



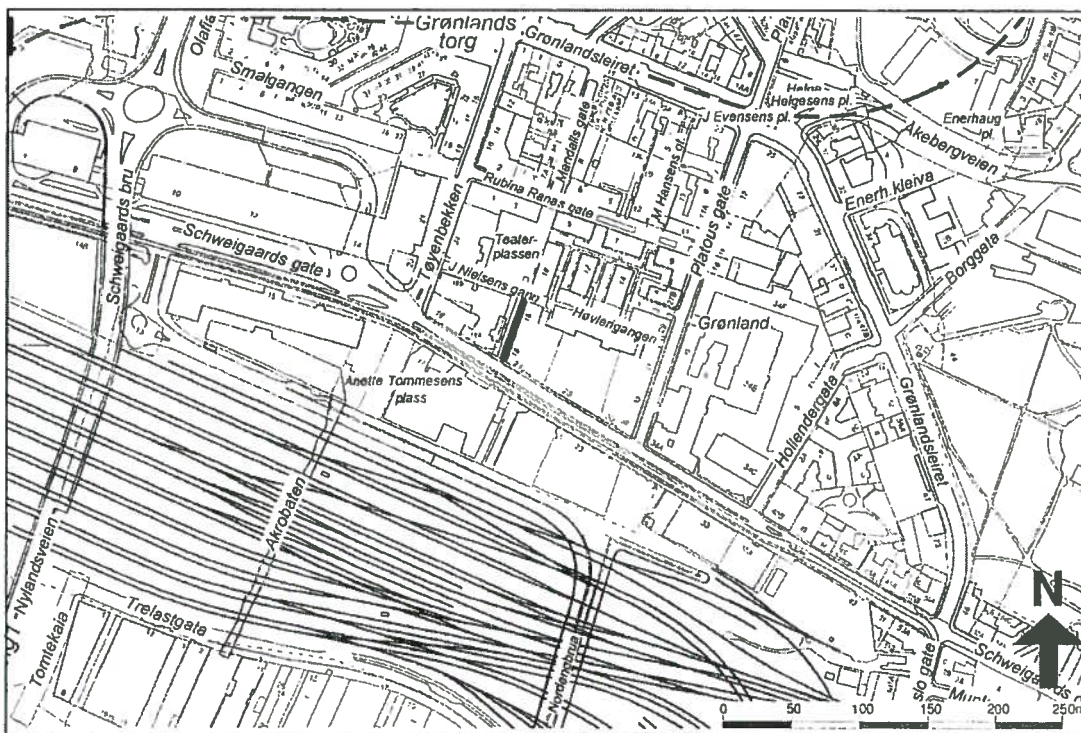
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Del av gateareal på Mandalls gate, Gnr 230, bnr 453 ved Mandalls gate 16 og 18, Grønlandskvartalene - Planforslag til offentlig ettersyn, Detaljregulering

Området foreslås omregulert fra gågate/torg til bebyggelse og anlegg – bolig. Hensikten med planen er å sikre at et område som er opparbeidet til utecaral for boliger til 1. etasje er i samsvar med regulering, men som i dag er regulert til annet veiareal – gatetun iht S-4095, 09.06.2004. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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

Utarbeidet av: Plan- og bygningsetaten



Bydel: Gamle Oslo
Gnr./bnr.: 230/453
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 201301796
Dokumentnummer: I



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbc.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	4
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	5
Forminsket plankart	side	7
Planbestemmelser	side	8
Vedtak om offentlig ettersyn	side	9

Trykte vedlegg

1. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside som vedlegg til Planforslag til offentlig ettersyn

Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Plan- og bygningsetaten, boks 364 Sentrum 0102 Oslo
tlf. 23491000, e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Saksbehandler: Seniorarkitekt Magnus Boysen, tlf. 23491110,
E-post magnus.boysen@pbe.oslo.kommune.no

Eieropplysninger

Gnr. 230 Bnr.453 Oslo Kommune v;Eiendoms- og Byfornyelsesetaten

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 4,25 x 40 = 170 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg – bolig 170 m² (opparbeidet som utearealparseller og inngangspartier for bolig)

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=0 m²

Under terreng: BRA=0 m²

Utnyttelse m. m.

