

Forslagsstillers planbeskrivelse

Blindernveien 6, m. fl.

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

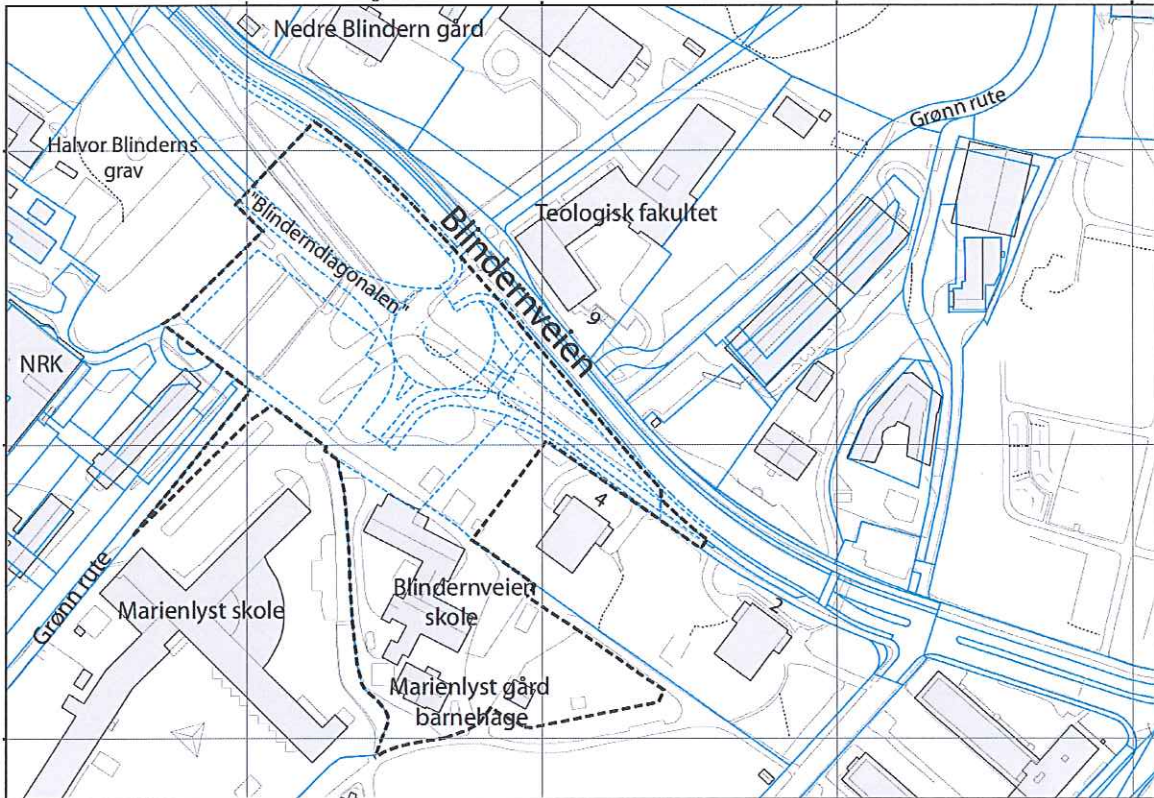
Forslagsstiller: Asplan Viak as for Undervisningsbygg KF, Opplysningsvesenets fond og NRK.

Innhold

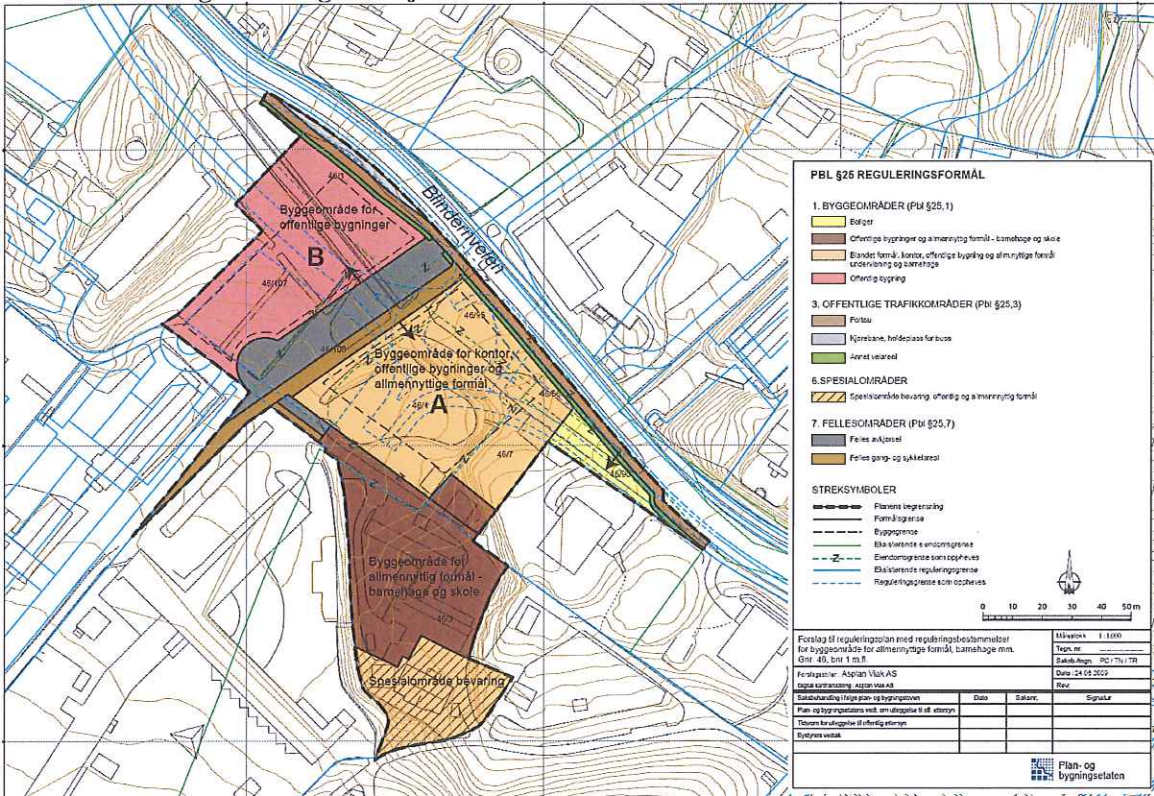
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	4
3.3 Eiendomsforhold	6
4. PLANSTATUS	7
5. MEDVIRKNING	9
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	9
5.2 Kunngjøringsinnspill	12
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	15
7. PLANFORSLAGET	17
8. KONSEKVENSER AV PLANEN.....	21
9. ILLUSTRASJONER.....	24

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

St. Hanshaugen bydelsutvalg ba 28.02. 2006 planmyndighetene igangsette en reguleringsmessig opprydding i områdene syd for Blindernveien. Dette for å sikre en mer oversiktlig og trafikksikker atkomst til områdene på sydsiden av Blindernveien og fremføring av Grønn rute gjennom området.

De tre grunneierne Undervisningsbygg KF, Opplysningsvesenets fond og NRK, har deretter gått sammen om å utarbeide ny reguleringsplan for dette området og har følgende mål med arbeidet:

- Opprydding i uryddige atkomstforhold, hvor biltrafikk til NRK og skolen skaper utrygge forhold for elever på vei til og fra Marienlyst skole,
- Tidligere regulert veigrunn omreguleres til byggetomter (Opplysningsvesenets fond og NRK),
- Del av NRKs eiendom omreguleres fra byggeområde for offentlig bygning *universitet* til byggeområde for offentlig bygning *kringkasting*,
- Arrondering av uhensiktsmessige tomtegrenser mellom Oslo kommunes og Opplysningsvesenets fonds eiendommer,
- Omregulering av Blindernveien skole og Marienlyst gård barnehage i tråd med faktisk arealbruk. Tomtene er nå regulert til off. friområde.
- Etter oppfordring fra Plan- og bygningssetaten foreslår man også å innarbeide en barnehage i planen.

Området mellom Marienlyst skole og Blindernveien ligger brakk, som følge av uaktuell veiregulering. Deler av området brukes til parkering og det krysses av udefinerte veier og gangstier. Det var meningen at Blinderndiagonalen skulle føres inn i tunnel fra dette området og det er regulert rundkjøring med forbindelse til Blindernveien vestover mot Blindern og mot Marienlyst i sør, men Bystyret har besluttet at Blinderndiagonalen ikke lenger er aktuell.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Området mellom Marienlyst skole og Blindernveien brukes i hovedsak til parkering. Parkeringsarealet leies dels ut til beboere i naboeiendommen Blindernveien 4 – dels er det avgiftsbelagt parkering.

