



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

«Navn»  
«Kontaktperson\_eller\_avdeling»  
«Adresse»  
«Postnr» «Poststed»  
«INTERNPOST»

Dato: 02.05.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201013726-43 Saksbeh: Toini Valen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

---

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN**  
**06.05.2013 – 17.06.2013**  
**FORSLAG TIL DETALJREGULERING**  
**AKERSBAKKEN 27**

---

Plan- og bygningsetaten har 26.04.2013, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

**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 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.**

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

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel St. Hanshaugen, Akersbakken 27

#### Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **17.06.2013**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret

*Ragnhild Sigvartsen*

Ragnhild Sigvartsen (sign)

Kundekonsulent

Vedlegg



# **Forslagsstillers planbeskrivelse**

## **Akersbakken 27 med flere**

### **Planforslag til offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan**

Utarbeidet av: AS Civitas/ Solheim-Jacobsen arkitekter for OSF Eiendom Utvikling AS  
23.01.13

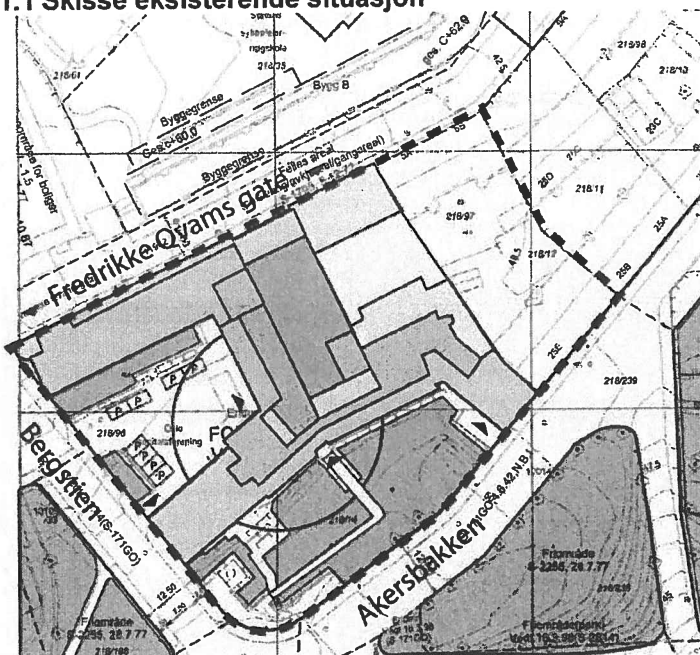
#### **Innhold**

1. FORENKLET ILLUSTRASJON .....	2
2. BAKGRUNN .....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD .....	4
3.1 Lokalisering og størrelse .....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer .....	5
3.3 Eierforhold .....	7
4. PLANSTATUS .....	8
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....	8
5. MEDVIRKNING .....	9
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	9
5.2 Forhåndsuttalelser .....	11
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	13
7. PLANFORSLAGET .....	14
7.1 Reguleringsformål .....	14
7.2 Beskrivelse av løsningen .....	14
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	15
8.1 Forholdet til overordnede planer og mål .....	15
8.2 Konsekvenser for miljø og samfunn .....	15
8.3 Risiko og sårbarhet .....	19
9. ILLUSTRASJONER .....	20

## 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

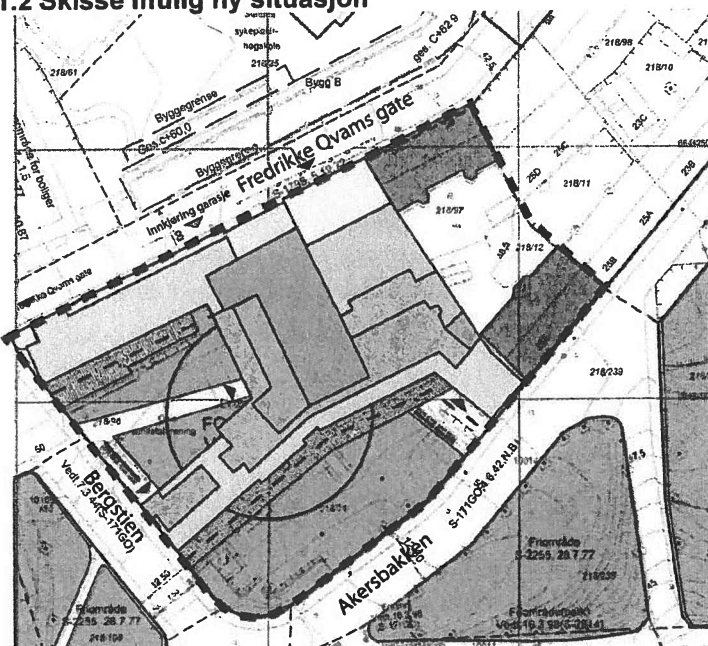
Skissen viser både eksisterende og ny situasjon. Reguleringen innebærer ingen endringer av bygningsmasse og størrelse på utearealer.

### 1.1 Skisse eksisterende situasjon



Tilsvare også ny situasjon med kontorer

### 1.2 Skisse mulig ny situasjon



Viser ny situasjon med boliger

## 2. BAKGRUNN

OSF Eiendom Utvikling AS er utskilt fra Oslo Sanitetsforening Eiendom AS. Selskapet eier eiendommene Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3. Bebyggelsen er innredet til sykehus, kontorer og undervisning. Lokalene for sykehuset (Rikshospitalets Hjertesenter) og undervisningslokalene er imidlertid fraflyttet, og de øvrige leietakerne har korte kontrakter.

Gjeldende regulering for området er allmennyttige formål (private institusjoner og lignende), det vil si at flere av dagens virksomheter ikke er i samsvar med reguleringen.

Da det har vist seg vanskelig å få leid ut sykehuslokalene til fortsatt sykehusdrift, ønsker OSF Eiendom Utvikling å foreta ombyggingen slik at bebyggelsen kan benyttes til kontorer, tjenesteyting (barnehage, bydelsadministrasjon) og/ eller til boliger.

Gjeldende regulering til allmennyttige formål omfatter også naboeiendommene, Akersbakken 25 E og Fredrikke Qvams gate 5A og 5B. Dette er i dag rene boligeiendommer. Plan- og bygningsetaten har ønsket at disse eiendommene tas med i forslag til detaljreguleringsplan, slik at eiendommene kan omreguleres til faktisk bruk.

Ønsket omregulering er i samsvar med overordnet føringer for dette byområdet.

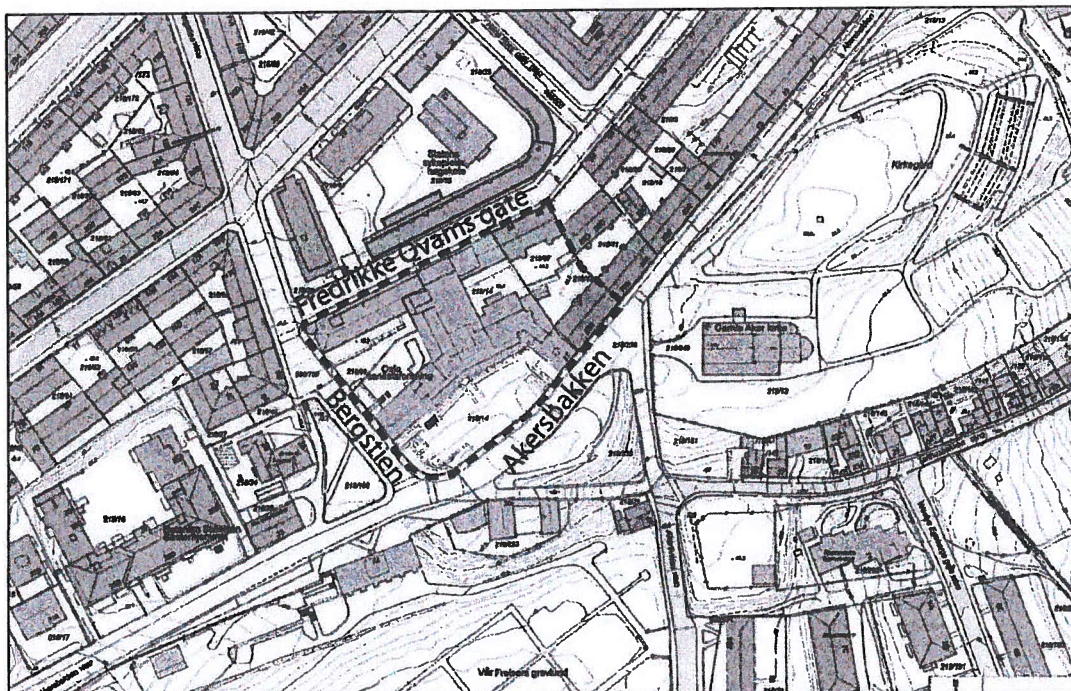
### 3. EKSISTERENDE FORHOLD

#### 3.1 Lokalisering og størrelse

Planområdet ligger i Oslo indre by, nord for Vår Frelsers gravlund og vel 1 km. fra sentrum. Området er 6.148 m<sup>2</sup> stort.



Figur 1 Oversiktskart med avmerket planområdet



Figur 2 Planområdet



### 3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

#### Dagens arealbruk, bebyggelse og estetikk

På OSF Eiendom Utviklings eiendommer, Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3, består bebyggelsen av et sammenhengende teglsteinsbygg i noe varierende høyder. Bygningene flukter med øvrige bygninger mot Fredrikke Qvams gate og er tilbaketrukket fra Akersbakken, med et høyere mellombygg. Byggene har flate tak, og stort sett 4 etasjer mot gatene og opp til 6 etasjer på det indre av tomten.

Bebyggelsen på disse eiendommene inneholder totalt ca. 14.800 m<sup>2</sup>. Av dette er ca. 7.250 m<sup>2</sup> kontorer for bydelen. Ca. 5.200 m<sup>2</sup> har vært disponert av Rikshospitalets hjertesenter, men disse lokalene er nå fraflyttet, og ca. 1.200 m<sup>2</sup> er undervisningslokaler (Hjelpepleierhøgskolen), som også er fraflyttet.

Tomten har innkjøring til hovedinngang med forplass og parkering fra Bergstien i vest. Det er også innganger fra hagen mot Akersbakken og fra Fredrikke Qvams gate.

I dag har bebyggelsen parkering for 41 biler, hvorav 10 på tomten og resten i tilliggende fellesareal i Fredrikke Qvams gate.

Akersbakken 25E er en murbygning i 4 etasjer, med saltak. Totalt areal er ca. 1.450 m<sup>2</sup>.

Fredrikke Qvams gate 5A og 5B er også en murbygning med saltak, med 4 etasjer og totalt ca. 1.250 m<sup>2</sup>.

Begge disse bygningene er tilpasset kvartalsbebyggelsen videre østover langs henholdsvis Akersbakken og Fredrikke Qvams gate. I de indre av kvartalet er det gårdsrom til de to eiendommene, skilt av en høy mur som tar opp nivåforskjellen mellom dem.

De to boligeiendommene inneholder i dag til sammen 45 små leiligheter. Boligene har ikke egne parkeringsplasser.

#### Landskap

Selv om planområdet ligger i en sydvendt skråning, er området ikke spesielt eksponert i bybildet. Bebyggelsen har høyder tilpasset tilliggende bebyggelse. Det ubebygde området mot Akersbakken består av en gressbakke, og det er flere trær i området. Tilliggende arealer Vår Frelsers gravlund i sydvest og området rundt Gamle Aker kirke i øst består av stor grønne arealer med trær.

#### Verneinteresser

Det er ikke verneverdig bebyggelse eller anlegg innen området. I og med at området allerede er utbygget, antas det heller ikke å være potensial for automatisk fredete kulturminner i grunnen. I nærområdet er Vår Frelsers gravlund og Gamle Aker kirke fredet.

#### Trafikkforhold

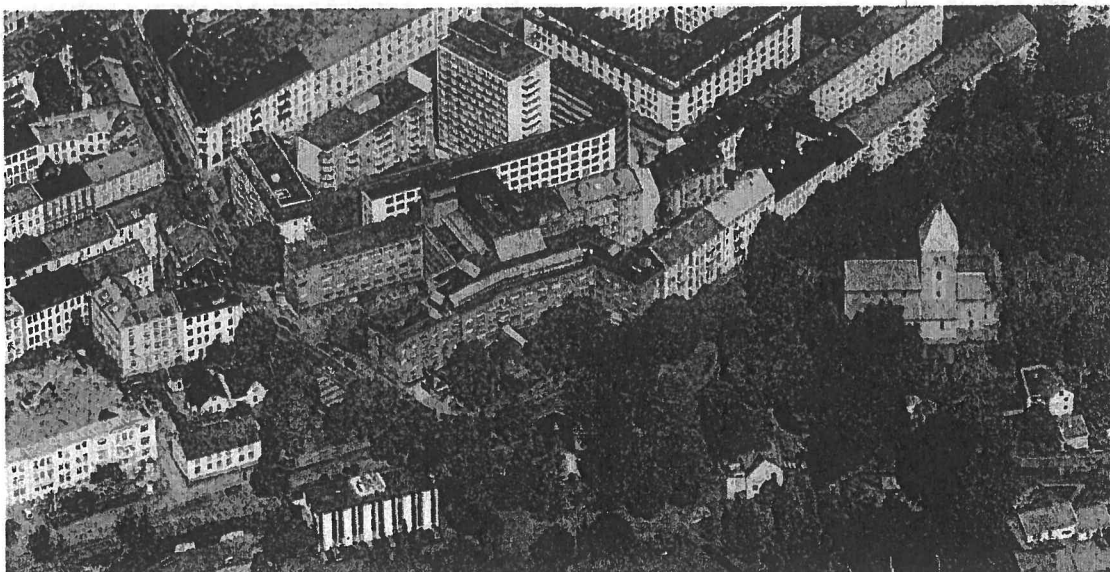
Området har relativt liten biltrafikk. Akersbakken ligger mellom de mer trafikkerte veien Uelandsgate/Maridalsveien og Ullevålsveien, og er ikke belastet med gjennomfartrafikk. Østre del av Akersbakken er enveiskjørt mot øst.

Tilliggende del av Fredrikke Qvams gate er i dag fellesareal som OSF Eiendom Utvikling leier av Oslo kommune til parkering. Veien benyttes også til gjennomgangstrafikk.

Det er sykkelfelt både i Ullevålsveien og i Uelandsgate /Maridalsveien, men ikke spesielt tilrettelagt ved planområdet.

#### Andre miljøforhold

I og med at området har liten trafikk, er det heller ikke spesielt belastet med støy eller luftforurensning. Det er lite vegetasjon innen området, og det er ikke registrert biologisk mangfold her. Beliggenheten i en sydvendt skråning gir området gode solforhold.



Figur 3 Oversiktsbilde fra syd

#### **Sosial infrastruktur**

Området ligger i ca. 400 meters avstand fra Ullevålsveien med forretninger, kaféer og ulike servicetilbud. Det går flere busslinjer både i Ullevålsveien og i Maridalsveien, med holdeplass ca. 500 meter fra planområdet.

