



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Oslo kommune Bydel Grünerløkka	
07 JUN 2010	
Saksnr.:	200900402-4
Arkivbet.:	SD

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200900402-33 Saksbeh: Linda E. Wernberg
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 03.06.2010

Arkivkode: 512.1

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - SOFIENBERGGATA 37 - DETALJREGULERING

Plan- og bygningsetaten har 28.05.2010, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sendt det på høring.

Området foreslås regulert til område for bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – barnehage og næringsbebyggelse. Hensikten med planen er å regulere bebyggelsen til faktisk bruk; næringsbebyggelse i seksjon 1 og barnehage tilsvarende 10 avdelinger i seksjon 2. Det foreslås regulert hensynssone – bevaring for bygningen. Planforslaget må sees i sammenheng med forslag til detaljregulering for Sofienbergparken Øst. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at det blir regulert uteareal for barnehagen i Sofienbergparken Øst.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1. Planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Grünerløkka, Markveien 57, inngang Korsgata.

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 04.08.2010**.
Vennligst oppgi saksnummer.

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.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0550 Oslo

Besøksadresse:
Vahlsgate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

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

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 samt som plankunngjøring på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent



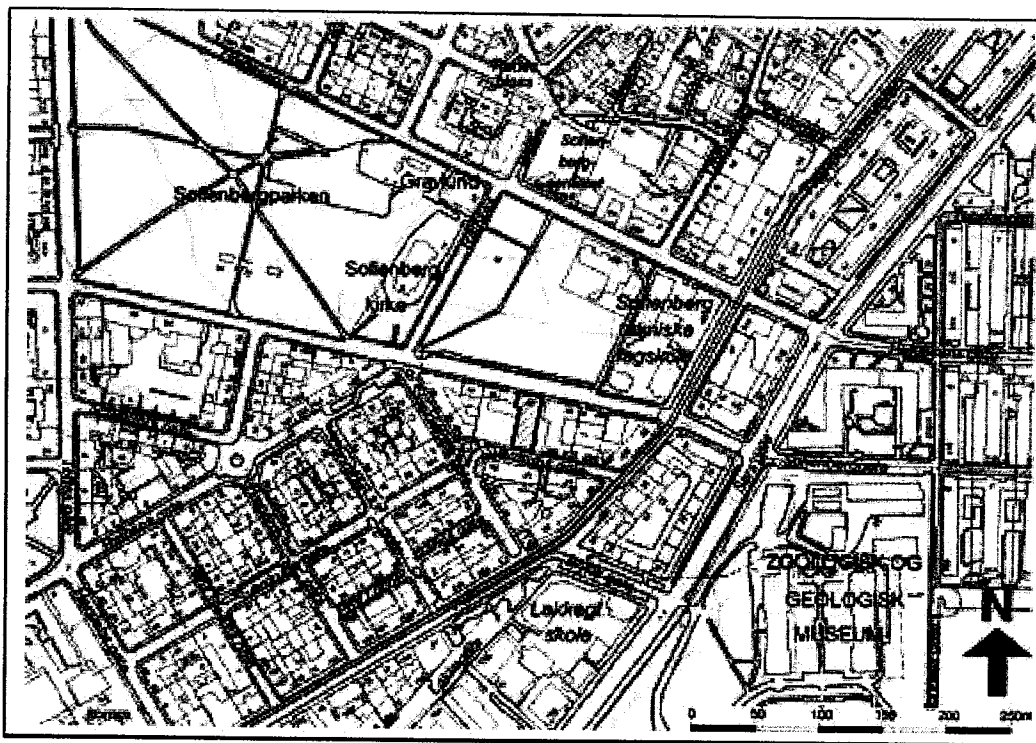
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofienberggata 37, Sofienberg Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til område for bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – barnehage og næringsbebyggelse. Hensikten med planen er å regulere bebyggelsen til faktisk bruk; næringsbebyggelse i seksjon 1 og barnehage tilsvarende 10 avdelinger i seksjon 2. Det foreslås regulert hensynssone – bevaring for bygningen. Planforslaget må sees i sammenheng med forslag til detaljregulering for Sofienbergparken Øst. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at det blir regulert utereale for barnehagen i Sofienbergparken Øst. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 07.06.10 til: 04.08.10.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