Elever ved Marienlyst skole som bor nord for Blindernveien, har sin skolevei gjennom området. Det er gangfelt med signalregulering ved Teologisk fakultet (Blindernveien 9), men elevene velger ulike ruter gjennom området og gangfeltet synes ikke å være mye brukt. NRK har inn- og utkjøringstrase for sine produksjonsbiler gjennom området. Det er også mye trafikk av ansatte i perioden når skolen åpner. Kjørevei og gangsti er ikke tydelig definert og dette fører til utrygge forhold for skolebarna.

Marienlyst skole gjennomgår nå en større ombygging og skal utvides til 14.400 m² (BRA). Når skolen står ferdig, vil den romme cirka 980 barn og 120 voksne. Den nye skolen blir en to parallellers 1- 7 skole og en fem parallellers 8 – 10 skole. Skolen vil også inneholde SFO, mottaksgruppe, M-avdeling og PUH-avdeling, bydels-helsetjeneste, barnehage, kantine, svømmehall, flerbrukshall (20 x 30 m), elevgarderober, aula, bibliotek, flere auditorier og administrative lokaler.

Skolen har to kjøreatkomster: i sydøst via Vilhelm Færdens vei og Tusentrippen og i nord fra Blindernveien. Kjøreatkomst fra nord forutsettes opparbeidet som en oversiktlig vei for ansatte, for foreldre som leverer barn til SFO og for varelevering.

Blindernveien skole er en bydekkende kommunal 1 – 4 skole for barn med språk- og sammensatte lærevansker. Mange av elevene kjøres til og fra skolen. Skolen har 26 ansatte i ulike faggrupper; spesialpedagoger, logoped, musikkterapeut, assistenter, fysioterapeuter, renholder, vaktmester og administrasjon. Skolen har et bruksareal på ca. 1100 m² og en forholdsvis liten tomt på vel 3 dekar som er regulert til offentlig friområde.

Marienlyst gård barnehage holder til i en gammel, fredet løkkebygning. Barnehagen har også svært liten tomt (0,6 dekar) som er regulert til offentlig friområde. Barnehagen disponerer en del av friområdet på østsiden som uteareal.

Mellom Marienlyst skole og NRK er det på NRKs grunn anlagt en turvei – en del av ”Grønn rute” (se kap.3.2) – men den er ikke opparbeidet på en tilfredsstillende måte opp til Blindernveien. Turveiens trase videre nordover fra Blindernveien er opparbeidet langs vestsiden av Vestre Aker kirke.

Hele planområdet er 16,1 dekar stort.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget - friluftsliv

Grønn rute er en 8 km. lang turveitrase som binder sammen gang- og sykkelveinettet ved Bygdøy og Sinsen med bl.a. turveiene til Sørkedalen, Havnajordet på Korsvoll og langs Akerselva. Den ligger i grenselandet mellom indre og ytre by og går i grøntdrag utenom biltrafikken. Den passerer flere skoler, idrettsplasser, store boligområder, viktige bedrifter og institusjoner med mange arbeidsplasser.

Deler av traseen følger arealer som NSB tidlig ervervet for å anlegge en godsjernbane mellom Grefsen og Bestum stasjoner. Etter at disse planene ble skrinlagt, oppstod ideen om en turvei langs traseen. Det er dannet en egen interessegruppe som kaller seg Grønn Rutes venner og det har vært arrangert turmarsj langs traseen. Grønn rute inngår ikke i Friluftsetatens turveinett og på strekningen forbi Marienlyst driftes den av NRK.

Landskap

I området mot Blindernveien står enkelte trær av varierende størrelse, men det er ellers få rester av det opprinnelige kulturlandskapet. En rekke eldre bjerketrær langs Blindernveien ble felt i forbindelse med at veien i 2008 ble utvidet med sykkelfelt og fortau.

På tomten til Blindernveien skole og Marienlyst gård barnehage står flere store trær – alm, lind og eik.

Verneinteresser

Den gamle løkkebygningen Marienlyst gård ble fredet i 1976.

Miljøfaglige forhold

I SFTs registrering av mulig forurenset grunn i 1989 er det opplyst at om at det har vært en avfallsfylling i området. Denne ble avsluttet i 1955. I NGU/NGI sin rapport er deponiet omtalt på følgende måte: *Marienlyst parkeringsplass: Avfallsfylling (1955). Overdekket, asfaltert fylling. Deponert bl.a. rivningsmasser og bilvrak, mistanke om spesialavfall.*

Mistanken om spesialavfall er trolig knyttet til opplysningene om et bilvrak. Deponiet ligger i felt B, under NRKs nåværende parkeringsplass. I forbindelse med utbygging av tomten er det nødvendig å kontrollere massene i grunnen. Normalt skal det i slike tilfeller sammen med søknad om rammetillatelse kreves en tiltaksplan for graving i forurenset grunn,

Trafikkforhold

Årsdøgntrafikken i Blindernveien er 5500 kjt. (2007).

Det er gjennomført en egen telling av trafikken til NRK og til Marienlyst skole. Tellingen ble gjennomført en hverdag våren 2007 og viste en samlet trafikk på 190 kjt. mellom kl. 8 og 9 om morgenen og 170 kjt. mellom kl. 16 og 17 om ettermiddagen (se utfyllende opplysninger om trafikkforhold i kap. 7).

Risiko- og sårbarhet

Det er ikke antatt at det knytter seg særskilte risikoelementer til planområdet, men i forbindelse med reguleringsplanen vil det bli utarbeidet er ROS-analyse.

Sosial infrastruktur

Planen omfatter en barnehage, en spesialskole og atkomstløsning for Marienlyst skole som etter ombyggingen også vil inneholde barnehage.

Teknisk infrastruktur

Det ligger flere vann- og avløpsledninger i planområdet. Noen av ledningene er forholdsvis store. Ledningene er plassert i forhold til den gjeldende regulering og krysser derfor gjennom planområdet på en ugunstig måte. Det må derfor påregnes betydelige kostnader til omlegging av ledningsnett.

Viken energinett har fjernvarmeledninger gjennom området. Disse ligger under traseen for den foreslåtte atkomstveien. Det er dermed ikke nødvendig å legge om disse ledningene.

Estetikk og byggeskikk

Blindernveien er trolig et gammelt veifar som etter hvert har blitt hovedatkomsten fra byen til Universitetet i Oslo. Veien løper gjennom en overgangssone mellom store institusjoner, høye, frittliggende boligblokker og mer åpen bebyggelse og er i løpet av det siste året blitt oppgradert med fortau og sykkelfelt på begge sider. Langs sydsiden av veien ble en rekke gamle bjerketrær i den forbindelse fjernet og erstattet med ny treplanting.

Stedsutvikling

Bebyggelsen i studieområdet er svært sammensatt, både når det gjelder bruk, bygningstypologi og arkitektur. Ved Blindernveien er det et skille i bebyggelsesstrukturen i skjæringspunktet mellom ulike offentlige institusjoner som skole, NRK og universitetsfunksjoner og mellom boligområdene ved Marienlyst og villaområdene nordøst for Blindernveien.

Bebyggelsesstrukturen er lite lesbar for den som befinner seg i området, både med tanke på program og overgangen mellom den lille og den store skala. I plan kan det derimot gjenkjennes en viss struktur:

- En stripe på tvers av Blindernveien med institusjonsbygg/kontorer ligger mellom to boligområder (høye boligblokker i sør og villaer med større hageanlegg i nord).
- Bebyggelsen forholder seg i stor grad til retningen nordøst-sørvest, i henhold til topografien.

I syd, fra Marienlyst skole og vestover, ligger NRK og universitetsbygg fra midten av 1900-tallet og utover til i dag. Flere av byggene her har større volumer som delvis skaper en barriere mot syd. Bebyggelsen består i hovedsak av glass, stål, tegl og pusset betong med høyder fra 3-5 etasjer.

Barns interesser

Et av hovedmålene med reguleringsarbeidet er å rydde opp i lite tilfredsstillende skoleveier og atkomstforhold til Marienlyst og Blindernveien skoler og til Marienlyst gård barnehage.

Området er ut over dette ikke aktuelt som lekeområde for barn.

Universell utforming

Dagens tilfeldige opparbeidelse gjør området lite tilgjengelig for bevegelseshemmede. Området er også mangelfullt opplyst.

Interessemotsetninger

I forbindelse med Planinitiativet har Friluftsetaten hevdet at offentlig friområde som omreguleres til annet formål, må kompenseres. De aktuelle deler av friområdet er imidlertid for lang tid tilbake tatt i bruk til skole og barnehage. Kompensasjon for disse arealene er derfor en lite aktuell problemstilling.

