler mellom bysykkelpunktene i rushtiden og generelt.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag punkt 1 satt opp endringsforslag fra Almenning og falt enstemmig

Bydelsdirektørens forslag punkt 2 - 4 enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra Almenning falt mot 2 stemmer (H og V).

Tilleggsforslag fra Buchanan nytt punkt 7 enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget understreker viktigheten av tilrettelegging for sykkeltrafikk gjennom snarlig utvikling av sykkeltraseer i bydelen.*
2. *Bydelsutvalget mener at kollektivknutepunkter; holdeplasser og stasjoner, bør prioriteres ved etablering av nye eller flere sykkelparkeringspunkter og -plasser i Sentrum.*
3. *Når det gjelder prioritering innenfor bydelen har bydelsutvalget ikke full kjennskap til pågangen på de allerede etablerte sykkelparkeringsplassene. Bydelsutvalget mener imidlertid at det kan være et behov for flere sykkelparkeringsplasser i området rundt Pilestredet / Bislett /Theresesgate, på grunn av Bislett Stadion og antall arbeidsplasser og studiesteder i området. Det er foreslått nye plasser etablert i Pilestredet (8) Bislettgata (5) og på Martinus Lørdahls plass (21), og bydelsutvalget anbefaler at disse prioriteres ved etablering inneværende år.*

4. *Bydelsutvalget mener det er viktig å ikke omgjøre sykkelstativer for private sykler til bysykkelstativ. Dersom Oslo skal kunne nå målet om å øke sykkelandelen av alle reiser i Oslo til 12 % innen 2015 så må mange tiltak iverksettes. Bydelsutvalget fastholder derfor at de nye sykkelparkeringspunktene som etableres bør ha stativ både for private sykler og bysykler.*
5. *Bydelsutvalget registrerer at det i dag ikke foreligger noen konkrete planer om å benytte eksisterende bilparkeringsplasser til sykkelparkering. Bydelsutvalget mener dette ikke er i tråd med vedtatt Byøkologisk program for Oslo, innsatsområde 2. - Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem: "Oslo kommune skal ha en streng parkeringsnorm ved alle nye byutviklingsprosjekter, redusere antallet gateparkeringsplasser og innføre beboerparkeringsordning". Bydelsutvalget mener at omgjøring av gateparkeringsplasser for bil til sykkelparkeringsplasser og bedre sykkeltraseer er helt i tråd med Byøkologisk program. Bydelsutvalget har ikke noe konkret forslag til omgjøringsplasser nå men vil komme tilbake til dette.*
6. *Bydelsutvalget mener at det bør arbeides for å etablere sykkelparkeringsplasser i de allerede eksisterende bilparkeringshusene i sentrum. Disse parkeringshusene har i dag ledig kapasitet og bør være tilstrekkelig trygge også for syklister. Videre er det på markedet trygge automatiske sykkelparkeringshusløsninger hvor sykkelen leveres og hentes ved inntasting av kode/bruk av kort. Bydelsutvalget mener kommunen bør være mere offensive når det kommer til utprøving av alternative løsninger for sykkelparkering.*
7. *Bydelsutvalget mener det bør iverksettes tiltak for å forbedre flyten av bysykler mellom bysykkelpunktene i rushtiden og generelt.*

Sak 18 /12 Bydelens miljø- og klimahandlingsplan 2012-2015

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget vedtar revidert Miljø- og klimahandlingsplan for bydelen 2012- 2015.

Behandling:

Endringsforslag fra MBK:

Saken utsettes for ytterligere revidering basert på innspill fra åpent møte.

Votering:

Endringsforslaget enstemmig vedtatt

Vedtak:

Saken utsettes for ytterligere revidering basert på innspill fra åpent møte.

Referatsaker

Periode: 21. mars 2012 - 18. april 2012

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
9/12	201200316-3	21- bussens trase og parkeringsendringer ved Bislett

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Sak 20/12 Begrenset høring vedrørende alternativ 1 D - Atkomst til areal under vannspeil - Operaallmenningens søndre del

Arkivsak: 200800270

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	20/12
Bydelsutvalget	12.06.12	60/12

BEGRENSET HØRING VEDRØRENDE ALTERNATIV 1 D - ATKOMST TIL AREAL UNDER VANNspeIL - OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL

Tidligere vedtak i saken:

BUsak 18/2012 Operaallmenningens søndre del, Bjørvika. Planforslag til offentlig ettersyn - tilleggshøring Alt 1D - forslag til detaljregulering

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget anbefaler bare alternativ 1D i forhold til formål kino, og fastholder for øvrig tidligere vedtak i saken Alt.2 Sjøvannsbasseng.*

Bydelsutvalget kan imidlertid se at en vannspeilløsning også vil kunne være et positivt element for området. Alt 1D med formål kino i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet vil også kunne være positivt for området. Et kinosenter vil kunne trekke folk mot området gjennom hele året og på kveldstid og skape synergi med biblioteket og de andre kulturinstitusjonene i Bjørvika.

2. *Bydelsutvalget registrerer at det er ulike synspunkter på løsningen på behovet for sykkelparkeringsplasser i området. Bydelsutvalget har tidligere anbefalt bruk av underjordisk sykkelparkering i sentrum og de nye byutviklingsområdene i sentrum. I forslagens reguleringsbestemmelser § 5.2 Parkering fremgår at bil- og sykkelparkering tilknyttet funksjoner skal anlegges under terreng. Bydelsutvalget mener kommunen må vurdere det samlede behovet for sykkelparkeringsplasser for delområder i Bjørvika, og koordinere etableringen på og under terreng slik at en får best mulige løsninger i forhold til sikkerhet, tilgjengelighet og estetikk. Underjordiske løsninger, områder med dårlige solforhold samt støybelastede områder bør velges til sykkelparkering fremfor de mer attraktive områder for opphold.*

Bakgrunn for saken:

Planforslaget med to hovedalternativer var til offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.

Alternativene 1 og variant 1B fremmet et vannspeil med kjeller på 4 643 m² under terreng nord for Operagata med formål bibliotek og treningssenter. Alternativene 2 og variant 2B fremmet en reetablert fjordbukt med kjeller på 1 816 m² nord for Operagata fram til fjordbuktas østre kant med formål bibliotek og treningssenter. Plan- og bygningsetaten anbefalte forslaget alternativ 2 med fjordbukt. Det innkom 18 bemerkninger, inkludert innsigelse fra Riksantikvaren. Variantene, alternativ 1C med vannspeil og kun formål bibliotek under grunnen inntil vannspeilet, og alternativ 2C med fjordbukt og kun formål bibliotek under grunnen inntil fjordbukt, var på begrenset høring fra 10.06.2011 til 15.06.2011. I forbindelse med byutviklingskomiteens møte 30.11.2011 ble det fra flertallets side foreslått å legge inn et nytt arealformål (kino) i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet i alternativ 1, jamfør forslag til merknader samt

endringsforslag i reguleringsbestemmelser. Fordi nytt formål kino i bystyres behandling 14.12.2011 ble fremmet under hele vannspeilet og inntil felt A8 og Langkaia som vist på revidert alternativ 1D, måtte forslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn; grunnet et nytt arealbruksformål som ikke hadde vært presentert i tidligere ettersyn. Fordi ny atkomstløsning for bruksformål under terreng, verken i plankartet eller i bestemmelsene var ivaretatt, må planforslagets alternativ 1D nå legges ut til begrenset høring.

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten mottatt på begrenset høring blant annet forslag til adkomstløsning for arealet under vannspeilet.

Etter begrenset høring vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 11.06.2012.

På grunn av frist til byrådsavdelingen 11. juni 2012, må eventuelle bemerkninger i den begrensede høringen være oversendt Plan- og bygningsetaten innen søndag 3.juni 2012.

Bydelen har derfor innen fristen oversendt en administrativ uttalelse i saken.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Byrådsavdeling for byutvikling mener Plan- og bygningsetatens planforslag manglet beskrivelse i reguleringsbestemmelsene av ny atkomstløsning til området under vannspeilet.

På bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling på vegne av Bystyret, er det derfor utarbeidet forslag til reguleringskart og reguleringsbestemmelser for adkomstløsninger for areal under terreng. I tillegg er det gjort mindre justeringer i andre deler av planforslaget.

Følgende endringer inngår i denne høringen:

- Adkomstløsninger for areal under terreng.
- I felt A25a er anløpsmuligheter for båter endret fra taxi/charterbåter og lignende, til fritidsbåter.
- Fortau er lagt inn som underformål på nordsiden av Operagata.
- Sykkelfelt er lagt inn i vestre del av Operagata, nærmest krysset med Langkaigata (j.fr. tidligere bemerkninger)
- Bredere gangfelt i Operagata.
- Marginal justering av grense mellom felt A25b (gangareal) og felt A30a (gangareal) slik at den flukter med kaikant lenger sør, dvs. grensen mellom felt A25a (gangareal) og felt E0a (friluftsområde i sjø og vassdrag).

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten som planfaglig instans tar kun stilling til byplanfaglig vurdering av forslaget, og anbefaler det som etter etatens vurdering er best for området.

Etatens foreløpige vurdering er i sin helhet tatt inn i saksframstillingen.

I denne høringssaken vurderer plan- og bygningsetaten kun alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål (forsamlingslokale, treningssenter, kino) under grunn, uavhengig av hvilket av de foreslått bruksformål som tenkes gjennomført.

Plan- og bygningsetaten holder fast ved sine tidligere anbefalinger om å støtte etablering av fjordbukt i Operaallmenningens søndre del. Men dersom alternativ 1D med vannspeil med bruksformål forsamlingslokale, treningssenter og kino vedtas, har etaten følgende vurdering vedrørende de viste atkomstløsninger:

Etaten tar til etterretning Kulturbyggene i Bjørvika's føring om at den øvrige planlagte bebyggelsen under grunn ikke er tilknyttet det nye biblioteket på felt A8 – verken fysisk eller formålsteknisk. En viktig førende premiss i endringsforslaget er at krav om atkomst til

Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8 er i strid med program- og prosjekteringspremissene for planlagt nytt Deichmanske hovedbibliotek. Etaten har revidert et forslag til reguleringsbestemmelser slik at krav om atkomst til Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8 frafalles.

Etaten legger til grunn at kravene til parkering for drift, forflyttningshemmede og sykler for formål bibliotek er sikret gjennom reguleringskart og –bestemmelser i reguleringsplanen for Deichmanområdet. Av denne grunn er reguleringsbestemmelsene revidert slik at det ikke tillates bil- og sykkelparkering innenfor planområdet i forbindelse med funksjon bibliotek.

Etaten mener at de viste inngangs- og rømningsløsningene, samt bilfri varelevering via trapper og heis er illustrert på en måte som anses å medføre mindre betydningsfulle barrierer i området. Hovedinngangstrapp er plassert inntil og langs vannspeilets vestside. Dette ivaretar den visuelle kontakten i øst-vest retning mellom Tollbodene og biblioteket i felt A8. Imidlertid skaper disse trappene en fysisk barriere i planområdet i denne samme retningen. Det vil ikke kunne være mulig å krysse vannspeilet fra øst på grunn av nedsenket hovedinngangsløsning til arealene under vannspeil. Etaten mener at det er viktig at vannspeilet i forbindelse med evt. trapper inntil og langs vannspeilets vestside utformes slik at vannspeil avsluttes mot øst og mot hovedinngang til formål under bakken som en vanggardin. Dette vil bidra til at nedsenket bygningsparti ikke vil oppleves som ”sjakt” eller ”åpen tunnel”. Vanggardin vil muliggjøre at vannspeil får en tredimensjonal, skulpturell avslutning mot vest. Kvalitetsmessig anses dette å være ønskelig og vil kunne gjenspeile områdets monumentale og viktige kulturinstitusjoner, samt områdets historiske spor.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et levende, urbant og rekreativt parkaktig byrom ved sjøen som gjenspeiler Bjørvikas representative karakter med Operaen og det planlagte Deichmanske biblioteket i felt A8 som sentrale monumentalbygg. Plassen skal formidle overgangen fra eksisterende bysentrum til fjorden og den nye bydelen i Bjørvika. For øvrig overlapper sone 8 (trappekonstruksjon ned til formål under grunn som lokalenes hovedinngangsløsning) den vestlige delen av sone 6 (vannspeil). Dette sikrer etablering av byrommet med vannspeil som flukter med kaikant sør for Operagata dersom allmenningen etableres uten arealene under grunn.

Heis som en alternativ hovedinngang er plassert i forbindelse med vegetasjon mellom vannspeil og Langkaigata i felt A25b. Plassering av heis anses som uproblematisk i forhold til siktakse H190 fra Østbanehallen og mot Hovedøya. Etaten mener at det er viktig å beholde kontakten generelt mellom fjorden, kaiområdet og byen i dette byrommet.

Rømningstrappene plassert i felt A30a skaper ikke heller betydningsfulle visuelle barrierer i området. Imidlertid skaper disse trappene noen utfordringer i forhold til plassens bevegelsesmønster i nord-sørretning. I syd ved Operagata vil passasjebredden halveres, og i nordenden av planområdet ved Dronning Eufemias gate vil ca en tredjedel av passasjebredden beslagslegges av rømningstrapper. Dette kan være noe negativt, men på den andre siden kan det tenkes at dette danner et naturlig bevegelsesmønster mellom vannspeilet og rømningstrappene gjennom planområdet. Arealene vest for rømningstrapper kan lettere defineres som oppholdssoner for ulike aktiviteter (fri opphold, uteservering, osv.).

Imidlertid bemerker etaten at det er en utfordring å ivareta sikkerhet i forbindelse med trapper når lokalene under plassen er stengt.

Etaten mener at det ikke er ønskelig med bilparkering i planområdet, verken under terreng eller på terreng, unntatt en parkeringslomme som vist på kart på nordsiden av Operagata og som skal ivareta varelevering for regulerte funksjoner under terreng samt atkomst for brann- og redningsbiler. Formål parkeringsplass på nordsiden av Operagata betyr biloppstillingsplass som

skal benyttes for varelevering for regulerte funksjoner under terreng. På grunn av karttekniske grunner reguleres dette til parkeringsplass.

Varelevering forutsettes å skje via kombinert publikums- og vareheis som vist på plankart innenfor sone 7. Atkomst til heisen er fra både nord og syd. Etaten mener at dersom det skulle etableres en nedkjøringsrampe ned til arealene under terreng, måtte dette plasseres enten langs Operagata eller langs vannspeilets vestende. Videre antas det at arealbehovet for en nedkjøringsrampe å være minst 3 x 40 meter i tillegg til mer komplisert avvikling i Operagata. Etaten mener at etablering av nedkjøringsrampe innenfor planområdet vil virke ødeleggende for dette sentrale og viktig byrommet, og at dette dermed ikke er akseptabelt, verken fra planmyndighetenes side eller fra Bjørvika Infrastruktur AS's og deres konsulents side. På denne bakgrunn har etaten verken regulert nedkjøringsrampe eller bilparkering innenfor planområdet.

Vedrørende besøkende til og arbeidsplasser i publikumsrettede funksjoner legger etaten til grunn at planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Oslo S som Oslos største knutepunkt, og er dermed mer enn tilfredsstillende dekket av kollektivtilbud. Videre spesifiseres det følgende miljømål i Overordnede miljøoppfølgingsprogram for Bjørvika (OMOP): *"Størst mulig andel av den totale transporten til, fra og innen bydelen, skal foregå til fots og med sykkel. Minst 80 prosent av alle motoriserte reiser over døgnet til, fra og innen bydelen, skal foregå med kollektive transportmidler. Biltrafikken skal utgjøre mindre enn 10 prosent av alle reisene til, fra og innen bydelen. Næringsdrivende i området stimuleres til å velge varetransport med miljøvennlig kjøretøy, og rasjonalisering av varetransport gjennom samordning av transporttjenester."*

For øvrig foreslår Plan- og bygningsetaten en endring vedrørende atkomst til taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia på bakgrunn av bemerkninger fra Oslo Havn KF i forbindelse med forrige offentlig ettersyn fra 06.02.2012 til 19.03.2012. Formulering om at *"det tillates tilrettelagt for anløpssted for taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia"* er tatt bort i reguleringsbestemmelsenes § 6 på grunnlag av at gjeldende Bjørvikaregulering ikke åpner for dette. Ilandstigning gjelder kun for fritidsbåter. Drifts- og vedlikeholdsansvar av kommunalt gangareal i felt A25 og Havnepromenaden i planområdet skal overtas av Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel.

Det er ikke vist høyde på konstruksjon for teknisk tilluft. Etaten ønsker tilbakemelding på plassering og spesielt høyde på dette. Det vises til illustrasjon, tverrsnitt 1:200. Foreløpig er det kun vist plassering av teknisk tilluft på plankart innenfor sone 11.

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at mer detaljert utforming av ovennevnte tiltak på gateplan må ivaretas i forbindelse med byggesak.

Bjørvika Infrastruktur AS påpeker at etablering av arealene under terreng ikke er en del av opparbeidelse av Operaallmenningens søndre del.

Videre mener Bjørvika Infrastruktur AS at foreslått etablering av evt. vanngardin/vannvegg i forbindelse med vannspeil og hovedatkomst for lokalene under vannspeil skal bekostes av samlingslokale/treningssenter/kino-prosjektet, og inngår dermed ikke i kostnader for gjennomføring av Operaallmenningens søndre del.

Reguleringsbestemmelsene – forslag

Vedlagt. Endringene til reguleringsbestemmelsene vises i rødfarge. Tatt inn som nevnt tidligere nye krav/presiseringer vedrørende fortau, innganger for gående og inngang for bilfri varelevering med trapper/heis til bebyggelsen under terreng, samt rømningsveier, krav til trapper, heis, begrensninger for synlige konstruksjoner over terreng, forbud mot bilparkering, krav om sykkelparkering.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren viser til bydelsutvalgets tidligere vedtak i saken, hvor Alt.2 Sjøvannsbasseng anbefales. Som Plan- og bygningsetaten vurderer derfor bydelsdirektøren kun alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål (forsamlingslokale, treningssenter, kino) under grunn, uavhengig av hvilket av de foreslått bruksformål som tenkes gjennomført.

Bydelsdirektøren er enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger i saken og har ingen kommentarer til saken utover dette.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i saken, av 27.01.2011 og 27.03.2012, hvor bydelsutvalget anbefaler Alt.2 Sjøvannsbasseng. Som Plan- og bygningsetaten har bydelsutvalget derfor kun vurdert alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål under grunn (forsamlingslokale, treningssenter, kino), uavhengig av hvilket av de foreslåtte bruksformål som ønskes gjennomført. Bydelsutvalget er enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger i saken og har ingen kommentarer til saken utover dette.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Varslingsbrev om begrenset høring
Planforslagets alternativ 1D, ny begrenset høring
Deichmansaksen- utredning om muligheten for arealer under vannspeil.

Sak 21/12 Karl Johans gate 19 - 207/97 - Bruksendring, ombygging og fasadeendring

Arkivsak: 201200846

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	21/12
Bydelsutvalget	12.06.12	58/12

KARL JOHANS GATE 19 - 207/97 - BRUKSENDRING, OMBYGGING OG FASADEENDRING

Sammendrag:

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten fått oversendt søknad om rammetillatelse for bruksendring til serveringssted inkludert uteservering i Karl Johans gate 19. Tiltakshaver er Olav Thon, og søknaden gjelder bruksendring fra forretning- og kontorlokaler til bevertning med tilhørende støttefunksjoner i 1.-3. etasje og kjeller i Karl Johans gate 19. Det skal også tilrettelegges for uteservering.

Tiltaket medfører at det søkes om ulike dispensasjoner ; fra dagens reguleringsformål og ulike endringer på fasade, i bærende konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Det foreligger protester til tiltaket fra eiere av naboeiendommene Karl Johans gate 21 og nedre Slottsgate 10B.

Bakgrunn for saken:

Bydelsdirektøren er jf. delegasjonsvedtak av 9.11.2011, sak 114/11, delegert høringsmyndighet ved kurante bruksendringssaker. Saker hvor den ønskede endring av bruken av et lokale vil kunne få negative følger for omgivelsene eller der hvor det foreligger naboklager eller innvendinger fra andre kommunale etater regnes som ikkekurante bruksendringer og fremlegges bydelsutvalget for behandling.

Tiltakshaver mener en bruksendring for denne eiendommen vil kunne bidra til bymiljøet som et møtested for handlende, og derigjennom medvirke til å vitalisere området og være et positivt bidrag til publikum.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Forslagsstillers beskrivelse av tiltaket

Karl Johans gate 19 er et bygg i 5 etasjer, beliggende på hjørnet av Karl Johans gate /Nedre Slottsgate. Olav Thon leier i dag deler av eiendommen i Karl Johans gate 17/Scotsman. Da leieavtalen avsluttes juli 2013, ønskes det i den forbindelse å flytte restaurant Scotsman til Karl Johans gate 19.

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning - og kontorlokaler til bevertning med tilhørende støttefunksjoner i underetasje, 1.et. og 3. et. i Karl Johans gate 19. Andre etasje er allerede godkjent som serveringslokale, og skal ombygges for å tilpasse ny planløsning. Videre skal det tilrettelegges for uteservering. Samlet berørt bruksareal er ca. 573,9m2 BRA.



Tiltaket medfører følgende søknadspliktige endringer i bygget:

- Ny heis mellom kjelleretasje og 4. etasje for å tilfredsstille krav til universell utforming/tilgjengelighet i teknisk forskrift.
- Nytt ventilasjonsanlegg.
- Endring i bærende konstruksjoner; hulltaking i dekke ved etablering av heis, trapperom og ventilasjonsanlegg.
- En eksisterende gjennomgang mellom lokalene i Karl Johans gate 19 og 17 blendes.
- Nye våtrom/WC for kunder og ansatte i u.et. og 3. etasje.

Tiltaket medfører mindre fasadeendringer:

- Mot Karl Johans gate skiftes eksisterende 4 vinduer i 1.et. ut med horisontalsprossede løftevinduer.
- Det monteres markiser til vinduer i 1.et.
- Ny heis i fasade mot øst, mot "bakgård" i 4.etasje.

Uteserveringen vil være et supplement til serveringen innendørs, og skal drives innenfor lokalets ordinære åpningstid. Uteserveringsområdet er avgrenset av eksisterende gatelamper langs fasadene til Karl Johans gate 19, og omfatter et areal på til sammen ca. 64,5 m², med kapasitet på til sammen ca. 170 sitteplasser. Tiltaket medfører ingen fysiske inngrep i gatetunet. Møbleringsgrense følger Bymiljøetatens retningslinjer for Karl Johans gate gjennom å opprettholde møbleringsgrense.

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning, kontor og bolig ifølge reguleringsplan S-2413, vedtatt 22.08.1979. Bygningen er oppført på Byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger.

Estetisk utforming

Karl Johans gate 19 er en 1800/1900talls murgård. Plan- og bygningsetatens arkiv viser at bygget over tid har gått gjennom en del innvendige og eksteriørmessige endringer. Omsøkt prosjekt innebærer innsetting av 4 løftevinduer for å tilrettelegge for uteserveringen. Foreslått sprosseinndeling er forsøkt tilpasset eksisterende enkle fasadekomposisjon og vindusutforming. Vindusformat er lik eksisterende vinduer i første etasje. Det vises i denne sammenheng til vindusutformingen til lokalene for 3 brødre i Øvre Slottsgate 14. Nye vinduer i Karl Johans gate 19 er tenkt utført i tilsvarende utførelse.

Ny heis går kun til 3. etasje, og etableres for å tilrettelegge for universell tilgjengelighet. Heisen vil ikke bryte byggets takflate, og vil ikke være synlig fra Karl Johans gate eller Nedre Slottsgate. Fasadeendring mot bakgård vil være begrenset.

Det nye ventilasjonsanlegget plasseres i hovedsak i 3. etasje, av-/fratrekk plasseres i bakkant av bygget, og vil ikke være synlig i fasadeliv eller fra gateplan.

Utnyttelse/u-grad

Omsøkt tiltak medfører ingen endringer i u-grad. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 1 b) er bygningene regulert med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt eksisterende utnyttelsesgrad. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 2,5, byggforskrift 1969 og NS 3940 1. utgave (med endringer av 04.04.1979) legges til grunn for beregning av prosjektets arealer. Lokalene som i dette prosjektet søkes bruksendret, innebærer ingen økning i utnyttelsesgrad.

Fjernvarme

I henhold til TEK10 skal bygg over 500m² ha dekket min 60% av varmebehovet fra annen energiforskyning enn direktevirkende elektrisitet. Kravet gjelder ved hovedombygging, eller en vesentlig ombygging av varmesystemet. I Oslo praktiseres det krav om tilknytning av fjernvarme for bygg over 1000m².

Dispensasjoner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det om dispensasjon fra regulert formål da etablering av bevertning er i strid med dagens formål. Hensynet bak denne bestemmelsen er å styre arealbruk og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område.

Tiltakshaver mener en bruksendring her vil gi en funksjon som vil kunne bidra til vitalisering av området og bymiljøet, som et møtested for handlende og et positivt bidrag til publikum. Videre mener tiltakshaver at den omsøkte bruksendringen vil kunne bidra til en generell oppgradering av selve lokalet og tilliggende torgområde/gågate på eiendommen.

Eiendommen ligger i et område som per i dag har et blandet tilbud, og hvor det allerede finnes flere serveringssteder. Tiltakshaver mener at det bør vektlegges at 2.et. i Karl Johans gate 19 allerede er godkjent som serveringslokale og at Scotsmans leiekontrakt avvikles juli 2013. Nye lokaler i Karl Johans gate 19 vil således være en videreutvikling av eksisterende serveringslokaler /uteservering.

Det planlegges etablert ny heis, nye våtrom/garderobes, lagerrom samt diverse oppholdsrom/kontorlokale i tilnytning til driften av det nye lokalet.

Fasadeendringen omfatter markiser til vinduer i 1.et. samt utskifting av eksisterende vinduer i 1.et. med løftevinduer.

Universell utforming/ fravik fra TEK

Tiltaket er prosjektert i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10).

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført 10.02.12.

Det er innkommet kommentarer/protester fra eier av Karl Johans gate 21, i brev av 29.02.12.

Karl Johans gate 21 ANS er sterkt imot at rammetillatelsen innvilges. Klager mener at Karl Johans gate først og fremst er en handlegate, og mener at den nye driften vil bli dominerende og kunne gå ut over driften av nabovirksomhetene. Klager hevder også at det vil bli mindre tilgjengelig gateareal for almenheten.

Det er videre innkommet protest fra Søylen Eiendom AS for High Street Shopping AS, eier av Nedre Slotts gate 10B. Klager ønsker å gjenetablere Karl Johans gate som Norges mest betydningsfulle handlegate, og ønsker ikke endring av bruken for lokaler i området. Klager er ikke

enig i at en bruksendring vil bidra til å visualisere området positivt og ønsker ikke et skjenkested i 3-4 etasjer i dette området. Sekundært kan serveringsvirksomhet, ikke bar, i en etasje anbefales. Klager mener den omfattende endringen av bruken, i flere etasjer, utløser kravet om reguleringsendring, ikke bare bruksendring. Klager mener at ytterligere uteservering i dette området vil gjøre gaten enda smalere og mindre tilgjengelig for gående på Karl Johans gate. Klager mener at bruksendringen til bar i flere etasjer vil medføre betydelig støyproblematikk og være visuelt forslørende.

Bydelsdirektørens vurdering:

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Byantikvarens uttalelse foreligger ikke per dato. Siden eiendommen er regulert til bevaring vil nok Byantikvaren i denne saken ha hovedfokus på fasadeendringene og uteserveringen og den virkningen den vil ha på gaterommet. Bydelsdirektøren mener at uteserveringen som skissert i søknaden blir for omfattende, og at det blir mindre tilgjengelig gateareal for almenheten. Det vises en uteservering på 170 sitteplasser fordelt på 64,5 m² i Karl Johans gate og Nedre Slottsgate. Karl Johans gate er smal i dette området, og det er viktig at det ikke tas i bruk så store deler av gaterommet til uteservering som dagens Scotsman. Det er viktig å ikke skape barrierer ved å legge opp til mer uteservering i Karl Johan, og bydelsdirektøren mener derfor at uteserveringen for et nytt serveringssted/pub i området må begrense seg til Nedre Slottsgate. En utservering må i tillegg ikke virke privatiserende, det vil si det bør unngås at det legges opp til inngjerdinger og plattinger i forbindelse med uteserveringen.