Utarbeidet av: Heggelund & Koxvold Arkitekter AS for Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 228/634

Saksnummer: 200900402
Dokumentnummer: 27

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
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

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
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	5
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	6
Forminsket plankart	side	9
Planbestemmelser	side	10
Vedtak om offentlig ettersyn	side	12

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill/Forhåndsuttalelser
4. Trafikkvurdering
5. Støyrapport
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 Oslo, 23 48 80 00,
e-post: postmottak@oby.oslo.kommune.no

Konsulent: Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL, Inkognitogt. 36, 0256 Oslo,
22 12 36 00, e-post: hk@hkark.no

Eieropplysninger

Gnr. 228 bnr. 634 Oslo kommune, Omsorgsbygg Oslo KF (seksjon 2)/
Sofienbergaten 35 AS (seksjon 1)

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 711 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg - barnehage/ næringsvirksomhet 711 m²

Hensynssone bevaring (570) 711 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA = ca 2300 m²

Under terreng (delvis): BRA = ca. 710 m²

Utnyttelse m. m.

For Sjokoladefabrikken barnehage – Sofienberggata 37:

Bebygd areal BYA = 710 m²

(Planens bebygde areal er lik den eksisterende bebyggelse)

Bruksareal barnehage BRA = ca. 2300 m² (1. – 3.etg. samt loft)

Bruksareal næring BRA = ca. 710 m² (underetg. – kjeller)

Parkering

Parkering reguleres ikke.

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.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 20.08.2009 i Aftenposten og på konsulentens hjemmeside. Berørte naboer er varslet ved brev datert 18.08.2009.

SAKSGANG

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

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger i Sofienberggata sør for Sofienberg tekniske fagskole og den østre delen av Sofienbergparken. Planområdet benyttes i dag til midlertidig barnehage tilsvarende 8 avdelinger i 1-3 etasje (seksjon 2) og bilimport-/verksted-/utsalg i kjelleren (seksjon 1). Gjeldende regulering er byggeområde for bolig, S-2255, vedtatt 28.07.1977 (Soneplanen). Gjeldende kommunedelplan er Kommunedelplan for Oslo indre by. Forslagsstiller Omsorgsbygg Oslo KF ervervet eiendommens seksjon 2 i 2006 og det ble gitt tillatelse til midlertidig bruksending av bygningen til barnehage og bruk av Sofienbergparken til uteområde i 2007. Det har siden vært drift av barnehage i bygningen med uteareal i parken.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget foreslår å regulere eiendommen til område for bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål - barnehage og næringsbebyggelse. Planforlaget innebærer en formalisering av dagens bruk av eiendommen. Bebyggelsen, tidligere Cloetta Chokoladefabrikk, er bevaringsverdig og det foreslås å regulere hensynssone – bevaring for å ivareta kulturminneinteressene.

Kunngjøringsinnspill/Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 6 forhåndsuttalelser.

Bydel Grünerløkka v/byutviklingskomiteen behandlet saken 31.08.2009 og vedtok enstemmig at komiteen ikke har bemerkninger til at reguleringsarbeidet starter, men ønsker ikke at dette knyttes opp i mot at Sofienbergparken benyttes som barnehagens uteområde.

Trafikketaten minner om parkeringsnormene for Oslo og at disse må legges til grunn for det videre planarbeidet. Det må tas hensyn til hente- og bringetrafikk samt ansatte- og HC-parkering.

Friluftsetaten bemerker at denne saken er knyttet til saken som gjelder regulering av Sofienbergparkens østlige del. Det vises til etatens uttalelse til saken i Sofienbergparken, hvor de ikke anbefaler den regulering som foreslås.

