



## **Møteinnkalling 5/13**

**Møte:** Miljø- og byutviklingskomiteen  
**Møtested:** Akersbakken 27, kantina  
**Møtetid:** onsdag 12. juni 2013 kl. 18.00  
**Sekretariat:** 23475652

### **SAKSKART**

Åpen halvtime  
Godkjenning av innkalling  
Godkjenning av sakskart  
Informasjon  
Eventuelt

#### **Saker til behandling**

Sak 17/13	MBK-protokoll mai 2013.....	ii
Sak 18/13	Trafikkløsning Akerryggen-Telthusbakken.....	7
Sak 19/13	Tordenskiolds gate 3 offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering .....	11
Sak 20/13	Akersbakken 27, Gnr/Bnr 218/14 - detaljregulering.....	20
	reguleringsplan - Byggeområder for kontor, sykehus og bolig.....	20
Sak 21/13	Lovisenberggata 15 D - 220/71 - varsel om igangsetting av planarbeid - Garasjeanlegg - Diakonissehuset Lovisenberg .....	26
	Referatsaker	

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

## Sak 17/13 MBK-protokoll mai 2013

Arkivsak: 201300090  
Arkivkode: 026.2  
Saksbehandler: Kristin Kaus

**Saksgang**  
Miljø- og byutviklingskomiteen

**Møtedato**                      **Saknr**  
12.06.13                              17/13

### MBK-PROTOKOLL MAI 2013

## **Protokoll 5/13**

---

**Møte:** Miljø- og byutviklingskomiteen  
**Møtested:** Akersbakken 27, kantina  
**Møtetid:** onsdag 22. mai 2013 kl. 18.00  
**Sekretariat:** 23475652

---

**Møteleder:** Terje Wenum (SV)

**Tilstede:** Kjartan Almenning (V)  
Gudmund Brede (A)  
Sindre Buchanan (MdG)  
Audun Halvorsen (H)

**Forfall:**

**Som vara møtte:**

**I tillegg møtte:**

**Møtesekretær:** Elin Løvseth

### **Åpen halvtime**

Tilstede på åpen halvtime var Terje Storli, styremedlem i Telthusbakkens venner og medlem i Aksjon Akerryggen. Aksjon Akerryggen ønsker bydelens fortsatte støtte på at den beste trafikale løsningen for trafikken i området Telthusbakken, Akersveien og Westye Egebergs gate er at det opprettes en gjennomkjøringsvei fra Akersveien til Westye Egebergs gate over tomten til tidligere TI (privat tomt). Dette er den løsningen som bydelsutvalget støttet i sitt vedtak i saken høsten 2011. Aksjonsgruppen ønsker bydelsdeltagelse på et møte som planlegges avholdt i saken.

## **Godkjenning av innkalling**

Godkjent

## **Godkjenning av sakskart**

Godkjent

## **Informasjon**

### **Eventuelt**

1. Verdens miljødag markeres 5.juni kl 15-18 på Knud Knudsens plass. Bydelens politiske partier vil ha stands med miljøfokus.
2. Bydelsutvikling Dalsbergstien /Hallingsgate gatetun.  
AU støttet i oktober 2012 et privatinitiert forslag om et gateopprustningsprosjekt i dette området. Bydelen har mottatt positivt svar fra Bymiljøetaten til omregulering og opparbeidelse av Dalsbergstien til gatetun og ombygging av nedre del av Hallings gate. Bymiljøetaten uttaler at prosjektet kan fremmes som et privat reguleringsforslag alternativt kan bydelen, dersom prosjektet er å anse som svært viktig for bydelen, be om at Bymiljøetaten igangsetter omregulering og opparbeidelse i offentlig regi.
3. Drosjeholdeplass St.Hanshaugen  
Bydelen etterspør svar på bydelens vedtak i saken fra Bymiljøetaten.
4. Kultur og miljøprisen  
Komiteen mener det kan være hyggelig om denne prisen deles ut på Verdens miljødag 5. juni.



## **Sak 11 /13 MBK-protokoll april 2013**

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Godkjent

### **Votering:**

Godkjent

### **Vedtak:**

Godkjent

## **Sak 12 /13 Youngstorget Gnr/Bnr 208/840 - Omregulering fra parkeringshus til torg -Formål 3 - Begrenset høring - Youngstorget**

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget gikk ved den offentlige høringen inn for planforslagets Alt. 1
2. Bydelsutvalget anbefaler den foreslåtte endring i planforslagets Alt 2, med rekkefølgebestemmelse om fjerning av parkeringsplasser på gateplan før et eventuelt parkeringshus kan tas i bruk.  
Bydelsutvalget mener en må sikre at en eventuell bygging av parkeringshus under Youngstorget ikke fører til flere parkeringsplasser totalt sett og en uønsket økning av biltrafikken i sentrum.

### **Behandling:**

Tilleggsforslag fra Kjartan Almenning (V) til punkt 1, etter Alt 1: ... og står fast ved dette alternativet slik alternativene skisseres i dag.

### **Votering:**

Bydelsdirektøren forslag punkt 1 enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra Almenning vedtatt mot 1 stemme (H)

Bydelsdirektørens forslag punkt 2 falt mot 2 stemmer (V og H)

### **Vedtak:**

1. Bydelsutvalget gikk ved den offentlige høringen inn for planforslagets Alt. 1, og står fast ved dette alternativet slik alternativene skisseres i dag.

## **Sak 13 /13 St. Olavs plass 1 208/491 Påbygg - Edderkoppen**

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget mener det generelt er uheldig med en ulik behandling av bygge- og reguleringssaker innenfor et område.  
Bydelsutvalget mener at de omsøkte dispensasjoner i denne saken bør kunne dispenseres fra i gjeldende reguleringsplan.

2. Bydelsutvalget ser at naboklagene særlig omhandler skyggelegging og innsyn. Når det gjelder skyggelegging mener bydelsutvalget at et påbygg i St.Olavs gate 1 i liten grad vil bidra til skyggelegging av naboeiendommer, da nybygget i Nordahl Bruuns gate 18B er det som skyggelegger mest for naboeiendommene.

Bydelsutvalget forstår naboenes bekymring for innsyn fra påbyggets/kontorets takterrasse, og er enig i at en bør unngå å bygge en takterrasse for kontorene som reduserer bokkvalitetene for de tilstøtende boligene.

Takterrassen er med i uteoppholdsarealregnskapet for Nordahl Bruuns gate 18b, og bydelsutvalget mener det er viktigere for boligene at de har et uteområde med god bokkvalitet enn at kontorene har takterrasse.

Bydelsutvalget støtter derfor naboene i at ved å bygge en etasje lavere enn det som er omsøkt (fortsatt i samme utstrekning som Nordahl Bruuns gate 18 B) vil kontorets takterrasse ikke sjenere beboere med innsyn/støy/skygge. Med beplantning mot vest og/eller eventuell tilbaketrekking av rekkverket på takterrassen vil også innsyn til naboeiendommens balkonger blir redusert.

Bokkvaliteten for boliger må vektlegges sterkere enn ønsket/behovet for takterrasse for kontorene.

3. Bydelsutvalget mener at det i forhold til dispensasjonene må vektlegges at det omsøkte tiltaket ikke vil øke byggets totale fotavtrykk, samt at byggets foreslåtte høyde er i tråd med omkringliggende bebyggelse. Bydelsutvalget mener at påbygget ikke vil medføre forringelse av kvaliteten på byrommet, men tvert i mot gi et mer helhetlig og «ryddig» visuelt uttrykk.

Bydelsutvalget anbefaler derfor de omsøkte dispensasjonene med unntak fra søknad om dispensasjon fra bestemmelser om maksimale kotehøyder.

### **Votering:**

Enstemmig

### **Vedtak:**

1. *Bydelsutvalget mener det generelt er uheldig med en ulik behandling av bygge- og reguleringsaker innenfor et område.  
Bydelsutvalget mener at de omsøkte dispensasjoner i denne saken bør kunne dispenseres fra i gjeldende reguleringsplan.*
2. *Bydelsutvalget ser at naboklagene særlig omhandler skyggelegging og innsyn. Når det gjelder skyggelegging mener bydelsutvalget at et påbygg i St.Olavs gate 1 i liten grad vil bidra til skyggelegging av naboeiendommer, da nybygget i Nordahl Bruuns gate 18B er det som skyggelegger mest for naboeiendommene.*

*Bydelsutvalget forstår naboenes bekymring for innsyn fra påbyggets/kontorets takterrasse, og er enig i at en bør unngå å bygge en takterrasse for kontorene som reduserer bokkvalitetene for de tilstøtende boligene.*

*Takterrassen er med i uteoppholdsarealregnskapet for Nordahl Bruuns gate 18b, og bydelsutvalget mener det er viktigere for boligene at de har et uteområde med god bokkvalitet enn at kontorene har takterrasse.*

*Bydelsutvalget støtter derfor naboene i at ved å bygge en etasje lavere enn det som er omsøkt (fortsatt i samme utstrekning som Nordahl Bruuns gate 18 B) vil kontorets takterrasse ikke sjenere beboere med innsyn/støy/skygge. Med beplantning mot vest og/eller eventuell tilbaketrekking av rekkverket på takterrassen vil også innsyn til naboeiendommens balkonger blir redusert.*

*Bokkvaliteten for boliger må vektlegges sterkere enn ønsket/behovet for takterrasse for kontorene.*

- 3. Bydelsutvalget mener at det i forhold til dispensasjonene må vektlegges at det omsøkte tiltaket ikke vil øke byggets totale fotavtrykk, samt at byggets foreslåtte høyde er i tråd med omkringliggende bebyggelse. Bydelsutvalget mener at påbygget ikke vil medføre forringelse av kvaliteten på byrommet, men tvert i mot gi et mer helhetlig og «ryddig» visuelt uttrykk.*

*Bydelsutvalget anbefaler derfor de omsøkte dispensasjonene med unntak fra søknad om dispensasjon fra bestemmelser om maksimale kotehøyder.*

## **Sak 14 /13 Utkast til Oslo havneplan 2013-2030 for kommentarer**

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Utvikling av havneområdene og utkast til Oslo havneplan 2013-2030 vil være en viktig premiss ved behandlingen av Kommuneplan 2013. Bydelsutvalget mener generelt at Oslo Havns mål om kapasitetsøkninger må veies opp mot andre ønsker for havneområdene og nærområdene i Fjordbyen i kommuneplanen.
2. Med bakgrunn i at sjøtransport er vesentlig mer miljøvennlig enn veitransport så mener bydelsutvalget at dette må være en riktig transportprioritering. Bydelsutvalget mener det bør sikres kapasitet i Oslo havn til at en større andel av dagens godstransport kan overføres fra vei til sjø og bane.  
Bydelsutvalget mener det kan bli et logistikkproblem knyttet til et mål om økning av passasjertrafikken med 40%. Et økt behov for landarealer i tilknytning til terminalene og en øket trafikk i indre havnebasseng gjør at målet om kapasitetsøkninger må veies opp mot andre ønsker for havneområdene i kommuneplanen.
3. Bydelsutvalget mener det er svært positivt at Oslo havn vil arbeide for å redusere miljøbelastningen fra sjøtransporten og havnedriften, samt øke miljøbevisstheten hos både kunder og leverandører.  
Bydelsutvalget mener den planlagte økningen i havneaktiviteten likevel vil medføre økt støy for omliggende bebyggelse, og at det derfor blir viktig å iverksette ytterligere støyreducerende tiltak i flere områder av indre havn.

Bydelsutvalget mener det er viktig at veiledere, designhåndbøker, grøntplan og plan for universell utforming av publikumsarealer som er utarbeidet for havneområdene følges opp ved den videre transformering av havneområdene.