Bydelsdirektøren er for en stor del enig med de to bemerkningene til bruksendringen fra eiere av naboeiendommene. Nye bruksendringer fra forretning- og kontorlokaler til bevertning i Karl Johans gate vil kunne bidra til at Karl Johans gate etter hvert mister sitt særpreg som primært handlegate. Bydelsdirektøren mener det er viktig å merke seg hvorfor søknader om dispensasjoner fra regulert formål må være velbegrunnede. Hensynet bak denne bestemmelsen er å styre arealbruk og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område. Bydelsdirektøren mener nye dispensasjoner til formål bevertning i Karl Johans gate vil skape presedens for en utvikling av Karl Johans gate i en annen retning enn dagens bruk. Bydelsdirektøren er videre skeptisk til etablering av et bevertningssted/pub av dette omfang i en gate med en bevertningsvirksomhet med målgruppe barn, unge og barnefamilier beliggende vis a vis. Bydelsdirektøren støtter klagen i at et bevertningssted/pub her vil kunne gå ut over driften av nabovirksomhetene, på grunn av at en pub/bevertningssted generelt medfører øket støynivå for omgivelsene.

Bydelsdirektøren er derfor tvilende til om den nye bruken vil være positivt vitaliserende for gaten eller området. Verken selve formålsendringen fra forretning til bevertning/pub eller de påtenkte endringer av fasaden med markiser og uteservering kan sies å være positivt for området.

Bydelsdirektøren ser at tiltakshaver avvikler leiekontrakten med Scotsman i Karl Johans gate 17 i juli 2013. Bydelsdirektøren er ikke kjent med hvilken bruk som planlegges i disse lokalene etter dette.

Dersom det etableres bevertningssted/pub i Karl Johans gate 19 må det tilrettelegges for universell utforming av lokalene i sin helhet, jf. §§ 9 og 10 i den nye Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven som trådte i kraft fra 1.1.2009.

Det må videre sørges for en forskriftsmessig ventilasjonsløsning og en tilfredsstillende renovasjonsløsning en for lokalet.

Bydelsdirektøren mener det nøye må vurderes de fordeler og ulemper en dispensasjon fra dagens formål vil ha for dette området og Karl Johans gate generelt. Bydelsdirektøren heller mot å ikke anbefale bruksendringen av lokalene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener det nøye må vurderes de fordeler og ulemper en dispensasjon fra dagens formål vil ha for dette området og Karl Johans gate generelt. Bydelsutvalget ønsker at Karl Johans gate skal fremstå som en handlegate og ser at nye bruksendringer fra forretning- og kontorlokaler til bevertning i Karl Johans gate vil kunne bidra til at Karl Johans gate etter hvert mister sitt særpreg som primært handlegate. Bydelsutvalget mener at dispensasjoner fra regulert formål skal være velbegrunnede. Reguleringsformål for en eiendom eller område skal styre arealbruken og være et signal om hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område. Bydelsutvalget mener nye dispensasjoner til formål bevertning i Karl Johans gate vil skape presedens for en utvikling av Karl Johans gate i en annen retning enn dagens primærbruk.

Bydelsutvalget er tvilende til om den nye bruken vil være positivt vitaliserende for gaten eller området. Verken selve formålsendringen fra forretning til bevertning/pub eller de påtenkte endringer av fasaden med markiser og uteservering kan sies å være positivt for området.

Bydelsutvalget er videre skeptisk til etablering av et bevertningssted/pub av dette omfang i en gate med en bevertningsvirksomhet med målgruppe barn, unge og barnefamilier beliggende vis a vis. Bydelsdirektøren ser at et bevertningssted/pub her vil kunne påvirke driften av nabovirksomhetene, da en pub/bevertningssted med uteservering generelt medfører øket støynivå og for omgivelsene enn forretningsvirksomhet.

Med bakgrunn i ovennevnte anbefaler bydelsutvalget ikke at det for denne eiendommen gis rammetillatelse for bruksendring til bevertning.

2. Dersom det etableres bevertningssted/pub mener bydelsutvalget at uteserveringen som skissert i søknaden blir for omfattende, og at det i området blir for lite tilgjengelig gateareal for almenheten. Karl Johans gate er smal i dette området, og det er viktig at det ikke tas i bruk så store deler av gaterommet i Karl Johans gate til uteservering som dagens Scotsman. Det er viktig å ikke skape barrierer ved å legge opp til mer uteservering i Karl Johan, og bydelsutvalget mener derfor at uteservering for et nytt serveringssted/pub må begrense seg til Nedre Slottsgate. En uteservering må i tillegg ikke være virkeprivatiserende på gaterommet, og det bør derfor unngås å legge opp til inngjerding og plattinger i forbindelse med uteserveringen.
3. Dersom det etableres bevertningssted/pub i Karl Johans gate 19 må det tilrettelegges for universell utforming av lokalene i sin helhet, jf. §§ 9 og 10 i Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det må videre sørges for en forskriftsmessig ventilasjonsløsning og en tilfredsstillende renovasjonsløsning en for lokalet.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Karl Johans gate 19, oversendelsesbrev fra PBE
Rammesøknad
Redegjørelse om prosjektet
Situasjonsplan
Div. tegninger, illustrasjoner av nåværende situasjon og planlagt tiltak
2 naboklager/protester

Sak 22/12 Fredensborgveien 24 B Gnr/Bnr 208/876 - Reguleringsplan - kunngjøring on offentlig ettersyn - detaljregulering

Arkivsak: 201001382

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	22/12
Bydelsutvalget	12.06.12	59/12

FREDENSBORGVEIEN 24 B GNR/BNR 208/876 - REGULERINGSPLAN - KUNNGJØRING ON OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING

Sammendrag:

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten fått oversendt til ettersyn detaljregulering for eiendommen Fredensborgveien 24B. Forslagsstiller er MK Capital Norway AS. Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevertning, med hensynssone - bevaring kulturmiljø for eksisterende bebyggelse. Hensikten er å regulere eksisterende bebyggelse til faktisk bruk, samt legge til rette for bevertning og noe utvidet forretningsdrift/tjenesteyting. To rester av tidligere veireguleringer (S-740 vedtatt 07.08.1958 og S-196GO vedtatt 12.06.1947) innenfor planområdet omreguleres til overstående formål, samt at en liten del av veireguleringen S-196GO vedtatt 12.06.1947 gis samme regulering som resten av naboeiendom gnr./bnr. 208/219.

Det foreligger 2 Alternativ. Forslagsstillers alternativ 1 foreslår parkeringsdekning innenfor norm og at en liten del av ubebygde del av tomt opparbeides til grønt uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten mener planområdets sentrale plassering tilsier laveste del av parkeringsnorm og foreslår dette i Alternativ 2. I forbindelse med at parkeringsplasser på terreng fjernes foreslås opparbeiding av hele arealet vest for atkomstveien over eiendommen til grønt uteoppholdsareal.

Tidligere vedtak i saken:

BUvedtak 31/11 Fredensborgveien 24B , Kunngjøring av detaljregulering

Vedtaket: "Bydel St. Hanshaugen vil uttale seg til saken når planforslaget foreligger".

Bakgrunn for saken:

Store deler av Plan- og bygningsetatens saksfremstilling er tatt inn i saksfremlegget.

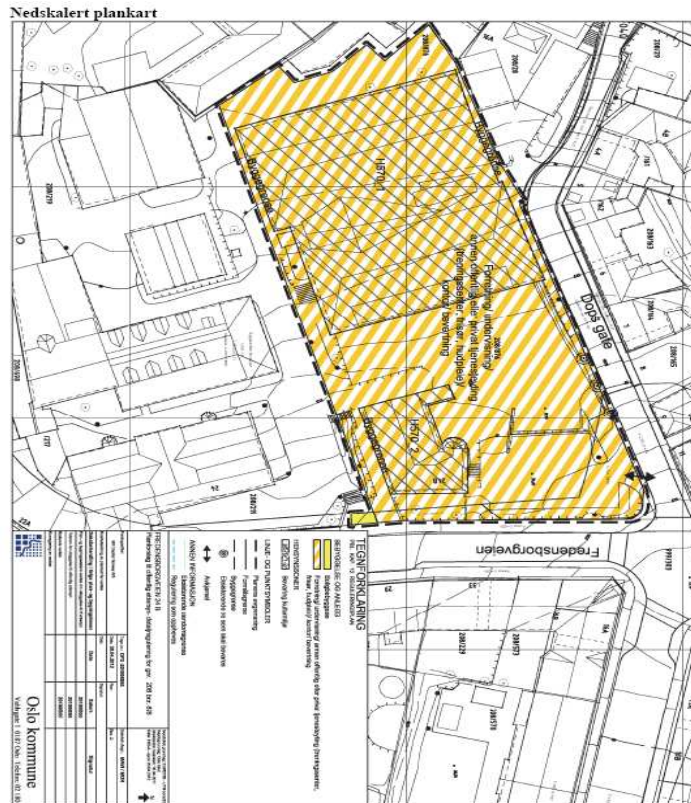
Planområdet ligger på Fredensborg og er del av et industrimiljø som var i drift fra 1847 til 1971. Gjeldende regulering er byggeområde for boliger, S-2255 vedtatt 28.07.1977 (soneplanen), med tillegg S-2937 vedtatt 01.10.87.

Frem til 1982 ble bygningsmassen tilrettelagt for og bruksendret til kontor. Siden 2000 har planområdet fått bruksendringer og midlertidige bruksendringer til undervisning. Plan- og bygningsetaten anbefalte i 2010 å omregulere eiendommen til eksisterende bruk, da eiendommen ikke ville få flere midlertidige bruksendringer. Dagens bruk av begge bygningene på planområdet er undervisning, selv om det ene bygget er bruksendret til kontor. Bebyggelsen på planområdet har verneverdi.

Deler av planområdet er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn gjennom reguleringsplanene S-740 vedtatt 07.08.1958 og S-196GO vedtatt 12.06.1947. Den største delen av veireguleringen omreguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevertning. En liten del av

veireguleringen S-196GO vedtatt 12.06.1947 gis samme regulering som resten av naboeiendom gnr./bnr. 208/219, boligbebyggelse.

Kommunedelplan 2008 – Oslo mot 2025 markerer området som allsidig bymiljø med stor andel boliger, og Kommunedelplan 13 - Indre by viser området som oppgraderings- og konsolideringsområde bolig. Høringsutkast til pågående planarbeid med Kommunedelplan for byutvikling og bevaring foreslår området som utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger, der gjeldende regulering oppheves.



Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet (4767 m²) foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/beværtning. De to eksisterende bygningene på området reguleres til hensynssone – bevaring kulturmiljø. Tre eksisterende pæretrær langs Dops gate er trolig rest av et tidligere hageanlegg, og reguleres til bevaring. Hensikten med omreguleringen er å formalisere faktisk bruk, samt tilrettelegge for en robust regulering med ulike muligheter innenfor eksisterende bebyggelse. Det er ikke aktuelt å regulere inn mulighet for ny bebyggelse på planområdet. Samlet bruksareal over og under terreng for eksisterende bebyggelse er 6521 m² (969 m² i bygg P og 5644 m² i bygg Q). %-BYA = 47% og %-BRA = 138 %.

Forslagsstiller foreslår i Alt 1. høyeste norm for parkeringsdekning på området. Dette tilsvarer omtrent 50 parkeringsplasser for bil, fordelt på terreng og i eksisterende parkeringskjeller. Sykkelparkering foreslås etter norm.

Plan og bygningsetaten fremmer eget Alternativ 2. Alternativ 2 skiller seg fra forslagsstillers alternativ på disse punktene:

- Parkeringsdekningen begrenses til laveste del av norm. Plassene forutsettes lagt i eksisterende parkeringskjeller. På terreng foran bygg Q kan det tillates parkeringsplasser for forretning med det antall plasser som nedre del av norm tilsier.

- Den resterende del av utearealet, avgrenset av bygg P, Fredensborgveien, Dops gate og kjørearealet/atkomstveien fra Dops gate til naboeiendommen, foreslås opparbeidet parkmessig, beplantet og møblert for opphold. Kjørearealet trekkes noe lenger unna rekken med pæretrær.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 12 forhåndsuttalelser.

Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering, da opprinnelig undergrunn må antas fjernet og omrotet som følge av bebyggelse og preg av moderne aktivitet. Dersom det likevel blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidene straks stanse og byantikvaren kontaktes, jmf kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Eksisterende bebyggelse er del av et helhetlig industrimiljø med røtter tilbake til 1847. Bygning P er oppført på Byantikvarens gule liste, mens bygning Q er under vurdering for oppføring på listen. Planområdet grenser til trehusforstaden Bergfjerdningen, som grodde frem på 1700-1800-tallet.

Bergfjerdningen er regulert til spesialområde bevaring.

Med bakgrunn i industrimiljøets høye bevaringsverdier opprettholder Byantikvaren anbefalingen om at bestyrerboligen og lagerbygningen reguleres til hensynssone – bevaring kulturmiljø.

Byantikvaren anbefaler at også eiendommens hjørne mot Bergfjerdningen reguleres til hensynssone – bevaring kulturmiljø for å være en åpen buffer mellom det bevaringsverdige industrimiljøet og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjerdningen. Utbygging av dette hjørnet vil ødelegge siktlinjer inn mot Bergfjerdningen og ødelegge opplevelsen av det bevaringsverdige miljøet vesentlig.

Byantikvaren fraråder sterkt utbygging av hjørnet mot Bergfjerdningen, Fredensborgveien og Dops gate.

Dersom dette foreslås vil Byantikvaren vurdere å fremme eget alternativ til politisk behandling eller anmode Riksantikvaren om å fremme innsigelse.

Bymiljøetaten, divisjon samferdsel uttaler at parkeringsdekning må følge gjeldende norm, varelevering må beskrives i planen og eksisterende avkjørsel forutsettes videreført.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus ber om at det tas hensyn til klima og energi, barn og unges interesser, støy og universell tilgjengelighet i henhold til nasjonale og regionale føringer og retningslinjer. Det minnes om krav til og utforming av ROS-analyse.

Hafslund Nett har føringer for plassering av eksisterende og nye nettstasjoner og lednings- og kabelanlegg, støy fra disse og kapasitet på strømmettet. Tiltak på planområdet må ikke medføre forringelse av atkomst til Hafslund Netts anlegg, endring av kabeloverdekning eller redusert høyde til luftledningsanlegg. Kostnader ved omlegging av nett må dekkes av tiltakshaver.

Bergfjerdningen Vel foreslår å tilbakeføre hjørnetomten til sin opprinnelige form som grøntanlegg, men da over et nytt underjordisk parkeringsanlegg med utleie av p-plasser. Samtidig foreslår velforeningen at teglbyggene på planområdet rehabiliteres ved å avvirke pussmørtelen slik at teglsteinene blir synlige.

Solveig Grethe Gilb, Thomas Steven Gilb og Per Bernhard Bartlett kommenterer at nærmiljøet mangler parkeringsmuligheter, og ber om at det tilrettelegges parkering som kan benyttes av nærmiljøet.

Sameiet Dops gate 6 foreslår et underjordisk parkeringsanlegg med park over.

Scandinavia Bilutleie AS ønsker at plassen helst opparbeides parkmessig.

Forslagsstillers tilsvare:

Generelt til forhåndsuttalelsene: Det er ikke lenger aktuelt å oppføre eller regulere ny bebyggelse på planområdet i dette planforslaget.

Til Byantikvaren: Begge bygningene og tre pæretrær foreslås regulert til hensynssone – bevaring kulturmiljø. Det ubebygde arealet er preget av moderne aktivitet, og forslagsstiller ser ikke behov for å regulere dette til hensynssone. I dialog i etterkant av forhåndsuttalelsen har Byantikvaren

uttalt at deler av planområdet kan bebygges hvis siktlinje fra Fredensborgveien mot Bergfjeringen beholdes.

Til Bymiljøetaten, divisjon Samferdsel: Tilliggende eiendom gnr/bnr 208/219 har sin eneste kjøreatkomst fra planrådets avkjørsel i Dops gate. Forslagsstiller har vært i dialog med Bymiljøetaten om eventuell ny felles avkjørsel fra Fredensborgveien. Forslagsstiller foreslår ikke ny avkjørsel i dette planforslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentar til forhåndsuttalelsene

Til Byantikvaren: Plan- og bygningsetaten anser det ikke som hensiktsmessig å bevare den eksisterende parkeringsplassen med hensynssone – bevaring kulturmiljø, da forslagsstiller ikke ønsker å legge til rette for ny bebyggelse på planområdet.

Til Bergfjeringen Vel, Solveig Grethe Gilb, Thomas Steven Gilb og Per Bernhard Bartlett, Sameiet Dops gate 6 og Scandinavia Bilutleie AS: Bystyret har vedtatt normer for parkeringsdekning, hvis hensikt er å ivareta to hensyn: Sikre tilstrekkelig parkering for boliger og næring innenfor et planområde, og samtidig bidra til at færre velger bil til arbeidsplassen. I den tette byen er det ønskelig å begrense bilbruk og terrengparkering av miljøhensyn.

Sameier, velforeninger, privatpersoner og andre kan inngå privatrettslig avtale med grunneier om parkering på et planområde og tinglyse avtalen hos Statens Kartverk. Hvis det foreligger tinglyst avtale om parkering på et planområde, vil dette inngå i grunnlaget for Plan- og bygningsetatens vurdering av parkeringsdekningen. Et generelt ønske fra naboer om høyere parkeringsdekning i nærheten vil ikke sikre at eventuelle ekstra parkeringsplasser på planområdet faktisk kommer nærområdet til gode. Det er dermed heller ikke tilstrekkelig som vurderingsgrunnlag for parkeringsdekningen for planområdet Fredensborgveien 24B. Forslagsstiller ønsker ikke ny bebyggelse på planområdet, og det er derfor heller ikke aktuelt med underjordisk parkeringsanlegg.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Stedsutvikling og overordnede mål

Fem år etter at gjeldende regulering S-2255 av 28.07.1977 (soneplanen) trådte i kraft ble bygningsmassen tilrettelagt for og bruksendret til kontor, og har siden ikke vært i bruk som bolig. De senere årene har bebyggelsen hovedsakelig blitt benyttet til undervisning. Sammen med naboeiendommene har området fungert som et mangfoldig tilbud av privat undervisning og tjenesteyting.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt å videreføre den allsidige, utadrettede bruken av planområdet. Å legge til formålet offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, frisør, hudpleie) og bevertning kan bidra til å styrke allsidig bruk og skape mer aktivitet på planområdet gjennom ettermiddagen og kvelden.

Det er stor andel av boliger i kvartalene rundt planområdet, og Plan- og bygningsetaten vurderer dermed at planforslaget er i samsvar med "Kommuneplanen 2008 – Oslo mot 2025" sin intensjon om allsidig bymiljø med stor andel boliger. Planforslaget er i samsvar med høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring", som foreslår området som utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger.

Landskap

Ubebygd del av planområdet er hovedsakelig asfaltert og brukes til parkering. Langs Dops gate står tre store og gamle pæretrær. Overgangen mot Fredensborgveien er beplantet med busker. Planområdet har i tillegg enkelte andre større løvtrær.

Kulturminner, estetikk og byggeskikk

Området er del av et helhetlig industrimiljø med røtter tilbake til 1847. Eksisterende bebyggelse består av to bygninger. Bygg P ble trolig oppført som bestyrerbolig i 1869, og er på Byantikvarens gule liste. Bygg Q er to sammenbygde lagerbygninger fra 1873-1889, og er karakteristisk eksempel på 1800-tallets monumentale industriarkitektur. Bygningen er under vurdering for oppføring på byantikvarens gule liste per 19.01.2012. Den åpne plassen mellom bygg P, Fredensborgveien og Dops gate har opprinnelig vært et hageanlegg, men brukes i dag til parkering på terreng. Pæretrærne langs Dops gate er trolig rest av hageanlegget.

Byantikvaren anbefaler hensynssone – bevaring kulturmiljø for hele planområdet. Dette er både av hensyn til planområdets høye verneverdi som industrimiljø og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjerdingsgen. Plan- og bygningsetaten anser det ikke som hensiktsmessig å bevare den eksisterende parkeringsplassen med hensynssone – bevaring kulturmiljø, da forslagsstiller ikke ønsker å legge til rette for ny bebyggelse på planområdet. De tre pæretrærne reguleres til bevaring.

Trafikkforhold

Fredensborgveien har en del trafikk, som forårsaker noe støy og luftforurensing på den delen av planområdet som ligger mot veien. Nærmeste kollektivtransport er kollektivstregene i henholdsvis Ullevålsveien og Maridalsveien, som begge har en gangavstand på cirka 300 meter fra planområdet.

Planområdet har avkjørsel fra Dops gate, nær krysset Dops gate/Fredensborgveien. Denne avkjørselen deles med tilliggende eiendom gnr/bnr 208/219, som ikke har egen avkjørsel til sin eiendom. Varelevering skjer på planområdet.

Parkeringsdekning

Per i dag har planområdet stor overdekning av parkeringsplasser, med omtrent 71 parkeringsplasser for bil. 30 av disse ligger i parkeringskjeller, mens 41 plasser er på terreng. En del av plassene leies ut.

Planforslagetets alternativ 1 foreslår høyeste norm for parkeringsdekning, som vil innebære totalt omtrent 50 plasser hvis bebyggelsen benyttes til kontor og forretning. Naboer i 1700-1800-tallsbebyggelsen nord for planområdet kommenterer at parkeringsdekningen for beboere rundt planområdet er for lav. Dette er fordi 1700-1800-tallsbebyggelsen naturlig nok ikke er tilrettelagt med parkeringsplasser på egen tomt. Det foreligger ingen tinglyste avtaler om at beboere i nærområdet er sikret å få parkere på planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at planområdets sentrale plassering og gode kollektivdekning ikke tilsier at høyeste tall i parkeringsnormen skal legges til grunn. Tvert i mot tyder utleie av parkeringsplasser på overdekning av plasser. Utleie av parkeringsplasser gir heller ingen garanti for at beboere i området rundt sikres parkeringsmulighet. Lavere parkeringsdekning vil føre til mindre trafikk, støy og luftforurensing i nærområdet.

I henhold til ”Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025” sitt mål om en bærekraftig byutvikling mener Plan- og bygningsetaten at laveste del av parkeringsnormen må legges til grunn for parkeringsdekningen, og dette foreslås i Plan- og bygningsetatens alternativ 2. Laveste norm tilsvarer omtrent 19 parkeringsplasser hvis bebyggelsen benyttes til kontor og forretning.

Ubebygde del av planområdet, miljøfaglige forhold og uteoppholdsareal

Den ubebygde delen av planområdet, mellom bygg P, Dops gate og Fredensborgveien, ligger hovedsakelig i gul støyzone, mens et område langs Fredensborgveien er markert med rød støyzone. Byantikvaren fraråder sterkt eventuell utbygging av denne delen av planområdet. Dette er for å sikre en åpen buffer mellom det bevaringsverdige industrimiljøet og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjerdingsgen.

Forslagsstiller foreslår å omgjøre et mindre areal på det øvre nivået med eksisterende terrengparkering til møblert og beplantet uteplass. Plasseringen som foreslås benyttet ligger midt

på den asfalterte plassen, er solrik og ligger et godt stykke unna trafikken i Fredensborgveien. Det vurderes som positivt å skape en slik sone for rekreasjon og opphold på en ellers asfaltert parkeringsplass. Plan- og bygningsetaten mener likevel at lavere parkeringsdekning og mindre parkering på terreng fører til at det nedre parkeringsnivået mot Fredensborgveien også kan opparbeides parkmessig.

I alternativ 2 foreslår Plan- og bygningsetaten at utearealet som er avgrenset av bygg P, Fredensborgveien, Dops gate og kjørearealet/atkomstveien fra Dops gate til naboeiendommen opparbeides til en beplantet og møblert grønn sone for rekreasjon og opphold. Kjørearealet trekkes noe lenger unna rekken med pæretrær for at det ikke skal oppstå skade på trærne ved kjøring på tomten.

Dermed kan et større, sammenhengende areal beplantes og tilrettelegges for opphold. Dette vil skjerme mer for støy fra Fredensborgveien og gi bedre mikroklima. Beplantede flater er i seg selv gode tiltak for lokal overvannshåndtering, og kan oppveie noe for at resten av planområdet er asfaltert. Grønn opparbeiding av denne delen av tomten kan gi en påminnelse om det historiske hageanlegget som en gang eksisterte i tilknytning til bygg P, og sikrer også en åpen buffer mellom to eldre bygningsmiljøer.

Beplanting og vegetasjon vil gi et grønt innslag i byveven og vurderes som positivt for byen.

Universell utforming

Bebyggelsen har ikke full universell tilgjengelighet i dag. I bygg Q ble det installert løfteinnretning og universelt utformete toaletter høsten 2011 for å tilrettelegge for ny leietaker i bygget. ”Veilederen for tilgjengelighet i verneverdig bebyggelse” og ”Strategi for universell utforming” vil legges til grunn for alle tiltak på planområdet.

Naturmangfold

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 og fra Artskart/Naturbase. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jmfør naturmangfoldloven, nml, §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Risiko- og sårbarhet

En enkel ROS-analyse følger planforslaget. Det er ikke funnet risiko for hendelser som gjør det nødvendig med ytterligere tiltak på planområdet.

Barns interesser

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for barn. Opparbeidelse av ubebygde deler av planområdet til uteoppholdsareal eller grønnstruktur vil generelt være positivt for barn.

Sosial infrastruktur

Planområdets beliggenhet er i utgangspunktet egnet for barnehage. Imidlertid er det vanskelig å kombinere

barnehageformålet med de andre formålene forslagsstiller foreslår. En eventuell barnehage ville beslaglagt det meste av den ubebygde delen av planområdet til uteoppholdsareal og det ville gått på bekostning av annen bruk. Adkomstveien som går over planområdet til naboeiendommen og

trafikk fra Fredensborgveien vanskeliggjør også situasjonen. Slik planområdet fremstår i dag egner det seg ikke til barnehage.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten er positive til å formalisere og videreføre den allsidige, utadrettede bruken av planområdet. Formålene som foreslås kan bidra til å styrke mangfoldet og skape aktivitet på planområdet gjennom dagen, ettermiddagen og kvelden.

For å følge opp målsettingen om en bærekraftig by i ”Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025” mener Plan- og bygningsetaten at planrådets gode kollektivdekning og sentrale plassering i indre by taler for at laveste del av parkeringsnormen må følges. Dette foreslås i Plan- og bygningsetatens alternativ 2. I forbindelse med fjerning av parkering på terreng inneholder alternativ 2 forslag om å opparbeide området mellom Fredensborgveien, Dops gate, bygg P og atkomstveien parkmessig med vegetasjon og møblering.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

Hensikten med forslaget

Hensikten med forslaget er å begrense både den totale parkeringsdekningen og parkering på terreng, samt å skape en grønn sone på den asfalterte plassen der det i dag er parkering.

Planforslaget

Alternativ 2 foreslår at laveste del av normen for parkering legges til grunn for parkeringsdekningen. Parkering skal så langt det er mulig anordnes i parkeringskjeller. På terreng foran bygg Q kan det tillates parkeringsplasser for forretning med det antall plasser som nedre del av norm tilsier. Overbygde del av sykkelparkering legges i parkeringskjeller. Området vest og sør for atkomstveien over eiendommen foreslås opparbeidet til møblert og beplantet grønnstruktur og uteoppholdsareal i forbindelse med at dette arealet frigjøres fra bilparkering.

Konsekvenser

Konsekvensen av forslaget er mindre bilkjøring til/fra og på planområdet. Opparbeidelse av beplantet og møblert grønn sone på den ubebygde delen av eiendommen.

Bydelsdirektørens vurdering:

Det foreligger to alternative forslag i saken, det ene fremmet av forslagsstiller MKC Fredensborgveien 24B AS, det andre av Plan- og bygningsetaten. Forskjellen på de to forslagene er parkeringsdekningen for eiendommen, og planene for den ubebygde del av tomten nærmeste Fredensborgveien. Forslagsstiller mener parkeringsdekningen må være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, iht areal for kontor/undervisningsformål. For sykkelparkering legger forslagsstiller kravene til undervisningsformål til grunn. Antall parkeringsplasser for biler ønskes lagt på høyeste norm dvs. totalt 50 plasser, 17 for forretning og 33 for kontor. For sykler foreslås minimum 39 for kontor eller 104 for undervisning. Plan- og bygningsetaten foreslår at parkering skal være i henhold til den laveste del av normen, dvs 10 plasser for forretning og 9 plasser for kontor, eller alternativt 19 plasser for et mosjonslokale. Sykkelparkeringsplasser foreslås med samme antall som forslagsstiller, 39 for kontor og 104 for undervisning.

Forslagsstiller foreslår videre at en liten del av ubebygde del av tomt opparbeides til grønt uteoppholdsareal (resten forblir parkeringsområde som i dag). Plan- og bygningsetaten foreslår i forbindelse med at parkeringsplasser på terreng fjernes en opparbeiding av hele arealet vest for atkomstveien over eiendommen til grønt uteoppholdsareal.

Bydelsdirektøren viser til bydelens uttalelse til en annen regulerings sak i samme område , Fredensborgveien 24 i 2008, hvor bydelsutvalget mente at det ikke var behov for parkeringsplasser på grunn av den sentrale beliggenheten eiendommen har. Videre mente også bydelsutvalget at parkeringsområdet burde opparbeides til grønt uteoppholdsareal.