Samferdselsetaten viser til tidligere samrådsuttalelse.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus bemerker at i den aktuelle saken medfører forslaget at deler av Sofienbergparken omregulere for å dekke barnehagens behov for uteareal. Fylkesmannen er skeptisk til at friområde og parker bygges ned og mener at kommunen må finne løsninger for barnehageutbyggingen som ikke går på bekostning av friområder og grønne lunger jf uttalelse til oppstartsvarsel for Sofienbergparken Øst. Det bes om at faglig hensyn vurderes og ivaretas i henhold til gjeldende nasjonale og regionale føringer og retningslinjer. Og det minnes om at det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse til alle arealplaner.

Advokatfirma Gram, Hambro & Garman p.v.a Sofienberggaten 35 AS, datert 19.08.2009 bemerker at man stiller seg underlig til planforslaget da hjemmelshaver til seksjon 1 ikke har hørt noen om planarbeidet. Dette burde vært tatt opp på sameiemøte. Det bes om at nåværende virksomhet og eventuell ny virksomhet i seksjonen sikres i forslaget og at det avholdes sameiemøte.

Advokatfirma Gram, Hambro & Garman p.v.a Sofienberggaten 35 AS, datert 11.09.2009 bemerker at underetasjen i dag brukes til lagring og gjennomkjøring for leietaker Jaguar Norge AS som driver med bilimport-, salgs- og verkstedsvirksomhet i Sofienberggaten 35, 37 og 39. Det foreligger avtale med Omsorgsbygg om at seksjonen i fremtid kan omgjøres til annen bruk enn nåværende. Det påpekes at Sofienberggaten 35 AS har vært ukjent med planene om omregulering frem til varsel ble mottatt. Det påpekes at eierseksjonssameiet Sofienberggaten 37 ikke står bak planarbeidet av egen eiendom, men at Omsorgsbygg igangsetter arbeidet delvis i strid med sameiets interesser. Sofienberggaten 35 AS har ingen negative bemerkninger mot foreslåtte reguleringsformål, men motsetter seg regulering til bevaring på grunn av bevaringsverdien av Sofienberggata 37 og eierseksjons- og avtalerettslige forhold. Det bes derfor

om at Omsorgsbygg ikke selv søker en slik regulering, men fremsetter innsigelse til Byantikvarens krav. Det vises til at gården er oppført i 1896 og er betydelig ombygget. Bygningen er ikke karakteristisk for strøket den ligger i eller omkringliggende bygninger. Det vises til vedlagte fasadetegninger og foto. Bygningen er påbygget en ekstra etasje, det er lagt inn flere vinduer og takterrasse samt påbygg med inngangsparti, trapperom og heis. I gaten er det kun Sofienberggata 6 som er regulert til bevaring i dag, men denne eiendommen ligger i et bevaringsverdig strøk. Sofienberggaten 35 AS mener at det derfor ikke er grunnlag eller behov for å reguleres bygningen til bevaring og særlig hvis en totalvurdering også tar hensyn til de begrensinger som legges på videre utvikling av eiendommen. Det bemerkes at det ikke er fattet noe vedtak i sameiet om regulering til bevaring og Omsorgsbygg opptrer i strid med seksjonseier og sameiets interesser. Den kommunale rollen blandes med rollen som seksjonseier og det kan hevdes at forpliktelsen som sameier misligholdes. Det vises til eierseksjonsloven hvor det kan pålegges salg eller fravikelse og det tas forbehold om å igangsette slike tiltak. Det vises til foreliggende avtale med Omsorgsbygg. Dersom en bevaringsregulering er til hinder eller vanskeliggjør de endringer Omsorgsbygg har samtykket i anses avtalen som brutt og det tas forbehold om å kreve at de arbeider som er utført på seksjon 1 fjernet og/eller kreve erstatning.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Bydel Grünerløkka v/ byutviklingskomiteen: Plan- og bygningsetaten viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og mener at det er nødvendig å reguleringsmessig sikre uteareal til alle barnehager. Når det gjelder barnehagers uteareal viser Plan- og bygningsetaten videre til brev fra byrådsavdeling for byutvikling datert 19.06.2009 der byrådet har vedtatt at der hvor barnehagen berører friområde tillates dette området regulert til barnehageformål i tillegg til friområde. Krav om erstatningsareal frafalles. Det vises også til Oslo kommunes budsjett for 2010 og opplistede strategier og tiltak for å oppnå målene på barnehagesektoren.