#### **Stedsutvikling**

Planområdet ligger i et område som hovedsakelig er preget av boligbebyggelse med karrestruktur. I syd ligger Vår Frelsers gravlund, Gamle Aker kirke og noe bolig- og kontorbebyggelse. Overordnede planer tilsier videreutvikling med utgangspunkt i dagens bruk og strukturer.

#### **Teknisk infrastruktur**

Det er vann- og avløpsledninger i tiliggende gater. Området ligger innen konsesjonsområdet for fjernvarme.

#### **Barns interesser**

Det er ikke spesielle tilbud rette mot barn og ungdom innen planområdet, og området er ikke spesielt tilrettelagt for disse gruppene. De to boligeiendommene har mindre gårdsrom. Boligene består imidlertid bare av småleiligheter, og det er ikke tilrettelagt for barnefamilier.

#### **Universell utforming**

Bebyggelsen i Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3 er tilrettelagt med universell utforming, og bygningene har heiser. Akersbakken 25E og Fredrikke Qvams gate 5A og 5B har atkomster direkte fra gaten. Bygningene har ikke heis.

#### **Risiko- og sårbarhet**

Området er ikke spesielt sårbart eller utsatt for risiko, verken med hensyn til naturgitte forhold eller forhold knyttet til virksomhetene.

#### **Juridiske forhold**

Det er i dag ingen juridiske forhold (som rekkefølgekrav, utbyggingsavtale, rettigheter) som vil ha betydning for utvikling av området.

#### **Interessemotsetninger**

Det er heller ingen interessemotsetninger i området.

### 3.3 Eierforhold

Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3 eies av OSF Eiendom Utvikling AS. Selskapet eier også Fredrikke Qvams gate 5A og 5B, men denne eiendommen er solgt til Odd Kåre Markegård. Akersbakken 25 E eies av Cascade Eiendom og festes av Akersbakken 25E Borettslag.



*Figur 4 Fra krysset bergstien/ Akersbakken sett mot øst*



*Figur 5 Fra Bergstien sett mot syd (Planområdet til venstre)*

## 4. PLANSTATUS

### 4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer (RPR)

##### Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

##### Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. I henhold til retningslinjene skal det stilles krav til fysisk utforming; blant annet skal arealer og anlegg som brukes av barn og unge være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

#### Gjeldende overordnede planer

##### Kommunedelplan for Oslo 2008 Oslo mot 2025

Kommunenplanen angir en overordnet visjon for Oslo med blant annet følgende innhold:

- Oslo skal ha en god byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem
- Oslos arealbruksstrategi skal bidra til en bærekraftig byutvikling. Det skal legges vekt på utvikling av blant annet knutepunkter og stasjonsnære områder.

##### Kommuneplan for Oslo 2009

Med utgangspunkt i den nye plan- og bygningsloven har bystyret vedtatt en foreløpig bindende arealdel som omfatter alle gjeldende kommunedelplaner samt regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 16.12.09. Arealdelen innebærer ingen endringer av juridisk bindende arealformål.

#### Gjeldende regulering

Eiendommene innen planområdet omfattes i dag av S -2255 (vedtatt 28.07.1977), med endrete reguleringsbestemmelser S - 2937 (vedtatt 01.10.1987) og er regulert til tomt for bygninger med allmenntillegget formål (private institusjoner etc.) med utnyttelse (u-grad) 1,0 - 1,5.

Del av Fredrikke Qvams gate omfattes av reguleringsplan S - 1795 (vedtatt 5.12.1972) og er regulert til felles areal (parkering/ avkjørsel/ gangareal).

#### Pågående planarbeid

##### Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i Oslo 2005 - 2020 (høringsutkast 2)

Planforslagets hovedformål er å angi rammer for utviklingen av indre Oslo med næringsformål og boliger, samtidig som viktige kulturminner, strukturer og mangfold ivaretas og videreutvikles.

Planen viser de aktuelle eiendommene i Akersbakken og Fredrikke Qvams gate som et konsolideringsområde for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og bolig. Området angis som et område med gate og byromsstruktur dominert av tett kvartalsbebyggelse.

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen og barnas representant i bydelen gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Planinitiativet omfattet bare eiendommene Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3, og antydnet en åpnere regulering enn det som nå foreslås, med innpassing av kontorer, lokaler for sykehus, undervisning og evt. boliger eller omsorgsboliger.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Byantikvaren, 16.12.10
2. Vann- og avløpsetaten, 10.12.10
3. Friluftsetaten, 09.12.10
4. Omsorgsbygg Oslo KF, 21.12.10
5. Undervisningsbygg, 20.12.10
6. Samferdselsetaten, 05.01.11
7. Renovasjonsetaten, 09.12.10
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 16.12.10
9. Gravferdsetaten, 08.12.10
10. Oslo Havn KF, 21.12.10
11. Ruter As, 08.12.10
12. Hafslund Nett As, 13.12.10

Bydelen har ikke avgitt uttalelse. Etter purring har Bydelen på telefon opplyst til PBE at de ikke ønsker å gi uttalelse i denne omgang.

#### Sammendrag av samrådsinnspill

##### Bemerkning 1 Byantikvaren

- Redegjør for kulturmiljøet i nærmiljøet. Dersom ikke reguleringsarbeidet kommer i konflikt med kulturminnene i området, har Byantikvaren ingen bemerkninger til arbeidet.
- Da planområdet allerede er utbygget, antas potensialet for bevarte automatisk fredete kulturminner å være lavt. De minner likevel om kulturminnelovens bestemmelse om fremgangsmåte dersom det likevel skulle oppdages automatisk fredete kulturminner ved arbeid på eiendommen.

##### Bemerkning 2 Vann- og avløpsetaten

- Overflatevann, takvann og drepsvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene.
- Forutsetter at tiltakene skjer inne på eget område. Vedlegger utsnitt av VA-ledningene i området.
- Tiltaket utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

##### Bemerkning 3 Friluftsetaten

Anbefaler at eksisterende trær på tomta tas vare på. Kan formidle veileder for graving ved trær.

##### Bemerkning 4 Omsorgsbygg Oslo KF

Uttaler seg som eier, forvalter og utvikler av kommunale formålsbygg.

Kommunen har et stort og økende behov for sykehjem og omsorgsboliger, og det er gitt føringer om at kommunen skal være svært varsom med å omregulere eiendommer som er regulert til offentlig/allmenntilgjengelig formål dersom de er egnet til formålet. OBY fraråder en omfattende omregulering til kontor og bolig (med unntak av omsorgsboliger) uten at det er dokumentert at bygget ikke er egnet til sykehjem/institusjon eller omsorgsboliger.

Bemerkning 5 Undervisningsbygg

Redegjør for hvilke skoler eventuelle barn fra området vil søgne til, og til kapasitet i disse skolene. De peker på at det er viktig at det informeres om hvor mange familieleiligheter det planlegges for, og at det tas hensyn til barn og unges skoleveier i planleggings- og driftsperioden.

Bemerkning 6 Samferdselsetaten

- Det må foretas en vurdering av de trafikale konsekvensene spesielt med tanke på forslag om sykehus. Trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikkgrupper må spesielt vurderes og beskrives i planen.
- Avkjørsler skal merkes på plankartet og være i henhold til gjeldende kommunale normer for sikt og stigning.
- All parkerings skal være i henhold til gjeldende parkeringsnormer. Beskrivelsen må omhandle parkering generelt og hvilken dekning som legges til grunn for sykehus.
- Varelevering må ordnes på egen grunn eller langs kant fortau.

Bemerkning 7 Renovasjonsetaten

Viser til etatens ansvar for innsamling av husholdningsavfall fra boliger. Næringslivet er ikke underlagt slik restriksjon. Viser også til renovasjonsetatens hjemmese for veiledere og forskrifter.

Bemerkning 8 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Bemerkning 9 Gravferdsetaten

Har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.

Bemerkning 10 Oslo Havn KF

Området ligger ikke innefor myndighetsområdet for Oslo havn.

Bemerkning 11 Ruter As

Kjenner ingen forhold av betydning for planinitiativet.

Bemerkning 12 Hafslund Nett As

Viser til at Hafslund Nett har elektriske anlegg i reguleringsområdet, og orienterer om hvordan bebyggelse og tiltak som kommer i konflikt med deres anlegg, skal tas hensyn til. Vedlegger generell informasjon.

**Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill**Til bemerkning 1 Byantikvaren

Bemerkningen tas til etterretning.

Bemerkning 2 Vann- og avløpsetaten

Det er utformet reguleringsbestemmelse om lokal håndtering av overflatevann, takvann og drens vann. Reguleringen vil ikke ha konsekvenser for VA-ledninger.

Til bemerkning 3 Friluftsetaten

Det er ikke planlagt tiltak som innebærer fjerning av eksisterende trær på tomte. Det er heller ikke planlagt graving ved trær.

Til bemerkning 4 Omsorgsbygg Oslo KF

Forslagsstiller har i utgangspunkt ønsket eksisterende sykehuslokaler fortsatt benyttet til sykehus. Da det ikke har vært mulig å skaffe leietakere til dette, ønskes regulering som sikrer fortsatt bruk av bebyggelsen. Hele bebyggelsen på Akersbakken 27 og Fredrikke 1-3 må kunne innredes til kontorer, tjenesteyting (barnehage, bydelsadministrasjon) eller til boliger.

Til bemerkning 5 Undervisningsbygg

Bemerkningen tas til etterretning.

Til bemerkning 6 Samferdselsetaten

- Etaten er spesielt opptatt av trafikale konsekvenser av sykehusdrift. Bebyggelsen har tidligere vært benyttet til sykehus, men dette formålet vil nå utgå. Det er likevel utarbeidet en trafikkanalyse som belyser konsekvensene av endrete formål.
- Avkjørsler er vist på plankartet.
- Bestemmelsene stiller krav om at ny bruk skal ha parkering for bil og sykkel i henhold til gjeldende normer. I saksfremstillingen er det redegjort nærmere for normene.
- Varelevering vil bli ordnet på egen grunn.

Til bemerkning 11 Renovasjonsetaten

Bemerkningen tas til etterretning.

Bemerkning 12 Hafslund Nett As

Bemerkningen tas til etterretning.

**5.2 Forhåndsuttalelser**

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Aftenposten (papiravisen) og Dagsavisen (nettavisen) 23.01.2012, med frist for bemerkninger 10.02.2012. Berørte ble samtidig varslet direkte ved brev. Det kom inn 4 uttalelser, som følger saken som eget vedlegg.

**Liste over forhåndsuttalelser**

1. Bymiljøetaten, 07.03.12
2. Byantikvaren, 05.03.12
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 06.02.12
4. Sameiet Akersbakken 25 A-D v/ Sweco Norge AS, 26.01.12

I tillegg har vi mottatt kopi av brev fra Brann- og redningsetaten til NEAS Brannconsult:

5. Brann og redningsetaten, 14.12.11

**Sammendrag av forhåndsuttalelsene**Bemerkning 1 Bymiljøetaten

Viser til uttalelse ved samråd.

Anbefaler at eksisterende (store) trær på tomten blir stående, og viser til veileder for graving ved trær.

Bemerkning 2 Byantikvaren

Redegjør for bygningenes utforming og historie. Da det ikke er planlagt fasadeendringer har Byantikvaren ingen merknader.

Bemerkning 3 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Uttaler seg som grunneier og ut fra sin rolle som avtalepart for utbyggingsavtaler. EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for reguleringsarbeidet.

Bemerkning 4 Sameiet Akersbakken 25 A-D v/ Sweco Norge AS

Ber om at reguleringsarbeidet hensyntar krav om fjerning av 4 parkeringsplasser i Fredrikke Qvams gate.

Bemerkning 5 Brann- og redningsetaten

Viser til befaring for vurdering av brannsikkerhet for eiendommer mot Fredrikke Qvams gate. Effektiv rednings- og slokkeinnsats til loftsleiligheter mot Fredrikke Qvams gate kan vanskeligjgjøres fordi optimal plassering av stigebil kan hindres av de fire oppmerkede plassene nærmest krysset Fredrikke Qvams gate og Hans Ross' gate.

**Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene**Til bemerkning 1 Bymiljøetaten

Ubebygde arealer vil bli opparbeidet med sikte på å kunne benyttes som uteoppholdsarealer. Det er ikke planlagt arbeid som betinger fjerning av store trær.

Til bemerkning 2 Byantikvaren

Fordi det er planlagt balkonger dersom det blir boliger i bygningen, er Byantikvaren kontaktet på nytt. Vedlagt uttalelse (dat. 14.01.13) der han bekrefter at balkonger vil kunne aksepteres.

Til bemerkning 4 Sameiet Akersbakken 25 A-D og bemerkning 5 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.



## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Forslaget tar først og fremst sikte på å oppdatere reguleringen for området til samsvar med dagens og fremtidig bruk. Eksisterende bebyggelse skal beholdes, og det er ikke planer om videre utbygging.

OSF Eiendom Utvikling AS har primært hatt ønske om fortsatt å benytte innredete sykehuslokaler til sykehus, men har ikke lyktes med å finne leietakere til dette. Det har også vist seg vanskelig å finne leietakere til kontorlokaler. Eier av Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3 ønsker derfor en fleksibel regulering, slik at lokalene kan benyttes til kontorer, herunder evt. bydelsadministrasjon, og/eller til boliger. Begge disse formålene vil kunne innpasses innen dagens bebyggelse, men boliger forutsetter noen mindre fasadejusteringer og at det kan etableres balkonger utenfor dagens fasadeliv. Etter ønske fra bydelen er det også lagt inn mulighet for barnehage i bebyggelsen.

Eiendommene Akersbakken 25 E og Fredrikke Qvams gate 5A og 5B foreslås regulert til boliger, slik at reguleringen blir i samsvar med dagens og fremtidig bruk.

Planforslaget angir bebyggelsen med utgangspunkt i dagens bebyggelse, men det synes ikke hensiktsmessig å regulere dagens komplekse utforming med mange ulike høyder, slik at plankartet er forenklet i forhold til dette. Dagens bebyggelse er innpasset innen de angitte rammene, men utnyttelsen forutsettes ikke øket.

## 7. PLANFORSLAGET

### 7.1 Reguleringsformål

Planområdet foreslås regulert til område for bebyggelse og anlegg: Bolig, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, bydelsadministrasjon) (felt A) og bolig (felt B)

### 7.2 Beskrivelse av løsningen

Området tilrettelegges for formål i tråd med dagens og mulig fremtidig bruk av bebyggelsen. For øvrig tar planskissen utgangspunkt i at reguleringen skal tilpasses eksisterende bebyggelse med dagens utnyttelse og høyder.

#### Grad av utnytting og høyder

I felt A kan det innpasses bebyggelse med maks. 14.800 m<sup>2</sup> BRA.

Bebyggelsens høyder er angitt med kotehøyder med utgangspunkt i dagens bebyggelse, som varierer fra 4 til 7 etasjer, med mindre takoppbygg i 8 etasjer. Fordi dagens bebyggelse har svært mange høydevariasjoner og ulike oppbygninger, er imidlertid høydebegrensningene noe forenklet i forhold til dette, men slik at hele dagens bebyggelse ligger innenfor rammene.