Naboer i området kommenterer at det er noe behov for parkeringsplasser for tilgrensende eiendommer, og at noen derfor leier parkeringsplasser på eiendommen i dag. Bydelsdirektøren anbefaler imidlertid på grunn av bydelsutvalgets tidligere uttalelser i samme område at de laveste parkeringsnormer må legges til grunn ved detaljreguleringen og en opparbeidelse av større del av dagens parkeringsplass til grønt uteoppholdsareal.

Gjeldende regulering fra 1977 er byggeområde for boliger. Hensikten med forslaget er å regulere eksisterende bebyggelse til faktisk bruk. Plan- og bygningsetaten anbefalte i 2010 å omregulere eiendommen til eksisterende bruk, da eiendommen ikke ville få flere midlertidige bruksendringer. Området foreslås derfor regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevarting, med hensynssone - bevaring kulturmiljø. Bydelsdirektøren anbefaler den foreslåtte omreguleringen, som er i tråd med både Kommunedelplan 13 - Indre by (oppgraderingsområde) og høringsutkast til pågående planarbeid med Kommunedelplan for byutvikling og bevaring som foreslår området som utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger, der gjeldende regulering oppheves.

Bydelsdirektøren vil derfor anbefale Plan- og bygningsetatens Alt 2.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler den foreslåtte omreguleringen, som er i tråd med både gjeldende og pågående planarbeid for Oslo indre by.
2. Bydelsutvalget anbefaler Plan- og bygningsetatens Alternativ 2. Bydelsutvalget mener parkeringsdekningen på eiendommen skal være i henhold til den laveste del av normen. Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til offentlig kommunikasjon, noe som gjør at antall parkeringsplasser på området kan begrenses sterkt. Fjerning av parkeringsplasser på terreng gir også en mulighet for at store deler av det ubebygde arealet kan opparbeides med et grøntmessig preg, til nytte og glede for både brukere av eiendommen og beboere og barn i området generelt. Bydelsutvalget håper det kan legges til rette for fysisk aktivitet på området eller alternativt til lekeareal for barn, noe det er et stort behov for i dette området.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Fredensborgveien 24B forslagsstillers planbeskrivelse

Fredensborgveien 24B trafikk og støysoner

Fredensborgveien 24B Støyrapport

Fredensborgveien 24B rapport- Vurdering av parkeringsforholdene

Fredensborgveien 24B Plankart

Fredensborgveien 24B faktaark

Sak 23/12 Hausmannskvartalene - situasjon og utfordring

Arkivsak: 201200231

Arkivkode: 042.0

Saksbehandler: Hilde Lund

Saksgang	Møtedato	Saknr
Helse- og sosialkomiteen	05.06.12	30/12
Ungdomsrådet	05.06.12	15/12
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	23/12
Bydelsutvalget	12.06.12	61/12

HAUSMANNSKVARTALENE - SITUASJON OG UTFORDRING

Tidligere vedtak i saken:

Sak 2/12 vedtak i bydelsutvalgets møte 28. februar 2012:

”Bydelsutvalget deler beboerinitiativets bekymring for utviklingen i Hausmannskvartalet, og er av den oppfatning at samarbeidet mellom politiet, bydelen, beboere og næringsdrivende i området bør styrkes, blant annet med sikte på å få etablert positiv aktivitet på gateplan. Dette kan dreie seg om torgdager, ulike temadager og kulturelle aktiviteter, både som enkeltstående arrangementer og i regi av de næringsdrivende i området. Bydelsutvalget registrerer at det er gjennomført en del tiltak i gaten, blant annet oppmerking av sykkelfelt og sperringer for gjennomkjøring. Kommunen har også etablert en ordning med nærmiljøvakter, som har Hausmannskvartalet som del av sine faste ruter. Bydelsutvalget er imidlertid av den oppfatning at disse gode tiltak ikke er tilstrekkelige, og ber derfor administrasjonen rette en henvendelse til Bymiljøetaten hvor man ber om en orientering om foreliggende planer for Hausmannskvartalet, og planlagt fremdrift for disse.”

Bakgrunn for saken:

Beboerinitiativet for Hausmannskvartalene ble startet for mer enn to år siden. Initiativet er et resultat av utviklingen i området og bekymringsmeldinger fra Sentrum politistasjon. Politiet påpekte klare tegn til forslumming i området.

Det har i hele perioden vært en dialog mellom Beboergruppen, Sentrum politistasjon og administrasjonen i Bydel St. Hanshaugen. Foruten beboere, har gruppen hatt med representanter fra skoler, kulturinstitusjoner og næringsdrivende i dette området.

Saksframstilling/faktaopplysninger:

Området er nå preget av bygningsmessig forfall og har de senere årene hatt økt kriminalitet både knyttet til enkelte leiligheter med hasjplantasjer og prostitusjen og gatekriminalitet med personran, alvorlig vold, tagging og omsetning av narkotika. Det foregår trusler og utpressing mellom næringsdrivende. Området rommer også mennesker uten lovlig opphold i landet.

14. mai inviterte Sentrum politistasjon til et møte med huseierne, også beboere og bydelen var representert. Politistasjonen har et prosjekt ”Hausmann” og en politiførstebetjent er hovedansvarlig for samarbeidet med alle gårdeierne. Det er ca 100 eiere. En større eier har ca 30% av boligmassen. Møtet viste at politiets arbeid med å stoppe forslummingen og kriminaliteten i området er i gang og at arbeidet er tuftet på et godt tverrfaglig samarbeid.

Gårdeierne ansvar for å holde gårdene i orden ble gjennomgått. Problemer med søppel, renhold i portrom og oppganger, fellesområders tilstand, låsesystemer for baktrapper, rømningsveier skal være ryddige, ordentlig merking av ringeklokker og postkasser, mangelfulle låssystemer og brannvarslingsanlegg ble nevnt. Gårdeierne ble oppfordret til å holde porter og baktrapper stengt, vedlikeholde fasadene og holde tak og fortau fri for is. Politiet har også erfart at det mangler husleiekontrakter.

Politiet har dannet et tverrfaglig team som jobber med gårdeierkontroller. Gruppen består foruten Sentrum politi av brann- og redningsetaten, plan- og bygningsetaten og skattekrim ved Skatt Øst.

Bymiljøetaten fremla plan for oppgraderingen av Torggata gjennom Hausmannskvartalet. Arbeidet vil begynne høsten 2012 og skal vare i halvannet år. Gårdeierne la vekt på plass til varelevering, tilstrekkelig avfallshåndtering med mange søppelkasser og god belysning. Flere beklaget at de omkringliggende gatene ikke blir oppgradert samtidig.

Brann- og redningsetaten gjennomgikk gårdeieransvaret. Videre viste de til 1890 årenes bygninger med de betydelige brannfellene de kan representere. Etaten skal gjennomgå disse byggene som er godt representert i Hausmannskvartalet, (totalt ca 3 300 gårder i Oslo). Deres gjennomgang sammen med det tverrfaglige teamet kan i ytterste konsekvens føre til bruksnektelse til forhold er utbedret.

Plan og bygningsetaten gikk også gjennom kommunens undersøkelse av gamle bygg. De kan pålegge gårdeier å få gjennomført en tilstandsrapport. Ved alvorlige mangler kan etaten varsle gårdeier om pålegg med frister for istandsettelse.

Skattekrim ved Skatt Øst har foreløpig vært med på kontroll av to gårder. Sakene er ennå ikke avsluttet. Skattekrim ga råd og veiledning om utleie, bokføring og likning.

Henvendelse til Bymiljøetaten:

Etter vedtak i bydelsutvalgets møte 28. februar rettet bydelsadministrasjonen en henvendelse til Bymiljøetaten. De ble bedt om å orientere om foreliggende planer for Hausmannskvartalet, og planlagt fremdrift for disse. Bydelsadministrasjonen ba om et snarlig svar. Per dags dato har Bymiljøetaten ikke svart på henvendelsen til tross for at det er sendt to purringer.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelen er godt fornøyd med samarbeidet rundt Hausmannskvartalet og vil i samarbeid med politiet følge opp at utviklingen går i riktig retning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget tar sak om Hausmannskvartalene til orientering.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 24/12 Barnehage i Hausmannskvartalet

Arkivsak: 201200973

Arkivkode: 00

Saksbehandler: Gry Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Ungdomsrådet	05.06.12	16/12
Oppvekst- kultur- og frivillighetskomiteen	06.06.12	22/12
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	24/12
Bydelsutvalget	12.06.12	62/12

Tidligere vedtak i saken:

Vedtak fra tidligere behandling(er) mangler.

BARNEHAGE I HAUSMANNSKVARTALET

Dokumentet er ikke ferdigbehandlet. Ettersendes/omdeles i møtet.

Referatsaker

Periode: 18. april 2012 - 06. juni 2012

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
10/12	201102299-3	Torggata 11 Gnr/Bnr: 208/735 - Etablering av uteservering - Cafè Sør - søknad avslås
11/12	201200940-1	Ny T-banetunell i sløyfe i Oslo sentrum- uttalelse fra Bydelsutvalg Grünerløkka
12/12	200402183-93	Alternative plasseringer av drosjeholdeplass på St. Hanshaugen
13/12	200900466-7	Storgata 14 Gnr/Bnr 208/633 - underretning av planvedtak - detaljregulering



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Administrasjonsavdelingen

Møteinnkalling 5/12

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 06. juni 2012 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 19/12	MBK-protokoll april 2012.....	ii
Sak 20/12	Begrenset høring vedrørende alternativ 1 D - Atkomst til areal under vannspeil - Operaallmenningens søndre del.....	9
Sak 21/12	Karl Johans gate 19 - 207/97 - Bruksendring, ombygging og fasadeendring	14
Sak 22/12	Fredensborgveien 24 B Gnr/Bnr 208/876 - Reguleringsplan - kunngjøring on offentlig ettersyn - detaljregulering	20
Sak 23/12	Hausmannskvartalene - situasjon og utfordring.....	29
Sak 24/12	Barnehage i Hausmannskvartalet	31

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 19/12 MBK-protokoll april 2012

Arkivsak: 201200098
Arkivkode: 026.2
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	19/12

MBK-PROTOKOLL APRIL 2012

Protokoll 3/12

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 18. april 2012 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

Møteleder: Kim-Andre Åsheim (SV)

Tilstede: Kjartan Almenning (V)
Audun Halvorsen (H)
Sindre Buchanan (MdG)

Forfall: Gudmund Brede (A)

Som vara møtte: Marte Grindaker (A)

I tillegg møtte:

Møtesekretær: Elin Løvseth

Åpen halvtime

Komiteen hadde invitert til åpent innspillmøte om bydelens miljø- og klimahandlingsplan kl. 18-19. 4 fremmøtte.

Godkjenning av innkalling og sakskart

Godkjent

Orientering om råd for funksjonshemmede protokoll

Ikke mottatt

Eventuelt

Sak 12 /12 MBK-protokoll mars 2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
Godkjent

Sak 13 /12 Taxiholdeplass på Knud Knudsens plass

Innstilling/vedtak foreligger ikke.

Behandling:
Forslag til vedtak i saken fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:
MBK henstiller om forgang i saken av hensyn til beboerne, og vil fatte vedtak så snart fagetaten har uttalt seg.

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
MBK henstiller om forgang i saken av hensyn til beboerne, og vil fatte vedtak så snart fagetaten har uttalt seg.

Sak 14 /12 Rådhusgata 7C - Detaljeregulering - Kunngjøring om offentlig ettersyn - frist 27.02.2012 - 16.04.2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Bydelsutvalget anbefaler at formål kontor tas ut av planen, da dette ikke er i tråd med overordnede planer for Kvadraturen med tanke på å skape byliv og bymiljø. For øvrig anbefaler bydelsutvalget den foreslåtte omregulering.

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
Bydelsutvalget anbefaler at formål kontor tas ut av planen, da dette ikke er i tråd med overordnede planer for Kvadraturen med tanke på å skape byliv og bymiljø. For øvrig anbefaler bydelsutvalget den foreslåtte omregulering.

Sak 15 /12 Sonja Henies plass 3, Oslo Plaza. Varsel om offentlig ettersyn av planprogram og oppstart av detaljregulering

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener planprogrammet og beskrivelsen av hva som skal belyses i konsekvensutredningen er utførlig. Bydelsutvalget har derfor ikke forslag til nye temaer som bør belyses.
2. Bydelsutvalget ønsker på dette tidspunkt ikke å anbefale alternativ i saken, da den kommende utredningen av alternativene og konsekvensutredningen er nødvendig for å få mer eksakt kunnskap om virkningen de ulike alternativene vil ha på omgivelsene.
3. Bydelsutvalget er enig i mange av Plan- og bygningsetatens konklusjoner etter oppstartsmøtet med tiltakshaver.
Bydelsutvalget ønsker ikke å anbefale et forslag om utvidelse av hotell Plaza ut i regulert friområde. Økt bygningshøyde mot friområdet og Akerselva vil medføre negative skyggeeffekter for friområdet og elva, noe bydelsutvalget mener vil være negativt for utvikling av området.
4. Av hensyn til fotgjengere og snarvei gjennom området vil bydelsutvalget verken anbefale en overbygging av fortau på Sonja Henies plass eller at passasjen mellom Plaza og Spektrum reduseres.
5. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte hotellutvidelsen er så omfattende at det så langt som mulig bør stilles samme miljøkrav som ved nybygg.
Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, og med ambisjon om nullutslippsbygg.
6. På grunn av planområdets sentrale beliggenhet og svært gode kollektivdekning mener bydelsutvalget i likhet med Plan- og bygningsetaten at det for et hotell i dette området bør avsettes maksimalt 1 parkeringsplass og minimum 4 sykkelplasser per 10 rom samt at areal til parkering må avsettes på egen tomt.
Tiltaket må heller ikke medføre økning av bilparkeringsplasser for allmennheten i parkeringshus i området eller vesentlig økt parkering langs gategrunn. Videre bør det tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser for buss, bil, motorsykkel og sykkel og avsettes plasser til nullutslippsbiler og ladestasjoner til el-bil.

Behandling:

Forslag til vedtak i saken fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Tilleggsforslag, ny første setning til pkt 2: Bydelsutvalget viser til at Områdeplanen for Oslo S er til behandling i Byutviklingskomiteen i Oslo bystyre, og anbefaler at saken stilles i bero inntil denne planen er endelig vedtatt.

Endringsforslag fra Kjartan Almenning (V): Til pkt.6 strykes "vesentlig".

Endringsforslag fra Sindre Buchanan (MdG): Til pkt.3. Første setning strykes.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag pkt. 1-6 ble satt opp mot forslagene fra komiteens medlemmer og falt enstemmig.

Vedtak:

1. Bydelsutvalget mener planprogrammet og beskrivelsen av hva som skal belyses i konsekvensutredningen er utførlig. Bydelsutvalget har derfor ikke forslag til nye temaer som bør belyses.

2. Bydelsutvalget viser til at Områdeplanen for Oslo S er til behandling i Byutviklingskomiteen i Oslo bystyre, og anbefaler at saken stilles i bero inntil denne planen er endelig vedtatt.
Bydelsutvalget ønsker på dette tidspunkt ikke å anbefale alternativ i saken, da den kommende utredningen av alternativene og konsekvensutredningen er nødvendig for å få mer eksakt kunnskap om virkningen de ulike alternativene vil ha på omgivelsene.
3. Bydelsutvalget ønsker ikke å anbefale et forslag om utvidelse av hotell Plaza ut i regulert friområde. Økt bygningshøyde mot friområdet og Akerselva vil medføre negative skyggevirksomheter for friområdet og elva, noe bydelsutvalget mener vil være negativt for utvikling av området.
4. Av hensyn til fotgjengere og snarvei gjennom området vil bydelsutvalget verken anbefale en overbygging av fortau på Sonja Henies plass eller at passasjen mellom Plaza og Spektrum reduseres.
5. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte hotellutvidelsen er så omfattende at det så langt som mulig bør stilles samme miljøkrav som ved nybygg.
Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, og med ambisjon om nullutslippsbygg.
6. På grunn av planområdets sentrale beliggenhet og svært gode kollektivdekning mener bydelsutvalget i likhet med Plan- og bygningsetaten at det for et hotell i dette området bør avsettes maksimalt 1 parkeringsplass og minimum 4 sykkelplasser per 10 rom samt at areal til parkering må avsettes på egen tomt.
Tiltaket må heller ikke medføre økning av bilparkeringsplasser for allmennheten i parkeringshus i området eller økt parkering langs gategrunn. Videre bør det tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser for buss, bil, motorsykkel og sykkel og avsettes plasser til nullutslippsbiler og ladestasjoner til el-bil.

Sak 16 /12 Status St. Hanshaugen park

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget registrerer at Bymiljøetaten har tatt problemet med forsøpling i parken alvorlig og at ryddingen av parken intensiveres i 2012.
2. Bydelsutvalget var ved høringen av rehabiliteringsplanen for parken overveiende enig i planens prioriteringer. Rehabiliteringsplanen er imidlertid ikke blitt endret etter den særskilte bydelshøringen, så konkrete forslag fra bydelen som ikke er i tråd med planen må ses på. Forslag fra bydelen må også kostnadsberegnes og føres opp på prioriteringslisten eller i et tillegg til denne.
3. Bydelsutvalget ser at tidsplanen for gjennomføring av tiltakene i rehabiliteringsplanen ikke holdes. Bydelsutvalget vil sterkt presisere den betydningen det har for bydelen at tempoet for rehabiliteringen av St. Hanshaugen park økes. Av særlig viktighet er det å raskt få på plass et nytt og tidsmessig servicebygg ved Festplassen, som kan dekke de servicefunksjonene det er behov for i dette området. Bydelsutvalget har tidligere ønsket at det legges opp til helårs cafe- og restaurantdrift.

Bydelen får videre mange henvendelser fra publikum om speilbassenget på toppen og rehabilitering av dette. Bydelsutvalget mener at dette også bør ha prioritet, og at det må planlegges for vannspeil om sommeren og kunstisbane om vinteren i tråd med planen og bydelens ønske om vinteraktivitetspark. I forbindelse med dette bør også prioriteres å legge tilrettelegge for uorganisert aktivitet som aking og skilek i samme område, øst for Speilbassenget og skråningene i nordenden av parken. Bydelsutvalget mener det i et folkehelseperspektiv er viktig å sette fokus på tilrettelegging for vinteraktiviteter også i indre by.

Bydelsutvalget mener også det er viktig å prioritere rehabiliteringen av både Bjørnehuset og Tårnhuset, og at det må utredes nøye hva disse husene kan brukes til i fremtiden. Bydelsutvalget mener at de bør gi muligheten til bruk for en større del av publikum enn i dag, og at bydelen bør delta aktivt i konseptutviklingen for begge husene.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Kim-André Åsheim (SV)

Til punkt 1 ny setning 2.

Bydelsutvalget ber om fortgang med å bedre toalettforholdene i parken og at det blir satt ut mobile toaletter og urinal.

Tilleggsforslag fra Kim-André Åsheim (SV)

Til punkt 3, siste avsnitt.

Ny siste setning: Barne- og ungdomsaktiviteter må prioriteres.

Tilleggsforslag fra MBK

Til punkt 3, første avsnitt ny siste setning

Bydelsutvalget er ikke fornøyd med standarden på serveringsfacilitetene slik de fremstår i dag, og ber om at Bymiljøetaten allerede inneværende sesong sørger for å forbedre situasjonen.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag pkt. 1 ble satt opp mot endringsforslag fra SV og falt enstemmig.

Bydelsdirektørens forslag pkt 2 enstemmig vedtatt

Bydelsdirektørens forslag pkt. 3 ble satt opp mot tilleggsforslagene fra MBK og falt enstemmig.

Vedtak:

- 1. Bydelsutvalget registrerer at Bymiljøetaten har tatt problemet med forsøpling i parken alvorlig og at ryddingen av parken intensiveres i 2012.
Bydelsutvalget ber om fortgang med å bedre toalettforholdene i parken og at det blir satt ut mobile toaletter og urinal.*
- 2. Bydelsutvalget var ved høringen av rehabiliteringsplanen for parken overveiende enig i planens prioriteringer. Rehabiliteringsplanen er imidlertid ikke blitt endret etter den særskilte bydelshøringen, så konkrete forslag fra bydelen som ikke er i tråd med planen må ses på. Forslag fra bydelen må også kostnadsberegnes og føres opp på prioriteringslisten eller i et tillegg til denne.*
- 3. Bydelsutvalget ser at tidsplanen for gjennomføring av tiltakene i rehabiliteringsplanen ikke holdes. Bydelsutvalget vil sterkt presisere den betydningen det har for bydelen at tempoet for rehabiliteringen av St. Hanshaugen park økes. Av særlig viktighet er det å raskt få på plass et nytt og tidsmessig servicebygg ved Festplassen, som kan dekke de servicefunksjonene det er behov for i dette området. Bydelsutvalget har tidligere ønsket at det legges opp til helårs cafe- og restaurantdrift.
Bydelsutvalget er ikke fornøyd med standarden på serveringsfacilitetene slik de fremstår i*

dag, og ber om at Bymiljøetaten allerede inneværende sesong sørger for å forbedre situasjonen.

Bydelen får videre mange henvendelser fra publikum om speilbassenget på toppen og rehabilitering av dette. Bydelsutvalget mener at dette også bør ha prioritet, og at det må planlegges for vannspeil om sommeren og kunstisbane om vinteren i tråd med planen og bydelens ønske om vinteraktivitetspark. I forbindelse med dette bør også prioriteres å legge tilrettelegge for uorganisert aktivitet som aking og skilek i samme område, øst for Speilbassenget og skråningene i nordenden av parken. Bydelsutvalget mener det i et folkehelseperspektiv er viktig å sette fokus på tilrettelegging for vinteraktiviteter også i indre by.

Bydelsutvalget mener også det er viktig å prioritere rehabiliteringen av både Bjørnehuset og Tårnhuset, og at det må utredes nøye hva disse husene kan brukes til i fremtiden. Bydelsutvalget mener at de bør gi muligheten til bruk for en større del av publikum enn i dag, og at bydelen bør delta aktivt i konseptutviklingen for begge husene. Barne- og ungdomsaktiviteter må prioriteres.

Sak 17 /12 Sykkelparkering og tilrettelegging for sykkelbruk i Bydel St. Hanshaugen

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener at kollektivknutepunkter; holdeplasser og stasjoner, bør prioriteres ved etablering av nye eller flere sykkelparkeringspunkter og -plasser i Sentrum.
2. Når det gjelder prioritering innenfor bydelen har bydelsutvalget ikke full kjennskap til pågangen på de allerede etablerte sykkelparkeringsplassene. Bydelsutvalget mener imidlertid at det kan være et behov for flere sykkelparkeringsplasser i området rundt Pilestredet / Bislett /Theresesgate, på grunn av Bislett Stadion og antall arbeidsplasser og studiesteder i området. Det er foreslått nye plasser etablert i Pilestredet (8) Bislettgata (5) og på Martinus Lørdahls plass (21), og bydelsutvalget anbefaler at disse prioriteres ved etablering inneværende år.
3. Bydelsutvalget mener det er viktig å ikke omgjøre sykkelstativer for private sykler til bysykkelstativ. Dersom Oslo skal kunne nå målet om å øke sykkelandelen av alle reiser i Oslo til 12 % innen 2015 så må mange tiltak iverksettes. Bydelsutvalget fastholder derfor at de nye sykkelparkeringspunktene som etableres bør ha stativ både for private sykler og bysykler.
4. Bydelsutvalget registrerer at det i dag ikke foreligger noen konkrete planer om å benytte eksisterende bilparkeringsplasser til sykkelparkering. Bydelsutvalget mener dette ikke er i tråd med vedtatt Byøkologisk program for Oslo, innsatsområde 2. - Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem: ”Oslo kommune skal ha en streng parkeringsnorm ved alle nye byutviklingsprosjekter, redusere antallet gateparkeringsplasser og innføre beboerparkeringsordning”. Bydelsutvalget mener at omgjøring av gateparkeringsplasser for bil til sykkelparkeringsplasser og bedre sykkeltraseer er helt i tråd med Byøkologisk program. Bydelsutvalget har ikke noe konkret forslag til omgjøringsplasser nå men vil komme tilbake til dette.

5. Bydelsutvalget mener at det bør arbeides for å etablere sykkelparkeringsplasser i de allerede eksisterende bilparkeringshusene i sentrum. Disse parkeringshusene har i dag ledig kapasitet og bør være tilstrekkelig trygge også for syklister. Videre er det på markedet trygge automatiske sykkelparkeringshusløsninger hvor sykkelen leveres og hentes ved inntasting av kode/bruk av kort. Bydelsutvalget mener kommunen bør være mere offensive når det kommer til utprøving av alternative løsninger for sykkelparkering.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Nytt punkt 1.

Bydelsutvalget understreker viktigheten av tilrettelegging for sykkeltrafikk gjennom snarlig utvikling av sykkeltraseer i bydelen.

Tilleggsforslag fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Punkt 4. Tillegg etter nest siste setning:

Bydelsutvalget ser imidlertid at behovet for parkering for familier og andre som i hovedsak bruker bil til fritids- og helgereiser, ikke kan ivaretas dersom man fjerner gateparkeringsplasser uten å erstatte disse med andre alternativer. Bydelsutvalget mener underjordiske parkeringshus, for eksempel under St. Hanshaugen-parken, eventuelt fjernparkeringshus, er løsninger som både vil frigjøre plass til sykkeltraseer/sykkelparkering, og gjøre det enklere for folk å la bilen stå over lengre perioder. Det er derfor svært ønskelig at det kommunale parkeringsorganet bystyret i sak 284/2011 vedtok å opprette, settes i drift så raskt som mulig.

Tilleggsforslag fra Sindre Buchanan (MdG) og Kim-André Åsheim (SV):

Nytt punkt 7.

Bydelsutvalget mener det bør iverksettes tiltak for å forbedre flyten av bysykler mellom bysykkelpunktene i rushtiden og generelt.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag punkt 1 satt opp endringsforslag fra Almenning og falt enstemmig

Bydelsdirektørens forslag punkt 2 - 4 enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra Almenning falt mot 2 stemmer (H og V).

Tilleggsforslag fra Buchanan nytt punkt 7 enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget understreker viktigheten av tilrettelegging for sykkeltrafikk gjennom snarlig utvikling av sykkeltraseer i bydelen.*
2. *Bydelsutvalget mener at kollektivknutepunkter; holdeplasser og stasjoner, bør prioriteres ved etablering av nye eller flere sykkelparkeringspunkter og -plasser i Sentrum.*
3. *Når det gjelder prioritering innenfor bydelen har bydelsutvalget ikke full kjennskap til pågangen på de allerede etablerte sykkelparkeringsplassene. Bydelsutvalget mener imidlertid at det kan være et behov for flere sykkelparkeringsplasser i området rundt Pilestredet / Bislett /Theresesgate, på grunn av Bislett Stadion og antall arbeidsplasser og studiesteder i området. Det er foreslått nye plasser etablert i Pilestredet (8) Bislettgata (5) og på Martinus Lørdahls plass (21), og bydelsutvalget anbefaler at disse prioriteres ved etablering inneværende år.*

4. *Bydelsutvalget mener det er viktig å ikke omgjøre sykkelstativer for private sykler til bysykkelstativ. Dersom Oslo skal kunne nå målet om å øke sykkelandelen av alle reiser i Oslo til 12 % innen 2015 så må mange tiltak iverksettes. Bydelsutvalget fastholder derfor at de nye sykkelparkeringspunktene som etableres bør ha stativ både for private sykler og bysykler.*
5. *Bydelsutvalget registrerer at det i dag ikke foreligger noen konkrete planer om å benytte eksisterende bilparkeringsplasser til sykkelparkering. Bydelsutvalget mener dette ikke er i tråd med vedtatt Byøkologisk program for Oslo, innsatsområde 2. - Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem: "Oslo kommune skal ha en streng parkeringsnorm ved alle nye byutviklingsprosjekter, redusere antallet gateparkeringsplasser og innføre beboerparkeringsordning". Bydelsutvalget mener at omgjøring av gateparkeringsplasser for bil til sykkelparkeringsplasser og bedre sykkeltraseer er helt i tråd med Byøkologisk program. Bydelsutvalget har ikke noe konkret forslag til omgjøringsplasser nå men vil komme tilbake til dette.*
6. *Bydelsutvalget mener at det bør arbeides for å etablere sykkelparkeringsplasser i de allerede eksisterende bilparkeringshusene i sentrum. Disse parkeringshusene har i dag ledig kapasitet og bør være tilstrekkelig trygge også for syklister. Videre er det på markedet trygge automatiske sykkelparkeringshusløsninger hvor sykkelen leveres og hentes ved inntasting av kode/bruk av kort. Bydelsutvalget mener kommunen bør være mere offensive når det kommer til utprøving av alternative løsninger for sykkelparkering.*
7. *Bydelsutvalget mener det bør iverksettes tiltak for å forbedre flyten av bysykler mellom bysykkelpunktene i rushtiden og generelt.*

Sak 18 /12 Bydelens miljø- og klimahandlingsplan 2012-2015

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget vedtar revidert Miljø- og klimahandlingsplan for bydelen 2012- 2015.