### **Votering:**

Enstemmig

### **Vedtak:**

- 1. Utvikling av havneområdene og utkast til Oslo havneplan 2013-2030 vil være en viktig premiss ved behandlingen av Kommuneplan 2013. Bydelsutvalget mener generelt at Oslo Havns mål om kapasitetsøkninger må veies opp mot andre ønsker for havneområdene og nærområdene i Fjordbyen i kommuneplanen.*
- 2. Med bakgrunn i at sjøtransport er vesentlig mer miljøvennlig enn veitransport så mener bydelsutvalget at dette må være en riktig transportprioritering. Bydelsutvalget mener*

*det bør sikres kapasitet i Oslo havn til at en større andel av dagens godstransport kan overføres fra vei til sjø og bane.*

*Bydelsutvalget mener det kan bli et logistikkproblem knyttet til et mål om økning av passasjertrafikken med 40%. Et økt behov for landarealer i tilknytning til terminalene og en øket trafikk i indre havnebasseng gjør at målet om kapasitetsøkninger må veies opp mot andre ønsker for havneområdene i kommuneplanen.*

- 3. Bydelsutvalget mener det er svært positivt at Oslo havn vil arbeide for å redusere miljøbelastningen fra sjøtransporten og havnedriften, samt øke miljøbevisstheten hos både kunder og leverandører.*

*Bydelsutvalget mener den planlagte økningen i havneaktiviteten likevel vil medføre økt støy for omliggende bebyggelse, og at det derfor blir viktig å iverksette ytterligere støyreduserende tiltak i flere områder av indre havn.*

*Bydelsutvalget mener det er viktig at veiledere, designhåndbøker, grøntplan og plan for universell utforming av publikumsarealer som er utarbeidet for havneområdene følges opp ved den videre transformering av havneområdene.*

## **Sak 15 /13 Plan- og bygningsetaten innfører ny prosess for behandling av innsendte detaljreguleringsplaner**

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget tar sak om ny saksprosess ved innsendelse av detaljreguleringsplansaker til orientering.
2. Bydelsutvalget ønsker at oppstartsdokumentene om mulig behandles politisk ved første mulige møte, og at bydelsutvalgets vedtak, alternativt uttalelse fra bydelens miljø- og byutviklingskomite, blir oversendt Plan- og bygningsetaten dersom det er innenfor 5 ukers- fristen til etaten.  
Dersom behandlingen tar over 5 uker, avgis uttalelse til forslagsstiller først senere, ved varsel om oppstart av planarbeid.

### **Behandling:**

Endringsforslag fra Kjartan Almenning (V) til pkt 2, siste setning:

Dersom behandlingen tar over 5 uker, kan arbeidsutvalget avgi uttalelse, eller det kan avgis uttalelse senere, ved varsel om oppstart av planarbeid.

### **Votering:**

Bydelsdirektørens forslag punkt 1 enstemmig vedtatt

Bydelsdirektørens forslag punkt 2 satt opp mot endringsforslag fra Almenning og falt enstemmig

### **Vedtak:**

1. *Bydelsutvalget tar sak om ny saksprosess ved innsendelse av detaljreguleringsplansaker til orientering.*
2. *Bydelsutvalget ønsker at oppstartsdokumentene om mulig behandles politisk ved første mulige møte, og at bydelsutvalgets vedtak, alternativt uttalelse fra bydelens miljø- og byutviklingskomité, blir oversendt Plan- og bygningsetaten dersom det er innenfor 5 ukers- fristen til etaten.*



*Dersom behandlingen tar over 5 uker, kan arbeidsutvalget avgi uttalelse, eller det kan avgis uttalelse senere, ved varsel om oppstart av planarbeid.*

## **Sak 16 /13 Louises gate - forslag om fartsgrense 40 km/t - anmodning om bydelens uttalelse**

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Bydelsutvalget anbefaler en fartsreduksjon fra 50 til 40km/t i Louises gate.

### **Votering:**

Enstemmig vedtatt

### **Vedtak:**

*Bydelsutvalget anbefaler en fartsreduksjon fra 50 til 40km/t i Louises gate.*

## Referatsaker

**Periode:** 24. april 2013 - 22. mai 2013

<b>Sak nr.</b>	<b>Arkivsak</b>	<b>Tittel</b>
4/13	201200162-8	Torggata 9 B Gnr/Bnr: 208/733 - underretning om politisk vedtak
5/13	201000166-14	Rådhusgata 7C, Sentrum - underretning om politisk vedtak detaljeregulering

**Bydelsdirektørens forslag til vedtak**  
Godkjent

## Sak 18/13 Trafikkløsning Akerryggen-Telthusbakken

Arkivsak: 200501992

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	12.06.13	18/13
Bydelsutvalget	18.06.13	53/13

### TRAFIKKLØSNING AKERRYGGEN-TELTHUSBAKKEN

#### Tidligere vedtak i saken

BUsak 189/05, Akersveien 26, 26C og del av 24C reguleringsplan til offentlig ettersyn

BUsak 204/05, Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid i Akersv. 24C og 26C

BUsak 235/05, Akersveien 26, 26C reguleringsplan til offentlig ettersyn. Tilleggsuttalelse

Fra bydelsvedtak 25.10.05:

*“... Bydelsutvalget er enig med beboere i området som uttrykker stor bekymring for en økning av trafikken i området som følge av det foreliggende planforslag, men også som vil følge av de kommende planer for utbygging av Akersveien 24C.*

*Bydelsutvalget ber derfor om at det fremlagte planforslaget må ses i sammenheng med andre planer som planmyndighetene er kjent med for området, og at det etableres en helhetlig plan for hele området, med fokus på parkering, trafikkløsninger og behovet for innregulering av en barnehage på området.*

*Bydelsutvalget mener at det fremlagte planforslaget vil ha overveiende negative effekter på området. Planforslaget legger opp til to ugunstige kjøreatkomster til det nye boligbygget, nabokonflikter i forhold til byggets høyde/omfang/arkitektur, reduksjon av det grønne vegetasjonsbeltet i planområdet, økende trafikkbelastning på Westye Egebergs gate samt Telthusbakken og en mulig ”privatisering” av parken som følge av knapphet på utearealer på planområdets bakkeplan.”*

BUsak 140/2006, Trafikale forhold, antall avdelinger og tomtebruk.

AUsak 10/07 Akersveien 26 og 26 omsorgsbyggs valg av forslag som skal ligge til grunn for reguleringsforslag.

BUsak 18/07 Barnehage i Akersveien 26 og 26C

Fra bydelsvedtak mai 2007:

*“... Bydelsutvalget mener fortsatt i tråd med tidligere vedtak at Akersveien 26 c bør søkes tilbakeført til friareal/lekeareal for barnehage.(...)*

*I tråd med tidligere vedtak mener bydelsutvalget at Westye Egebergs gate syd og Telthusbakken stenges for ordinær trafikk med virkning fra samme dato barnehagen ferdigstilles, alternativt fra den dato utbygging nødvendiggjør et slikt tiltak ut i fra trafikksikkerhetshensyn. Dette skjer henholdsvis med bommer hvor Westye Egebergs gate møter Akersveien og hvor Telthusbakken møter Akersveien.”*

BUsak 24/07 Reguleringsplanarbeid i Akersveien 24C og 26C.

BUsak 67/07 Akersveien 26 Reguleringsplan til offentlig formål barnehage

BUsak 82/11 Trafikale forhold rundt Akersveien 26, 26C og 24C

Vedtak:

*”Bydelsutvalget peker på tidligere vedtak om nødvendig trafikkløsning, og forutsetter at denne er etablert før ytterligere utbygging og utnyttelse av området kan vurderes.*

*Bydelsutvalget er skeptisk til ny barnehage/mulighetsstudiet som det er tatt initiativ til.*

*Bydelsutvalget mener Statistisk sentralbyrås planer om utbygging og etablering av 600 arbeidsplasser i nåværende Teknologisk Institutt ikke kan aksepteres, og krever at Oslo kommune innleder dialog med utbygger for å tilpasse utbyggingen til området.*

*En sterkere utnyttelse av Teknologisk institutt vil forsterke behovet for gjennomføring av den omforente trafikkplanen for området”.*

### **Saksfremstilling:**

#### **Bakgrunn for saken**

Adkomst og trafikkproblemer har i årevis vært et økende problem på Akerryggen, området mellom Gamle Aker kirke og St Olavs kirke. Siden 2007 har bydelsutvalget i flere enstemmige vedtak, og samtlige styrer på Akerryggen for velforeninger, sameier, og borettslag, gått inn for gjennomføringen av en “omforent trafikkplan”.

Den omforente trafikkplanen innbefatter bl. a. stengning av gjennomgangstrafikken i Telthusbakken med bom, og adkomst for denne trafikken over Akersveien.

Ønsket om stans av gjennomgangstrafikk i Telthusbakkens øvre del har vært støttet av befolkning, bydel og offentlige etater i mange år.

Denne gamle traseen er ikke bygget for biler. Telthusbakken er eldste og i middelalderen eneste vei ut av Oslo mot vest. Den er smal, bratt og fortausløs. Her går vår kanskje viktigste øst-vestgående vandreåre i byen. Øverste del er fremdeles farlig og plagsom gjennomgangstrafikk. Med sin gamle trehusbebyggelse er bakken del av spesialområde for bevaring og kan ikke ombygges eller utvides med fortau.

Bydelen har nylig, i brev av 22.05.13, blitt kontaktet av Telthusbakkens venner (TV) angående ny mulighet for gjennomføring av bydelens og befolkningens “omforente trafikkplan” for området fra 2007. (vedlegg 1)

Telthusbakkens venner uttaler i sin henvendelse at plasseringen av nybygget i Akersveien 26 har blitt endret i forhold til de godkjente planene (vedlegg 2).

TV hevder at dersom det handles raskt, så er det mulig å gjennomføre den omforente trafikkplanen som befolkningen på Akerryggen og bydelen i mange år har stilt seg bak, og som blant annet kan redusere gjennomgangstrafikken i Telthusbakken.

Arbeidet med uteområdet langs nordgrensen til eiendommen Akersveien 26 går inn i sin avsluttende fase. I følge utbygger er det bare mindre endringer som skal til for å legge fysisk til rette for adkomst over eiendommens nordgrense. I tillegg til eksisterende mulighet for avkjørsel over eiendommens sydgrense ligger muligheten åpen for «felles avkjørsel» over tomtens nordgrense.

TV har god kontakt med utbygger og ny leietaker, Statistisk Sentralbyrå, og håper å avholde et møte med berørte parter i saken. TV håper å ha bydelens fortsatte støtte til ny adkomst til Westye Egeberg gates (WEgt) nordre del over gamle TI-tomten (vedl. 7).

#### **Status**

Hovedbetingelsen for gjennomføringen av den omforente ”trafikkplanen” er å få adkomst til Westye Egeberg gate nordre del over TI-tomten.

Beboerne på Akerryggen var svært tilfredse da Vedal eiendom som eier og utbygger av Akersveien 26, høsten 2011 besluttet å trekke det planlagte nybygget 6-7m sydover “for å

imøtekomme naboene”, etter at beboerne hadde lagt frem sitt ønske om adkomstvei over eiendommens nordgrense (vedl. 3).

Det er derfor nå fysisk mulig å gjennomføre trafikkplanen i hovedsak. Det som gjenstår er at dagens eier av TI-tomten tillater beboerne i Westye Egeberg gate nord å få “avkjørsel” over TI-tomten (vedl. 4 og 5).

Krav til veibredde og spørsmål om eiendomsrett gjør det krevende å få til offentlig vei over Akersveien 26. En enklere løsning som gir adkomst over Akersveien 26 for beboerne i Westye Egebergs gate er såkalt “felles avkjørsel”.

Dette ble foreslått av Bymiljøetaten i brev av 13.10.11. (vedl. 6), men betinger inngåelse av avtale mellom Westye Egebergs gate og Akersveien 26 .

Stenging av Telthusbakken med bom betinger at veien over Akersveien 26 er regulert til offentlig vei, noe som trolig er umulig fordi en ikke vil få tilstrekkelig veibredde på denne veien. En løsning med felles avkjørsel vil imidlertid kunne legge til rette for en reduksjon av gjennomgangstrafikken i Telthusbakken til et minimum.

Hvordan de øvrige delene av trafikkplanen for Akerryggen også kan løses ved dette grepet, fremgår av brev fra Telthusbakkens Venner til bydelen av 22.05.2013(vedl.1).

Biltrafikken i Telthusbakken har økt kraftig de senere år og må forventes å øke ytterligere med innflytting av 600 arbeidstakere for SSB. “Fryd” barnehage syd for Akersveien 26 ble bygget med “midlertidig” adkomst gjennom Telthusbakken. Kommunen har i mellomtiden kjøpt nabotomten mot øst til barnehageformål. Denne tomten har adkomstrett over Akersveien 26. Telthusbakkens Venner mener at biltrafikk til barnehager syd for Akersveien 26 ikke bør ha adkomst over Akersveien 26 eller Telthusbakken, men løses ved opprettelse av ytterligere korttidsparkering i Akersveien, med gangavstand. Dette bør også gjelde biler til Kanvas barnehage som ligger mot Westye Egebergs gate /Telthusbakken.

Statistisk Sentralbyrå flytter inn i området med 600 ansatte og med leiekontrakt for 15 år. Utbyggingen på eiendommen skal ferdigstilles våren 2014. På bakgrunn sakens forhistorie, ønsket om et godt forhold til bydel og beboere, og viljen til å bedre trafikk- og miljøsituasjonen på Akerryggen, har Telthusbakkens venner en forventning om at eier og leietakere kan godta løsningen med felles avkjørsel.

### **Bydelsdirektørens vurdering:**

Bydelsdirektøren viser til tidligere vedtak i saken fattet av bydelsutvalget.