I felt B kan det innpasses maks. 3.000 m<sup>2</sup> BRA. Også her reguleres byggehøyder og utforming med utgangspunkt i dagens bebyggelse.

#### Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering er angitt ved byggegrenser. Balkonger tillates plassert med inntil 2,5 meter ut over angitte byggegrenser.

#### Leilighetsfordeling og bokvalitet

Reguleringsbestemmelsene fastsetter leilighets sammensetning i henhold til bystyrets norm:

- Maks. 20 % på 40 - 50 m<sup>2</sup>
- Min. 30 % på 50 - 75 m<sup>2</sup>
- Min. 50 % på over 80 m<sup>2</sup>

Bestemmelsene fastsetter videre at leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående, og at det ikke tillates ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

Alle utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, skal opparbeides som oppholdsarealer eller arealer med vegetasjon. Boligene skal ha uteoppholdsarealer egnet for lek og opphold på min. 25 % av boligens bruksareal. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Dersom det innpasses barnehage i boligbebyggelse kan boligens uteareal reduseres.. Ved tinglyst heftelse skal da barnehagens være tilgjengelig for beboerne utenom åpningstiden

#### Atkomst og parkering

Kjøreatkomst til området skal skje fra Bergstien som vist med piler på plankartet. Varelevering og innkjøring til p-anlegg skal skje fra Fredrikke Qvams gate.

For ny bebyggelse og ny bruk skal parkering for bil og sykkel ordnes i henhold til gjeldende parkeringsnorm på egen tomt og/ eller etter avtale på nærliggende område.

#### Miljøforhold

Reguleringsbestemmelsene stiller støykrav i henhold til MDs retningslinjer T-1442.

Videre stilles krav om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Bebyggelse innen konsesjonsområder skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

#### Dokumentasjonskrav

I forbindelse med rammesøknad skal det innsendes utomhusplan for alt ubebyggt areal på tomten. Utomhusarealer skal være opparbeidet før ferdigattest.

## 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

### 8.1 Forholdet til overordnede planer og mål

Forslaget er i samsvar med kommunes overordnede planer, som viser området som et konsolideringsområde som kan benyttes til kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og bolig.

### 8.2 Konsekvenser for miljø og samfunn

#### Landskap og vegetasjon

Planforslaget innebærer ingen endringer av bebyggelsens struktur eller utforming, og vil derfor ikke ha konsekvenser for landskapsbildet.

#### Verneinteresser

Det er ingen verneinteresser innfor planområdet. I nrområdet er Gamle Aker kirke og Vår Frelsers gravlund fredet. Planforslaget vil ikke ha betydning for verneinteressene i nrområdet.

#### Trafikkforhold

Tema trafikk er utredet av Norsam AS, datert 17.01.13, og utredningen følger som vedlegg til saken.

#### Dagens situasjon

Alle gatene omkring planområdet er kommunale gater med svært liten trafikk. Gatene har også lav ulykkesbelastning.

#### Grunnlag for trafikkberegninger

Planforslaget skal legge til rette for å kunne innrede eksisterende bebyggelse i Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3 til kontorer og/ eller boliger. Trafikkanalysen vurderer derfor to situasjoner, en situasjon med kontorer, og en med boliger i denne bebyggelsen.

Med leilighetsfordeling i henhold til Bystyrets norm vil det v boligalternativet kunne innpasses til sammen 89 leiligheter i Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3. Kontoralternativet vil ha 14.800 m<sup>2</sup> til kontorer i denne bebyggelsen.

Akersbakken 25E og Fredrikke Qvams gate 5 opprettholder sin arealbruk med til sammen 45 leiligheter, hovedsakelig små leiligheter.

#### Parkering

Området ligger i den tette byen.

Beregnet ut fra arealbruken hittil (dvs. med tidligere bruk i arealer som nå er fraflyttet), skal Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate ha til sammen ca. 32 parkeringsplasser for bil. Bebyggelsen disponerer i dag 41 plasser, som reduseres til 37 på grunn av fremkommelighet for brannbil. Boligene i Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 5 skal etter normen ha ca. 26 plasser. Disse boligene har imidlertid i dag ingen parkeringsplasser.

I alternativ bolig vil det ved utnyttelse i henhold til illustrert planforslag være behov for til sammen min. 74 p-plasser for bil for Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3. Dette vil kunne tilfredsstilles ved parkering i kjelleretasje pluss dagens plasser i Fredrikke Qvams gate. Innkjøring til parkering i kjelleretasje skjer fra Fredrikke Qvams gate.

Det vil videre være behov for 142 sykkelplasser. Sykkelparkering til beboere vil bli ordnet i kjelleretasje, mens besøkende får oppstillingsplasser nær innganger.

I alternativ kontor vil det være behov for til sammen 30 p-plasser for bil for Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3. Det er dekket ved dagens parkering.

Det vil videre være behov for 104 sykkelplasser. Sykkelparkering vil bli ordnet i kjelleretasje, mens besøkende får oppstillingsplasser nær innganger.

I og med at det ikke gjøres endringer i bebyggelsen i Akersbakken 25E og Fredrikke Qvams gate 5, er det ikke lagt til rette for parkering til denne. Sykkelparkering kan som i dag skje i bakgårder.

#### Trafikkgenerering

Det er beregnet trafikkgenerering ved utnyttelse etter forslaget både ut fra arealbruk og ut fra antallet parkeringsplasser.

Tidligere situasjon med kontorer, sykehus og kontorer er beregnet til å generere ca. 1.770 personturer i gjennomsnitt pr. døgn. Av disse antas ca. 32% å være bilturer. Situasjonen etter gjennomføring av planforslaget er beregnet til å ville generere ca. 1970 bilturer pr. døgn, hvorav ca. 30 % bilturer. Biltrafikken vil bli størrelsesorden den samme for alternativene kontor og boliger, og også for ulike kombinasjoner av kontor/ bolig i Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3. Dersom det skulle bli aktuelt å innpasse en 4 avdelings barnehage, vil dette bety at i boligalternativet vil det bli 7 færre boliger, og kontoralternativet vil kontorarealet reduseres med ca. 650 m<sup>2</sup>. Dette gir ikke merkbare endringer i beregnet biltrafikk.

Forslaget vil etter dette bare gi små endringer i fremkommelighet og trafikkavvikling for alle trafikkantgrupper. Planforslaget vil heller ikke medføre merkbare endringer i trafiksikkerhet.

#### **Støy**

Tema støy er utredet av By akustikk AS. Rapport datert 08.03. 12 er vedlagt saken.

Støyvurderingene er gjort med utgangspunkt i grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442. Utendørs lydkilder er inndelt i følgende støysoner:

- Rød sone, som ikke er egnet for støyfølsomme formål
- Gul sone, der støyfølsom bebyggelse kan etableres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende forhold
- Hvit sone, med tilfredsstillende støyforhold

Trafikk i området er oppgitt fra Oslo kommune, fremskrevet til år 2022. Utførte støyberegninger viser at boligene utearealer vil ligge i hvit støysoner. Det vil derfor ikke være behov for støyreducerende tiltak på utearealer. Overslagsberegninger av innendørs støyinnivå viser at det heller ikke vil være behov for støyreducerende tiltak på boligene fasader.

Støyrapporten er vedlagt kart med beregnet lydinnivå på fasader, henholdsvis 1,7m og 4 m. over terreng.

#### **Bruk**

Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3 inneholder i dag ca. 7.250 m<sup>2</sup> kontorer for bydelen. De øvrige arealene er fraflyttet. Av disse har ca. 5.200 m<sup>2</sup> vært disponert av Rikshospitalets hjertesenter, og ca. 1.200 m<sup>2</sup> er undervisningslokaler, som har vært benyttet av Hjelpepleierhøgskolen.

OSF Eiendom Utvikling AS har over lang tid søkt å finne leietakere til de fraflyttede arealene, slik at lokalene som har vært benyttet til sykehus og undervisning fortrinnsvis fortsatt kunne benyttes til slike formål. Dette har ikke lyktes. Eieren har derfor vurdert mulighetene for ombygging innen rammen av eksisterende bebyggelse, slik at det kan innpasses kontorer, tjenesteyting og/ eller boliger.

Tjenesteyting forutsettes å kunne være kontorer for bydelsadministrasjonen og/ eller barnehage.

Bydelen har uttrykt behov for barnehage i denne delen av byområdet.

Bygningens form gjør at arealeffektiviteten ikke blir svært god. For å kunne vurdere fordelingen kontor og boligarealer nærmere, ønsker forslagsstiller en fleksibel regulering med hensyn på bruken.

Akersbakken 25E og Fredrikke Qvams gate 5 er boliggårder, som i dag inneholder 45, hovedsakelig små leiligheter. Det er ikke planer om endringer i disse bygningene.

#### **Boliger og bokvalitet**

Nye boliger i Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3 vil få leilighetsfordeling i henhold til Bystyrets norm. Dersom det bare innpasses boliger i bebyggelsen, vil dette kunne gi 4 små leiligheter (40-50 m<sup>2</sup>), 21 middels store (50 – 80 m<sup>2</sup>) og 64 store leiligheter (over 80 m<sup>2</sup>).

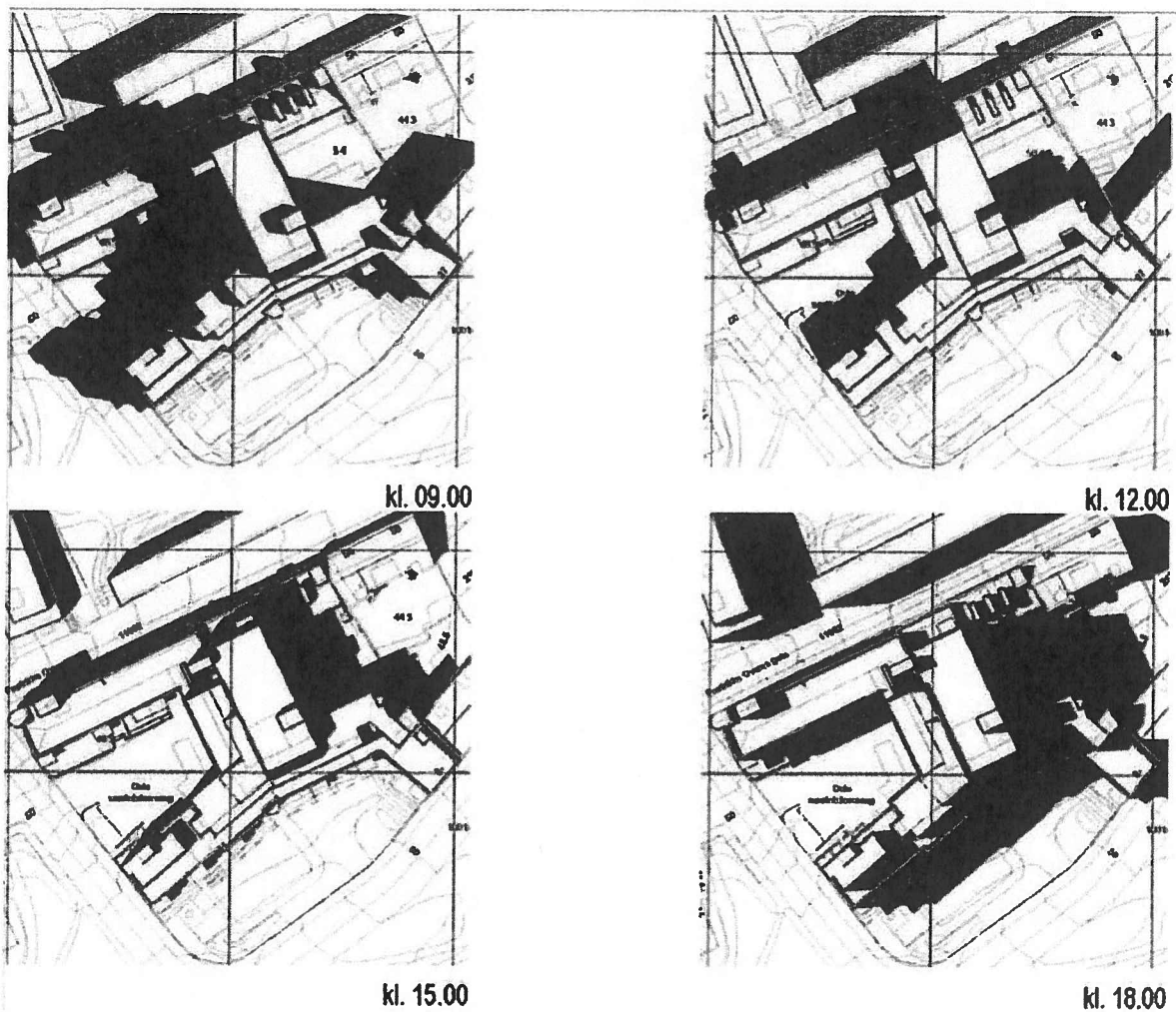
Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at boligene skal ha egnet uteareal på min. 25 % av boligens bruksareal, inklusive terrasser og balkonger. Dersom hele bygningsmassen benyttes til boliger og vil kravet kunne oppfylles med god margin.

Dersom det innpasses barnehage i bebyggelsen, vil en 4- avdelingsbarnehage ha behov for et uteareal på ca 1.500 m<sup>2</sup>. Ved innpassing av barnehage i boligbebyggelse kan krav til uteareal for boligene reduseres. Det er da forutsatt at boligene får tilgang til barnehagens uteareal etter åpningstid.

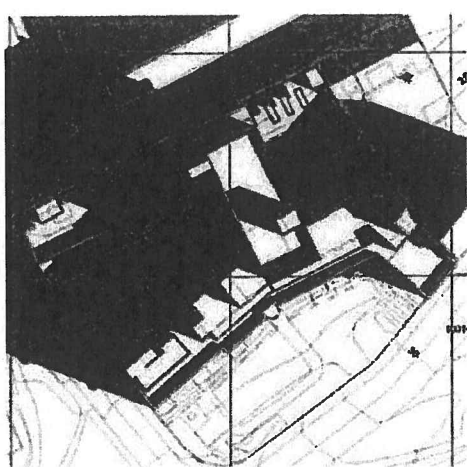
### Solforhold

Størstedelen av bebyggelsen og utearealene har gode solforhold. Unntaket er gårdsrommene mot øst, der solforholdene er mer begrenset.

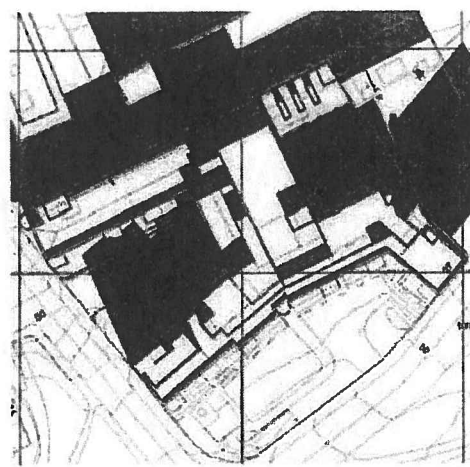
Det store ubebygde arealet som vender rett mot syd, vil bli solbelyst store deler av dagen både midtsommers og ved vår-/ høstjevndøgn. Inngangstorget mot vest, som vil kunne fungere som uteareal dersom det innpasses boliger, vil få sol midt på dagen og om ettermiddagen. Alle beboere vil få tilgang til felles takterrasser og solfylte hager på syd- og vestsiden av bebyggelsen.