3.3 Eiendomsforhold

Planområdet består av hele eller deler av følgende eiendommer:

Gnr. 46, bnr. 1: Opplysningsvesenets fond,

Gnr. 46, bnr. 3: Opplysningsvesenets fond, fester Oslo kommune

Gnr. 46, bnr. 7: Oslo kommune (Eiendoms- og byfornyelsesetaten)

Gnr. 46, bnr. 56: NSB

Gnr. 46, bnr. 90: Opplysningsvesenets fond, fester Sameiet Blindernveien 4

Gnr. 46, bnr. 95: NSB

Gnr. 46, bnr. 106: Opplysningsvesenets fond, fester Oslo kommune (tomten til Marienlyst skole)

Gnr. 46, bnr. 107: Norsk Rikskringkasting

Opplysningsvesenets fond har avtale med NSB om utvikling av eiendommene bnr. 56 og 95.

Den 19.06.1996 (S-3536) ble et 5 dekar stort område ved Halvor Blinderns plass regulert til spesialområde bevaring (Halvor Blinderns grav).

Langs Blindernveien ble det i 2005 regulert sykkelfelt (S-4201). (Sykkelfelt og fortau opparbeidet 2008)

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel St. Hanshaugen	11.03.2008
2. Byantikvaren	05.03.2008
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	06.02.2008
4. Friluftsetaten	06.03.2008
5. Helse- og velferdsetaten	05.03.2008
6. Samferdselsetaten	07.03.2008
7. Trafikketaten	03.03.2008
8. Vann- og avløpsetaten	29.02.2008
9. Hafslund Nett	22.02.2008
10. Gravferdsetaten	27.02.2008
11. Omsorgsbygg Oslo KF	12.03.2008
12. Ruter as	26.02.2008
13. Viken Fjernvarme as	(udatert)

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel St. Hanshaugen mener at Marienlyst Gård barnehage, som er regulert til friområde, trolig ikke vil bli friområde igjen. Omregulering i tråd med faktisk bruk bør være uproblematisk. Imidlertid bør barnehagen også kunne opprettholdes på tomta, innenfor gjeldende regulering. Det ser ut til å være omfattende økning av parkeringsplasser i området. Parkeringsbehov og -muligheter i området ønskes belyst. Gjeldende parkeringsnorm må legges til grunn. Minst 5-10 % av plassene må tilrettelegges for bevegelsehemmede. Muligheten for etablering av barnehage på området som foreslås regulert til kontor/offentlig bygning og bolig bør vurderes. Det er viktig å få til en god totallosning for hele området med hensyn til parkering, vareleveranse til skolen, busser (daglige busser til svømmehall), kjøring av barn til skole og barnehage, uteoppholdsarealer til skole/barnehage m.m. De trafikale løsningene til/i området ser ikke ut til å være gode nok. Busstrafikk i Tusentrippen eller Wilhelm Færdens vei ønskes ikke. Det må være tilstrekkelig stor rundkjøring og parkering nord for skolen, med gangvei fra denne til skole og barnehage. Eventuelt en løsning med delt levering/parkering/bussatkomst i Blindernveien og Suhms gate. På denne måten unngås økning av biltrafikken i Wilhelm Færdens vei, som mange barn benytter på vei til Marienlyst skole.

Andre etaters tilbakemelding

2. Byantikvaren skriver at både Marienlyst løkke og Nedre Blindern gård grenser til planområdet. Anleggene er fredet. Ved fremming av en plan som er konfliktfylt i forhold til de fredete anleggene, vil Byantikvaren oversende saken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Byantikvaren vil ikke motsette seg planene for felt A. Bebyggelse på felt B bør trekkes tilbake fra høydedraget/gravlunden og reduseres i høyde og volum for å ivareta den historiske sammenhengen mellom Nedre Blindern gård og gravlunden. Gravlunden og Nedre Blindern gård er regulert til spesialområde - bevaring. Bebyggelse i området mellom gravlunden/høydedraget og Nedre Blindern gård frarådes. Byantikvaren er positiv til regulering til byggeområde for allmennyttig formål - bevaring, men det forutsettes at løkkebygningen med nærliggende hagearealer reguleres til spesialområde - bevaring. Videre forutsettes at det ikke åpnes for ytterligere utbygging av eiendommen. Ved eventuell fornyelse av bygningene på skoleområdet forutsettes samme utnyttelse, volum og høyder som i eksisterende situasjon. Dette er viktig for å ivareta kulturhistoriske verdier ved den fredete Marienlyst Løkke.

Det kreves arkeologisk registrering før det kan gis endelig uttalelse. Hvis det blir gjort funn under registreringen, vil saken oversendes til Riksantikvaren for nærmere vurdering.

Byantikvaren har senere, i brev den 2.12.2008, meddelt at han har gjort en ny vurdering av saken og frafaller kravet om arkeologisk registrering. Han minner likevel om at Kml § 8 gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner under arbeid på eiendommen, skal arbeidene straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten er kommunens grunneierrepresentant. Flere eiendommer er utelatt redegjørelsen for eierforhold. Det gjelder blant annet en eiendom i Felt A, og som kan være aktuell å selge etter omregulering. Etaten er positiv til at det ryddes opp reguleringsmessig. Etter omregulering må det også ryddes opp i eiendomsgransene.
4. Friluftsetaten bemerker at en stor del av arealet foreslått regulert til byggeområde for allmenntilgjengelig formål - barnehage/spesialområde bevaring, i dag er regulert til friområde. Det må drøftes i hvilken grad hele eller deler av dette området skal erstattes. Hele området kan ikke omreguleres til barnehage uten at deler av arealet erstattes av nye fullverdige friområder. Innenfor planavgrensningen er et lite område registrert i naturdatabasen. Det forutsettes at dette sikres i reguleringsplanen.
5. Helse- og velferdsetaten har mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet. Dette må tas hensyn til i videre saksgang. Barnehagebarn regnes som en spesielt utsatt gruppe med hensyn til forurenset grunn. Det anbefales at alle eiendommer hvor det etableres barnehage/områder tiltenkt barns lek, undersøkes før grunnforurensning. Det anbefales at tiltak mot radon utføres ved bygging av boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet. Områder nærmere enn ca. 20 m fra senterlinje i Blindernveien ligger i "rød sone", og er ikke egnet til støvfølsomme bruksformål. Områder 20 - 50 m fra Blindernveien ligger i "gul støvsone". For lokaler mot Blindernveien bør det kreves støvfaglig utredning. Områder langs Blindernveien kan være utsatt for luftforurensning. Derfor bør leiligheter være gjennomgående og uteoppholdsarealene plasseres så langt fra veien som mulig. Laveste parkeringsnorm bør legges til grunn, og mobilitetsplanlegging (særlig i forhold til ansatte) bør vurderes.
6. Samferdselsetaten stiller krav til utforming av avkjørsler og fortau. Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Byggegrense mot offentlig vei bør være 15 m fra senterlinje i regulert vei, men etaten kan i plan akseptere inntil 6-8 m. Generelt bør gangforbindelser som inngår i det offentlige ferdsselskapet reguleres til offentlig formål. Samferdselsetaten er likevel fornøyd med at traseen for "grønn rute" foreslås som fellesområde - gang- og sykkelvei, tilgjengelig for allmennheten. Dette gjenspeiler reguleringsløsningen i tilstøtende område vestover. Det forutsettes at bestemmelsene stiller krav om tinglyst erklæring om allmennhetens rett til ferdsel. Støyskjerming skal sikres i henhold til T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Kravene til luftforurensning må være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet. Ved omregulering som medfører betydelig økning i utnyttelsen, må det utføres trafikkanalyse. Det er viktig at det legges opp til trafiksikre løsninger knyttet til bringing og henting av barn i barnehage. Ut fra skissert trase for "grønn rute" må det spesielt påses at det ikke legges opp til løsninger der kjørende kommer i konflikt med gående/syklende. Reguleringsformålene må være i henhold til plan- og bygningslovens § 25.
7. Trafikketaten mener at 5 % av parkeringsplassene må tilrettelegges for forflytningshemmete.
8. Vann og avløpsetaten bemerker at det ligger flere kommunale hovedledningstraseer innenfor planområdet. Reguleringsforslaget vil medføre omfattende omlegginger av hovedledninger. Det vises til plan- og bygningslovens hovedregel om at det ikke skal bygges nærmere hovedledning enn 2 m. Det anbefales at forslagsstiller innarbeider ledningskartet i sine planer og avklarer konflikter så tidlig som mulig med Vann- og avløpsetaten. Det må påregnes at det skal utarbeides plan for håndtering av overvann.
9. Hafslund Nett har linje-/kabelanlegg i reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.
10. Gravferdsetaten,
11. Omsorgsbygg Oslo KF og
12. Ruter AS har ingen vesentlige kommentarer.

13. Viken Fjernvarme as gjør oppmerksom på at det ligger fjernvarmeledninger langs den nye gangveien og forutsetter at detaljplanleggingen tar hensyn til disse. Det må være minst 70 cm. overdekning over ledningene.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Bydel St. Hanshaugen

På Marienlyst finnes det i dag 9 barnehager innenfor en radius på 300 m:

- Kirsebærjordet barnehage i Blindernveien 3,
- Marienlyst gård barnehage i Blindernveien 10,
- Marienlyst barnehage (midl) i Suhms gate 19,
- Friggfeltet barnehage i Suhms gate 36a,
- Gydas vei barnehage i Gydas vei 14
- Lysthuset barnehage og Veksthust barnehage på NRKs område og
- Bamsebo barnehage på Universitetets område.

