



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

2009/022-1



Opplysningstjenesten i
Bydel Grünerløkka
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Dato: 02.07.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200805034-23 Saksbeh: Maria Skåren
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

OLAF RYES PLASS 2, GRÜNERLØKKA PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten har 25.06.2009, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn. Området er i dag regulert til tomt for offentlig bygning (sosial institusjon) og spesialområde – bevaring, offentlig bygning (sosial institusjon) og foreslås omregulert til:

- Spesialområde – bevaring (bolig og allmennyttig formål (kultur)

som foreslått av Eiendoms- og byfornyelsesetaten, vist på kart merket ABPN-200805034 og datert Plan- og bygningsetaten 27.05.2009.

Hensikten med planen er å følge opp bystyrevedtaket om å etablere et kultur- og kunstnerhus i Olaf Ryes plass 2. Eskteriør, utnyttelse, bruksareal og etasjeantall endres ikke.

Orientering om planen kan De få i Kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, Vahlsgate 1. De kan også se planforslaget på følgende steder: Informasjonssenteret i Rådhuset, Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og Opplysningstjenesten i bydel Grünerløkka, Markveien 57, inngang Korsgata.. Planforslaget kan også lastes ned fra etatens hjemmesider: www.pbe.oslo.kommune.no.

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **26.08.2009**. Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten og Dagsavisen. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
Kundekonsulent

Vedlegg



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94

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



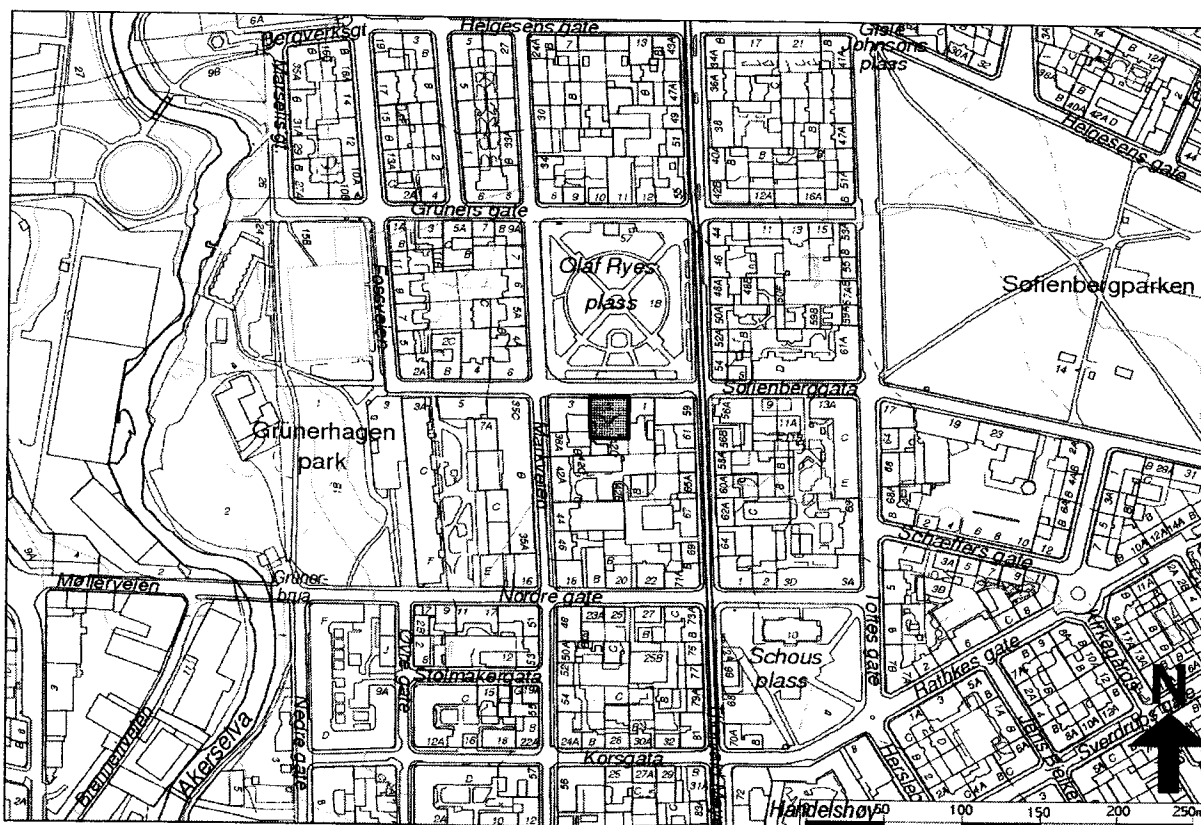
Olaf Ryes plass 2, Grünerløkka Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Eiendommen foreslås regulert til spesialområde bevaring, bolig og allmenntillegget formål (kultur). Hensikten med planen er å følge opp bystyrevedtaket om å etablere et kultur- og kunstnerhus i Olaf Ryes plass 2. Eksteriør, utnyttelse, bruksareal og etasjeantall endres ikke. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 26.07.09 til: 26.08.09.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Utarbeidet av: Oker Arkitektur as for Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 228/247

Saksnummer: 200805034
Dokumentnummer: 19
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesentret: 23 49 10 00

Telefaks: 22 66 24 94

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	6
Forminsket plankart	side	8
Planbestemmelser	side	9
Vedtak om offentlig ettersyn	side	10

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Støyvurdering

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 4753 Sofienberg, 0506 Oslo,
e-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Konsulent: Oker Arkitektur as, Kjølberggata 21, 0653 Oslo, tlf. 23060840,
e-post: oker@oker.no

Eieropplysninger

Gnr. 228 bnr. 247 Oslo Kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 690 m²

Areal for hvert formål:

Kultur/bolig 1370 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=00 m²

Under terreng: BRA=00 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA=1086 m²

Under terreng: BRA= 264 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal kultur og boligformål: T-BRA=1370 m²

Antatt antall boligenheter: 1-4 avhengig av fordeling mellom bolig- og kulturformål.

Parkering

Det skal avsettes areal for sykkelparkering.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Varsling

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 10.09.2008 (feildatert med årstall 2007). Igangsatt reguleringsarbeid ble kunngjort i to aviser 05.12.2008.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2009.

Bakgrunn

Planområdet omfatter en kommunal eiendom på sørsiden av Olaf Ryes plass. Eiendommen er bebygd med en murgård oppført i 1876 som har vært indremisjonshus. Bygningen har senere tjent som latinskole, kirke, ungdoms- og kvinneherberge og krisesenter for kvinner. Bygningen har stått tom i fire år og skal ha sopp- og råteskader.

I gjeldende reguleringsplan (S-2803, 12.09.1985) er bygningen regulert til spesialområde bevaring, offentlig bygning (sosial institusjon), mens gårdsrommet er regulert til tomt for offentlig bygning (sosial institusjon). Bevaringsreguleringen innebærer at gatefasadene skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende, og at søknad om eksteriørendring skal forelegges Byantikvaren. Naboeiendommene i øst og vest er regulert til spesialområde bevaring, bolig. En bakgårdsbygning på nabotomten i syd er regulert til industri/forretning.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) ønsker å opprettholde bevaringsreguleringen, men endre underformålene til kultur og bolig. Eiendommen ønskes brukt til kommunal utleie av atelierplasser for lokale kunstnere, atelier og bolig for besøkende kunstnere og utstillingsplasser. EBY har tidligere vurdert å opprettholde bevaringsregulering med underformålene bolig, kontor, forretning, offentlig/allmennyttig formål og hotell, med tanke på salg av eiendommen.

Planforslaget følger opp bystyrevedtak av 12.12.2007 (Budsjett 2008) der "byrådet bes realisere planen om å etablere et kultur- og kunstnerhus i Olaf Ryes plass 2", og der det ble besluttet avsatt 150 000 kr til opprusting av eiendommen. Samtidig ble det besluttet å overføre forvaltningen av eiendommen fra EBY til Kultur- og idrettsetaten (KIE), og at de planlagte salgsforberedelsene av eiendommen skulle avsluttes. I bystyrevedtak av 11.12.2008 (Budsjett 2009) ble det bevilget 8 000 000 kr til rehabilitering av bygningen og etablering av kulturhus/atelier.

Kommuneplan 2008, Oslo mot 2025, vedtatt 11.06.2008.

1.8 Framstå som attraktiv kultur- og idrettsby preget av kvalitet, tradisjon og mangfold.

I kommunedelplanen for indre by, vedtatt i 1998, er planområdet vist som en del av "boligbyen".

Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås å endre reguleringsformål fra tomt for offentlig bygning (sosial institusjon) og spesialområde bevaring, offentlig bygning (sosial institusjon) til spesialområde bevaring, bolig og allmennyttig formål (kultur). Ny bebyggelse tillates ikke, dermed blir det ingen konsekvenser for utnyttelse, bruksareal, høyder osv.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 5 forhåndsuttalelser.

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. Bydel Grünerløkka | 14.10.2008 |
| 2. Samferdselsetaten | 19.09.2008 |
| 3. Vann- og avløpsetaten | 14.10.2008 |
| 4. Byantikvaren | 14.10.2008 |
| 5. Hafslund Nett | 15.09.2008 |

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel Grünerløkka anbefaler ikke reguleringsforslaget og viser til tidligere uttalelse i saken fra

09.10.2007: "Teknisk – og miljøkomiteen i Bydel Grünerløkka går i mot reguleringsforslaget. Bygningen inneholder et lokale som har vært forsamlingslokale i mer enn 100 år. Bydelen ønsker å bygge videre på denne tradisjonen. Bydelen har, med en økende befolkning, behov for fellesrom og kulturhus. Bydel Grünerløkka foreslår at reguleringsplanen legges til side og at det i stedet settes i gang en prosess i samråd med Kultur- og idrettsetaten, bydelen og lokalbefolkningen om hvordan denne bygningen kan benyttes som et felles hus for befolkningen." Bydelen reagerer på at regulerings-saken nå fremmes på nytt med forenklet saksbehandling på bakgrunn av tidligere uenighet i saken.

Byantikvaren mener at eksisterende bygningsvern svekkes i de foreslåtte reguleringsbestemmelsene, og ber om at disse omarbeides i tråd med Byantikvarens forslag. Byantikvaren understreker også at bygningen har et forsamlingslokale som kan inneha bevaringsverdi, og anbefaler at det tas hensyn til opprinnelige arkitektoniske kvaliteter i interiøret ved en eventuell ombygging. Byantikvaren understreker også at gårdsrommet har høy bevaringsverdi, og vil være kritiske til en eventuell oppføring av nybygg på eiendommen. Byantikvaren konkluderer med at de vil fremme et eget alternativt planforslag dersom ikke reguleringsbestemmelsene omarbeides i tråd med deres kommentarer.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bemerkninger fra Bydel Grünerløkka tas ikke til følge. Foreslått formål er i tråd med hjemmelshavers ønske om bruk, samt bystyrets vedtak om budsjett for 2009. Det åpnes for et samarbeid mellom Kulturetaten og bydelen for tilpassing av kulturarrangementer i lokalene. Bydelens bemerkninger vurderes som en vesentlig innvendig, og medfører at saken ikke kan behandles forenklet, men skal gjennom ordinær saksbehandling.

Byantikvarens bemerkninger ivaretas ved at forslag til reguleringsbestemmelser justeres i henhold til Byantikvarens forslag. Foreslått formål åpner for at opprinnelige elementer i interiøret, som forsamlings-sal med galleri, kan hensyntas og videreføres i ny bruk.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Forslag til endring av regulering gjelder endring av formål. Eiendommen foreslås omregulert fra tomt for offentlig bygning (sosial institusjon) og spesialområde bevaring, offentlig bygning (sosial institusjon) til spesialområde bevaring, bolig og allmenntilgjort formål (kultur). Dette anses å være i tråd med Kommuneplanens mål og strategier, bystyrevedtak om å etablere et kultur- og kunstnerhus i Olaf Ryes plass 2, og kommunens budsjett for 2009. Planforslaget vil forøvrig ikke være i strid med overordnede planer.

Verneinteresser

Eiendommen er bebygd med en murgård som ble oppført i 1876. Bygningen er regulert til spesialområde bevaring, offentlig bygning (sosial institusjon), mens gårdsrommet er regulert til tomt for offentlig bygning (sosial institusjon). Bevaringsreguleringen innebærer at gatefasadene skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende, og at søknad om eksteriørendring skal forelegges Byantikvaren.

Bevaringsregulering gjelder bygningens eksteriør. Byantikvaren anbefaler at det tas hensyn til forsamlingslokalet som kan ha bevaringsverdige arkitektoniske kvaliteter i interiøret. Gårdsrommet har også høy bevaringsverdi. Hovedformål i gjeldende regulering, spesialområde bevaring, videreføres i forslag til ny regulering. Bevaringsregulering er foreslått for hele eiendommen, også gårdsrommet, av hensyn til Byantikvarens uttalelse og fordi det ikke ønskes nybygg på eiendommen.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke registrert biologisk mangfold på eiendommen. Endring av reguleringsformål anses ikke å ha betydning for miljøfaglige forhold.

Trafikkforhold

Ettersom planforslaget omfatter en eksisterende bevaringsverdig bygning vil Plan- og bygningsetaten kunne anbefale omregulering uten de samme krav til parkeringsdekning og avkjørselsbredder som ved nybygg.