Behandling:

Endringsforslag fra MBK:

Saken utsettes for ytterligere revidering basert på innspill fra åpent møte.

Votering:

Endringsforslaget enstemmig vedtatt

Vedtak:

Saken utsettes for ytterligere revidering basert på innspill fra åpent møte.

Referatsaker

Periode: 21. mars 2012 - 18. april 2012

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
9/12	201200316-3	21- bussens trase og parkeringsendringer ved Bislett

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Sak 20/12 Begrenset høring vedrørende alternativ 1 D - Atkomst til areal under vannspeil - Operaallmenningens søndre del

Arkivsak: 200800270

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	20/12
Bydelsutvalget	12.06.12	60/12

BEGRENSET HØRING VEDRØRENDE ALTERNATIV 1 D - ATKOMST TIL AREAL UNDER VANNspeIL - OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL

Tidligere vedtak i saken:

BUsak 18/2012 Operaallmenningens søndre del, Bjørvika. Planforslag til offentlig ettersyn - tilleggshøring Alt 1D - forslag til detaljregulering

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget anbefaler bare alternativ 1D i forhold til formål kino, og fastholder for øvrig tidligere vedtak i saken Alt.2 Sjøvannsbasseng.*

Bydelsutvalget kan imidlertid se at en vannspeilløsning også vil kunne være et positivt element for området. Alt 1D med formål kino i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet vil også kunne være positivt for området. Et kinosenter vil kunne trekke folk mot området gjennom hele året og på kveldstid og skape synergi med biblioteket og de andre kulturinstitusjonene i Bjørvika.

2. *Bydelsutvalget registrerer at det er ulike synspunkter på løsningen på behovet for sykkelparkeringsplasser i området. Bydelsutvalget har tidligere anbefalt bruk av underjordisk sykkelparkering i sentrum og de nye byutviklingsområdene i sentrum. I forslagens reguleringsbestemmelser § 5.2 Parkering fremgår at bil- og sykkelparkering tilknyttet funksjoner skal anlegges under terreng. Bydelsutvalget mener kommunen må vurdere det samlede behovet for sykkelparkeringsplasser for delområder i Bjørvika, og koordinere etableringen på og under terreng slik at en får best mulige løsninger i forhold til sikkerhet, tilgjengelighet og estetikk. Underjordiske løsninger, områder med dårlige solforhold samt støybelastede områder bør velges til sykkelparkering fremfor de mer attraktive områder for opphold.*

Bakgrunn for saken:

Planforslaget med to hovedalternativer var til offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011. Alternativene 1 og variant 1B fremmet et vannspeil med kjeller på 4 643 m² under terreng nord for Operagata med formål bibliotek og treningssenter. Alternativene 2 og variant 2B fremmet en reetablert fjordbukt med kjeller på 1 816 m² nord for Operagata fram til fjordbuktas østre kant med formål bibliotek og treningssenter. Plan- og bygningsetaten anbefalte forslaget alternativ 2 med fjordbukt. Det innkom 18 bemerkninger, inkludert innsigelse fra Riksantikvaren. Variantene, alternativ 1C med vannspeil og kun formål bibliotek under grunnen inntil vannspeilet, og alternativ 2C med fjordbukt og kun formål bibliotek under grunnen inntil fjordbukt, var på begrenset høring fra 10.06.2011 til 15.06.2011. I forbindelse med byutviklingskomiteens møte 30.11.2011 ble det fra flertallets side foreslått å legge inn et nytt arealformål (kino) i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet i alternativ 1, jamfør forslag til merknader samt

endringsforslag i reguleringsbestemmelser. Fordi nytt formål kino i bystyres behandling 14.12.2011 ble fremmet under hele vannspeilet og inntil felt A8 og Langkaia som vist på revidert alternativ 1D, måtte forslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn; grunnet et nytt arealbruksformål som ikke hadde vært presentert i tidligere ettersyn. Fordi ny atkomstløsning for bruksformål under terreng, verken i plankartet eller i bestemmelsene var ivaretatt, må planforslagets alternativ 1D nå legges ut til begrenset høring.

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten mottatt på begrenset høring blant annet forslag til adkomstløsning for arealet under vannspeilet.

Etter begrenset høring vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 11.06.2012.

På grunn av frist til byrådsavdelingen 11. juni 2012, må eventuelle bemerkninger i den begrensede høringen være oversendt Plan- og bygningsetaten innen søndag 3.juni 2012.

Bydelen har derfor innen fristen oversendt en administrativ uttalelse i saken.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Byrådsavdeling for byutvikling mener Plan- og bygningsetatens planforslag manglet beskrivelse i reguleringsbestemmelsene av ny atkomstløsning til området under vannspeilet.

På bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling på vegne av Bystyret, er det derfor utarbeidet forslag til reguleringskart og reguleringsbestemmelser for adkomstløsninger for areal under terreng. I tillegg er det gjort mindre justeringer i andre deler av planforslaget.

Følgende endringer inngår i denne høringen:

- Adkomstløsninger for areal under terreng.
- I felt A25a er anløpsmuligheter for båter endret fra taxi/charterbåter og lignende, til fritidsbåter.
- Fortau er lagt inn som underformål på nordsiden av Operagata.
- Sykkelfelt er lagt inn i vestre del av Operagata, nærmest krysset med Langkaigata (j.fr. tidligere bemerkninger)
- Bredere gangfelt i Operagata.
- Marginal justering av grense mellom felt A25b (gangareal) og felt A30a (gangareal) slik at den flukter med kaikant lenger sør, dvs. grensen mellom felt A25a (gangareal) og felt E0a (friluftsområde i sjø og vassdrag).

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten som planfaglig instans tar kun stilling til byplanfaglig vurdering av forslaget, og anbefaler det som etter etatens vurdering er best for området.

Etatens foreløpige vurdering er i sin helhet tatt inn i saksframstillingen.

I denne høringssaken vurderer plan- og bygningsetaten kun alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål (forsamlingslokale, treningssenter, kino) under grunn, uavhengig av hvilket av de foreslått bruksformål som tenkes gjennomført.

Plan- og bygningsetaten holder fast ved sine tidligere anbefalinger om å støtte etablering av fjordbukt i Operaallmenningens søndre del. Men dersom alternativ 1D med vannspeil med bruksformål forsamlingslokale, treningssenter og kino vedtas, har etaten følgende vurdering vedrørende de viste atkomstløsninger:

Etaten tar til etterretning Kulturbyggene i Bjørvika's føring om at den øvrige planlagte bebyggelsen under grunn ikke er tilknyttet det nye biblioteket på felt A8 – verken fysisk eller formålsteknisk. En viktig førende premiss i endringsforslaget er at krav om atkomst til

Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8 er i strid med program- og prosjekteringspremissene for planlagt nytt Deichmanske hovedbibliotek. Etaten har revidert et forslag til reguleringsbestemmelser slik at krav om atkomst til Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8 frafalles.

Etaten legger til grunn at kravene til parkering for drift, forflyttningshemmede og sykler for formål bibliotek er sikret gjennom reguleringskart og –bestemmelser i reguleringsplanen for Deichmanområdet. Av denne grunn er reguleringsbestemmelsene revidert slik at det ikke tillates bil- og sykkelparkering innenfor planområdet i forbindelse med funksjon bibliotek.

Etaten mener at de viste inngangs- og rømningsløsningene, samt bilfri varelevering via trapper og heis er illustrert på en måte som anses å medføre mindre betydningsfulle barrierer i området. Hovedinngangstrapp er plassert inntil og langs vannspeilets vestside. Dette ivaretar den visuelle kontakten i øst-vest retning mellom Tollbodene og biblioteket i felt A8. Imidlertid skaper disse trappene en fysisk barriere i planområdet i denne samme retningen. Det vil ikke kunne være mulig å krysse vannspeilet fra øst på grunn av nedsenket hovedinngangsløsning til arealene under vannspeil. Etaten mener at det er viktig at vannspeilet i forbindelse med evt. trapper inntil og langs vannspeilets vestside utformes slik at vannspeil avsluttes mot øst og mot hovedinngang til formål under bakken som en vanggardin. Dette vil bidra til at nedsenket bygningsparti ikke vil oppleves som ”sjakt” eller ”åpen tunnel”. Vanggardin vil muliggjøre at vannspeil får en tredimensjonal, skulpturell avslutning mot vest. Kvalitetsmessig anses dette å være ønskelig og vil kunne gjenspeile områdets monumentale og viktige kulturinstitusjoner, samt områdets historiske spor.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et levende, urbant og rekreativt parkaktig byrom ved sjøen som gjenspeiler Bjørvikas representative karakter med Operaen og det planlagte Deichmanske biblioteket i felt A8 som sentrale monumentalbygg. Plassen skal formidle overgangen fra eksisterende bysentrum til fjorden og den nye bydelen i Bjørvika. For øvrig overlapper sone 8 (trappekonstruksjon ned til formål under grunn som lokalenes hovedinngangsløsning) den vestlige delen av sone 6 (vannspeil). Dette sikrer etablering av byrommet med vannspeil som flukter med kaikant sør for Operagata dersom allmenningen etableres uten arealene under grunn.

Heis som en alternativ hovedinngang er plassert i forbindelse med vegetasjon mellom vannspeil og Langkaigata i felt A25b. Plassering av heis anses som uproblematisk i forhold til siktakse H190 fra Østbanehallen og mot Hovedøya. Etaten mener at det er viktig å beholde kontakten generelt mellom fjorden, kaiområdet og byen i dette byrommet.

Rømningstrappene plassert i felt A30a skaper ikke heller betydningsfulle visuelle barrierer i området. Imidlertid skaper disse trappene noen utfordringer i forhold til plassens bevegelsesmønster i nord-sørretning. I syd ved Operagata vil passasjebredden halveres, og i nordenden av planområdet ved Dronning Eufemias gate vil ca en tredjedel av passasjebredden beslagslegges av rømningstrapper. Dette kan være noe negativt, men på den andre siden kan det tenkes at dette danner et naturlig bevegelsesmønster mellom vannspeilet og rømningstrappene gjennom planområdet. Arealene vest for rømningstrapper kan lettere defineres som oppholdssoner for ulike aktiviteter (fri opphold, uteservering, osv.).

Imidlertid bemerker etaten at det er en utfordring å ivareta sikkerhet i forbindelse med trapper når lokalene under plassen er stengt.

Etaten mener at det ikke er ønskelig med bilparkering i planområdet, verken under terreng eller på terreng, unntatt en parkeringslomme som vist på kart på nordsiden av Operagata og som skal ivareta varelevering for regulerte funksjoner under terreng samt atkomst for brann- og redningsbiler. Formål parkeringsplass på nordsiden av Operagata betyr biloppstillingsplass som

skal benyttes for varelevering for regulerte funksjoner under terreng. På grunn av karttekniske grunner reguleres dette til parkeringsplass.

Varelevering forutsettes å skje via kombinert publikums- og vareheis som vist på plankart innenfor sone 7. Atkomst til heisen er fra både nord og syd. Etaten mener at dersom det skulle etableres en nedkjøringsrampe ned til arealene under terreng, måtte dette plasseres enten langs Operagata eller langs vannspeilets vestende. Videre antas det at arealbehovet for en nedkjøringsrampe å være minst 3 x 40 meter i tillegg til mer komplisert avvikling i Operagata. Etaten mener at etablering av nedkjøringsrampe innenfor planområdet vil virke ødeleggende for dette sentrale og viktig byrommet, og at dette dermed ikke er akseptabelt, verken fra planmyndighetenes side eller fra Bjørvika Infrastruktur AS's og deres konsulents side. På denne bakgrunn har etaten verken regulert nedkjøringsrampe eller bilparkering innenfor planområdet.

Vedrørende besøkende til og arbeidsplasser i publikumsrettede funksjoner legger etaten til grunn at planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Oslo S som Oslos største knutepunkt, og er dermed mer enn tilfredsstillende dekket av kollektivtilbud. Videre spesifiseres det følgende miljømål i Overordnede miljøoppfølgingsprogram for Bjørvika (OMOP): *"Størst mulig andel av den totale transporten til, fra og innen bydelen, skal foregå til fots og med sykkel. Minst 80 prosent av alle motoriserte reiser over døgnet til, fra og innen bydelen, skal foregå med kollektive transportmidler. Biltrafikken skal utgjøre mindre enn 10 prosent av alle reisene til, fra og innen bydelen. Næringsdrivende i området stimuleres til å velge varetransport med miljøvennlig kjøretøy, og rasjonalisering av varetransport gjennom samordning av transporttjenester."*

For øvrig foreslår Plan- og bygningsetaten en endring vedrørende atkomst til taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia på bakgrunn av bemerkninger fra Oslo Havn KF i forbindelse med forrige offentlig ettersyn fra 06.02.2012 til 19.03.2012. Formulering om at *"det tillates tilrettelagt for anløpssted for taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia"* er tatt bort i reguleringsbestemmelsenes § 6 på grunnlag av at gjeldende Bjørvikaregulering ikke åpner for dette. Ilandstigning gjelder kun for fritidsbåter. Drifts- og vedlikeholdsansvar av kommunalt gangareal i felt A25 og Havnepromenaden i planområdet skal overtas av Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel.

Det er ikke vist høyde på konstruksjon for teknisk tilluft. Etaten ønsker tilbakemelding på plassering og spesielt høyde på dette. Det vises til illustrasjon, tverrsnitt 1:200. Foreløpig er det kun vist plassering av teknisk tilluft på plankart innenfor sone 11.

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at mer detaljert utforming av ovennevnte tiltak på gateplan må ivaretas i forbindelse med byggesak.

Bjørvika Infrastruktur AS påpeker at etablering av arealene under terreng ikke er en del av opparbeidelse av Operaallmenningens søndre del.

Videre mener Bjørvika Infrastruktur AS at foreslått etablering av evt. vanngardin/vannvegg i forbindelse med vannspeil og hovedatkomst for lokalene under vannspeil skal bekostes av samlingslokale/treningssenter/kino-prosjektet, og inngår dermed ikke i kostnader for gjennomføring av Operaallmenningens søndre del.

Reguleringsbestemmelsene – forslag

Vedlagt. Endringene til reguleringsbestemmelsene vises i rødfarge. Tatt inn som nevnt tidligere nye krav/presiseringer vedrørende fortau, innganger for gående og inngang for bilfri varelevering med trapper/heis til bebyggelsen under terreng, samt rømningsveier, krav til trapper, heis, begrensninger for synlige konstruksjoner over terreng, forbud mot bilparkering, krav om sykkelparkering.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren viser til bydelsutvalgets tidligere vedtak i saken, hvor Alt.2 Sjøvannsbasseng anbefales. Som Plan- og bygningsetaten vurderer derfor bydelsdirektøren kun alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål (forsamlingslokale, treningssenter, kino) under grunn, uavhengig av hvilket av de foreslått bruksformål som tenkes gjennomført.

Bydelsdirektøren er enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger i saken og har ingen kommentarer til saken utover dette.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i saken, av 27.01.2011 og 27.03.2012, hvor bydelsutvalget anbefaler Alt.2 Sjøvannsbasseng. Som Plan- og bygningsetaten har bydelsutvalget derfor kun vurdert alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål under grunn (forsamlingslokale, treningssenter, kino), uavhengig av hvilket av de foreslåtte bruksformål som ønskes gjennomført. Bydelsutvalget er enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger i saken og har ingen kommentarer til saken utover dette.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Varslingsbrev om begrenset høring
Planforslagets alternativ 1D, ny begrenset høring
Deichmansaksen- utredning om muligheten for arealer under vannspeil.

Sak 21/12 Karl Johans gate 19 - 207/97 - Bruksendring, ombygging og fasadeendring

Arkivsak: 201200846

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	21/12
Bydelsutvalget	12.06.12	58/12

KARL JOHANS GATE 19 - 207/97 - BRUKSENDRING, OMBYGGING OG FASADEENDRING

Sammendrag:

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten fått oversendt søknad om rammetillatelse for bruksendring til serveringssted inkludert uteservering i Karl Johans gate 19. Tiltakshaver er Olav Thon, og søknaden gjelder bruksendring fra forretning- og kontorlokaler til bevertning med tilhørende støttefunksjoner i 1.-3. etasje og kjeller i Karl Johans gate 19. Det skal også tilrettelegges for uteservering.

Tiltaket medfører at det søkes om ulike dispensasjoner ; fra dagens reguleringsformål og ulike endringer på fasade, i bærende konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Det foreligger protester til tiltaket fra eiere av naboeiendommene Karl Johans gate 21 og nedre Slottsgate 10B.

Bakgrunn for saken:

Bydelsdirektøren er jf. delegasjonsvedtak av 9.11.2011, sak 114/11, delegert høringsmyndighet ved kurante bruksendringssaker. Saker hvor den ønskede endring av bruken av et lokale vil kunne få negative følger for omgivelsene eller der hvor det foreligger naboklager eller innvendinger fra andre kommunale etater regnes som ikkekurante bruksendringer og fremlegges bydelsutvalget for behandling.

Tiltakshaver mener en bruksendring for denne eiendommen vil kunne bidra til bymiljøet som et møtested for handlende, og derigjennom medvirke til å vitalisere området og være et positivt bidrag til publikum.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Forslagsstillers beskrivelse av tiltaket

Karl Johans gate 19 er et bygg i 5 etasjer, beliggende på hjørnet av Karl Johans gate /Nedre Slottsgate. Olav Thon leier i dag deler av eiendommen i Karl Johans gate 17/Scotsman. Da leieavtalen avsluttes juli 2013, ønskes det i den forbindelse å flytte restaurant Scotsman til Karl Johans gate 19.

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning - og kontorlokaler til bevertning med tilhørende støttefunksjoner i underetasje, 1.et. og 3. et. i Karl Johans gate 19. Andre etasje er allerede godkjent som serveringslokale, og skal ombygges for å tilpasse ny planløsning. Videre skal det tilrettelegges for uteservering. Samlet berørt bruksareal er ca. 573,9m² BRA.



Tiltaket medfører følgende søknadspliktige endringer i bygget:

- Ny heis mellom kjelleretasje og 4. etasje for å tilfredsstille krav til universell utforming/tilgjengelighet i teknisk forskrift.
- Nytt ventilasjonsanlegg.
- Endring i bærende konstruksjoner; hulltaking i dekke ved etablering av heis, trapperom og ventilasjonsanlegg.
- En eksisterende gjennomgang mellom lokalene i Karl Johans gate 19 og 17 blendes.
- Nye våtrom/WC for kunder og ansatte i u.et. og 3. etasje.

Tiltaket medfører mindre fasadeendringer:

- Mot Karl Johans gate skiftes eksisterende 4 vinduer i 1.et. ut med horisontalsprossede løftevinduer.
- Det monteres markiser til vinduer i 1.et.
- Ny heis i fasade mot øst, mot "bakgård" i 4.etasje.

Uteserveringen vil være et supplement til serveringen innendørs, og skal drives innenfor lokalets ordinære åpningstid. Uteserveringsområdet er avgrenset av eksisterende gatelamper langs fasadene til Karl Johans gate 19, og omfatter et areal på til sammen ca. 64,5 m², med kapasitet på til sammen ca. 170 sitteplasser. Tiltaket medfører ingen fysiske inngrep i gatetunet. Møbleringsgrense følger Bymiljøetatens retningslinjer for Karl Johans gate gjennom å opprettholde møbleringsgrense.

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning, kontor og bolig ifølge reguleringsplan S-2413, vedtatt 22.08.1979. Bygningen er oppført på Byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger.

Estetisk utforming

Karl Johans gate 19 er en 1800/1900talls murgård. Plan- og bygningsetatens arkiv viser at bygget over tid har gått gjennom en del innvendige og eksteriørmessige endringer. Omsøkt prosjekt innebærer innsetting av 4 løftevinduer for å tilrettelegge for uteserveringen. Foreslått sprosseinndeling er forsøkt tilpasset eksisterende enkle fasadekomposisjon og vindusutforming. Vindusformat er lik eksisterende vinduer i første etasje. Det vises i denne sammenheng til vindusutformingen til lokalene for 3 brødre i Øvre Slottsgate 14. Nye vinduer i Karl Johans gate 19 er tenkt utført i tilsvarende utførelse.

Ny heis går kun til 3. etasje, og etableres for å tilrettelegge for universell tilgjengelighet. Heisen vil ikke bryte byggets takflate, og vil ikke være synlig fra Karl Johans gate eller Nedre Slottsgate. Fasadeendring mot bakgård vil være begrenset.

Det nye ventilasjonsanlegget plasseres i hovedsak i 3. etasje, av-/fratrekk plasseres i bakkant av bygget, og vil ikke være synlig i fasadeliv eller fra gateplan.

Utnyttelse/u-grad

Omsøkt tiltak medfører ingen endringer i u-grad. I henhold til reguleringsbestemmelsenes §1 b) er bygningene regulert med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt eksisterende utnyttelsesgrad. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 2,5, byggforskrift 1969 og NS 3940 1. utgave (med endringer av 04.04.1979) legges til grunn for beregning av prosjektets arealer. Lokalene som i dette prosjektet søkes bruksendret, innebærer ingen økning i utnyttelsesgrad.

Fjernvarme

I henhold til TEK10 skal bygg over 500m² ha dekket min 60% av varmebehovet fra annen energiforskyning enn direktevirkende elektrisitet. Kravet gjelder ved hovedombygging, eller en vesentlig ombygging av varmesystemet. I Oslo praktiseres det krav om tilknytning av fjernvarme for bygg over 1000m².

Dispensasjoner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det om dispensasjon fra regulert formål da etablering av bevertning er i strid med dagens formål. Hensynet bak denne bestemmelsen er å styre arealbruk og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område.

Tiltakshaver mener en bruksendring her vil gi en funksjon som vil kunne bidra til vitalisering av området og bymiljøet, som et møtested for handlende og et positivt bidrag til publikum. Videre mener tiltakshaver at den omsøkte bruksendringen vil kunne bidra til en generell oppgradering av selve lokalet og tilliggende torgområde/gågate på eiendommen.

Eiendommen ligger i et område som per i dag har et blandet tilbud, og hvor det allerede finnes flere serveringssteder. Tiltakshaver mener at det bør vektlegges at 2.et. i Karl Johans gate 19 allerede er godkjent som serveringslokale og at Scotsmans leiekontrakt avvikles juli 2013. Nye lokaler i Karl Johans gate 19 vil således være en videreutvikling av eksisterende serveringslokaler /uteservering.

Det planlegges etablert ny heis, nye våtrom/garderobes, lagerrom samt diverse oppholdsrom/kontorlokale i tilnytning til driften av det nye lokalet.

Fasadeendringen omfatter markiser til vinduer i 1.et. samt utskifting av eksisterende vinduer i 1.et. med løftevinduer.

Universell utforming/ fravik fra TEK

Tiltaket er prosjektert i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10).

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført 10.02.12.

Det er innkommet kommentarer/protester fra eier av Karl Johans gate 21, i brev av 29.02.12.

Karl Johans gate 21 ANS er sterkt imot at rammetillatelsen innvilges. Klager mener at Karl Johans gate først og fremst er en handlegate, og mener at den nye driften vil bli dominerende og kunne gå ut over driften av nabovirksomhetene. Klager hevder også at det vil bli mindre tilgjengelig gateareal for almenheten.

Det er videre innkommet protest fra Søylen Eiendom AS for High Street Shopping AS, eier av Nedre Slotts gate 10B. Klager ønsker å gjenetablere Karl Johans gate som Norges mest betydningsfulle handlegate, og ønsker ikke endring av bruken for lokaler i området. Klager er ikke

enig i at en bruksendring vil bidra til å visualisere området positivt og ønsker ikke et skjenkested i 3-4 etasjer i dette området. Sekundært kan serveringsvirksomhet, ikke bar, i en etasje anbefales. Klager mener den omfattende endringen av bruken, i flere etasjer, utløser kravet om reguleringsendring, ikke bare bruksendring. Klager mener at ytterligere uteservering i dette området vil gjøre gaten enda smalere og mindre tilgjengelig for gående på Karl Johans gate. Klager mener at bruksendringen til bar i flere etasjer vil medføre betydelig støyproblematikk og være visuelt forslørende.

Bydelsdirektørens vurdering:

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Byantikvarens uttalelse foreligger ikke per dato. Siden eiendommen er regulert til bevaring vil nok Byantikvaren i denne saken ha hovedfokus på fasadeendringene og uteserveringen og den virkningen den vil ha på gaterommet. Bydelsdirektøren mener at uteserveringen som skissert i søknaden blir for omfattende, og at det blir mindre tilgjengelig gateareal for almenheten. Det vises en uteservering på 170 sitteplasser fordelt på 64,5 m² i Karl Johans gate og Nedre Slottsgate. Karl Johans gate er smal i dette området, og det er viktig at det ikke tas i bruk så store deler av gaterommet til uteservering som dagens Scotsman. Det er viktig å ikke skape barrierer ved å legge opp til mer uteservering i Karl Johan, og bydelsdirektøren mener derfor at uteserveringen for et nytt serveringssted/pub i området må begrense seg til Nedre Slottsgate. En uteservering må i tillegg ikke virke privatiserende, det vil si det bør unngås at det legges opp til inngjerdinger og plattinger i forbindelse med uteserveringen.

Bydelsdirektøren er for en stor del enig med de to bemerkningene til bruksendringen fra eiere av naboeiendommene. Nye bruksendringer fra forretning- og kontorlokaler til bevertning i Karl Johans gate vil kunne bidra til at Karl Johans gate etter hvert mister sitt særpreg som primært handlegate. Bydelsdirektøren mener det er viktig å merke seg hvorfor søknader om dispensasjoner fra regulert formål må være velbegrunnede. Hensynet bak denne bestemmelsen er å styre arealbruk og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område. Bydelsdirektøren mener nye dispensasjoner til formål bevertning i Karl Johans gate vil skape presedens for en utvikling av Karl Johans gate i en annen retning enn dagens bruk. Bydelsdirektøren er videre skeptisk til etablering av et bevertningssted/pub av dette omfang i en gate med en bevertningsvirksomhet med målgruppe barn, unge og barnefamilier beliggende vis a vis. Bydelsdirektøren støtter klagen i at et bevertningssted/pub her vil kunne gå ut over driften av nabovirksomhetene, på grunn av at en pub/bevertningssted generelt medfører øket støynivå for omgivelsene.

Bydelsdirektøren er derfor tvilende til om den nye bruken vil være positivt vitaliserende for gaten eller området. Verken selve formålsendringen fra forretning til bevertning/pub eller de påtenkte endringer av fasaden med markiser og uteservering kan sies å være positivt for området.

Bydelsdirektøren ser at tiltakshaver avvikler leiekontrakten med Scotsman i Karl Johans gate 17 i juli 2013. Bydelsdirektøren er ikke kjent med hvilken bruk som planlegges i disse lokalene etter dette.

Dersom det etableres bevertningssted/pub i Karl Johans gate 19 må det tilrettelegges for universell utforming av lokalene i sin helhet, jf. §§ 9 og 10 i den nye Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven som trådte i kraft fra 1.1.2009.

Det må videre sørges for en forskriftsmessig ventilasjonsløsning og en tilfredsstillende renovasjonsløsning en for lokalet.

Bydelsdirektøren mener det nøye må vurderes de fordeler og ulemper en dispensasjon fra dagens formål vil ha for dette området og Karl Johans gate generelt. Bydelsdirektøren heller mot å ikke anbefale bruksendringen av lokalene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener det nøye må vurderes de fordeler og ulemper en dispensasjon fra dagens formål vil ha for dette området og Karl Johans gate generelt. Bydelsutvalget ønsker at Karl Johans gate skal fremstå som en handlegate og ser at nye bruksendringer fra forretning- og kontorlokaler til bevertning i Karl Johans gate vil kunne bidra til at Karl Johans gate etter hvert mister sitt særpreg som primært handlegate. Bydelsutvalget mener at dispensasjoner fra regulert formål skal være velbegrunnede. Reguleringsformål for en eiendom eller område skal styre arealbruken og være et signal om hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område. Bydelsutvalget mener nye dispensasjoner til formål bevertning i Karl Johans gate vil skape presedens for en utvikling av Karl Johans gate i en annen retning enn dagens primærbruk.

Bydelsutvalget er tvilende til om den nye bruken vil være positivt vitaliserende for gaten eller området. Verken selve formålsendringen fra forretning til bevertning/pub eller de påtenkte endringer av fasaden med markiser og uteservering kan sies å være positivt for området.

Bydelsutvalget er videre skeptisk til etablering av et bevertningssted/pub av dette omfang i en gate med en bevertningsvirksomhet med målgruppe barn, unge og barnefamilier beliggende vis a vis. Bydelsdirektøren ser at et bevertningssted/pub her vil kunne påvirke driften av nabovirksomhetene, da en pub/bevertningssted med uteservering generelt medfører øket støynivå og for omgivelsene enn forretningsvirksomhet.