Det planlegges også en stor barnehage på Marienlyst skole.

Forslagsstiller har likevel forstått at det er stort behov for barnehager. Opplysningsvesenets fond har derfor akseptert at det innarbeides en barnehage i 1. etasje og deler av 2. etasje i den planlagte kontorbebyggelse i felt A.

Deler av det aktuelle området ligger i støysonen langs Blindernveien og er belastet med luftforurensing fra trafikken. Det frarådes derfor å prioritere barnehage i felt B. Det vises for øvrig til redegjørelsen for NRKs arealbehov i kap. 6.

Det er lagt stor vekt på tilrettelegging av en sikker atkomst til Marienlyst skole. Det har i denne forbindelse også vært vurdert ulike løsninger for buss som skal bringe og hente elever fra andre skoler til svømmehallen på Marienlyst skole. Asplan Viak har konkludert med å fraråde busstrafikk på den nye atkomstveien fra Blindernveien, bl.a. av hensyn til sikkerheten for barn som går til skolen og anbefaler at det tilrettelegges en holdeplass i Blindernveien for disse bussene. Dette er en sikker løsning med en kort og oversiktlig gangvei frem til skolen.

2. Byantikvaren

Som følge av Byantikvarens uttalelse, er planområdet trukket en del tilbake i vest og berører ikke lenger det regulerte spesialområdet. Byggegrensen er lagt slik at ny bebyggelse ikke vil komme foran Nedre Blindern gård.

3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo kommunes eiendom gnr. 46/bnr. 7 er i dag regulert til boligformål, men den er bare 630 m² stor og vurderes å være for liten som selvstendig byggetomt og er foreslått å inngå i felt A. Det er viktig at arealet inngår i felt A for å få tilfredsstillende uteareal for barnehagen. En avtale mellom Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Opplysningsvesenets fond er nødvendig for å gjennomføre denne delen av planen.

4. Friluftsetaten

De aktuelle arealene har vært i bruk som barnehage og skole i lang tid og det stilles spørsmålstegn ved om det er relevant å kreve erstatningsareal nå. De finnes uansett ikke areal som er egnet som parkareal innenfor planområdet.

5. Helse- og velferdsetaten

Som det er redegjort for i kap. 3.2, er det en lokalitet med mistanke om farlig avfall innenfor planområdet, men denne ligger under NRKs parkeringsplass (Felt B) og berører altså ikke barnehage eller skole.

For øvrig er det utført en støyanalyse for området. Denne viser at Marienlyst gård barnehage og Blindernveien skole ligger utenfor ”gul sone”. Den bebyggelsen som planlegges nærmest Blindernveien (i gul og delvis i rød sone), vil være kontorlokaler som ikke regnes som støyfølsomme og hvor skjerming kan gjøres i fasaden. Den planlagte barnehagen vil ligge i

førsteetasje mot syd, godt skjermet av bebyggelsen. Barnehagens uteområde mot øst vil bli skjermet mot støy fra Blindernveien med en støyskjerm. Støyanalysen følger reguleringsaken som eget vedlegg.

Det innarbeides et eget punkt i reguleringsbestemmelsene som krever tiltak som sikrer mot inntrenging av radongass i bygningene.

6. Samferdselsetaten
Byggegrenser er satt i samsvar med samferdselsetatens forutsetning om 15 m. Oslo kommunes parkeringsnorm skal legges til grunn. Det vises for øvrig til trafikkanalyse som følger reguleringsaken som vedlegg. Analysen konkluderer med at krysset mellom den foreslåtte felles avkjørselen og Blindernveien bør signalreguleres.
7. Trafikketaten
Oslo kommunes parkeringsnorm skal legges til grunn.
8. Vann- og avløpsetaten
Det eksisterende ledningsanlegg krysser områdene på måte som gjør det vanskelig å tilpasse bebyggelsen. Det er sannsynligvis mer hensiktsmessig å ta omkostningene med delvis omlegging av ledningene enn å tilpasse bebyggelsen til ledningstraseene. Dette blir imidlertid et økonomisk spørsmål som det må tas endelig standpunkt til i prosjekteringsfasen. Det innarbeides et eget punkt i reguleringsbestemmelsene om lokal overvannshåndtering.
9. Hafslund Nett
Det kan bli nødvendig å foreta enkelte kabelomlegginger ved utbyggingen, men dette er spørsmål som må tas endelig standpunkt til i prosjekteringsfasen.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Planarbeidet ble kunngjort i Aftenposten og Dagsavisen den 16.10.2008. Grunneiere og naboer ble varslet med brev samme dag.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Bydel St. Hanshaugen	25.11.2008
2. Samferdselsetaten,	5.11.2008
og	23.01.2009
3. Trafikketaten,	10.11.2008
4. Friluftsetaten,	13.11.2008
5. Brann- og redningsetaten	26.11.2008
6. Omsorgsbygg Oslo KF	1.12.2008
7. Statens vegvesen	13.11.2008
8. Hafslund Nett AS	23.10.2008
9. Sameiene Blindernveien 2 – 4	10.11.2008
10. Marienlyst Vel	1.12.2008

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

1. Bydel St. Hanshaugen behandlet saken i møte den 25.11.2008 og fattet følgende vedtak:
 1. Bydelsutvalget opprettholderuttalelse til planinitiativet, datert 11.3.2008
 2. Bydelsutvalget ber om at bydelen, som forvalter av friområdet, tas aktivt med i det videre planarbeidet
 3. Bydelsutvalget ber om at frilufsinteresser ivaretas og inkluderes i det videre arbeidet.
 4. Bydelsutvalget etterlyser en helhetlig plan for området rundt Marienlyst skole og NRK
2. Samferdselsetaten henviser til sin uttalelse til planinitiativ i saken.
Samferdselsetaten har senere (23.01.2009) kommentert forslag om å innarbeide en holdeplass for buss i Blindernveien. Hvis det ikke finnes en god løsning på egen grunn, kan Samferdselsetaten gå med på at det sees på en løsning med bussholdeplass i Blindernveien.
3. Trafikketaten er opptatt av at parkeringen blir ivaretatt i reguleringsplanen. Det er derfor viktig at parkeringsnormen for Oslo kommune blir brukt i det videre planarbeidet (i tillegg min. 5 %

- av parkeringslassene tilrettelegges for forflytningshemmede). Tiltaket må ikke medføre økt parkering langs gategrunn. Atkomstmuligheter i området må sikres.
4. Friluftsetaten refererer til sin uttalelse til planinitiativ, hvor det ble lagt vekt på at en stor del av det området som ønskes omregulert, i dag er regulert til offentlig friområde. Friluftsetaten gjør oppmerksom på at erstatningsareal for det friområdearealet som går tapt, må sikres på en tilfredsstillende måte. Turveien (turvei B9) som går gjennom området, må sikres videre da den er en viktig link i turveisystemet. Innenfor planavgrensingen er det et lite område som er registrert i etatens naturdatabase. Dette må sikres i reguleringsplanen.
 5. Brann- og redningsetaten uttaler at adkomsten for deres utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer ikke hindres eller forverres. Likeledes må eventuelle vanntilgang opprettholdes.
 6. Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) støtter forslagsstillers og bydelens ønske om å omregulere eksisterende bruk av Marienlyst Gård barnehage til barnehageformål. OBY synes i likhet med bydelen, det ville være svært interessant å bruke deler av tidligere vegareal ved Blindernveien, felt A og B til barnehage. Det kan gi muligheter for store mer byomfattende barnehagegrep, - som vil kunne gi nyttige tilskudd/barnehageplasser til flere bydeler.
 7. Statens vegvesen har ingen merknader.
 8. Hafslund Nett AS viser til sin uttalelse til planinitiativ og har ingen nye kommentarer.
 9. Sameiene Blindernveien 2 – 4 stiller seg positive til at områder reguleres til allmennyttig formål. Sameiene merker seg at det er regulert inn turvei gjennom området og ser positivt på dette. Sameiene stiller seg ikke positive til at område A reguleres til offentlige bygg, for eksempel kontorbygg. Det er viktig å holde mest mulig åpne grønne lunger i et område som brukes av så mange utdanningsinstitusjoner og som ligger opp mot boligområder. Området bør reguleres til et naturlig parkområde som kan bevare det åpne og naturlige preget i landskapet.
 10. Marienlyst Vel er kritisk til de foreslåtte planene om kontorbygg på dette området. De mener at det aktuelle arealet bør benyttes til barnehageformål. Barnehagen bør komme som erstatning for den planlagte barnehagen inne i Marienlyst skole, som de mener er en dårlig løsning både for barnehagebarna, skoleelevene og nærmiljøet som helhet:
 1. En barnehage integrert i skolen vil sette et punktum for fremtidig drift og videreutvikling av skolehagen, i strid med kommunens byøkologiske plan 2008-2014.
 2. Tap av en viktig grønn lunge i bydelen. En barnehage på tomten, som planskissen omhandler, vil føre til en økning av barnevennlige områder i bydelen.