Trafikketaten: Det legges opp til parkering i gaten. Et område er i dag skiltet med parkeringsforbud, noe som tillater korte stopp for levering og henting.

Friluftsetaten: Det vises til kommentar til bydelens uttalelse.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Kommunen etterstreber generelt å unngå nedbygging av friområder og grønne lunger når det gjelder barnehageutbygging, men byen er i en vanskelig situasjon når det gjelder å oppdrive store nok og egnede barnehagetomter i indre by. I dette forslaget skal barnehagen ha sine innendørsarealer plassert i eksisterende kvartalsbebyggelse og forslaget medfører derfor ikke etter etatens syn en nedbygging av grønt areal. Utearealet som foreslås regulert i planforslaget for Sofienbergparken Øst vil bli tilrettelagt med lekeapparater og være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

Advokatfirma Gram, Hambro & Garman p.v.a Sofienberggaten 35 AS: Forslaget om å regulere hensynssone – bevaring er foreslått i samrådsinnspill fra Byantikvaren. Forslaget om hensynssone opprettholdes med forslag til reguleringsbestemmelse om at bevaringen skal gjelde bygningens eksteriør. Etaten kan ikke se at en bevaring av eksteriøret vil være til hinder for fortsatt drift av næringsvirksomheten. Eventuelle forhold mellom hjemmelshavere av seksjonene og inngåtte avtaler anser Plan- og bygningsetaten som privatrettslige.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Innledning

Planforslaget foreslår å legge til rette for en barnehage tilsvarende 10 avdelinger og opprettholde næringsvirksomheten i kjelleren. For barnehagen omfatter dette planforslaget barnehagens bebyggelse og ikke uteareal. Barnehagens uteareal foreslås regulert i forslag til detaljregulering for Sofienbergparken Øst. De to planforslagene må derfor sees i sammenheng.

Overordnede mål

Planforslaget vurderes å være i samsvar med Kommuneplan 2008 da forslaget legger til rette for et barnehagetilbud der bebyggelsen ligger innenfor et område regulert til byggeområde. Videre vurderes at forslaget er i tråd med kommunedelplan for Oslo indre by da etablering av barnehage kan bidra til å styrke områdets attraktivitet som boligområde. Målsettinger gitt i Byøkologisk program om å skape trivelige og miljøvennlige nærområder ivaretas ved at det stilles krav om tilknytning til fjernvarmenettet og at beliggenheten i et boligområde bidrar til at det etableres et servicetilbud innenfor gangavstand.

Verneinteresser

Eksisterende bebyggelse er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdi. Planforslaget foreslår å regulere eksisterende bebyggelse med en hensynssone – bevaring med utdypende reguleringsbestemmelser om at hensynssonen er gjeldende for bygningens eksteriør. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ivaretar kulturminneinteressene i tilstrekkelig grad. Byantikvaren har ikke stilt krav om arkeologisk registrering av planområdet.

Miljøfaglige forhold

Det er utført en støyvurdering for planområdet. Det er utført separate beregninger for støy fra trikk og fra annen trafikk. Vurderingen viser at fasaden utsettes for støy tilsvarende nedre del av gul sone og at det må undersøkes nærmere om det er behov for å gjennomføre tiltak i fasaden for å sikre tilfredsstillende støyforhold innendørs. Ivaretagelse av innendørs støy og eventuelle nødvendige tiltak i fasaden vil bli ivare tatt i forbindelse med påfølgende byggesak. I det innsendte materialet fremkommer det at det kan være forurenset grunn innenfor planområdet ettersom det er et mekanisk verksted på naboeiendommen. Bebyggelsen innenfor planområdet er plassert i eiendomsgrensene slik at det ikke er utomhusarealer på egen eiendom, og lokalet for det mekaniske verkstedet har sammenheng med den næringsvirksomheten som drives i kjelleren innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at eventuell grunnforurensing som skyldes næringsvirksomheten ikke vil berøre barnehagen. Planområdet berører ikke områder med registrert viktig biologisk mangfold.

