



Til Bydelsutvalget

**BUK-sak 24/2013**

Dato: 14.06.2013

Deres ref: 201301796

Vår ref (saksnr): 2013/729

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 051.3

## **Bydelens uttalelse til kunngjøring av offentlig ettersyn – del av gateareal ved Mandalls gate 16 og 18 - Detaljregulering**

Bydelsadministrasjonen mottok 29.05.2013 kunngjøring av offentlig ettersyn av del av gateareal ved Mandalls gate 16 og 18. Frist for uttalelse er satt til 29.07.2013.

### Saksopplysninger

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, som ble vedtatt 09.06.2014, ble forlengelse av Mandalls gate regulert til gågate/torg. For å kompensere for manglende tilgang på uteareal til boligene i 1. etasje bygg 2 langs Mandalls gate, ble utearealene til disse boligene prosjektert og godkjent i strid med vedtatt plan.

Hensikten med foreliggende detaljregulering er å regulere arealet slik at plan og faktiske forhold er i samsvar, og for å avklare eierforhold, og bruks- og driftsansvaret for dette arealet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

### Beskrivelse av planforslaget

Et areal på 4.25 x 40 meter, til sammen 170 m<sup>2</sup> opparbeidet med brostein og beplantning foreslås regulert fra gågate/torg til bolig. Arealet forutsettes ervervet av eierseksjonssameiet i Mandalls gate 16 og 18 og tillegges gbnr 230/453. Forslaget vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Leilighetene i 1. etasje har ingen direkte tilgang til private utearealer, men vender ut i gågate/torg. Utearealet er utformet med lav kantstein, utemøblering og vegetasjon.

Mandalls gate er i dag smalere enn regulert på grunn av arbeidene med Statoils nye bygg. Bredden på gågaten skal være akseptabel i følge PBE når nybygget står ferdig.



### Bydelsdirektørens vurdering av planforslaget

Bakgrunnen for at arealene blir privatiserte er for å sikre nok uteareal for boliger i 1. etasje på bygg 2. Bydelsdirektøren vil derimot bemerke at det er betenkelig at det er offentlige arealene som ”spises” i ettertid, når det i forbindelse med en større boligregulering ikke legges til rette for tilstrekkelige utearealer til boligene på gateplan.

Bydelsdirektøren vil ikke motsette seg at arealene reguleres i tråd med de faktiske forholdene, men mener at Plan- og bygningsetatens rutiner må gjennomgås, slik at de nødvendige utearealene for boligene blir sikret i planarbeidet og i prosjektet, og ikke i ettertid.

Avgrensningen av arealene må gjøres på en slik måte at gaterommet er leselig, og at eventuelle konflikter mellom offentlige gangarealer og private oppholdsarealer dempes.

### **Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

1. Bydelsutvalget er prinsipielt imot at gågate/torgarealer privatiseres på bekostning av offentlige arealer, men vil ikke motsette seg omreguleringen i denne konkrete saken.
2. Det bes om at Plan- og bygningsetaten gjennomgår rutinene sine og sikrer gode nok og store nok utearealer til leilighetene i planarbeidet, slik at det ikke ”spises” av offentlige arealer i ettertid for å dekke private behov for oppholdsarealer.

### **Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

### **Vedlegg:**

1. Del av Mandalls gate, gnr 230, bnr 453 ved Mandalls gate 16 og 18, Grønlandskvartalene – Planforslag til offentlig ettersyn, Detaljregulering med reguleringskart og reguleringsbestemmelser