Risiko- og sårbarhet

Eiendommen ligger ikke i nærheten av høyspentzone, skytebane, flyplass, sjø, vann eller vassdrag, og er ikke utsatt for ras, flom, brann eller eksplosjon. Det anses ikke å være nødvendig med en nærmere utredning av temaene i en Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Sosial infrastruktur

Eiendommen ligger sentralt ved Olaf Ryes plass på Grünerløkka med god kollektivdekning.

Tomta er ikke egnet til barnehageformål.

Planforslaget legger til rette for 1-4 boligenheter, avhengig av fordelingen mellom kulturformål og boligformål. Totalt bruksareal for kultur- og boligformål er 1350m². Forslagsstiller har i innsendte skisser vist en bolig på ca. 60m². Boliger bør på grunn av gatestøy ha soverom mot gårdsrommet.

Estetikk og byggeskikk

Det foreslås ingen ny bebyggelse.

I tråd med Byantikvarens ønsker bør det tas hensyn til eksisterende forsamlingslokales bevaringsverdi.

Barns interesser

Forslaget anses ikke å ha betydning for barns interesser da det gjelder endring av underformål fra offentlig bygning (sosial institusjon) til bolig og allmenntilgjengelig formål (kultur).

Universell utforming

Eiendommen med bebyggelse og uterom skal være tilgjengelig for alle.

Økonomiske konsekvenser

I bystyrevedtak av 11.12.2008 (Budsjett 2009) ble det bevilget 8 000 000 kr til rehabilitering av bygningen og etablering av kulturhus/atelier i Olaf Ryes plass 2.

Foreløpig konklusjon

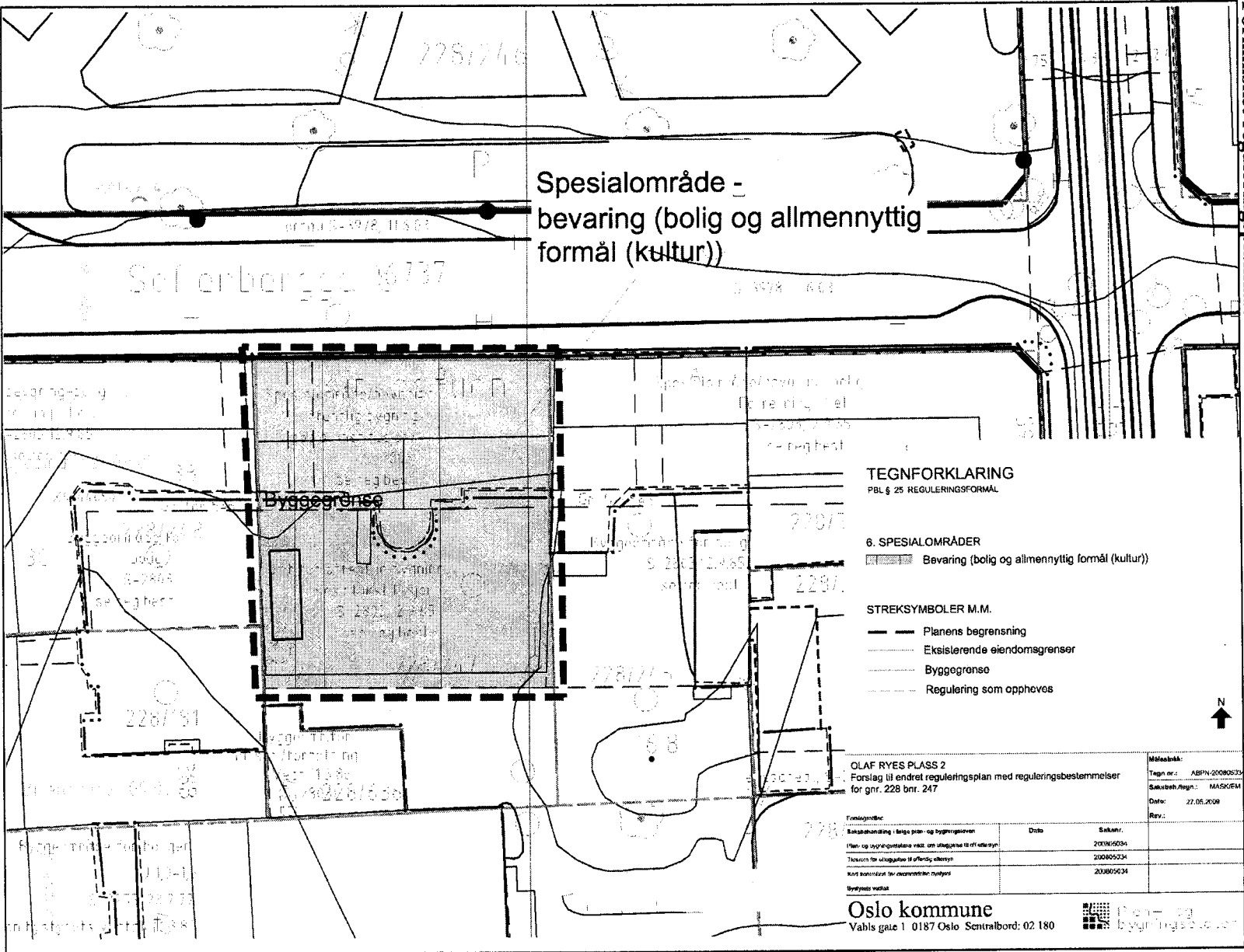
Planforslaget gjelder kun endring av underformål i gjeldende regulering, fra offentlig bygning (sosial institusjon) og tomt for offentlig bygning (sosial institusjon) til bolig og allmenntilgjengelig formål (kultur). Bevaringsreguleringen for bebygd del av eiendommen opprettholdes, samtidig som spesialområde bevaring foreslås å gjelde for gårdsrommet også. I tråd med Byantikvarens ønsker bør det dessuten tas hensyn til eksisterende forsamlingslokales bevaringsverdi.

Planforslaget følger opp bystyrevedtak av 12.12.2007 der byrådet bes realisere planene om å etablere et kultur- og kunstnerhus i Olaf Ryes plass 2. Ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten vil bygningen inneholde atelier for lokale kunstnere, bolig og atelier for besøkende kunstnere, og galleri. Plan- og bygningsetaten mener at dette innebærer en god bruk av huset i forhold til de muligheter og begrensninger som følger av husets beliggenhet, utforming, tekniske standard og bevaringsverdier. Det er i bystyrevedtak av 11.12.2008 (Budsjett 2009) bevilget 8 000 000 kr til rehabilitering av bygning og etablering av kulturhus/atelier i Olaf Ryes plass 2.

Totalt bruksareal for kultur- og boligformål er 1350m². Det legges til rette for 1-4 boligenheter, avhengig av fordelingen mellom kulturformål og boligformål. Forslagsstiller har i innsendte skisser vist en bolig på ca. 60m². Boliger bør av hensyn til lysforhold og trafikkstøy være gjennomgående, med soverom mot gårdsrommet.

Ettersom planforslaget omfatter en eksisterende bevaringsverdig bygning, som gjennom tidene har hatt ulik bruk, vil Plan- og bygningsetaten kunne anbefale omregulering uten nye krav til parkeringsdekning, og uten de samme krav til avkjørselsbredder som ved nybygg.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.



Spesialområde -
bevaring (bolig og allmenntilg
formål (kultur))

TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULINGSFORMAL

6. SPESIALOMRÅDER
 Bevaring (bolig og allmenntilg formål (kultur))

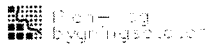
STREKSYMBOLER M.M.
 Planens begrensning
 Eksisterende eiendomsgrenser
 Byggegrense
 Regulering som oppheves



OLAF RYES Plass 2
 Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
 for gnr. 228 bnr. 247

Fremleggelse:	Dato	Saksnr.
Beslutningsutvalg i følge plan- og byggesaker		200805034
Plan og reguleringsutvalget vedt. om utleggelse til offentlig ettersyn		200805034
Tilsvarende utvalg for offentlig ettersyn		200805034
Kart kontrollert for overensstemmelse med plan		200805034

Oslo kommune
 Vahls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 02 180



7781/74
7781/75
7781/76
7781/77
7781/78
7781/79
7781/80
7781/81
7781/82
7781/83
7781/84
7781/85
7781/86
7781/87
7781/88
7781/89
7781/90
7781/91
7781/92
7781/93
7781/94
7781/95
7781/96
7781/97
7781/98
7781/99
7781/100

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OLAF RYES Plass 2

Gnr. 228, bnr. 247

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-200805034 og datert 27.05.2009. Innenfor begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Spesialområde – bevaring (bolig og allmenntilgjengelig formål (kultur))

§ 3 Spesialområde bevaring

Eksisterende bygning tillates ikke revet. Bygningen tillates ombygd innvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Ved restaurering/istandsetting av eksisterende bygning skal eldre, opprinnelige elementer som vinduer, dører og taktekking med mer ivaretas. Det opprinnelige fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal søkes opprettholdt. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Det skal innhentes uttalelse fra Byantikvaren for alle arbeider som gir endringer av eksteriøret.

§ 4 Utforming

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Universell utforming skal ligge til grunn for gjennomføring av tiltaket med tilhørende uteområder.

§ 5 Sykkelparkering

Det settes krav til sykkelparkering i henhold til kommunens norm.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal vise arealer avsatt til lek og opphold, samt vegetasjon som skal vernes fra inngrep under anleggsperioden.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Olaf Ryes plass 2 på Grünerløkka, som omreguleres fra:

- Tomt for offentlig bygning (sosial institusjon)
- Spesialområde – bevaring, offentlig bygning (sosial institusjon)

til:

- Spesialområde – bevaring (bolig og allmenntilgjengelig formål (kultur))

som foreslått av Eiendoms- og byfornyelsesetaten, vist på kart merket ABPN-200805034 og datert Plan- og bygningsetaten 27.05.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

25/6 - 2009

for *Brigitte von Hirsch*
Per-Arne Horne
enhetsleder

Maria Skåren
Maria Skåren
saksbehandler

Forslagsstillers planbeskrivelse **Olaf Ryes plass 2, Grünerløkka** **Planforslag til offentlig ettersyn** **Reguleringsplan**

Utarbeidet av: Oker Arkitektur as for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

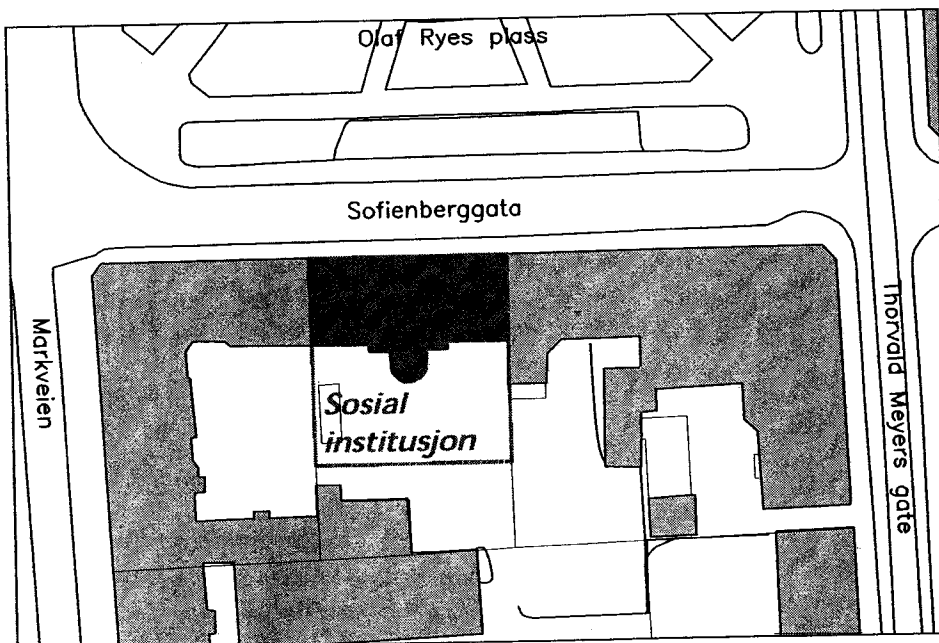
Innhold

1.	FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1	Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2	Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2.	BAKGRUNN	3
3.	EKSISTERENDE FORHOLD	3
3.1	Lokalisering og bruk	3
3.2	Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	3
4.	PLANSTATUS	4
4.1	Overordnede føringer og gjeldende planstatus	4
5.	MEDVIRKNING	4
5.1	Innspill ved kommunalt samråd	4
5.2	Kunngjøringsinnspill	5
5.3	Forhåndsuttalelser	5
6.	FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	6
7.	PLANFORSLAGET	8
8.	KONSEKVENSER AV FORSLAGET	8
9.	ILLUSTRASJONER	10
10.	TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	11

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

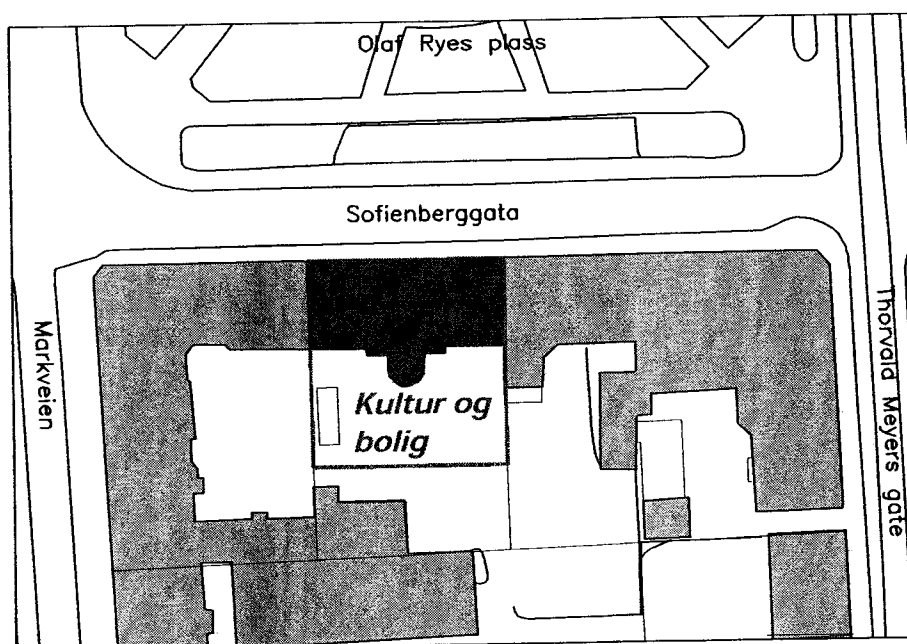
1.1 Skisse – eksisterende situasjon

Målestokk 1:750



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon

Målestokk 1:750



2. BAKGRUNN

Olaf Ryes plass 2 ble nylig overført til Kulturetaten og ønskes brukt som et hus for kunstnere, med plass for galleri-, atelier-, og boligfunksjoner.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

I gjeldende reguleringsplan (S-2803, 12.09.85) er bygningen Olaf Ryes plass 2 regulert til spesialområde bevaring – offentlig bygning – (sosial institusjon), mens gårdsrommet mot syd er regulert til tomt for offentlig bygning (sosial institusjon).