Hovedproblemstillingen er en økende trafikk i Telthusbakken og Westye Egebergs gate, som følge av barnehageutbygging og ny bruk av Akersveien 26. Bydelsdirektøren er enig med Telthusbakken Vel i at den beste løsningen for å få redusert gjennomkjøringstrafikken i Telthusbakken/Westye Egebergs gate er å anbefale berørte parter å inngå en avtale om adkomst over Akersveien 26. Bydelsdirektøren anbefaler partene å gå inn for den alternative løsningen som ble foreslått av Bymiljøetaten. I stedet for offentlig vei over tidligere Teknologisk institutt inngås en avtale om “felles avkjørsel”, der eier av Akersveien 26 gir beboere tilhørende Westye Egebergs gate rett til å kjøre over sin eiendom. En avkjørsel har ikke samme krav til bredde på veien etc, og det trengs dermed ingen omregulering eller salg av eiendom.

Bydelsdirektøren håper at eier av Akersveien 26 og leietakere kan godta en løsning med en slik felles avkjørsel på området nord for nybygget.

Biltrafikken i Telthusbakken har økt kraftig de senere år og må forventes å øke ytterligere med innflytting av 600 arbeidstakere for SSB. “Fryd” barnehage syd for Akersveien 26 ble bygget med “midlertidig” adkomst gjennom Telthusbakken. Kommunen har i mellomtiden kjøpt nabotomten mot øst til barnehageformål, med adkomstrett over Akersveien 26 syd.

Bydelsdirektøren ser det er problematisk at biltrafikk til barnehager syd for Akersveien 26 har adkomst over Akersveien 26 eller Telthusbakken. Også rundt Kanvas barnehage som ligger

mot Westye Egebergs gate /Telthusbakken er det problematiske parkeringsforhold. Det er påpekt av bydelsutvalget tidligere at dette kan løses ved opprettelse av noen flere korttidsparkeringsplasser i Akersveien, i gangavstand fra barnehagene. Bydelsdirektøren ser ellers at parkeringsforholdene i Akersveien vil kunne bli bedre etter innføring av beboerparkeringsordningen, hvor mye av fremmedparkeringen vil bli redusert i dette området.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget viser til gjentatte vedtak i saken de senere år, sist i BU sak 82/11 Trafikale forhold rundt Akersveien 26, 26C og 24C.  
Bydelsutvalget mener den beste løsningen for å få redusert gjennomkjøringstrafikken i Telthusbakken/Westy Egebergs gate er å anbefale berørte parter i saken å inngå en avtale om adkomst over Akersveien 26. Bydelsutvalget anbefaler partene å se på den alternative løsningen som er foreslått av Bymiljøetaten. I stedet for å anlegge en offentlig vei kan det inngås en avtale om "felles avkjørsel" på området nord for bygget, der eier av Akersveien 26 gir beboere tilhørende Westye Egebergs gate rett til å kjøre over sin eiendom.  
Bydelsutvalget håper at eier av Akersveien 26 med leietakere kan godta en løsning med en slik felles avkjørsel på området nord for nybygget.
2. Bydelsutvalget ser at det er problematisk at biltrafikk til barnehager syd for Akersveien 26 har adkomst over Akersveien 26 syd eller Telthusbakken. Det samme gjelder for Kanvas barnehage som ligger mot Westye Egebergs gate /Telthusbakken.  
Det er tidligere påpekt av bydelsutvalget at situasjonen kan bedres ved opprettelse av noen flere korttidsparkeringsplasser i Akersveien, i gangavstand fra barnehagene.  
Bydelsutvalget ser ellers at parkeringsforholdene i Akersveien og området generelt vil kunne bli bedre etter innføring av beboerparkeringsordningen, som vil kunne redusere mye av fremmedparkeringen i dette området.

Ellen Oldereid  
bydelsdirektør

### Vedlegg

1. Brev til bydelen fra Telthusbakkens Venner datert 22.05.2013
2. [Godkjent plan mot nordgrense A-01 - Situasjonsplan 1](#)
3. Referat fra møte 06.10.2011
4. Akersveien 26 Utomhusplan
5. Akersveien 26 Utomhusplan Alternativ
6. Bymiljøetaten i brev av 13.10.11

## Sak 19/13 Tordenskiolds gate 3 offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering

Arkivsak: 201200525

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	12.06.13	19/13
Bydelsutvalget	18.06.13	51/13

### TORDENSKIOLDS GATE 3 OFFENTLIG ETTERSYN AV FORSLAG TIL DETALJREGULERING

#### Tidligere uttalelser i saken:

AU uttalelse 23.03.2012 Planinitiativ for detaljregulering - Byggeområde for bevertning, forsamlingslokale og konsertareal

Uttalelse:

”Planinitiativet er sendt bydelsutvalgets AU, som har fullmakt til å avgi uttalelse på vegne av BU. Bydelens tilbakemelding i denne fasen blir :

Bydelen registrerer at Plan- og bygningsetaten 12.01.2012 gav tiltakshaver avslag på søknad om bruksendring , dvs, en regulering i tråd med dagens bruk. Bydelen registrerer også at dette vedtaket av tiltakshaver er påklaget Fylkesmannen, men at det ikke foreligger vedtak i saken. Bydelen ser at saken i 2010 ble opprettet som en ulovlighets sak og at det har vært mange klager på støy på stedet og aktivitetene og at både politi og brann- og redningsetaten ved flere anledninger har gitt bruksnektelse og også stengt virksomheten flere ganger. Byantikvaren hadde også sterke innsigelser til bruksendringen.

Plan - og bygningsetaten konkluderte i sitt avslag på bruksendringen med at det ikke forelå en klar overvekt av hensyn som talte for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at Pbe ikke kunne se at den omsøkte utvidede dispensasjonen fra formålet medførte fordeler som var klart større enn ulempene, og at vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 dermed ikke var oppfylt.

Bydelen er her enig med Plan- og bygningsetatens vurderinger i at den omsøkte bruksendring fra forretnings- og kontorbruk til restaurant over to etasjer og servering på to nivåer i gårdsrommet er et stort avvik fra regulert bruk, og som avgir for mye støy til omliggende virksomheter.

Bydelen vil dermed ikke anbefale en fremtidig omregulering eller bruksendring av disse lokaler i den størrelsesorden som tidligere omsøkt.”

Adm. uttalelse 06.06.2012 Varsel om igangsatt detaljregulering av Tordenskiolds gate 3

”Det vises til mottatt varsel om igangsetting av detaljregulering av Tordenskiolds gate 3.

Bydelen viser til uttalelse til planinitiativet for detaljregulering datert 23.03.2012 og fastholder denne uttalelsen som fremgår under.....(se over)”

#### Sammendrag:

Planområdet er regulert til forretning og kontor. Eiendommen har hatt dispensasjon fra regulert formål til serveringssted i lokaler i 1.og 2.etasje, samt dispensasjon fra byggegrense for oppføring av terrasse i bakgård for uteservering. Ved den omsøkte

omreguleringen vil eiendommen bli regulert til faktisk bruk mm. som er bebyggelse og anlegg, forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon (kultur)/kontor/bevertning samt hensynssone bevaring, kulturmiljø.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et kultur- og næringscenter.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

### Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens saksframstilling er tatt inn i saken.

For forslagsstillers utdypende planbeskrivelse vises til vedlegg.

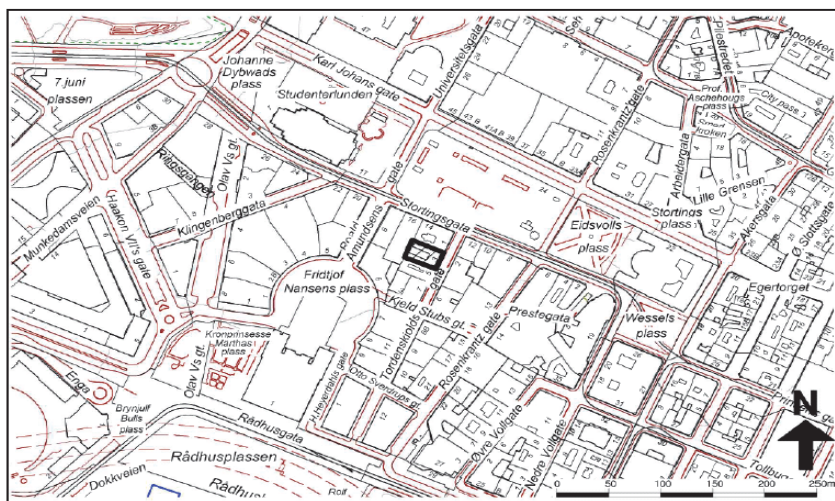
### Historikk

Planområdet er omfattet av reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, S-2255 byggeområde for forretning og kontor. Det er gitt dispensasjon fra regulert formål til serveringssted i lokaler i 1.og 2.etasje, samt dispensasjon fra byggegrense for oppføring av terrasse i bakgård for uteservering. Varsel om pålegg om opphør av ulovlig bruk av bakgården til utested/konsertlokale/diskotek, ble sendt 13.12.2010. Som følge av varsel ble det blant annet søkt om utvidet bruk med events, arrangementer, klubbing, filmpremierer, utested, restaurant og konserter. Søknaden ble avslått av Plan- og bygningsetaten. Etaten anbefalte i avslaget et planinitiativ og omreguleringsprosess dersom det fortsatt var ønske om omsøkt bruk. Avslaget ble påklaget blant annet fordi klager mener dagens bruk er i samsvar med betegnelsen serveringssted. Det har vært bruksnektelse på stedet fra Brann- og redningsetaten, av dato 24.09.2011. Bakgården ble av politiet stengt ved to anledninger på grunn av musikkstøy, ref. politiet av dato 03.10.2011.

Driften av utestedet Fugazi opphørte i august 2012 og et innovasjonssenter er etablert i lokalene.

Det ble 12.01.2012 gitt avslag i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 på søknad om bruksendring av gårdsrommet slik at dette kan benyttes til events, arrangementer, konserter og liknende. Plan- og bygningsetatens avslag ble påklaget fra advokatfirmaet Hjort Da på vegne av tiltakshaver Tordenskiolds gate 3 AS.

Byutviklingskomiteen tok klagen delvis til følge og innvilget dispensasjon fra reguleringsformålet i forbindelse med søknad om bruksendring av gårdsrommet i Tordenskiolds gate 3. Denne del av klagen er derfor endelig avgjort. Fylkesmannens vedtak i forhold til markisetaket foreligger nå, i brev datert 27.5.2013. Klagen førte frem og bakgården med markise kan derfor brukes i henhold til ønsket bruk.





## Beskrivelse av planforslaget

Tordenskiolds gate 3 ønskes nå omgjort til et samlingssted for kultur og innovasjonsmiljøet, med en kombinasjon av kontorlokaler, kafe, scener og produksjonslokaler.

Prosjektet har fått tilskudd fra Kulturdepartementet.

Planområdet består av en hovedbygning mot Tordenskiolds gate, bakgårdsbebyggelse samt gårdsrom, og er del av et større kvartal mellom Stortingsgata og Fridtjof Nansens plass. Som del av Oslos murgårdsbebyggelse fra 1800-tallet omfattes eiendommen av kapittel 5.12 "Ta vare på nasjonale kulturminneverdier" i kommuneplan 2008. I henhold til Kommunedelplan for indre Oslo er det et mål å revitalisere sentrumsfunksjoner i den bevaringsverdige sentrumskjernen.

Planområdet foreslås regulert til formål bebyggelse og anlegg; forretninger/off, eller privat tjenesteyting - institusjon (kultur)/kontor/bevertning samt hensynssone bevaring kulturmiljø. Nytt tiltak på eiendommen består av en fleksibel overdekning av bakgården, oppgitt til 158 m<sup>2</sup>. Eksisterende bebyggelse som opprettholdes er oppgitt til BRA=1100 m<sup>2</sup>.

## Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 9 forhåndsuttalelser.

Bydel St.Hanshaugen viser til tidligere saker knyttet til eiendommen som omfatter avslag på søknad om bruksendring knyttet til drift av bakgården, bruksnektelse knyttet til brannsikkerhet og musikkstøy. Bydelen anbefaler ikke en omregulering.

Brann- og redningsetaten viser til tidligere bruksnektelser av lokalene på grunn av personantall og ikke tilfredsstillende rømning samt manglende organisatoriske tiltak. Automatisk sløkkeanlegg anbefales men med dagens rømning kun via fasade bør bruken av bakgården opphøre. Omreguleringen anbefales ikke.

Byantikvaren viser til at eiendommen er oppført på Gule liste over verneverdig bebyggelse og at verneverdiene også er knyttet til bakgårdsbebyggelse og gårdsrom. Ettersom eiendommen har stor kulturhistorisk verdi anmodes det om at bevaring av hovedstrukturer og eksteriør sikres, og at bygningen reguleres til hensynssone bevaring, kulturmiljø.

