

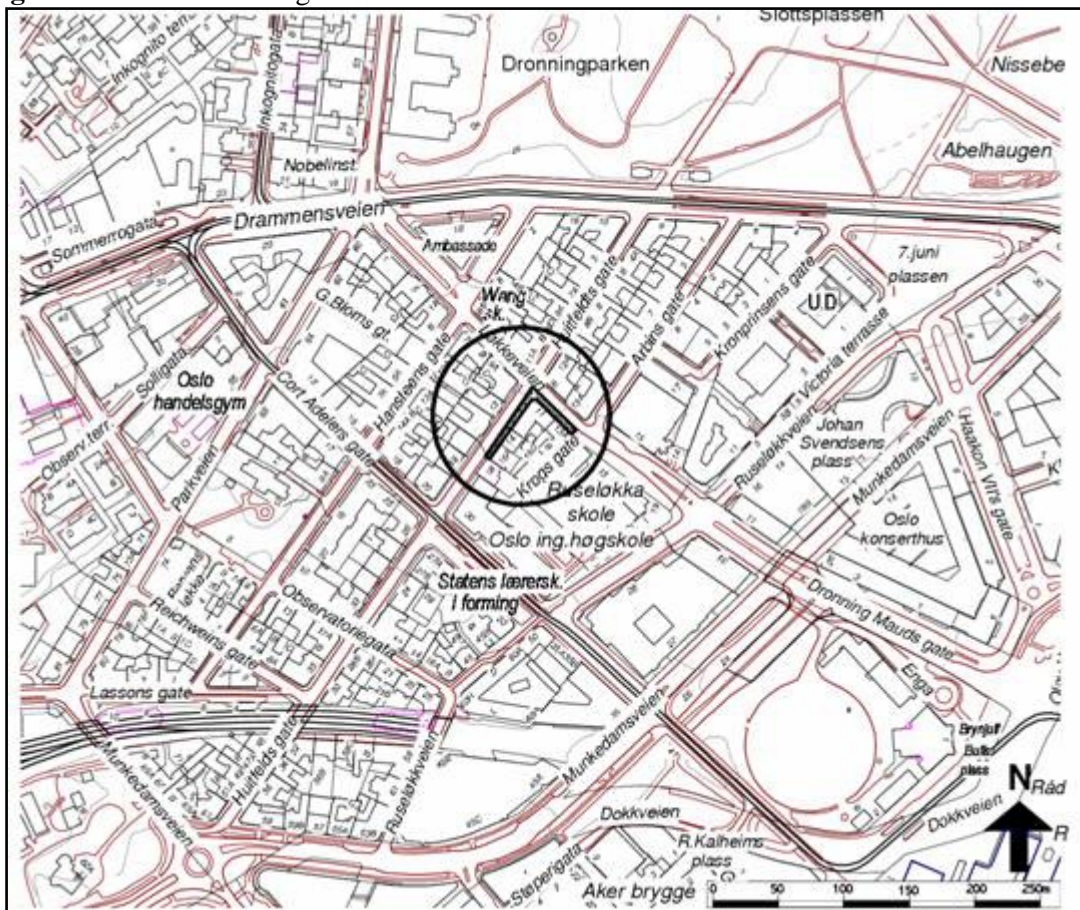


Huitfeldtsgate 14 og 16a, Løkkeveien 11 og 13a Bydel Frogner Forslag til reguleringsplan til offentlig ettersyn

Området foreslås regulert til offentlig trafikkområde (fortau) og spesialområde (forhage).
Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 16.08.2004
til: 15.09.2004

Forslagsstiller: Vika Borettslag med konsulent Grindaker AS.



INNHold

Plan- og bygningsetatens del
Vedlegg 1: Forslagsstillers planbeskrivelse
Vedlegg 2: forminskede forhåndsuttalelser

Bydel: Frogner
Gnr./Bnr.: 209/104, 209/106, 209/202, 209/203
Saksnummer: 2004 00366
Dokument nr.: 15

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



FAKTAARK

Forslagsstiller : Vika borettslag v/ Sivert Falkeid, Huitfeldts gate 14, 0253 OSLO.