3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen er lokalisert på Grünerløkka, og avgrenses i nord av Sofienberggata og Olaf Ryes Plass friområde/park. I sør grenser eiendommen mot en bakgård regulert til fellesareal for lek og opphold. I øst og vest grenser eiendommen mot Spesialområde bevaring – bolig/ forretning i 1. etg, og byggeområde for bolig. Eiendommen er på totalt 692 m², hvorav 309 m² er bebygd areal og 383 m² er åpent område (hage). Bygningen er en murgård i tre etasjer, samt loft og krypkjeller. Arkitekt var Niels Stockfleth Darre Eckhoff. Gården ble opprinnelig bygget som bedehus for Kristiania Indremisjonsforening i 1875, og fikk navnet Hauges Minde etter legpredikanten Hans Nielsen Hauge. Gården har senere vært i bruk som kristelig gymnasium, misjonshus, kirke, ungdoms- og kvinnehjerberge, og krisesenter. Under 2. verdenskrig ble bygningen tatt i bruk av den tyske okkupasjonsmakten. Bygget står i dag tomt.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Verneinteresser

Bygningen på eiendommen er en del av en sammenhengende bebyggelse mot Olav Ryes plass regulert til spesialområde bevaring (fra 12.09.1985).

Miljøfaglige forhold

Det er vurdert støynivå fra trikk og vegtrafikk på Olaf Ryes plass 2. Beregninger viser at vegtrafikk er primær støykilde. Fasade mot Olaf Ryes plass ligger innenfor "rød støysone" med maksimalnivå på L_{5AF} (statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser)=88 dB fra vegtrafikk. Fasade mot bakgård har tilfredsstillende støyforhold.

Trafikkforhold

Det er ingen avkjørsel eller parkeringsplasser i tilknytning til eiendommen. Varelevering kan foregå fra Sofienberggata.

Sosial infrastruktur

Olaf Ryes plass 2 ligger midt i hjertet av Grünerløkka med god tilgjengelighet til offentlige servicetilbud. Trikk nr 11, 12, og 13 kjører i Thorvald Meyersgate med stopp på Olaf Ryes plass.

Barns interesser

Planområdet ligger i nærheten av gode leke- og rekreasjonsarealer som Sofienbergparken og friområdet langs Akerselva. Gården har egen bakgård som er del av et større åpent gårdsrom.

Universell utforming

Uterommet i bakgården nås trinnløst via portrom. Området er flatt og for det meste dekket av gress.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Gjeldende overordnede planer

I kommunedelplanen for indre by, vedtatt i 1998, er planområdet vist som en del av "boligbyen".

Kommuneplan 2008, Oslo mot 2025: punkt 1.8 Framstå som attraktiv kultur- og idrettsby preget av kvalitet, tradisjon og mangfold.

Gjeldende regulering

I gjeldende reguleringsplan (S-2803, 12.09.1985) er bygningen mot Olaf Ryes plass i nord regulert til spesialområde bevaring – offentlig bygning (sosial institusjon), mens gårdsrommet mot syd er regulert til tomt for offentlig bygning (sosial institusjon).

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg. Det reviderte planinitiativet er ikke sendt til samråd. I henhold til plan- og bygningsetatens referat fra oppstartmøte gjøres samrådsinnspill fra opprinnelig planinitiativ gjeldende for saken:

Liste over samrådsinnspill

1. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	30.10.2006
2. Friluftsetaten	31.10.2006
3. Vann- og avløpsetaten	24.10.2006
4. Gravferdsetaten	23.10.2006
5. Undervisningsbygg	01.11.2006
6. Helse- og velferdsetaten	31.10.2006
7. Byantikvaren	31.10.2006
8. Samferdselsetaten	01.11.2006
9. Trafikketaten	30.10.2006

Sammendrag av samrådsinnspill

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (1), Friluftsetaten (2), Vann- og avløpsetaten (3), Gravferdsetaten (4) og Undervisningsbygg (5) har ingen spesielle kommentarer til planforslaget.

Helse- og velferdsetaten (6) antar at området ligger innenfor "gul sone" i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442. For bygninger med støyfølsomme bruksformål i gul sone (som boliger, undervisning, kultur) kreves støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader.

Byantikvaren (7) kan akseptere omregulering dersom bevaringsreguleringen opprettholdes. Det påpekes at forsamlingslokalet har bevaringsverdige arkitektoniske kvaliteter som anbefales tatt hensyn til ved en eventuell ombygging, selv om nåværende bevaringsregulering kun omfatter bygningens eksteriør.

Samferdselsetaten (8) påpeker at avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler skal maks være 4,0 meter (6,0 meter for næring) ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering. Parkering for biler og sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo Kommune. Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at kravet til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtakter eller retningslinjer.

Trafikketaten (9) uttaler at tiltaket ikke må medføre vesentlig økt gateparkering og at atkomstmuligheter i området må sikres. Parkeringsdekningen må være i samsvar med Oslo kommunes parkeringsnormer, og minst 5% av parkeringsplassene tilrettelagt for forflytningshemmede.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Helse- og velferdsetaten (6)

Det er utarbeidet en støyfaglig utredning som konkluderer med at fasade mot Olaf Ryes plass ligger innenfor rød støyzone. Det anbefales at leiligheter får en gjennomgående planløsning, med soverom plassert mot sørfasaden. Alternativt kan det søkes dispensasjon for annen planløsning med henvisning til retningslinjens unntak på tettsteder med behov for høy arealutnytting.

Fasade som vender inn mot bakgård vil få tilfredsstillende støyforhold.

Byantikvaren (7)

Hensynet til den antikvariske verdien av byggets eksteriør har vært av betydning for valg av egnet formål og utnyttelse. Bevaringsstatusen opprettholdes i reguleringen.

Samferdselsetaten (8)

Det reguleres ikke inn avkjørsel til eiendommen. Eksisterende portrom har en bredde på 2,1 meter og av hensyn til bygningens verneverdi vil ikke denne kunne endres for å gi plass for avkjørsel. Det legges ikke inn egen paragraf i reguleringsbestemmelsene vedrørende støyskjerming. Oppfyllelse av gjeldende retningslinjer, forskrifter og vedtekter gjelder generelt for alle bygge- og reguleringsaker.

Trafikketaten (9)

I følge Plan og Bygningsetatens foreløpige føringer, skal det ikke settes nye krav til parkeringsdekning i forbindelse med reguleringen. Det settes av plass for sykkelparkering.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Det er ikke mottatt kunngjøringsinnspill.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Grünerløkka	14.10.2008
2. Samferdselsetaten	19.09.2008
3. Vann- og avløpsetaten	14.10.2008
4. Byantikvaren	14.10.2008
5. Hafslund Nett	15.09.2008

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel Grünerløkka (1) anbefaler ikke reguleringsforslaget og viser til tidligere uttalelse i saken fra møte 9. oktober 2007:

”Teknisk – og miljøkomiteen i Bydel Grünerløkka går i mot reguleringsforslaget. Bygningen inneholder et lokale som har vært forsamlingslokale i mer enn 100 år. Bydelen ønsker å bygge videre på denne tradisjonen. Bydelen har, med en økende befolkning, behov for fellesrom og kulturhus.

Bydel Grünerløkka foreslår at reguleringsplanen legges til side og at det i stedet settes i gang en prosess i samråd med Kultur- og idrettsetaten, bydelen og lokalbefolkningen om hvordan denne bygningen kan benyttes som et felles hus for befolkningen.”

Byutviklingskomiteen reagerer på at reguleringsaken nå fremmes på nytt med forenklet saksbehandling på bakgrunn av tidligere uenighet i saken.

Samferdselsetaten (2) og Vann- og avløpsetaten (3) har ingen bemerkninger til forslaget.

Byantikvaren (4) mener at eksisterende bygningsvern svekkes i de foreslåtte reguleringsbestemmelsene, og ber om at disse omarbeides i tråd med Byantikvarens forslag. Byantikvaren understreker også at bygningen har et forsamlingslokale som kan inneha bevaringsverdi, og anbefaler at det tas hensyn til opprinnelige arkitektoniske kvaliteter i interiøret ved en eventuell ombygging. Byantikvaren understreker også at gårdsrommet har høy bevaringsverdi, og vil være kritiske til en eventuell oppføring av nybygg på eiendommen.

Byantikvaren konkluderer med at de vil fremme et eget alternativt planforslag dersom ikke reguleringsbestemmelsene omarbeides i tråd med deres kommentarer.

Hafslund Nett (5) kommer med generell informasjon i forbindelse med reguleringssaken. Det er ikke tatt stilling til saken spesielt.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bemerkninger fra Bydel Grünerløkka (1) tas ikke til følge. Foreslått formål er i tråd med hjemmelshavers ønske om bruk, samt bystyrets vedtak om budsjett for 2009 (dok 3). Det åpnes for et samarbeid mellom Kulturetaten og bydelen for tilpassing av kulturarrangementer i lokalene. Bydelens bemerkninger vurderes som en vesentlig innvendig, og medfører at saken ikke kan behandles forenklet, men skal gjennom ordinær saksbehandling.

Byantikvarens (4) bemerkninger ivaretas ved at forslag til reguleringsbestemmelser justeres i henhold til Byantikvarens forslag. Foreslått formål åpner for at opprinnelige elementer i interiøret, som forsamlingshall med galleri, kan hensyntas og videreføres i ny bruk.

Hafslund Netts (5) informasjon tas til etterretning i den videre saksbehandlingen.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Faglig begrunnelse

Eiendommen foreslås regulert til spesialområde – bevaring, med kultur og bolig som underformål. Eiendommen tenkes brukt som et kunst- og kulturhus med galleri-, atelier- og boligfunksjoner. Publikumsrettede funksjoner (galleri) etableres i hovedsak i 1. etasje.

Foreslått formål kan tilpasses byggets struktur og muliggjør at opprinnelige arkitektoniske kvaliteter i interiøret, for eksempel forsamlingshall og galleri, ivaretas og videreføres i ny bruk.

Det er rimelig å anta at behovet for fordeling av galleri-, atelier- og boligfunksjoner vil endre seg over tid. Med den foreslåtte bruken vil det ikke være hensiktsmessig å låse arealene til en bestemt prosentandel av formålene *kultur og bolig* i reguleringen. Per i dag knytter behovet for bolig seg til én boenhet for utleie til besøkende kunstner, mens galleri- og atelierfunksjoner fyller resten av arealet i 1. og 2. etasje. 3. etasje ses på som en ekspansjonsmulighet for senteret, og kan gi mer plass for bolig, administrasjon- eller atelierfunksjoner ved behov.

For å oppnå best mulig sol- og lysforhold anbefales det at leilighet(er) er gjennomgående. Foreslått regulering åpner ikke for ny bebyggelse i gårdsrom, da dette vil kunne redusere lys- og solforhold og forringe bokvaliteten. Sørfasaden er lite støyutsatt, og det bør tilstrebes å plassere soverom mot denne siden.

Kunstnerboligen vil ha egen inngang via trapp fra portrom, og er slik sett skjermet i forhold til øvrige aktiviteter i gården. På grunn av eksisterende trapp og våtromskjerner vil det i kunstnerboligen være begrenset mulighet for å samle alle oppholdsrom (soverom/oppholdsrom) mot sydfasaden. Støydempende tiltak (lydisolerende vinduer) må utføres på fasaden mot Olaf Ryes plass slik at støyforhold tilfredstiller gjeldende forskrifter og vedtekter.

Ved en eventuell etablering av leiligheter i bygningens 3. etasje, vil løsningen avhenge av behovet for areal pr leilighet. Det kan etableres to store, evt fire mindre leiligheter. Store leiligheter (ca 120 m²) vil være gjennomgående, med gode lys- og solforhold. Bygningens dybde og infrastruktur tilsier at evt

gjennomgående leiligheter vil bli forholdsmessig store (ca 120 m²). Dersom det er ønskelig med flere (fire) mindre leiligheter, vil det være mest arealeffektivt med to leiligheter mot nord og to mot syd. Man vil da få to leiligheter der alle oppholdsrom (sov/erom/stue) vender mot støyutsatt side.