Med bakgrunn i ovennevnte anbefaler bydelsutvalget ikke at det for denne eiendommen gis rammetillatelse for bruksendring til bevertning.

2. Dersom det etableres bevertningssted/pub mener bydelsutvalget at uteserveringen som skissert i søknaden blir for omfattende, og at det i området blir for lite tilgjengelig gateareal for almenheten. Karl Johans gate er smal i dette området, og det er viktig at det ikke tas i bruk så store deler av gaterommet i Karl Johans gate til uteservering som dagens Scotsman. Det er viktig å ikke skape barrierer ved å legge opp til mer uteservering i Karl Johan, og bydelsutvalget mener derfor at uteservering for et nytt serveringssted/pub må begrense seg til Nedre Slottsgate. En utserving må i tillegg ikke være virke privatiserende på gaterommet, og det bør derfor unngås å legge opp til inngjerding og plattinger i forbindelse med uteserveringen.
3. Dersom det etableres bevertningssted/pub i Karl Johans gate 19 må det tilrettelegges for universell utforming av lokalene i sin helhet, jf. §§ 9 og 10 i Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det må videre sørges for en forskriftsmessig ventilasjonsløsning og en tilfredsstillende renovasjonsløsning en for lokalet.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Karl Johans gate 19, oversendelsesbrev fra PBE
Rammesøknad
Redegjørelse om prosjektet
Situasjonsplan
Div. tegninger, illustrasjoner av nåværende situasjon og planlagt tiltak
2 naboklager/protester

Sak 22/12 Fredensborgveien 24 B Gnr/Bnr 208/876 - Reguleringsplan - kunngjøring on offentlig ettersyn - detaljregulering

Arkivsak: 201001382

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	22/12
Bydelsutvalget	12.06.12	59/12

FREDENSBORGVEIEN 24 B GNR/BNR 208/876 - REGULERINGSPLAN - KUNNGJØRING ON OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING

Sammendrag:

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten fått oversendt til ettersyn detaljregulering for eiendommen Fredensborgveien 24B. Forslagsstiller er MK Capital Norway AS. Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevertning, med hensynssone - bevaring kulturmiljø for eksisterende bebyggelse. Hensikten er å regulere eksisterende bebyggelse til faktisk bruk, samt legge til rette for bevertning og noe utvidet forretningsdrift/tjenesteyting. To rester av tidligere veireguleringer (S-740 vedtatt 07.08.1958 og S-196GO vedtatt 12.06.1947) innenfor planområdet omreguleres til overstående formål, samt at en liten del av veireguleringen S-196GO vedtatt 12.06.1947 gis samme regulering som resten av naboeiendom gnr./bnr. 208/219.

Det foreligger 2 Alternativ. Forslagsstillers alternativ 1 foreslår parkeringsdekning innenfor norm og at en liten del av ubebygde del av tomt opparbeides til grønt uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten mener planområdets sentrale plassering tilsier laveste del av parkeringsnorm og foreslår dette i Alternativ 2. I forbindelse med at parkeringsplasser på terreng fjernes foreslås opparbeiding av hele arealet vest for atkomstveien over eiendommen til grønt uteoppholdsareal.

Tidligere vedtak i saken:

BUvedtak 31/11 Fredensborgveien 24B , Kunngjøring av detaljregulering

Vedtaket: ”Bydel St. Hanshaugen vil uttale seg til saken når planforslaget foreligger”.

Bakgrunn for saken:

Store deler av Plan- og bygningsetatens saksfremstilling er tatt inn i saksfremlegget.

Planområdet ligger på Fredensborg og er del av et industrimiljø som var i drift fra 1847 til 1971. Gjeldende regulering er byggeområde for boliger, S-2255 vedtatt 28.07.1977 (soneplanen), med tillegg S-2937 vedtatt 01.10.87.

Frem til 1982 ble bygningsmassen tilrettelagt for og bruksendret til kontor. Siden 2000 har planområdet fått bruksendringer og midlertidige bruksendringer til undervisning. Plan- og bygningsetaten anbefalte i 2010 å omregulere eiendommen til eksisterende bruk, da eiendommen ikke ville få flere midlertidige bruksendringer. Dagens bruk av begge bygningene på planområdet er undervisning, selv om det ene bygget er bruksendret til kontor. Bebyggelsen på planområdet har verneverdi.

Deler av planområdet er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn gjennom reguleringsplanene S-740 vedtatt 07.08.1958 og S-196GO vedtatt 12.06.1947. Den største delen av veireguleringen omreguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevertning. En liten del av

- Den resterende del av utearealet, avgrenset av bygg P, Fredensborgveien, Dops gate og kjørearealet/atkomstveien fra Dops gate til naboeiendommen, foreslås opparbeidet parkmessig, beplantet og møblert for opphold. Kjørearealet trekkes noe lenger unna rekken med pæretrær.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 12 forhåndsuttalelser.

Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering, da opprinnelig undergrunn må antas fjernet og omrotet som følge av bebyggelse og preg av moderne aktivitet. Dersom det likevel blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidene straks stanse og byantikvaren kontaktes, jmf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Eksisterende bebyggelse er del av et helhetlig industrimiljø med røtter tilbake til 1847. Bygning P er oppført på Byantikvarens gule liste, mens bygning Q er under vurdering for oppføring på listen. Planområdet grenser til trehusforstaden Bergfjerdningen, som grodde frem på 1700-1800-tallet.

Bergfjerdningen er regulert til spesialområde bevaring.

Med bakgrunn i industrimiljøets høye bevaringsverdier opprettholder Byantikvaren anbefalingen om at bestyrerboligen og lagerbygningen reguleres til hensynssone – bevaring kulturmiljø.

Byantikvaren anbefaler at også eiendommens hjørne mot Bergfjerdningen reguleres til hensynssone – bevaring kulturmiljø for å være en åpen buffer mellom det bevaringsverdige industrimiljøet og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjerdningen. Utbygging av dette hjørnet vil ødelegge siktlinjer inn mot Bergfjerdningen og ødelegge opplevelsen av det bevaringsverdige miljøet vesentlig.

Byantikvaren fraråder sterkt utbygging av hjørnet mot Bergfjerdningen, Fredensborgveien og Dops gate.

Dersom dette foreslås vil Byantikvaren vurdere å fremme eget alternativ til politisk behandling eller anmode Riksantikvaren om å fremme innsigelse.

Bymiljøetaten, divisjon samferdsel uttaler at parkeringsdekning må følge gjeldende norm, varelevering må beskrives i planen og eksisterende avkjørsel forutsettes videreført.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus ber om at det tas hensyn til klima og energi, barn og unges interesser, støy og universell tilgjengelighet i henhold til nasjonale og regionale føringer og retningslinjer. Det minnes om krav til og utforming av ROS-analyse.

Hafslund Nett har føringer for plassering av eksisterende og nye nettstasjoner og lednings- og kabelanlegg, støy fra disse og kapasitet på strømmettet. Tiltak på planområdet må ikke medføre forringelse av atkomst til Hafslund Netts anlegg, endring av kabeloverdekning eller redusert høyde til luftledningsanlegg. Kostnader ved omlegging av nett må dekkes av tiltakshaver.

Bergfjerdningen Vel foreslår å tilbakeføre hjørnetomten til sin opprinnelige form som grøntanlegg, men da over et nytt underjordisk parkeringsanlegg med utleie av p-plasser. Samtidig foreslår velforeningen at teglbyggene på planområdet rehabiliteres ved å avvirke pussmørtelen slik at teglsteinene blir synlige.

Solveig Grethe Gilb, Thomas Steven Gilb og Per Bernhard Bartlett kommenterer at nærmiljøet mangler parkeringsmuligheter, og ber om at det tilrettelegges parkering som kan benyttes av nærmiljøet.

Sameiet Dops gate 6 foreslår et underjordisk parkeringsanlegg med park over.

Scandinavia Bilutleie AS ønsker at plassen helst opparbeides parkmessig.

Forslagsstillers tilsvare:

Generelt til forhåndsuttalelsene: Det er ikke lenger aktuelt å oppføre eller regulere ny bebyggelse på planområdet i dette planforslaget.

Til Byantikvaren: Begge bygningene og tre pæretrær foreslås regulert til hensynssone – bevaring kulturmiljø. Det ubebygde arealet er preget av moderne aktivitet, og forslagsstiller ser ikke behov for å regulere dette til hensynssone. I dialog i etterkant av forhåndsuttalelsen har Byantikvaren

uttalt at deler av planområdet kan bebygges hvis siktlinje fra Fredensborgveien mot Bergfjeringen beholdes.

Til Bymiljøetaten, divisjon Samferdsel: Tilliggende eiendom gnr/bnr 208/219 har sin eneste kjøreatkomst fra planrådets avkjørsel i Dops gate. Forslagsstiller har vært i dialog med Bymiljøetaten om eventuell ny felles avkjørsel fra Fredensborgveien. Forslagsstiller foreslår ikke ny avkjørsel i dette planforslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentar til forhåndsuttalelsene

Til Byantikvaren: Plan- og bygningsetaten anser det ikke som hensiktsmessig å bevare den eksisterende parkeringsplassen med hensynssone – bevaring kulturmiljø, da forslagsstiller ikke ønsker å legge til rette for ny bebyggelse på planområdet.

Til Bergfjeringen Vel, Solveig Grethe Gilb, Thomas Steven Gilb og Per Bernhard Bartlett, Sameiet Dops gate 6 og Scandinavia Bilutleie AS: Bystyret har vedtatt normer for parkeringsdekning, hvis hensikt er å ivareta to hensyn: Sikre tilstrekkelig parkering for boliger og næring innenfor et planområde, og samtidig bidra til at færre velger bil til arbeidsplassen. I den tette byen er det ønskelig å begrense bilbruk og terrengparkering av miljøhensyn.

Sameier, velforeninger, privatpersoner og andre kan inngå privatrettslig avtale med grunneier om parkering på et planområde og tinglyse avtalen hos Statens Kartverk. Hvis det foreligger tinglyst avtale om parkering på et planområde, vil dette inngå i grunnlaget for Plan- og bygningsetatens vurdering av parkeringsdekningen. Et generelt ønske fra naboer om høyere parkeringsdekning i nærheten vil ikke sikre at eventuelle ekstra parkeringsplasser på planområdet faktisk kommer nærområdet til gode. Det er dermed heller ikke tilstrekkelig som vurderingsgrunnlag for parkeringsdekningen for planområdet Fredensborgveien 24B. Forslagsstiller ønsker ikke ny bebyggelse på planområdet, og det er derfor heller ikke aktuelt med underjordisk parkeringsanlegg.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Stedsutvikling og overordnede mål

Fem år etter at gjeldende regulering S-2255 av 28.07.1977 (soneplanen) trådte i kraft ble bygningsmassen tilrettelagt for og bruksendret til kontor, og har siden ikke vært i bruk som bolig. De senere årene har bebyggelsen hovedsakelig blitt benyttet til undervisning. Sammen med naboeiendommene har området fungert som et mangfoldig tilbud av privat undervisning og tjenesteyting.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt å videreføre den allsidige, utadrettede bruken av planområdet. Å legge til formålet offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, frisør, hudpleie) og bevertning kan bidra til å styrke allsidig bruk og skape mer aktivitet på planområdet gjennom ettermiddagen og kvelden.

Det er stor andel av boliger i kvartalene rundt planområdet, og Plan- og bygningsetaten vurderer dermed at planforslaget er i samsvar med "Kommuneplanen 2008 – Oslo mot 2025" sin intensjon om allsidig bymiljø med stor andel boliger. Planforslaget er i samsvar med høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring", som foreslår området som utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger.

Landskap

Ubebygd del av planområdet er hovedsakelig asfaltert og brukes til parkering. Langs Dops gate står tre store og gamle pæretrær. Overgangen mot Fredensborgveien er beplantet med busker. Planområdet har i tillegg enkelte andre større løvtrær.

Kulturminner, estetikk og byggeskikk

Området er del av et helhetlig industrimiljø med røtter tilbake til 1847. Eksisterende bebyggelse består av to bygninger. Bygg P ble trolig oppført som bestyrerbolig i 1869, og er på Byantikvarens gule liste. Bygg Q er to sammenbygde lagerbygninger fra 1873-1889, og er karakteristisk eksempel på 1800-tallets monumentale industriarkitektur. Bygningen er under vurdering for oppføring på byantikvarens gule liste per 19.01.2012. Den åpne plassen mellom bygg P, Fredensborgveien og Dops gate har opprinnelig vært et hageanlegg, men brukes i dag til parkering på terreng. Pæretrærne langs Dops gate er trolig rest av hageanlegget.

Byantikvaren anbefaler hensynssone – bevaring kulturmiljø for hele planområdet. Dette er både av hensyn til planområdets høye verneverdi som industrimiljø og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjerdings. Plan- og bygningsetaten anser det ikke som hensiktsmessig å bevare den eksisterende parkeringsplassen med hensynssone – bevaring kulturmiljø, da forslagsstiller ikke ønsker å legge til rette for ny bebyggelse på planområdet. De tre pæretrærne reguleres til bevaring.

Trafikkforhold

Fredensborgveien har en del trafikk, som forårsaker noe støy og luftforurensing på den delen av planområdet som ligger mot veien. Nærmeste kollektivtransport er kollektivstrengene i henholdsvis Ullevålsveien og Maridalsveien, som begge har en gangavstand på cirka 300 meter fra planområdet.

Planområdet har avkjørsel fra Dops gate, nær krysset Dops gate/Fredensborgveien. Denne avkjørselen deles med tilliggende eiendom gnr/bnr 208/219, som ikke har egen avkjørsel til sin eiendom. Varelevering skjer på planområdet.

Parkeringsdekning

Per i dag har planområdet stor overdekning av parkeringsplasser, med omtrent 71 parkeringsplasser for bil. 30 av disse ligger i parkeringskjeller, mens 41 plasser er på terreng. En del av plassene leies ut.

Planforslaget alternativ 1 foreslår høyeste norm for parkeringsdekning, som vil innebære totalt omtrent 50 plasser hvis bebyggelsen benyttes til kontor og forretning. Naboer i 1700-1800-tallsbebyggelsen nord for planområdet kommenterer at parkeringsdekningen for beboere rundt planområdet er for lav. Dette er fordi 1700-1800-tallsbebyggelsen naturlig nok ikke er tilrettelagt med parkeringsplasser på egen tomt. Det foreligger ingen tinglyste avtaler om at beboere i nærområdet er sikret å få parkere på planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at planområdets sentrale plassering og gode kollektivdekning ikke tilsier at høyeste tall i parkeringsnormen skal legges til grunn. Tvert i mot tyder utleie av parkeringsplasser på overdekning av plasser. Utleie av parkeringsplasser gir heller ingen garanti for at beboere i området rundt sikres parkeringsmulighet. Lavere parkeringsdekning vil føre til mindre trafikk, støy og luftforurensing i nærområdet.

I henhold til ”Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025” sitt mål om en bærekraftig byutvikling mener Plan- og bygningsetaten at laveste del av parkeringsnormen må legges til grunn for parkeringsdekningen, og dette foreslås i Plan- og bygningsetatens alternativ 2. Laveste norm tilsvarer omtrent 19 parkeringsplasser hvis bebyggelsen benyttes til kontor og forretning.

Ubebygd del av planområdet, miljøfaglige forhold og uteoppholdsareal

Den ubebygde delen av planområdet, mellom bygg P, Dops gate og Fredensborgveien, ligger hovedsakelig i gul støyzone, mens et område langs Fredensborgveien er markert med rød støyzone. Byantikvaren fraråder sterkt eventuell utbygging av denne delen av planområdet. Dette er for å sikre en åpen buffer mellom det bevaringsverdige industrimiljøet og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjerdings.

Forslagsstiller foreslår å omgjøre et mindre areal på det øvre nivået med eksisterende terrengparkering til møblert og beplantet uteplass. Plasseringen som foreslås benyttet ligger midt

på den asfalterte plassen, er solrik og ligger et godt stykke unna trafikken i Fredensborgveien. Det vurderes som positivt å skape en slik sone for rekreasjon og opphold på en ellers asfaltert parkeringsplass. Plan- og bygningsetaten mener likevel at lavere parkeringsdekning og mindre parkering på terreng fører til at det nedre parkeringsnivået mot Fredensborgveien også kan opparbeides parkmessig.

I alternativ 2 foreslår Plan- og bygningsetaten at utearealet som er avgrenset av bygg P, Fredensborgveien, Dops gate og kjørearealet/atkomstveien fra Dops gate til naboeiendommen opparbeides til en beplantet og møblert grønn sone for rekreasjon og opphold. Kjørearealet trekkes noe lenger unna rekken med pæretrær for at det ikke skal oppstå skade på trærne ved kjøring på tomten.

Dermed kan et større, sammenhengende areal beplantes og tilrettelegges for opphold. Dette vil skjerme mer for støy fra Fredensborgveien og gi bedre mikroklima. Beplantede flater er i seg selv gode tiltak for lokal overvannshåndtering, og kan oppveie noe for at resten av planområdet er asfaltert. Grønn opparbeiding av denne delen av tomten kan gi en påminnelse om det historiske hageanlegget som en gang eksisterte i tilknytning til bygg P, og sikrer også en åpen buffer mellom to eldre bygningsmiljøer.

Beplanting og vegetasjon vil gi et grønt innslag i byveven og vurderes som positivt for byen.

Universell utforming

Bebyggelsen har ikke full universell tilgjengelighet i dag. I bygg Q ble det installert løfteinnretning og universelt utformete toaletter høsten 2011 for å tilrettelegge for ny leietaker i bygget. ”Veilederen for tilgjengelighet i verneverdig bebyggelse” og ”Strategi for universell utforming” vil legges til grunn for alle tiltak på planområdet.

Naturmangfold

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 og fra Artskart/Naturbase. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jmfør naturmangfoldloven, nml, §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Risiko- og sårbarhet

En enkel ROS-analyse følger planforslaget. Det er ikke funnet risiko for hendelser som gjør det nødvendig med ytterligere tiltak på planområdet.

Barns interesser

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for barn. Opparbeidelse av ubebygde deler av planområdet til uteoppholdsareal eller grønnstruktur vil generelt være positivt for barn.

Sosial infrastruktur

Planområdets beliggenhet er i utgangspunktet egnet for barnehage. Imidlertid er det vanskelig å kombinere

barnehageformålet med de andre formålene forslagsstiller foreslår. En eventuell barnehage ville beslaglagt det meste av den ubebygde delen av planområdet til uteoppholdsareal og det ville gått på bekostning av annen bruk. Adkomstveien som går over planområdet til naboeiendommen og

trafikk fra Fredensborgveien vanskeliggjør også situasjonen. Slik planområdet fremstår i dag egner det seg ikke til barnehage.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten er positive til å formalisere og videreføre den allsidige, utadrettede bruken av planområdet. Formålene som foreslås kan bidra til å styrke mangfoldet og skape aktivitet på planområdet gjennom dagen, ettermiddagen og kvelden.

For å følge opp målsettingen om en bærekraftig by i ”Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025” mener Plan- og bygningsetaten at planrådets gode kollektivdekning og sentrale plassering i indre by taler for at laveste del av parkeringsnormen må følges. Dette foreslås i Plan- og bygningsetatens alternativ 2. I forbindelse med fjerning av parkering på terreng inneholder alternativ 2 forslag om å opparbeide området mellom Fredensborgveien, Dops gate, bygg P og atkomstveien parkmessig med vegetasjon og møblering.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

Hensikten med forslaget

Hensikten med forslaget er å begrense både den totale parkeringsdekningen og parkering på terreng, samt å skape en grønn sone på den asfalterte plassen der det i dag er parkering.

Planforslaget

Alternativ 2 foreslår at laveste del av normen for parkering legges til grunn for parkeringsdekningen. Parkering skal så langt det er mulig anordnes i parkeringskjeller. På terreng foran bygg Q kan det tillates parkeringsplasser for forretning med det antall plasser som nedre del av norm tilsier. Overbygde del av sykkelparkering legges i parkeringskjeller. Området vest og sør for atkomstveien over eiendommen foreslås opparbeidet til møblert og beplantet grønnstruktur og uteoppholdsareal i forbindelse med at dette arealet frigjøres fra bilparkering.

Konsekvenser

Konsekvensen av forslaget er mindre bilkjøring til/fra og på planområdet. Opparbeidelse av beplantet og møblert grønn sone på den ubebygde delen av eiendommen.

Bydelsdirektørens vurdering:

Det foreligger to alternative forslag i saken, det ene fremmet av forslagsstiller MKC Fredensborgveien 24B AS, det andre av Plan- og bygningsetaten. Forskjellen på de to forslagene er parkeringsdekningen for eiendommen, og planene for den ubebygde del av tomten nærmeste Fredensborgveien. Forslagsstiller mener parkeringsdekningen må være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, iht areal for kontor/undervisningsformål. For sykkelparkering legger forslagsstiller kravene til undervisningsformål til grunn. Antall parkeringsplasser for biler ønskes lagt på høyeste norm dvs. totalt 50 plasser, 17 for forretning og 33 for kontor. For sykler foreslås minimum 39 for kontor eller 104 for undervisning. Plan- og bygningsetaten foreslår at parkering skal være i henhold til den laveste del av normen, dvs 10 plasser for forretning og 9 plasser for kontor, eller alternativt 19 plasser for et mosjonslokale. Sykkelparkeringsplasser forelås med samme antall som forslagsstiller, 39 for kontor og 104 for undervisning.

Forslagsstiller foreslår videre at en liten del av ubebygde del av tomt opparbeides til grønt uteoppholdsareal (resten forblir parkeringsområde som i dag). Plan- og bygningsetaten foreslår i forbindelse med at parkeringsplasser på terreng fjernes en opparbeiding av hele arealet vest for atkomstveien over eiendommen til grønt uteoppholdsareal.

Bydelsdirektøren viser til bydelens uttalelse til en annen regulerings sak i samme område , Fredensborgveien 24 i 2008, hvor bydelsutvalget mente at det ikke var behov for parkeringsplasser på grunn av den sentrale beliggenheten eiendommen har. Videre mente også bydelsutvalget at parkeringsområdet burde opparbeides til grønt uteoppholdsareal.

Naboer i området kommenterer at det er noe behov for parkeringsplasser for tilgrensende eiendommer, og at noen derfor leier parkeringsplasser på eiendommen i dag. Bydelsdirektøren anbefaler imidlertid på grunn av bydelsutvalgets tidligere uttalelser i samme område at de laveste parkeringsnormer må legges til grunn ved detaljreguleringen og en opparbeidelse av større del av dagens parkeringsplass til grønt uteoppholdsareal.

Gjeldende regulering fra 1977 er byggeområde for boliger. Hensikten med forslaget er å regulere eksisterende bebyggelse til faktisk bruk. Plan- og bygningsetaten anbefalte i 2010 å omregulere eiendommen til eksisterende bruk, da eiendommen ikke ville få flere midlertidige bruksendringer. Området foreslås derfor regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, frisør, hudpleie)/kontor/beværtning, med hensynssone - bevaring kulturmiljø. Bydelsdirektøren anbefaler den foreslåtte omreguleringen, som er i tråd med både Kommunedelplan 13 - Indre by (oppgraderingsområde) og høringsutkast til pågående planarbeid med Kommunedelplan for byutvikling og bevaring som foreslår området som utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger, der gjeldende regulering oppheves.

Bydelsdirektøren vil derfor anbefale Plan- og bygningsetatens Alt 2.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler den foreslåtte omreguleringen, som er i tråd med både gjeldende og pågående planarbeid for Oslo indre by.
2. Bydelsutvalget anbefaler Plan- og bygningsetatens Alternativ 2. Bydelsutvalget mener parkeringsdekningen på eiendommen skal være i henhold til den laveste del av normen. Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til offentlig kommunikasjon, noe som gjør at antall parkeringsplasser på området kan begrenses sterkt. Fjerning av parkeringsplasser på terreng gir også en mulighet for at store deler av det ubebygde arealet kan opparbeides med et grøntmessig preg, til nytte og glede for både brukere av eiendommen og beboere og barn i området generelt. Bydelsutvalget håper det kan legges til rette for fysisk aktivitet på området eller alternativt til lekeareal for barn, noe det er et stort behov for i dette området.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Fredensborgveien 24B forslagsstillers planbeskrivelse

Fredensborgveien 24B trafikk og støysoner

Fredensborgveien 24B Støyrapport

Fredensborgveien 24B rapport- Vurdering av parkeringsforholdene

Fredensborgveien 24B Plankart

Fredensborgveien 24B faktaark

Sak 23/12 Hausmannskvartalene - situasjon og utfordring

Arkivsak: 201200231

Arkivkode: 042.0

Saksbehandler: Hilde Lund

Saksgang	Møtedato	Saknr
Helse- og sosialkomiteen	05.06.12	30/12
Ungdomsrådet	05.06.12	15/12
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	23/12
Bydelsutvalget	12.06.12	61/12

HAUSMANNSKVARTALENE - SITUASJON OG UTFORDRING

Tidligere vedtak i saken:

Sak 2/12 vedtak i bydelsutvalgets møte 28. februar 2012:

”Bydelsutvalget deler beboerinitiativets bekymring for utviklingen i Hausmannskvartalet, og er av den oppfatning at samarbeidet mellom politiet, bydelen, beboere og næringsdrivende i området bør styrkes, blant annet med sikte på å få etablert positiv aktivitet på gateplan. Dette kan dreie seg om torgdager, ulike temadager og kulturelle aktiviteter, både som enkeltstående arrangementer og i regi av de næringsdrivende i området. Bydelsutvalget registrerer at det er gjennomført en del tiltak i gaten, blant annet oppmerking av sykkelfelt og sperringer for gjennomkjøring. Kommunen har også etablert en ordning med nærmiljøvakter, som har Hausmannskvartalet som del av sine faste ruter. Bydelsutvalget er imidlertid av den oppfatning at disse gode tiltak ikke er tilstrekkelige, og ber derfor administrasjonen rette en henvendelse til Bymiljøetaten hvor man ber om en orientering om foreliggende planer for Hausmannskvartalet, og planlagt fremdrift for disse.”

Bakgrunn for saken:

Beboerinitiativet for Hausmannskvartalene ble startet for mer enn to år siden. Initiativet er et resultat av utviklingen i området og bekymringsmeldinger fra Sentrum politistasjon. Politiet påpekte klare tegn til forslumming i området.

Det har i hele perioden vært en dialog mellom Beboergruppen, Sentrum politistasjon og administrasjonen i Bydel St. Hanshaugen. Foruten beboere, har gruppen hatt med representanter fra skoler, kulturinstitusjoner og næringsdrivende i dette området.

Saksframstilling/faktaopplysninger:

Området er nå preget av bygningsmessig forfall og har de senere årene hatt økt kriminalitet både knyttet til enkelte leiligheter med hasjplantasjer og prostitusjen og gatekriminalitet med personran, alvorlig vold, tagging og omsetning av narkotika. Det foregår trusler og utpressing mellom næringsdrivende. Området rommer også mennesker uten lovlig opphold i landet.

14. mai inviterte Sentrum politistasjon til et møte med huseierne, også beboere og bydelen var representert. Politistasjonen har et prosjekt ”Hausmann” og en politiførstebetjent er hovedansvarlig for samarbeidet med alle gårdeierne. Det er ca 100 eiere. En større eier har ca 30% av boligmassen. Møtet viste at politiets arbeid med å stoppe forslummingen og kriminaliteten i området er i gang og at arbeidet er tuftet på et godt tverrfaglig samarbeid.

Gårdeierne ansvar for å holde gårdene i orden ble gjennomgått. Problemer med søppel, renhold i portrom og oppganger, fellesområders tilstand, låsesystemer for baktrapper, rømningsveier skal være ryddige, ordentlig merking av ringeklokker og postkasser, mangelfulle låssystemer og brannvarslingsanlegg ble nevnt. Gårdeierne ble oppfordret til å holde porter og baktrapper stengt, vedlikeholde fasadene og holde tak og fortau fri for is. Politiet har også erfart at det mangler husleiekontrakter.

Politiet har dannet et tverrfaglig team som jobber med gårdeierkontroller. Gruppen består foruten Sentrum politi av brann- og redningsetaten, plan- og bygningsetaten og skattekrim ved Skatt Øst.

Bymiljøetaten fremla plan for oppgraderingen av Torggata gjennom Hausmannskvartalet. Arbeidet vil begynne høsten 2012 og skal vare i halvannet år. Gårdeierne la vekt på plass til varelevering, tilstrekkelig avfallshåndtering med mange søppelkasser og god belysning. Flere beklaget at de omkringliggende gatene ikke blir oppgradert samtidig.

Brann- og redningsetaten gjennomgikk gårdeieransvaret. Videre viste de til 1890 årenes bygninger med de betydelige brannfellene de kan representere. Etaten skal gjennomgå disse byggene som er godt representert i Hausmannskvartalet, (totalt ca 3 300 gårder i Oslo). Deres gjennomgang sammen med det tverrfaglige teamet kan i ytterste konsekvens føre til bruksnektelse til forhold er utbedret.

