



Saksframlegg

Saksmappe:
2009/828

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielssen

Dato: 04.02.2013
Arkivkode:
512.0

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	13.03.2013
Bydelsutvalget	21.03.2013

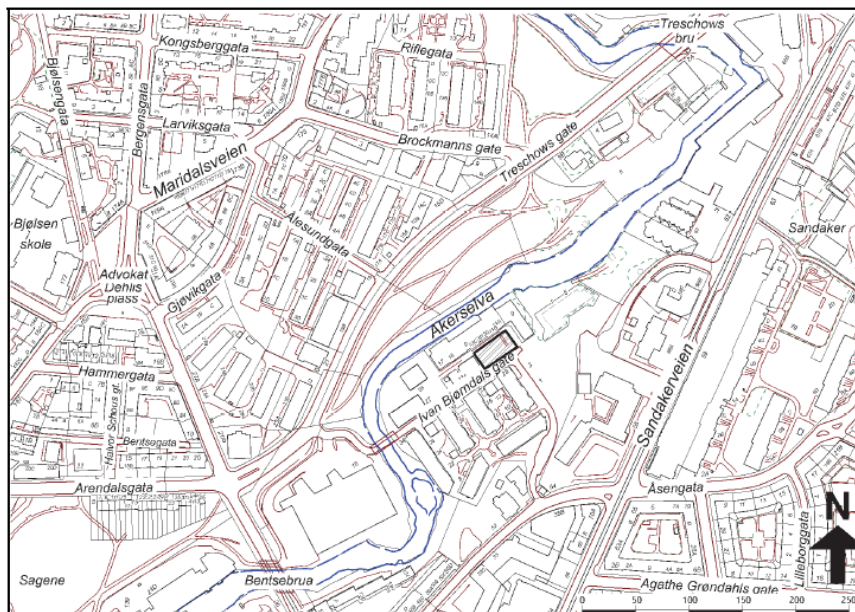
Ivan Bjørndals gate 19 - detaljregulering til offentlig ettersyn

Sammendrag:

Felt A6 på Lilleborg foreslås omregulert fra bolig, kontor, forretning, bevertning for å sikre feltet som uteoppholdsareal for beboerne. Planbehovet utløses av et tidligere innbyggerinitiativ etterfulgt av vedtak om midlertidig forbud mot tiltak på feltet. En omregulering i henhold til forslaget vil fjerne mulighetene for oppføring av boliger og vil sikre at felt A6 forblir ubebygd. Omreguleringen innebærer ingen fysisk endring av feltet. Bydelsdirektøren stiller seg positiv til planforslaget.

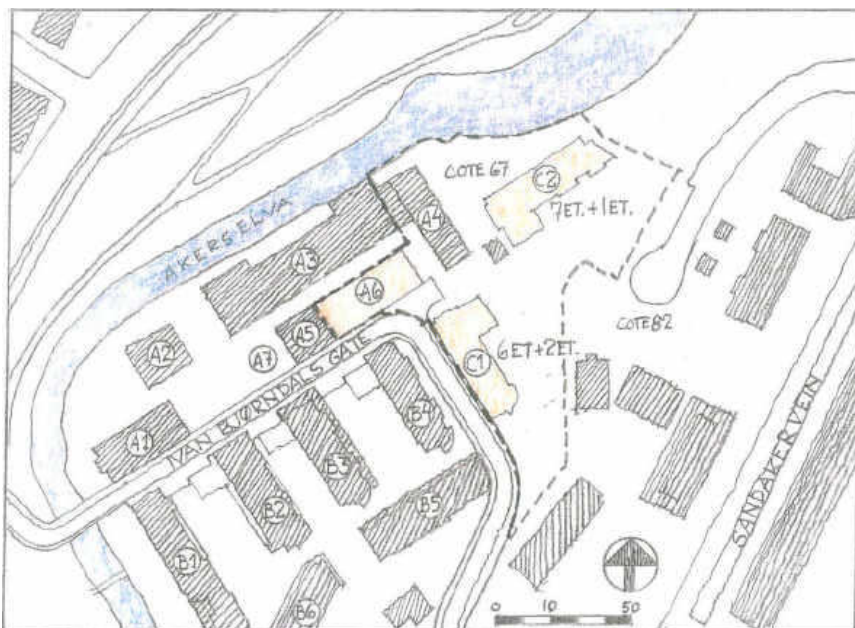
Bakgrunn for saken:

Saken om felt A6 på Lilleborg har en forholdsvis lang historie som vil bli gjengitt i grove trekk her. Figur 1 under viser et kart over Sagene med Lilleborg felt A6 avmerket i midten rett øst for elva.



