



Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo

Oslo, 2010 kommune Bydel Grünerløkka
01 MAR 2010
Saksnr.: 200905782-6
Arkivbet.: 572

**NEDRE GATE 3 GRÜNERLØKKA
VARSEL OM MINDRE REGULERINGSENDRING**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, 3. ledd varsles forslag til mindre endring av overnevnte område.

Vedlagt følger planbeskrivelse som er utarbeidet av Sundt & Thomassen AS Landskapsarkitekter MNLA på vegne av Omsorgsbygg Oslo KF.

Eventuelle bemerkninger til forslaget sendes innen 19.03.2010 til: Sundt & Thomassen AS, v/ Mona K. Røberg, Trondheimsveien 2, PB 4603 Sofienberg, 0506 OSLO.

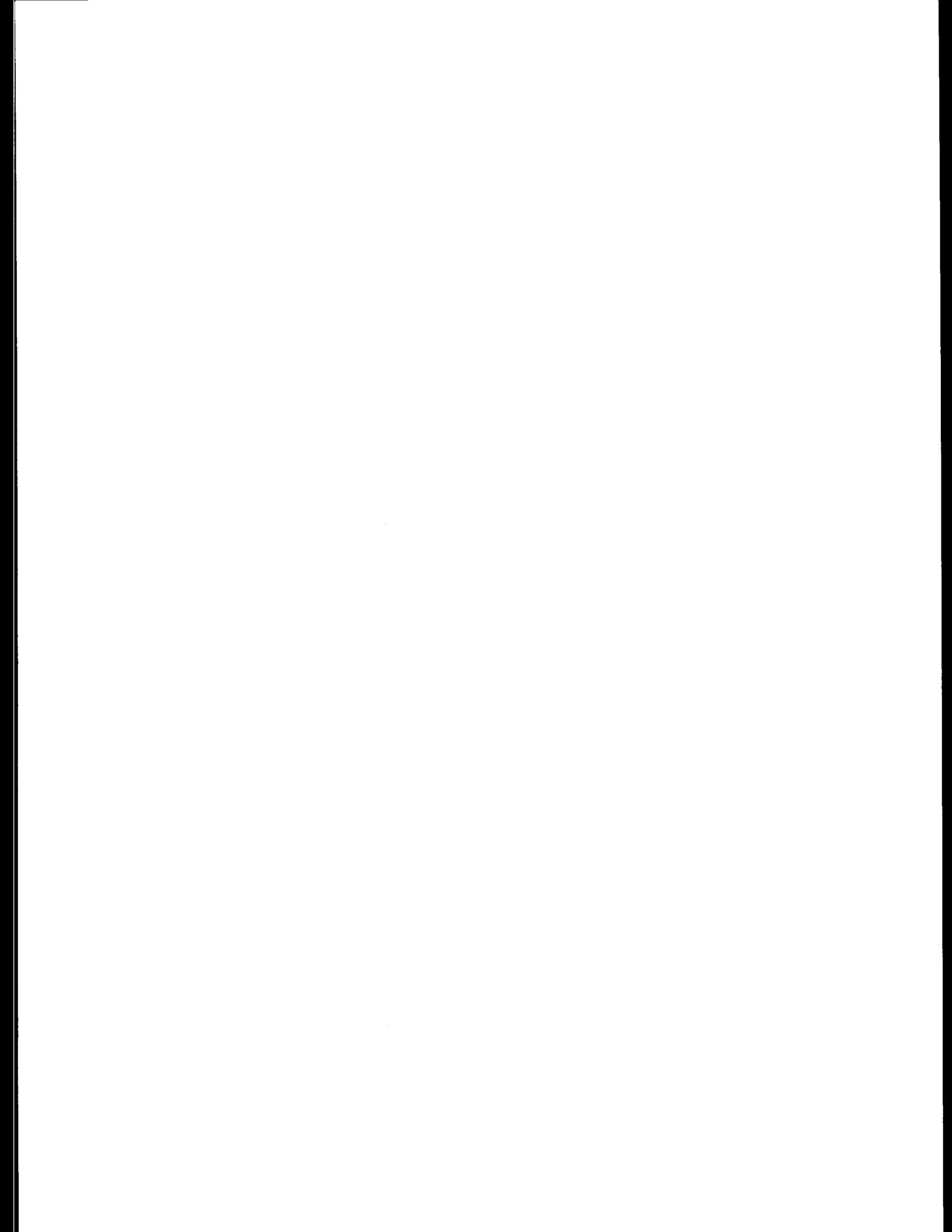
Vi ber om at den oppgitte frist for bemerkninger overholdes av hensyn til sakens videre framdrift. Bemerkninger vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen før innsendelse til Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen

Sundt & Thomassen AS


Mona K. Røberg

Vedlegg: Planbeskrivelse
Forslag til plankart



Forslagsstillers planbeskrivelse

Nedre gate 3, Oslo

Forslag om mindre reguleringsendring

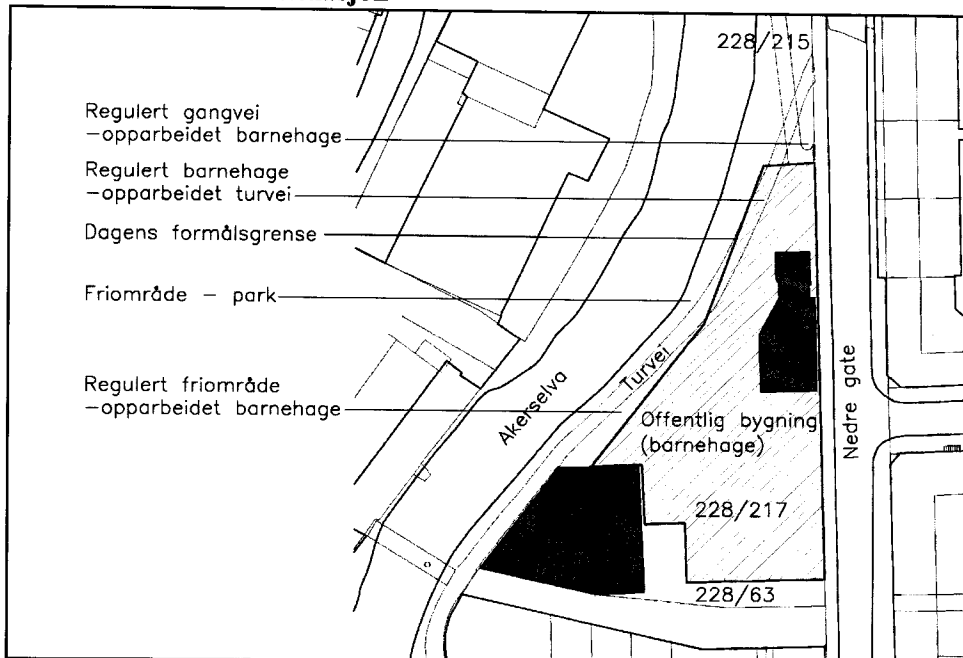
Varsel

Forslagsstiller: Omsorgsbygg KF (OBY)

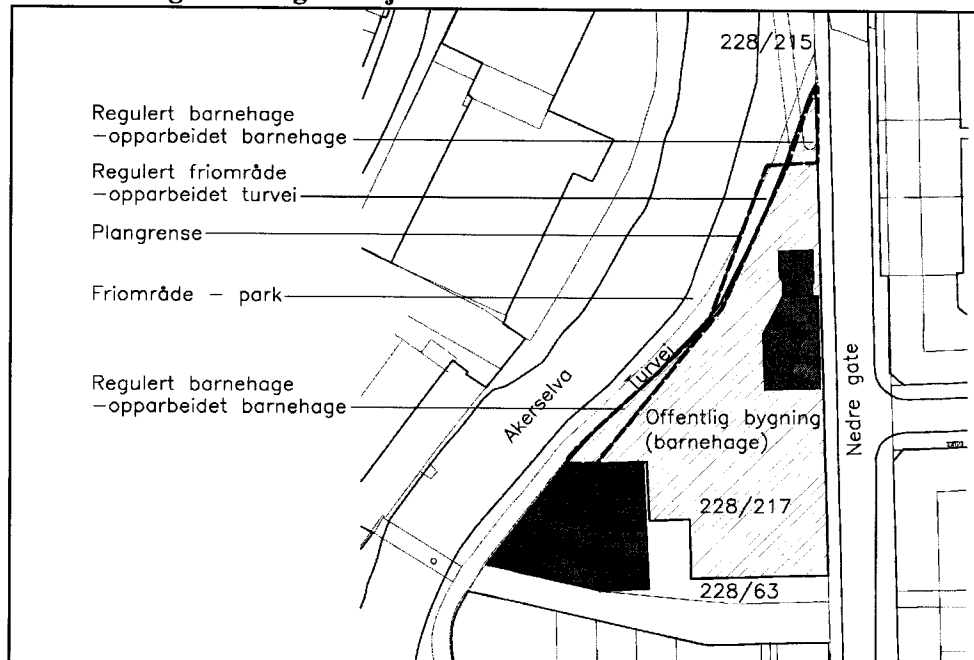
Konsulent: Sundt & Thomassen AS Landskapsarkitekter MNLA