Plan og bygningsetaten gikk også gjennom kommunens undersøkelse av gamle bygg. De kan pålegge gårdeier å få gjennomført en tilstandsrapport. Ved alvorlige mangler kan etaten varsle gårdeier om pålegg med frister for istandsettelse.

Skattekrim ved Skatt Øst har foreløpig vært med på kontroll av to gårder. Sakene er ennå ikke avsluttet. Skattekrim ga råd og veiledning om utleie, bokføring og likning.

Henvendelse til Bymiljøetaten:

Etter vedtak i bydelsutvalgets møte 28. februar rettet bydelsadministrasjonen en henvendelse til Bymiljøetaten. De ble bedt om å orientere om foreliggende planer for Hausmannskvartalet, og planlagt fremdrift for disse. Bydelsadministrasjonen ba om et snarlig svar. Per dags dato har Bymiljøetaten ikke svart på henvendelsen til tross for at det er sendt to purringer.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelen er godt fornøyd med samarbeidet rundt Hausmannskvartalet og vil i samarbeid med politiet følge opp at utviklingen går i riktig retning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget tar sak om Hausmannskvartalene til orientering.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 24/12 Barnehage i Hausmannskvartalet

Arkivsak: 201200973

Arkivkode: 00

Saksbehandler: Gry Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Ungdomsrådet	05.06.12	16/12
Oppvekst- kultur- og frivillighetskomiteen	06.06.12	22/12
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	24/12
Bydelsutvalget	12.06.12	62/12

Tidligere vedtak i saken:

Vedtak fra tidligere behandling(er) mangler.

BARNEHAGE I HAUSMANNSKVARTALET

Dokumentet er ikke ferdigbehandlet. Ettersendes/omdeles i møtet.

Referatsaker

Periode: 18. april 2012 - 06. juni 2012

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
10/12	201102299-3	Torggata 11 Gnr/Bnr: 208/735 - Etablering av uteservering - Cafè Sør - søknad avslås
11/12	201200940-1	Ny T-banetunell i sløyfe i Oslo sentrum- uttalelse fra Bydelsutvalg Grünerløkka
12/12	200402183-93	Alternative plasseringer av drosjeholdeplass på St. Hanshaugen
13/12	200900466-7	Storgata 14 Gnr/Bnr 208/633 - underretning av planvedtak - detaljregulering



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Administrasjonsavdelingen

Møteinnkalling 5/12

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 06. juni 2012 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 19/12	MBK-protokoll april 2012.....	ii
Sak 20/12	Begrenset høring vedrørende alternativ 1 D - Atkomst til areal under vannspeil - Operaallmenningens søndre del.....	9
Sak 21/12	Karl Johans gate 19 - 207/97 - Bruksendring, ombygging og fasadeendring	14
Sak 22/12	Fredensborgveien 24 B Gnr/Bnr 208/876 - Reguleringsplan - kunngjøring on offentlig ettersyn - detaljregulering	20
Sak 23/12	Hausmannskvartalene - situasjon og utfordring.....	29
Sak 24/12	Barnehage i Hausmannskvartalet	31

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 19/12 MBK-protokoll april 2012

Arkivsak: 201200098
Arkivkode: 026.2
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	19/12

MBK-PROTOKOLL APRIL 2012

Protokoll 3/12

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 18. april 2012 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

Møteleder: Kim-Andre Åsheim (SV)

Tilstede: Kjartan Almenning (V)
Audun Halvorsen (H)
Sindre Buchanan (MdG)

Forfall: Gudmund Brede (A)

Som vara møtte: Marte Grindaker (A)

I tillegg møtte:

Møtesekretær: Elin Løvseth

Åpen halvtime

Komiteen hadde invitert til åpent innspillmøte om bydelens miljø- og klimahandlingsplan kl. 18-19. 4 fremmøtte.

Godkjenning av innkalling og sakskart

Godkjent

Orientering om råd for funksjonshemmede protokoll

Ikke mottatt

Eventuelt

Sak 12 /12 MBK-protokoll mars 2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
Godkjent

Sak 13 /12 Taxiholdeplass på Knud Knudsens plass

Innstilling/vedtak foreligger ikke.

Behandling:
Forslag til vedtak i saken fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:
MBK henstiller om forgang i saken av hensyn til beboerne, og vil fatte vedtak så snart fagetaten har uttalt seg.

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
MBK henstiller om forgang i saken av hensyn til beboerne, og vil fatte vedtak så snart fagetaten har uttalt seg.

Sak 14 /12 Rådhusgata 7C - Detaljeregulering - Kunngjøring om offentlig ettersyn - frist 27.02.2012 - 16.04.2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Bydelsutvalget anbefaler at formål kontor tas ut av planen, da dette ikke er i tråd med overordnede planer for Kvadraturen med tanke på å skape byliv og bymiljø. For øvrig anbefaler bydelsutvalget den foreslåtte omregulering.

Votering:
Enstemmig vedtatt

Vedtak:
Bydelsutvalget anbefaler at formål kontor tas ut av planen, da dette ikke er i tråd med overordnede planer for Kvadraturen med tanke på å skape byliv og bymiljø. For øvrig anbefaler bydelsutvalget den foreslåtte omregulering.

Sak 15 /12 Sonja Henies plass 3, Oslo Plaza. Varsel om offentlig ettersyn av planprogram og oppstart av detaljregulering

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener planprogrammet og beskrivelsen av hva som skal belyses i konsekvensutredningen er utførlig. Bydelsutvalget har derfor ikke forslag til nye temaer som bør belyses.
2. Bydelsutvalget ønsker på dette tidspunkt ikke å anbefale alternativ i saken, da den kommende utredningen av alternativene og konsekvensutredningen er nødvendig for å få mer eksakt kunnskap om virkningen de ulike alternativene vil ha på omgivelsene.
3. Bydelsutvalget er enig i mange av Plan- og bygningsetatens konklusjoner etter oppstartsmøtet med tiltakshaver.
Bydelsutvalget ønsker ikke å anbefale et forslag om utvidelse av hotell Plaza ut i regulert friområde. Økt bygningshøyde mot friområdet og Akerselva vil medføre negative skyggevirksomheter for friområdet og elva, noe bydelsutvalget mener vil være negativt for utvikling av området.
4. Av hensyn til fotgjengere og snarvei gjennom området vil bydelsutvalget verken anbefale en overbygging av fortau på Sonja Henies plass eller at passasjen mellom Plaza og Spektrum reduseres.
5. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte hotellutvidelsen er så omfattende at det så langt som mulig bør stilles samme miljøkrav som ved nybygg.
Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, og med ambisjon om nullutslippsbygg.
6. På grunn av planområdets sentrale beliggenhet og svært gode kollektivdekning mener bydelsutvalget i likhet med Plan- og bygningsetaten at det for et hotell i dette området bør avsettes maksimalt 1 parkeringsplass og minimum 4 sykkelplasser per 10 rom samt at areal til parkering må avsettes på egen tomt.
Tiltaket må heller ikke medføre økning av bilparkeringsplasser for allmennheten i parkeringshus i området eller vesentlig økt parkering langs gategrunn. Videre bør det tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser for buss, bil, motorsykkel og sykkel og avsettes plasser til nullutslippsbiler og ladestasjoner til el-bil.

Behandling:

Forslag til vedtak i saken fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Tilleggsforslag, ny første setning til pkt 2: Bydelsutvalget viser til at Områdeplanen for Oslo S er til behandling i Byutviklingskomiteen i Oslo bystyre, og anbefaler at saken stilles i bero inntil denne planen er endelig vedtatt.

Endringsforslag fra Kjartan Almenning (V): Til pkt.6 strykes "vesentlig".

Endringsforslag fra Sindre Buchanan (MdG): Til pkt.3. Første setning strykes.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag pkt. 1-6 ble satt opp mot forslagene fra komiteens medlemmer og falt enstemmig.

Vedtak:

1. Bydelsutvalget mener planprogrammet og beskrivelsen av hva som skal belyses i konsekvensutredningen er utførlig. Bydelsutvalget har derfor ikke forslag til nye temaer som bør belyses.

2. Bydelsutvalget viser til at Områdeplanen for Oslo S er til behandling i Byutviklingskomiteen i Oslo bystyre, og anbefaler at saken stilles i bero inntil denne planen er endelig vedtatt.
Bydelsutvalget ønsker på dette tidspunkt ikke å anbefale alternativ i saken, da den kommende utredningen av alternativene og konsekvensutredningen er nødvendig for å få mer eksakt kunnskap om virkningen de ulike alternativene vil ha på omgivelsene.
3. Bydelsutvalget ønsker ikke å anbefale et forslag om utvidelse av hotell Plaza ut i regulert friområde. Økt bygningshøyde mot friområdet og Akerselva vil medføre negative skyggevirksomheter for friområdet og elva, noe bydelsutvalget mener vil være negativt for utvikling av området.
4. Av hensyn til fotgjengere og snarvei gjennom området vil bydelsutvalget verken anbefale en overbygging av fortau på Sonja Henies plass eller at passasjen mellom Plaza og Spektrum reduseres.
5. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte hotellutvidelsen er så omfattende at det så langt som mulig bør stilles samme miljøkrav som ved nybygg.
Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, og med ambisjon om nullutslippsbygg.
6. På grunn av planområdets sentrale beliggenhet og svært gode kollektivdekning mener bydelsutvalget i likhet med Plan- og bygningsetaten at det for et hotell i dette området bør avsettes maksimalt 1 parkeringsplass og minimum 4 sykkelplasser per 10 rom samt at areal til parkering må avsettes på egen tomt.
Tiltaket må heller ikke medføre økning av bilparkeringsplasser for allmennheten i parkeringshus i området eller økt parkering langs gategrunn. Videre bør det tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser for buss, bil, motorsykkel og sykkel og avsettes plasser til nullutslippsbiler og ladestasjoner til el-bil.

Sak 16 /12 Status St. Hanshaugen park

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget registrerer at Bymiljøetaten har tatt problemet med forsøpling i parken alvorlig og at ryddingen av parken intensiveres i 2012.
2. Bydelsutvalget var ved høringen av rehabiliteringsplanen for parken overveiende enig i planens prioriteringer. Rehabiliteringsplanen er imidlertid ikke blitt endret etter den særskilte bydelshøringen, så konkrete forslag fra bydelen som ikke er i tråd med planen må ses på. Forslag fra bydelen må også kostnadsberegnes og føres opp på prioriteringslisten eller i et tillegg til denne.
3. Bydelsutvalget ser at tidsplanen for gjennomføring av tiltakene i rehabiliteringsplanen ikke holdes. Bydelsutvalget vil sterkt presisere den betydningen det har for bydelen at tempoet for rehabiliteringen av St. Hanshaugen park økes. Av særlig viktighet er det å raskt få på plass et nytt og tidsmessig servicebygg ved Festplassen, som kan dekke de servicefunksjonene det er behov for i dette området. Bydelsutvalget har tidligere ønsket at det legges opp til helårs cafe- og restaurantdrift.

Bydelen får videre mange henvendelser fra publikum om speilbassenget på toppen og rehabilitering av dette. Bydelsutvalget mener at dette også bør ha prioritet, og at det må planlegges for vannspeil om sommeren og kunstisbane om vinteren i tråd med planen og bydelens ønske om vinteraktivitetspark. I forbindelse med dette bør også prioriteres å legge tilrettelegge for uorganisert aktivitet som aking og skilek i samme område, øst for Speilbassenget og skråningene i nordenden av parken. Bydelsutvalget mener det i et folkehelseperspektiv er viktig å sette fokus på tilrettelegging for vinteraktiviteter også i indre by.

Bydelsutvalget mener også det er viktig å prioritere rehabiliteringen av både Bjørnehuset og Tårnhuset, og at det må utredes nøye hva disse husene kan brukes til i fremtiden. Bydelsutvalget mener at de bør gi muligheten til bruk for en større del av publikum enn i dag, og at bydelen bør delta aktivt i konseptutviklingen for begge husene.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Kim-André Åsheim (SV)

Til punkt 1 ny setning 2.

Bydelsutvalget ber om fortgang med å bedre toalettforholdene i parken og at det blir satt ut mobile toaletter og urinal.

Tilleggsforslag fra Kim-André Åsheim (SV)

Til punkt 3, siste avsnitt.

Ny siste setning: Barne- og ungdomsaktiviteter må prioriteres.

Tilleggsforslag fra MBK

Til punkt 3, første avsnitt ny siste setning

Bydelsutvalget er ikke fornøyd med standarden på serveringsfacilitetene slik de fremstår i dag, og ber om at Bymiljøetaten allerede inneværende sesong sørger for å forbedre situasjonen.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag pkt. 1 ble satt opp mot endringsforslag fra SV og falt enstemmig.

Bydelsdirektørens forslag pkt 2 enstemmig vedtatt

Bydelsdirektørens forslag pkt. 3 ble satt opp mot tilleggsforslagene fra MBK og falt enstemmig.

Vedtak:

- 1. Bydelsutvalget registrerer at Bymiljøetaten har tatt problemet med forsøpling i parken alvorlig og at ryddingen av parken intensiveres i 2012.
Bydelsutvalget ber om fortgang med å bedre toalettforholdene i parken og at det blir satt ut mobile toaletter og urinal.*
- 2. Bydelsutvalget var ved høringen av rehabiliteringsplanen for parken overveiende enig i planens prioriteringer. Rehabiliteringsplanen er imidlertid ikke blitt endret etter den særskilte bydelshøringen, så konkrete forslag fra bydelen som ikke er i tråd med planen må ses på. Forslag fra bydelen må også kostnadsberegnes og føres opp på prioriteringslisten eller i et tillegg til denne.*
- 3. Bydelsutvalget ser at tidsplanen for gjennomføring av tiltakene i rehabiliteringsplanen ikke holdes. Bydelsutvalget vil sterkt presisere den betydningen det har for bydelen at tempoet for rehabiliteringen av St. Hanshaugen park økes. Av særlig viktighet er det å raskt få på plass et nytt og tidsmessig servicebygg ved Festplassen, som kan dekke de servicefunksjonene det er behov for i dette området. Bydelsutvalget har tidligere ønsket at det legges opp til helårs cafe- og restaurantdrift.
Bydelsutvalget er ikke fornøyd med standarden på serveringsfacilitetene slik de fremstår i*

dag, og ber om at Bymiljøetaten allerede inneværende sesong sørger for å forbedre situasjonen.

Bydelen får videre mange henvendelser fra publikum om speilbassenget på toppen og rehabilitering av dette. Bydelsutvalget mener at dette også bør ha prioritet, og at det må planlegges for vannspeil om sommeren og kunstisbane om vinteren i tråd med planen og bydelens ønske om vinteraktivitetspark. I forbindelse med dette bør også prioriteres å legge tilrettelegge for uorganisert aktivitet som aking og skilek i samme område, øst for Speilbassenget og skråningene i nordenden av parken. Bydelsutvalget mener det i et folkehelseperspektiv er viktig å sette fokus på tilrettelegging for vinteraktiviteter også i indre by.

Bydelsutvalget mener også det er viktig å prioritere rehabiliteringen av både Bjørnehuset og Tårnhuset, og at det må utredes nøye hva disse husene kan brukes til i fremtiden. Bydelsutvalget mener at de bør gi muligheten til bruk for en større del av publikum enn i dag, og at bydelen bør delta aktivt i konseptutviklingen for begge husene. Barne- og ungdomsaktiviteter må prioriteres.

Sak 17 /12 Sykkelparkering og tilrettelegging for sykkelbruk i Bydel St. Hanshaugen

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener at kollektivknutepunkter; holdeplasser og stasjoner, bør prioriteres ved etablering av nye eller flere sykkelparkeringspunkter og -plasser i Sentrum.
2. Når det gjelder prioritering innenfor bydelen har bydelsutvalget ikke full kjennskap til pågangen på de allerede etablerte sykkelparkeringsplassene. Bydelsutvalget mener imidlertid at det kan være et behov for flere sykkelparkeringsplasser i området rundt Pilestredet / Bislett /Theresesgate, på grunn av Bislett Stadion og antall arbeidsplasser og studiesteder i området. Det er foreslått nye plasser etablert i Pilestredet (8) Bislettgata (5) og på Martinus Lørdahls plass (21), og bydelsutvalget anbefaler at disse prioriteres ved etablering inneværende år.
3. Bydelsutvalget mener det er viktig å ikke omgjøre sykkelstativer for private sykler til bysykkelstativ. Dersom Oslo skal kunne nå målet om å øke sykkelandelen av alle reiser i Oslo til 12 % innen 2015 så må mange tiltak iverksettes. Bydelsutvalget fastholder derfor at de nye sykkelparkeringspunktene som etableres bør ha stativ både for private sykler og bysykler.
4. Bydelsutvalget registrerer at det i dag ikke foreligger noen konkrete planer om å benytte eksisterende bilparkeringsplasser til sykkelparkering. Bydelsutvalget mener dette ikke er i tråd med vedtatt Byøkologisk program for Oslo, innsatsområde 2. - Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem: ”Oslo kommune skal ha en streng parkeringsnorm ved alle nye byutviklingsprosjekter, redusere antallet gateparkeringsplasser og innføre beboerparkeringsordning”. Bydelsutvalget mener at omgjøring av gateparkeringsplasser for bil til sykkelparkeringsplasser og bedre sykkeltraseer er helt i tråd med Byøkologisk program. Bydelsutvalget har ikke noe konkret forslag til omgjøringplasser nå men vil komme tilbake til dette.

5. Bydelsutvalget mener at det bør arbeides for å etablere sykkelparkeringsplasser i de allerede eksisterende bilparkeringshusene i sentrum. Disse parkeringshusene har i dag ledig kapasitet og bør være tilstrekkelig trygge også for syklister. Videre er det på markedet trygge automatiske sykkelparkeringshusløsninger hvor sykkelen leveres og hentes ved inntasting av kode/bruk av kort. Bydelsutvalget mener kommunen bør være mere offensive når det kommer til utprøving av alternative løsninger for sykkelparkering.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Nytt punkt 1.

Bydelsutvalget understreker viktigheten av tilrettelegging for sykkeltrafikk gjennom snarlig utvikling av sykkeltraseer i bydelen.

Tilleggsforslag fra Kjartan Almenning (V) på vegne av V og H:

Punkt 4. Tillegg etter nest siste setning:

Bydelsutvalget ser imidlertid at behovet for parkering for familier og andre som i hovedsak bruker bil til fritids- og helgereiser, ikke kan ivaretas dersom man fjerner gateparkeringsplasser uten å erstatte disse med andre alternativer. Bydelsutvalget mener underjordiske parkeringshus, for eksempel under St. Hanshaugen-parken, eventuelt fjernparkeringshus, er løsninger som både vil frigjøre plass til sykkeltraseer/sykkelparkering, og gjøre det enklere for folk å la bilen stå over lengre perioder. Det er derfor svært ønskelig at det kommunale parkeringsorganet bystyret i sak 284/2011 vedtok å opprette, settes i drift så raskt som mulig.

Tilleggsforslag fra Sindre Buchanan (MdG) og Kim-André Åsheim (SV):

Nytt punkt 7.

Bydelsutvalget mener det bør iverksettes tiltak for å forbedre flyten av bysykler mellom bysykkelpunktene i rushtiden og generelt.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag punkt 1 satt opp endringsforslag fra Almenning og falt enstemmig

Bydelsdirektørens forslag punkt 2 - 4 enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra Almenning falt mot 2 stemmer (H og V).

Tilleggsforslag fra Buchanan nytt punkt 7 enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget understreker viktigheten av tilrettelegging for sykkeltrafikk gjennom snarlig utvikling av sykkeltraseer i bydelen.*
2. *Bydelsutvalget mener at kollektivknutepunkter; holdeplasser og stasjoner, bør prioriteres ved etablering av nye eller flere sykkelparkeringspunkter og -plasser i Sentrum.*
3. *Når det gjelder prioritering innenfor bydelen har bydelsutvalget ikke full kjennskap til pågangen på de allerede etablerte sykkelparkeringsplassene. Bydelsutvalget mener imidlertid at det kan være et behov for flere sykkelparkeringsplasser i området rundt Pilestredet / Bislett /Theresesgate, på grunn av Bislett Stadion og antall arbeidsplasser og studiesteder i området. Det er foreslått nye plasser etablert i Pilestredet (8) Bislettgata (5) og på Martinus Lørdahls plass (21), og bydelsutvalget anbefaler at disse prioriteres ved etablering inneværende år.*

4. *Bydelsutvalget mener det er viktig å ikke omgjøre sykkelstativer for private sykler til bysykkelstativ. Dersom Oslo skal kunne nå målet om å øke sykkelandelen av alle reiser i Oslo til 12 % innen 2015 så må mange tiltak iverksettes. Bydelsutvalget fastholder derfor at de nye sykkelparkeringspunktene som etableres bør ha stativ både for private sykler og bysykler.*
5. *Bydelsutvalget registrerer at det i dag ikke foreligger noen konkrete planer om å benytte eksisterende bilparkeringsplasser til sykkelparkering. Bydelsutvalget mener dette ikke er i tråd med vedtatt Byøkologisk program for Oslo, innsatsområde 2. - Oslo skal ha et miljøeffektivt transportsystem: "Oslo kommune skal ha en streng parkeringsnorm ved alle nye byutviklingsprosjekter, redusere antallet gateparkeringsplasser og innføre beboerparkeringsordning". Bydelsutvalget mener at omgjøring av gateparkeringsplasser for bil til sykkelparkeringsplasser og bedre sykkeltraseer er helt i tråd med Byøkologisk program. Bydelsutvalget har ikke noe konkret forslag til omgjøringsplasser nå men vil komme tilbake til dette.*
6. *Bydelsutvalget mener at det bør arbeides for å etablere sykkelparkeringsplasser i de allerede eksisterende bilparkeringshusene i sentrum. Disse parkeringshusene har i dag ledig kapasitet og bør være tilstrekkelig trygge også for syklister. Videre er det på markedet trygge automatiske sykkelparkeringshusløsninger hvor sykkelen leveres og hentes ved inntasting av kode/bruk av kort. Bydelsutvalget mener kommunen bør være mere offensive når det kommer til utprøving av alternative løsninger for sykkelparkering.*
7. *Bydelsutvalget mener det bør iverksettes tiltak for å forbedre flyten av bysykler mellom bysykkelpunktene i rushtiden og generelt.*

Sak 18 /12 Bydelens miljø- og klimahandlingsplan 2012-2015

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget vedtar revidert Miljø- og klimahandlingsplan for bydelen 2012- 2015.

Behandling:

Endringsforslag fra MBK:

Saken utsettes for ytterligere revidering basert på innspill fra åpent møte.

Votering:

Endringsforslaget enstemmig vedtatt

Vedtak:

Saken utsettes for ytterligere revidering basert på innspill fra åpent møte.

Referatsaker

Periode: 21. mars 2012 - 18. april 2012

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
9/12	201200316-3	21- bussens trase og parkeringsendringer ved Bislett

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Sak 20/12 Begrenset høring vedrørende alternativ 1 D - Atkomst til areal under vannspeil - Operaallmenningens søndre del

Arkivsak: 200800270

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	20/12
Bydelsutvalget	12.06.12	60/12

BEGRENSET HØRING VEDRØRENDE ALTERNATIV 1 D - ATKOMST TIL AREAL UNDER VANNspeIL - OPERAALLMENNINGENS SØNDRE DEL

Tidligere vedtak i saken:

BUsak 18/2012 Operaallmenningens søndre del, Bjørvika. Planforslag til offentlig ettersyn - tilleggshøring Alt 1D - forslag til detaljregulering

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget anbefaler bare alternativ 1D i forhold til formål kino, og fastholder for øvrig tidligere vedtak i saken Alt.2 Sjøvannsbasseng.*

Bydelsutvalget kan imidlertid se at en vannspeilløsning også vil kunne være et positivt element for området. Alt 1D med formål kino i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet vil også kunne være positivt for området. Et kinosenter vil kunne trekke folk mot området gjennom hele året og på kveldstid og skape synergi med biblioteket og de andre kulturinstitusjonene i Bjørvika.

2. *Bydelsutvalget registrerer at det er ulike synspunkter på løsningen på behovet for sykkelparkeringsplasser i området. Bydelsutvalget har tidligere anbefalt bruk av underjordisk sykkelparkering i sentrum og de nye byutviklingsområdene i sentrum. I forslagens reguleringsbestemmelser § 5.2 Parkering fremgår at bil- og sykkelparkering tilknyttet funksjoner skal anlegges under terreng. Bydelsutvalget mener kommunen må vurdere det samlede behovet for sykkelparkeringsplasser for delområder i Bjørvika, og koordinere etableringen på og under terreng slik at en får best mulige løsninger i forhold til sikkerhet, tilgjengelighet og estetikk. Underjordiske løsninger, områder med dårlige solforhold samt støybelastede områder bør velges til sykkelparkering fremfor de mer attraktive områder for opphold.*

Bakgrunn for saken:

Planforslaget med to hovedalternativer var til offentlig ettersyn fra 27.12.2010 til 07.02.2011.

Alternativene 1 og variant 1B fremmet et vannspeil med kjeller på 4 643 m² under terreng nord for Operagata med formål bibliotek og treningssenter. Alternativene 2 og variant 2B fremmet en reetablert fjordbukt med kjeller på 1 816 m² nord for Operagata fram til fjordbuktas østre kant med formål bibliotek og treningssenter. Plan- og bygningsetaten anbefalte forslagens alternativ 2 med fjordbukt. Det innkom 18 bemerkninger, inkludert innsigelse fra Riksantikvaren. Variantene, alternativ 1C med vannspeil og kun formål bibliotek under grunnen inntil vannspeilet, og alternativ 2C med fjordbukt og kun formål bibliotek under grunnen inntil fjordbukt, var på begrenset høring fra 10.06.2011 til 15.06.2011. I forbindelse med byutviklingskomiteens møte 30.11.2011 ble det fra flertallets side foreslått å legge inn et nytt arealformål (kino) i et kjellerplan under det foreslåtte vannspeilet i alternativ 1, jamfør forslag til merknader samt

endringsforslag i reguleringsbestemmelser. Fordi nytt formål kino i bystyres behandling 14.12.2011 ble fremmet under hele vannspeilet og inntil felt A8 og Langkaia som vist på revidert alternativ 1D, måtte forslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn; grunnet et nytt arealbruksformål som ikke hadde vært presentert i tidligere ettersyn. Fordi ny atkomstløsning for bruksformål under terreng, verken i plankartet eller i bestemmelsene var ivaretatt, må planforslagets alternativ 1D nå legges ut til begrenset høring.

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten mottatt på begrenset høring blant annet forslag til adkomstløsning for arealet under vannspeilet.

Etter begrenset høring vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 11.06.2012.

På grunn av frist til byrådsavdelingen 11. juni 2012, må eventuelle bemerkninger i den begrensede høringen være oversendt Plan- og bygningsetaten innen søndag 3.juni 2012.

Bydelen har derfor innen fristen oversendt en administrativ uttalelse i saken.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Byrådsavdeling for byutvikling mener Plan- og bygningsetatens planforslag manglet beskrivelse i reguleringsbestemmelsene av ny atkomstløsning til området under vannspeilet.

På bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling på vegne av Bystyret, er det derfor utarbeidet forslag til reguleringskart og reguleringsbestemmelser for adkomstløsninger for areal under terreng. I tillegg er det gjort mindre justeringer i andre deler av planforslaget.

Følgende endringer inngår i denne høringen:

- Adkomstløsninger for areal under terreng.
- I felt A25a er anløpsmuligheter for båter endret fra taxi/charterbåter og lignende, til fritidsbåter.
- Fortau er lagt inn som underformål på nordsiden av Operagata.
- Sykkelfelt er lagt inn i vestre del av Operagata, nærmest krysset med Langkaigata (j.fr. tidligere bemerkninger)
- Bredere gangfelt i Operagata.
- Marginal justering av grense mellom felt A25b (gangareal) og felt A30a (gangareal) slik at den flukter med kaikant lenger sør, dvs. grensen mellom felt A25a (gangareal) og felt E0a (friluftsområde i sjø og vassdrag).

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten som planfaglig instans tar kun stilling til byplanfaglig vurdering av forslaget, og anbefaler det som etter etatens vurdering er best for området.

Etatens foreløpige vurdering er i sin helhet tatt inn i saksframstillingen.

I denne høringssaken vurderer plan- og bygningsetaten kun alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål (forsamlingslokale, treningssenter, kino) under grunn, uavhengig av hvilket av de foreslått bruksformål som tenkes gjennomført.