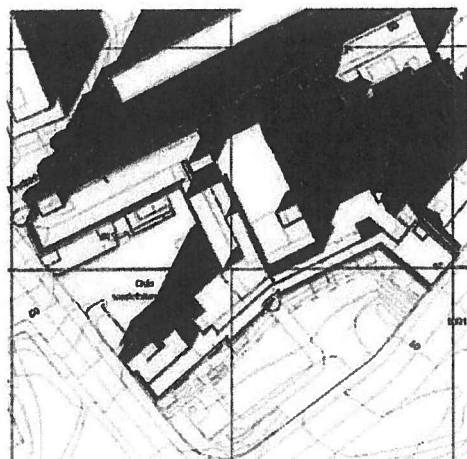
Figur 6 Sol-/skyggediagram sommersolverv



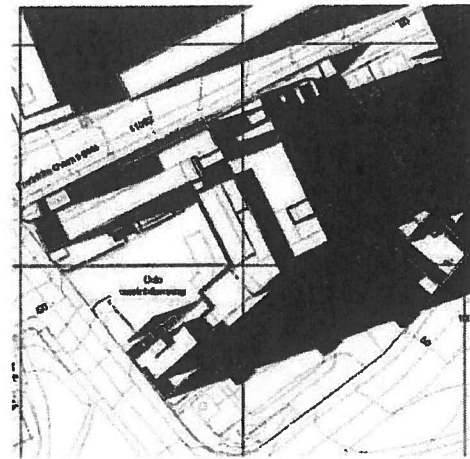
kl. 09.00



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 18.00

Figur 7 Sol-/skyggediagram vår-/ høstjevndøgn

### **Sosial infrastruktur**

I Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3 kan det innpasses boliger, kontorer, tjenesteyting (bydelsadministrasjon, barnehage), eller en kombinasjon av disse formålene. Dersom hele bebyggelsen benyttes til boliger, vil det kunne innpasses totalt 89 leiligheter, med utgangspunkt i Bystyrets norm for leilighetsfordeling.

Ut fra erfaringstall fra en gjennomsnittsbefolkning kan inntil 89 nye leiligheter bety inntil 12 barn i barnehagealder. Selv med maks. boligandel vil en ikke få tilstrekkelig antall barn for en egen barnehage. Bydelen opplyser at de har en barnehagetomt i Akersveien, som de ønsker å benytte til barnehage, men sier at de likevel har behov for flere barnehager. På bakgrunn av dette er det lagt inn mulighet for innpassing av barnehage i bebyggelsen.

Dersom det innpasses en 4 avdelings barnehage vil antallet leiligheter i Akersbakken 27 og Fredrikke Qvams gate 1-3 reduseres til 82.

Forslagsstiller har også vært i kontakt med Omsorgsbygg. Etaten har ingen ønsker om å benytte lokaler i Akersbakken 27/ Fredrikke Qvams gate 1-3 til omsorgsboliger eller sykehjem/ institusjon. Mail fra Omsorgsbygg av 22.09.11 er vedlagt saken.

### **Stedsutvikling**

Planområdet ligger i et område med stor andel av boliger, men også en del kontorbedrifter og allmennyttige formål. Utvikling av planområdet som foreslått vil innebære videreutvikling av dagens bruk.

### **Barns interesser**

Området er i dag ikke spesielt tilrettelagt for barn og unge. Ved innpassing av boliger vil utearealer tilrettelegges for lek og opphold.

Ut over dette planlegges det ikke innpasset formål som gir tilbud til barn og unge.

### **Universell utforming**

Ved ny bruk vil det bli tilrettelagt for universell utforming i henhold til gjeldende forskrifter.

### **Juridiske forhold**

Forslaget har ingen konsekvenser for juridiske forhold.

### **Interesse motsetninger**

Det er ingen interesse motsetninger knyttet til forslaget.

### **8.3 Risiko og sårbarhet**

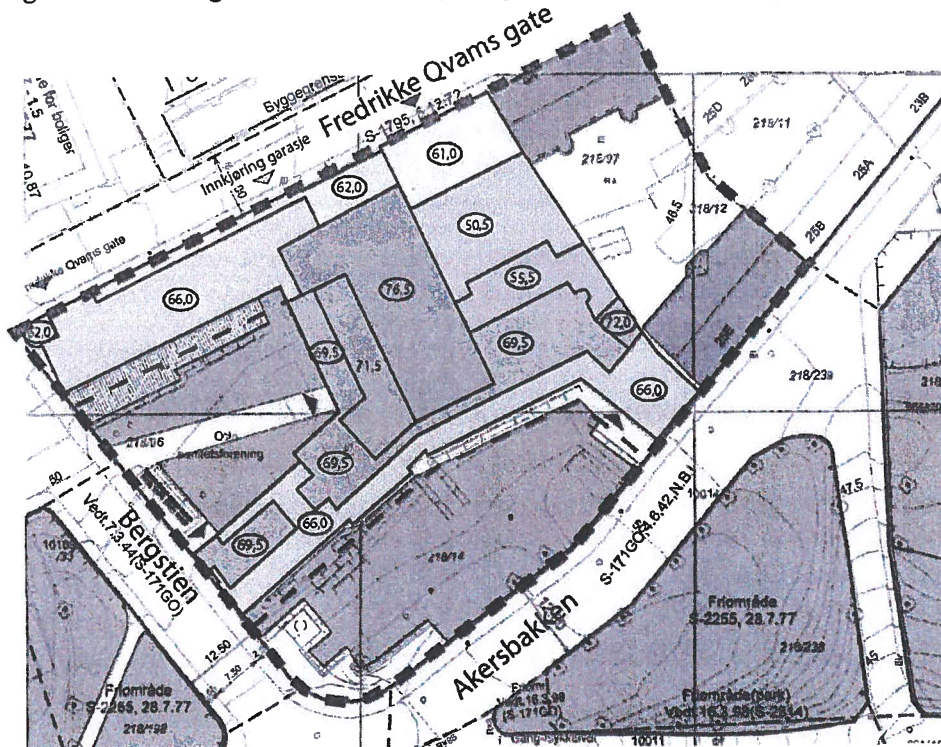
Det er stilt krav om en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) til planforslaget. I og med at det her bare dreier seg om ny bruk av allerede eksisterende bebyggelse, er bare utarbeidet en enkel ROS-analyse, med gjennomgang av et skjema for mulige risikofaktorer. Dette er vedlagt saken.

Risikobildet endres etter utvikling i henhold til reguleringen. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at tilfredsstillende radonnivå skal dokumenteres ved rammesøknad. Trafikk- og støyforhold er utredet spesielt i saksfremstillingen.

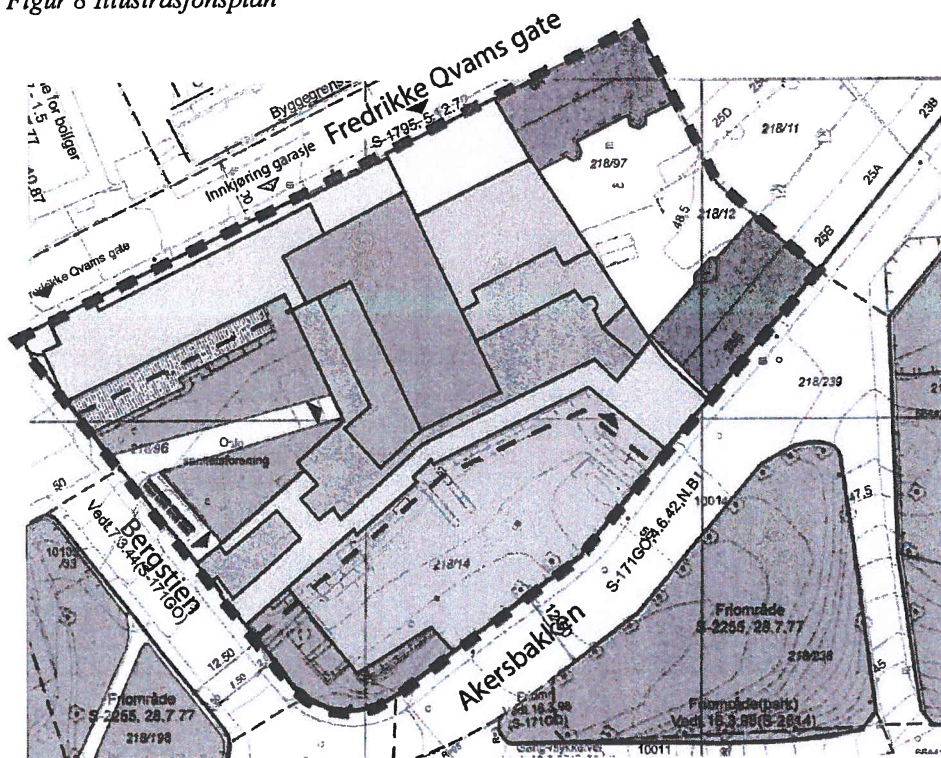
## 9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser utvikling iht. forslaget. Figur 8 viser situasjonen dersom bare boliger i bebyggelsen, med fjernet bilparkering fra dagens inngangsplass, og arealet opparbeidet med vegetasjon.

Figur 9 viser løsningen dersom det i tillegg innpasses barnehage i 1. etasje.



Figur 8 Illustrasjonsplan



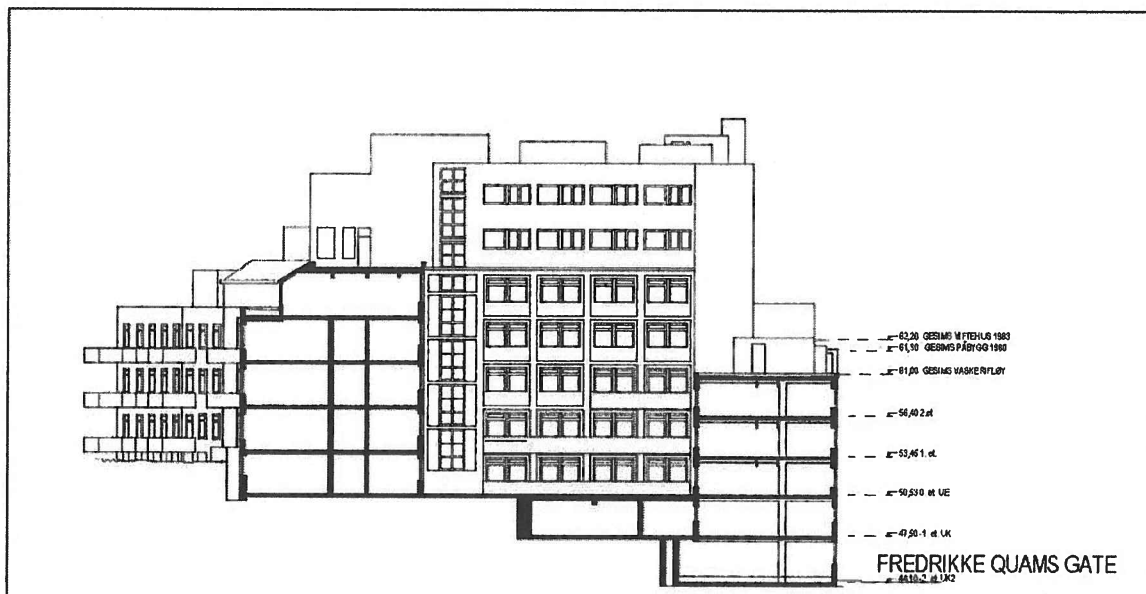
Figur 9 Illustrasjonsplan med barnehage



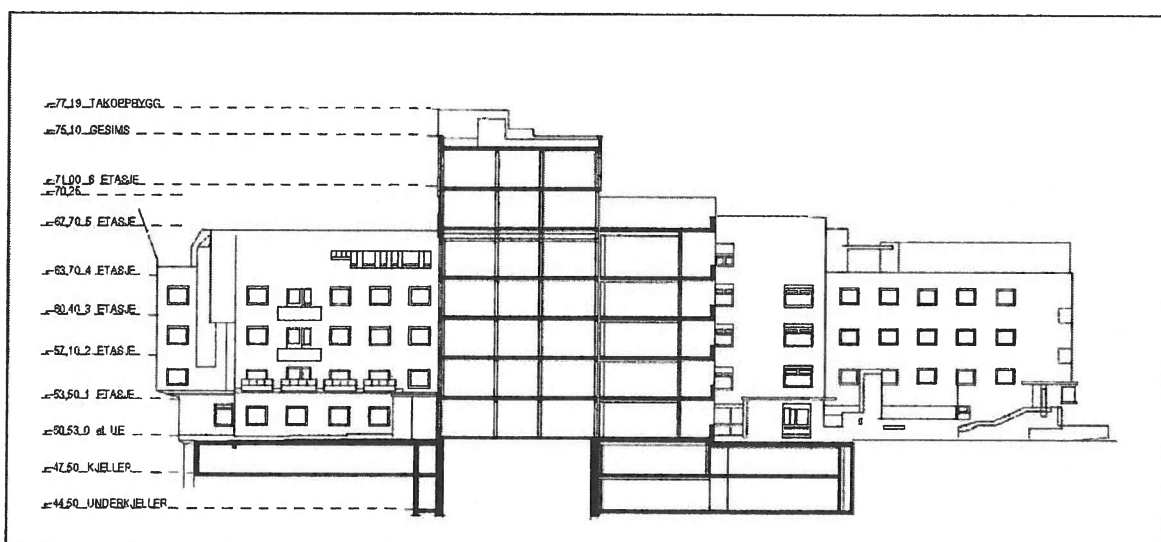
Da det ikke er planlagt bygging på tomten, er fremtidig illustrasjonsplan i hovedsak lik dagens situasjon for planområdet. Dagens innkjøring fra Bergstien beholdes, og bygningene får innganger som i dag, fra henholdsvis syd, vest og nord.

Det er ellers bare små forskjeller mellom alternativene bolig og kontorer med hensyn på utforming. Ved alternativet boliger er det nødvendig med mindre endringer i utstrekningen av de øvre etasjene. Ved alternativet bolig vil det også bli innpasset p-anlegg i underetasjen.