Planløsning der stue og/eller soverom plasseres mot nordfasaden vil medføre krav om støydempende tiltak i form av lydisolerende vinduer.

For å sikre at krav til god planløsning, gode lys- og støyforhold og gode utearealer for boliger tilfredsstillende legges det vekt på at leilighetene prosjekteres i henhold til gjeldende krav i Plan- og bygningsloven og Plan- og bygningssetatens retningslinjer.

Pbl § 74.1: Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløsning, herunder tilfredsstillende lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring.

Plan- og bygningssetatens Retningslinjer for saksbehandling – planløsning i byggesaker (blankett nr 78-0562):

- Planløsningens generelle brukbarhet (at oppholdsrom ikke brukes opp til gangtrafikk, at vegger kan møbleres og ikke brytes opp av for mange dør- eller vindusåpninger etc.)
- God romlighet (takhøyde m.v.)
- Lysforhold/vinduer og utsyn, for eksempel at alle oppholdsrom har mulighet for utsyn og tilstrekkelig med dagslysinngang
- Tilstrekkelig areal for og tilgang til boder og oppbevaringsplass

I henhold til plan- og bygningssetatens føringer bør boliger ha soverom mot gårdsrommet på grunn av gatestøy.

Planområdet ligger sentralt til på Grünerløkka. Eiendommen har et eget sydvendt gårdsrom, som utgjør en del av et større åpent, lyst og hyggelig gårdsrom/kvartal med flere mindre toetasjes bygninger. Gårdsrommet fremstår som skjermet, med gode sol- og lysforhold, og egner seg godt som et sted for lek og rekreasjon for barn og voksne. Planforslaget medfører at gårdsrommet ikke bygges igjen. Gjennom portrom er det er trinnløs adkomst til gårdsrommet.

Det er flere parker og friområder i umiddelbar nærhet.

Ved omreguleringen settes BTA på omtrent samme nivå som eksisterende bygg, dvs. at ny bebyggelse i bakgården ikke vil være tillatt. Hensikten med dette er å sikre gode sol-/lysforhold for eksisterende bebyggelse, både på den aktuelle eiendommen samt naboeiendommene. En økning på 20 kvm BTA i forhold til eksisterende muliggjør en eventuell bygging av balkonger mot bakgården.

Formålet er i tråd med bystyrets vedtak om bevilgning av midler til etablering av et kunstnerstyrt hus i Olaf Ryes plass 2.

Vedlegg, rapporter, analyser

Brekke & Strand akustikk as, utendørs støyvurdering

Det er utarbeidet en vurdering av utendørs støyforhold på byggets fasader. Rapporten konkluderer med at byggets fasade mot sør vender inn mot en bakgård og vil få tilfredsstillende støyforhold. Fasade mot Olaf Ryes plass ligger innenfor rød støysone med maksimalnivå på L5AF = 88 dB fra vegtrafikk. For å tilfredsstillende retningslinjens anbefalinger anbefales det å velge gjennomgående planløsning på alle leiligheter med stue/soverom plassert på fasade mot sør. Alternativt kan det søkes dispensasjon hos kommunen for annen planløsning med henvisning til retningslinjens unntak på tettsteder med behov for høy arealutnyting.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Eiendommen foreslås omregulert fra spesialområde bevaring, offentlig bygning (sosial institusjon) til spesialområde bevaring, kultur, bolig.

Grad av utnytting og høyder

Totalt BRA=1370 m². Det settes ikke %-krav til uteareal, men BRA tilsier at ny bebyggelse på tomten ikke er tillatt. Ubebyggt areal på tomten vil da benyttes til uteareal for boligene.

Verneinteresser

Reguleringsformål Spesialområde bevaring videreføres. Det åpnes for at opprinnelige arkitektoniske elementer i interiøret videreføres i ny bruk.

Miljøfaglige forhold

Støydempende tiltak (innsetting av lydisolerende vinduer) iverksettes på nordfasaden slik at krav i gjeldende retningslinjer tilfredsstilles.

Trafikkforhold

Adkomst uendret. Det etableres sykkelparkering på egen grunn.

Barns interesser

Gårdsrom bebygges ikke, det legges til rette for lek.

Universell utforming

Det er trinnfri adkomst til gårdsrom. Det legges til rette for tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne i den grad dette er forenlig med bygningens bevaringsstatus.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Omregulering til kultur og bolig vil være i tråd med gjeldende planer for området.

Verneinteresser

Planforslaget opprettholder vernebestemmelsene knyttet til bygningen gjennom gjeldende regulering. Vernehensyn og hensyn til bygningens struktur vil være avgjørende ved en fremtidig ombygging til kultur og boligformål.

Miljøfaglige forhold

Ved etablering av leiligheter der enkelte rom vender mot støyutsatt fasade må det søkes dispensasjon fra støyretningslinjenes anbefalinger vedrørende bygging innenfor rød støysone.

Trafikkforhold

Omreguleringen vil ikke gi endrede trafikkforhold i forhold til dagens situasjon.

Sosial infrastruktur

Bygningens beskjedne omfang og planlagt bruk vil i svært liten grad gi behov for økt kapasitet på barnehage, skole eller andre offentlige servicetilbud.

Barns interesser

Planforslaget hindrer videre utbygging av eiendommen, og sikrer dermed at eksisterende privat utvendig oppholdsareal opprettholdes, og kan benyttes som blant annet lekeareal.

Universell utforming

Det legges til rette for universell utforming i den grad dette er forenlig med bevaringsstatus. Det skal i den videre prosjektering legges vekt på å finne løsninger som ivaretar krav til universell utforming

samtidig som de ikke er i konflikt med bevaringshensyn. I og med at det ikke reguleres inn avkjørsel til eiendommen vil uteområdet forbi eiendommen (fortau mot Sofienberggata) ikke endres i forhold til dagens situasjon.

Interessemotsetninger

Bydelsutvalget går imot forslaget med den begrunnelse at de ønsker bygningen benyttet til felles kulturhus for bydelens innbyggere.

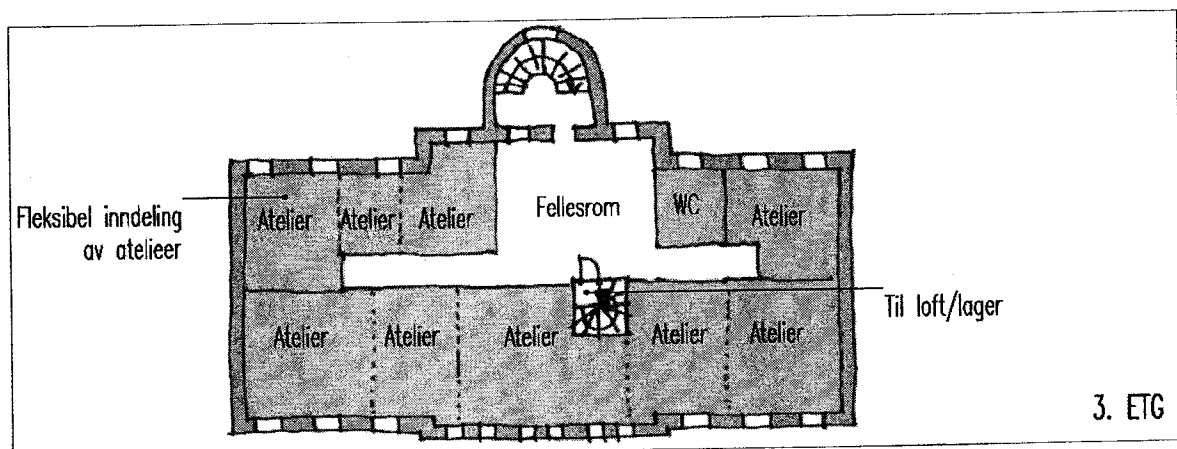
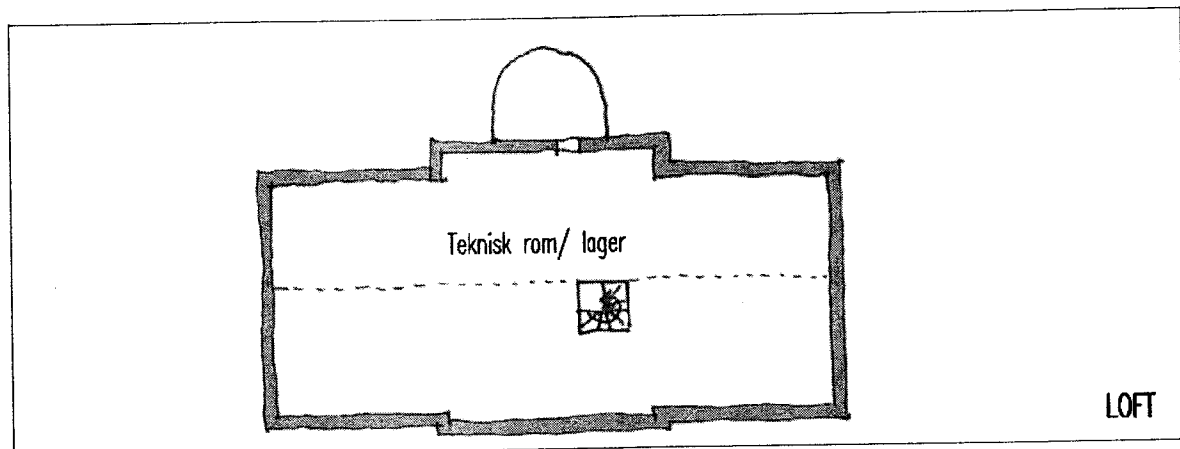
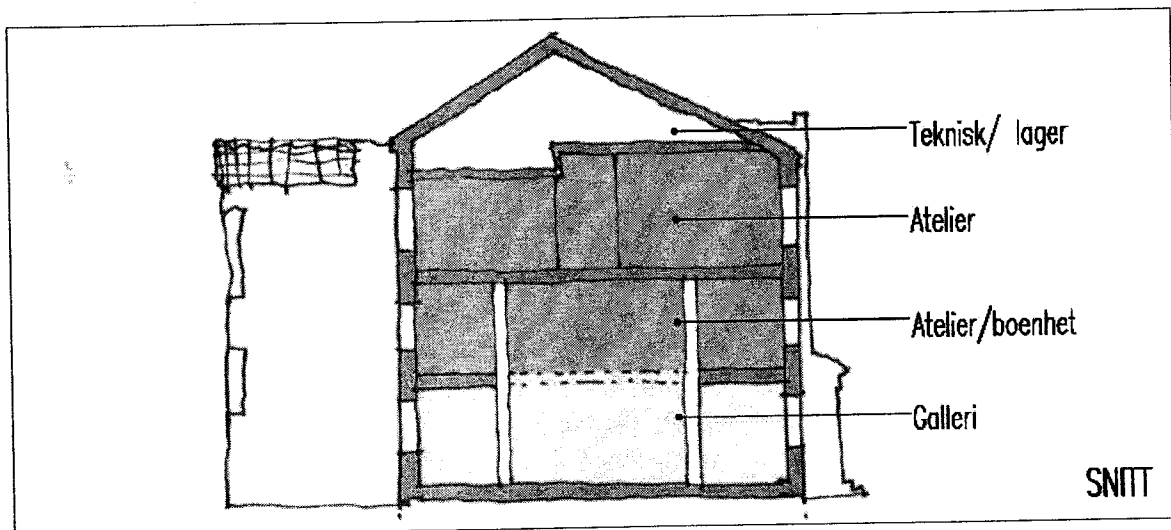
Andre forhold