Dato: 24.02.2010

Skisse – eksisterende situasjon



Skisse - mulig fremtidig situasjon



BAKGRUNN

Nedre gate 3 er en barnehage med 2 avdelinger. På tilgrensende eiendom i Nedre gate 5 har bydelen nylig etablert en ny barnehage med 4 avdelinger. Barnehagene driftes felles og har felles uteareal på eiendommen til Nedre gate 3. I forbindelse med søknad om bruksendring av Nedre gate 5 ble det stilt krav om en utomhusplan. Målet med utomhusplanen var å knytte de to barnehagene sammen om et funksjonelt uteområde, samt å gjøre mest mulig av barnehagens areal tilgjengelig for lek og opphold. I denne forbindelsen ble det sett på at turveien langs Akerselva er opparbeidet inn på det området som i dag er regulert til barnehage. Det ble derfor foreslått et makeskifte hvor barnehagen som kompensasjon for arealet som er beslaglagt av turveien, tillegges et restareal i nord, som i dag er regulert til Friområde og Gangvei, samt et areal i sørvest som er regulert til Friområde. Det ble gitt dispensasjon til dette og barnehagens uteareal er nå opparbeidet i henhold til foreliggende forslag om reguleringsendring.

EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet

Nedre gate 5 er på ca 765 m², og Nedre gate 3 er på 1869m² og eiendommene ligger langs østbredden av Akerselva med adkomst fra Nedre gate og fra gangvei langs Akerselva.

Topografi

I øst følger eiendommen i Nedre gate 3 terrenget til gata, som ligger på kote 6,5-7 moh. Hoveddelen av tomta ligger på et platå med tilnærmet flatt terreng. Gangveien langs Akerselva i vest og eiendommen i Nedre gate 5 ligger på kote 4-5 moh. Mot gangveien er høydeforskjellen er tatt opp i en lav støttemur. I sør, ned mot Nedre gate 5, er det bygget opp et amfi som tar opp høydeforskjellen. Utearealet tilhørende Nedre gate 5 er tilnærmet flatt.

Vegetasjon/grønnstruktur

Vegetasjonen på eiendommene er lokalisert langs grensene og i forbindelse med skråningene og høydesprang. I tillegg til oppslag av ulike trær finnes det enkelte relativt store trær av slagene alm, bjørk og selje.

Kulturminner

Planområdet ligger ved Akerselva, et område der man finner mange verneverdige bygg. Byggene utgjør et rikt kulturmiljø med høy verne- og opplevelsesverdi. Nedre gate 5 består av to bygningsdeler. Bygningsdelen i vest er fra slutten av 1800-tallet og er regulert til "Spesialområde bevaring - industri". Opparbeidelse av utearealer for barnehage er positivt i forhold til det tilliggende verneverdige kulturmiljø.

Biologisk mangfold

Planområdet ligger innenfor kartlagt viltområde, men tiltaket vil ikke komme i konflikt med dette.

Forurenset grunn

I forbindelse med opparbeidelse av barnehagens uteareal ble det foretatt en utskifting av forurensete masser slik at jorda i barnehagen skulle tilfredsstille SFT's kvalitetskriterier. Planområdet for øvrig omfatter den opparbeidede turveien og det kjennes ikke til om det skulle være forurensete masser i forbindelse med denne.

Gang- og sykkelvei

Eksisterende turvei langs Akerselva passerer barnehagen i vest. I tillegg er fortauet langs Nedre gate en viktig gang- og sykkeltrasé for Oslo sentrum og nordover.

Risiko og sårbarhet

Flom

Turveien ligger på kote 5, ca 2-3 m over normal vannstand for Akerselva i dette området. Det kjennes ikke til at det er stor fare for flom i planområdet.

Sjø, vann og vassdrag

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Akerselva som strekker seg fra Maridalsvannet i nord til Oslofjorden i sør.

Sosial infrastruktur - barnehage

Barnehagene i Nedre gate 3 og 5 har til sammen 6 avdelinger.

