



Møteinnkalling 5/13

Møte: Eldrerådet
Møtested: Akersbakken 27, kantina
Møtetid: tirsdag 11. juni 2013 kl. 15.00
Sekretariat: 23475344

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 10/13	ER-protokoll mai 2013.....	ii
Sak 11/13	Samhandlingsreformen per 30042013	2
Sak 12/13	Bydelens demensarbeid og demensteam.....	3
Sak 13/13	Lovisenberggata 15 D - 220/71 - varsel om igangsetting av planarbeid - Garasjeanlegg - Diakonissehuset Lovisenberg	5
Sak 14/13	Akersbakken 27, Gnr/Bnr 218/14 - detaljregulering.....	15
	reguleringsplan - Byggeområder for kontor, sykehus og bolig.....	15

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Administrasjonsavdelingen

Sak 10/13 ER-protokoll mai 2013

Arkivsak: 201300091
Arkivkode: 026.2
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Eldrerådet	11.06.13	10/13

ER-PROTOKOLL MAI 2013

Protokoll 5/13

Møte: Eldrerådet
Møtested: Eldresenteret, Lovisenberggt 4 E
Møtetid: tirsdag 21.mai 2013 kl. 15.00
Sekretariat: 23475344

Møteleder: Anne-Lisbeth Lagset Engh

Tilstede: Ruth Mathisen
Eva Bragli
Knut Jacob Jacobsen

Forfall: Tormod Hermansen
Ivar Børsheim

Som vara møtte:

I tillegg møtte: Kristiane Solli
Jan Helge Nordbye
Svein- Rune Bjørkmo

Møtesekretær: Nina Carlsen

Åpen halvtime: Ingen møtte.

Godkjenning av innkalling: Godkjent

Godkjenning av sakskart: Godkjent

Informasjon:

Et notat er utsendt til eldrerådet - medlemmene som svar på alle spørsmål under ”Eventuelt” på forrige møte.

Svein-Rune Bjørkmo gjennomgikk notatet og informerte om Collettsgate 52 og bruken av midlertidig opphold i bemannet omsorgsbolig.

Han viste også eldrerådet rundt i Omsorg + og de ble svært begeistret. Eldrerådet syntes det var et flott sted!

Eldrerådet ble inspirert og ønsker også å besøke St. Hanshaugen omsorgssenter og Collettsgate 52 etter hvert.

Eventuelt: Ivar Børsheim ber om at Anne-Lisbeth Lagset Engh leder neste møte da han så vidt rekker hjem før møtet.

Sak 9 /13 ER-protokoll april 2013

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Godkjent

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Sak 11/13 Samhandlingsreformen per 30042013

Arkivsak: 201200230

Arkivkode: 209

Saksbehandler: Svein-Rune Bjørkmo

Saksgang	Møtedato	Saknr
Eldrerådet	11.06.13	11/13
Helse- og sosialkomiteen	11.06.13	11/13
Bydelsutvalget	18.06.13	60/13

SAMHANDLINGSREFORMEN PER 30042013

Bakgrunn for saken:

Samhandlingsreformen trådte i kraft 1.1.12. og for bydelen består denne første fasen kun i krav om å ta utskrivningsklare pasienter ut av sykehuset samme dag som sykehusene melder pasienten utskrivningsklar.

Saksframstilling/faktaopplysninger:

Hvis bydelen ikke klarer dette betaler bydelen sykehusene kr. 4.125,- pr. påbegynte døgn inntil pasienten har forlatt sykehuset.

De tre første månedene i 2013 har bydelen betalt for 19 overliggere, fordelt på 12 i januar, 5 i februar og 2 i mars. I samme periode i 2012 var det 38 betalingsdøgn.

I løpet av april 2013 er det 21 betalingsdøgn. Dette skyldes at sykehjemsetaten ikke har kunnet gi tilbud vi har etterspurt og derfor har det blitt ekstra betalingsdøgn denne måneden. Bydelen benytter nå kun 4 kortidsplasser i Kingos gt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

[Bydelsutvalget tar sak om status for Samhandlingsreformen per april 2013 til orientering](#)

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 12/13 Bydelens demensarbeid og demensteam.