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsinnspill

1. Forslagsstiller har underveis i arbeidet vært i telefonisk kontakt med Bydelsadministrasjonen, både i spørsmålet om atkomst til skolen og om barnehager i Marienlystområdet og vil sørge for at Bydelsadministrasjonen blir holdt orientert i det videre planarbeidet. Møte mellom Undervisningsbygg Oslo KF, Opplysningsvesenets fond og Bydelsadministrasjonen ble avholdt 28.01.2009 for drøfting av muligheten for innpassing av barnehage i 1. etasje i kontorbygget på felt A.
2. Bussholdeplass i Blindernveien er innarbeidet etter de mål som er angitt av Samferdselsetaten.
3. Til Trafikketatens merknad bemerkes at gjeldende parkeringsnormer for den tette byen foreslås lagt til grunn i reguleringsbestemmelsene.
4. Til Friluftsetatens merknad om friområder som foreslås omregulert til allmennyttig formål, bemerkes at disse har vært i bruk til barnehage og skole i lang tid. Reguleringsforslaget bekrefter altså nåværende arealbruk og det kan ikke være relevant å kreve erstatningsareal for denne omregulering. Turvei B9 passerer øst for planområdet. "Grønn Rute" inngår ikke i Friluftsetatens turveinett på denne strekingen. Det er derfor lagt til rette for at Grønn rute skal passere gjennom den foreslåtte felles gangveien. Det treet som er registrert i Friluftsetatens naturdatabase, er beskrevet i kap. 7.
6. Til Omsorgsbyggs uttalelse bemerkes at det allerede er et stort antall barnehager i Marienlystområdet (se kommentar på side 10), men at en likevel har akseptert at det innarbeide en barnehage i felt A i reguleringsplanen. Forslagsstillerne vil for øvrig understreke at det er viktig at en ikke ensidig prioriterer én sektor i dette området, men tar høyde for at

nasjonal institusjon som NRK som er etablert på stedet, må sikres mulighet for videre utvikling.

- 9 Til Sameiene Blindernveien 2 – 4 bemerkes at området også etter den foreslåtte utbygging vil beholde et forholdsvis åpent preg. Området er på forhånd regulert til byggeområde for offentlige bygninger med maksimal gesimshøyde cote +83. Et mindre areal var regulert til byggeområde for boliger. Det har derfor aldri vært aktuelt å bruke området som åpne parkområder.
- 10 Til Marienlyst vel bemerkes at det nå bygges en helt ny barnehage innenfor Marienlyst skoles vegger. Dette innebærer en ytterligere forsterking av tilbudet til barn i Marienlystområdet.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Det var St. Hanshaugen bydelsutvalg som tok initiativ til reguleringsarbeidet. Bydelsutvalget vedtok i møte den 28.02. 2006: *"Bydelsutvalget ber om at planmyndighetene tar initiativ til at det samtidig med anleggelse av den regulerte sykkelveien langs Blindernveien også igangsettes en reguleringsmessig opprydding i områdene syd for Blindernveien. Dette for å sikre en mer oversiktlig og trafiksikker adkomst til områdene på sydsiden av Blindernveien og fremføring av turveitraseen Grønn rute gjennom området."* Trafikkforholdene i området hadde vært en repeterende sak for FAU ved Marienlyst skole.

De tre partene Undervisningsbygg KF, Opplysningsvesenets fond og NRK har deretter gått sammen om dette reguleringsarbeidet. Alle de tre partene har felles interesse i å anlegge en ryddig og sikker atkomstløsning i området.

Den gjeldende regulering av Blinderndiagonalen er ikke lenger aktuell og for alle parter er det stort behov for å avklare den fremtidige arealdisponering i området.

Oslo kommune

Undervisningsbygg KF arbeider med en større ombygging av Marienlyst skole. Skolen vil etter ombygging få tilført flere nye funksjoner og vil bli arbeids plass for 980 barn og 120 voksne. Den nye skolen blir en to-parallellers 1 – 7 skole og en femparallellers 8 – 10 skole med SFO, mottaksgruppe, M- avdeling og PUH- avdeling, bydelshelsetjeneste, barnehage, kantine, svømmehall, flerbrukshall, etc. De utryddige forholdene for barn som kommer til fots og på sykkel fra områdene nord for Blindernveien har lenge vært et tema ved skolens FAU. Undervisningsbygg ønsker i forbindelse med ombygging av skolen å opprette en trygg og oversiktlig gangvei fra Blindernveien.

Under planarbeidet er det også blitt klart at Blindernveien skole som ligger tett inntil Marienlyst, har for liten tomt. Det er mulig å utvide tomten gjennom en tomtearronding i forhold til Opplysningsvesenets fonds eiendommer på nordsiden.

Tomtene og lekearealene til Blindernveien skole og Marienlyst gård er i dag regulert friområde. Undervisningsbygg og Omsorgsbygg ønsker å omregulere tomtene i tråd med den faktiske bruk. Når det gjelder Marienlyst gård barnehage, er denne fredet og den reguleres derfor til spesialområde bevaring, med anledning til å nytte den til barnehage.

Opplysningsvesenets fond

Opplysningsvesenets fond ønsker å regulere sin eiendom til byggeområde med sikte på å bygge ut kontorlokaler for utleie til undervisning, forskning eller tilknyttet virksomhet. Videre er det vurdert potensial for utleie til media- og teknologibedrifter som ønsker en nær lokalisering i forhold til NRK og Universitetet. Det er stort behov for opprydding i området. Det er dårlig bruk av arealressurser at sentralt beliggende tomter ligger brakk eller benyttes til bakkeparkering. Det bør være en høy utnyttelse av sentrale arealer som planområdet omfatter.

Innenfor planområdet er det veldig sammensatte eiendomsgrenser som vanskeliggjør utvikling og vedlikehold. Reguleringsplanen er et viktig grunnlag for opprydding i området og for å bidra til en hensiktsmessig utvikling. Det er viktig med et helhetlig grep for å sikre gode og funksjonelle løsninger. Opplysningsvesenets fond har eiendom på begge sider av Blindernveien og ønsker å være med på opprydding gjennom denne reguleringsplanen.

NRK

NRK har eiendommer på Marienlyst som til sammen utgjør 87,5 dekar. Bygningsmassen på eiendommen har et areal på 102 750 kvm og gir rom for kontor- og produksjonslokaler for 2.650 ansatte samt et betydelig antall midlertidig engasjerte produksjonsmedarbeidere, medvirkende, gjester og besøkende. Det er sterkt behov for å sikre institusjonen videre utvidelsesmuligheter på Marienlyst og det er i denne forbindelsen av stor betydning å sikre tomten mot Blindernveien.

Kringkastingsvirksomhet er til enhver tid i utvikling og forandring. Dette ligger i mediebildets karakter. Det stilles store krav til endringsmuligheter og fleksibilitet i tilrettelegging for produksjon og nye mediaformater. Tradisjonelt forbinder man NRK med én radiokanal og én fjernsynskanal. I dag har NRK 13 radiokanaler, 3 fjernsynskanaler, nett- og mobiltjeneste sammen med en rekke andre publikumsrettede aktiviteter.

Tidligere kringkastingsledelse tok høyde for at det ville finne sted en for dem uforutsigbar utvikling. Det store tomteareal som NRK i dag disponerer er et resultat av det. Alt areal, også med omgivelser, er i dag i full bruk. Ikke bare for bygninger, trafikk og parkering, men også til utendørs opptak med varierende bakgrunn og installasjonsmuligheter. Eksisterende bygningsmasse er allerede i dag i minste laget for å dekke NRKs behov. Man kjenner heller ikke de krav og utfordringer som vil komme i fremtiden, men aner at det vil stilles enda høyere krav til større produksjonsareal.

Det er derfor et sterkt behov for å sikre fremtidige utvidelsesmuligheter og NRK ønsker at dette skal inkludere den delen av eiendommen som til nå har vært regulert som universitet og som veigrunn.