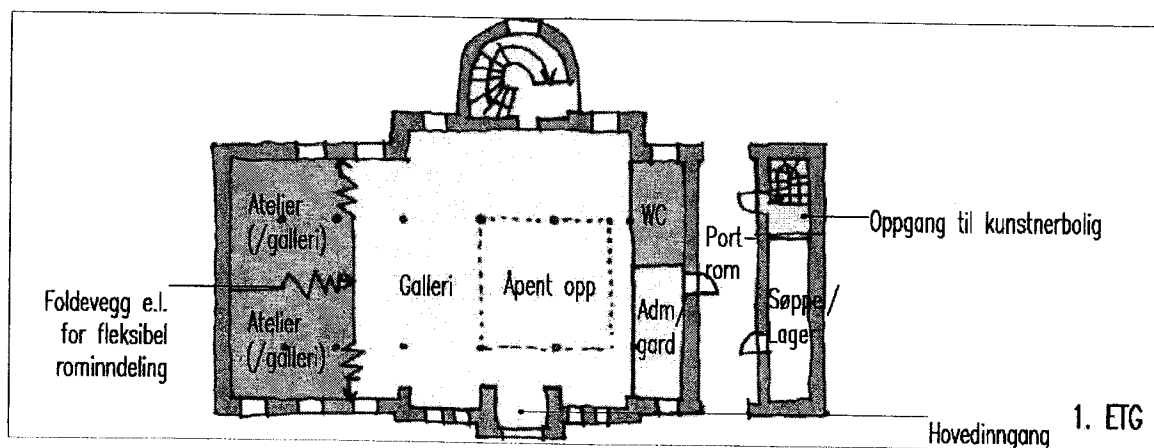
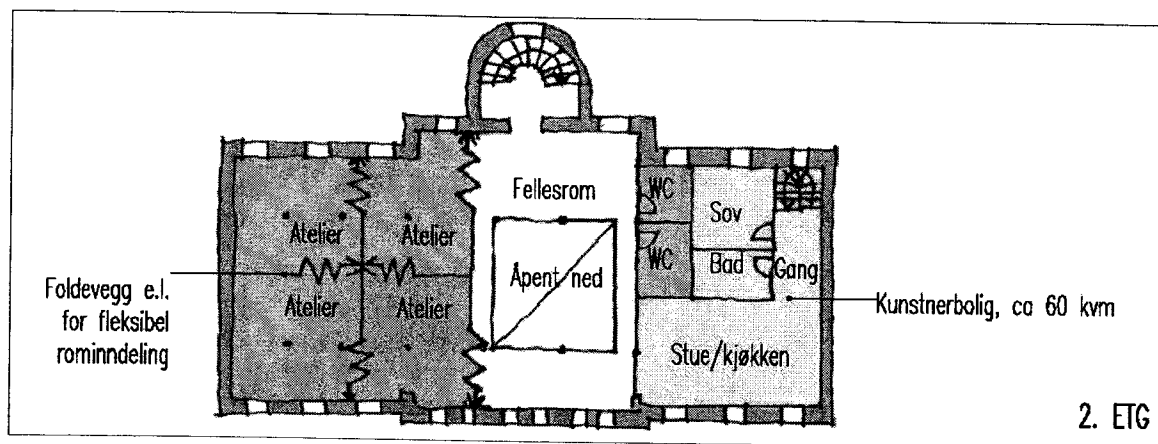
Grünerløkka er i det siste blitt et populært boligområde, spesielt for unge mennesker som ønsker å bo sentralt i byen. Bydelen med sitt varierte preg, med kafeer, butikker, hyggelige parker og plasser samt nærhet til større rekreasjonsområder langs Akerselva og i Sofienbergparken gjør den til et attraktivt boligområde. Planområdet ligger sentralt i bydelen og vil således være godt egnet til boligformål.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

Planforslaget endrer ikke på utnyttelsen i forhold til dagens situasjon. Kun bruken av bygget endres fra sosial institusjon til kultur- og boligformål.





10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

Det er i Bystyrets vedtak om budsjett for 2009, bevilget midler til rehabilitering av bygning / etablering av kulturhus/atelier i Olaf Ryes plass 2, med kr 8 000 000.

Budsjettet ble vedtatt den 11.12.2008, investeringsbudsjettet, sak 502 Kulturetaten.

1

Journalpost: 200606298/8 EBY.txt

Fra: Kristine Andenes
E-Post: KAN@intra.eby.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 30 Oct 2006 10:03:36 +0100
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Ingen bemerkninger - Olaf Ryes plass 2

EBY er forslagsstiller til planinitiativet og har ingen ytterligere bemerkninger til forslaget altså: "ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området".

m.v.h.
Kristine Andenes
spesialkonsulent

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Utbyggingsavdelingen

Telefon 02 180
Direkte 23 48 32 02
Mobil 924 00 960
Telefaks 23 48 32 09

SAMRÅDSINNSPILL

2

Journalpost: 200606298/9 FRI.txt

Fra: Ola Raade
E-Post: ola.raade@fri.oslo.kommune.no
Dato: Tue, 31 Oct 2006 09:50:48 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Ingen bemerkninger, Olaf Ryes plass 2

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

Med vennlig hilsen
Ola Raade
Oslo kommune
Friluftsetaten

3



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten,

Postboks 364 Sentrum,
0102 OSLO

Deres ref:
200606298

Vår ref:
06/3813-2
OSLO KOMMUNE VED J. K. BENVENISTEN/ELDA


Saksbeh:
Ellen Dahl

Dato: 24.10.06
Arkivkode:
5121

**OLAF RYES PLASS 2 - GNR 228 BNR 247 - REGULERING - INVITASJON TIL
SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

VAV har ingen kjente forhold som har betydning for saken

Med hilsen
Vann- og avløpsetaten


Jan Akaoy
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen


Ellen Dahl
Overingeniør

4

GRAV.Ext

Journalpost: 200606298/5

Fra: Hilde Johanne Mangerud
E-Post: hilde.johanne.mangerud@efe.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 23 Oct 2006 10:33:06 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Ingen bemerkninger - Olaf Ryes plass 2

Svar på initiativ 200606298/3

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området

Hilde J. Mangerud
Landskapsarkitekt
Gravferdsetaten, Oslo kommune



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Søylerberg
0506 Oslo

Telefon: 02 190 Telefaks: 23 43 70 89
Telefax: 23 43 70 89 Org nr: 971 183 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

Undervisningsbygg ser ingen kjente forhold av betydning for planinitiativet om endring av underformål for Olaf Ryes plass 2.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Bævre
reguleringsarkitekt
Undervisningsbygg

Tlf: 98 23 00 66
Faks: 23 06 00 98



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for områdentvikling

Dato: 31. oktober 2006

Deres ref.: 200606228-3
På Danskou

Saksansv.: Tone Høysæter Vår ref. (saksnr.): 200621030-2

Artikkode: 269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Susanne Lützerfærchen 23 48 31 17
Saksbehandler forurenset grunn: Tore Joranger 23 48 31 25
Saksbehandler støy og innklime: Erling Rimestad 23 48 31 07

OLAV RYES PLASS 2 (GNR 228 BNR 247) SAMRÅDSINNSPILL

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 20. oktober 2006, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

I følge lov om helsestjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsestjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarettatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsestjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og utførelser og ved deltakelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten utfører seg som helsefaglig rådgiver.

Støyforhold

Trafikkstøy

Planområdet er noe utsatt for veitrafikkstøy fra Sofienberggata, spesielt i forbindelse med trafikk nattestid. Helse- og velferdsetaten har ikke oppdaterte trafikk tall for denne delen av Sofienberggata, men antar at området ligger i "gul sone" i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

For bygninger med støyfølsomme bruksformål som ligger i "gul sone", kreves det i følge retningslinjen en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på utendørs oppholdsområder.

Luftkvalitet

Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvalitet i særlig grad.

Rekreasjon og nærmiljø

På grunn av midlertidig ubesatt stilling er dette fagområdet ikke behandlet.



Helse og
velferdsetaten

Besøksadresse
Skensengata 1D

Postadresse
Postboks 36 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefaks: 23 48 30 99
Organ: 986 597 093

6

Forurenset grunn

På grunn av midlertidig ubesatt stilling ved faggruppe for jordforurensning og radon, vil denne reguleringsaken ikke behandles individuelt, men gis en generell kommentar. Vi viser eventuelt til tidligere uttalelser i saken.

Kan grunnen være forurenset?

SFTs grundatabase gir en oversikt over lokaliteter hvor det er mistanke om eller er påvist forurenset grunn i Oslo kommune (www.sft.no/grunn). Det vil være grunn til mistanke om forurensning i sentrale områder i Oslo (hovedsakelig innenfor ring 2). Dette på grunn av langvarig påvirkning fra blant annet trafikk og potensielt forurensende virksomhet/industri (som for eksempel bensinstasjoner, trykkerier, mekaniske verksteder, avfallshåndtering, deponivirksomhet med mer). Det vil være mistanke om forurensning på og ved eiendommer hvor potensielt forurensende virksomhet av denne typen har vært lokalisert. Erfaringsmessig vil gammel byggegrunn hvor det er foretatt rivningsarbeider eller rehabilitering av bygninger i perioden 1950-1980, kunne være forurenset. Etatens registreringer i Oslo finnes på www.hav.oslo.kommune.no under miljørettet helsevern/jordforurensning og databaser.

Terrengingrep

Dersom prosjektet innebærer terrengingrep gjelder kap. 2, *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider i forurensningsforskriften*.

Radon

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.orpa.no). Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnelager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet².

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektørKjell Sandaa
seksjonsleder

Kopi: Bydel Grünerløkka

¹ Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

² If forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: Byggingmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhöyet risiko for helseskader.

7

Journalpost: 200606298/10

BYA.TXT

Fra: Karina Nagell-Erichsen
E-Post: karina.nagell-erichsen@bya.oslo.kommune.no
Dato: Tue, 31 Oct 2006 15:21:50 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, paal.damskau@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Bemerkninger - Olaf Ryes plass 2

228/247 Olaf Ryes plass 2
Vi viser til invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring datert 20.10.06 med planinitiativ for Olaf Ryes plass 2.

Byantikvaren har følgende bemerkning:

Olaf Ryes plass 2 er en murgård oppført i 1876 som indreomsjonshus for Hans Nielsen Hauges kindt. Forsamlingshuset er tegnet av arkitekt Niels Eckhoff, og bygningen var blant de første som ble oppført rundt Olaf Ryes plass. Bygningen har senere tjent som latinskole, kirke og kvinneherberge.

Gården inngår i det homogene murgårdsmiljøet fra andre del av 1800-tallet som omfattes av kgl. res av 31.08.01 til Oslo kommuneplan 2000. Frontgården mot Olaf Ryes plass er regulert til spesialområde bevaring i medhold av plan- og bygningsloven ÅS 25.6, reguleringsplan S-2803, vedtatt 28.10.1981. Bakgården er regulert til tomt for offentlig bygning (sosial institusjon).

Innenfor spesialområde forutsettes fasader og takflater mot Olaf Ryes plass bevart, jf. ÅS 3: "Ved eventuell modernisering eller ombygging skal gatefasaden beholdes uendret, eller føres tilbake til opprinnelig utseende slik at antikvariske verdier ikke går tapt. Søknad om eksteriørendringer skal forelegges byantikvaren til uttalelse."

Ved en eventuell omregulering av underformålet til boliger, kontor, forretning, offentlig/allmenntlig formål (undervisning), allmenntlig formål (kultur, hotell) med tilhørende anlegg, forutsetter byantikvaren at hovedformålet som er spesialområde bevaring ikke endres. Bevaringsreguleringen omfatter kun bygningens eksteriør. Vi nevner likevel at bygningen har et forsamlingslokale (med høye vinduer), som kan inneha bevaringsverdi. Vi vil derfor anbefale at det tas hensyn til opprinnelige arkitektoniske kvaliteter i interiøret ved en eventuell ombygging.

Det er ikke foreslått å endre utnyttelsesgrad. Det foreligger ingen informasjon (hverken i materialet vedlagt planinitiativet eller i reguleringskartet/bestemmelsene på planweb) om eksisterende utnyttelsesgrad. Det er derfor uklart hvorvidt det ligger inne en mulighet for å oppføre nybygg i gårdsrommet. Selv om spesialrådets avgrensning ligger i frontfasadens vegglinn mot gårdsrommet, er gårdsrommet med tilfjellige murgårder og bakgårdsbygninger del av et 1800-tallsmiljø som har høy bevaringsverdi. Byantikvaren vil derfor være kritisk til oppføring av et eventuelt nybygg på eiendommen, hvis dette senere skulle bli aktuelt. Vi ber plan- og bygningsetaten vurdere eksisterende utnyttelsesgrad, og om denne bør foreslås endret i forbindelse med reguleringsaken.

Under forutsetning av at bevaringsreguleringen opprettholdes ved omregulering av underformål kan byantikvaren akseptere forslaget til omregulering.

Det skal ikke foretas arkeologiske registreringer i forbindelse med reguleringsakk.

7

BYA.TXT

Vennlig hilsen

Karina Nagell-Erichsen
antikvar/sivilarkitekt
Byantikvaren
Tlf: 23 46 02 73

8

Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningsetaten
postmottak@sam.oslo.kommune.no

Deres ref:
200606298-3

Vår ref. (saknr.):
200603982-2

Saksbeh.:
Astrid Ådnanes, 23 49 30 92

Date: 01.11.2006

Arkivkode:
512.1

**OLAF RYES Plass 2. INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG
PROSESSAVKLARING**

Samferdselsetaten viser til planinitiativ med saksnr 200606298 og har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kanstein. Bredden for avkjørsler skal maks være 4,0 meter (6,0 meter for pæring) ut fra en trafikksikkerhetsmessig vurdering.
- Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når mer materiale foreligger i saken.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
Seksjonsleder

Astrid Ådnanes
Overing.



TRAFIKK.EXT

Journalpost: 200606298/7

Fra: Natalia Kopsøy
E-Post: natalia.kopsøy@et.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 30 Oct 2006 09:38:42 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Bemerkninger - Olaf Ryes plass 2

Deres ref: vår ref (saksnr): saksbeh:

Arkivkode: 200613898-2 Natalia Kopsøy 4723482043 512.1
200606298

OLAF RYES Plass 2 - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Trafikketaten har følgende bemerkning:

Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn, adkomstmuligheter i området må sikres.

Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune og min. 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

I dette tiltaket vil både bolignormer og næringsnormer danne grunnlaget for parkeringsdekning.

Med vennlig hilsen

Natalia Kopsøy
avdelingsingeniør - plan

Oslo kommune
Bydel GrünerløkkaOker Arkitektur as
v/Marianne Røed
Kjølberggaten 21
0653 OSLO

Dens ref:	Vår ref./saknr:	Saksbehandler:	Dato:
	2007/012967	Egil Jakobsen, 23.02.2008	14.03.2008
		Arkivkode:	
		531	

OLAV RYES Plass 2 - VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLET SAKSBEHANDLING

Saken var oppe til behandling på møte i Byutviklingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) 13 oktober 2008 (sak 47/08).