Bymiljøetaten viser til samrådsinnspill hvor tiltaket ikke må føre til vesentlig økning av støynivået i området eller skape ekstra trafikk. Varelevering og parkering må anordnes på egen tomt. Støyanalyse bør foreligge.

Vann- og avløpsetaten ber om at krav til lokal overvannshåndtering ved tiltak på eiendommen sikres i reguleringsbestemmelsene.

Ferner Jacobsen AS v/ Christian Ferner synes det er svært uheldig at det legges til rette for bevertning og konsertareal med den støy, forsøpling og vold det vil medføre. Ordinær handel og kontor har forlatt området som følge av lignende omregulering.

Tordenskiolds gate 5 AS v/ Elisabeth Vik Forsber viser til støy, forsøpling og hærverk som følge av utelivsvirksomheten i Tordenskiolds gate 3 og ulempene det medfører for annen virksomhet i området, og stiller seg sterkt i mot en omregulering.

ANS Tordenskiolds gate 8-10 o AS Renref v/ Wikbor Rein & co stiller seg sterkt i mot en omregulering og viser til støy, forsøpling og hærverk som følge av utelivsvirksomheten i Tordenskiolds gate 3, og ulempene det medfører for annen virksomhet i området.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ingen merknader.

Forslagsstiller uttaler til forhåndsuttalelsene at Rambøll har foretatt en vurdering av maksimalt personantall i lokalene på bakgrunn av Brann- og redningsetatens aksjon hvor tillatt personantall ble redusert fra 500 til 150 personer. Vurderingen, datert 29.05.2012, konkluderer med at 500 personer kan evakueres under visse forutsetninger. Brann- og redningsetaten har akseptert persontallberegningen forutsatt bygningstekniske utbedringer, i brev av 21.06.2012. Når det gjelder varelevering vil dette skje som i dag fra Tordenskiolds gate hvor østre side av gaten er forbeholdt varelevering mellom kl. 8-16.

Forslagstiller bemerker at uttalelser vedrørende støy, forurensning og hærverk knytter seg vesentlig til tidligere leietaker. Tiltakshaver er ikke kjent med at noen omkringliggende virksomheter har vært utsatt for vold og bråk eller tilfeller av hærverk med forbindelse til Tordenskiolds gate 3. Det planlagte konseptet for bruk av gården vil være et positivt bidrag til området og ordensvakter vil overvåke Tordenskiolds gate ved aktiviteter på kveldstid.

Fig. 3.3 Foto av planområdet



## Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

### Overordnede mål

Planområdet er i kommuneplanen definert som et område for allsidig bymiljø med stor andel boliger. Planområdet ligger i sentrum og er del av Oslos murgårdsbebyggelse fra 1800-tallet. Området er klassifisert som område av nasjonal/viktig regional verneverdi. I henhold til Kommunedelplan for indre Oslo er det et mål å revitalisere sentrumsfunksjoner i den bevaringsverdige sentrumskjernen.

### Stedsutvikling

Eiendommen er del av kvartalsstrukturen i et historisk strukturelt bymiljø. Planområdet og nærområdene rundt er et utpreget kontor- og forretningsområde. Kvartalet for øvrig består blant annet av Christiania teater, hotell og gallerier. Eiendommens to nedre etasjer er i bruk til bevertning og etaten er positiv til at gårdsrommet også benyttes. Gårdsrommet har begrenset størrelse og det ligger til rette for å knytte bruken til bevertningen. I denne forbindelse må det påregnes noe støy. Dette kan bli konfliktylft i forhold til etablering av boliger på eiendommen. Etaten mener at en innpassing av boliger på eiendommen med hensyn til behovet for tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering, ikke synes forenlig med bygningens øvrige bruk. Plan- og bygningsetaten anser eiendommen uegnet til boliger.

### Kulturminner

Tordenskiolds gate 3 er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Bygningene er oppført i 1873 med klassiske detaljer i gatefasaden samt forretningsvinduer og dørpartier i funkisstil, trolig fra 1930-årene. Verneverdiene er også knyttet til gårdsrom og bakgårdsbebyggelse.

Bakgårdens vestre vegg utgjøres av Stortingsgaten 16 som nå er under fredning i henhold til

kulturminneloven. En regulering til hensynssone bevaring —kulturmiljø, vil kunne sikre at eiendommen og bygningens hovedstrukturer samt eksteriør bevares. Alle søknadspliktige tiltak på eiendommen må forelegges Byantikvaren før vedtak.

### **Naturmangfold**

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

### **Miljøfaglige forhold**

Planområdet som ligger i sentrum, grenser til Tordenskiolds gate og er noe utsatt for luftforurensing og støy. Planområdet ligger i gul støysone. Planforslaget omfatter ikke støyfølsomme bruksformål.

Andre virksomheter i området har klaget på støy i forbindelse med tidligere bruk av gårdsrommet. Som følge av støyproblematikken foreligger det en støyvurdering av musikklegg i bakgården. Som et resultat av målinger har drifter av utestedet gått til anskaffelse av en lydnivåbegrenser samt en kompressor som vil føre til at lovens krav til støynivå overholdes. Plan- og bygningsetaten mener at det i reguleringsbestemmelsene bør stilles vilkår for bruk av gårdsrommet av hensyn til forhold utenfor planområdet, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-7, nr. 2. Plan- og bygningsetaten ber om innspill særskilt knyttet til tiltak som reduserer støy.

### **Trafikkforhold**

Kollektivtilgjengeligheten er god med nærhet til T-bane ved Nationaltheatret og Stortinget samt buss og trikk i Stortingsgata. Det finnes parkeringshus i sentrum som kan dekke parkeringsbehov. Tordenskiolds gate er enveiskjørt mot syd med opparbeidet fortau på begge sider, og med gateparkering langs vestre fortau. Østre side av gate er skiltet for varelevering mellom kl. 8-16.

Å manøvrere større kjøretøy på egen grunn vil vanskelig la seg gjennomføre. En eventuell adkomst til eiendommen gjennom eksisterende portrom vil medføre rygging over fortauet. Tidsbegrenset varelevering langs fortauet som i dag anses å være tilfredsstillende.

### **Risiko- og sårbarhet**

Det er utarbeidet ROS-analyse som viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Det mest alvorlige forholdet er knyttet til varelevering langs fortau og risiko dette kan medføre for gående og syklende. Vareleveringen opprettholdes som i dag, og Plan- og bygningsetaten anser dette som en akseptabel løsning for Tordenskiolds gate 3. Det fremgår av ROS-analysen at støybelastning fra musikk i bakgård vil ligge under angitte grenseverdier og at ingen tiltak anbefales. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tilfredsstillende støyforhold likevel bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

### **Sosial infrastruktur**

Eiendommen ligger i sentrum med tilgang til de fleste servicetilbud. Det er få boliger i området.

Barnehager i nærheten finnes ved Victoria terrasse og Aker Brygge. Planområdet er vurdert uegnet til barnehage.

### **Teknisk infrastruktur**

Reguleringsbestemmelsene skal sikre lokal overvannshåndtering.

### **Estetikk og byggeskikk**

Tordenskiolds gate 3 er en eiendom med høy kulturhistorisk bevaringsverdi hvor verneverdiene også er knyttet til bakgård og bakgårdsbebyggelse. Regulering til hensynssone bevaring kulturmiljø vil sikre bevaring av bebyggelsen og det fremgår av bestemmelsene at

eiendommens hovedstruktur og eksteriør bevares. Den foreslåtte bruksendringen vil ikke få konsekvenser for den bevaringsverdige bebyggelsen. Etaten avventer nærmere uttalelse fra Byantikvaren angående et fleksibelt tak i gårdsrommet. Det skal sikres i reguleringsbestemmelsene at alle søknadspårliggende tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

### **Barns interesser**

Det er ikke tilrettelagt for aktiviteter for barn i reguleringsforslaget.

### **Universell utforming**

Eksisterende bygning som er fra 1873 tilfredsstillende ikke dagens krav til universell utforming. Trinnfri adkomst fra gateplan vil kunne komme i konflikt med verneverdier knyttet til fasaden. Det vil være trinnfri adkomst til gårdsrommet gjennom eksisterende portrom. Plan- og bygningsetaten mener det må ses nærmere på portrommet som adkomst og trinnfrie løsninger fra gårdsrommet til 1.etasje.

### **Økonomiske konsekvenser**

Planen innebærer ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Interessemotsetninger**

Det har tidligere forekommet klager fra hotellet i kvartalet på støy fra bakgården. Støy fra gårdsrommet og de øvrige lokalene forutsettes ivaretatt, slik at driften ikke er til ulempe for andre virksomheter i området.

### **Foreløpig konklusjon**

Plan- og bygningsetaten mener at en formålsendring av Tordenskiolds gate 3 tilpasset dagens bruk er i tråd med overordnede føringer. Det er et ønske at aktiviteter i sentrumskjernen også skal bidra til byliv på kveldstid.

Plan- og bygningsetaten er positiv til å utvide formål til også å gjelde konsertlokale samt at bakgården benyttes til bevertning, men det forutsettes at bruken av bakgården ikke er til sjenanse for drift på naboeiendommer. Det forutsettes at demping av støy i gårdsrommet blir ivaretatt.

Det er positivt at eiendommen blir sikret gjennom bevaring. Etaten avventer nærmere uttalelse fra Byantikvaren angående et fleksibelt tak i gårdsrommet

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at avbøtende tiltak angående støy sikres i reguleringsbestemmelsene.

### **Bydelsdirektørens vurdering**

Bydelsdirektøren viser til bydelens uttalelse ved planinitiativ og varsel om detaljplan. Bydelen har så langt ikke anbefalt omregulering av lokalene i Tordenskioldsgate 3.

Bydel St.Hanshaugen har til nå vist til tidligere saker knyttet til eiendommen, så som avslag på søknad om bruksendring knyttet til drift av bakgården samt bruksnektelse knyttet til brannsikkerhet og gjentatte klager på musikkstøy.

Forslagstiller bemerker at uttalelser vedrørende støy, forsøpling og hærverk knytter seg vesentlig til tidligere leietaker. Det fremgår av ROS-analysen at støybelastning fra musikk i bakgård vil ligge under angitte grenseverdier og det foreslås derfor ingen nye tiltak.

Fugazi Oslo's Photos - People/Place

Photo 10 of 57 Back to Album · Fugazi Oslo's Photos · Fugazi Oslo's Profile



Bydelsoverlegen ser at en ikke uten videre kan overføre disse forholdene til en ny leietager. Som følge av støyproblematikken er det nå fremlagt en støyvurdering av musikkanlegget i bakgården og dagens drifter av utestedet har gått til anskaffelse av en lydnivåbegrenser samt en kompressor som vil føre til at lovens krav til støynivå overholdes.

Bydelsoverlegen stiller spørsmål ved om dette vil fungere i praksis og har erfaring for at det er svært vanskelig å overholde støygrensene for omliggende bebyggelse ved utendørskonserter/scener.

Til tross for innkjøpt støybegrensende utstyr tror bydelsoverlegen det vil bli svært vanskelig å overholde støygrensene for omliggende bebyggelse (herunder hotell), og bydelsoverlegen støtter Plan- og bygningsetaten i at det i eventuelle reguleringsbestemmelser må stilles vilkår for bruk av gårdsrommet av hensyn til forhold utenfor planområdet, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-7, nr. 2.

Plan- og bygningsetaten uttaler i sin forhåndsuttalelse at det forutsettes at bruken av bakgården ikke er til sjenanse for drift på naboeiendommer og at demping av støy i gårdsrommet blir ivaretatt.

Brann- og redningsetaten uttaler senest i brev av 23.05.2013 at de ser på lokalene som et objekt med høy risiko. De viser til at etaten ved flere anledninger har gitt delvis bruksnektelse på adressen og de fraråder derfor omreguleringen. Brann- og redningsetaten anmoder om at det ved eventuell byggesak blir gjennomført tilsyn med fokus på brannprosjekteringen.

Bydelsoverlegen mener de forhold som tas opp av Brann- og redningsetaten i flere uttalelser må vektlegges sterkt ved vurdering av byggets egnethet som lokale for utelivsvirksomhet og konsertarena mm. Konseptet for virksomheten er positivt, men bydelsoverlegen mener at lokalitetene ikke ser ut til å være egnet for konseptet.

Bydelsoverlegen mener det fortsatt er mange uklarheter, forutsetninger og begrensninger rundt tillatt personantall i lokalet, løsningen med fordeling av personer i 1 og 2. etasje, tilgjengeligheten for slokkemannskapet og kun utgang via fasade. Bydelsoverlegen mener det vil være betenkelig å anbefale en omregulering av lokalene med bakgrunn i disse usikkerhetsmomentene.