Barns interesser – leke- og oppholdsarealer

Lekearealene i Nedre gate 3 er i dag opparbeidet for å tilfredsstillende barns behov for lek og utfoldelse. Det er fastmontert flere ulike lekeapparater som daglig blir benyttet av barna.

Barns interesser – erstatningsareal

Barnehagens uteareal er utvidet i vest og i nord i forhold til gjeldende regulering. Disse arealene ligger i direkte sammenheng med eksisterende lekeareal, og er en tilfredsstillende erstatning for det omregulerte arealet der turveitraseen langs Akerselva går i dag.

Universell utforming - uterom

Barnehagens uteareal har to nivåer med høydeforskjell på 2,5-3 m. Hvert av arealene er tilnærmet flate, og både inngangspartier og lekesoner har tilfredsstillende stiging for framkommelighet for rullestolbrukere. Tilgjengelighet for rullestolbrukere mellom det øvre og nedre nivået må skje via heis til 2. etasje i Nedre gate 5 med utgang til gangbru som fører over til det øvre nivået. Definerings av kanter, med kantstein og rundstokk, og variasjon mellom harde og myke overflater skal gi mulighet for lettere orientering for synshemmede. Deler av utearealer består av asfaltdekke som gir god framkommelighet for alle. På parkeringsplassen er det avsatt 1 plass for funksjonshemmede. Gangveien langs Akerselva er tilnærmet flat og skulle være lett framkommelig for rullestolbrukere.

Interessemotsetninger

Det kjennes ikke til at det kan oppstå interessemotsetninger.

Eieropplysninger

Gnr. 228	bnr.631	Signal eiendom
Gnr. 228	bnr.217	Oslo kommune
Gnr. 228	bnr.215	Oslo kommune

PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging har som målsetning at områder som skal benyttes av barn skal være sikret mot støy, forurensing, trafikkfare og annen helsefare. Det skal settes av tilstrekkelig og egnede arealer for barna. Omdisponerte friområder eller arealer egnet for lek skal erstattes med fullverdige nye områder. Ved utbygging, der arealene benyttes til lek, skal også erstatningsarealer skaffes.

Gjeldene overordnede planer

I følge Kommunedelplan 2008 skal Oslo ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter. Oslo skal ha en bærekraftig utvikling og det skal sikres arealer til sosial infrastruktur som barnehage. Etablering av barnehager skal hovedsakelig skje på tomter regulert til byggeområde. Kulturmiljøer, overordnede trekk og enkeltobjekter i områdene rundt Akerselva må ivaretas og utviklingen her må være en avveining mellom endringsbehov og bevaringshensyn. Bygninger og omgivelser må være universelt tilrettelagt. Oslos blå-grønne profil skal styrkes og videreutvikles.

I kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen er turvei B10 langs Akerselva og Nedre gate markert som viktig gangforbindelse.

I kommunedelplanen for Oslo indre by vises området som omstillingsområde der tidligere lukkede næringsarealer åpnes i størst mulig grad og at det tilrettelegges for en blanding av bolig, næring og ulike kulturaktiviteter. Grønne hensyn skal vektlegges samt allmennhetens tilgjengelighet til elva og friområder.

Kommunedelplan – Akerselva miljøpark påpeker at naturverdiene i og langs elva skal sikres og at viktige kulturmiljøer representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene ved elva skal bevares. Områdene langs elva skal utvikles for rekreasjon og næring. Kommunedelplanen gir ingen spesifikke føringer for det aktuelle planområdet, men det gis noen retningslinjer for å sikre gangadkomst og fri sikt til elva fra Korsgata.

Byøkologisk program påpeker at det biologiske mangfoldet skal forvaltes på en bærekraftig måte og at Oslos blå-grønne struktur skal bevares, videreutvikles og forvaltes i samsvar med økologiske prinsipper.

Gjeldene regulering

Tomt for offentlig bygning (barnehage), friområde –park og offentlig gang og sykkelvei, S- 2546, vedtatt 01.06.1981.