### Snitt kontorer

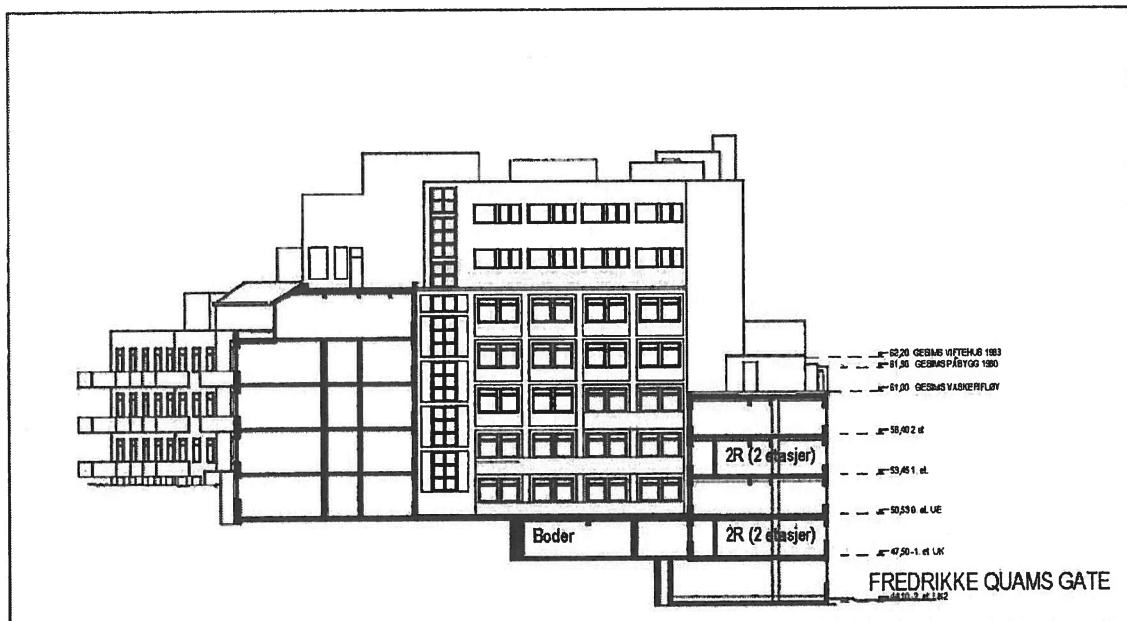


Figur 9 Snitt Akersbakken – Fredrikke Qvams gate – kontorer

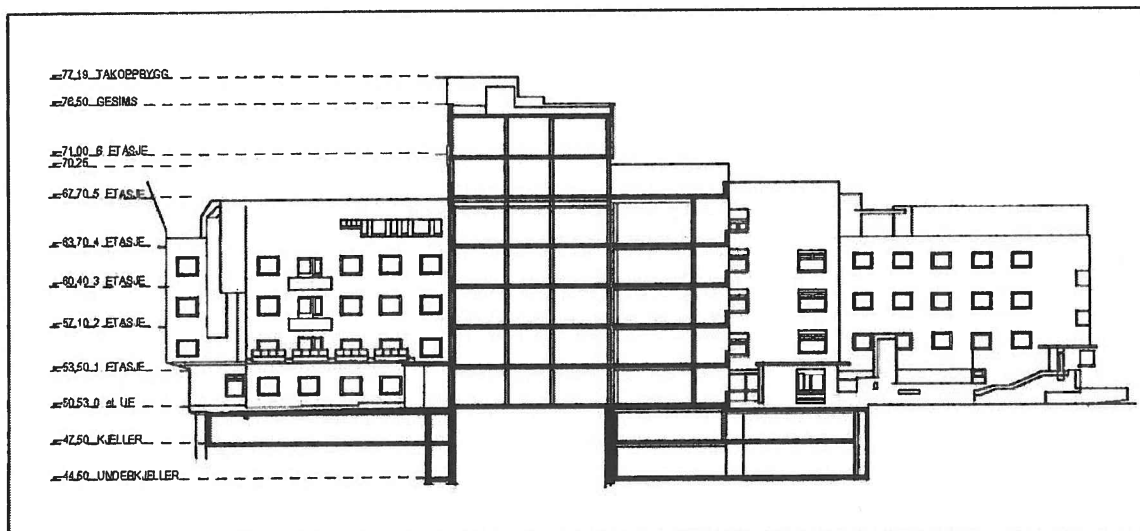


Figur 10 Snitt gjennom kvartalet mot Bergstien – kontorer

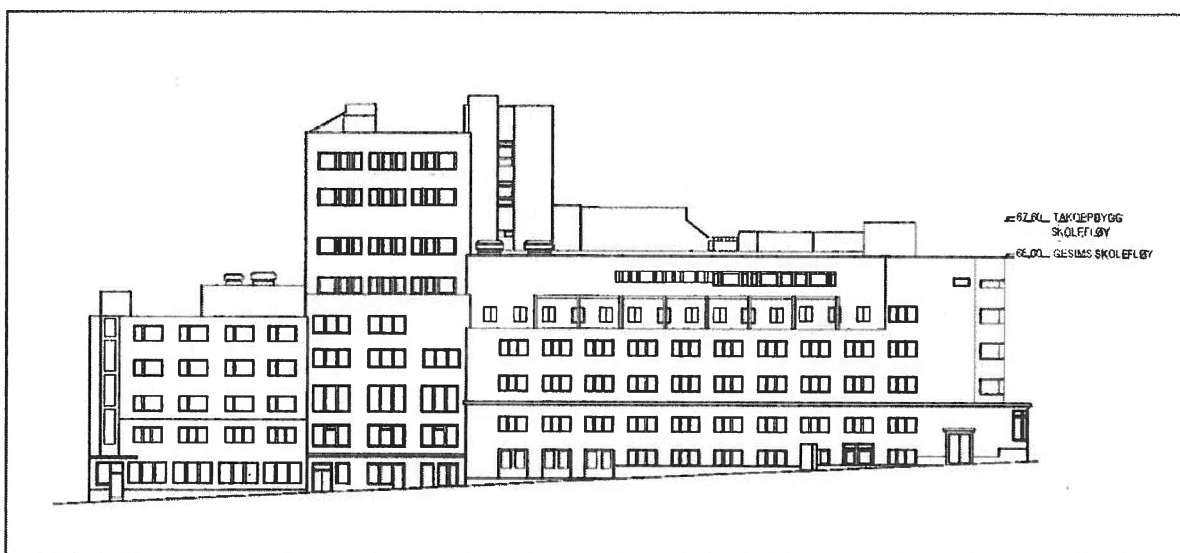
## Snitt boliger



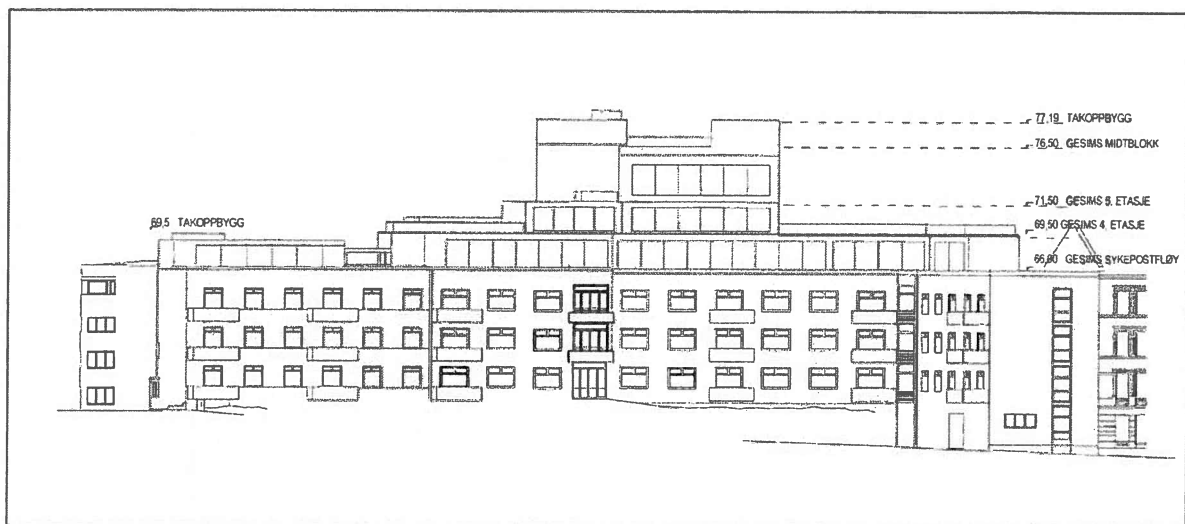
Figur 11 Snitt Akersbakken – Fredrikke Quams gate – boliger