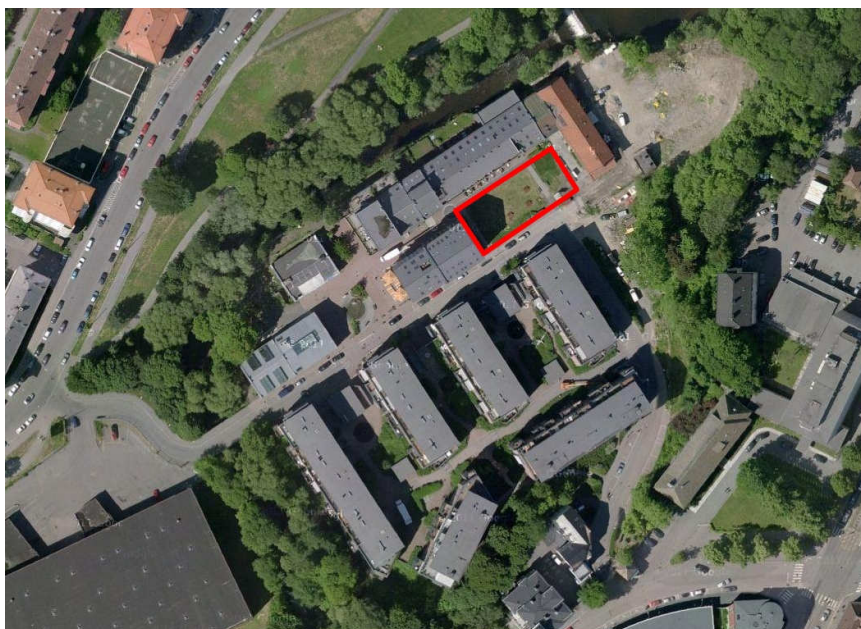
Figur 1: Områdekart med Lilleborg felt A6 avmerket i svart ramme

Reguleringsplanen for Lilleborgområdet ble vedtatt i 1999, S-3727. Felt A6 ble da regulert til byggeområde for bolig/kontor/forretning/bevertning med bebyggelse i 5 etasjer, med boliger i 2. til 5. etasje. Bygningene med feltnummereringen vises i Figur 2 under.



Figur 2: Regulering fra 1999

Figur 3 viser et flyfoto av området. C1 og C2, som vises i Figur 2, uskravert nordøst på området, har blitt bygget i løpet av de siste to årene og er derfor ikke med i flyfotoet. Figur 3 viser felt A6, som er gjenstand for denne reguleringsaken, i rød ramme.



Figur 3: Flyfoto av Lilleborg

I 2007/08 mottok Plan- og bygningsetaten et forslag til revidert reguleringsplan for deler av Lilleborg, som ble sendt ut på offentlig ettersyn. Planforslaget gikk ut på å omdisponere arealbruken slik at felt A6 ikke skulle bebygges, men disponeres som uteareal for barnehagen det var vedtatt at skulle anlegges innenfor Lilleborgområdet. Bydelen ønsket opprinnelig en 4-5 avdelings barnehage, mens barnehagen som ble vedtatt i 1999 var på 2 avdelinger grunnet

begrensede muligheter for uteareal. I forslaget kunne barnehagen utvides til 4 avdelinger ved å bruke området i A6.

Et bygningsvolum tilsvarende det som i henhold til reguleringsplanen skulle bygges på felt A6 ble foreslått omplassert som påbygg og tilbygg til regulert bebyggelse på felt C, som foreløpig ikke var bygget. Barnehagens uteareal var forutsatt å kunne disponeres av områdets barn/beboere til lek og rekreasjon utenom barnehagens åpningstider og være et supplement til nærlekeplasser i tilknytning til boligene. Forslaget ble imidlertid trukket av forslagsstiller i 2009, fordi Riksantikvaren nedla innsigelse mot å øke utnyttelsen til felt C.