7. PLANFØRSLAGET

Reguleringsformål

Det foreslås regulert tre byggeområder:

- **Byggeområde for kontor, offentlige bygninger og allmenntilgjort formål – undervisning og barnehage - Felt A:** (3895 m²) Opplysningsvesenets fond ønsker her å oppføre bebyggelse for utleie til universitetsformål eller til ordinære kontorer. Etter oppfordring fra Plan- og bygningsetaten foreslås også innarbeidet en barnehage med inntil 6 avdelinger i felt A.
- **Byggeområde for offentlige bygninger – kringkasting - Felt B:** (3025 m²) NRK ønsker å sikre dette området for fremtidig utvidelse. Dette er den nordligste del av NRKs eiendom 46/107, men området inkluderer også en del av Opplysningsvesenets fonds eiendom 46/1 nærmest Blindernveien.
- **Byggeområde for offentlige bygninger og allmenntilgjort formål – skole og barnehage:** Blindernveien skole foreslås regulert til offentlige bygninger og allmenntilgjort formål, med tillatt bruksareal inntil 1000 m². Tomtens størrelse er 2800 m²
- **Byggeområde for boliger:** Et mindre areal (380 m²) langs Blindernveien (i dag regulert som veigrunn) omreguleres som tilleggsareal for boligtomten Blindernveien 4. Arealet er ikke bebyggbart, men kan være av nytte som supplerende parkeringsareal for boligeiendommen.
- **Trafikkområde – fortau og holdeplass:** Langs Blindernveiens sydside reguleres en fortau og vedlikeholdsareal. I løpet av 2008 opparbeidet Samferdselsetaten sykkelfelt og fortau på begge sider. Dette krevet større bredde enn det som var regulert og fortauet ble anlagt på det regulerte vedlikeholdsarealet etter avtale med grunneier Opplysningsvesenets fond som stillet grunn kostnadsfritt til disposisjon og bekostet opparbeidelsen. Utvidelse av veiarealet innarbeides derfor i reguleringsplanen. Langs Blindernveien foreslås også regulert en holdeplass for busser som skal bringe og hente skolebarn til og fra svømmehallen ved Marienlyst skole. Det er forutsatt at bussene kjører Blindernveien i østlig retning fra Prestegårdsveien. Trafikkområdet utgjør 913 m².
- **Spesialområde bevaring:** Marienlyst gård foreslås regulert til spesialområde med anledning til fortsatt å bruke bebyggelsen til barnehage eller annet offentlig eller allmenntilgjort formål. Tomtens størrelse er 1213 m²
- **Felles avkjørsel:** Ny atkomstvei til NRK, Marienlyst skole og Blindernveien skole foreslås regulert som felles avkjørsel. Veien foreslås regulert med 6 m bredde og gangveien med 4 m bredde. Mellom vei og gangvei er det plass til å anlegge parkeringsfelt, først og fremst med sikte på foreldre som bringer barn til og fra barnehage og SFO. Selv om veien reguleres som felles areal, forutsettes det at den skal kunne brukes av allmennheten, bl.a. som et ledd i ”Grønn rute”. Ansvar for anlegg og drift av veien vil falle på de tre grunneierne. Arealet utgjør 1733m².

Grad av utnyttning og høyder

Felt A foreslås med tillatt bruksareal inntil 7.000 m² og byggehøyde inntil 5 etasjer (tilsvarer cote 87). Inntil 50 % av bebyggelsen kan være i 6 etasjer (tilsvarer cote 91). Barnehage kan innpasses i 1. og deler av 2. etasje med inntil 750 m².

Felt B foreslås med tillatt bruksareal inntil 4.000 m² og byggehøyde inntil 4 etasjer (tilsvarer cote 87).

Byggeområde for offentlige bygninger og allmenntilgjort formål (Blindernveien skole) foreslås med tillatt bruksareal inntil 1000 m² og byggehøyde inntil 2 etasjer (tilsvarer cote 76).

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen forutsettes plassert innenfor de byggegrenser som er angitt på reguleringskartet. Byggegrensene er lagt 15 m fra midt Blindernveien, 10 m fra offentlig friområde på vestsiden (felt B) og 4 m fra øvrige grenser.

Natur- og ressursgrunnlaget

Tett inntil Blindernveien skole står en gammel alm som er over 1 m i diameter i brysthøyde (lokalitet 1696 i Oslos naturdatabase). Innenfor tomtene til Blindernveien skole og Marienlyst gård står også flere andre verdifulle trær, men planforslaget definerer ingen utbygging som forutsetter fjerning av disse.

Landskap

I felt A står det trær av varierende størrelse og det antas at de fleste vil bli fjernet for å gjennomføre den planlagte utbyggingen. Det vil bli plantet nye trær som erstatning for de som fjernes. I felt B er det ikke vegetasjon av betydning.

Verneinteresser

Reguleringsplanen legger opp til bevaring av Marienlyst gård, i tråd med fredningsvedtaket i 1967. Byantikvaren har ikke kommentarer til at bygningen fortsatt nyttes til barnehage.

Miljøfaglige forhold

Det er utført støyberegninger for området. Blindernveien får (år 2023) en årsdøgntrafikk på 7.200 – 7.700 kjt. og de nærmeste 15 m langs veien vil ligge i rød støysone, dvs. område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse bør unngås.

De nærmeste 45 - 60 m langs veien vil ligge i gul støysone. Gul støysone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende forhold.

Den planlagte kontor- og offentlige bebyggelsen kan bygges med støydempende fasader og vil ikke få noe støyproblem. Bebyggelsen virke skjermende for utearealet til den planlagte barnehagen i felt A. Den vil også skjerme utearealene til skolene som ligger mer tilbaketrukket fra veien. Det er utarbeidet en støyrapport som belyser disse forholdene.

Trafikkforhold

Blindernveien er i løpet av 2008 bygget ut med tosidig fortau og sykkelfelt. Fortauet på sydsiden er bygget på regulert "annet veiareal". Fortau og vedlikeholdsareal er derfor innarbeidet i reguleringsplanen. Opplysningsvesenets fond har bekostet opparbeidelse av fortau langs Blindernveien innenfor planområdet.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse som følger reguleringsaken som vedlegg.

Dagens biltrafikk på Blindernveien er fra trafikkteiling i 2002. Det er ikke regnet med noe trafikkøkning fra 2002 til i dag, da det ikke har vært utbygging i området i denne perioden. Trafikken på atkomsten til Marienlyst ble 20.4.2007 tallet i morgentimene kl 7-9 og i ettermiddagstimene kl 15-17. Det er regnet med at 60 % av trafikken til/fra Marienlyst og skoler svinger mot syd i Blindernveien og at 40 % svinger mot nord. Figuren nedenfor viser en beregning av dagens biltrafikk i ÅDT på vegene ved atkomsten til Marienlyst.

Sosial infrastruktur

Reguleringsplanen legger til grunn at virksomheten på Blindernveien skole og Marienlyst gård barnehage kan videreføres med de arealer som allerede er i bruk.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende ledningsanlegg for vann og avløp er anlagt etter gammel regulering og krysser området på ugunstig måte i forhold til tenkt utbygging. Det vil dermed bli nødvendig med en del omlegging i forbindelse med at området bygges ut. Utbygger må bære disse kostnadene.

Eksisterende fjernvarmeledninger har en gunstig beliggenhet i forhold til den foreslåtte regulering. Det vil være aktuelt å knytte bebyggelsen til fjernvarmeanlegget.

Estetikk og byggeskikk

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan for området. Den viser et mulig utbyggingsprinsipp som i volum og struktur i stor grad holder seg innenfor de rammene som en del av den eksisterende bebyggelsen gir, med bebyggelsen lagt i retning nordøst - sørvest (med mulighet for mindre variasjoner). Dette sperrer minst for utsikt mot syd fra de høyere beliggende områdene. Reguleringsbestemmelsene fastsetter utnyttelsesgrad og høyder.

Stedsutvikling

Det er utarbeidet en egen stedsanalyse som følger reguleringssaken som vedlegg (Arkitektskap 28.11.2008). Stedsanalysen oppsummerer karaktertrekk og egenskaper i området langs Blindernveien og drøfter det utbyggingsprinsipp som følger reguleringsforslaget som illustrasjon, dvs. lameller i nordøst – sørvestlig retning.

- Eksisterende offentlig - og kontorbebyggelse ligger i hovedsak mellom 3 - 5 etasjer. Forslag til ny bebyggelse føyer seg inn med 4 – 6 etasjer (å 4 meter).

- De største byggene i området (NRK, Marienlyst skole mm) ligger lavere i terreng og gesimsen til den foreslåtte bebyggelsen kommer dermed noe høyere. Den foreslåtte bebyggelsen vil komme omtrent på samme cotehøyde som gesimsen til den bakre delen av Teologisk fakultet som ligger på nordsiden av Blindernveien.

- Eksisterende boligblokker i Blindernveien 2 – 4 er med 10 - 11 etasjer mye høyere enn foreslått bebyggelse. Boligene på nordsiden med 2-3 (mindre) etasjer er betydelig lavere. Begge områdene ansees som lite påvirket av forslaget til bebyggelse, henholdsvis på grunn av den egne størrelsen og på grunn av avstanden og den høyere beliggenheten. Et unntak er muligens Nedre Blindern gård som er den nærmeste boligen og har mindre dimensjoner og vernestatus. Gården ligger likevel relativt skjernet av vegetasjon mot Blindernveien.