Bydelsoverlegen registrerer at nabogårdene Tordenskioldgate 5,8-10 og også andre er sterkt imot en omregulering av eiendommen på grunn av de ulempene utelivsvirksomheten vil kunne medføre for annen virksomhet i området, i form av støy, forsøpling og hærverk .

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget viser til bydelens uttalelse ved planinitiativ og varsel om detaljplan. Bydelen har i tidligere uttalelser i saken ikke anbefalt omregulering av lokalene i Tordenskioldgate 3. Bydelsutvalget fastholder tidligere uttalelse og anbefaler ikke en omregulering av eiendommen i tråd med planforslaget.
2. Bydelsutvalget ser at en ikke uten videre kan overføre tidligere påklagede forhold til en nye leietager. Bydelsutvalget er imidlertid i tvil om støyproblematikken her vil kunne løses med de avbøtende tiltak som er iverksatt. Dette til tross for at fremlagt støyvurdering viser at tiltakene vil føre til at lovens krav til støynivå overholdes. Bydelen har erfaring for at det er svært vanskelig å overholde støygrensene for omliggende bebyggelse ( her hotell) ved utendørskonserten/scener, og tror dette vil bli tilfelle også her.

Bydelsutvalget støtter Plan- og bygningsetaten i at det i eventuelle reguleringsbestemmelser i denne plansaken må stilles vilkår for bruk av gårdsrommet av hensyn til forhold utenfor planområdet (her hotell), i henhold til plan- og bygningslovens § 12-7,nr 2.

3. Bydelsutvalget registrerer at Brann- og redningsetaten ser på lokalene som et objekt med høy risiko og at de derfor fraråder omreguleringen. Bydelsutvalget mener de forhold som tas opp av Brann- og redningsetaten i flere uttalelser må vektlegges sterkt ved vurdering av byggets egnethet som lokale for utelivsvirksomhet og konsertarena mm. Konseptet for virksomheten er positivt, men bydelsutvalget mener at lokalitetene ikke ser ut til å være egnet for konseptet.

Bydelsutvalget mener det fortsatt er for mange uklarheter, forutsetninger og begrensninger rundt tillatt personantall i lokalet, løsningen med fordeling av personer i 1 og 2. etasje, tilgjengeligheten for slokkemannskapet og kun utgang via fasade. Bydelsutvalget mener vil være betenkelig å anbefale en omregulering av lokalene med bakgrunn i disse usikkerhetsmomentene.

Bydelsutvalget registrerer at nabogårdene til planområdet er sterkt imot en omregulering av eiendommen på grunn av de ulempene utelivsvirksomheten vil kunne medføre for annen virksomhet i området og mener at dette også må vektlegges i totalvurderingen.

Ellen Oldereid  
bydelsdirektør

Vedlegg:  
Forslagsstillers saksfremlegg  
Fylkesmannens vedtak av 27.5.2013  
Brev fra Brann- og redningsetaten av 23.5.2013  
Tordenskioldgate 3 samrådsinnspill

Tordenskioldsgate 3 forhåndsuttalelser

Tordenskioldsgate 3 ROSanalyse

[Tordenskioldgate. 3 – Referat fra område og prosessavklaring etter planforum](#)

# Sak 20/13 Akersbakken 27, Gnr/Bnr 218/14 - detaljregulering

## reguleringsplan - Byggeområder for kontor, sykehus og bolig

Arkivsak: 201002561

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	12.06.13	20/13
Bydelsutvalget	18.06.13	54/13

### AKERSBAKKEN 27, GNR/BNR 218/14 - DETALJREGULERING REGULERINGSPLAN - BYGGEOMRÅDER FOR KONTOR, SYKEHUS OG BOLIG

#### Sammendrag:

Området foreslås regulert til område for bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, kombinert bebyggelse og anlegg —bolig/barnehage/administrasjon/kontor. Eksisterende bebyggelses utnyttelse og høyder økes ikke. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et alternativ 2 som foreslås regulert til område for bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, barnehage, kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/barnehage/administrasjon/kontor. Plan- og bygningsetaten stiller seg positiv til planforslag alternativ 1, men anbefaler planforslag alternativ 2.

#### Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens saksframstilling er tatt inn i bydelens saksframstilling.

#### Bakgrunn

Eiendommene ligger på Gamle Aker Rode, i bydel St. Hanshaugen, sentralt i Oslo indre by. På eiendommene står det i dag et kontorbygg og boligbebyggelse. Rundt området er det større grønne områder som er regulert til friområder og allmenn bruk.

Eksisterende bebyggelse består i kontorbygg som i år 2000-2003 ble omgjort fra tidligere Rikshospitalets hjertesenter og Hjelpepleierhøgskolen, til i dag å brukes av

Bydelsadministrasjonen for Bydel St. Hanshaugen. I planområdet inngår også to bygårder bestående av boligbebyggelse som er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig. Eiendommene omfattes av reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone S-2255, vedtatt 28.07.1977 med endringer S-2937, vedtatt 01.10.1987. Området er regulert til tomt for bygninger med allmenntillegget formål (private institusjoner etc.). U-grad er satt til 1,0—1,5. Det er krav om bebyggelsesplan.

Planforslaget er i tråd med gjeldende overordnede planer, i og med at planforslaget legger opp til en økning i boligmassen og en bevaring av eksisterende grønnarealer. Bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet ønskes ivaretatt.

#### Beskrivelse av planforslaget

**Alternativ 1:** Forslagsstiller foreslår å omregulere eiendommen til bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, kombinert bebyggelse og anlegg —bolig/barnehage/administrasjon/kontor.

Alternativet omfatter 1.249 m<sup>2</sup> BRA under terreng, og 17.800 m<sup>2</sup> BRA over terreng. Høyder er fastsatt som vist på plankartet. Det blir uteoppholdsareal på terreng, balkonger og takterrasser. Nye leiligheter skal følge den til enhver tid gjeldende norm for leilighetsfordeling og det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Parkeringsplasser skal etableres på



egen grunn under terreng. Kjøreatkomst skal skje som vist med piler på plankartet og varelevering skal skje fra Fredrikke Qvams gate.

**Alternativ 2:** Plan- og bygningsetaten har også utarbeidet et alternativ med omregulering. I tillegg til overforstående formål skal en andel av tillatt 17.800 m<sup>2</sup> BRA over terreng tilrettelegges med bebyggelse for barnehage, minimum 650 m<sup>2</sup>BRA, og uteoppholdsareal for barnehage, minimum 1085 m<sup>2</sup>. Alternativet omfatter også 1.249 m<sup>2</sup>BRA under terreng. Det blir uteoppholdsareal på terreng, balkonger og takterrasser, i tillegg skal uteoppholdsareal avsatt for barnehage være tilgjengelig for beboerne utenfor barnehagens åpningstider. Høyder er fastsatt som vist på plankartet. Nye leiligheter skal følge den til enhver tid gjeldende norm for leilighetsfordeling og det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Parkeringsplasser skal etableres på egen grunn under terreng. Kjøreatkomst skal skje som vist med piler på plankartet og varelevering skal skje fra Fredrikke Qvams gate.

### **Forhåndsuttalelser**

Det er innkommet fem forhåndsuttalelser.

Bymiljøetaten anbefaler at eksisterende trær på tomta tas vare på i omreguleringen.

Friluftsetaten kan ved behov formidle veileder for graving ved trær.

Byantikvaren informerer om at planområdet ligger i et viktig og sårbart historisk miljø.

Eiendommen er nabo til den fredete Gamle Aker kirke, og ligger i nær tilknytning til flere andre kulturminner.

Byantikvaren har ingen merknad til planinitiativet under forutsetning av at bruksendringen ikke medfører krav som kan komme i konflikt med kulturminnene i området. Planområdet er allerede bebygd og det stilles derfor ikke krav til arkeologisk registrering av planområdet.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Gravferdsetaten Oslo Havn KF og Ruter AS har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.

Sameiet Akersbakken 25 A-D v/ Sweco Nor e AS ber om at reguleringsarbeidet hensyntar krav om fjerning av 4 parkeringsplasser i Fredrikke Qvams gate.

Brann- og redningsetaten viser til befaringsrapport for vurdering av brannsikkerhet for eiendommer mot Fredrikke Qvams gate. Effektiv rednings- og slokkeinnsats til loftsleiligheter mot Fredrikke Qvams gate kan vanskeliggjøres fordi optimal plassering av stigebil kan hindres av de fire oppmerkede plassene nærmest krysset Fredrikke Qvams gate og Hans Ross"gate.

I tillegg til de 5 forhåndsuttalelsene har bydelen i brev av 06.06.2012 uttalt seg positivt til at det tas inn reguleringsformål barnehage i detaljplanarbeidet.

### **Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene**

Bymiljøetaten. Det er ikke planlagt arbeid som betinger fjerning av store trær.

Byantikvaren. I forbindelse med at det er ønskelig med balkonger for nye boliger, er

Byantikvaren kontaktet på nytt. I uttalelse datert 14.01.13, bekrefter Byantikvaren at balkonger vil kunne aksepteres.

Brann- og redningsetaten. Fredrikke Qvams gate inngår ikke i planforslaget og plassering av p-plasser i gaten er derfor ikke tema for reguleringsaken. Forslagsstiller vil imidlertid ta hensyn til kravet, og de angitte plassene vil bli fjernet.

### **Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser**

Planbestemmelsene stiller krav til at trær skal bevares og at balkonger utformes i henhold til enhver tid gjeldende Balkongveileder. Sikring av plassering for stigebil slik Brann- og redningsetaten viser til, vil bli tatt inn under byggesaken. Videre er de fire parkeringsplassene som ønskes fjernes for å tilrettelegge plass for stigebil, utenfor planområdet, og de vil således ikke bli sikret i reguleringsbestemmelsene.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

## **Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering**

### **Overordnede mål**

Kommuneplanens føringer er at området skal benyttes til allsidig bymiljø med stor andel av boliger. Dette gir rom for alle de formålene som ønskes i planinitiativet.

### **Landskap**

Planområdet består av terreng som skråner ned mot nordvest og sørøst, der det sørlige hjørnet mellom Bergstien og Akersbakken fremstår som det høyeste terrengnivået sett fra gateplan. Utearealene inne på planområdet er i hovedsak flate med en større støttemur mot Akersbakken som innlemmer det opphøyde utearealet mot sørøst. På grunn av terrengforskjellen mot nordvest blir to etasjer med underetasje eksponert ut mot Fredrikke Qvams gate.

### **Naturmangfold**

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10,11 og 12 komme til anvendelse.

### **Kulturminner**

Det forutsettes at planinitiativet ikke vil medføre negative konsekvenser for det eksisterende historiske miljøet. Oppføring av nye balkonger, skal utføres i tråd med Balkongveilederens retningslinjer.

### **Miljøfaglige forhold**

Reguleringsbestemmelsene stiller støykrav i henhold til Miljødepartementets (MD) retningslinjer T- 1442/2012.

Videre stilles krav om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

Bebyggelse innen konsesjonsområder skal tilknyttes f.jernvarmeanlegget.

Det stilles krav til at planforslaget følger de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme, eller det må anvendes alternative energikilder som energimessig er likeverdig med fjernvarme.

Det er sendt inn illustrasjoner som viser sol- og skyggeforhold på planområdet og nærliggende bebyggelse.

Solforhold på sydøst- og vestvendt uteareal er ivaretatt med god solbelysning store deler av dagen, mens den østre delen av utearealet i bakgårdsrommet er skyggelagt store deler av dagen. Deler av eksisterende takflater skal ombygges med takterrasser og planområdet vil således få økt andel utearealer som vil forbedre allerede eksisterende situasjon. Minst 30% av uteareal på terreng skal være solbelyst 1. mai kl. 1500.

### **Trafikkforhold**

Det vil ikke bli stilt krav til at bilparkeringskravet for planområdet blir oppfylt, da dette ikke er mulig innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten krever at sykkelparkeringskravet er dekket og det vil i forbindelse med søknad om rammetillatelse måtte avklares hvordan avleveringssone for barnehage er løst.

Det vil også måtte belyses hvor mye parkering/sykkelparkering som tilrettelegges for barnehagedelen.

Planområdet har god kollektivdekning og planområdets beliggenhet sikrer dekning av kollektivtransport med tanke på alle de foreslåtte formålene.

Plan- og bygningsetaten er skeptisk til hvordan innkjørselen til fremtidig parkeringskjeller skal løses i Fredrikke Qvams gate, da dette er en relativt smal gate med skråparkering av biler på den nordvestlige delen av gaten. Det må avklares om utformingen av avkjørselen inn til parkeringskjeller tilfredsstillende gjeldende veinormaler.

Avkjørsel er markert på plankartet.

### **Risiko - og sårbarhet**

Det er utarbeidet en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse med gjennomgang av mulige risikofaktorer. Det stilles krav om at det dokumenteres at bebyggelsen er prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak.