Figur 12 Snitt gjennom kvartalet mot Bergstien – boliger

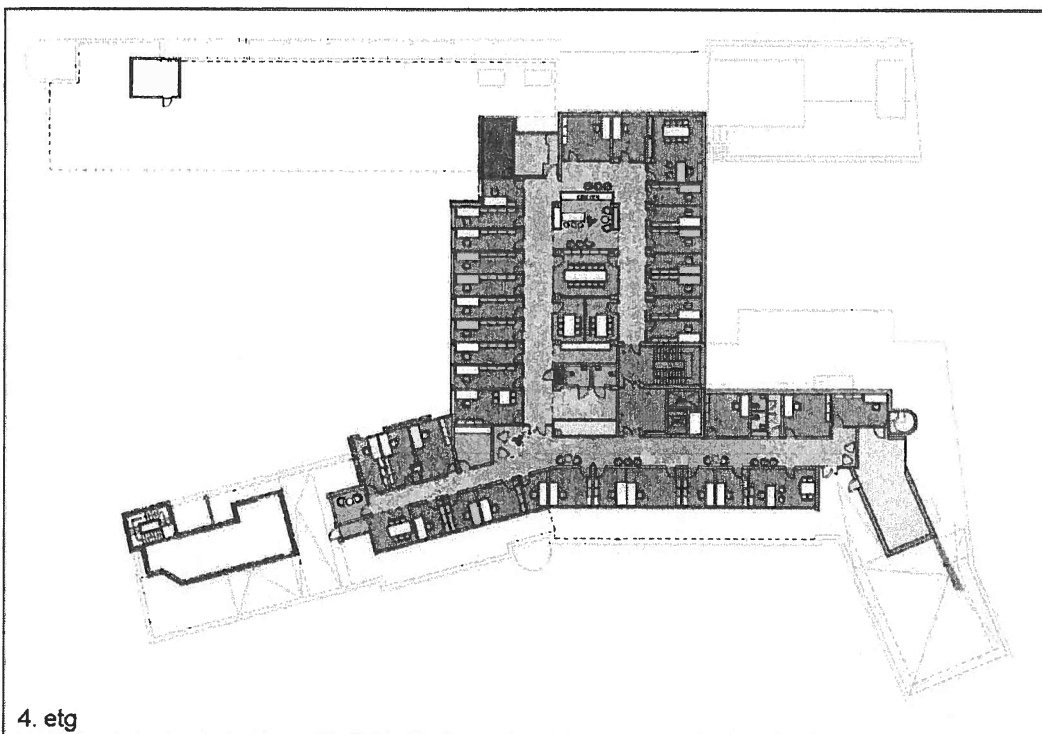


Figur 13 Fasade mot Fredrikke Qvams gate

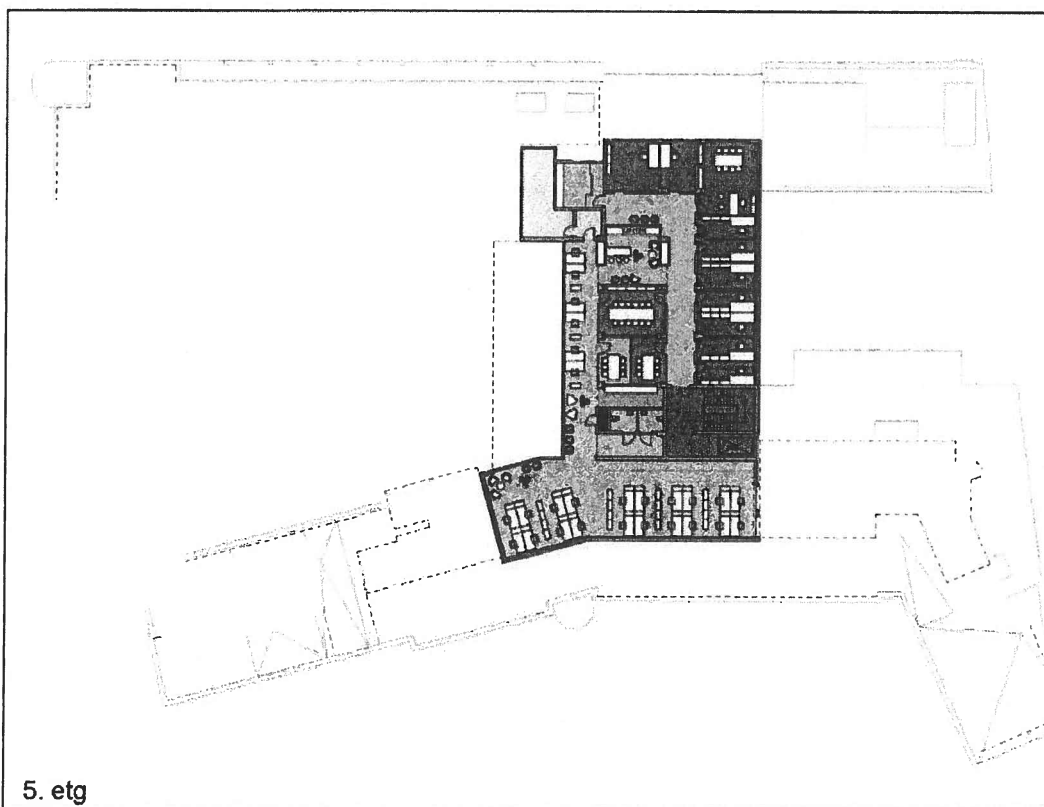


Figur 14 Fasade mot Akersbakken



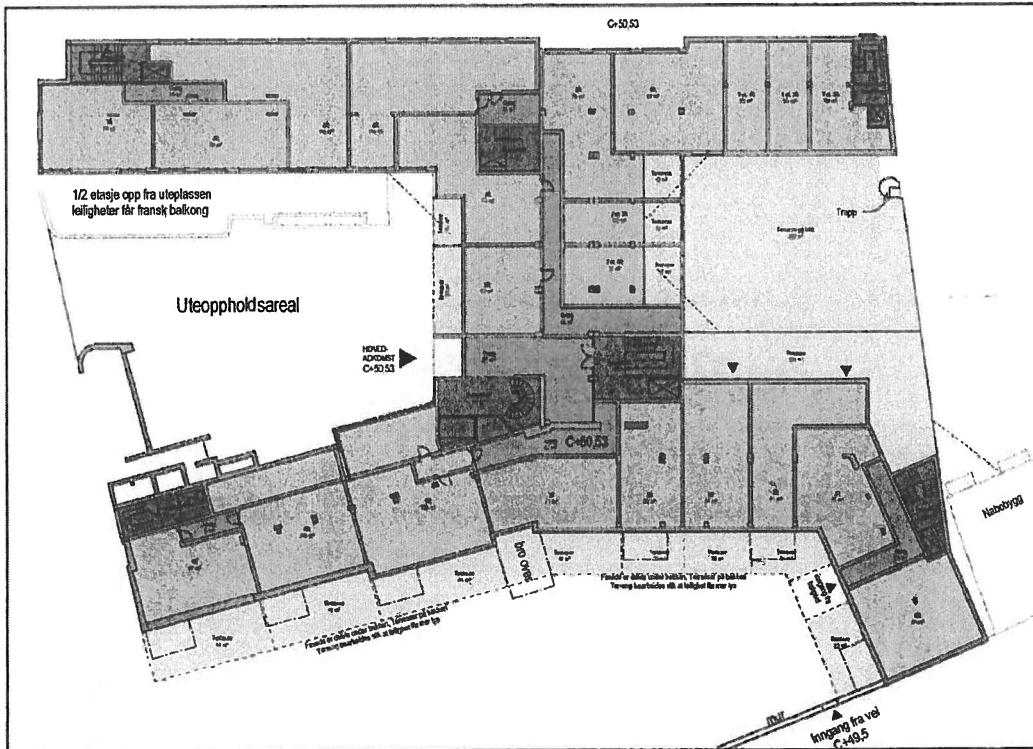


Figur 17 Kontor 4. etasje

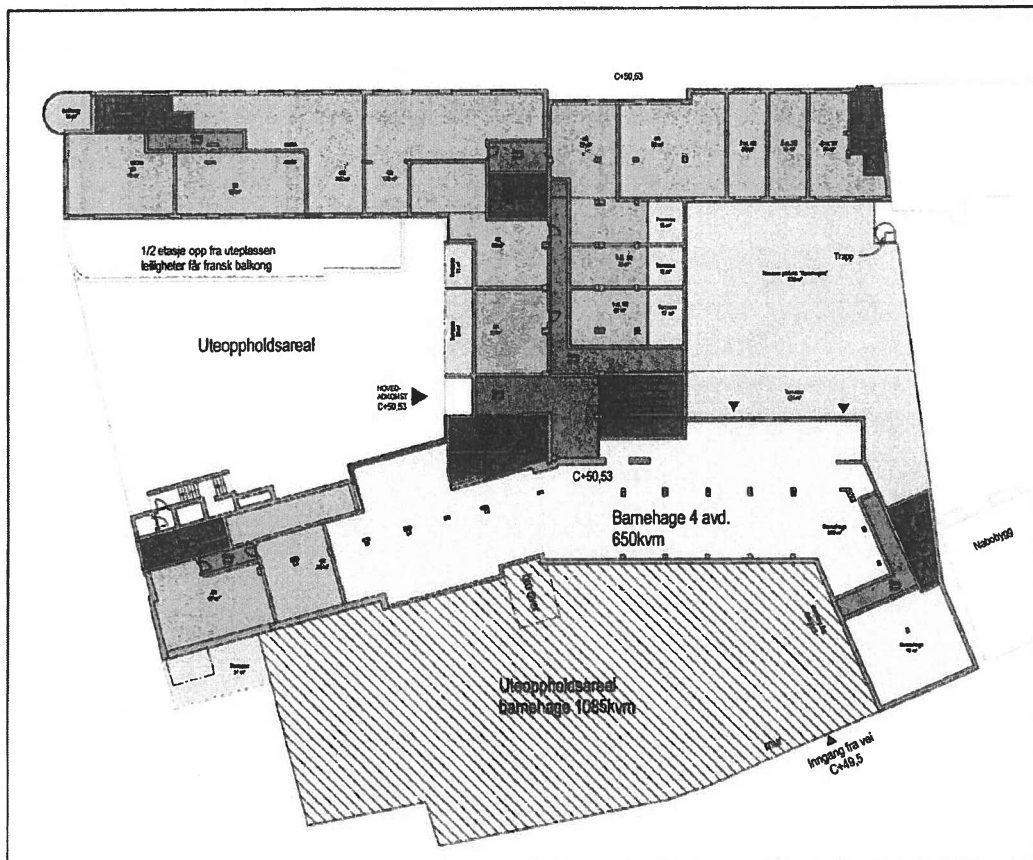


Figur 18 Kontor 5. etasje

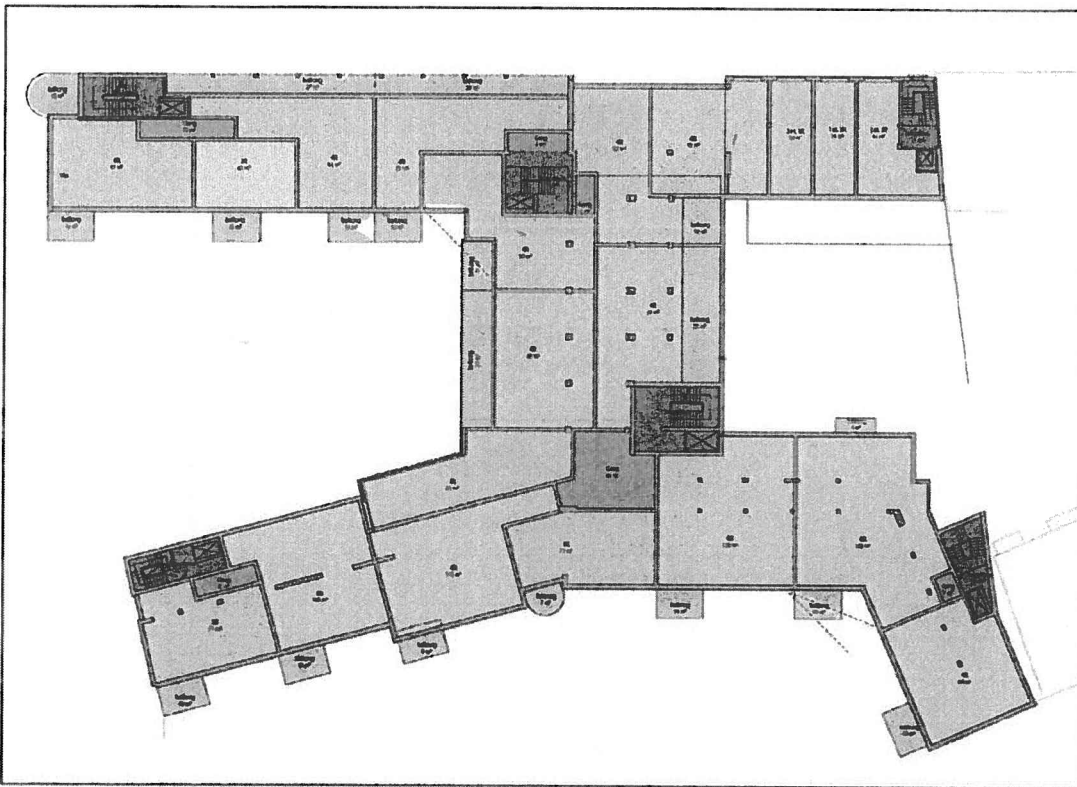
Planer alternativ bolig



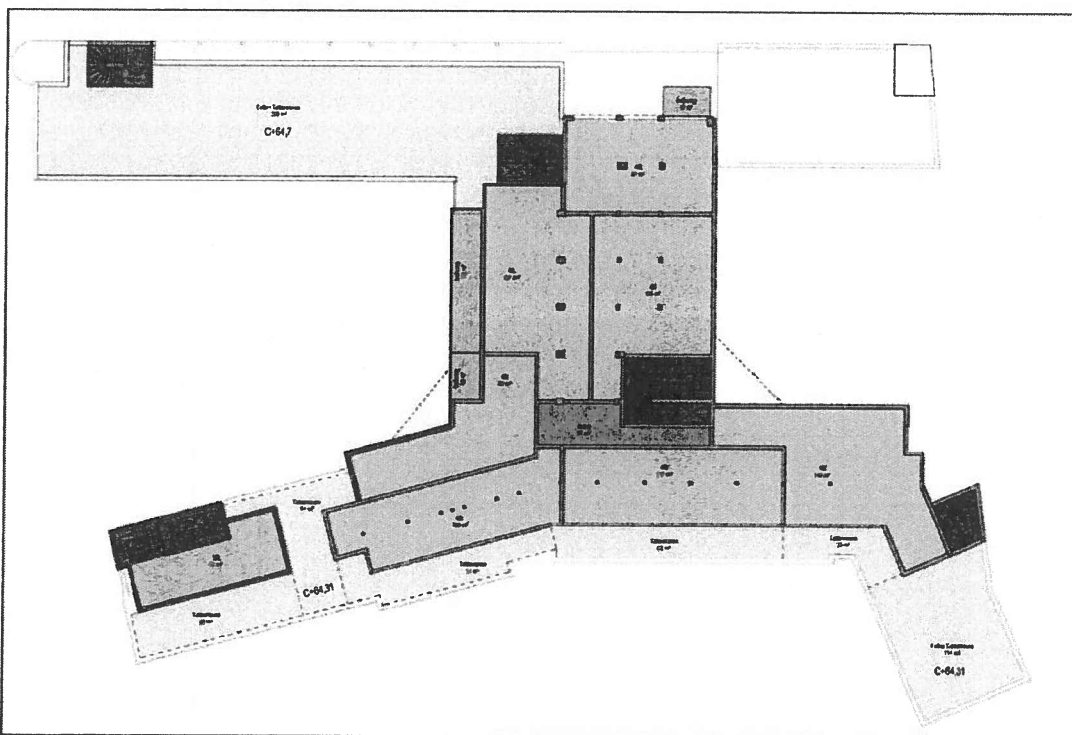
Figur 19 Bolig inngangsetasje



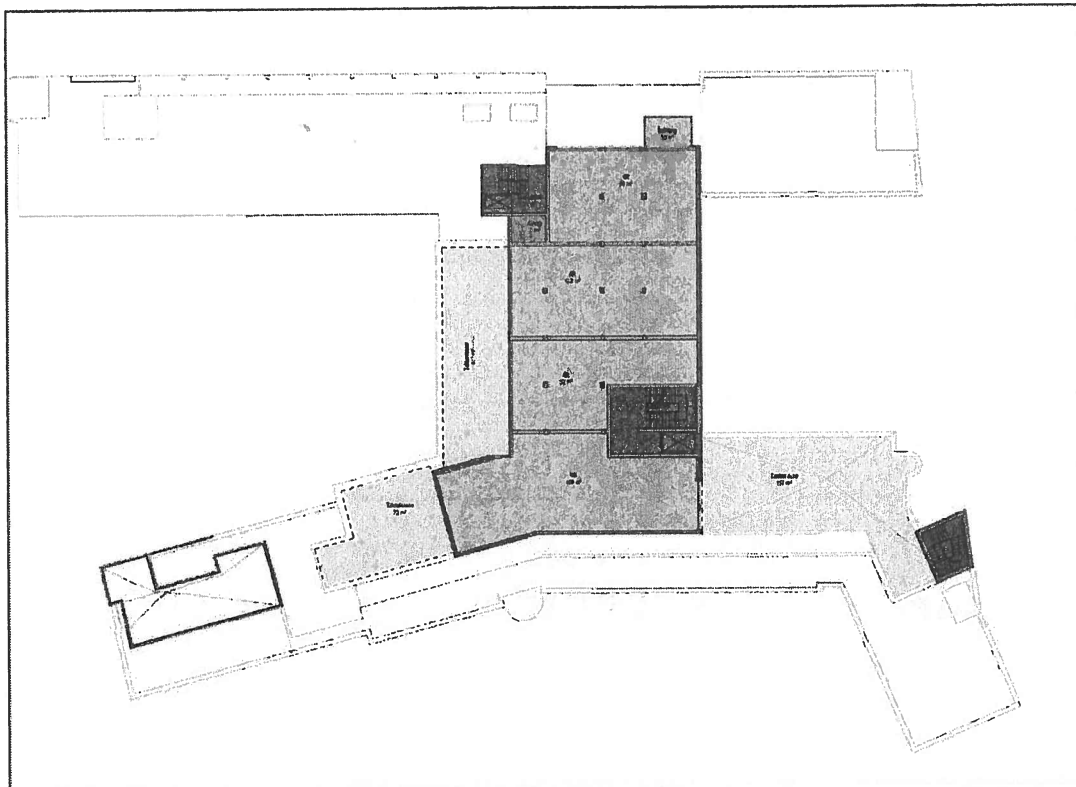
Figur 20 Bolig – barnehage i 1. etasje



Figur 21 Bolig 2. etasje



Figur 22 Bolig 4. etasje



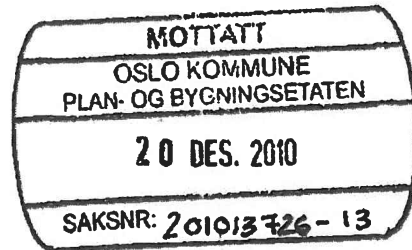
Figur 23 Bolig 5. etasje





Oslo kommune  
Byantikvaren

1



Plan- og bygningsetaten  
Interpost

Deres ref:  
201013726-3

Vår ref (saksnr):  
10/1799

Saksbeh:  
Bengt Lifoss

Dato: 16.12.2010

Arkivkode:  
512-218/14

## 218/14 - AKERSBAKKEN 27 - UTTALELSE TIL PROSESSAVKLARING

Vi viser til plan- og bygningsetatens oversendelse 06.12.2010 med anmodning om Byantikvarens uttalelse til planinitiativ med svarfrist 17.12.2010.

### Planforslaget

Eiendommen er i dag regulert til "allmennyttige formål (private institusjoner) etc.". Det foreslås regulert til blandet formål: byggeområde for kontorer, eventuelt sykehus og bolig.

### Forhold til nyere tids kulturminner

Akersbakken 27 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. Under forutsetning av at bruksendringen ikke vil medføre krav som kan komme i konflikt med kulturminnene i området, har vi ingen merknad til reguleringsarbeidet.

### Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet befinner seg i et område med svært stort potensial for tilstedeværelse av automatisk fredete kulturminner. Imidlertid er planområdet allerede bebygget i en slik grad at potensialet for tilstedeværelse av bevarte ikke registrerte automatisk fredete kulturminner synes å være lavt. Byantikvaren vil følgelig ikke stille krav til arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9. Vi minner imidlertid om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt, slik at dersom en ved arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner skal arbeidene stanses og Byantikvaren varsles.

Med hilsen

Cathrine Reusch  
antikvar

Bengt Lifoss  
antikvar



Byantikvaren

Postadresse:  
Postboks 2094 - Grønertakka  
0505 Oslo

Besøksadresse:  
Maridalsveien 3  
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Publikumsservice: 23 46 02 95  
Telefaks: 23 46 02 51  
postmottak@bya.oslo.kommune.no



Oslo kommune  
Vann- og avløpsetaten

2

Plan- og bygningssetaten

Postboks 364, Sentrum  
0102 OSLO

Dato: 10.12.2010

Deres ref.:  
201013726/3

Vår ref. (saksnr.):  
10/05391-2

Saksbeh.:  
Svein Oddvar Korsvik, 47354226

Arkivkode:  
512.1

**GNR 218 BNR 14 - AKERSBAKKEN 27 - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING**

Vi viser til Deres brev datert 06.12.2010 angående Akersbakken 27, St. Hanshaugen. Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring.