Antatt antall boligenheter: Ingen endring

Antatt boligtype: Ingen endring

Parkering

Parkering berøres ikke.

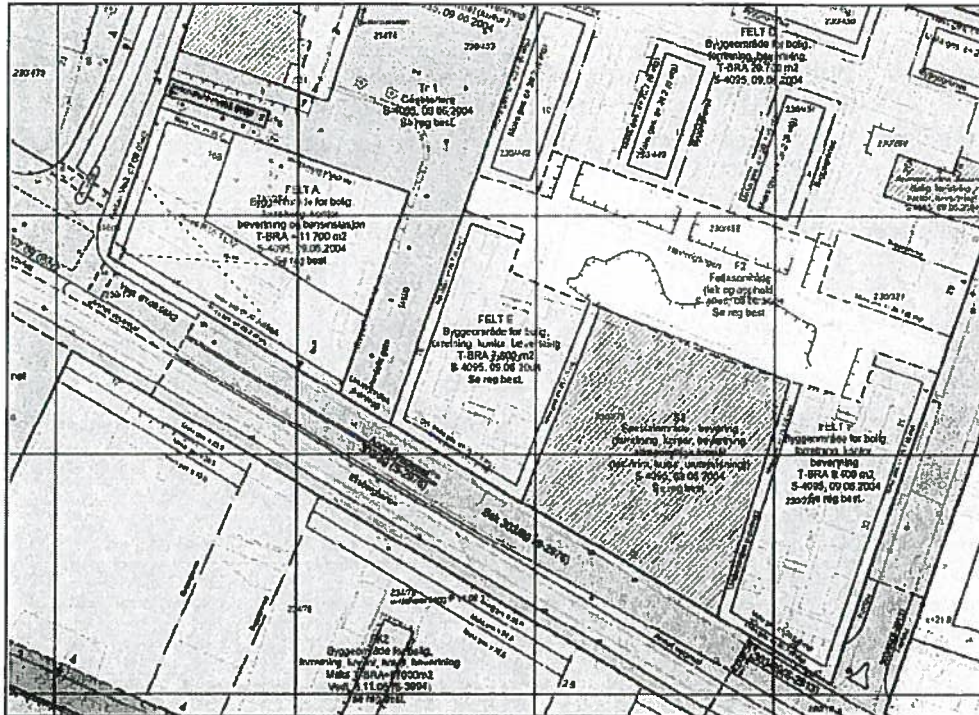
Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes. Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget ikke skal konsekvensutredes fordi forslaget ikke er i konflikt med § 4.

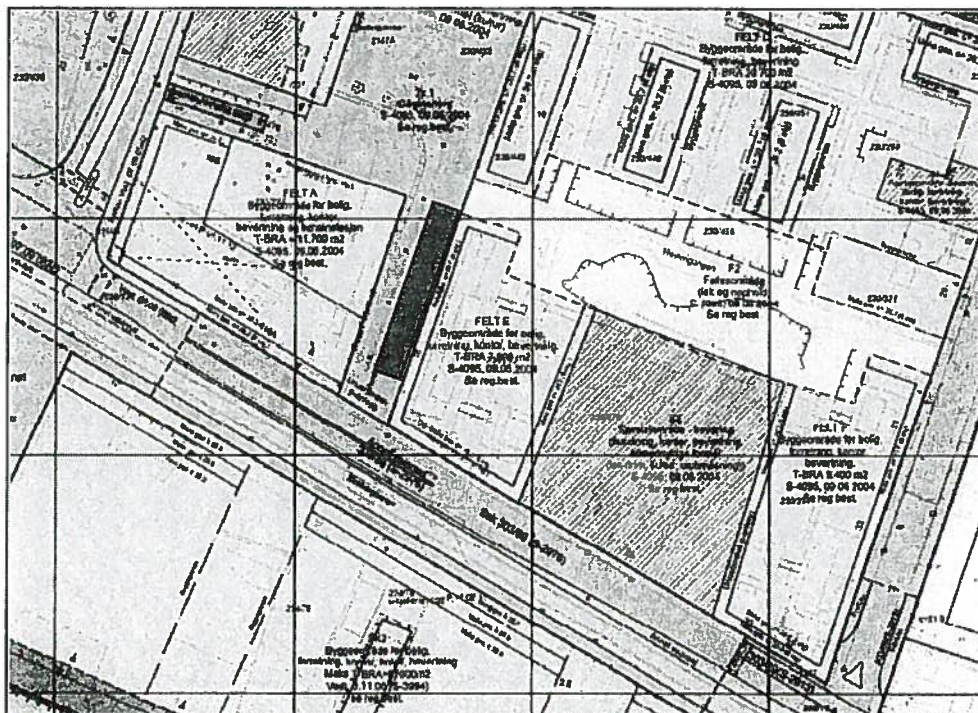
SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2. tertial.