Plan- og bygningsetaten holder fast ved sine tidligere anbefalinger om å støtte etablering av fjordbukt i Operaallmenningens søndre del. Men dersom alternativ 1D med vannspeil med bruksformål forsamlingslokale, treningssenter og kino vedtas, har etaten følgende vurdering vedrørende de viste atkomstløsninger:

Etaten tar til etterretning Kulturbyggene i Bjørvika's føring om at den øvrige planlagte bebyggelsen under grunn ikke er tilknyttet det nye biblioteket på felt A8 – verken fysisk eller formålsteknisk. En viktig førende premiss i endringsforslaget er at krav om atkomst til

Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8 er i strid med program- og prosjekteringspremissene for planlagt nytt Deichmanske hovedbibliotek. Etaten har revidert et forslag til reguleringsbestemmelser slik at krav om atkomst til Operaallmenningens anlegg under terreng via felt A8 frafalles.

Etaten legger til grunn at kravene til parkering for drift, forflyttningshemmede og sykler for formål bibliotek er sikret gjennom reguleringskart og –bestemmelser i reguleringsplanen for Deichmanområdet. Av denne grunn er reguleringsbestemmelsene revidert slik at det ikke tillates bil- og sykkelparkering innenfor planområdet i forbindelse med funksjon bibliotek.

Etaten mener at de viste inngangs- og rømningsløsningene, samt bilfri varelevering via trapper og heis er illustrert på en måte som anses å medføre mindre betydningsfulle barrierer i området. Hovedinngangstrapp er plassert inntil og langs vannspeilets vestside. Dette ivaretar den visuelle kontakten i øst-vest retning mellom Tollbodene og biblioteket i felt A8. Imidlertid skaper disse trappene en fysisk barriere i planområdet i denne samme retningen. Det vil ikke kunne være mulig å krysse vannspeilet fra øst på grunn av nedsenket hovedinngangsløsning til arealene under vannspeil. Etaten mener at det er viktig at vannspeilet i forbindelse med evt. trapper inntil og langs vannspeilets vestside utformes slik at vannspeil avsluttes mot øst og mot hovedinngang til formål under bakken som en vanggardin. Dette vil bidra til at nedsenket bygningsparti ikke vil oppleves som ”sjakt” eller ”åpen tunnel”. Vanggardin vil muliggjøre at vannspeil får en tredimensjonal, skulpturell avslutning mot vest. Kvalitetsmessig anses dette å være ønskelig og vil kunne gjenspeile områdets monumentale og viktige kulturinstitusjoner, samt områdets historiske spor.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et levende, urbant og rekreativt parkaktig byrom ved sjøen som gjenspeiler Bjørvikas representative karakter med Operaen og det planlagte Deichmanske biblioteket i felt A8 som sentrale monumentalbygg. Plassen skal formidle overgangen fra eksisterende bysentrum til fjorden og den nye bydelen i Bjørvika. For øvrig overlapper sone 8 (trappekonstruksjon ned til formål under grunn som lokalenes hovedinngangsløsning) den vestlige delen av sone 6 (vannspeil). Dette sikrer etablering av byrommet med vannspeil som flukter med kaikant sør for Operagata dersom allmenningen etableres uten arealene under grunn.

Heis som en alternativ hovedinngang er plassert i forbindelse med vegetasjon mellom vannspeil og Langkaigata i felt A25b. Plassering av heis anses som uproblematisk i forhold til siktakse H190 fra Østbanehallen og mot Hovedøya. Etaten mener at det er viktig å beholde kontakten generelt mellom fjorden, kaiområdet og byen i dette byrommet.

Rømningstrappene plassert i felt A30a skaper ikke heller betydningsfulle visuelle barrierer i området. Imidlertid skaper disse trappene noen utfordringer i forhold til plassens bevegelsesmønster i nord-sørretning. I syd ved Operagata vil passasjebredden halveres, og i nordenden av planområdet ved Dronning Eufemias gate vil ca en tredjedel av passasjebredden beslagslegges av rømningstrapper. Dette kan være noe negativt, men på den andre siden kan det tenkes at dette danner et naturlig bevegelsesmønster mellom vannspeilet og rømningstrappene gjennom planområdet. Arealene vest for rømningstrapper kan lettere defineres som oppholdssoner for ulike aktiviteter (fri opphold, uteservering, osv.).

Imidlertid bemerker etaten at det er en utfordring å ivareta sikkerhet i forbindelse med trapper når lokalene under plassen er stengt.

Etaten mener at det ikke er ønskelig med bilparkering i planområdet, verken under terreng eller på terreng, unntatt en parkeringslomme som vist på kart på nordsiden av Operagata og som skal ivareta varelevering for regulerte funksjoner under terreng samt atkomst for brann- og redningsbiler. Formål parkeringsplass på nordsiden av Operagata betyr biloppstillingsplass som

skal benyttes for varelevering for regulerte funksjoner under terreng. På grunn av karttekniske grunner reguleres dette til parkeringsplass.

Varelevering forutsettes å skje via kombinert publikums- og vareheis som vist på plankart innenfor sone 7. Atkomst til heisen er fra både nord og syd. Etaten mener at dersom det skulle etableres en nedkjøringsrampe ned til arealene under terreng, måtte dette plasseres enten langs Operagata eller langs vannspeilets vestende. Videre antas det at arealbehovet for en nedkjøringsrampe å være minst 3 x 40 meter i tillegg til mer komplisert avvikling i Operagata. Etaten mener at etablering av nedkjøringsrampe innenfor planområdet vil virke ødeleggende for dette sentrale og viktig byrommet, og at dette dermed ikke er akseptabelt, verken fra planmyndighetenes side eller fra Bjørvika Infrastruktur AS's og deres konsulents side. På denne bakgrunn har etaten verken regulert nedkjøringsrampe eller bilparkering innenfor planområdet.

Vedrørende besøkende til og arbeidsplasser i publikumsrettede funksjoner legger etaten til grunn at planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Oslo S som Oslos største knutepunkt, og er dermed mer enn tilfredsstillende dekket av kollektivtilbud. Videre spesifiseres det følgende miljømål i Overordnede miljøoppfølgingsprogram for Bjørvika (OMOP): *"Størst mulig andel av den totale transporten til, fra og innen bydelen, skal foregå til fots og med sykkel. Minst 80 prosent av alle motoriserte reiser over døgnet til, fra og innen bydelen, skal foregå med kollektive transportmidler. Biltrafikken skal utgjøre mindre enn 10 prosent av alle reisene til, fra og innen bydelen. Næringsdrivende i området stimuleres til å velge varetransport med miljøvennlig kjøretøy, og rasjonalisering av varetransport gjennom samordning av transporttjenester."*

For øvrig foreslår Plan- og bygningsetaten en endring vedrørende atkomst til taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia på bakgrunn av bemerkninger fra Oslo Havn KF i forbindelse med forrige offentlig ettersyn fra 06.02.2012 til 19.03.2012. Formulering om at *"det tillates tilrettelagt for anløpssted for taxi/charterbåter og lignende langs Langkaia"* er tatt bort i reguleringsbestemmelsenes § 6 på grunnlag av at gjeldende Bjørvikaregulering ikke åpner for dette. Ilandstigning gjelder kun for fritidsbåter. Drifts- og vedlikeholdsansvar av kommunalt gangareal i felt A25 og Havnepromenaden i planområdet skal overtas av Bymiljøetaten, Divisjon Samferdsel.

Det er ikke vist høyde på konstruksjon for teknisk tilluft. Etaten ønsker tilbakemelding på plassering og spesielt høyde på dette. Det vises til illustrasjon, tverrsnitt 1:200. Foreløpig er det kun vist plassering av teknisk tilluft på plankart innenfor sone 11.

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at mer detaljert utforming av ovennevnte tiltak på gateplan må ivaretas i forbindelse med byggesak.

Bjørvika Infrastruktur AS påpeker at etablering av arealene under terreng ikke er en del av opparbeidelse av Operaallmenningens søndre del.

Videre mener Bjørvika Infrastruktur AS at foreslått etablering av evt. vanngardin/vannvegg i forbindelse med vannspeil og hovedatkomst for lokalene under vannspeil skal bekostes av samlingslokale/treningssenter/kino-prosjektet, og inngår dermed ikke i kostnader for gjennomføring av Operaallmenningens søndre del.

Reguleringsbestemmelsene – forslag

Vedlagt. Endringene til reguleringsbestemmelsene vises i rødfarge. Tatt inn som nevnt tidligere nye krav/presiseringer vedrørende fortau, innganger for gående og inngang for bilfri varelevering med trapper/heis til bebyggelsen under terreng, samt rømningsveier, krav til trapper, heis, begrensninger for synlige konstruksjoner over terreng, forbud mot bilparkering, krav om sykkelparkering.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren viser til bydelsutvalgets tidligere vedtak i saken, hvor Alt.2 Sjøvannsbasseng anbefales. Som Plan- og bygningsetaten vurderer derfor bydelsdirektøren kun alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål (forsamlingslokale, treningssenter, kino) under grunn, uavhengig av hvilket av de foreslått bruksformål som tenkes gjennomført.

Bydelsdirektøren er enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger i saken og har ingen kommentarer til saken utover dette.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i saken, av 27.01.2011 og 27.03.2012, hvor bydelsutvalget anbefaler Alt.2 Sjøvannsbasseng. Som Plan- og bygningsetaten har bydelsutvalget derfor kun vurdert alternativ 1D med vannspeil i forhold til atkomstløsninger til de foreslåtte bruksformål under grunn (forsamlingslokale, treningssenter, kino), uavhengig av hvilket av de foreslåtte bruksformål som ønskes gjennomført. Bydelsutvalget er enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger i saken og har ingen kommentarer til saken utover dette.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Varslingsbrev om begrenset høring

Planforslagets alternativ 1D, ny begrenset høring

Deichmansaksen- utredning om muligheten for arealer under vannspeil.

Sak 21/12 Karl Johans gate 19 - 207/97 - Bruksendring, ombygging og fasadeendring

Arkivsak: 201200846

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	21/12
Bydelsutvalget	12.06.12	58/12

KARL JOHANS GATE 19 - 207/97 - BRUKSENDRING, OMBYGGING OG FASADEENDRING

Sammendrag:

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten fått oversendt søknad om rammetillatelse for bruksendring til serveringssted inkludert uteservering i Karl Johans gate 19. Tiltakshaver er Olav Thon, og søknaden gjelder bruksendring fra forretning- og kontorlokaler til bevertning med tilhørende støttefunksjoner i 1.-3. etasje og kjeller i Karl Johans gate 19. Det skal også tilrettelegges for uteservering.

Tiltaket medfører at det søkes om ulike dispensasjoner ; fra dagens reguleringsformål og ulike endringer på fasade, i bærende konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Det foreligger protester til tiltaket fra eiere av naboeiendommene Karl Johans gate 21 og nedre Slottsgate 10B.

Bakgrunn for saken:

Bydelsdirektøren er jf. delegasjonsvedtak av 9.11.2011, sak 114/11, delegert høringsmyndighet ved kurante bruksendringssaker. Saker hvor den ønskede endring av bruken av et lokale vil kunne få negative følger for omgivelsene eller der hvor det foreligger naboklager eller innvendinger fra andre kommunale etater regnes som ikkekurante bruksendringer og fremlegges bydelsutvalget for behandling.

Tiltakshaver mener en bruksendring for denne eiendommen vil kunne bidra til bymiljøet som et møtested for handlende, og derigjennom medvirke til å vitalisere området og være et positivt bidrag til publikum.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Forslagsstillers beskrivelse av tiltaket

Karl Johans gate 19 er et bygg i 5 etasjer, beliggende på hjørnet av Karl Johans gate /Nedre Slottsgate. Olav Thon leier i dag deler av eiendommen i Karl Johans gate 17/Scotsman. Da leieavtalen avsluttes juli 2013, ønskes det i den forbindelse å flytte restaurant Scotsman til Karl Johans gate 19.

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning - og kontorlokaler til bevertning med tilhørende støttefunksjoner i underetasje, 1.et. og 3. et. i Karl Johans gate 19. Andre etasje er allerede godkjent som serveringslokale, og skal ombygges for å tilpasse ny planløsning. Videre skal det tilrettelegges for uteservering. Samlet berørt bruksareal er ca. 573,9m² BRA.



Tiltaket medfører følgende søknadspliktige endringer i bygget:

- Ny heis mellom kjelleretasje og 4. etasje for å tilfredsstille krav til universell utforming/tilgjengelighet i teknisk forskrift.
- Nytt ventilasjonsanlegg.
- Endring i bærende konstruksjoner; hulltaking i dekke ved etablering av heis, trapperom og ventilasjonsanlegg.
- En eksisterende gjennomgang mellom lokalene i Karl Johans gate 19 og 17 blendes.
- Nye våtrom/WC for kunder og ansatte i u.et. og 3. etasje.

Tiltaket medfører mindre fasadeendringer:

- Mot Karl Johans gate skiftes eksisterende 4 vinduer i 1.et. ut med horisontalsprossede løftevinduer.
- Det monteres markiser til vinduer i 1.et.
- Ny heis i fasade mot øst, mot "bakgård" i 4.etasje.

Uteserveringen vil være et supplement til serveringen innendørs, og skal drives innenfor lokalets ordinære åpningstid. Uteserveringsområdet er avgrenset av eksisterende gatelamper langs fasadene til Karl Johans gate 19, og omfatter et areal på til sammen ca. 64,5 m², med kapasitet på til sammen ca. 170 sitteplasser. Tiltaket medfører ingen fysiske inngrep i gatetunet. Møbleringsgrense følger Bymiljøetatens retningslinjer for Karl Johans gate gjennom å opprettholde møbleringsgrense.

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning, kontor og bolig ifølge reguleringsplan S-2413, vedtatt 22.08.1979. Bygningen er oppført på Byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger.

Estetisk utforming

Karl Johans gate 19 er en 1800/1900talls murgård. Plan- og bygningsetatens arkiv viser at bygget over tid har gått gjennom en del innvendige og eksteriørmessige endringer. Omsøkt prosjekt innebærer innsetting av 4 løftevinduer for å tilrettelegge for uteserveringen. Foreslått sprosseinndeling er forsøkt tilpasset eksisterende enkle fasadekomposisjon og vindusutforming. Vindusformat er lik eksisterende vinduer i første etasje. Det vises i denne sammenheng til vindusutformingen til lokalene for 3 brødre i Øvre Slottsgate 14. Nye vinduer i Karl Johans gate 19 er tenkt utført i tilsvarende utførelse.

Ny heis går kun til 3. etasje, og etableres for å tilrettelegge for universell tilgjengelighet. Heisen vil ikke bryte byggets takflate, og vil ikke være synlig fra Karl Johans gate eller Nedre Slottsgate. Fasadeendring mot bakgård vil være begrenset.

Det nye ventilasjonsanlegget plasseres i hovedsak i 3. etasje, av-/fratrekk plasseres i bakkant av bygget, og vil ikke være synlig i fasadeliv eller fra gateplan.

Utnyttelse/u-grad

Omsøkt tiltak medfører ingen endringer i u-grad. I henhold til reguleringsbestemmelsenes §1 b) er bygningene regulert med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt eksisterende utnyttelsesgrad. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 2,5, byggforskrift 1969 og NS 3940 1. utgave (med endringer av 04.04.1979) legges til grunn for beregning av prosjektets arealer. Lokalene som i dette prosjektet søkes bruksendret, innebærer ingen økning i utnyttelsesgrad.

Fjernvarme

I henhold til TEK10 skal bygg over 500m² ha dekket min 60% av varmebehovet fra annen energiforskyning enn direktevirkende elektrisitet. Kravet gjelder ved hovedombygging, eller en vesentlig ombygging av varmesystemet. I Oslo praktiseres det krav om tilknytning av fjernvarme for bygg over 1000m².

Dispensasjoner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det om dispensasjon fra regulert formål da etablering av bevertning er i strid med dagens formål. Hensynet bak denne bestemmelsen er å styre arealbruk og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område.

Tiltakshaver mener en bruksendring her vil gi en funksjon som vil kunne bidra til vitalisering av området og bymiljøet, som et møtested for handlende og et positivt bidrag til publikum. Videre mener tiltakshaver at den omsøkte bruksendringen vil kunne bidra til en generell oppgradering av selve lokalet og tilliggende torgområde/gågate på eiendommen.

Eiendommen ligger i et område som per i dag har et blandet tilbud, og hvor det allerede finnes flere serveringssteder. Tiltakshaver mener at det bør vektlegges at 2.et. i Karl Johans gate 19 allerede er godkjent som serveringslokale og at Scotsmans leiekontrakt avvikles juli 2013. Nye lokaler i Karl Johans gate 19 vil således være en videreutvikling av eksisterende serveringslokaler /uteservering.

Det planlegges etablert ny heis, nye våtrom/garderobes, lagerrom samt diverse oppholdsrom/kontorlokale i tilnytning til driften av det nye lokalet.

Fasadeendringen omfatter markiser til vinduer i 1.et. samt utskifting av eksisterende vinduer i 1.et. med løftevinduer.

Universell utforming/ fravik fra TEK

Tiltaket er prosjektert i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10).

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført 10.02.12.

Det er innkommet kommentarer/protester fra eier av Karl Johans gate 21, i brev av 29.02.12.

Karl Johans gate 21 ANS er sterkt imot at rammetillatelsen innvilges. Klager mener at Karl Johans gate først og fremst er en handlegate, og mener at den nye driften vil bli dominerende og kunne gå ut over driften av nabovirksomhetene. Klager hevder også at det vil bli mindre tilgjengelig gateareal for almenheten.

Det er videre innkommet protest fra Søylen Eiendom AS for High Street Shopping AS, eier av Nedre Slotts gate 10B. Klager ønsker å gjenetablere Karl Johans gate som Norges mest betydningsfulle handlegate, og ønsker ikke endring av bruken for lokaler i området. Klager er ikke

enig i at en bruksendring vil bidra til å visualisere området positivt og ønsker ikke et skjenkested i 3-4 etasjer i dette området. Sekundært kan serveringsvirksomhet, ikke bar, i en etasje anbefales. Klager mener den omfattende endringen av bruken, i flere etasjer, utløser kravet om reguleringsendring, ikke bare bruksendring. Klager mener at ytterligere uteservering i dette området vil gjøre gaten enda smalere og mindre tilgjengelig for gående på Karl Johans gate. Klager mener at bruksendringen til bar i flere etasjer vil medføre betydelig støyproblematikk og være visuelt forslørende.

Bydelsdirektørens vurdering:

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Byantikvarens uttalelse foreligger ikke per dato. Siden eiendommen er regulert til bevaring vil nok Byantikvaren i denne saken ha hovedfokus på fasadeendringene og uteserveringen og den virkningen den vil ha på gaterommet. Bydelsdirektøren mener at uteserveringen som skissert i søknaden blir for omfattende, og at det blir mindre tilgjengelig gateareal for almenheten. Det vises en uteservering på 170 sitteplasser fordelt på 64,5 m² i Karl Johans gate og Nedre Slottsgate. Karl Johans gate er smal i dette området, og det er viktig at det ikke tas i bruk så store deler av gaterommet til uteservering som dagens Scotsman. Det er viktig å ikke skape barrierer ved å legge opp til mer uteservering i Karl Johan, og bydelsdirektøren mener derfor at uteserveringen for et nytt serveringssted/pub i området må begrense seg til Nedre Slottsgate. En utservering må i tillegg ikke virke privatiserende, det vil si det bør unngås at det legges opp til inngjerdinger og plattinger i forbindelse med uteserveringen.

Bydelsdirektøren er for en stor del enig med de to bemerkningene til bruksendringen fra eiere av naboeiendommene. Nye bruksendringer fra forretning- og kontorlokaler til bevertning i Karl Johans gate vil kunne bidra til at Karl Johans gate etter hvert mister sitt særpreg som primært handlegate. Bydelsdirektøren mener det er viktig å merke seg hvorfor søknader om dispensasjoner fra regulert formål må være velbegrunnede. Hensynet bak denne bestemmelsen er å styre arealbruk og gi forutsigbarhet i forhold til hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område. Bydelsdirektøren mener nye dispensasjoner til formål bevertning i Karl Johans gate vil skape presedens for en utvikling av Karl Johans gate i en annen retning enn dagens bruk. Bydelsdirektøren er videre skeptisk til etablering av et bevertningssted/pub av dette omfang i en gate med en bevertningsvirksomhet med målgruppe barn, unge og barnefamilier beliggende vis a vis. Bydelsdirektøren støtter klagen i at et bevertningssted/pub her vil kunne gå ut over driften av nabovirksomhetene, på grunn av at en pub/bevertningssted generelt medfører øket støynivå for omgivelsene.

Bydelsdirektøren er derfor tvilende til om den nye bruken vil være positivt vitaliserende for gaten eller området. Verken selve formålendringen fra forretning til bevertning/pub eller de påtenkte endringer av fasaden med markiser og uteservering kan sies å være positivt for området.

Bydelsdirektøren ser at tiltakshaver avvikler leiekontrakten med Scotsman i Karl Johans gate 17 i juli 2013. Bydelsdirektøren er ikke kjent med hvilken bruk som planlegges i disse lokalene etter dette.

Dersom det etableres bevertningssted/pub i Karl Johans gate 19 må det tilrettelegges for universell utforming av lokalene i sin helhet, jf. §§ 9 og 10 i den nye Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven som trådte i kraft fra 1.1.2009.

Det må videre sørges for en forskriftsmessig ventilasjonsløsning og en tilfredsstillende renovasjonsløsning en for lokalet.

Bydelsdirektøren mener det nøye må vurderes de fordeler og ulemper en dispensasjon fra dagens formål vil ha for dette området og Karl Johans gate generelt. Bydelsdirektøren heller mot å ikke anbefale bruksendringen av lokalene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener det nøye må vurderes de fordeler og ulemper en dispensasjon fra dagens formål vil ha for dette området og Karl Johans gate generelt. Bydelsutvalget ønsker at Karl Johans gate skal fremstå som en handlegate og ser at nye bruksendringer fra forretning- og kontorlokaler til bevertning i Karl Johans gate vil kunne bidra til at Karl Johans gate etter hvert mister sitt særpreg som primært handlegate. Bydelsutvalget mener at dispensasjoner fra regulert formål skal være velbegrunnede. Reguleringsformål for en eiendom eller område skal styre arealbruken og være et signal om hva slags type virksomhet som kan tillates etablert i et område. Bydelsutvalget mener nye dispensasjoner til formål bevertning i Karl Johans gate vil skape presedens for en utvikling av Karl Johans gate i en annen retning enn dagens primærbruk.

Bydelsutvalget er tvilende til om den nye bruken vil være positivt vitaliserende for gaten eller området. Verken selve formålsendringen fra forretning til bevertning/pub eller de påtenkte endringer av fasaden med markiser og uteservering kan sies å være positivt for området.

Bydelsutvalget er videre skeptisk til etablering av et bevertningssted/pub av dette omfang i en gate med en bevertningsvirksomhet med målgruppe barn, unge og barnefamilier beliggende vis a vis. Bydelsdirektøren ser at et bevertningssted/pub her vil kunne påvirke driften av nabovirksomhetene, da en pub/bevertningssted med uteservering generelt medfører øket støynivå og for omgivelsene enn forretningsvirksomhet.

Med bakgrunn i ovennevnte anbefaler bydelsutvalget ikke at det for denne eiendommen gis rammetillatelse for bruksendring til bevertning.

2. Dersom det etableres bevertningssted/pub mener bydelsutvalget at uteserveringen som skissert i søknaden blir for omfattende, og at det i området blir for lite tilgjengelig gateareal for almenheten. Karl Johans gate er smal i dette området, og det er viktig at det ikke tas i bruk så store deler av gaterommet i Karl Johans gate til uteservering som dagens Scotsman. Det er viktig å ikke skape barrierer ved å legge opp til mer uteservering i Karl Johan, og bydelsutvalget mener derfor at uteservering for et nytt serveringssted/pub må begrense seg til Nedre Slottsgate. En utserving må i tillegg ikke være virke privatiserende på gaterommet, og det bør derfor unngås å legge opp til inngjerding og plattinger i forbindelse med uteserveringen.
3. Dersom det etableres bevertningssted/pub i Karl Johans gate 19 må det tilrettelegges for universell utforming av lokalene i sin helhet, jf. §§ 9 og 10 i Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det må videre sørges for en forskriftsmessig ventilasjonsløsning og en tilfredsstillende renovasjonsløsning en for lokalet.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Karl Johans gate 19, oversendelsesbrev fra PBE
Rammesøknad
Redegjørelse om prosjektet
Situasjonsplan
Div. tegninger, illustrasjoner av nåværende situasjon og planlagt tiltak
2 naboklager/protester

Sak 22/12 Fredensborgveien 24 B Gnr/Bnr 208/876 - Reguleringsplan - kunngjøring on offentlig ettersyn - detaljregulering

Arkivsak: 201001382

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	22/12
Bydelsutvalget	12.06.12	59/12

FREDENSBORGVEIEN 24 B GNR/BNR 208/876 - REGULERINGSPLAN - KUNNGJØRING ON OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING

Sammendrag:

Bydelen har fra Plan- og bygningsetaten fått oversendt til ettersyn detaljregulering for eiendommen Fredensborgveien 24B. Forslagsstiller er MK Capital Norway AS. Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevertning, med hensynssone - bevaring kulturmiljø for eksisterende bebyggelse. Hensikten er å regulere eksisterende bebyggelse til faktisk bruk, samt legge til rette for bevertning og noe utvidet forretningsdrift/tjenesteyting. To rester av tidligere veireguleringer (S-740 vedtatt 07.08.1958 og S-196GO vedtatt 12.06.1947) innenfor planområdet omreguleres til overstående formål, samt at en liten del av veireguleringen S-196GO vedtatt 12.06.1947 gis samme regulering som resten av naboeiendom gnr./bnr. 208/219.

Det foreligger 2 Alternativ. Forslagsstillers alternativ 1 foreslår parkeringsdekning innenfor norm og at en liten del av ubebygde del av tomt opparbeides til grønt uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten mener planområdets sentrale plassering tilsier laveste del av parkeringsnorm og foreslår dette i Alternativ 2. I forbindelse med at parkeringsplasser på terreng fjernes foreslås opparbeiding av hele arealet vest for atkomstveien over eiendommen til grønt uteoppholdsareal.

Tidligere vedtak i saken:

BUvedtak 31/11 Fredensborgveien 24B , Kunngjøring av detaljregulering

Vedtaket: "Bydel St. Hanshaugen vil uttale seg til saken når planforslaget foreligger".

Bakgrunn for saken:

Store deler av Plan- og bygningsetatens saksfremstilling er tatt inn i saksfremlegget.

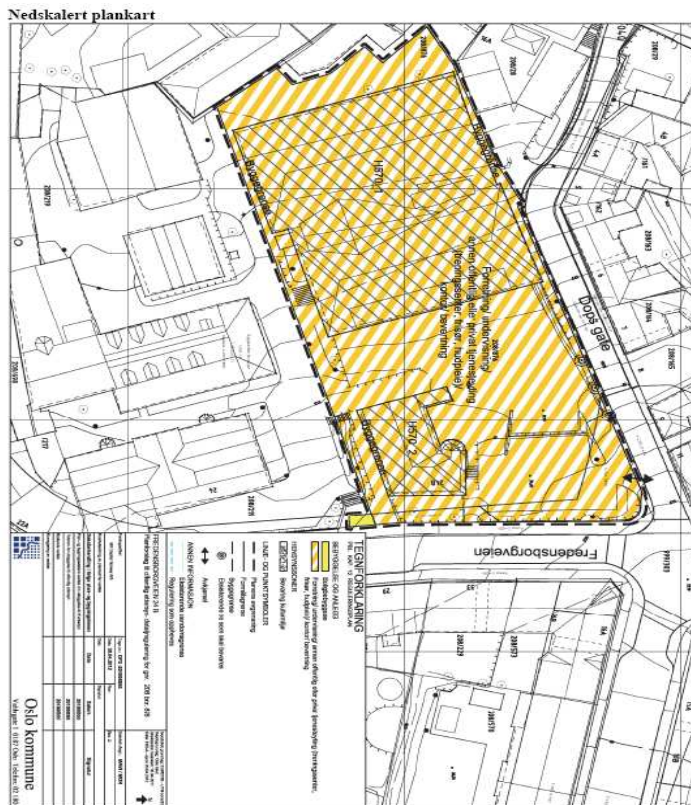
Planområdet ligger på Fredensborg og er del av et industrimiljø som var i drift fra 1847 til 1971. Gjeldende regulering er byggeområde for boliger, S-2255 vedtatt 28.07.1977 (soneplanen), med tillegg S-2937 vedtatt 01.10.87.

Frem til 1982 ble bygningsmassen tilrettelagt for og bruksendret til kontor. Siden 2000 har planområdet fått bruksendringer og midlertidige bruksendringer til undervisning. Plan- og bygningsetaten anbefalte i 2010 å omregulere eiendommen til eksisterende bruk, da eiendommen ikke ville få flere midlertidige bruksendringer. Dagens bruk av begge bygningene på planområdet er undervisning, selv om det ene bygget er bruksendret til kontor. Bebyggelsen på planområdet har verneverdi.