Tlf: 22 01 05 86, e-post: sivert.falkeid@skog.no

Konsulent: Grindaker AS v/ Inger Synnøve Elsness, Waldemar Thranes gate 73, 0175 OSLO

e-post: inger.elsness@grindaker.no

Eieropplysninger :

209/104 Vika Borettslag

209/106 Vika Borettslag

209/202 Løkkeveien 11AS v/ Ungdommens selvbyggerlag AL

209/203 Vika Borettslag

Arealoversikt - planområde

Planområdet totalt : 525 m²

Formål: Offentlig trafikkområder, fortau: 290 m²

Spesialområder, forhage: 235 m²

Arealoversikt –bebyggelse

Over terreng: 0 m²

Under terreng: 0 m²

Utnyttelse med mer:

Området benyttes kun til forhager. Bygninger tillates ikke oppført.

Parkering

Ingen

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

Kunngjort: Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 29.mars 2004 i Dagsavisen og Aftenposten. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev.

Behandling av planforslaget

Komplett planforslag ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 02.07.04.

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet.

Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 4. tertial 2004.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PILOTPROSJEKT: ENDRET BEHANDLING AV INNSENDE PLANFORSLAG

Plan- og bygningsetaten har endret saksbehandlingen av innsendte planforslag. Endringen innebærer at forslagsstiller har det fulle ansvar for beskrivelse av bl.a. planforslag og konsekvenser, mens Plan- og bygningsetaten kvalitetssikrer kart og reguleringsbestemmelser, og skriver sammendrag, vurdering og konklusjon. Forslagsstillerens planbeskrivelse følger som vedlegg 1.

SAMMENDRAG

Vika Borettslag ønsker å etablere forhager langs Huitfeltsgate og Løkkeveien slik det tidligere har vært i følge eldre Oslo-kart. Dagens opparbeidede fortau er 5 meter og består av areal regulert til fortau og til vei. Omreguleringen innebærer at deler av arealet som i dag er regulert til fortau, reguleres til spesialområde-forhage mens deler av veiareal omreguleres til fortau. Fortausbredde skal følge Samferdselsetatens krav på 2,75 meter.

Bakgrunn

Planområdet ligger i Vika, i bydel Frogner. Bebyggelsen i bakkant er regulert til bolig, med næring i 1. etasje. I umiddelbar nærhet ligger Ruseløkka skole og det har derfor vært viktig å sikre at planforslaget ivaretar trafikksikkerhet på skoleveien.

Beskrivelse av planforslaget

Området som ønskes omregulert omfattes av reguleringsplan S-532 stadfestet 15.05.54. Arealet som ønskes regulert til spesialområde-forhage er regulert til fortau og arealet som ønskes regulert til offentlig trafikkområde (fortau) er regulert til offentlig veggrunn. Samferdselsetaten har stilt krav om at fortausbredde skal være minimum 2,75 meter, dette er ivaretatt i planforslaget. Forhagen tillates ikke bebygget eller benyttet til lagring.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 7 forhåndsuttalelser, derav to fra Samferdselsetaten.

Samferdselsetaten har ingen motforestillinger mot planforslaget, men stiller krav til en minimum opparbeidet fortausbredde på 2,75 meter. Videre ønskes det at utformingen og bruken tydeliggjøres.

Byantikvaren støtter prosjektet og viser til tilsvarende vellykkede prosjekter i nærområdet.

Undervisningsbygg Oslo KF har ingen bemerkninger til reguleringsforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING OG KONKLUSJON

Overordnede mål

En etablering av forhager slik det er beskrevet i planforslaget, er i henhold til overordnede planer. Området er i kommunedelplan for indre by kategorisert som et konsolideringsområde. For disse områdene heter det at det "i området skal opprettholdes kvaliteter som sikrer at det fortsatt forblir et boligområde, og fornyelse og endringer i boligmassen skal understøtte det lokale oppvekstmiljø og bokvaliteter". Det er et ønske om et grønt preg også i sentrum, dette kommer til uttrykk gjennom kommunedelplanens ved en retningslinje om at eksisterende forhager ikke skal nedbygges. En nyetablering av forhager må derfor kunne sies å være i tråd med kommunedelplanens føringer. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge er ivaretatt, forhagene vil bidra til grønnere nærmiljø og skolevei. Planforslaget vil bidra til en oppnåelse av Byøkologisk programs delmål 1.2 om at Oslos innbyggere skal ha gode levekår og trygge, trivelige og miljøvennlige bydeler og nærmiljøer.