Sagenes bydelsutvalg var i sin uttalelse til planforslaget i mot å øke utnyttelsen, grunnet forholdet til Akerselva miljøpark, samt siktlinjer fra Jerusalem bro som da var under planlegging. Bydelen støttet for øvrig omregulering av felt A6 til bruk som uteareal for en 4-avdelings barnehage. Siden saken ble trukket, og det viste seg at det tiltenkte utearealet i skråningen ovenfor felt C1 var uegnet som uteareal for en barnehage, ble bygging av barnehage ikke gjennomført.

Forslagsstiller sendte i 2009 inn rammesøknad for oppførelse av rekkehus med 6 boenheter på felt A6. Ved behandling av byggesaken kom det inn et innbyggerinitiativ fra beboerne i området med krav/forslag om bevaring av byggefelt A6 som uteoppholdsareal. Byutviklingskomiteen ba på bakgrunn av innbyggerinitiativet Byrådet om å legge frem sak om et bygge- og deleforbud med sikte på å regulere området til byggeområde for bebyggelse og anlegg med underformål uteoppholdsareal.

Etter plan- og bygningslovens § 13-1 første ledd, kan kommunen, dersom den finner at et område bør undergis ny planlegging, bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter lovens § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort. I vedtak av 17.06.2009, sak 201, har bystyret tildelt byutviklingskomiteen som fast utvalg myndighet etter § 13-1 første ledd om vedtak om midlertidig forbud.

Som en følge av denne saken fattet byutviklingskomiteen følgende vedtak 18.8.2011:

Sak 176 Ivan Bjørndals gate 19-20 - Forslag om forbud mot tiltak - (Innbyggerinitiativ Nye Lilleborgs grønne lunge) - Bydel Sagene

Vedtak (enstemmig):

1. Byutviklingskomiteen vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 13-1, 1. ledd midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 for eiendommen Ivan Bjørndals gate 19-21, del av gnr 224 bnr 341, som vist på kart datert 05.10.2010.
2. Byutviklingskomiteen ber om at byrådet i arbeidet med reguleringsplanen tilrettelegger for at området A6 blir allment tilgjengelig og et reelt fellesareal.

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetaten har på vegne av Oslo kommune tatt initiativ til å omregulere Lilleborg felt A6 fra bolig, kontor, forretning, bevertning til *bebyggelse og anlegg – annet uteoppholdsareal*, slik at det kan brukes som uteoppholdsareal for Lilleborgs beboere. Forslag til reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger som Vedlegg 1 og 2.

Planområdet har gårds- og bruksnummer 224/341 og er på 580 m². Området er ubebygget og brukes i dag til rekreasjon/uteoppholdsareal av barn og voksne. Felt A6 har en sentral beliggenhet i området og omkranses av gammel bevaringsverdig industribebyggelse omgjort til boliger, og nyoppførte boligblokker.

Omreguleringen tar sikte på sikre beboerne i området gode uteoppholdsarealer, da området i dag vurderes høyt utnyttet og med få grønne og fleksible utearealer. Planforslaget innebærer ingen realitetsendring i eksisterende forhold på stedet og vil i tråd med politiske prioriteringer sikre bedre bokvalitet til området.

Planområdet er omkranset av et eldre fabrikkområde med murbygninger fra 1800-tallet. Nærområdet preges av store gamle murstrukturer og høy tetthet. Arealene langs elven preges av gammel industriaktivitet med røtter tilbake til Sagene på 1500-tallet, og er en viktig del av bydelens identitet og historie. Planområdet ligger i dag omkranset av den vernede industribebyggelsen. Dette gir mulighet for et godt og spennende uterom med grønt underlag og gamle murvegger. Plassen styrker Lilleborgs identitet ved å gi rom til og understreke den gamle industribebyggelsen som et blikkfang, fremfor å kapsle inn og skjule den blant annen bebyggelse.