Deler av planområdet er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn gjennom reguleringsplanene S-740 vedtatt 07.08.1958 og S-196GO vedtatt 12.06.1947. Den største delen av veireguleringen omreguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/bevertning. En liten del av

veireguleringen S-196GO vedtatt 12.06.1947 gis samme regulering som resten av naboeiendom gnr./bnr. 208/219, boligbebyggelse.

Kommunedelplan 2008 – Oslo mot 2025 markerer området som allsidig bymiljø med stor andel boliger, og Kommunedelplan 13 - Indre by viser området som oppgraderings- og konsolideringsområde bolig. Høringsutkast til pågående planarbeid med Kommunedelplan for byutvikling og bevaring foreslår området som utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger, der gjeldende regulering oppheves.



Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet (4767 m²) foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, frisør, hudpleie)/kontor/beværtning. De to eksisterende bygningene på området reguleres til hensynssone – bevaring kulturmiljø. Tre eksisterende pæretrær langs Dops gate er trolig rest av et tidligere hageanlegg, og reguleres til bevaring. Hensikten med omreguleringen er å formalisere faktisk bruk, samt tilrettelegge for en robust regulering med ulike muligheter innenfor eksisterende bebyggelse. Det er ikke aktuelt å regulere inn mulighet for ny bebyggelse på planområdet. Samlet bruksareal over og under terreng for eksisterende bebyggelse er 6521 m² (969 m² i bygg P og 5644 m² i bygg Q). %-BYA = 47% og %-BRA = 138 %.

Forslagsstiller foreslår i Alt 1. høyeste norm for parkeringsdekning på området. Dette tilsvarer omtrent 50 parkeringsplasser for bil, fordelt på terreng og i eksisterende parkeringskjeller. Sykkelparkering foreslås etter norm.

Plan og bygningsetaten fremmer eget Alternativ 2. Alternativ 2 skiller seg fra forslagsstillers alternativ på disse punktene:

- Parkeringsdekningen begrenses til laveste del av norm. Plassene forutsettes lagt i eksisterende parkeringskjeller. På terreng foran bygg Q kan det tillates parkeringsplasser for forretning med det antall plasser som nedre del av norm tilsier.

- Den resterende del av utearealet, avgrenset av bygg P, Fredensborgveien, Dops gate og kjørearealet/atkomstveien fra Dops gate til naboeiendommen, foreslås opparbeidet parkmessig, beplantet og møblert for opphold. Kjørearealet trekkes noe lenger unna rekken med pæretrær.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 12 forhåndsuttalelser.

Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering, da opprinnelig undergrunn må antas fjernet og omrotet som følge av bebyggelse og preg av moderne aktivitet. Dersom det likevel blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidene straks stanse og byantikvaren kontaktes, jmf kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Eksisterende bebyggelse er del av et helhetlig industrimiljø med røtter tilbake til 1847. Bygning P er oppført på Byantikvarens gule liste, mens bygning Q er under vurdering for oppføring på listen. Planområdet grenser til trehusforstaden Bergfjeringen, som grodde frem på 1700-1800-tallet.

Bergfjeringen er regulert til spesialområde bevaring.

Med bakgrunn i industrimiljøets høye bevaringsverdier opprettholder Byantikvaren anbefalingen om at bestyrerboligen og lagerbygningen reguleres til hensynssone – bevaring kulturmiljø.

Byantikvaren anbefaler at også eiendommens hjørne mot Bergfjeringen reguleres til hensynssone – bevaring kulturmiljø for å være en åpen buffer mellom det bevaringsverdige industrimiljøet og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjeringen. Utbygging av dette hjørnet vil ødelegge siktlinjer inn mot Bergfjeringen og ødelegge opplevelsen av det bevaringsverdige miljøet vesentlig.

Byantikvaren fraråder sterkt utbygging av hjørnet mot Bergfjeringen, Fredensborgveien og Dops gate.

Dersom dette foreslås vil Byantikvaren vurdere å fremme eget alternativ til politisk behandling eller anmode Riksantikvaren om å fremme innsigelse.

Bymiljøetaten, divisjon samferdsel uttaler at parkeringsdekning må følge gjeldende norm, varelevering må beskrives i planen og eksisterende avkjørsel forutsettes videreført.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus ber om at det tas hensyn til klima og energi, barn og unges interesser, støy og universell tilgjengelighet i henhold til nasjonale og regionale føringer og retningslinjer. Det minnes om krav til og utforming av ROS-analyse.

Hafslund Nett har føringer for plassering av eksisterende og nye nettstasjoner og lednings- og kabelanlegg, støy fra disse og kapasitet på strømmettet. Tiltak på planområdet må ikke medføre forringelse av atkomst til Hafslund Netts anlegg, endring av kabeloverdekning eller redusert høyde til luftledningsanlegg. Kostnader ved omlegging av nett må dekkes av tiltakshaver.

Bergfjeringen Vel foreslår å tilbakeføre hjørnetomten til sin opprinnelige form som grøntanlegg, men da over et nytt underjordisk parkeringsanlegg med utleie av p-plasser. Samtidig foreslår velforeningen at teglbyggene på planområdet rehabiliteres ved å avvirke pussmørtelen slik at teglsteinene blir synlige.

Solveig Grethe Gilb, Thomas Steven Gilb og Per Bernhard Bartlett kommenterer at nærmiljøet mangler parkeringsmuligheter, og ber om at det tilrettelegges parkering som kan benyttes av nærmiljøet.

Sameiet Dops gate 6 foreslår et underjordisk parkeringsanlegg med park over.

Scandinavia Bilutleie AS ønsker at plassen helst opparbeides parkmessig.

Forslagsstillers tilsvare:

Generelt til forhåndsuttalelsene: Det er ikke lenger aktuelt å oppføre eller regulere ny bebyggelse på planområdet i dette planforslaget.

Til Byantikvaren: Begge bygningene og tre pæretrær foreslås regulert til hensynssone – bevaring kulturmiljø. Det ubebygde arealet er preget av moderne aktivitet, og forslagsstiller ser ikke behov for å regulere dette til hensynssone. I dialog i etterkant av forhåndsuttalelsen har Byantikvaren

uttalt at deler av planområdet kan bebygges hvis siktlinje fra Fredensborgveien mot Bergfjeringen beholdes.

Til Bymiljøetaten, divisjon Samferdsel: Tilliggende eiendom gnr/bnr 208/219 har sin eneste kjøreatkomst fra planrådets avkjørsel i Dops gate. Forslagsstiller har vært i dialog med Bymiljøetaten om eventuell ny felles avkjørsel fra Fredensborgveien. Forslagsstiller foreslår ikke ny avkjørsel i dette planforslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentar til forhåndsuttalelsene

Til Byantikvaren: Plan- og bygningsetaten anser det ikke som hensiktsmessig å bevare den eksisterende parkeringsplassen med hensynssone – bevaring kulturmiljø, da forslagsstiller ikke ønsker å legge til rette for ny bebyggelse på planområdet.

Til Bergfjeringen Vel, Solveig Grethe Gilb, Thomas Steven Gilb og Per Bernhard Bartlett, Sameiet Dops gate 6 og Scandinavia Bilutleie AS: Bystyret har vedtatt normer for parkeringsdekning, hvis hensikt er å ivareta to hensyn: Sikre tilstrekkelig parkering for boliger og næring innenfor et planområde, og samtidig bidra til at færre velger bil til arbeidsplassen. I den tette byen er det ønskelig å begrense bilbruk og terrengparkering av miljøhensyn.

Sameier, velforeninger, privatpersoner og andre kan inngå privatrettslig avtale med grunneier om parkering på et planområde og tinglyse avtalen hos Statens Kartverk. Hvis det foreligger tinglyst avtale om parkering på et planområde, vil dette inngå i grunnlaget for Plan- og bygningsetatens vurdering av parkeringsdekningen. Et generelt ønske fra naboer om høyere parkeringsdekning i nærheten vil ikke sikre at eventuelle ekstra parkeringsplasser på planområdet faktisk kommer nærområdet til gode. Det er dermed heller ikke tilstrekkelig som vurderingsgrunnlag for parkeringsdekningen for planområdet Fredensborgveien 24B. Forslagsstiller ønsker ikke ny bebyggelse på planområdet, og det er derfor heller ikke aktuelt med underjordisk parkeringsanlegg.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Stedsutvikling og overordnede mål

Fem år etter at gjeldende regulering S-2255 av 28.07.1977 (soneplanen) trådte i kraft ble bygningsmassen tilrettelagt for og bruksendret til kontor, og har siden ikke vært i bruk som bolig. De senere årene har bebyggelsen hovedsakelig blitt benyttet til undervisning. Sammen med naboeiendommene har området fungert som et mangfoldig tilbud av privat undervisning og tjenesteyting.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt å videreføre den allsidige, utadrettede bruken av planområdet. Å legge til formålet offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, frisør, hudpleie) og bevertning kan bidra til å styrke allsidig bruk og skape mer aktivitet på planområdet gjennom ettermiddagen og kvelden.

Det er stor andel av boliger i kvartalene rundt planområdet, og Plan- og bygningsetaten vurderer dermed at planforslaget er i samsvar med "Kommuneplanen 2008 – Oslo mot 2025" sin intensjon om allsidig bymiljø med stor andel boliger. Planforslaget er i samsvar med høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring", som foreslår området som utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger.

Landskap

Ubebygd del av planområdet er hovedsakelig asfaltert og brukes til parkering. Langs Dops gate står tre store og gamle pæretrær. Overgangen mot Fredensborgveien er beplantet med busker. Planområdet har i tillegg enkelte andre større løvtrær.

Kulturminner, estetikk og byggeskikk

Området er del av et helhetlig industrimiljø med røtter tilbake til 1847. Eksisterende bebyggelse består av to bygninger. Bygg P ble trolig oppført som bestyrerbolig i 1869, og er på Byantikvarens gule liste. Bygg Q er to sammenbygde lagerbygninger fra 1873-1889, og er karakteristisk eksempel på 1800-tallets monumentale industriarkitektur. Bygningen er under vurdering for oppføring på byantikvarens gule liste per 19.01.2012. Den åpne plassen mellom bygg P, Fredensborgveien og Dops gate har opprinnelig vært et hageanlegg, men brukes i dag til parkering på terreng. Pæretrærne langs Dops gate er trolig rest av hageanlegget.

Byantikvaren anbefaler hensynssone – bevaring kulturmiljø for hele planområdet. Dette er både av hensyn til planområdets høye verneverdi som industrimiljø og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjerdningen. Plan- og bygningsetaten anser det ikke som hensiktsmessig å bevare den eksisterende parkeringsplassen med hensynssone – bevaring kulturmiljø, da forslagsstiller ikke ønsker å legge til rette for ny bebyggelse på planområdet. De tre pæretrærne reguleres til bevaring.

Trafikkforhold

Fredensborgveien har en del trafikk, som forårsaker noe støy og luftforurensing på den delen av planområdet som ligger mot veien. Nærmeste kollektivtransport er kollektivstregene i henholdsvis Ullevålsveien og Maridalsveien, som begge har en gangavstand på cirka 300 meter fra planområdet.

Planområdet har avkjørsel fra Dops gate, nær krysset Dops gate/Fredensborgveien. Denne avkjørselen deles med tilliggende eiendom gnr/bnr 208/219, som ikke har egen avkjørsel til sin eiendom. Varelevering skjer på planområdet.

Parkeringsdekning

Per i dag har planområdet stor overdekning av parkeringsplasser, med omtrent 71 parkeringsplasser for bil. 30 av disse ligger i parkeringskjeller, mens 41 plasser er på terreng. En del av plassene leies ut.

Planforslagetets alternativ 1 foreslår høyeste norm for parkeringsdekning, som vil innebære totalt omtrent 50 plasser hvis bebyggelsen benyttes til kontor og forretning. Naboer i 1700-1800-tallsbebyggelsen nord for planområdet kommenterer at parkeringsdekningen for beboere rundt planområdet er for lav. Dette er fordi 1700-1800-tallsbebyggelsen naturlig nok ikke er tilrettelagt med parkeringsplasser på egen tomt. Det foreligger ingen tinglyste avtaler om at beboere i nærområdet er sikret å få parkere på planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at planområdets sentrale plassering og gode kollektivdekning ikke tilsier at høyeste tall i parkeringsnormen skal legges til grunn. Tvert i mot tyder utleie av parkeringsplasser på overdekning av plasser. Utleie av parkeringsplasser gir heller ingen garanti for at beboere i området rundt sikres parkeringsmulighet. Lavere parkeringsdekning vil føre til mindre trafikk, støy og luftforurensing i nærområdet.

I henhold til ”Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025” sitt mål om en bærekraftig byutvikling mener Plan- og bygningsetaten at laveste del av parkeringsnormen må legges til grunn for parkeringsdekningen, og dette foreslås i Plan- og bygningsetatens alternativ 2. Laveste norm tilsvarer omtrent 19 parkeringsplasser hvis bebyggelsen benyttes til kontor og forretning.

Ubebygde del av planområdet, miljøfaglige forhold og uteoppholdsareal

Den ubebygde delen av planområdet, mellom bygg P, Dops gate og Fredensborgveien, ligger hovedsakelig i gul støyzone, mens et område langs Fredensborgveien er markert med rød støyzone. Byantikvaren fraråder sterkt eventuell utbygging av denne delen av planområdet. Dette er for å sikre en åpen buffer mellom det bevaringsverdige industrimiljøet og den bevaringsregulerte småhusbebyggelsen i Bergfjerdningen.

Forslagsstiller foreslår å omgjøre et mindre areal på det øvre nivået med eksisterende terrengparkering til møblert og beplantet uteplass. Plasseringen som foreslås benyttet ligger midt

på den asfalterte plassen, er solrik og ligger et godt stykke unna trafikken i Fredensborgveien. Det vurderes som positivt å skape en slik sone for rekreasjon og opphold på en ellers asfaltert parkeringsplass. Plan- og bygningsetaten mener likevel at lavere parkeringsdekning og mindre parkering på terreng fører til at det nedre parkeringsnivået mot Fredensborgveien også kan opparbeides parkmessig.

I alternativ 2 foreslår Plan- og bygningsetaten at utearealet som er avgrenset av bygg P, Fredensborgveien, Dops gate og kjørearealet/atkomstveien fra Dops gate til naboeiendommen opparbeides til en beplantet og møblert grønn sone for rekreasjon og opphold. Kjørearealet trekkes noe lenger unna rekken med pæretrær for at det ikke skal oppstå skade på trærne ved kjøring på tomten.

Dermed kan et større, sammenhengende areal beplantes og tilrettelegges for opphold. Dette vil skjerme mer for støy fra Fredensborgveien og gi bedre mikroklima. Beplantede flater er i seg selv gode tiltak for lokal overvannshåndtering, og kan oppveie noe for at resten av planområdet er asfaltert. Grønn opparbeiding av denne delen av tomten kan gi en påminnelse om det historiske hageanlegget som en gang eksisterte i tilknytning til bygg P, og sikrer også en åpen buffer mellom to eldre bygningsmiljøer.

Beplanting og vegetasjon vil gi et grønt innslag i byveven og vurderes som positivt for byen.

Universell utforming

Bebyggelsen har ikke full universell tilgjengelighet i dag. I bygg Q ble det installert løfteinnretning og universelt utformete toaletter høsten 2011 for å tilrettelegge for ny leietaker i bygget. ”Veilederen for tilgjengelighet i verneverdig bebyggelse” og ”Strategi for universell utforming” vil legges til grunn for alle tiltak på planområdet.

Naturmangfold

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 og fra Artskart/Naturbase. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jmfør naturmangfoldloven, nml, §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Risiko- og sårbarhet

En enkel ROS-analyse følger planforslaget. Det er ikke funnet risiko for hendelser som gjør det nødvendig med ytterligere tiltak på planområdet.

Barns interesser

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for barn. Opparbeidelse av ubebygde deler av planområdet til uteoppholdsareal eller grønnstruktur vil generelt være positivt for barn.

Sosial infrastruktur

Planområdets beliggenhet er i utgangspunktet egnet for barnehage. Imidlertid er det vanskelig å kombinere

barnehageformålet med de andre formålene forslagsstiller foreslår. En eventuell barnehage ville beslaglagt det meste av den ubebygde delen av planområdet til uteoppholdsareal og det ville gått på bekostning av annen bruk. Adkomstveien som går over planområdet til naboeiendommen og

trafikk fra Fredensborgveien vanskeliggjør også situasjonen. Slik planområdet fremstår i dag egner det seg ikke til barnehage.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten er positive til å formalisere og videreføre den allsidige, utadrettede bruken av planområdet. Formålene som foreslås kan bidra til å styrke mangfoldet og skape aktivitet på planområdet gjennom dagen, ettermiddagen og kvelden.

For å følge opp målsettingen om en bærekraftig by i ”Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025” mener Plan- og bygningsetaten at planrådets gode kollektivdekning og sentrale plassering i indre by taler for at laveste del av parkeringsnormen må følges. Dette foreslås i Plan- og bygningsetatens alternativ 2. I forbindelse med fjerning av parkering på terreng inneholder alternativ 2 forslag om å opparbeide området mellom Fredensborgveien, Dops gate, bygg P og atkomstveien parkmessig med vegetasjon og møblering.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

Hensikten med forslaget

Hensikten med forslaget er å begrense både den totale parkeringsdekningen og parkering på terreng, samt å skape en grønn sone på den asfalterte plassen der det i dag er parkering.

Planforslaget

Alternativ 2 foreslår at laveste del av normen for parkering legges til grunn for parkeringsdekningen. Parkering skal så langt det er mulig anordnes i parkeringskjeller. På terreng foran bygg Q kan det tillates parkeringsplasser for forretning med det antall plasser som nedre del av norm tilsier. Overbygde del av sykkelparkering legges i parkeringskjeller. Området vest og sør for atkomstveien over eiendommen foreslås opparbeidet til møblert og beplantet grønnstruktur og uteoppholdsareal i forbindelse med at dette arealet frigjøres fra bilparkering.

Konsekvenser

Konsekvensen av forslaget er mindre bilkjøring til/fra og på planområdet. Opparbeidelse av beplantet og møblert grønn sone på den ubebygde delen av eiendommen.

Bydelsdirektørens vurdering:

Det foreligger to alternative forslag i saken, det ene fremmet av forslagsstiller MKC Fredensborgveien 24B AS, det andre av Plan- og bygningsetaten. Forskjellen på de to forslagene er parkeringsdekningen for eiendommen, og planene for den ubebygde del av tomten nærmeste Fredensborgveien. Forslagsstiller mener parkeringsdekningen må være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, iht areal for kontor/undervisningsformål. For sykkelparkering legger forslagsstiller kravene til undervisningsformål til grunn. Antall parkeringsplasser for biler ønskes lagt på høyeste norm dvs. totalt 50 plasser, 17 for forretning og 33 for kontor. For sykler foreslås minimum 39 for kontor eller 104 for undervisning. Plan- og bygningsetaten foreslår at parkering skal være i henhold til den laveste del av normen, dvs 10 plasser for forretning og 9 plasser for kontor, eller alternativt 19 plasser for et mosjonslokale. Sykkelparkeringsplasser foreslås med samme antall som forslagsstiller, 39 for kontor og 104 for undervisning.

Forslagsstiller foreslår videre at en liten del av ubebygde del av tomt opparbeides til grønt uteoppholdsareal (resten forblir parkeringsområde som i dag). Plan- og bygningsetaten foreslår i forbindelse med at parkeringsplasser på terreng fjernes en opparbeiding av hele arealet vest for atkomstveien over eiendommen til grønt uteoppholdsareal.

Bydelsdirektøren viser til bydelens uttalelse til en annen regulerings sak i samme område , Fredensborgveien 24 i 2008, hvor bydelsutvalget mente at det ikke var behov for parkeringsplasser på grunn av den sentrale beliggenheten eiendommen har. Videre mente også bydelsutvalget at parkeringsområdet burde opparbeides til grønt uteoppholdsareal.

Naboer i området kommenterer at det er noe behov for parkeringsplasser for tilgrensende eiendommer, og at noen derfor leier parkeringsplasser på eiendommen i dag. Bydelsdirektøren anbefaler imidlertid på grunn av bydelsutvalgets tidligere uttalelser i samme område at de laveste parkeringsnormer må legges til grunn ved detaljreguleringen og en opparbeidelse av større del av dagens parkeringsplass til grønt uteoppholdsareal.

Gjeldende regulering fra 1977 er byggeområde for boliger. Hensikten med forslaget er å regulere eksisterende bebyggelse til faktisk bruk. Plan- og bygningsetaten anbefalte i 2010 å omregulere eiendommen til eksisterende bruk, da eiendommen ikke ville få flere midlertidige bruksendringer. Området foreslås derfor regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, frisør, hudpleie)/kontor/beværtning, med hensynssone - bevaring kulturmiljø. Bydelsdirektøren anbefaler den foreslåtte omreguleringen, som er i tråd med både Kommunedelplan 13 - Indre by (oppgraderingsområde) og høringsutkast til pågående planarbeid med Kommunedelplan for byutvikling og bevaring som foreslår området som utviklingsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger, der gjeldende regulering oppheves.

Bydelsdirektøren vil derfor anbefale Plan- og bygningsetatens Alt 2.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler den foreslåtte omreguleringen, som er i tråd med både gjeldende og pågående planarbeid for Oslo indre by.
2. Bydelsutvalget anbefaler Plan- og bygningsetatens Alternativ 2. Bydelsutvalget mener parkeringsdekningen på eiendommen skal være i henhold til den laveste del av normen. Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til offentlig kommunikasjon, noe som gjør at antall parkeringsplasser på området kan begrenses sterkt. Fjerning av parkeringsplasser på terreng gir også en mulighet for at store deler av det ubebygde arealet kan opparbeides med et grøntmessig preg, til nytte og glede for både brukere av eiendommen og beboere og barn i området generelt. Bydelsutvalget håper det kan legges til rette for fysisk aktivitet på området eller alternativt til lekeareal for barn, noe det er et stort behov for i dette området.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Fredensborgveien 24B forslagsstillers planbeskrivelse

Fredensborgveien 24B trafikk og støysoner

Fredensborgveien 24B Støyrapport

Fredensborgveien 24B rapport- Vurdering av parkeringsforholdene

Fredensborgveien 24B Plankart

Fredensborgveien 24B faktaark

Sak 23/12 Hausmannskvartalene - situasjon og utfordring

Arkivsak: 201200231

Arkivkode: 042.0

Saksbehandler: Hilde Lund

Saksgang	Møtedato	Saknr
Helse- og sosialkomiteen	05.06.12	30/12
Ungdomsrådet	05.06.12	15/12
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	23/12
Bydelsutvalget	12.06.12	61/12

HAUSMANNSKVARTALENE - SITUASJON OG UTFORDRING

Tidligere vedtak i saken:

Sak 2/12 vedtak i bydelsutvalgets møte 28. februar 2012:

”Bydelsutvalget deler beboerinitiativets bekymring for utviklingen i Hausmannskvartalet, og er av den oppfatning at samarbeidet mellom politiet, bydelen, beboere og næringsdrivende i området bør styrkes, blant annet med sikte på å få etablert positiv aktivitet på gateplan. Dette kan dreie seg om torgdager, ulike temadager og kulturelle aktiviteter, både som enkeltstående arrangementer og i regi av de næringsdrivende i området. Bydelsutvalget registrerer at det er gjennomført en del tiltak i gaten, blant annet oppmerking av sykkelfelt og sperringer for gjennomkjøring. Kommunen har også etablert en ordning med nærmiljøvakter, som har Hausmannskvartalet som del av sine faste ruter. Bydelsutvalget er imidlertid av den oppfatning at disse gode tiltak ikke er tilstrekkelige, og ber derfor administrasjonen rette en henvendelse til Bymiljøetaten hvor man ber om en orientering om foreliggende planer for Hausmannskvartalet, og planlagt fremdrift for disse.”

Bakgrunn for saken:

Beboerinitiativet for Hausmannskvartalene ble startet for mer enn to år siden. Initiativet er et resultat av utviklingen i området og bekymringsmeldinger fra Sentrum politistasjon. Politiet påpekte klare tegn til forslumming i området.

Det har i hele perioden vært en dialog mellom Beboergruppen, Sentrum politistasjon og administrasjonen i Bydel St. Hanshaugen. Foruten beboere, har gruppen hatt med representanter fra skoler, kulturinstitusjoner og næringsdrivende i dette området.

Saksframstilling/faktaopplysninger:

Området er nå preget av bygningsmessig forfall og har de senere årene hatt økt kriminalitet både knyttet til enkelte leiligheter med hasjplantasjer og prostitusjen og gatekriminalitet med personran, alvorlig vold, tagging og omsetning av narkotika. Det foregår trusler og utpressing mellom næringsdrivende. Området rommer også mennesker uten lovlig opphold i landet.

14. mai inviterte Sentrum politistasjon til et møte med huseierne, også beboere og bydelen var representert. Politistasjonen har et prosjekt ”Hausmann” og en politiførstebetjent er hovedansvarlig for samarbeidet med alle gårdeierne. Det er ca 100 eiere. En større eier har ca 30% av boligmassen. Møtet viste at politiets arbeid med å stoppe forslummingen og kriminaliteten i området er i gang og at arbeidet er tuftet på et godt tverrfaglig samarbeid.

Gårdeiernes ansvar for å holde gårdene i orden ble gjennomgått. Problemer med søppel, renhold i portrom og oppganger, fellesområders tilstand, låsesystemer for baktrapper, rømningsveier skal være ryddige, ordentlig merking av ringeklokker og postkasser, mangelfulle låssystemer og brannvarslingsanlegg ble nevnt. Gårdeierne ble oppfordret til å holde porter og baktrapper stengt, vedlikeholde fasadene og holde tak og fortau fri for is. Politiet har også erfart at det mangler husleiekontrakter.

Politiet har dannet et tverrfaglig team som jobber med gårdeierkontroller. Gruppen består foruten Sentrum politi av brann- og redningsetaten, plan- og bygningsetaten og skattekrim ved Skatt Øst.

Bymiljøetaten fremla plan for oppgraderingen av Torggata gjennom Hausmannskvartalet. Arbeidet vil begynne høsten 2012 og skal vare i halvannet år. Gårdeierne la vekt på plass til varelevering, tilstrekkelig avfallshåndtering med mange søppelkasser og god belysning. Flere beklaget at de omkringliggende gatene ikke blir oppgradert samtidig.

Brann- og redningsetaten gjennomgikk gårdeieransvaret. Videre viste de til 1890 årenes bygninger med de betydelige brannfellene de kan representere. Etaten skal gjennomgå disse byggene som er godt representert i Hausmannskvartalet, (totalt ca 3 300 gårder i Oslo). Deres gjennomgang sammen med det tverrfaglige teamet kan i ytterste konsekvens føre til bruksnektelse til forhold er utbedret.

Plan og bygningsetaten gikk også gjennom kommunens undersøkelse av gamle bygg. De kan pålegge gårdeier å få gjennomført en tilstandsrapport. Ved alvorlige mangler kan etaten varsle gårdeier om pålegg med frister for istandsettelse.

Skattekrim ved Skatt Øst har foreløpig vært med på kontroll av to gårder. Sakene er ennå ikke avsluttet. Skattekrim ga råd og veiledning om utleie, bokføring og likning.

Henvendelse til Bymiljøetaten:

Etter vedtak i bydelsutvalgets møte 28. februar rettet bydelsadministrasjonen en henvendelse til Bymiljøetaten. De ble bedt om å orientere om foreliggende planer for Hausmannskvartalet, og planlagt fremdrift for disse. Bydelsadministrasjonen ba om et snarlig svar. Per dags dato har Bymiljøetaten ikke svart på henvendelsen til tross for at det er sendt to purringer.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelen er godt fornøyd med samarbeidet rundt Hausmannskvartalet og vil i samarbeid med politiet følge opp at utviklingen går i riktig retning.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget tar sak om Hausmannskvartalene til orientering.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 24/12 Barnehage i Hausmannskvartalet

Arkivsak: 201200973

Arkivkode: 00

Saksbehandler: Gry Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Ungdomsrådet	05.06.12	16/12
Oppvekst- kultur- og frivillighetskomiteen	06.06.12	22/12
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.06.12	24/12
Bydelsutvalget	12.06.12	62/12

Tidligere vedtak i saken:

Vedtak fra tidligere behandling(er) mangler.

BARNEHAGE I HAUSMANNSKVARTALET

Dokumentet er ikke ferdigbehandlet. Ettersendes/omdeles i møtet.

Referatsaker

Periode: 18. april 2012 - 06. juni 2012

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
10/12	201102299-3	Torggata 11 Gnr/Bnr: 208/735 - Etablering av uteservering - Cafè Sør - søknad avslås
11/12	201200940-1	Ny T-banetunell i sløyfe i Oslo sentrum- uttalelse fra Bydelsutvalg Grünerløkka
12/12	200402183-93	Alternative plasseringer av drosjeholdeplass på St. Hanshaugen
13/12	200900466-7	Storgata 14 Gnr/Bnr 208/633 - underretning av planvedtak - detaljregulering