Arkivsak: 201100260

Arkivkode: 202

Saksbehandler: Nina Carlsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Eldrerådet	11.06.13	12/13
Helse- og sosialkomiteen	11.06.13	10/13
Bydelsutvalget	18.06.13	59/13

BYDELENS DEMENSARBEID OG DEMENSTEAM.

Saksframstilling:

Ramme/ bakgrunn:

”Demensplan 2015” er styrende for alle kommuner i Norge sitt arbeid for å bedre demensomsorgen i kommunene. Den er en delplan under ”Omsorgsplan 2015” som følger av Stortingsmelding nr 25 ”Mestring, muligheter og mening”.

”Demens” er den største diagnosegruppen som bruker kommunale omsorgstjenester. I ”Demensplan 2015”, kap. 4 er det samlet en rekke ”skal” – mål og tiltak som skal være i havn innen 2015.

Bydelen har opprettet stilling for demenskoordinator våren 2011. Demenskoordinator leder arbeidet med å utvikle demensomsorgen og tilbudene i bydelen.

Organisering:

Bydelen har opprettet et Demensteam bestående av medlemmer fra hjemmesykepleien (utførere) og saksbehandlere (bestillere). Ergoterapeut vil tilknyttes gruppen i løpet av sommeren.

Opgavene til Demensteam er:

1. Utredning av mennesker i bydelen med kognitiv svikt
2. Utføre halvårskontroller på de som har demens/ kognitiv svikt.
3. Holde oversikt over gruppen med kognitiv svikt/ demens gjennom riktig dokumentasjon og kjennskap til brukerne på eget tjenestenivå.
4. Teamet skal gradvis utvikle ekspertkompetanse på demens og tilbud/ tjenester som gjelder denne gruppen mennesker.
5. Veilede og undervise kolleger.
6. Følge opp faglig og administrativt i det daglige arbeidet og medvirke til at brukergruppen blir ivaretatt kvalitativt godt innenfor bydelens rammer. Melde fra i demensteamet og til nærmeste leder ved avvik og når det er klare forbedringspotensialer på kort eller lang sikt.
7. Sette av hver andre onsdag til Demensteam oppgaver (10% stilling)

Vi tilstreber at en utfører og en bestiller gjør utredninger sammen, da samtalen og testsituasjonen gir verdifull kunnskap og er tillitskapende for samarbeidet videre. En utredning

er ressurskrevende og vi avklarer alltid med brukers fastlege først om denne vil utrede sammen med oss. Foreløpig vil mange fastleger gjerne henvise til Geriatrisk poliklinikk på LDS.

Innen 2015 skal all vanlig demensutredning foregå i primærhelsetjenesten.

Andre tiltak, fokusområder:

Bydelen vil utvikle et mer differensiert repertoar av dagtilbud til demente.

Det er i vinter opprettet et dagaktivitetssenter for mennesker med kognitiv svikt og demens i 2. etg i C52. Det benyttes fortrinnsvis av hjemmeboende som er på midlertidig opphold i omsorgsboligen.

Før sommeren vil tilsvarende bli opprettet i Omsorg + i andre etasje. I første omgang er det for de som bor der som ikke kommer seg på de eksisterende dagtilbudene i området (Eldresenteret, CGS, annet på omsorg +). Hjemmeboende i bydelen ellers som behøver det, vil etter hvert også få tilbudet.

I slutten av 2013 ønsker bydelen å bygge opp en liten pool av mennesker som ønsker å jobbe i en liten stilling med demente som hjemmeavlastere. Dette arbeidet er foreløpig på ideplanet.

Noen flere får vedtak om støttekontakt.

Noen hjemmesykepleievedtak er utvidet i tid som er knyttet til at brukers tjenesteansvarlige eller primærkontakt får noe mer tid sammen bruker.

Bydelen har utviklet dokumentasjonspraksis som gjør det mulig å ha oversikt over gruppen mennesker med kognitiv svikt og demens. Dette er ikke 100% innarbeidet, men er på vei.