MEDVIRKNING

Innspill ved kommunalt samråd

Liste over samrådsinnspill

1. Byantikvaren	13.10.2009
2. Friluftsetaten	08.10.2009
3. Renovasjonsetaten	06.10.2009
4. Vann- og avløpsetaten	03.12.2009
5. Gravferdsetaten	28.09.2009
6. Samferdselsetaten	29.09.2009
7. Trafikketaten	07.10.2009
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	22.10.2009
9. Ruter AS	08.10.2009
10. Oslo Havn KF	01.10.2009
11. Hafslund Nett AS	02.10.2009
12. Bydel Grünerløkka	29.09.2009
13. Bydel Grünerløkka – Barnas representant	29.09.2009

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Byantikvaren

I forhold til kulturminner og kulturmiljø oppleves det som positivt å opparbeide utearealer tilknyttet barnehage i det aktuelle planområdet.

Det er gjort arkeologiske funn i nærheten av planområdet. Byantikvaren krever en arkeologisk registrering av planområdet før det kan gis en endelig uttalelse i saken. Kostnadene av registreringen betales av tiltakshaver. Registreringen omfatter hele planområdet, ikke bare områder hvor det er planlagt tiltak. Om det blir gjort funn under registreringen, vil saken oversendes til Riksantikvaren for nærmere vurdering.

2. Friluftsetaten

Friluftsetaten viser til Byøkologisk program som anbefaler et byggefritt belte på 20 meter langs kommunens hovedvassdrag. I tillegg bør vassdrag ha et vegetasjonsbelte på 10 meter.

Planområdet vil ikke komme i konflikt med det kartlagte viltområdet, men Friluftsetaten understreker betydningen av å bevare eksisterende vegetasjon innen for området.

Ved omregulering av friområder må det stilles med erstatningsareal av minst samme størrelse og kvalitet som det som omreguleres, og ligge i nærheten av planområdet. Friluftsetaten har ingen innvendinger til det foreslåtte erstatningsarealet og omreguleringen.

3. Renovasjonsetaten

Renovasjonsetaten har ingen bemerkninger til planinitiativet.

4. Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten bemerker at overflatevann, takvann og drenevann skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Ledningskart ble oversendt forslagsstiller.

5. Gravferdsetaten

Gravferdsetaten har ingen bemerkninger til planinitiativet.

6. Samferdselsetaten

Samferdselsetaten har ingen bemerkninger til planinitiativet.

7. Trafikketaten

Trafikketaten har ingen bemerkninger til planinitiativet.

8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ingen bemerkninger til planinitiativet. Dersom planforslaget endres vesentlig, må EBYs uttalelse innhentes på nytt.

9. Ruter AS

Ruter AS har ingen bemerkninger til planinitiativet.

10. Oslo Havn KF

Oslo Havn KF ønsker ikke å delta på samråd.

11. Hafslund Nett AS

Hafslund Nett AS har kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak må ta hensyn til disse anleggene i videre planarbeid. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde for luftledningsanlegg.

Avstand fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Ved omlegging av nettanleggene eller nyetablering av nettstasjon må bestiller dekke alle kostnader.

Veibelysning i henhold til den kommunale veinormalen må tas med i kostnadene for prosjektet. Kart med eksisterende forsyningsnett, regionalnett kabler og veibelysningskart er oversendt forslagsstiller.

12. Bydel Grünerløkka

Bydel Grünerløkka har ingen bemerkninger til planinitiativet.

13. Bydel Grünerløkka – Barnas representant i Plansaker

Barnas representant i plansaker har ingen bemerkninger til planinitiativet.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Forslagstiller tar innspill fra de ulike parter til etterretning i videre planarbeid. Hensyn til nettkabler i grunnen og god avstand og skjerming av nettstasjon er ivarettatt ved opparbeidelse av utearealene i barnehagen. Tilsvarende gjelder for overvannshåndtering. I planforslaget er det lagt inn erstatningsareal til det som er foreslått omregulert fra friområde til tomt for offentlig bygning (barnehage). Da planforslaget ikke innebærer noen endring av nåværende opparbeidelse, må det avklares nærmere med Byantikvaren om det er behov for en arkeologisk registrering.

BESKRIVELSE AV ENDRINGEN

Endringen innebærer en justering av regulerte formålsgrenser i tråd med arealenes faktiske opparbeidelse og bruk. Dette innebærer at del av område som i dag er regulert til Offentlig bygning (barnehage), ca 73 m² omreguleres til Grønnstruktur friområde og gangvei og del av området regulert til Friområde park, ca 75 m², og Offentlig gangvei, ca 36 m², omreguleres til Bebyggelse og anlegg –barnehage. Jfr. PBL 12-5.

KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Topografi

Høydeforskjellen mellom barnehagens uteareal og gangveien er tatt opp med en støttemur på 1,5 m. Høydeforskjellene i barnehagens uteareal er løst ved å etablere en trapp i vest og et amfi i sør som kan benyttes til å komme seg ned på lekearealet utenfor Nedre gate 5, sør på tomten.

Vegetasjon

Deler av den eksisterende vegetasjonen er bevart og i barnehagens uteareal er det plantet trær og busker.

Forurenset grunn

Det er ikke planlagt nye tiltak i planområdet. Dersom det skal gjennomføres tiltak og det blir funnet forurensete masser må disse håndteres i henhold til kommunens retningslinjer.

Gang- og sykkelvei

Dagens turveitrase beholdes slik den er.

Barns interesser – leke- og oppholdsarealer

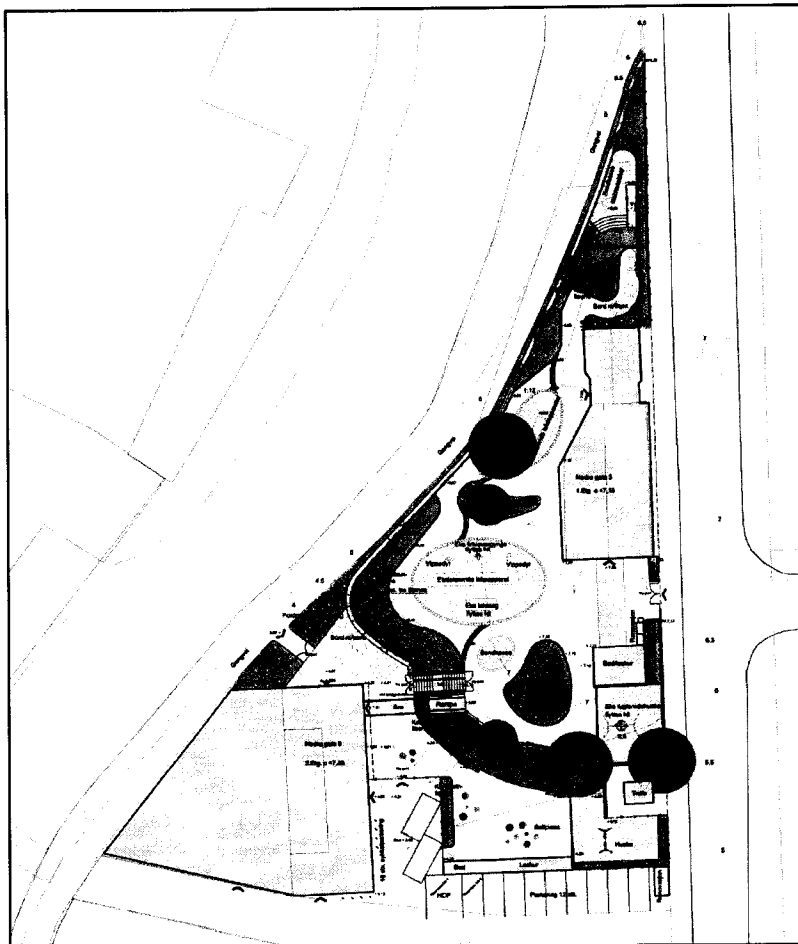
Barnehagen i Nedre gate har fått et større og mer brukervennlig uteareal enn tidligere.

Universell utforming

Ved hjelp av det nye planforslaget er barnehagens uteareal tilrettelagt universelt.

ILLUSTRASJONER

Illustrasjon: Utomhusplan for barnehagene i Nedre gate 3 og 5.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL ETTER § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg



Barnehage

3. Grønnstruktur



Park

LINJESYMBOLER

Planens begrensning

Formålsgrænse

Plangrunnlag:
Plan og bygningsloven,
Lov 2008 06-27-71

Målestokk 1:500 / A3



REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR:
Nedregate 3 og 5, gnr 228, bnr 217, Oslo kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra _____ til _____

2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker

3. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra _____ til _____

Kommunestyrets vedtak:

Korttittel:
Kartprodusent

SAKSJNR.

DATO

PLANEN UTARBEIDET AV:

Presboks 4603 Sollenberg
0506 Oslo
Tlf. 22 98 98 70
Fax. 22 98 98 71
firmapost@st-landskap.no

SUNDT & THOMASSEN AS
LANDSKAPSRUTENTER MNKA

PROSJ.NR.
2694.40

DATO
24.02.10

SAKSBEH.
MKR