Plan- og bygningsetaten anser ROS-analysen som tilfredsstillende.

### **Sosial infrastruktur**

Eksisterende sosial infrastruktur anses i hovedsak som tilfredsstillende, men det er påpekt av bydelen at det er et behov for flere barnehager i området. Planforslaget medfører etablering av et større antall nye boliger, noe som også vil kunne føre til en større andel barnefamilier i området. I alternativ 2 er det inkludert etablering av ny barnehage som inkluderer et fint uteareal velegnet til formålet barnehage.

Barnehagetilbudet i området blir således utvidet og det vil bli lettere for barnefamilier å velge å bo i den tette byen.

### **Teknisk infrastruktur**

Planforslaget vil påvirke veitrafikken i Fredikke Qvams gate med økt inn- og utkjøring fra parkeringskjeller og varelevering.

### **Estetikk og byggeskikk**

Plan- og bygningsetaten forutsetter at estetiske endringer av den eksisterende bygningsmassen vil være i tråd med Byantikvarens føringer og at endringer ikke skal svekke eksisterende funksjonalistisk eller bevaringsverdig uttrykket. Balkonger vil måtte følge retningslinjene i Balkongveilederen.

### **Stedsutvikling**

Planområdet er godt egnet for ny boligbebyggelse og ny barnehage, og vil bidra til flere boliger på en positiv måte. Eiendommene har en svært gunstig beliggenhet sentralt i den tette byen og i nærheten av store parker og felles utearealer. Ved å tilrettelegge for både bolig og arbeidsplasser i kontor, administrasjon og barnehage vil området bli revitalisert med nye arbeidsplasser og flere boliger i nærmiljøet.

### **Barns interesser**

Ved at norm for leilighetsfordeling blir fulgt vil det etableres en stor andel romslige leiligheter. Dette gir boliger som er bedre egnet for barnefamilier og vil være i tråd med barn og unges interesser. Innenfor planområdet er det utearealer på bakkenivå som vil kunne tilrettelegges for lek og opphold for barn i forskjellig alder. Foreslåtte takterrasser vil ikke egne seg for barn og unge, men være mer egnet for voksne. Det er derfor viktig at det som er av utearealer på bakkenivå utarbeides med svært høy fokus på barn og unges lek, og gis et grønt preg der eksisterende trær bevares. Planområdet ligger svært gunstig plassert med større parker og felles utearealer som vil være attraktivt for barn og unges lek.

Alternativ 1 legger opp til at det kan tilrettelegges for barnehage, men det er ikke et krav til at det etableres barnehage. Alternativ 2, med foreslåtte barnehage, er en positiv løsning for barn i nærmiljøet og dekke noe av bydelens behov.

### **Universell utforming**

Det vil i reguleringsbestemmelsene bli stilt krav til at bebyggelsen og uteoppholdsarealene innenfor planområdet utformes i tråd med gjeldende krav til universell utforming og tilgjengelighet for alle.

### **Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget vil medføre etablering av flere arbeidsplasser som vil være positiv for økonomien i området.

### **Andre forhold**

Det er viktig at nye boliger plasseres mest mulig skjermet fra støy, og leilighetsplasseringer i forhold til støysonene må derfor belyses ved søknad om rammetillatelse.

### **Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon**

Planområdet har en svært gunstig beliggenhet i den tette by med lett tilgang på parkområder og felles utearealer i nærmiljøet. Planforslaget er således velegnet for foreslåtte formål og vil tilføye nærområdet og byen flere boliger, arbeidsplasser, og muligens en ny barnehage. Det må vektlegges at eksisterende bebyggelses utforming og bevaringshensyn ivaretas, og at uteoppholdsarealenes utforming holder en høy standard der eksisterende trær bevares. Mangel på parkering innenfor planområdet anses ikke som problematisk på grunn av områdets sentrale beliggenhet i Oslo by, samtidig som begrenset parkering vil oppfordre beboere og ansatte i planområdet til å benytte seg av offentlig transport. Alternativ 1 åpner for muligheten for en ny barnehage, en løsning som vil gjøre det lettere for barnefamilier å bo i den tette byen med små barn.

Plan- og bygningsetaten stiller seg positiv til planforslag alternativ 1, men anbefaler planforslag alternativ 2.

## **Plan- og bygningsetatens alternativ, Alternativ 2**

### **Hensikten med forslaget**

Alternativ 2 er utarbeidet med bakgrunn i bydelens uttalelse for å belyse muligheten for barnehage innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet alternativet, med utgangspunkt i at deler av eksisterende kontorbygg og uteoppholdsareal skal tilrettelegges for barnehage. Det forutsettes at barnehagens uteoppholdsareal er tilgjengelig for beboere og allmennheten utenfor barnehagens åpningstider. Videre skal det avsettes sykkel- og parkeringsplasser for barnehagen.

### **Planforslaget**

Alternativ 2 viser omregulering fra allmenntilgjengelig formål til foreslåtte formål i alternativ 1, samt formål barnehage. Reguleringsbestemmelsene angir minimum 650 m<sup>2</sup>BRA som skal tilrettelegges for barnehagens bebyggelse, og minimum 1.085 m<sup>2</sup>BRA, som vist med formålsgrænse, som skal tilrettelegges for uteoppholdsareal for barnehage. Dette for å sikre uteoppholdsareal mot sørøst som gir gode solforhold.

### **Konsekvenser**

På grunn av planområdets beliggenhet er det ønskelig at en stor andel av foreldre kan komme til barnehagen til fots eller ved hjelp av kollektivtransport.

### **Bydelsdirektørens vurdering**

Bydelen uttalte administrativt i forbindelse med varslet om oppstart av reguleringsplanarbeidet at bydelen har et stort behov for barnehageplasser, og at det bør være mulig å legge til rette for barnehage i bygget i Akersbakken 27.

Bydelsdirektøren er enig med Plan- og bygningsetaten i at planområdet har en svært gunstig beliggenhet med lett tilgang på parkområder og felles utearealer i nærmiljøet. Planforslaget er velegnet for foreslåtte formål som vil tilføye nærområdet og byen flere boliger, arbeidsplasser, og muligens en ny barnehage.

Eksisterende bebyggelses utforming og bevaringshensyn må ivaretas, og uteoppholdsarealenes utforming må ha en høy standard og hvor eksisterende trær bevares. Begrenset parkering innenfor planområdet må aksepteres på grunn av områdets sentrale beliggenhet i Oslo by og tilgjengelighet på offentlig kommunikasjon.

Det er fjernvarmeoppvarming av bygget i dag.

Alternativ 1 åpner for muligheten for en ny barnehage på området, mens Plan- og bygningsetatens alternativ 2 tar inn krav om barnehage i reguleringsbestemmelsene.

Bydelsdirektøren mener at det må tas inn og planlegges for formål barnehage i bygget i Akersbakken 27.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget mener det må tas inn og planlegges for formål barnehage i bygget i Akersbakken 27 og anbefaler alternativ 2 .
2. Bydelsutvalget støtter at eksisterende bebyggelses utforming og bevaringshensyn må ivaretas, og at uteoppholdsarealenes utforming må ha en høy standard, og hvor eksisterende trær bevares.
3. Bydelsutvalget mener et svært lavt antall parkeringsplasser må kunne aksepteres innenfor planområdet på grunn av områdets sentrale beliggenhet i Oslo by og tilgjengelighet på offentlig kommunikasjon.

Ellen Oldereid  
Bydelsdirektør

Vedlegg:  
Akersbakken 27 kunngjøring om off. høring  
Forslagsstillers saksfremlegg  
Administrasjonens uttalelse av 06.06.2012  
Reguleringsbestemmelser Alt 1 og Alt. 2

## **Sak 21/13 Lovisenberggata 15 D - 220/71 - varsel om igangsetting av planarbeid - Garasjeanlegg - Diakonissehuset Lovisenberg**

Arkivsak: 201300153

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>
Miljø- og byutviklingskomiteen	12.06.13	21/13
Bydelsutvalget	18.06.13	52/13

### **LOVISENBERGGATA 15 D - 220/71 - VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID - GARASJEANLEGG - DIAKONISSEHUSET LOVISENBERG**

#### **Tidligere vedtak i saken**

AUsak Invitasjon til innspill fra bydelen - Lovisenberggata 15 D - Planinitiativ garasjeanlegg  
Uttalelse:

”Planinitiativet er sendt bydelsutvalgets AU som har fullmakt til uttalelse til planinitiativ fra BU.

Bydelens tilbakemelding i denne fasen blir :

1. Forslagsstiller ønsker vurdert om det er mulig å få etablert en utkjøring av garasjeanlegget, mot Colletts gate – i inngangstunellen til et tidligere tilfluktsrom. Som det fremgår av planinitiativet vil en slik utkjørsel fra garasjeanlegget i tilfelle berøre et mindre friområde som ligger ved Colletts gate. Bydelen forvalter dette friområdet. Primært ønsker ikke bydelen en nedbygging av friområder, men kan se at det her kan være gode grunner for en utkjøring fra garasjeanlegget mot Colletts gate. En slik utkjøring vil gi en direkte utkjøring til Uelandsgate og derfor en betydelig mindre trafikk inne på Lovisenbergområdet.
2. Nær foreslått utkjøringsområde mot Colletts gate ligger en stor fjernvarmeledning.
3. Bydelsutvalget har på nåværende tidspunkt ingen flere kommentarer til saken og bydelens endelige uttalelse vil foreligge ved den offentlige høringen.”

#### **Sammendrag:**

Petter Bogen Arkitektkontor AS varsler på vegne av forslagsstiller Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg at det settes igang arbeid med et privat forslag til detaljert regulering (vedlegg). Forslaget skal legge tilrette for formålsendringer, byggetiltak for Lovisenberg Diakonale Sykehus samt et felles garasjeanlegg for området.

Byggetiltakene ligger i et begrenset område, men planområdet er utvidet slik at alle Diakonissehusets eiendommer på Lovisenberg inngår. Dette for å ivareta opparbeidelsen av grønne arealer etter biler som fjernes fra hele det området som sogner til det nye garasjeanlegget.



## **Saksframstilling:**

### **Bakgrunn**

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg, som eier området, har tradisjonelt ivarettatt behov for boliger for ansatte ved Lovisenberg Diakonale Sykehus (LDS) og de andre institusjonene på Lovisenbergplatået. Behov for boliger for ansatte ved institusjonene er det ikke like nødvendig å ivareta som før, og ikke med nærhet til institusjonene. Det er andre behov, som styrking av institusjonene selv, som nå veier tyngre.

Samtidig står man overfor å investere i relativt tung rehabilitering av boliger fra 70-tallet. I denne situasjonen er det aktuelt å rive en boligblokk og erstatte denne med et kontorbygg for tjenesteyting. Det er sendt inn rivesøknad for boligbygget og rammesøknad for det nye administrasjonsbygget som tenkes å erstatte bygget som rives.

Byggetiltaket utløser behovet for formell planbehandling for å endre formål. Denne endringen gjøres i sammenheng med en tilsvarende (men motsatt) endring på en nabotomt innenfor planområdet.

Det samlede omfang av areal for boligformål og allmenntillegget består som uendret innenfor planområdet. Det handler slik sett om å bytte formål, mellom tomter som ligger svært nær hverandre.

Forøvrig krever gjeldende regulering at det skal utarbeides en bebyggelsesplan i sammenheng med rammesøknad; det er også en bakgrunn for å utarbeide et privat forslag til detaljert regulering.

2010 ble Lovisenberggaten 15 D/E skadet i brann. Det er gitt rammetillatelse for et nybygg som erstatter det skadede bygget. Det brannskadede bygget er revet, og det er klart for å bygge et nytt bygg på stedet.

I 2011 ble det frigitt et tilfluktsrom som ligger i fjellet under tomten. Tilfluktsrommet ble tilbakeført fra Sivilforsvaret til grunneier, som er stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg. Dette førte til en tanke om at tilfluktsrommet kunne brukes til et større felles parkeringsanlegg for området. Slik kan parkering fjernes fra overflaten —og heller plasseres i felles garasjeanlegg under bakken. Da vil parkområdene slippe belastning med kjøring og parkering, og komme mer til sin rett, som et viktige grønt- og rekreasjonsområde.

### **Forslagsstillers saksfremstilling**

Hensikten med forslagene totalt sett er

- å legge tilrette for riving av boligbygget på 220/98. Bygget vil erstattes av et kontorbygg, et administrasjonsbygg som skal tjene allmenntillegget. Derfor må



denne tomten få endret formål, fra bolig til allmenntilgjengelig formål (det som idag benevnes som formålet privat og/eller offentlig tjenesteyting).