Dagens situasjon



Regulert område til bolig – hageparseller og inngangspartier



SAMMENDRAG

Bakgrunn

Grønlandskvartalene ble planlagt i sammenheng med utearealer, torg og gatetun på "Teaterplassen" og forlengelse av Mandalls gate mot Schweigaards gate. I reguleringsplanen for Grønlandskvartalene S-4095, 09.06.2004, ble forlengelse av Mandalls gate regulert til Gågate/torg (felt Tr 1). For å kompensere for manglende tilgang på utearealer til boligene i 1. etasje i Bygg 2 langs Mandalls gate 16 og 18, ble utearealene til disse boligene prosjektert i strid med vedtatt plan. I rammetillatelsen ble arealet godkjent som uteoppholdsarealer for leilighetene i 1. etasje. Det ble gitt ferdigattest for tiltaket og utearealene er ferdig opparbeidet.

Hensikten med foreliggende omregulering er å bringe regulering i overensstemmelse de faktiske forhold for å avklare eierforhold, og bruks- og driftsansvaret for dette arealet. Ved bygging av nytt kontorbygg på tilliggende tomt Schweigaards gate 16, vil det bli gjennomført full opparbeidelse av arealer regulert til gågate/torg på Teaterplassen og i Mandalls gate.

Beskrivelse av planforslaget

Et areal på 4,25 x 40 meter, til sammen 170 m² opparbeidet med brosten og beplantning foreslås regulert fra gågate/torg til bolig. Arealet forutsettes ervervet av eierseksjonssameiet i Mandalls gate 16 og 18 og tillegges gnr 230/453. Forslaget vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen ut over inntekter av salg av kommunal grunn.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet eller registrert i alt 3 forhåndsuttalelser i saken.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten: EBY vil overdra arealene til De nye Grønlandskvartelene eller deres representant.

Adv Mellbye & Bech på vegne av De nye Grønlandskvartalene ber om å få omregulert utearealene i samsvar med bruken fordi det er vanskelig å foreta sluttoppgjør/overdragelse til borettslaget uten avklaring av formålet.

Bymiljøetaten, (tidligere Samferdssetaten) har i uttalelser bedt om omregulering av hageparsellene for å avgrense vedlikeholdsplikt og snørydding etc på areal for gågate som er kommunal grunn.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Det vises til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Leilighetene i 1. etasje har ingen direkte tilgang til private utearealer, men vender ut i gågate/torg i et travelt og urbant strøk. Arealet gir boligene i 1. etasje noe privat uteareal som også fungerer som privat avskjerming av boligene.

Bylandskap

Utearealet er utformet med lav kantstein, utemøblering og vegetasjon slik at sikten fra Schweigaards gate til Teaterplassen ikke er redusert. Det er viktig å opprettholde denne kvaliteten. Mandalls gate er i dag smalere enn regulert på grunn av vaskestasjon på Statoils bensinstasjon. Denne vil bli revet. Gågaten vil derfor bli bredere og i forbindelse med oppføring av nytt kontorbygg vil gågaten opparbeides også på denne siden.

Naturmangfold

Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9. Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Nml §§ 4a og 5 er vurdert.

Kulturminner

Det er ingen kulturminner i det aktuelle planområdet.

Miljøfaglige forhold

Området er utsatt for støy og innkikk, spesielt støy fra Schweigaards gate. Det er lagt opp til å kunne etablere vegetasjonsskjerm mot gågate og mot Schweigaards gate.