Vann- og avløpsetaten har følgende merknader:

Overflatevann, takvann og drenevann skal behandles ved lokal overvannshåndtering. Dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen.

Vi forutsetter at utvidelsen av arealene skjer inne på eget område. I dag ligger det VA-ledninger i tilliggende gater. Til orientering har vi lagt ved et utsnitt av VA-ledningene i området.

Spesielt om utbyggingsavtaler/gjennomføring:

Gjennomføring av tiltaket i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Med hilsen

Jan Aksøy  
prosjektutvikler byutvikling  
Avdeling plan og prosjekt

Svein Oddvar Korsvik  
konsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: 1



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:  
Postboks 4704 Sofienberg  
0506 Oslo  
Besøksadresse:  
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045 05.20643  
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA  
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no  
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



3

Journalpost: 201013726/8

-----  
Fra: Runar Ovesen  
E-Post: runar.ovesen@fri.oslo.kommune.no  
Dato: Thu, 9 Dec 2010 11:10:27 +0100 (MET)  
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Samråd - planinitiativ - Akersbakken 27 - PBE-saksnr. 201013726-1

PRI-saksnr. 10/02047.

Har følgende bemerkning:

Anbefaler at eksisterende trær på tomta tas vare på i omreguleringen. Friluftsetaten kan ved behov formidle veileder for graving ved trær, som også finnes på vår hjemmeside.

Med hilsen

Runar Ovesen

4

Journalpost: 201013726/14

Fra: Bjørn Brekke

E-Post: bjorn.brekke@oslo.kommune.no

Dato: Tue, 21 Dec 2010 12:27:18 +0000

Til: postmottak@oslo.kommune.no (postmottak@oslo.kommune.no), Eldar Brynjulfsen, Trygve Berg, Torge Fallo

Emne: 10/00253-P - Akersbakken 23 - innstøtten til sanråd

Omsorgsbygg Oslo KF (OBV) har mottatt planinitiativ for overnevnte planinitiativ og har følgende tilbakemelding:

OBV uttaler seg til planinitiativet ut fra sitt ansvarsområde som eier, forvalter og utvikler av kommunale formålsbygg, som for eksempel barnehager og sykehjem.

Eiendommen er regulert til allmennnyttig formål. Oslo kommune har stort og et økende behov for sykehjem og omsorgsboliger.

Det går ikke klart fram av planinitiativet hva slags boliger forslagsstiller ønsker. Det er gitt føringer om at kommunen skal være svært varsomme med å omregulere eiend

Til kapittelkjerne:

Eiendommen er det tidligere Ravnattesykehuset, og er regulert til "allmenn nyttige formål (private institusjoner etc.)"

I perioden 2000-2001 ble store deler av bygget omgjort til kontorer o.l. ved søknad om brukendring bl.a. kontor til bydel St. Hanshaugen.

Forslagsstiller Bygghuset AS på vegne av Oslo Sanitetsforening Eiendom ønsker å formalisere dagens bruk, utvide kontordelen, samt se på muligheten for å omregulere deler

Med vennlig hilsen

Bjørn Brekke

Prosjektutvikler

Prosjekt og utvikling

Omsorgsbygg Oslo KF

Telefon direkte: 95 40 16 95

Sentralbord: 23 00 00 00

E-post: bjorn.brekke@oslo.kommune.no

<http://omsorgsbygg.oslo.kommune.no/>

[@skrivelse: image]

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Deres ref.:  
201013726

Vår ref. (Journal ID):  
10/1895 (10/23979)

Saksbehandler:  
Geir Cranner

Dato:  
20.12.2010

### Svar på invitasjon til samråd - Akersbakken 27.

Undervisningsbygg viser til oversendelse av 06.12.2010, vedrørende invitasjon til samråd for Akersbakken 27. Planinitiativet gjelder omregulering fra "Allmenn nyttige formål (privat institusjoner etc)" til "Byggeområde for kontorer". Det varsles videre at det ønskes å vurdere muligheten for boliger i deler av bygget.

Undervisningsbygg har etter å ha konferert med Utdanningsetaten vedrørende elevkapasiteten følgende merknader: Barn fra planområdet vil etter dagens inntaksgrenser sokne til Ila barne- og ungdomsskole. Ila barne- og ungdomsskole er full fra 2016. Alternative skoler vil være Bolteløkka og Møllergata barneskoler. Bolteløkka er full fra 2013, mens Møllergata er full fra 2016. Alternativer for ungdomsskoletrinnet vil være Marlenlyst ungdomsskole som vil ha begrenset plass. Det er viktig at det informeres om hvor mange familieleiligheter det eventuelt planlegges for.

Undervisningsbygg ber om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og anleggs-/byggeperioden.

Med vennlig hilsen  
Undervisningsbygg

Vidar Lie  
utviklingsdirektør

Geir Cranner  
byplanlegger

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift



Oslo kommune  
Samferdselsetaten

6

Plan- og bygningsetaten  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 5.1.2011

Deres ref.:  
201013726-3

Vår ref. (saksnr.):  
200600390-3

Saksbeh.:  
Yuri Sangueza, 23493082

Arkivkode:  
512,1

**INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING -  
AKERSBAKKEN 27, ST. HANSHAUGEN**

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har foreløpig følgende kommentarer til planarbeidet:

**Trafikal vurdering:**

- Det må foretas en vurdering av de trafikale konsekvensene spesielt med tanke på forslag om sykehus. Trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikantgrupper må spesielt vurderes og beskrives i planen.

**Generelt:**

- Avkjørsler skal merkes med piler på plankartet og være i henhold til de en hver tid gjeldende kommunale normer for sikt og stigning.
- Parkering må omtales i planbeskrivelsen. All parkering skal være i henhold til den en hver tid gjeldene parkeringsnorm for Oslo kommune. Normen omhandler også sykkelparkering. Parkeringssituasjonen må beskrives og hvilken dekning som legges til grunn for foreslått sykehus.
- Eventuell varelevering må anordnes på egen grunn eller langs kant fortau. Løsning for varelevering må ikke legge opp til rygging inn/ut fra/mot offentlig vei.

Med vennlig hilsen

Anders Arild  
seksjonssjef  
Godkjent elektronisk

Yuri Sangueza  
overingeniør



Samferdselsetaten

Besøksadresse:  
Strømsveien 102  
Postadresse:  
Postboks 6703 Etterstad  
0609 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: [postmottak@sam.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@sam.oslo.kommune.no)  
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045  
Org.nr. NO 976 062 035

7

Journalpost: 201013726/9

-----  
Frø: Anita Stangeland  
E-Post: anita.stangeland@oslo.kommune.no  
Dato: Thu, 9 Dec 2010 11:06:28 +0100  
Til: Postmottak, Postmottak Renovasjonsetaten

Emne: PBEs saksnummer 201013726-3, Akersbakken 27, St. Hanshaugen

Renovasjonsetaten viser til Deres brev av 06.12.2010. Invitasjon til samråd- område og prosessavklaring Akersbakken 27, St. Hanshaugen. Saksnummer 201013726-3.

Renovasjonsetaten har følgende bemerkninger i forhold til renovasjon:

Ved eventuell bebyggelse av nye boliger må det tas hensyn til det lovpålagte ensvarete Renovasjonsetaten har til innsamling av husholdningsavfall. Næringslivet er ikke un-

se "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbrukeravfall". Smt "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Dokumentene finnes på Renovasjonsetatens hjemmeside  
Kontaktperson i Renovasjonsetaten:  
Teamleder Øivind Juliusen, telefon 23 48 37 57

Med vennlig hilsen  
Renovasjonsetaten

Anita Stangeland  
saksbehandler  
Kundeavdelingen  
e-post: anita.stangeland@oslo.kommune.no





Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Dato: 16.12.2010

Deres ref.:  
201013726/3

Vår ref.:  
10/3856-

10/32381 (Oppgis ved henv.)

Saksbeh:  
Vidar Aasbrenn Fiskum, 454 76  
542

Arkivkode:  
512

**EBY: ingen merknad - Invitasjon til samråd, område og prosessavklaring - Akersbakken 27**

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har mottatt invitasjon til samråd om planinitiativ for ovennevnte eiendom.

EBY er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant og uttaler seg til planforslag både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen  
Eierseksjonen

Allan Bøe  
seksjonsleder

Vidar Aasbrenn Fiskum  
spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



Eiendoms- og  
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:  
Christian Krohgs gate 16  
Postadresse:  
Postboks 491 Sentrum  
0105 OSLO

Fakturaadresse:  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Oslo kommune, Fakturasentral  
Postboks 6532 Etterstad  
0606 OSLO

Telefon: 02 180      Org.nr.: 874 780 782  
Telefaks: 22 17 33 16      Giro: 6004.06.34153

E-post: [postmottak@eby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@eby.oslo.kommune.no)  
[www.eby.oslo.kommune.no](http://www.eby.oslo.kommune.no)

9

Journalpost: 201013726/6

-----  
Fra: Hilde Johanne Mangerud  
E-Post: hilde.mangerud@gfe.oslo.kommune.no  
Dato: Wed, 8 Dec 2010 12:30:53 +0100 (MET)  
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Re: 201013726/3 - Invitasjon til samråd, område og prosessavklaring - Akersbakken 27

Tilbakemelding til ovennevnte planinitiativ:

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

MVH

Gravferdsetaten i Oslo kommune

V/Hilde Johanne Mangerud  
Landskapsarkitekt MNLA  
Tlf: 23 36 56 75/ mobil: 481 41 467  
Akersbakken 32, 0172 OSLO

PB 2674 St. Hanshaugen, 0131 OSLO

10

Journalpost: 201013726/14

-----  
Fra: Østengen Mona

E-Post: mona.ostengen@ohv.oslo.no

Dato: Tue, 21 Dec 2010 08:29:05 +0000

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Arkivet Postmottak, Evensen Inger Margrethe

Emne: SV: 201013726/3 - Invitasjon til samråd, område og prosessavklaring- Akersbakken 27

Dette planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF og vi ønsker derfor ikke å delta på samråd.

Mvh

Mona Østengen

Administrasjonsrådgiver

e-post: mona.ostengen@ohv.oslo.no

Tel: +47 23 49 26 70

Mob: +47 901 77 729

Fax: +47 23 49 27 61

11

Journalpost: 201013726/7

-----  
Fra: Bakke Anne Cathrine  
E-Post: anne.cathrine.bakke@ruter.no  
Dato: Wed, 8 Dec 2010 15:04:43 +0100  
Til: Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten

Emne: PBE sak nr 201013726/3 - Akersbakken 27 - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0120 OSLO  
Deres ref.: 201013726/3

2010/28114  
PBE sak nr 201013726/3 - Akersbakken 27 - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Ruter AS kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen  
Anne Cathrine Bakke  
planlegger

Ruter AS  
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus  
Dronningens gate 40  
Postboks 1030 Sentrum  
NO-0104 Oslo

Telefon 464 09 316  
Sentralbord +47 4000 6700  
<http://www.ruter.no/>

12

1 av 3

Vår saksbehandler

tlf: e-post: [firmapost@hafslund.no](mailto:firmapost@hafslund.no)

Vår dato  
2010-12-13

Deres dato  
2010-12-06

Vår referanse  
H19191

Deres referanse  
Akersbakken 27. Ref.nr.  
201013726-3.

Til  
Oslo Kommune  
Plan og bygningsetaten

Kopi til

## Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Akersbakken 27. Ref.nr. 201013726-3.

Det vises til Deres oversendelse av 2010-12-06

### Situasjon

Hafslund Nett som nettselskap har elektriske anlegg i det omtalte reguleringsområdet. Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med våre anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Det vedlegges ikke kartunderlag ved informasjon om oppstart av reguleringsplaner. Ved oppstart av prosjektering kan aktøren som skal utføre prosjekteringen ta kontakt med Hafslund Nett for bestilling av digitalt kartunderlag, ref. [nettdok@Hafslund.no](mailto:nettdok@Hafslund.no)  
For kabelpåvisning kontakt med Geomatikk tlf. 09146.

### Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

#### Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører redusert adkomst til Hafslund Nett sine anlegg på området. Det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Oppfylling av terreng under kraftledninger og tiltak som reduserer stabiliteten til fundamenteringen av kraftledningsmaster eller andre aktiviteter for øvrig som medfører brudd på gjeldende forskrifter om elektriske anlegg.

### Støy fra transformator- og nettstasjoner

Dersom det finnes transformator- eller nettstasjoner på eller nær ved reguleringsområdet, kan disse medføre noe støy. Eventuelle ulemper og skjermingstiltak for planlagt bebyggelse, er i denne forbindelse, ikke netteiers ansvar.

### Omlegging av nett, kostnader

Bebyggelse eller andre tiltak som planlegges/etableres slik at de kommer i konflikt med eksisterende elanlegg generer tiltak. Dersom elanlegg må endres, legges om eller flyttes, utføres dette etter nærmere avtale. Tiltakshaver må dekke alle kostnader i forbindelse med slike tiltak. Omlegg av elektrisk anlegg krever at Hafslund Nett varsles på et tidlig tidspunkt. Tiltakshaver skaffer rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Postadresse  
Hafslund Nett AS  
N-0247 OSLO

Hovedkontor  
Drammensvn. 144, Skøyen  
N-0247 OSLO

Internett  
[www.hafslund.no](http://www.hafslund.no)  
[firmapost@hafslund.no](mailto:firmapost@hafslund.no)

Telefon  
22 43 58 00  
Telefaks  
23 01 43 60

Bankkonto  
7058.06 52407  
Foretaksregisteret  
NO 980 489 698 MVA

Vår saksbehandler

tlf: e-post: [firmapost@hafslund.no](mailto:firmapost@hafslund.no)Vår dato  
2010-12-13  
Deres dato  
2010-12-06Vår referanse  
H19191  
Deres referanse  
Akersbakken 27. Ref.nr.  
201013726-3.

### Kapasitet på eksisterende strømnett

For planlegging av strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Nettselskapet slik at nødvendige tiltak kan planlegges, for deretter å igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres først etter at konkrete effektbehov er meldt inn til Nettselskapet. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

### Nye strømforsyningsanlegg

#### Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og Nettselskapets spesifikasjoner. Nettselskapet bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

#### Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny(e) nettstasjon(er) ifm. tiltaket vil størrelse på nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterte behov. Om nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller i et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulige endringer i byggkrav, frem til det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Nettselskapet.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt 10m<sup>2</sup>. Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning, og det skal være mulig å komme til nettstasjonen med kranbil (med støttebein).

Ved etablering av nettstasjon(er) forutsettes det at Nettselskapet gis permanente rettigheter til drift, vedlikehold og adkomst. Dette i henhold til de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på aktuelle eiendom.

#### Luftlednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

Høyspennings luftledningsanlegg kan bare etableres på arealer der det er mulig å erverve stetsevarige rettigheter til Nettselskapet for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

Lavspennings luftledningsanlegg og lavspennings kabelanlegg krever kun fremføringsrett.

Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Nettselskapet ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av lednings- eller kabelanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Vår saksbehandler

tlf: e-post: [firmapost@hafslund.no](mailto:firmapost@hafslund.no)

Vår dato  
2010-12-13

Deres dato  
2010-12-06

Vår referanse  
H19191

Deres referanse  
Akersbakken 27. Ref.nr.  
201013726-3.