Trafikkforhold

Det er utarbeidet en trafikkvurdering som omfatter barnehagen innenfor planområdet og barnehagen i Trondheimsveien 48 som foreslås regulert til planforslag for Sofienbergparken Øst. Eksisterende barnehage i Sofienberggata 37 har 8 avdelinger og foreslås utvidet til 10 avdelinger. I vurderingen fremkommer at det ikke er problemer med trafikkavviklingen i Sofienberggata i dag og at det er en lav andel, ca 30%, kjørende til barnehagen. Trafikkvurderingen oppsummerer med at utvidelsen med to avdelinger sammen med ny barnehage i Trondheimsveien vil generere ca 30 nye bilturer i Sofienberggata forutsatt at den lave andelen kjørende opprettholdes. Etaten vurderer at foreslåtte utvidelse av barnehagen i Sofienberggata 37 vil gi en ubetydelig økning av trafikken i gata. Foreslått plassering av barnehagens uteareal i Sofienbergparken medfører at Sofienberggata må krysses slik situasjonen også er i dag. I trafikkvurderingen opplyses det at skiltet hastighet er 40 km/t og det er etablert en fartshump i gata. Kryssing av gata medfører en risiko for ulykker, men trafikk tellinger i gata viser at trafikkmengden er relativt liten. Som avbøtende tiltak foreslås å redusere hastigheten til 30km/t. Plan- og bygningsetaten

vurdere at en fartshump nær barnehagen bidrar til å redusere hastigheten ved krysningspunktet, og har heller ingen motforestillinger mot å redusere hastigheten ytterligere i gata dersom dette vil bedre trafikksikkerheten for myke trafikkkanter. Å endre kjørehastigheten som foreslått ligger imidlertid utenfor Plan- og bygningsetaten myndighetsområde og må vedtas av Politiet som skiltmyndighet. Parkering for barnehagen foreslås i gata slik situasjonen er i dag.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen omfatter flere tema som er vurdert i ovenstående avsnitt. Når det gjelder radon er det registrert alunskifer i nærområdet. Analysen foreslår at avbøtende tiltak skal ivaretas ved nybygging. Plan- og bygningsetaten anser et slikt tiltak som ikke tilstrekkelig ettersom bebyggelsen innenfor planområdet foreslås regulert til bevaring. I forslag til reguleringsbestemmelser stilles det derfor rekkefølgekrav om radonmåling i eksisterende bygg ved innsendelse av rammesøknad og at eventuelle tiltak må være utført før brukstillatelse gis. Risiko-sårbarhetsanalysen foretar også en vurdering av virksomheten i kjelleren og forhold til brann. Analysen konkluderer med at det vil være behov for branntekniske tiltak. Etaten vurderer at slike tiltak vil bli ivarettatt i forbindelse med påfølgende byggesak og i henhold til teknisk forskrift.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen innenfor planområdet foreslås regulert til bevaring. Det er foreslått en reguleringsbestemmelse der bevaringsformålet begrenses til å gjelde byggets eksteriør. Regulering til bevaring medfører at alle søknadspiktige tiltak må forelegges Byantikvaren. Plan- og bygningsetaten vurderer at bevaring av bebyggelsen er positiv for miljøet rundt Sofienbergparken der Sofienberggata 37 representerer et industribygg og bidrar til å gi området en tidsdybde i samspillet med den nyere bebyggelsen i nærområdet forøvrig. Planforslaget åpner for at næringsvirksomheten i kjelleren formaliseres. Kjelleren benyttes i dag av Jaguar Norge AS og foreslås regulert til næringsbebyggelse som omfatter blant annet industri-, håndverks, og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt. Kjelleren foreslås regulert til næringsbebyggelsen uten underformål, men i reguleringsbestemmelsene er det foreslått at næringsvirksomhet som ikke medfører negative miljøforhold for barnehagen kan tillates.