Komiteen hadde følgende behandling av saken:

Bydelsdirektorens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen støtter forslaget om omregulering til spesialområde bevaring, kultur og bolig og at eiendommen blir et hus for kunstnere med galleri-, atelier- og boligfunksjoner. Det anbefales at de bevaringsverdige kvalitetene som forsamlingslokalet har blir tatt hensyn til i det videre arbeidet.

Omforent forslag til vedtak fra SV og V:

Byutviklingskomiteen anbefaler ikke reguleringsforslaget og viser til tidligere uttalelse i saken fra møte 9. oktober 2007:

"Teknisk- og miljøkomiteen i Bydel Grünerløkka går i mot reguleringsforslaget. Bygningen inneholder et lokale som har vært forsamlingslokale i mer enn 100 år. Bydelen ønsker å bygge videre på denne tradisjonen. Bydelen har, med en økende befolkning, behov for fellesrom og kulturhus.

Bydel Grünerløkka foreslår at reguleringsplanen legges til side og at det i stedet settes i gang en prosess i samarbeid med Kultur- og idrettssetaten, bydelen og lokalbefolkningen om hvordan denne bygningen kan benyttes som et felles hus for befolkningen".

Omforent forslag til vedtak fra A, SV, H, V og R:

Byutviklingskomiteen reagerer på at reguleringsaksjonen nå fremmes på nytt med forenklet saksbehandling på bakgrunn av tidligere uenighet i saken.

Til voteringsorden:

Bydelsdirektøren trakk sitt forslag til vedtak. Forslaget ble fremmet på nytt av J.

Vedtak:Bydel Grünerløkka
Byutviklingskomiteen
http://www.oslo.kommune.noPostadresse: 1408 Oslo
Postboks 2124 Grünerløkka
0801 Oslo
E-post: poststusjed@bydel.oslo.kommune.no

1. Det omforente forslaget fra SV og V vedtatt med 4 (1 SV, 1 V, 1 R, leders dobbelstemme) mot 3 (1 A, 1 H, 1 F) stemmer for F's forslag.
2. Det omforente forslaget fra A, SV, H, V og R vedtatt med 5 (1 A, 1 SV, 1 H, 1 V, 1 R) mot 1 (F) stemme.

Etter dette er komiteens innstilling følgende:

Byutviklingskomiteen anbefaler ikke reguleringsforslaget og viser til tidligere uttalelse i saken fra møte 9. oktober 2007:

"Teknisk- og miljøkomiteen i Bydel Grünerløkka går i mot reguleringsforslaget. Bygningen inneholder et lokale som har vært forsamlingslokale i mer enn 100 år. Bydelen ønsker å bygge videre på denne tradisjonen. Bydelen har, med en økende befolkning, behov for fellesrom og kulturhus.

Bydel Grünerløkka foreslår at reguleringsplanen legges til side og at det i stedet settes i gang en prosess i samarbeid med Kultur- og idrettssetaten, bydelen og lokalbefolkningen om hvordan denne bygningen kan benyttes som et felles hus for befolkningen".

Byutviklingskomiteen reagerer på at reguleringsaksjonen nå fremmes på nytt med forenklet saksbehandling på bakgrunn av tidligere uenighet i saken.

Mødtusen

Egil Jakobsen
sekretær
Byutviklingskomiteen



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Oker Arkitektur
Kjøilberggaten 21
0653 Oslo

Dokument:
Marianne Røed

Vår ref. (saknr.):
2008/02556-2

Saksbehandler:
Vartt Sangueza, 2349 3692

Dato: 19.09.2008
Arkivkode:
212.1

**OLAV RYES PLASS 2. VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLET
SAKSBEHANDLING**

Samferdselsetaten viser til ovennevnte varsel og har ingen kommentarer til forslaget.

Med vennlig hilsen

Anders Atild
Anders Atild
seksjonssjef

Xuri Sangueza
Xuri Sangueza
spesialkonsulent



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Oker Arkitektur
Kjøilberggaten 21
0653 OSLO

Dokument:
38-1297

Vår ref. (saknr.):
08-04025-2
(2008) Sjette utkast/innstilling

Saksbehandler:
M. Kristensen, 02196

Dato: 14.10.2008
Arkivkode:
512.1

**GNR 228 BNR 247 - OLAV RYES PLASS 2 - REGULERINGSPLAN - VARSEL OM
REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLET SAKSBEHANDLING**

Vedlagt oversendes kartutsnitt som viser kommunale hovedledninger i det aktuelle området.

Vann- og avløpsetaten (VAV) har ingen bemerkninger.

Med hilsen

Jan Aksøy
Jan Aksøy
Leder Prosjektering
Produksjonsavdelingen

Torje Røedberg
Torje Røedberg
Overingeniør

Vedlegg: kartskisse



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Sveinsveien 402
Postadresse:
Postboks 0 202 Etterstad
0607 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 36 09

Besøksnr: 6604 06 55045
Org.nr: 230 976 062 335

E-post: postensak@oslo.kommune.no
Internett: <http://www.oslo.kommune.no>

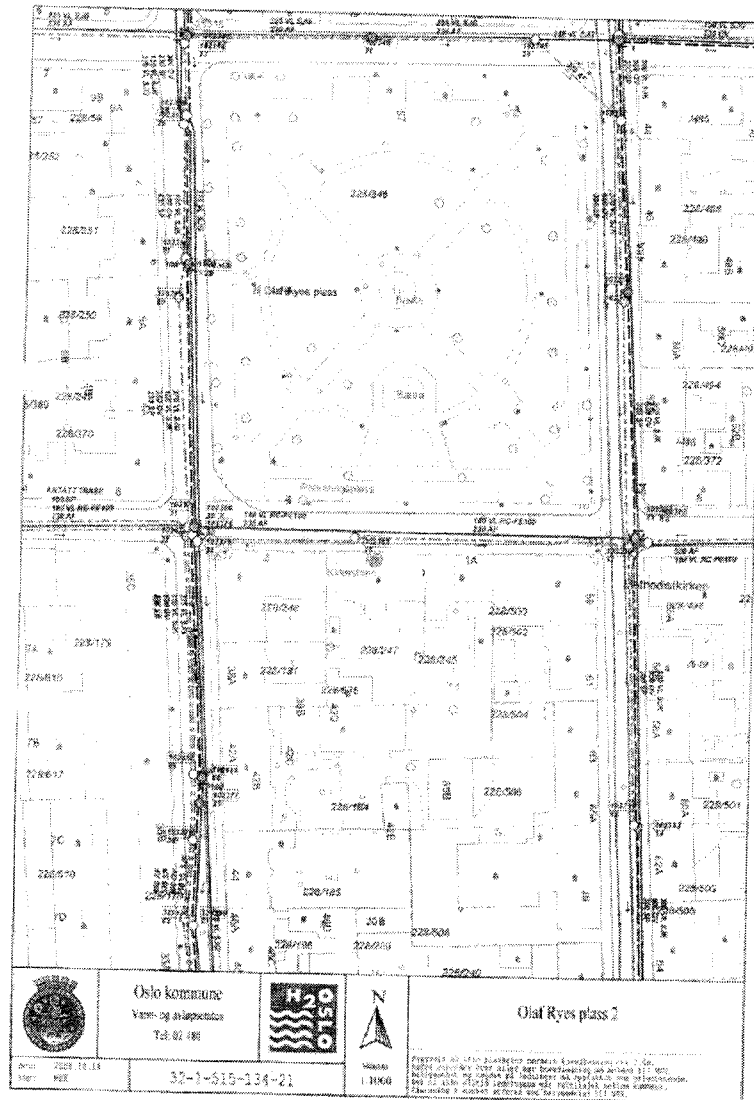


Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Solerberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Hornøya gate 5

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 76 85
E-post: postensak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

Besøksnr: 6645 06 20645
Org.nr: 971 126 129 151



Oslo kommune
Byantikvaren

Oker Arkitektur
Marianne Røed
Kjøleberggaten 21
0653 Oslo

Dato:	14.10.2008
Direkt:	Værn (vokert)
Saksbe:	Wit Kyrkjebø, 2346/063
Arbivkoder:	312 228/317
Var ref (vokert):	08/1368

228/247 - OLAF RYES Plass 2 - UTTALELSE TIL VÆRSEL OM REGULERINGSFORSLAG

Byantikvnen viser til innkommet brev av 10.09.08 vedlagt planbeskrivelse for ovennevnte adresse. Vi beklager at vi ikke har overholdt fristen som var satt til 03.10.08.

Det foreslås å regulere Olaf Ryes plass 2 til spesialområde bevaring, kultur og bolig. Dogers regulering er spesialområde bevaring, offentlig bygning, sosial institusjon.

Vurdering

Olaf Ryes plass 2 er en murgård oppført i 1876 som Indremisjonshus for Hans Nielsen Hauges Minde. Forsamlingshuset er tegnet av arkitekt Niels Eckhoff, og bygningen var blant de første som ble oppført rundt Olaf Ryes plass. Bygningen har senere tjent som leilingskole, kirke og kvinneberberge. Gården har bevaringsverdi og er i dag regulert til spesialområde bevaring etter § 25.6 i plan- og bygningstven. Den har også verneinteresse som del av det homogene og ulike murgårdsmiljøet fra andre halvdel av 1800-tallet i Oslo.

Byantikvaren har tatt seg til planinitiativ for eiendommen i hørsøknelse av 31.10.06 til plan- og bygningstven. Det vises til denne uttalelsen. I motsett varsel foreslås hovedformålet med spesialområde bevaring opprettholdt, noe som er i tråd med gjeldende regulering. Når det gjelder forslag til reguleringsbestemmelser anser vi at disse er motstridende i forhold til ønsket bevaringsformål og svekker eksisterende bygningens verdi. Selv om fasaden mot gata er den mest betydningsfulle i forhold til miljøet rundt er også fasaden mot gården viktig å ivareta, ikke minst som del av gårdsrommet og tilleggende bebyggelse. Dette har vi også understreket i vår uttalelse til planinitiativ. Vi vil derfor be om at foreslåtte bestemmelser omarbeides i videre planforslag i tråd med kommentarer gitt nedenfor. Hvis våre kommentarer ikke vektlegges vil vi vurdere å fremme et alternativt planforslag.

Kommentarer til §3: Hovedformålet med bevaring svekkes ved at det er foreslått å ta ut fasade mot syd. Byantikvaren anser også at det er i strid med bevaringsformålet å ta ut en fasade, da et slikt formål bevarer hele bygningens eksterier.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Garanterlokk
0505 Oslo

Forhåndsvarer:
Mørdalsveien 3
0178 Oslo

Søknadsnr: 02 150
Publikumsnr: 23 46 02 05
Telefax: 23 49 62 51
E-post: plan@byantikvare.no
byantikvare.no

Vi vil derfor råde til at teksten endres til: "Eksisterende bygning tillates ikke revet. Bygningen tillates ombygd innvendig under forutsetning av at eksterioret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering/istandsetting av eksisterende bygning skal eldre, opprinnelige elementer som vinduer, dører og taktekking med mer ivaretas. Det opprinnelige fasedetrykk, material- og fargebruk skal søkes opprettholdt. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder. Det skal innhentes uttalelse fra Byantikvaren før alle arbeider som gir endringer av eksterioret."

Vi vil også gjenta fra vår uttalelse til planinitiativ at bygningen har et forsamlingslokale som kan inneha bevaringsverdi. Vi vil derfor anbefale at det tas hensyn til opprinnelige arkitektoniske kvaliteter i interiøret ved en eventuell ombygging.

Videre er det ikke gitt noen klare bestemmelser i forhold til eventuell utvidning av gårdstømmet. Det er uklart hvorvidt det ligger inne en mulighet for å oppføre nybygg i gårdstømmet. Selv om spesialutvalgets avgrensning ligger i fasadens vegg/liv med gårdstømmet, er gårdstømmet med tiliggende murgårder og bakgårdsbygninger del av et 1800-tallsmiljø som har høy bevaringsverdi. Byantikvaren vil derfor være kritisk til oppføring av et eventuelt nybygg på eiendommen, hvis dette senere skulle bli aktuelt.

Konklusjon: Byantikvaren vil vurdere å fremme alternativt planforslag, hvis ikke våre kommentarer til reguleringsbestemmelser omarbeides i tråd med kommentarer gitt ovenfor.

Med hilsen


Thomas Overvaag Lie
antikvar


Brit Kyvikjøl
antikvar

Kopi: Plan- og bygningsetaten

Vår e-postadresse

ttf: e-post: forrepost@hafslund.no

Vår dato

2008-09-15

Deres dato

2008-09-10

Vår referanse

1110470

Deres referanse

Olav Ryes plass 2

Til
Oker Arkitektur
v/Marianne Roed

Kopi til

Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Olav Ryes plass 2.

Det vises til Deres oversendelse av 2008-09-10

Situasjon

Hafslund Nett har kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysningsnett, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpavising. Forespørsel vedrørende kabelpavising for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distributionsnett (24 > Spenning > 1 kV)

Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Støy fra nettstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende nettstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle idempor og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

Kostnader ved omlegging av nett

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev. legges om/ flyttes. Dersom bestående anleggsdelar på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det

Postadresse
Hafslund Nett AS
NO-2717 OSLO

Herredømtor
Hammegate 144, Skøyen
NO-0407 OSLO

Internett
www.hafslund.no
forrepost@hafslund.no

Telefon
22 93 58 00
Telefax
22 93 41 48

Bankkonto
0818 06 5240
Foretaksregulert
NO 450 087 669 015 V

Vår vedlikeholder	Vår dato	Vår referanse
fil_cspost_firmapost@hafslund.no	2018-09-15	H10476
	Deres dato	Deres referanse
	2018-09-19	Olav Ryes plass 2

gis rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømmett

For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn til Hafslund Nett. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny netstasjon eller nye lednings- kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for nye nettstasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. netstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. netstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres. For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal netstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Hafslund Nett.