Det er laget prosedyre for utredningsoppgaven.

Bydelen holder på å lage en informasjonsside om demens og kontakt med bydelen på sin hjemmeside.

Demenskoordinator og tidvis medlemmer av demensteamet følger opp jevnliges samarbeidsmøter med andre i tilsvarende stillinger i Oslo kommune.

Statistisk skal bydelen pr i dag ha 291 mennesker med demens. Antallet vil synke noe hos de eldste eldre og stige hos de under 80 år. Etter 2020 stiger antallet generelt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

[Bydelsutvalget tar sak om bydelens demensarbeid og demensteam til orientering.](#)

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

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

Arkivsak: 201300153

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Eldrerådet	11.06.13	13/13
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 ivaretatt 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 allmenntilleggsformål 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.

I 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 viktig 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 allmenntillegte formål. Derfor må denne tomten få endret formål, fra bolig til allmenntillegte 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 allmenntillegte formål til boligformål. Boligblokken som står på 220/70 er nylig rehabilitert. Den står på areal som har allmenntillegte formål, fordi boligene er knyttet til institusjonene innenfor det store allmenntillegte 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 allmenntillegte 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 avgrensner 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 m².

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.

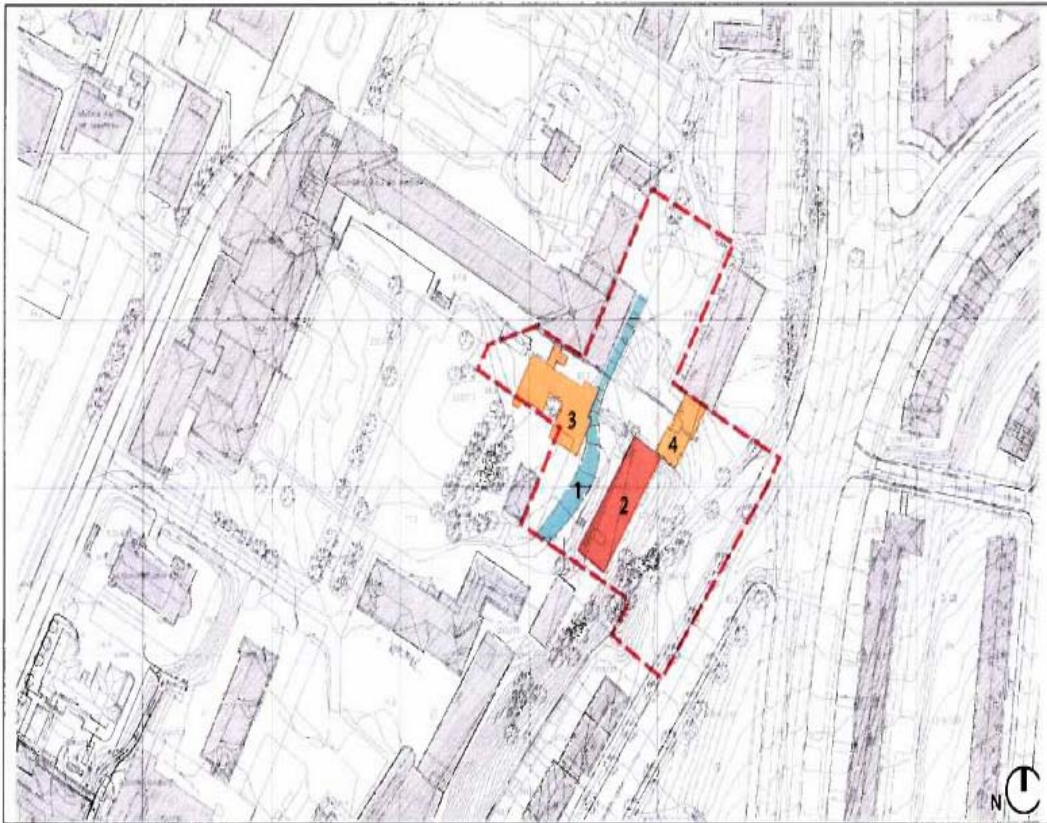
Nå vil man imidlertid realisere et bygg for offentlig og/eller privat tjenesteyting på det allmennyttige formålet på tomt 220/98. Dette har sammenheng med at slike funksjoner i dag er mer aktuelle enn det å ha boliger på allmennyttig formål. En aktuell bruk av nybygget er som administrasjonsbygg for 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