Stedsutvikling

Plan- og bygningsetaten vurderer at det er positivt for Grünerløkka som boligområde at det etableres sosial infrastruktur som barnehager som igjen kan gi positive ringvirkninger til nærmiljøet ved at området blir mer attraktivt også for småbarnsforeldre. Videre vurderes det som positivt med hensyn til den vanskelige tomtesituasjonen i indre by at barnehager kan innpasses i eksisterende eldre industribebyggelse.

Barn og unges interesser

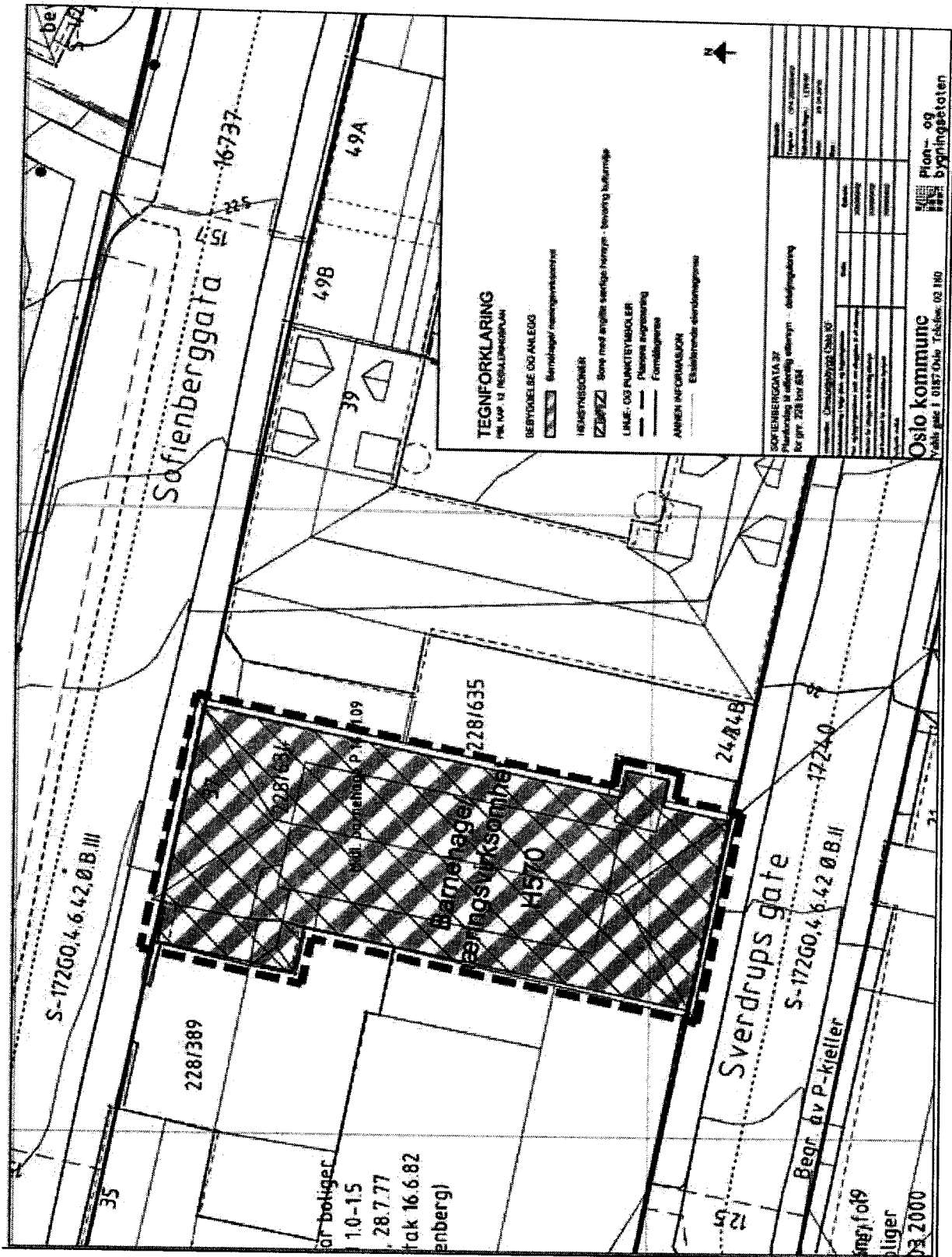
Planforslaget omfatter ikke uteareal for barnehagen. Utearealet for barnehagen foreslås regulert i reguleringsforslag for Sofienbergparken Øst som er lagt ut til offentlig ettersyn sammen med dette planforslaget. Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig at alle barnehager reguleringsmessig sikres et uteareal og at dette forankres i rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at etatens anbefaling av planforslaget for Sofienberggata 37 er avhengig av at utearealet reguleringsmessig sikres i Sofienbergparken Øst. En nærmere vurdering om barnehagens utearealer er foretatt i planforslaget for Sofienbergparken Øst.