For at tiltaket beskrevet ovenfor ikke skal endre planområdets andel areal for boligformål, vil en del av eiendommen 220/70 omreguleres fra allmenntilgjengelig formål til boligformål. Boligblokken som står på 220/70 er nylig rehabilitert. Den står på areal som har allmenntilgjengelig formål, fordi boligene er knyttet til institusjonene innenfor det store allmenntilgjengelige formålet som omfatter Lovisenberg Diakonale Sykehus samt Diakonissehuset Lovisenberg, med deres institusjoner.

- etablering av et felles sentralt garasjeanlegg under nybygget for Lovisenberggata 15 D/E, som erstatning for dagens parkering på terreng på Diakonissehusets tomter på Lovisenberg.
- stenging av den private internveien som passerer planområdet.
- etablering av et mellombygg (15 F) som vil forbinde 15 D/E med sykehusets hovedfløy.

### **Lovisenberggata 21 A- M**

Det private forslaget til detaljert regulering handler om omdisponering i en avgrenset del av de arealene på Lovisenberg som er i Diakonissehuset Lovisenberg sitt eie. Denne delen ligger innerst på Lovisenbergplatået, mot Griffenfeldts gate (Ring 2). Delen er avgrenset som et planområde, markert på illustrasjonen under, og omfatter tomtene 220/98, 220/99 og del av 220/70. I planområdet ligger tre boligblokker fra 70-tallet, alle formet som lameller. De to vestre blokkene



(220/98 og 220/99) ligger på areal med boligformål. Den østre (220/70) ligger på areal for allmenntilgjengelig formål.

Den mellomliggende tomten 220/99 berøres ikke av forslaget; tomten er kun med for å samle de to tomtene som berøres innenfor ett og samme planområde.

Planforslaget dreier seg om et formålsbytte mellom to nærmest identiske arealer som har nærmest identisk bebyggelse. Formålsbyttet synes ikke å ha noen praktisk betydning; utover formålsbyttet vil tiltak i området styres av gjeldende regulering S-2255.

Dagens situasjon. Stiplet linje avgrenser planområdet. Området ligger mellom Lovisenberg Diakonale Sykehus sin adkomstplass og Griffenfeldts gate (Ring 2). De to øverste byggene (på



boligformål) er fra 70-tallet og modne for tung rehabilitering. Det nederste, også fra 70-tallet, er nylig renovert.

Mulig fremtidig situasjon. Det nordre bygget er revet, og erstattet av et kontorbygg med allmennyttig formål, for offentlig og/eller privat tjenesteyting. Reguleringsformålet er endret fra bolig- til allmennyttig formål. De to nederste byggene er uendret, men nederste bygg har fått endret reguleringsformål, fra allmennyttig- til boligformål. De to arealene som har byttet formål er omtrent like store.

## **Konsekvenser av forslaget**

### **Trafikk og parkering**

Trafikken til Lovisenbergplatået vil ikke endres særlig. 28 småleiligheter erstattes av et kontorbygg på ca. 5000 m<sup>2</sup>.

Antallet parkeringsplasser vil, i henhold til parkeringsnormen, være omtrent det samme.

### **Grøntområder**

Området vil fortsatt ha samme grøntandel som i dag, i form av hager mellom byggene.

### **Boliger og annen virksomhet**

Forslaget vil innebære at størrelsen på arealet som er regulert for boliger forblir det samme innenfor planområdet. Tilsvarende vil størrelsen på arealet som er regulert for allmennyttig formål forbli det samme som før innenfor planområdet.

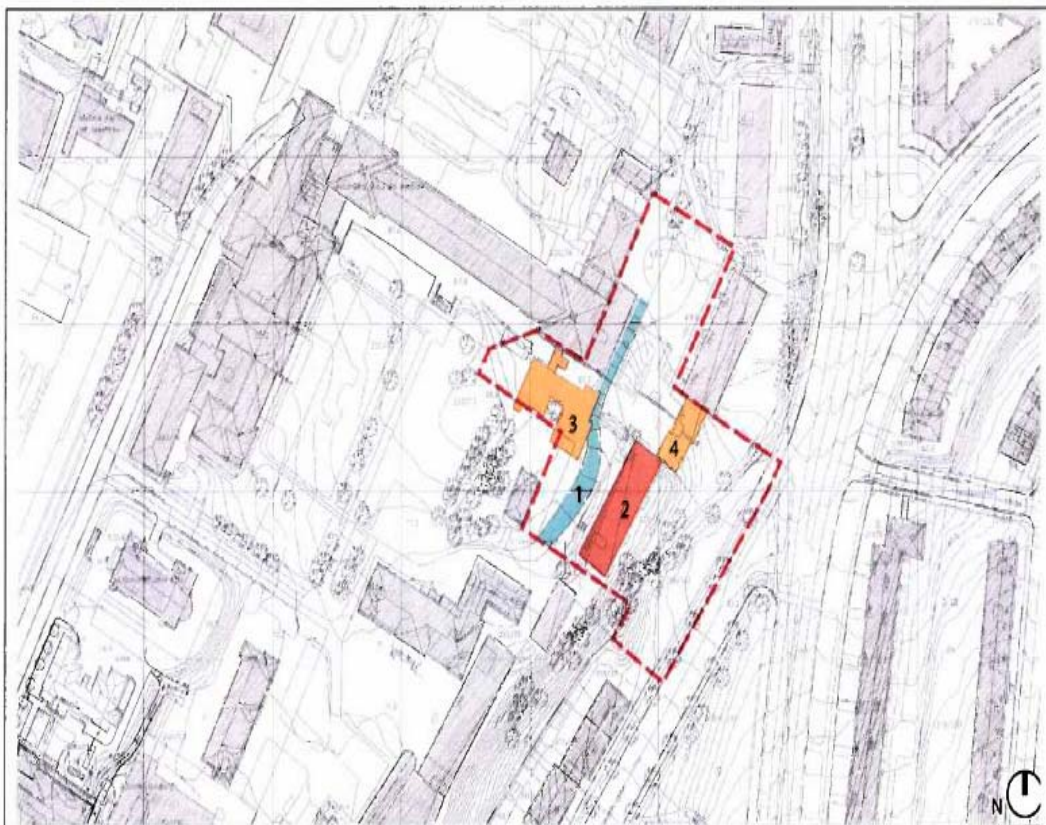
Nå vil man imidlertid realisere et bygg for offentlig og/eller privat tjenesteyting på det allmennyttige formålet på tomt 220/98. Dette har sammenheng med at slike funksjoner i dag er mer aktuelle enn det å ha boliger på allmennyttig formål. En aktuell bruk av nybygget er som administrasjonsbygg for Bydel St. Hanshaugen; Diakonissehuset har tilbudt utleie her, til bydelen, i et åpent anbud som er under vurdering. Alternativt vil bygget brukes til annen slags tjenesteyting, med funksjoner som har glede av nærhet til sykehuset og de andre institusjonene på Lovisenbergplatået.

Boligblokken på 220/70 som nå vil ligge på tomt med vanlig boligformål vil med endringen kunne nyttes til boliger i det generelle boligmarkedet, noe som også er mer i takt med tiden.

### **Riving av boligblokken på tomten 220/98**

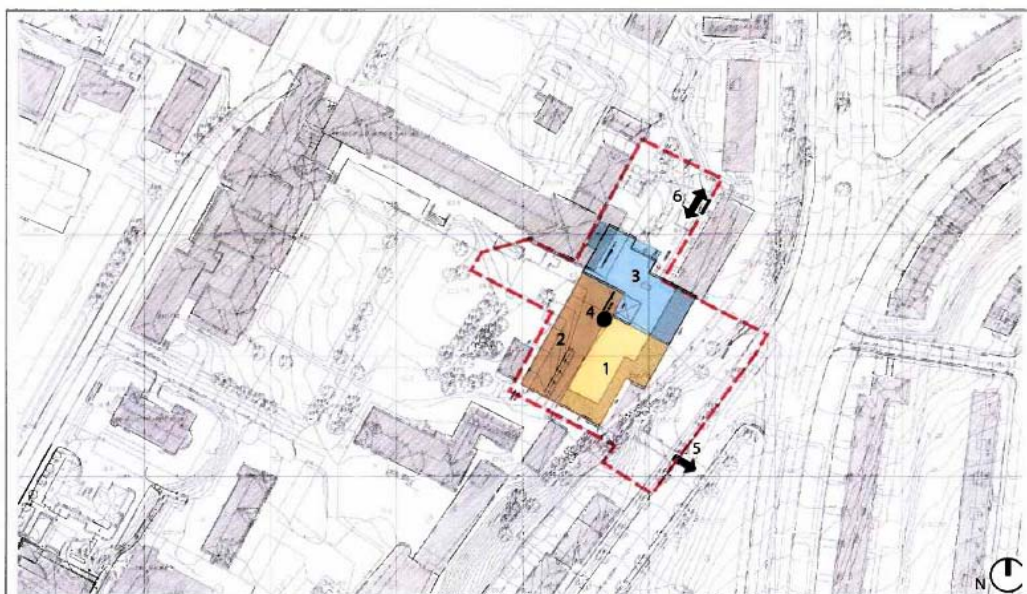
Beboerne er varslet oppsigelse, og det er sendt søknad om rivetillatelse. Beboerne som leier her i dag ville under alle omstendigheter stå overfor utflytting, fordi alternativet til riving vil være en total rehabilitering, som krever at bygget tømmes.

## Lovisenberggata 15 D/E og F



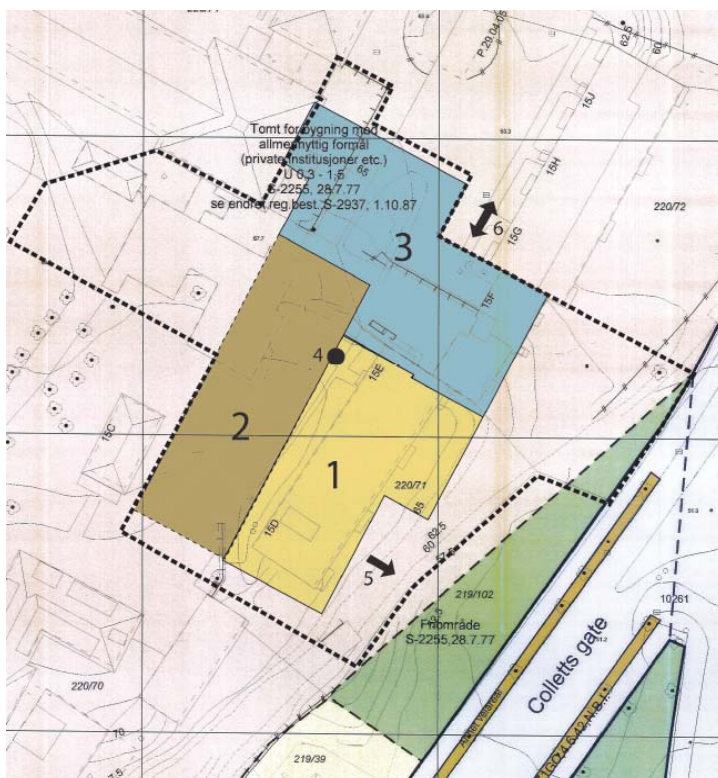
Eksisterende situasjon Lovisenberggaten 15 D/E og F

Stiplet linje avgrensner området for byggetiltak. 1) privat internvei. 2) Lovisenberggata 15 D/E som har rammetillatelse 3) brakkerigg som skal fjernes 4) Lovisenberggata 15 F som skal rives



Mulig fremtidig situasjon Lovisenberggata 15 D/E og F

1) Lovisenberggata 15 D/E som har Rammetillatelse 2) felles gasjeanlegg for området. 3) Nybygg i Lovisenberggata 15 F 4) ut- og inngang til gasjeanlegg 5) utkjøring mot Colletts gate 6) nedkjøring til gasjeanlegg fra Lovisenberggata



## Konsekvenser av forslaget

### Trafikk

I sammenheng med etablering av et garasjeanlegg tenkes den interne veien i området stengt for gjennomgangstrafikk. Både garasjeanlegget og stengingen inngår i et miljøtiltak for området, der ønsket er å gjøre parken på Lovisenberg bilfri.

Trafikken til Lovisenbergplataet vil endres/øke noe, men ikke betydelig, med byggetiltakene. Kapasiteten på plataets kopling til byens gater (krysset Lovisenberggata/Geitemyrsveien) har tilstrekkelig kapasitet.

Det interne kjøremønsteret på plataet vil endres til det bedre ved stengingen av internveien. Utkjøring fra felles garasjeanlegg til Colletts gate vil imidlertid gi merkbar positiv effekt i Lovisenberggata, idet trafikken tilbake til Geitemyrsveien vil reduseres. Utkjøring til Colletts gate vil bidra til en avlastning av Lovisenbergplataet, uten at trafikkmengden i Colletts gate vil bli nevneverdig større.