Barns interesser

Reguleringsforslaget er utformet med sikte på å gi den best mulige sikkerhet for skoleveien. Det vil fortsatt være en del trafikk til NRK, til skolen og til barnehagen, i tillegg til planlagt bebyggelse, men det er lagt opp til en oversiktlig trafikksituasjon med separat gangvei som leder direkte mot gangfelt og lyssignal i Blindernveien.

Universell utforming

Den foreslåtte felles atkomstveien vil bli en del av Grønn rute og den får stigningsforhold og belysning som ivaretar målene om universell utforming.

8. KONSEKVENSER AV PLANEN

Overordnede planer og mål

Reguleringsforslaget rydder opp i en gammel, uaktuell regulerings situasjon knyttet til at Bystyret har besluttet at Blinderndiagonalen ikke skal bygges. Området reguleres i hovedsak til offentlig formål, i tråd med gjeldende regulering.

I kommunedelplan for Indre Oslo (3.12.1998) og i kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen er området vist som park/uteareal. Planen følger opp målet i disse planene om Grønn rute.

I byøkologisk program 2002/2014 er det bl.a. et mål at fremkommeligheten for syklist og fotgjengere skal bedres. Planen legger til rette en gang- og sykkelvei som ikke bare blir en del av Grønn rute, men også en rute som vil bli en mye brukt fra Blindern innover mot byen.

Natur- og ressursgrunnlaget

Ved Blindernveien skole og Marienlyst gård står en del store trær som ikke vil berørt av utbygging. Bortsett fra en del løvtrær av varierende størrelse i felt A er det for øvrig svært lite naturverdier i planområdet.

Det har trolig vært et mindre bekkeløp gjennom området, men vannføringen er begrenset og det vil være problematisk å gjennomføre noen bekkeåpning.

Det forutsettes at lokal håndtering av overvann med fordrøyningsmagasin gjennomføres ved utbyggingen. Et eget punkt om dette er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Landskap

Før området ble innlemmet i byen, var dette et kulturlandskap. I vestre del av området ble det drevet gartneri. Det er svært lite rester igjen etter dette.

Verneinteresser

Planforslaget er en reguleringsmessig oppfølging av fredningen av Marienlyst gård – tomten reguleres til spesialområde bevaring.

Vest for planområdet ligger spesialområde bevaring som er oppretter på grunnlag av en gravplass (Halvor Blinderns grav). Dette området berøres ikke av reguleringsforslaget, men bebyggelsen vil bli godt synlig.

Vest for planområdet ligger også nedre Blindern gård som også er fredet. Gården er godt skjermet av vegetasjon og den berøres ikke direkte. Den nye bebyggelsen vil likevel bli godt synlig.

Miljøfaglige forhold

Den påviste lokalitet med forurensede masser må undersøkes i forbindelse med utbygging. Sannsynligvis dreier dette seg om et bilvrak som er gravet ned.

Området langs Blindernveien er støybelastet, men den planlagte barnehagen på felt A vil få et uteareal som skjermes av bebyggelsen og støyskjerm. Blindernveien skole og Marienlyst gård barnehage ligger utenfor støysonen og vil bli ytterligere skjermet av den planlagte bebyggelsen.

Trafikkforhold

Trafikken i Blindernveien ble i 2002 tallet til 5.500 kjt. Biltrafikken til/fra Marienlyst vil etter utbygging av området øke fra ca 800 biler ÅDT i dag til ca 1.700 biler ÅDT. Dette gir en trafikkøkning på ca 550 biler pr dag i Blindernveien syd og ca 350 biler pr dag i Blindernveien nord. Denne nye biltrafikken til/fra Marienlyst representerer en bilandel på ca 10 % for ansatte, og ca 29 % totalt til/fra området. På Blindernveien er det regnet med en generell trafikkvekst på 1,5 % pr år, dvs. 4,6 % frem til 2010. dvs. Trafikken i Blindernveien antas dermed å bli ca 6.000 kjt.

I dag er det et fotgjengersignal for gangfeltet over Blindernveien ved atkomsten til Marienlyst. Krysset er derfor beregnet som et signalkryss med 2 signalfaser - en fase for atkomsten fra Marienlyst

som er den nærmeste boligen og har mindre dimensjoner og vernestatus. Gården ligger likevel relativt skjermet av vegetasjon mot Blindernveien.

Barns interesser

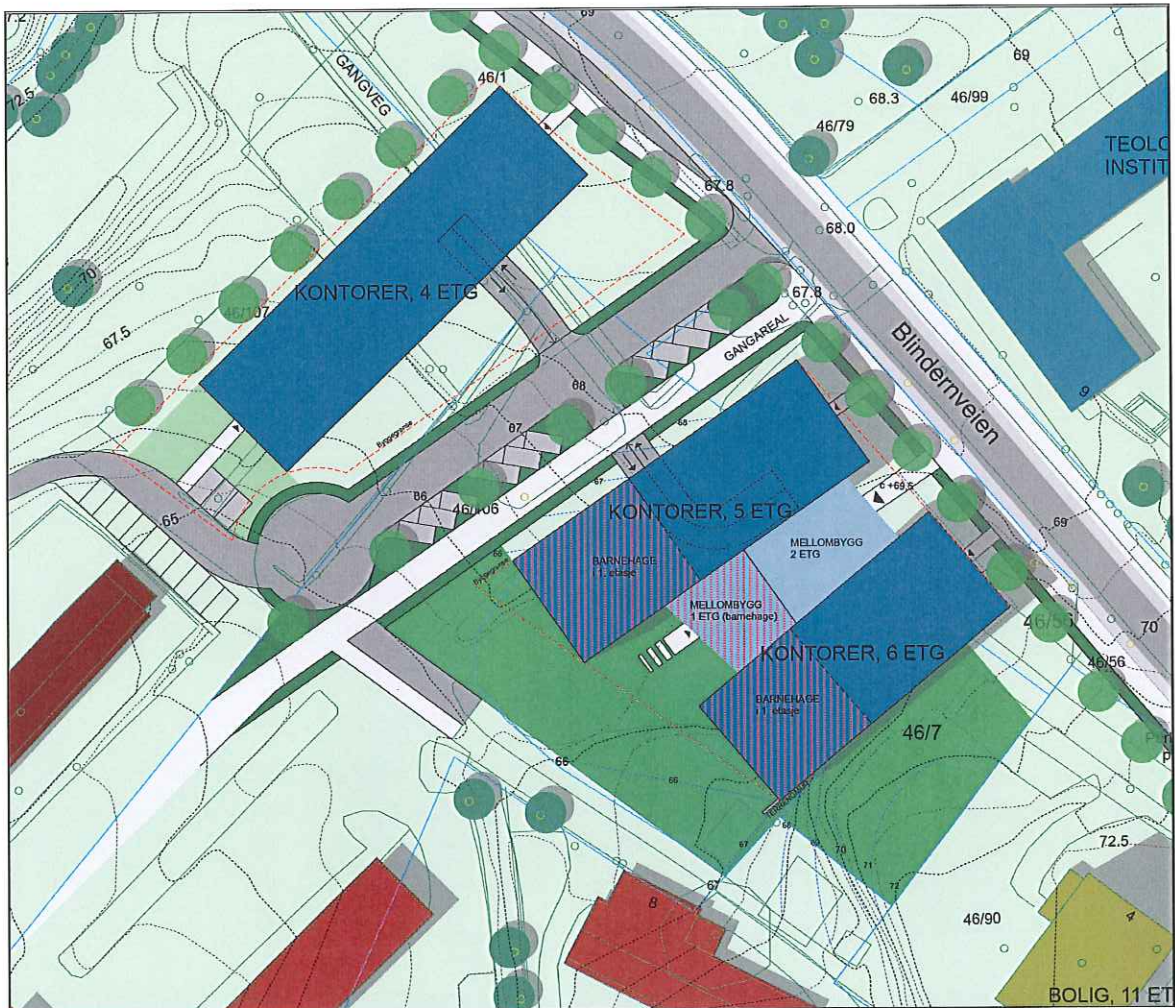
Reguleringsforslaget innebærer en sikring av skoleveien for barn som bor nord for Marienlyst skole. Det vil fortsatt være en del trafikk til NRK, til skolen og til barnehagen, i tillegg til planlagt bebyggelse, men det er lagt opp til en oversiktlig trafikksituasjon med separat gangvei som leder direkte mot gangfelt og lyssignal i Blindernveien.