Dersom ny netstasjon etableres som en frittstående netstasjon er nødvendig areal normalt 10m². Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Netstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøreadkomst.

Etablering av netstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av netstasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunneiendommen/-er.

Lednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

For høyspenningsluftledningsanlegg (større enn 1 KV) kan det bare etableres på arealer der det er mulig å erverve evigvarende rettigheter til Hafslund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

For kabelanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremføringsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Hafslund Nett ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallellt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Vår vedlikeholder	Vår dato	Vår referanse
fil_cspost_firmapost@hafslund.no	2018-09-15	H10476
	Deres dato	Deres referanse
	2018-09-19	Olav Ryes plass 2

Veibelysning Oslo

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard, i henhold til den kommunale veinormalen, må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget (se vedlegg).

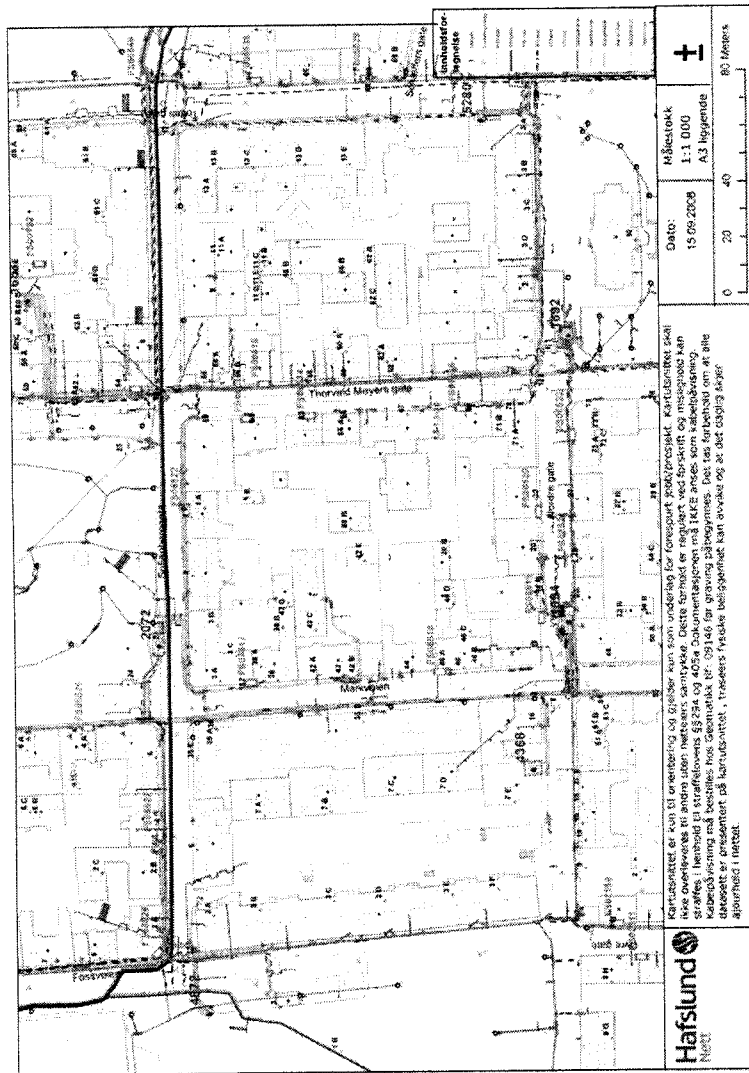
Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praksisringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

Vedlegg: - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett
- Veibelysning



Kommunalt vann og avløp, gass og elektrisitet skal ikke prosjekteres til annen strek enn vedlegg. Dette skjemet er regulert ved forskrift og misbrukt kan straffes i henhold til straffelovens §§224 og 405a. Dokumentasjonen må ikke anes som habilitasjon. Habilitasjon må bestilles hos Geomatikk RF-09146 for graving påleggsmessig. Det tas forbehold om at alle dataene er presisert på forhåndsuttalelsen. Tilsers tekniske betingelser kan avvike og at det foregår saker gjennomført i felles.

Dato: 15.09.2008
 Målestokk: 1:1.000
 AS Regulerings- og planlegging
 0 20 40 80 Meters

Vår sakreferanse: Bjørn Sandtveit
 RF-901 24 523 epost: bjorn.sandtveit@hafslund.no
 Vår dato: _____
 Deres dato: _____
 I av 1

Til
 Utbyggere av vei- og boligområder i Oslo
 v/utbyggingsansvarlig

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging.

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført eieransvaret for den offentlige veibelysning. Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veinlegg og boligutbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsmalen blir ivarettatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings-oppstartfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnett.

For veilysanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg før spenning kan påsettes.

Med hilsen
 Hafslund Nett AS

Bjørn Sandtveit
 senioringeniør
 sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

Postadresse: Hafslund Nett AS, N-0247 OSLO
 Hovedkontor: Drammensveien 144, 0454 Oslo
 E-post: www.hafslund.no, formos@hafslund.no
 Telefon: 22 43 52 00
 Telefaks: 22 51 42 45
 Bankkonto: 7070 58 52 007
 Forvalter: g. lere
 NO-160 059 000 NVA

Vie saknummer
Ejerm Sandveit
DE 901 21 523 gpost: hjem.sandveit@hafslund.no

Vie dato
Over dato

Vie referanse
Over referanse

2 av 2

Dersom anlegget skal kunne bli tilkoppet Hafslund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spenning påsatt, må følgende punkt oppfylles:

- Utbygger bestiller prosjektering av veibelysningsanlegget hos belysningsplanlegger/konsulent godkjent av Hafslund Nett AS (Hafslund). Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredsstille krav gjengitt i de offentlige bestemmelser. Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjent av Hafslund danner grunnlaget ved ferdigbefaringen.
- Veibelysningsanlegg skal registreres i Hafslunds databaser og alle master skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hafslunds registre, i henhold til retningslinjer og normer fra Hafslund. Skilt og skjema utleveres av Hafslund på forespørsel. All innmåling skal foretas i åpen groft.
- Utbygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider ifm. veilystutbyggingen. Gravearbeider kan skaffes fra frittstående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenør i fellesforingsprosjekter.
- Ved ferdigstillelse av anlegget holdes en ferdigbefaring hvor Hafslunds representant deltar. Videre skal det også holdes en ettårsbefaring. Godkjent anlegg tilkoples Hafslunds veibelysningsnett. Ettårsbefaring holdes for at eventuelle mangler og skjeve master kan bli rettet opp i garantitiden.
- Nyanlegg finansieres som anleggsbidrag. Faktura fra elektroentreprenør for veibelysningsanlegg adresseres til **Hafslund Nett AS** og sendes via utbygger for attestasjon for fakturert beløp blir utbetalt av **Hafslund**. Ingen fakturaer kan oversendes før planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjent av Hafslund. Fullt anleggsbidrag skal innbetales fra utbygger til Hafslund før utførelse av veilysanlegget kan oppstartes, alternativt at det utarbeides en omforent betalingsplan (for eksempel å konto ift. fremdriftsplan) som følges.

Til: Oker Arkitektur AS v/ Marianne Røed

Fra: ÅF Brekke & Strand akustikk as v/Mali Rose Haarr

Dato: 09. september, 2008

Oppdragsnr. 40106-00

Olaf Ryes Plass 2

Eksternstøy i forbindelse med støy på fasader

Sammendrag

I forbindelse med reguleringsplan for rehabilitering av boliger i Olav Ryes Plass 2, er ÅF Brekke og Strand akustikk engasjert for å foreta en vurdering av utendørs støyforhold på byggets fasader.

Byggets fasade mot sør vender inn mot en bakgård og vil få tilfredsstillende støyforhold.

Fasade mot Olaf Ryes plass ligger innenfor rød støysone med maksimalnivå på $L_{5AF} = 88$ dB fra vegtrafikk.

For å tilfredsstille retningslinjens anbefalinger anbefales det å velge gjennomgående planløsning på alle leiligheter med stue/ soverom plassert på fasade mot sør

Alternativt kan det søkes dispensasjon hos kommunen for annen planløsning med henvisning til retningslinjens unntakk på tettsteder med behov for høy arealutnytting.

Olaf Ryes Plass 2

Eksternstøy i forbindelse med støy på fasader

1 Bakgrunn

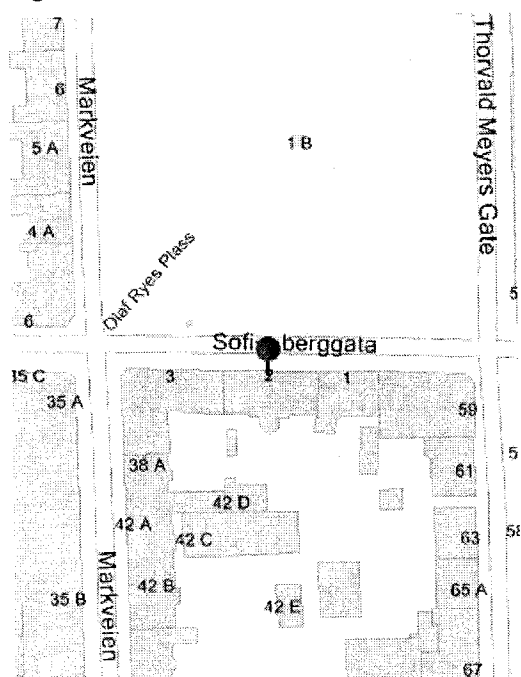
I forbindelse med reguleringsplan for rehabilitering av boliger i Olav Ryes Plass 2, er ÅF Brekke og Strand akustikk as engasjert for å foreta en vurdering av utendørs støyforhold.

Utredningen omfatter beregning av støynivå fra vegtrafikk og trikk som sammenliknes med gjeldende retningslinjer for støy.

2 Situasjonsbeskrivelse

Olav Ryes plass 2 ligger på sørsiden av Olav Ryes plass på Grünerløkka i Oslo sentrum, i kvartalet mellom Markveien og Thorvald Meyers gate. Boligen er utsatt fra støy fra vegtrafikk fra Thorvald Meyers gate, Markveien og Sofienberggata, og fra trikken som går langs Thorvald Meyers gate. T. M. gate er en av hovedtraséene for trikken, der tre av Oslos seks trikkelinjer kjører jevnlig mellom 0530 og 0100.

Figur 1: Planområde Olav Ryes Plass, Oslo kommune (kilde: www.gulesider.no)



Olaf Ryes Plass 2

Eksternstøy i forbindelse med støy på fasader

3 Forskrifter og retningslinjer

Miljøverndepartementets planretningslinje T-1442 skal legges til grunn ved behandling av planer og enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Et utdrag med aktuelle grenseverdier er gjengitt nedenfor.

Benevnelser for lydnivå:

L_{den} A-veiet ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB ekstra tillegg på kveld/natt.

$L_{ekv,24}$ Døgnkvalentnivået uttrykker det gjennomsnittlige lydtrykk over 24 timer.

L_{5AF} A-veide nivå målt med tidskonstant "Fast" som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

I retningslinjen er det definert grenseverdier for støysoner som gir føringer for planlagt arealbruk. Grenseverdiene er gitt i tabellen nedenfor.

Tabell 1: Kriterier for soneinndeling med vegtrafikk som støykilde, - angitt som frittfeltverdier

Støykilde	Gul sone	
	Utendørs støynivå L_{den}	Utendørs støynivå i nattp. kl.23-07 L_{5AF}
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}
Bane	58 L_{den}	75 L_{5AF}

Hvit sone er en sone som angir områder med tilfredsstillende støyforhold.

Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

Retningslinjen åpner for avvik fra grenseverdiene med følgende presisering:

"Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert gjennom en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.

(...) Støyforholdene innendørs bør tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift NS 8175 klasse C ev. klasse D for eldre bebyggelse. Der det kan gjøres tiltak på bolig skal støykravene innendørs være tilfredsstillende med de krav til ventilasjon og luftutskiftning som følger av teknisk forskrift.

Dersom tiltakshaver gjennom en støyfaglig utredning har dokumentert at kostnadene ved støyisolering og andre avbøtende tiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte støygrensene fravikes. Ved avvik fra grenseverdiene, bør det legges vekt på at boenheter om mulig får en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Støytiltak bør som hovedregel være utført seinest samtidig med at ny virksomhet eller utvidelse av eksisterende virksomhet er ferdigstilt".

For å tilfredsstillende retningslinjens krav til støy på utendørs oppholdsareal og ved fasade for bolig, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsbolig, skoler og barnehager, må følgende grenseverdier oppfylles. Verdiene er angitt som frittfeltverdier.

Olaf Ryes Plass 2

Eksternstøy i forbindelse med støy på fasader

Tabell 2: Grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og ved fasade, fra jernbane og vei, - angitt som frittfeltverdier

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsomt bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}
Bane	58 L_{den}	75 L_{5AF}

Dersom gul støysone overlapper for flere kilder samtidig kan kommunen vurdere å innskrenke grenseverdiene i tabell 1 med inntil 3 dB for å sikre at den samlede støybelastningen ikke overskrider anbefalt nivå.