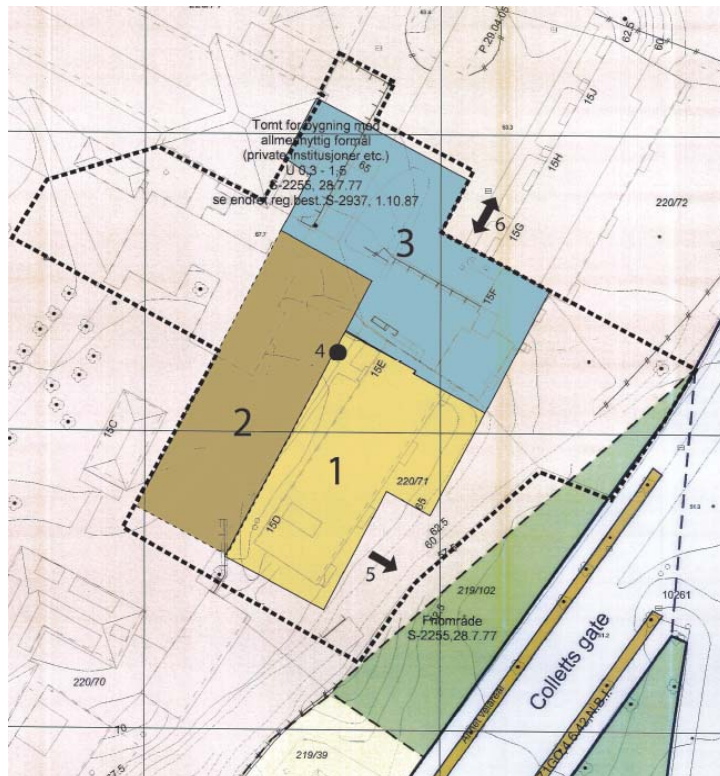
Eksisterende situasjon Lovisenberggaten 15 D/E og F

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 garasjeanlegg for området. 3) Nybygg i Lovisenberggata 15 F 4) ut- og inngang til garasjeanlegg 5) utkjøring mot Colletts gate 6) nedkjøring til garasjeanlegg 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 Lovisenbergplatået vil endres/øke noe, men ikke betydelig, med byggetiltakene. Kapasiteten på platåets kopling til byens gater (krysset Lovisenberggata/Geitemyrsveien) har tilstrekkelig kapasitet.

Det interne kjøremønsteret på platået 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 Lovisenbergplatået, 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 plataet 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 Lovisenbergplataet.

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 sammenføyes 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 bevaringverdige 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 Lovisenbergplataet.

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 Lovisenbergplataet 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

Sak 14/13 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
Eldrerådet	11.06.13	14/13
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 allmenntilgjort 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 m² BRA under terreng, og 17.800 m² 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 m² BRA over terreng tilrettelegges med bebyggelse for barnehage, minimum 650 m²BRA, og uteoppholdsareal for barnehage, minimum 1085 m². Alternativet omfatter også 1.249 m²BRA 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 befarig for vurdering av brannsikkerhet for eiendommer mot Fredrikke Qvams gate. Effektiv rednings- og slokkeinnsats til loftsleiligheter mot Fredrikke Qvams gate kan vanskeligjøres 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 terrengeforskjellen 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.

Barnehage tilbudet 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 Fredrikke 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 allmenntillegget formål til foreslåtte formål i alternativ 1, samt formål barnehage. Reguleringsbestemmelsene angir minimum 650 m²BRA som skal tilrettelegges for barnehagens bebyggelse, og minimum 1.085 m²BRA, 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