Trafikkforhold

Arealet berøres ikke av biltrafikk. Gangvei snevres inn, mens regulert gangareal på nabotomt mot vest vil øke bredde på gangveien.

Sosial infrastruktur

Planområdet er ikke egnet til barnehageformål.

Teknisk infrastruktur

Overvannshåndtering skjer til felles overvannssystem på grunn regulert til Gågate/torg.

Estetikk og byggeskikk

Utearealet er avgrenset ved kantstein av naturstein og beplantet. Utforming og vegetasjon er utført for å gi avskjerming uten å skape barrierevirkning mot det offentlige gaterommet. Det er inntatt bestemmelser som skal sikre at vegetasjon ikke skaper visuell barriere mellom Schweigaards gate og Teaterplassen.

Stedsutvikling

Området ligger inntil ett av de mest multifunksjonelle offentlige rom i Oslo med Teaterplassen. Det er ikke ideelt at et offentlig areal blir privatisert på bekostning av allmenhetens tilgang til regulert gågate. Det skjedde for å sikre nok uteareal for boliger i 1. etasje på bygg 2.

Gågate i Mandalls gate og Teaterplassen skal opparbeides ferdig i sammenheng med bygging av nytt kontorbygg i Schweigaards gate 16. Bredden på gågaten i Mandallsgate vil bli utvidet når vaskehallen på Statoil F&R's bensinstasjonstomt blir revet i sammenheng med nybygg. Det er viktig at utearealet er etablert slik at offentlig plass/gågateareal er entydig avgrenset før denne opparbeidingen. Ny bredde av gågatepassasje vil gi en akseptabel atkomst fra Schweigaards gate til Teaterplassen.

Barns interesser

Påvirkes ikke.

Universell utforming

Forutsatt ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen utover salgsinntektene for solgt kommunal grunn.

Juridiske forhold

Planforslaget vil bringe orden i forholdet mellom regulering og godkjente utearealer i byggesaken, avklare ansvarsforhold vedrørende drift og vedlikehold av arealet og entydig avgrensning av offentlige arealer. Dette forutsetter at arealet overdras fra kommunen til hjemmelshaver av gnr/bnr 230/453.