Planområdet har gode lysforhold, er ikke utsatt for trafikkstøy og ligger verken i gul eller rød støysone. Med begrenset antall utearealer i nærområdet har det stor verdi som stilleområde. Miljøparken, i umiddelbar nærhet, faller inn i både gul og rød støysone. Byggefelt A6 er den eneste grønne avgrensingen i umiddelbar nærhet og brukes i dag til rekreasjon av voksne og barn. En omregulering vil sikre et egnet uterom for barns lek og aktivitet. Planområdet er tilgjengelig for alle brukergrupper og en omregulering vil ikke endre dagens situasjon.

Uttalelser fra andre etater, eier og beboere

Feltet eies av NCC Utvikling AS, som også har stått for den øvrige utbyggingen av Lilleborg. Advokatfirmaet Torkildsen, Tennø & Co, på vegne av NCC Bolig AS, påpeker i sin kunngjøringsuttalelse at det ikke er forsvarlig med en omregulering slik som varslet. Det bemerkes også at det ikke foreligger bruksrettigheter til det aktuelle arealet for andre enn grunneier. Videre argumentasjon er i tråd med tidligere momenter i saken der utbygger på sin side ønsker å bebygge arealet og mener uteoppholdsarealene er tilfredsstillende - og at man skal utnytte tomten i tråd med vedtatt regulering fra 1999. Utbygger ser ikke behovet for uteoppholdsarealet det ønskes å ivareta gjennom en omregulering. Firmaet har varslet erstatningskrav på 15 millioner kroner for tap som følge av manglende mulighet for utbygging etter dagens reguleringsplan.

Styret i Lilleborg A3 sameie støtter fullt ut en omregulering av området A6 - slik at den grønne lungen blir bevart. De hevder bl.a. at utbygger selv har brukt grøntområdet A6 som et salgspoeng når de har solgt leiligheter til nye beboere på Lilleborg og at noen beboere har kontrakt med utbygger der det eksplisitt er lovet at A6 skal forbli ubebygget. De fremhever også allmennhetens innsyn til verneverdig bebyggelse som viktig, foruten økt livskvalitet ved å ha en grønn lunge for lek og opphold av beboere i alle aldre.

Byantikvaren anbefaler forslaget til planendring. Den omkringliggende bebyggelsen på nordsiden av Ivan Bjørndals gate er i all hovedsak regulert til spesialområde bevaring. Det er av stor verdi for den verneverdige bebyggelsen at Ivan Bjørndals gate 19, felt A6, beholdes åpent.

Plan- og bygningsetaten registrerer interessekonflikten mellom utbygger og beboere i området. Plan- og bygningsetaten vurderer planforslaget som nødvendig, i tråd med Byutviklingskomiteens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak, for å sikre gode uteoppholdsarealer.

Forhold til overordnede planer og retningslinjer

Planforslaget er i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, som legger vekt på å skape omgivelser som gir rom for fantasibasert lek, samvær og fysisk utfoldelse. Lilleborg og felt A6 ligger også innenfor KDP Akerselva miljøpark, som skal sikre et gjennomgående grøntdrag langs Akerselva og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva. Planen krever at premissene for elveparken legges til grunn i planleggingen. Forslaget er ikke i samsvar med Kommuneplan 2009, som viser gjeldende regulering. Det er i samsvar med KDP 13 Indre Oslo, som tar for seg utviklingen av områdene innenfor Ring 3 og i planteksten påpekes det at en del av fortettingen som har skjedd, har for høy utnyttelse og for dårlige miljøkvaliteter.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren støtter en omregulering av Lilleborgs felt A6 for å sikre området som uteoppholdsareal for de omkringliggende boligene. Forslaget er, som nevnt i saksfremstillingen over, i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Blant annet skal det i følge retningslinjenes § 5 b finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø i nærmiljøet.

Forslaget sikrer også bestemmelsene fastsatt i KDP Akerselva miljøpark. Kommunedelplanen fremhever bevaring av Lilleborg fabrikk i bestemmelsene til delområde 4 og har for øvrig følgende hovedmål (utdrag):

Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.

Figur 4 under viser et bilde av felt A6 og de bevaringsverdige bygningene bak og rundt plassen. Området har et fint samspill av bygg fra forskjellige tidsepoker. Bydelsdirektøren støtter Byantikvaren, innbyggerinitiativet og øvrige instansers argumenter for å holde felt A6 åpen, for å fremheve disse historiske og identitetsskapende elementene i boligområdet og miljøparken.