Videre er følgende presiseringer til grenseverdiene angitt i T-1442:

Grenseverdien for uteplass må være tilfredsstillt for et nærrområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjon og lek.

Boligen på Olaf Ryes plass er en eksisterende bygg som skal renoveres. T- 1442 sier følgende om unntak som kan være aktuelle for eksisterende bygninger i tettbygd strøk.

”I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Forutsatt at kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor rød sone og/eller avvik fra grenseverdiene i gul sone.”

Dette innebærer at man kan få dispensasjon fra retningslinjens punkt om utendørs oppholdsareal utenfor gul støysone og $L_{den} \leq 55$ dB på fasade utenfor rom med støyfølsomt bruk.

4 Metode og beregningsgrunnlag

Beregning av luftoverført støy

Beregninger av utendørs støy fra veg er gjort i henhold til Nordisk beregningsmetode for støy fra vegtrafikk. Ved vurdering av støy fra trikk er dette utført i henhold til Nordisk beregningsmetode for støy fra skinnegående trafikk. CadnaA versjon 3.7 er benyttet ved beregninger, og ved utarbeidelse av støykotekart. Beregningsusikkerheten for Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy er oppgitt til +/- 2 dB ved korte avstander til veg og ved oversiktlige terreng- og skjermingsforhold. For trikk ligger denne usikkerheten på +/- 3dB.

Inngangsdata i beregningsprogrammet er:

- Trafikktall
- 3D terrengmodell

Olaf Ryes Plass 2

Eksternstøy i forbindelse med støy på fasader

4.1 Trafikkmengde, vegtrafikk

I vurderingen av trafikksituasjonen må det tas hensyn til ÅDT (årsdøgntrafikk), andel tunge kjøretøyer og hastighet. Det beregnes en prognosesituasjon 10-20 år frem i tid. Trafikktall for veg er nylig oppdaterte trafikktellinger fra Oslo kommune. Vegtrafikk er fremskrevet med 1,4 % pr år for å ta høyde for fremtidig trafikkvekst. Oppgitt årsdøgntrafikk oppsummeres i Tabell 3. Tabell 4 viser benyttet prosentvis timefordeling representativ for de aktuelle veiene, hentet fra TA-2115, veileder for T-1442.

Tabell 3: Trafikkdata veg

Veistrekning	Hastighet (km/t)	ÅDT	ÅDT 2018*	Andel tunge kjøretøy	Kilde
Markveien	30	2 000	2 300	5 %	Oslo kommune
Thorvald Meyers gate nord for Sofienberggata	40	8 700	10 000	5 %	Oslo kommune
Thorvald Meyers gate sør for Sofienberggata	40	8 000	9 200	5 %	Oslo kommune
Sofienberggata (langs sørsiden av Olaf Ryes plass)	30	2 600	3 000	5 %	Oslo kommune

*) Antatt 1,4% årlig trafikkvekst

Tabell 4: Timefordeling i henhold til TA-2115.

Periode	Bynære strøk
Dag (07-19)	84 %
Kveld (19-23)	10 %
Natt (23-07)	6 %

4.2 Trafikkmengde trikk

Trikketraffic er oppgitt av Oslo Sporveier.

Tabell 5 Trafikk, trikk, Thorvald Meyers gate

Togtype	Hastighet (km/t)	Toglengde	Døgnfordeling på passeringer			Kilde
			Dag	Kveld	Natt	
SL 95	40 km/t	33	78	28	11	Oslo Sporveier
SL 79	40 km/t	22	370	74	44	Oslo Sporveier

Tallene ovenfor inkluderer trafikk for begge retninger. Tallene er hentet fra dagens rutenett og ikke fremskrevet.

Olaf Ryes Plass 2

Eksternstøy i forbindelse med støy på fasader

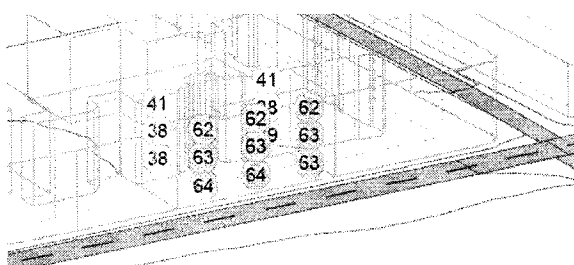
5 Resultater

Resultater for utendørs støy nivå beregnet i døgnevleid støy nivå L_{den} og maksimalnivå L_{5AF} er vist i sirkler langs bygningens fasader.

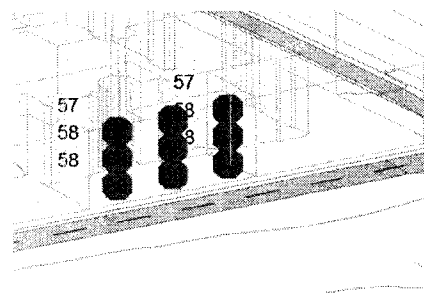
5.1 Vegtrafikkstøy

Figur 2 viser trafikkstøynivå på fasader på Olaf Ryes plass 2. Resultatene viser at høyeste fasadenivå fra vegtrafikk L_{den} er 64 dB og ligger dermed i øvre halvdel av gul støysone. Maksimalnivå fra vegtrafikkstøy L_{5AF} er på opp til 88 dB og ligger i rød støysone, se figur 3. Fasade mot sør vender inn mot en bakgård og vil få tilfredsstillende støynivå.

Figur 2: Trafikkstøynivå L_{den} utenfor fasader på Olaf Ryes Plass 2



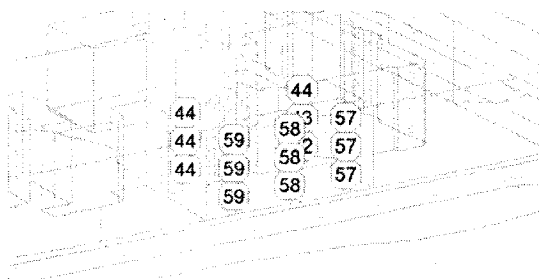
Figur 3: Trafikkstøynivå L_{5AF} utenfor fasader på Olaf R



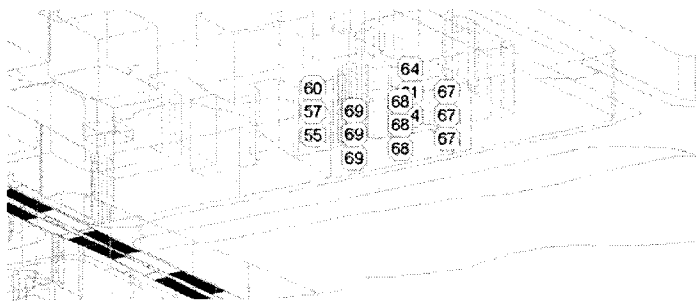
5.2 Trikkestøy

Figur 4 og 5 viser henholdsvis døgnevleid (L_{den}) og maksnivå (L_{5AF}) for støy fra trikken i Thorvald Meyers gate. Resultatene viser at høyeste fasadenivå L_{den} er 59 dB og deler av fasaden ligger dermed innenfor gul støysone. Maksimalnivå fra trikkestøy L_{5AF} er opp mot 69 dB, dvs. utenfor gul støysone. Fasade mot sør vender inn mot en bakgård og vil få tilfredsstillende støynivå.

Figur 4: Trikkestøynivå L_{den} utenfor fasader på Olaf Ryes Plass 2



Figur 5: Trikkestøynivå L_{5AF} utenfor fasader på Olaf Ryes Plass 2



6 Kommentarer

Det er vurdert støynivå fra jernbane og vegtrafikk på fasadene til Olaf Ryes plass 2. Beregninger viser at vegtrafikk er primær støykilde. Fasaden mot Sofienberggata ligger innenfor rød støysone med maksimalnivå L_{5AF} på 88 dB.

Dersom det velges gjennomgående planløsning på alle boenheter, vil leilighetene ha "stille side" mot sør der det kan plasseres rom med støyfølsomt bruk (sov/stue).

Dersom det ikke velges gjennomgående planløsning må det søkes om dispensasjon hos Oslo kommune fra støyretningslinens anbefalinger vedrørende bygging innenfor rød støysone, anbefaling om fasadenivå under L_{den} 55 dB/ L_{5AF} 45 dB utenfor rom med støyfølsomt bruk. Dette gjelder byområder, som her, med høy befolkningstetthet.

Det anbefales at det benyttes balansert ventilasjon i nevnte leiligheter for å sikre gode støy-/ luftforhold i leilighetene.

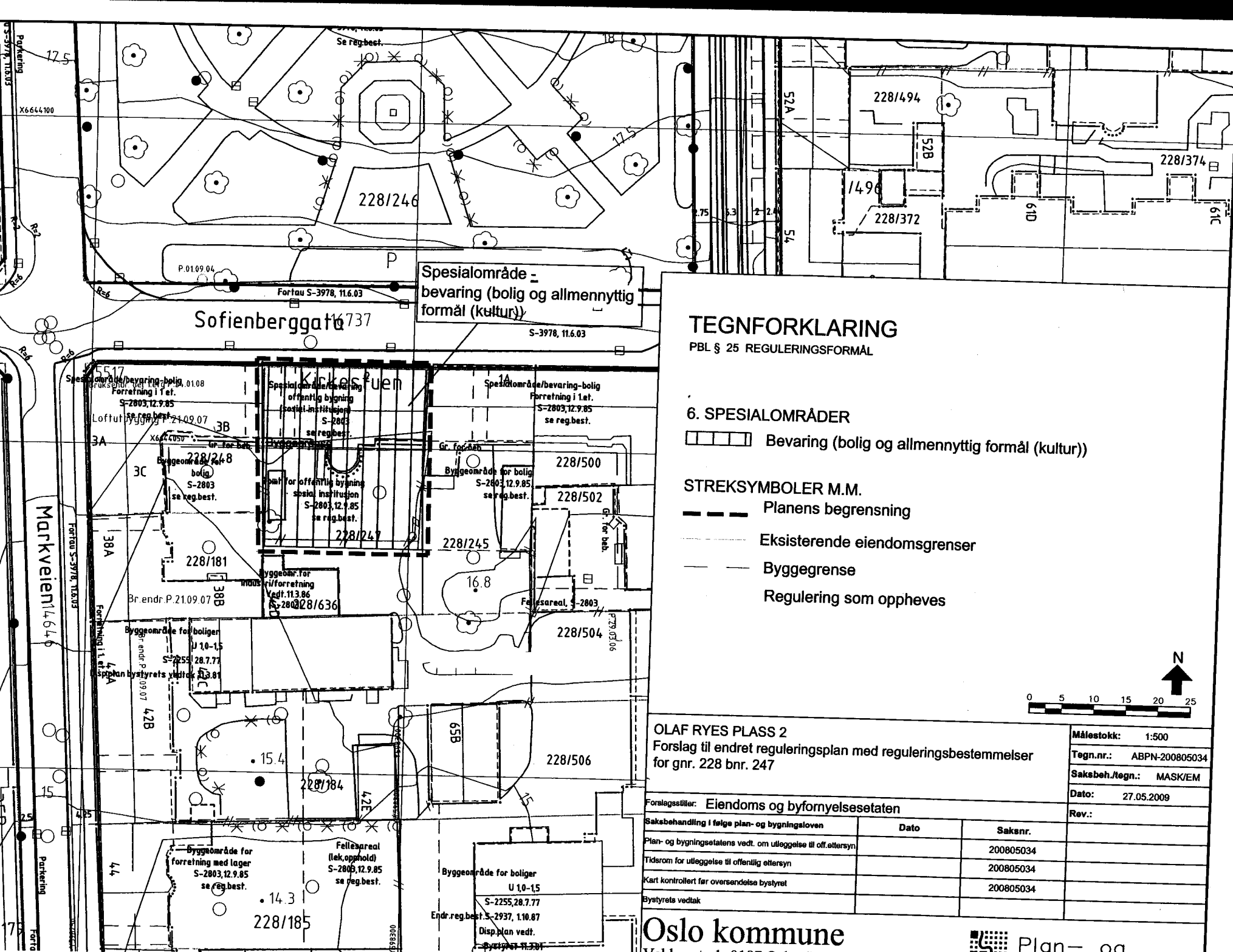
Det må foretas detaljberegninger før byggetillatelse gis for å sikre at innendørs støynivå ikke overskrider gjeldende forskriftskrav (klasse C, NS 8175).

Med vennlig hilsen for
ÅF Brekke & Strand akustikk as

Kontrollert av

Mali Rose Haarr

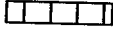
Maria Kristin Strand



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

6. SPESIALOMRÅDER

 Bevaring (bolig og allmennyttig formål (kultur))

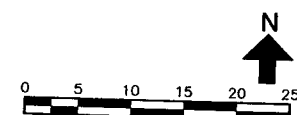
STREKSYMBOLER M.M.

 Planens begrensning

 Eksisterende eiendomsgrenser

 Byggegrense

 Regulering som oppheves



OLAF RYES Plass 2

Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 228 bnr. 247

Målestokk:	1:500
Tegn.nr.:	ABPN-200805034
Saksbeh./tegn.:	MASK/EM
Dato:	27.05.2009
Rev.:	

Forslagstiller: Eiendoms og byfornyelsesetaten		
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.
Plan- og bygningssetatens vedt. om utleggelse til off. ettersyn		200805034
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn		200805034
Kart kontrollert før oversendelse bystyret		200805034
Bystyrets vedtak		

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 02 180



Plan- og bygningssetaten