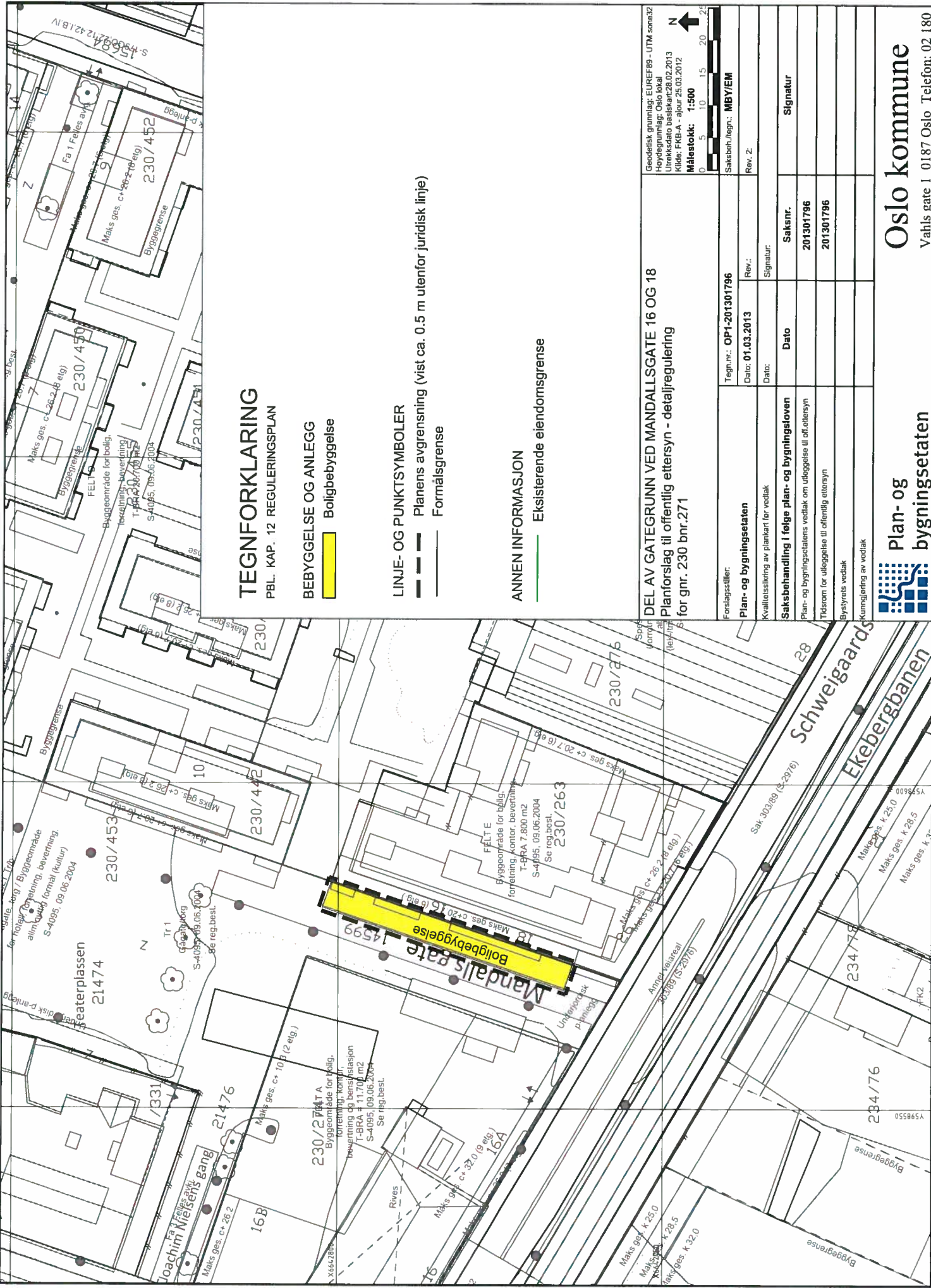
Interessemotsetninger

Private eierinteresser går på bekostning av allmennhetens behov for gågate/torg.

Foreløpig konklusjon

Regulering må bringes i overensstemmelse med faktiske forhold.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.



TEGNFORKLARING

PBL, KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning (vist ca. 0.5 m utenfor juridisk linje)
- Formålsgrense

ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende eiendomsgrense

DEL AV GATEGRUNN VED MANDALLSGATE 16 OG 18

Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering

for gnr. 230 bnr.271

Geodetisk grunnlag: EUREFER9 - UTM zona32

Høyde grunnlag: Oslo Lokal

Utsaksdato: 28.02.2013

Kilde: FKB-A - sjour 25.03.2012

Målestokk: 1:500

Saksbeh. legn.: MBY/EM

Rev. 2:

Tegn.nr.: OP+201301796

Date: 01.03.2013

Rev.:

Signatur

Saksnr. 201301796

Dato 201301796

Plan- og bygningsetatens vedtak om uløsgjørelse til offentlig ettersyn

Tidrom for uløsgjørelse til offentlig ettersyn

Bystyrets vedtak

Kommuneløsting vedtak



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GATEGRUNN PÅ MANDALLS GATE,
GNR 230, BNR 453 VED MANDALLS GATE 16 OG 18, GRØNLANDSKVARTALENE**

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-201301796, datert 01.03.2013.

§2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

§3 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

Arealet skal opparbeides til uteoppholdsareal for gnr/bnr 230/453.

§4 Utforming

Belegg, belysning, utforming av avgrensinger, gjerder og utemøbler skal være tilpasset boligbyggets arkitektur og helhet i området. Kantavgrensing mot inngangspartier og gågate skal utføres med lav steinmur eller annen kantstein med maks høyde 0,50 meter. Vegetasjonsskjerm for utearealet tillates beplantet med vegetasjon med maks. høyde 1,20 meter og inntil 1,80 meter nærmere enn 2 meter fra husvegg

§ 5. Overvannshåndtering

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

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for gategrunn, Mandallsgate, bnr 230/453 ved Mandallsgt 16 og 18, som omreguleres fra gågate/torg til

Bebyggelse og anlegg
- boligbebyggelse

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP1-201301796, datert 01.03.2013.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.05.2013 av:

*Magnus Boysen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - Enhetsleder*