Figur 4: Felt A6 med de historiske fabrikkbygningene i bakgrunnen

Bydelsadministrasjonen har til en viss grad forståelse for utbyggers frustrasjon ved å bli pålagt omregulering av arealet, slik at de ikke får den planlagte inntjeningen som beregnet ved bolig- og næringsutbygging. På en annen side ”slapp” utbygger å bygge barnehage med tilhørende uteoppholdsarealer grunnet mangel på egnede uteområder, noe som kunne ha vært unngått med bedre planlegging og disponering av arealene. Det er uheldig at et nytt boligområde med flere hundre leiligheter ikke har fått egen barnehage med lekeområde som er tilgjengelig for publikum utenom åpningstiden. Selv om Lilleborg ligger i tilknytning til Akerselva miljøpark har beboerne behov for private, grønne og trygge oppholdsarealer, spesielt med tanke på lek og utfoldelse for barn.

Bydelsadministrasjonen må i denne saken gå ut fra at kommunen ved Plan- og bygningsetaten har oversikt over de juridiske forholdene som advokat Torkildsen, Tennøe & Co omtaler i sitt brev på vegne av gårdeier. Det må være en forutsetning for omreguleringen at beboerne får bruksrett til felt A6.

Forslag til vedtak:

1. Bydelen støtter en omregulering av Lilleborgs felt A6 for å sikre området som uteoppholdsareal for de omkringliggende boligene. Forslaget er i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det sikrer også bestemmelsene fastsatt i KDP Akerselva miljøpark, om bevaring av Lilleborg fabrikk og tradisjonelle bo- og arbeidsmiljø ved elva, der ”gammel og ny bebyggelse sammen med landskap og vegetasjon skal danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva”. Felt A6 bør være et åpent område for å fremheve de tilgrensende historiske og identitetskapende elementene i boligområdet og miljøparken.
2. Det er uheldig at et nytt boligområde med flere hundre leiligheter ikke har fått egen barnehage med lekeområde som er tilgjengelig for publikum utenom åpningstiden. Dette var fastsatt i de opprinnelige reguleringsbestemmelsene fra 1999. Selv om Lilleborg ligger i tilknytning til Akerselva miljøpark har beboerne behov for private, grønne og trygge oppholdsarealer, spesielt med tanke på lek og utfoldelse for barn.
3. Bydelen forutsetter at beboerne på Lilleborg ved en omregulering får bruksrett til felt A6.

BYDEL SAGENE

Helge Jagmann
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:

1. Forslag til reguleringskart
2. Forslag til reguleringsbestemmelser



TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG
 Annet uteoppholdsareal

LINE- OG PUNKTSYMBOLER
 Planens avgrensning (vist ca. 0,5m utenfor juridisk linje)
 Formalsgrense

ANNEN INFORMASJON
 Eksisterende eiendomsgrænse
 Regulering som oppheves

IVAN BJØRNDALS GATE 19, LILLEBORG
 Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering
 for gnr. 224 bnr. 341

Plan- og bygningssetaten

Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten
Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten
Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten
Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten

Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten
Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten
Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten
Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten

Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten
Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten
Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten
Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten	Plan- og bygningssetaten

Plan- og bygningssetaten

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

REGULERINGSBESTEMMELSER

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

Ivan Bjørndals gate 19, Lilleborg

Del av gnr.224 bnr.241

§ 1 Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg - annet uteoppholdsareal

§ 2 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket RAP-201208937 og datert 11.12.2012.

§ 3 Bebyggelse og anlegg – annet uteoppholdsareal
Felt A6 skal være felles for beboerne på A, B og C feltene i gjeldende reguleringsplan,
Gnr 224 Bnr 193/377/378/379/380/381/382/384/385/386/397/399/401

§ 4 Utforming
Felt A6 skal fungere som et grønt rekreasjonsareal for beboerne. Noe beplantning i randsonene kan tillates, men feltet skal primært sikre et åpent og fleksibelt grøntareal. Sykkelparkering og boder tillates ikke oppført på feltet.