Utforming og kvaliteter

Det tillates ikke oppført bygninger på arealet, heller ikke tillates etablering av parkeringsplass eller lagerlokale/ oppbevaring. En etablering av et grønt belte inntil bygningene synes å tilføre området

kvaliteter i form av grøntareal og variasjon. Byantikvaren viser til at det tidligere har vært forhager her og det er således historisk riktig, i tillegg til at det medfører en estetisk oppgradering i området.

Trafikk og parkering

Trafikk- og parkeringsforhold endres ikke som følge av tiltaket. Veibanens bredde forblir som dagens situasjon og tiltaket medfører verken endring i antall parkeringsplasser eller trafikk til og fra området. Det er viktig for Plan- og bygningsetaten at Samferdselsetaten ikke har innvendinger mot prosjektet. Dersom dette skulle endres etter offentlig ettersyn, vil Plan- og bygningsetaten måtte revurdere sin konklusjon.

Skolevei

Planområdet ligger i nærheten av Ruseløkka skole og er således skolevei for barn. Forhåndsuttalelse fra Undervisningsbygg KF og Samferdselsetaten er positive til planforslaget og uttrykker ingen motforestillinger pga redusert trafiksikkerhet. Reguleringsbestemmelsene fastsetter at opparbeidelsen av forhagene ikke skal hindre frisiktsonen til vei. I dag er det et gjerde mellom fortauet og Løkkeveien, dette gjerdet skal bestå. Plan- og bygningsetaten mener planforslaget ivaretar kravet om et åpent og oversiktlig fortau. Videre medfører forhagene en visuell variasjon på skoleveien, noe som også betraktes som positivt.

Miljø

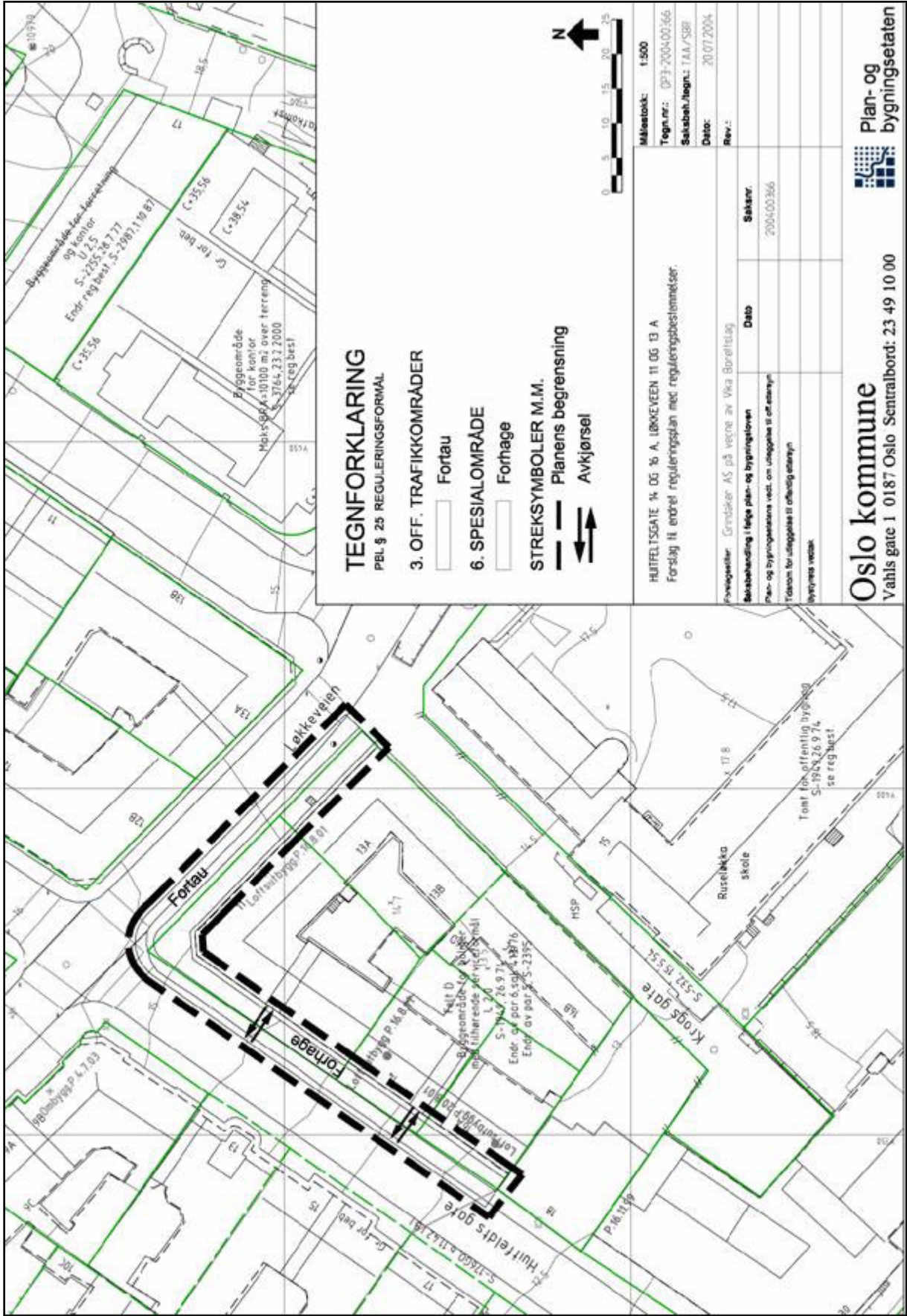
Planforslaget vil tilføre området økte miljøkvaliteter i form av en større andel grønt i området. Selv om forhagene kun utgjør en relativt smal stripe med grønt er det et potensielt uterom som kan benyttes av beboerne dersom det er ønskelig.