Universell utforming

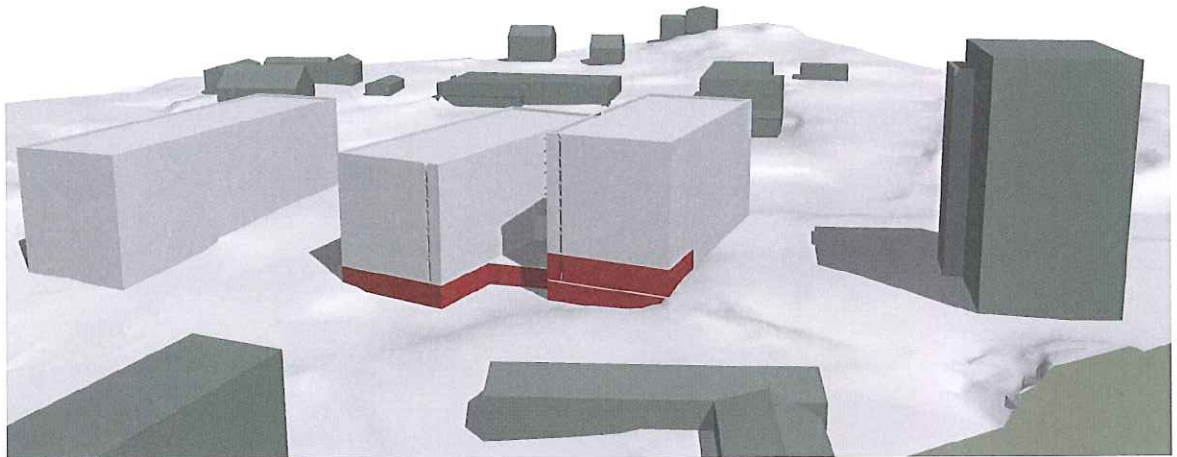
Stigningsforhold på den foreslåtte atkomstveien ligger innenfor stigningsforholdene som kreves for universell utforming. Ved opparbeidelsen vil det også bli vesentlig bedre belysing enn dagens forhold.

9. ILLUSTRASJONER

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



Denne illustrasjonsplanen viser en tenkt utbygging av området (vist med blå farge) og er drøftet nærmere i stedsanalysen som følger saken som vedlegg. De viste lamellene på tvers av Blindernveien opprettholder en åpenhet mot sydvest og er en slags videreføring av lamellbebyggelsen på Marienlyst, både skolen og NRK. Den foreslåtte barnehage i 1. og dels i 2. etasje i felt A er skravert med rødt og barnehagens lekeareal med mørk grønt.



Illustrasjon av bebyggelse skissert med enkle volumer (sett fra syd) Barnehage indikert med rødt.

FAKTAARK

Forslagsstillere: Norsk Rikskringkasting, 0340 Oslo, tlf 23049802, e-post: per.chr.brachel@nrk.no
 Opplysningsvesenets fond, Postboks 535, 0105 Oslo, tlf. 23081500, e-post: ovf@ovf.no
 Undervisningsbygg Oslo KF, Postboks 6532 Etterstad, 0606 Oslo, tlf. 23060970,
 e-post: postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Konsulent:

Asplan Viak as, Postboks 24, 1301 Sandvika, tlf. 67525200, e-post: petter.christensen@asplanviak.no

Eieropplysninger

Gnr. 46,	bnr. 1:	Opplysningsvesenets fond
Gnr. 46,	bnr. 3:	Opplysningsvesenets fond, fester Oslo kommune
Gnr. 46,	bnr. 7:	Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Gnr. 46,	bnr. 56:	NSB
Gnr. 46,	bnr. 90:	Opplysningsvesenets fond, fester Sameiet Blindernveien 4
Gnr. 46,	bnr. 95:	NSB
Gnr. 46,	bnr. 106:	Opplysningsvesenets fond, fester Oslo kommune
Gnr. 46,	bnr. 107:	Norsk Rikskringkasting

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	14122	m ²
Areal for hvert formål:		
Byggeområde for boliger	385	m ²
Byggeområde for kontor/offentlige bygninger/allmennyttig formål (undervisning og barnehage)	3987	m ²
Byggeområde for offentlige bygninger (kringkasting)	3143	m ²
Byggeområde for offentlige bygninger/allmennyttig formål (skole)	2816	m ²
Spesialområde bevaring (offentlig/allmennyttig formål (barnehage)	1035	m ²
Felles avkjørsel	670	m ²
Trafikkområde fortau og holdeplass	955	m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: 11.000 m² BRA
 Under terreng: ikke oppgitt

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: 1.260 m² BRA (Blindernveien skole og Marienlyst gård barnehage)

Utnyttelse m. m.

Tillatt bruksareal felt A: BRA: 7.000 m²
 Tillatt bruksareal felt B: BRA: 4.000 m²

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm for den tette byen, innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng, felt A og B:	25 – 75	stk.
Plasser på terreng - område for offentlig og allmennyttig formål:	10	stk.
Korttidsplasser langs felles avkjørsel:	10	stk.
Plasser for sykkelparkering felt A og B:	75	stk.
Plasser for sykkelparkering – omr. for allmennyttig formål:	5	stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 21.10.2008 i Aftenposten og Dagsavisen.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 21.10.2008.

SAKSGANG

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BLINDERNVEIEN 6 M. FL.

Gnr. 46, bnr. 1,3,7,56,90,95,106,107

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP4S-200801438 og datert dato 30.06.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
- Byggeområde for kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (undervisning, barnehage) Felt A
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (skole)
- Byggeområde for offentlig bygning (kringkasting) Felt B
- Offentlig trafikkområde - vei, holdeplass, fortau, annet veiareal
- Spesialområder - bevaring (offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage))
- Fellesområde - felles avkjørsel, felles gangareal

§ 3 Generelle bestemmelser

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200. Planen skal vise fellesområder, gangatkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, gjerd/forstøtningsmurer, utforming/utrustning av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.2 Parkering

Det skal opparbeides parkering for biler og sykler i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5 % av p-plassene skal etableres for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 4 Byggeområder

4.1 Boliger

Området skal ikke bebygges.

4.2 Offentlig bygning/allmennyttig formål (skole)

4.2.1 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=1000 m²

4.2.2 Plassering av bebyggelse

Bygninger skal plasseres som vist på plankartet.

4.2.3 Høyder

Tillatt mønehøyde maksimum kote 76

4.3 Kontor/Offentlig/allmennyttig formål (undervisning, barnehage) Felt A

4.3.1 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=7000 m². Minimum 750 m² skal avsettes til barnehage. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

4.3.2 Plassering av bebyggelse

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Boder, lekeapparater og overbygget sykkelparkering tillates utenfor byggegrensene. Barnehagen skal ha et uteareal på minimum 1500 m². På utearealet tillates inntil 2 boder, hver på inntil 30 m². Bodene skal plasseres atskilte og utformes med felles formspråk.

4.3.3 Høyder

Tillatt gesimshøyde maksimum kote 91. Minimum 50% av bebyggelsen skal ha gesimshøyde maksimum kote 87.

4.3.4 Utforming

Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maksimal byggehøyde 3 m og areal inntil 40% av takflatene.

4.3.5 Parkering

Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering tillates med 5 plasser på terreng.

4.4 Offentlige bygning (kringkasting) Felt B

4.4.1 Grad av utnyttning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA =4000 m².

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

4.4.2 Plassering av bebyggelse

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

4.4.3 Høyder

Tillatt gesimshøyde innen felt B maksimum kote 87.

4.4.4 Utforming

Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maksimal byggehøyde 3 m og areal inntil 40% av takflatene.

4.4.5 Parkering

Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering tillates med 5 plasser på terreng.

§ 5 Offentlig trafikkområde

5.1 Ved søknad om byggetiltak skal det vedlegges byggeplan for opparbeiding av holdeplass for buss. Byggeplan skal være godkjent før det gis tillatelse til tiltak.

5.2 Fortau skal være gjennomgående og skal anlegges med nedsenket kantstein.

§ 6 Spesialområde

6.1 Bevaring (offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage))

6.1.1 Bygningene tillates utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre dokumentert utseende. Fasadedetaljer som vinduer, dører, takteking m.m. skal bevares. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Det kan åpnes for mindre endringer, der det er nødvendig for funksjonen. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

6.1.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

6.2 Bevaring (Trær)

Trær som skal bevares er avmerket på bevaringsområdet.

§ 7 Fellesområder – felles avkjørsel, felles gangareal

7.1 Fellesområder skal være felles for gnr. 46 bnr. 1, 3, 7, 56, 90, 95, 106 og 107.

7.2 Hente-/bringe-parkering for barnehage/skole skal opparbeides i tilknytning til felles avkjørsel.

§ 8 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjent detaljplan:

- Opparbeiding av fortau og vei med bussholdeplass som vist på plankartet i henhold til godkjent byggeplan, § 6.1
- Opparbeiding av felles avkjørsel og gangareal som vist på plankartet

§ 9 Lokal håndtering av overflatevann

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

§ 10 Støy og forurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes.