Det vurderes for øvrig at det er i barns interesse at det etableres flere barnehager.

Universell utforming

Det er i det innsendte materialet opplyst at det er heis i bygget opp til 3 etasje og at for å få tilgjengelighet for alle i bygget må det installeres heis opp til 4 etasje. Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt i

Nedskalert plankart



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**Sofienberggata 37**

Gnr. 228, bnr. 634

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4-20090402 og datert 29.04.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål - barnehage og næringsbebyggelse
Hensynssone – sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø

§ 3 Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål - barnehage og næringsbebyggelse**§ 3.1 Utforming, plassering og høyder**

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

Takene 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.

Inntil 710m² av bebyggelsen tillates benyttet til næringsbebyggelse. Næringsvirksomheten skal være i kjelleren. Det tillates ikke etablert virksomheter som medfører brann- og eksplosjonsfare, forurensende utslipp, negative miljøforhold for barnehagen eller økt trafikk i Sofienberggata.

§ 3.2 Rekkefølgebestemmelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes resultat fra radonmåling i eksisterende bygg og redegjøres for eventuelle tiltak. Eventuelle tiltak mot radon skal være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4 Hensynssone – sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Hensynssonen gjelder bebyggelsens eksteriør. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Bygningen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

§ 5 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 drepsvann, ved søknad om rammetillatelse.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
Sofienberggata 37
Gnr. 228, bnr. 634**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4-20090402 og datert 29.04.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål - barnehage og næringsbebyggelse
Hensynssone – sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø

§ 3 Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål - barnehage og næringsbebyggelse

§ 3.1 Utforming, plassering og høyder

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

Takene 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.

Inntil 710m² av bebyggelsen tillates benyttet til næringsbebyggelse. Næringsvirksomheten skal være i kjelleren. Det tillates ikke etablert virksomheter som medfører brann- og eksplosjonsfare, forurensende utslipp, negative miljøforhold for barnehagen eller økt trafikk i Sofienberggata.

§ 3.2 Rekkefølgebestemmelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes resultat fra radonmåling i eksisterende bygg og redegjøres for eventuelle tiltak. Eventuelle tiltak mot radon skal være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4 Hensynssone – sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Hensynssonen gjelder bebyggelsens eksteriør. Alle meldings- og søknadspiktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Bygningen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

§ 5 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 drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 6 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sofienberggata 37, Sofienberg, som omreguleres fra byggeområde for bolig til

- Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelses og anleggsformål - barnehage og næringsbebyggelse
- Hensynssone – sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø

som foreslått av Omsorgsbygg Oslo KF, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4- 200900402, datert 29.04.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

Sigmund Omang
Sigmund Omang
enhetsleder

28.05.2010

Linda E. Wernberg
Linda Emilie Wernberg
saksbehandler