### Parkering

Tilfluktsrommet har vist seg å ikke være spesielt egnet som garasje. Men fjellet er egnet, og et felles garasjeanlegg i fjellet under tomten er ønsket. Forslaget legger til rette for et garasjeanlegg for ca. 400 biler. Antallet plasser følger av parkeringsnormen.

Med et felles garasjeanlegg for parkering vil området få en rasjonell løsning for henstilling av en stor del av bilene i området. Ordningen vil gjøre det enkelt å finne parkeringsplass, og gjøre slutt på dagens søk etter plasser (som er spredt på området).

Ordningen gjør det også enkelt å ferdes til fots mellom parkeringsanlegget og byggene som betjenes. Parkeringsanleggets publikumsside, for gående, blir liggende mot parkområdet, med naturlige gangbaner til sykehusets hovedinngang på parksiden, med gode forbindelser til de øvrige byggene i området.

Den samlede parkeringen vil beregnes med utgangspunkt i gjeldende norm for parkering. Noe parkering vil beholdes på terreng, for å betjene av- og påstigning og korttidsparkering for besøkende, HC-plasser og lignende.

### **Avtalemessig sikring av ordningen med et sentralt parakeringsanlegg**

Det vil opprettes tinglyste erklæringer som sikrer at plassene som skal betjene de forskjellige tomtene ivaretas i felles garasje, i samsvar med Oslo Kommunes Parkeringsnorms bestemmelse om dette. Det vil også knyttes en bestemmelse i reguleringsplanen til dette at parkering på terreng skal være fjernet og at avtaler skal etableres før fellesgarasjen får brukstillatelse/ferdigattest.

### **Grøntområder**

Parkområdet på plataået vil avlastes for kjøring og parkering. Utkjøring til Colletts gate fra garasjeanlegget vil berøre et lite grøntområde/friområde ved Colletts gate (eiet av Oslo Kommune). Dette inngrepet synes å være begrenset og området vil beholde sin grønne karakter. Ulemper ved inngrepet i dette grønne området synes klart oppveiet av fordelene ved å gjøre det bilfritt i parkområdet på Lovisenberg samt å avlaste Lovisenberggata for trafikk.

### **Sikring av den grønne karakteren i parken og på de eiendommene som får parkering plassert i fellesanlegg**

Det vil utarbeides en grøntplan for Lovisenbergplataået.

Arealene som opparbeides til å være grønne, der parkering på terreng fjernes, vil sikres med en reguleringsbestemmelse om dette; dette er grunnen til at planområdet er avgrenset til å ha med seg alle Diakonissehusets eiendommer på Lovisenberg. Alternativt vil det kunne etableres utomhusplaner for tomtene, som sammen med håndhevelse av parkeringsnormen vil gi hjemmel i fremtiden for bygningsmyndighetene til å hindre at det igjen etableres biloppstillingsplasser i grøntområder. Forslagsstiller vurderer begge fremgangsmåter å være tilstrekkelige med tanke på å sikre parkarealer i fremtiden.

### **LDS' økonomigård**

Ut- og inntransporten til LDS kan arrangeres på en bedre måte når nye heiser i 15 F gir nye transportlinjer. Dette gir et mer avklart kjøremønster og bedre sikkerhet og kapasitet for vareleveranser, pasienttransport mm.

### **Boliger og annen virksomhet**

Eksisterende boliger i 15 F erstattes av sykehusaktivitet. Planen legger også til rette for at fremtidig endring fra boligformål til sykehusformål kan skje i retning nordøst —langs Uelands gate.

### **Volumoppbygning**

Garasjeanlegget vil i det hele tatt ikke gjøre seg gjeldende som bygningsvolum.

Da internveien stenges oppstår muligheten til å forbinde nybygget (Lovisenberggaten 15 D/E) med sykehusets hovedfløy —i form av et mellombygg. Dette gir mulighet til utbedringer, kompletteringer og omdisponeringer i sykehusets bygningsmasse —noe som gir åpning for mer effektiv og bedre drift.

Tiltakene vil gi gode bidrag til et bedre miljø og en bedre situasjon for pasienter og ansatte.

Fra øst, fra økonomigården vil 15 F fremtre som et fem etasjers bygg med en eksponert underetasje (der innkjøring til garasjeanlegget samt lasterampe vil ligge). Mot vest, mot parken, vil 15 F fremtre som et femetasjers bygg, på samme måte som 15 D/E.

Mot Colletts gate vil 15 F fremtre med fem etasjer samt toppetasje; det er for det tilfelle at terrenget legges sammen med gulvnivået for auditoriet.

### **Sol- og skyggeforhold**

15 D/E berører sol- og skyggeforholdene. 15 F vil også berøre sol og skygge, noe som vil bli illustrert nærmere senere i planprosessen.



## **U-grad**

U-graden vil når de to tomtene sammenføres med LDS' festetomt - ligge på 1,6

### **Plan- og bygningsetatens uttalelse ved samråd**

Dagens plassering av parkeringsplassene medfører mye kjøring inne på sykehusets område, samt at parkeringsplassene beslaglegger verdifulle arealer. Plan- og bygningsetaten er positive til å få ryddet opp i trafikk- og parkeringsforholdene, og anbefaler anleggelse av parkering under terreng.

Det bør utformes rekkefølgebestemmelser som for eksempel sikrer at parkering fjernes fra terreng før det gis brukstillatelse for parkeringskjeller.

Etablering av ny avkjørsel i Colletts gate vil kunne bidra til reduksjon i trafikken i Lovisenberggata og inne på sykehusområdet. Plan- og bygningsetaten mener foreslått løsning er plassert for nær signalanlegget og kan føre til trafikkfarlige situasjoner, jf. uttalelse fra Bymiljøetaten. En eventuell avkjørsel i Colletts gate må gjennomføres på en slik måte at trafikksikkerheten ivaretas og at avkjørselen ikke kommer i konflikt med annen teknisk infrastruktur, jf. uttalelse fra bydelen.

Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet skeptisk til avkjørsel i Colletts gate, men vil kunne

vurdere å anbefale en eventuell løsning hvis den godkjennes av Bymiljøetaten.

Forslagstiller bes gå i dialog med Bymiljøetaten for en nærmere analyse av trafikksituasjonen, samt en eventuell alternativ plassering av avkjørsel.

Den gamle delen av Lovisenberg sykehus står oppført på Byantikvarens gule liste. Denne bygningsmassen ligger utenfor foreslått planområde.

Byantikvaren anbefaler at tilbygget/mellombygget trekkes lenger vekk fra den gamle hovedbygningen. Forslagstiller ønsker forbindelse mellom byggene for å sikre hensiktsmessig bruk av bygningsmassen. Plan- og bygningsetaten anbefaler at tilbygget utformes på en slik måte at det etableres en funksjonell forbindelse mellom byggene samtidig som det tas hensyn til bevaringsverdiene. Forslagstiller bes gå i dialog med Byantikvaren vedrørende videre utforming.

Forslagstiller bes gå i dialog med Byantikvaren for videre avklaring.

### **Samlet vurdering**

Plan- og bygningsetaten vil ikke anbefale flere parkeringsplasser enn det planområdet gir i henhold til parkeringsnormen, jf. 6.2.1.

Med bakgrunn i trafikksituasjonen fraråder Plan- og bygningsetaten foreslått avkjørsel i Colletts gate. Etaten er imidlertid positive til etablering av ny avkjørsel i Collett gate så fremt den plasseres slik at trafikksikkerheten ivaretas. Plassering av ny avkjørsel må godkjennes av Bymiljøetaten. Det bes om at forslagstiller går i dialog med Byantikvaren for en nærmere vurdering av verneverdier i parkdraget mot Colletts gate.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at forslagstiller går i dialog med Byantikvaren vedrørende videre utforming av overgangen mellom bevaringsverdig hovedbygning og nytt bygg.

### **Bydelsdirektørens vurdering**

Bydelsdirektøren viser til uttalelse ved planinitiativet.

Som det fremgår av varslet ønsker forslagstiller å etablere en utkjøring av garasjeanlegget, mot Colletts gate og over et mindre friområde forvaltet av bydelen. Primært ønsker ikke bydelen en nedbygging av friområder, men kan se at det her kan være gode grunner for en utkjøring fra

garasjeanlegget mot Colletts gate, dersom dette lar seg gjøre trafikalt. Bydelsdirektøren ser at etablering av mer parkarealer inne på området vil være kompensasjon for tapt friareal.

Forslaget legger til rette for et garasjeanlegg for ca. 400 biler. Størrelsen på foreslått parkeringsanlegg er angitt ut fra beregnet behov for parkering for hele institusjonsområdet.

Den samlede parkeringen vil beregnes med utgangspunkt i gjeldende norm for parkering, og være omtrent det samme i parkeringshuset som dagens parkering i parkeringsanlegg og på mindre parkeringsplasser fordelt rundt om på området.

Noe parkering vil beholdes på terreng, for å betjene av- og påstigning og korttidsparkering for besøkende, HC-plasser og lignende.

Det vil også knyttes en bestemmelse i reguleringsplanen til dette at parkering på terreng skal være fjernet og at avtaler skal etableres før fellesgarasjen får brukstillatelse/ferdigattest.

Bydelsdirektøren mener det må være en forutsetning med rekkefølgebestemmelse på fjerning av parkeringsplasser på terreng før parkeringshuset tas i bruk.

Det vil utarbeides en grøntplan for Lovisenbergplatået.

Arealene som opparbeides til å være grønne, der parkering på terreng fjernes, vil sikres med en reguleringsbestemmelse om dette. Alternativt tenker forslagsstiller at det kan etableres utomhusplaner for tomtene, som sammen med håndhevelse av parkeringsnormen vil gi hjemmel i fremtiden for bygningsmyndighetene til å hindre at det igjen etableres biloppstillingsplasser i grøntområder. Bydelsdirektøren mener det best sikres at arealene forblir grønne dersom dette sikres i reguleringsbestemmelsene.

I sammenheng med etablering av et garasjeanlegg tenkes den interne veien i området stengt for gjennomgangstrafikk. Både garasjeanlegget og stengingen inngår i et miljøtiltak for området, der ønsket er å gjøre parken på Lovisenberg bilfri. Trafikken til Lovisenbergplatået vil øke noe, men ikke betydelig, med byggetiltakene.

Bydelsdirektøren ser at utkjøring fra felles garasjeanlegg til Colletts gate vil kunne gi merkbar positiv effekt i Lovisenberggata, idet trafikken tilbake til Geitemyrsveien vil reduseres.

Bydelsdirektøren registrerer at Bymiljøetaten ikke vil anbefale løsningen med utkjøring i Colletts gate, men at det er dialog med forslagsstiller om saken. Byantikvaren er også skeptisk til en slik utkjøring.

Forslaget vil innebære at størrelsen på arealet regulert for boliger forblir det samme og det samme gjelder for areal regulert for allmenntilgjort formål.

Det oppgis i varslet at Lovisenberggata 15 D/E berører sol- og skyggeforholdene for omliggende bebyggelse og at 15 F også vil berøre sol og skygge. Bydelsdirektøren registrerer at dette vil bli mer inngående beskrevet senere i planprosessen.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget viser til uttalelse ved planinitiativet.  
Bydelsutvalget ser på etablering av mer parkarealer inne på området som en kompensasjon tap av et mindre friareal mot Colletts gate.
2. Bydelsutvalget mener det må knyttes en rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen om fjerning av parkeringsplasser på terreng og opparbeidelse arealene til å være grønne før parkeringshuset tas i bruk. Det er viktig sikre at arealene forblir grønne og at det i fremtiden ikke kan reetableres parkeringsplasser på grøntområdene.

3. Bydelsutvalget registrerer at utkjøring fra felles garasjeanlegg til Colletts gate vil kunne gi merkbar positiv effekt på trafikkmengden i Lovisenberggata. Bydelsutvalget ber om at forslagsstiller går i dialog med Bymiljøetaten og Byantikvaren for å finne en eventuell alternativ plassering av avkjørsel mot Colletts gate.
4. Det oppgis i varslet at Lovisenberggata 15 D/E og F vil berøre sol- og skyggeforholdene for omliggende bebyggelse. Bydelsutvalget ber om at dette vil bli mer inngående beskrevet senere i planprosessen.

Ellen Oldereid  
bydelsdirektør

Vedlegg:  
Varsel om igangsetting av planarbeid på Lovisenberg  
Lovisenberg – Referat fra område- og prosessavklaring

## **REFERATSAKER**

**Periode: 22. mai 2013 - 12. juni 2013**

<b>Sak nr.</b>	<b>Arkivsak</b>	<b>Tittel</b>
6/13	201201656-8	Endret tillatelse - Møllergata 10
7/13	201200679-5	220/120 - Geitmyrsveien 67, Løkkeberg - Fredning - oversendelse av forslag om fredning etter kulturminneloven § 15 og § 19