Økonomiske konsekvenser

Forhagene eies av Vika Borettslag og skal opparbeides og vedlikeholdes på borettslagets regning. Planforslaget medfører ikke ny opparbeidelse av fortauet, som er kommunens ansvar.

Konklusjon

Etablering av forhager styrker området ved at det bidrar til variasjon og et grønt innslag. Det er etablert flere forhager i området og det har i følge eldre kart vært forhager langs Huitfeldts gate og Løkkeveien tidligere. Planforslaget medfører ingen endringer i trafikk- eller parkeringsforhold. Oversiktighet med tanke på at dette er en del av barns skolevei har vært viktig når Plan- og bygningsetaten har vurdert planforslaget. Trafiksikkerheten synes ivaretatt og Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor foreløpig planforslaget.



OSLO KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HUITFELDTSGATE 14 OG 16A , LØKKEVEIEN 11 OG
13A
GNR/BNR 209/104, 209/106, 209/202, 209/203

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3 - 200400366, datert 20.07.2004.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

- Spesialområde (forhage)
- Offentlig trafikkområde (fortau)

§ 3

Utforming, bruk

Forhager og hager skal opparbeides til beplantede områder og tillates ikke benyttet til oppføring av bygninger, parkeringsplass, lager eller lignede. På områder for forhager tillates ikke oppført gjerder eller hekker høyere enn 1,2 m. Tiltak som hindrer frisiktsonen til vei tillates ikke.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

Forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Huitfeldtsgate 14 og 16a og Løkkeveien 11 og 13a, bydel Frogner som omreguleres fra offentlig veigrunn og fortau til:

- Spesialområde (forhage)
- Offentlig trafikkområde (fortau)

som foreslått av Vika Borettslag, vist på kart merket OP3 - 200400366 og datert Plan- og bygningsetaten 20.07.2004

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN / -

Gro B. Taugbøl
avdelingsenhetsleder

Tine Aagesen
saksbehandler

TRYKTE VEDLEGG

1. Forslagsstillers saksfremstilling
2. Nedfotograferte forhåndsuttalelser

UTRYKTE VEDLEGG

1. Reguleringskart i målestokk 1:500.