---

### **Anleggsbidrag**

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke, uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen  
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

### **Vedlegg::**

- Uttalelse regional nett.

## INFORMASJON

**Generelle restriksjoner som til enhver tid skal etterkommes ved eksterne enheters aktiviteter i nærheten av regionalnett / sentralnett kabler.**

- **Regionalnett** kabelanlegg har et byggeforbudsbelte på 1,5 m ut til hver side for kablernes ytterkant.
- Tiltak som krever at kablene må avdekkes, skal på forhånd godkjennes av en representant for Hafslund Nett. Ved slike tilfeller kan Hafslund Nett berøpe seg retten til å kreve iverksettelse av nødvendige tiltak for å ivareta kablernes sikkerhet. Hafslund Nett sin driftsentral bestemmer til enhver tid når det kan tillates utkobling av strømmen i kabelnettet.
- Ved behov for graving, spunting eller pæling nærmere regional- og sentralnett kraftkabler enn 6 m, skal dette meldes Hafslund Nett minst 3 dager på forhånd. I slike tilfeller skal alltid kablene peiles ut. For eksakt angivelse av kablernes plassering kan Hafslund Nett kreve at kablene blottlegges.
- Etablering av parkeringsplasser, gang- og sykkelveier, beplantning, eller bygningsmessige aktiviteter som krever graving eller fundamentering i kablernes byggeforbudsbelte skal på forhånd godkjennes av Hafslund Nett.
- Oppfylling av masse over kabeltraseer tillates ikke.
- Undergraving av kabler for krysning med ledninger, rør eller kulverter skal utføres i henhold til de krav Hafslund Nett stiller til elsikkerhet, tiltak for å sikre kablene under arbeidet og unngå setningsskader i ettertid.
- Endring av kabelanleggets beliggenhet eller tekniske beskaftenhet kan kreve myndighetsgodkjenning, nye klausuleringer og traséløsninger.
- Tiltak som hvor det ønskes ombygging eller endring i regionalnettet vil i hvert enkelt tilfelle bli vurdert for eventuell godkjenning av netteier.
- Alle kostnader som blir påført Hafslund Nett i forbindelse med eksterne enheters aktiviteter som berører linjer og kabler vil bli fakturert ansvarlig utbygger i sin helhet.

Henvendelser i forbindelse med lokalisering / utmåling / peiling av linjer og kabler skal rettes til Hafslund Nett AS, tlf. 815 30 400





AS Civitas  
Grubbegata 14  
0179 OSLO

v/ Reidun Rimberg

Dato: 07.03.2012

Deres ref.: Reidun  
Rimberg

Vår ref.: 10/03031-4

Saksbeh.: Yuri Sanguenza

Arkivkode: 512

Org. enhet: Utredning  
Tlf: 23493082

### **KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSARBEID FOR AKERSBAKKEN 27 MED FLERE**

Bymiljøetaten viser til ovennevnte kunngjøring om oppstart av detaljreguleringsarbeid, til tidligere uttalelse ved samråd datert 5.1.2011 og har følgende kommentarer til saken:

Bymiljøetaten anbefaler at eksisterende (store) trær på tomta tas vare på i omreguleringen. Bymiljøetaten kan ved behov formidle veileder for graving ved trær, som også finnes på vår hjemmeside.

Med vennlig hilsen

Solveig Rennestøl  
Seksjonssjef  
Godkjent elektronisk

Yuri Sanguenza  
Overingeniør

#### **Vedlegg:**

1. Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring – Akersbakken 27, St. Hanshaugen – 5.1.2011.

Bymiljøetaten

Besøksadresse:  
Strømsveien 102  
Postadresse:  
Postboks 6703 Etterstad  
0609 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: [postmottak@bym.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bym.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.bym.oslo.kommune.no](http://www.bym.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 1315.01.03376  
Org.nr: NO 996 922 766



Oslo kommune  
Samferdselsetaten

vedlegg til ①

Plan- og bygningssetaten  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 5.1.2011

Deres ref.:  
201013726-3

Vår ref. (saksnr.):  
200600390-3

Saksbeh.:  
Yuri Sanguenza, 23493082

Arkivkode:  
512,1

### INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING - AKERSBAKKEN 27, ST. HANSHAUGEN

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har foreløpig følgende kommentarer til planarbeidet:

#### Trafikal vurdering:

- Det må foretas en vurdering av de trafikale konsekvensene spesielt med tanke på forslag om sykehus. Trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikantgrupper må spesielt vurderes og beskrives i planen.

#### Generelt:

- Avkjørsler skal merkes med piler på plankartet og være i henhold til de en hver tid gjeldende kommunale normer for sikt og stigning.
- Parkering må omtales i planbeskrivelsen. All parkering skal være i henhold til den en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Normen omhandler også sykkelparkering. Parkeringssituasjonen må beskrives og hvilken dekning som legges til grunn for foreslått sykehus.
- Eventuell varelevering må anordnes på egen grunn eller langs kant fortau. Løsning for varelevering må ikke legges opp til rygging inn/ut fra/mot offentlig vei.

Med vennlig hilsen

Anders Arild  
seksjonssjef  
Godkjent elektronisk

Yuri Sanguenza  
overingeniør



Samferdselsetaten

Besøksadresse:  
Strømsveien 102  
Postadresse:  
Postboks 6703 Etterstad  
0609 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no  
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045  
Org.nr: NO 976 062 035



AS Civitas  
Reidun Rimberg  
Grubbegata 14  
0179 Oslo

Dato: 05.03.2012

Deres ref:  
19.01.2012

Vår ref (saksnr):  
10/1799

Saksbeh:  
Bengt Lifoss

Arkivkode:  
512 - 218/14

## 218/14 AKERSBAKKEN 27 OG 25E OG FREDERIKKE QVAMS GATE 1-5 UTTALELSE TIL KUNNGJØRING OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

Vi viser til kunngjøring den 19.01.2012 om oppstart av detaljreguleringsarbeid for Akersbakken 27 med flere.

Området er i dag regulert til allmenntilgjengelig formål (institusjon el.) Bebyggelsen i Akersbakken 27 og Frederikke Qvam gate 1 – 3 består til dels av fraflyttede sykehuslokaler, og dels av kontorer. Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for fremtidig bruk til kontorer eventuelt kontorer og boliger. Eiendommene Akersbakken 25E og Frederikke Qvams gate 5A og 5B er boligeiendommer som ønskes regulert til dagens bruk. Det er ikke planlagt nybygg på eiendommene.

Akersbakken 27 ble oppført i 1939 på den tidligere løkkeeiendommen Breidablikk, som Oslo Sanitetsforenings Sykehus med Andreas Bjercke(1883 – 1967), Georg Eliassen (1880 – 1964) og Lilla Hansen (1872-1962) som utførende arkitekter. Bygningene er oppført i funksjonalistisk stil. Kjernen i anlegget er behandlingsfløyen som er oppført i 5 etasjer med skjelettkonstruksjon av jernbetong. Fasadene er utmurt med bimsstein og rappet. De andre fløyene er murt med støpte dekker og har spekkede fasader.

Byantikvaren vurderer bygningen som et viktig bidrag til det verdifulle miljøet den inngår i. I krysset Bergstien /Akersbakken kan man oppleve et rikt og sammensatt kulturmiljø med bygninger fra ulike epoker: Tømmerbygning/prestebolig fra 1700-tallet, murvilla fra 1870-åra, tradisjonelle bygårder fra slutten av 1800-tallet, institusjonen Betanien og i øst Gamle Aker kirke fra middelalderen. Ved byutvidelsen i 1858 ble det innført murtvang i området, noe de ulike byggeskikkene vitner om. Byantikvaren vurderer tidsdybden og sammenstillingen av bygningstyper som svært interessant. Topografien og vegetasjonen i området bidrar til å gi området svært høy opplevelsesverdi. Fra eiendommen har man storslått utsikt utover gravlunden og sikt mot flere viktige kulturminner, som Gamle Aker kirke.



Byantikvaren

Postadresse:  
Postboks 2094 - Grünerløkka  
0505 Oslo

Besøksadresse:  
Maridalsveien 3  
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Publikumsservice: 23 46 02 95  
Telefaks: 23 46 02 51  
postmottak@bya.oslo.kommune.no


Byantikvarens merknad

Da det ikke er planlagt fasadeendringer eller nybygg på eiendommene er det ingen kjente forhold som har betydning for planarbeidet.

Med hilsen



Olaf Steen  
antikvar



Bengt Lifoss  
antikvar



Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

3

Civitas

Henrik Ibsens gate 5  
0179 OSLO

Dato: 06.02.2012

Deres ref.: Vår ref.: Saksbeh: Arkivkode:  
10/3856- Vidar Aasbrenn Fiskum, 454 76 512  
12/3281 (Oppgis ved henv.) 542

**EBY: Ingen merknad - Kunngjøring om oppstart av detaljreguleringsarbeid**

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har mottatt varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Akersbakken 27, gnr./bnr. 218/14.

EBY er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant og uttaler seg til plansaker både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for reguleringsarbeidet i det angitte området.

Med vennlig hilsen  
Eierseksjonen

Allan Bø  
seksjonsleder

Vidar Aasbrenn Fiskum  
spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1 EBY: Ingen merknad - Kunngjøring om oppstart av detaljreguleringsarbeid



Eiendoms- og  
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:  
Christian Krohgs gate 16  
Postadresse:  
Postboks 491 Sentrum  
0105 OSLO

Fakturaadresse:  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Oslo kommune, Fakturasentral  
Postboks 6532 Etterstad  
0606 OSLO

Telefon: 02 180 Org.nr.: 874 780 782  
Telefaks: 22 17 33 16 Giro: 1315.01.01160

E-post: [postmottak@eby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@eby.oslo.kommune.no)  
[www.eby.oslo.kommune.no](http://www.eby.oslo.kommune.no)

4

## Reidun Rimberg

---

**Fra:** David Faulkner Bendiksen <david.bendiksen@neas.no>  
**Sendt:** 26. januar 2012 14:26  
**Til:** Reidun Rimberg  
**Kopi:** 'Tore Scharning'  
**Emne:** Merknad til oppstart av detaljregulering for Akersbakken 27 med flere  
**Vedlegg:** Vedr. parkeringsplasser i Frederikke Qvams gate ved Hans Ross gate 3

Sweco Norge AS representerer Sameiet Akersbakken 25 A-D som ønsker å komme med merknad til Deres brev av 19.01.12 hvor det kunngjøres oppstart av detaljreguleringsarbeid for Akersbakken 27 m.fl.

Det bes om at reguleringsarbeidet hensyntar krav om fjerning av 4 parkeringsplasser i Frederikke Qvams gate ved Hans Ross gate 3. Det vedlegges i den forbindelse vår korrespondanse til Reidun Birkan ved Oslo kommune Eiendoms og byfornyelsesetat.

Det bes om at undertegnede får kopi av videre korrespondanse i saken.

Med vennlig hilsen

---

**David Faulkner Bendiksen**      **Sweco Norge AS**  
Jurist/Rådgiver  
Plan og byggesak

Mobil 905 63 328  
[david.bendiksen@sweco.no](mailto:david.bendiksen@sweco.no)

Postadresse:  
**NEAS ASA**  
Postboks 6090 Postterminalen  
5892 Bergen

Tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten.

vedlegg til ④



Oslo kommune  
Brann- og redningsetaten

NEAS Brannconsult AS  
Postboks 183  
1325 LYSAKER

Deres ref.:  
Guro Arianson

Vår ref. (saksnr.):  
200500619-17

Saksbeh.:  
Svenn Haugen

Dato:  
14.12  
.2011

Arkivkode:  
542.3

### KONTROLL AV TILKOMST TIL BYGNING - AKERSBAKKEN 25

Tirsdag 13.12.2011 ble det foretatt befarings med stigebil i Akersbakken 25 A-D.

Grunnen til befaringsen var usikkerhet med tanke på plassering av stigebil samt om stigeverk rakk opp til loftsleiligheter i femte etasje ved plassering av stigebil i Fredrikke Qvamsgate gate.

For at Brann- og redningsetaten (BRE) skal kunne utføre en rask og effektiv redning- og slokkeinnsats til samtlige loftsleiligheter med fasade ut mot Fredrikke Qvams gate, kan parkerte biler hindre optimal plassering av stigebil. Dette kan medføre forlengelse av innsatstiden og kan få store konsekvenser i en eventuell redningsaksjon, ikke minst på vintere med mye snø. En stigebil må ha oppstillingsplass som har bredde minst 5,5 meter og lengde minst 10 meter.

De parkeringsplasser som kan hindre en optimal oppstillingsplass for stigebil, er fire av de oppmerkede plassene tilhørende bydel St. Hanshaugen som ligger nærmest krysset Fredrikke Qvams gate og Hans Ross' gate.

Med hilsen

Brann- og redningsetaten

for *Sten Simen*  
Erik Lerbald  
seksjonsleder,  
Utviklingsseksjonen

*Svenn Haugen*  
Svenn Haugen  
branninspektør



Brann- og redningsetaten

Postadresse:  
Arne Garborgs plass 1  
0179 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 46 98 01

Org. nr: 876820102 - MVA  
Bankgiro: 6011.05 47660

E-post: [postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.bre.oslo.kommune.no](http://www.bre.oslo.kommune.no)







Oslo kommune  
**Bydel St. Hanshaugen**

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Dato: 06.06.2012

Deres ref:  
201013726/5

Vår ref (saksnr):  
201002561-5

Saksbeh:  
Elin Løvseth, 23 47 56 52

Arkivkode:  
512.1

**AKERSBAKKEN 27, GNR/BNR 218/14 - TILBAKEMELDING FRA BYDELEN I  
FORHOLD TIL ØNSKET FORMÅL BARNEHAGE**

Det vises til tidligere mottatt kunngjøring om oppstart av detaljreguleringsarbeid for Akersbakken med flere, datert 19.1.2012. Bydelen uttalte seg ikke til kunngjøringen, men valgte å avvente den offentlige høringen av detaljreguleringen.

Bydelen bes fra Plan- og bygningsetaten om en kommentar på hvorvidt det kan være behov for å ta inn formål barnehage i planene for Akersbakken 27. Bydelen har ikke tidligere blitt kontaktet for avklaring av dette.

Bydelens ønske er at det planlegges for formål barnehage i bygget Akersbakken 27. Bydelen har et stort behov for barnehageplasser og ser at det bør være mulig å legge til rette for det i dette bygget.

Med hilsen

Ellen Oldereid  
bydelsdirektør

Kjersti Halvorsen  
avdelingsdirektør

**Kopi til:** Civitas v/Reidun Rimberg, Grubbegata 14,0179 Oslo  
Oslo sanitetsforening Eiendom AS v/Ola Kleiven



**Bydel St. Hanshaugen**

Besøksadresse:  
Akersbakken 27

Postadresse:  
Postboks 6999 St. Olavs  
plass  
0130 Oslo

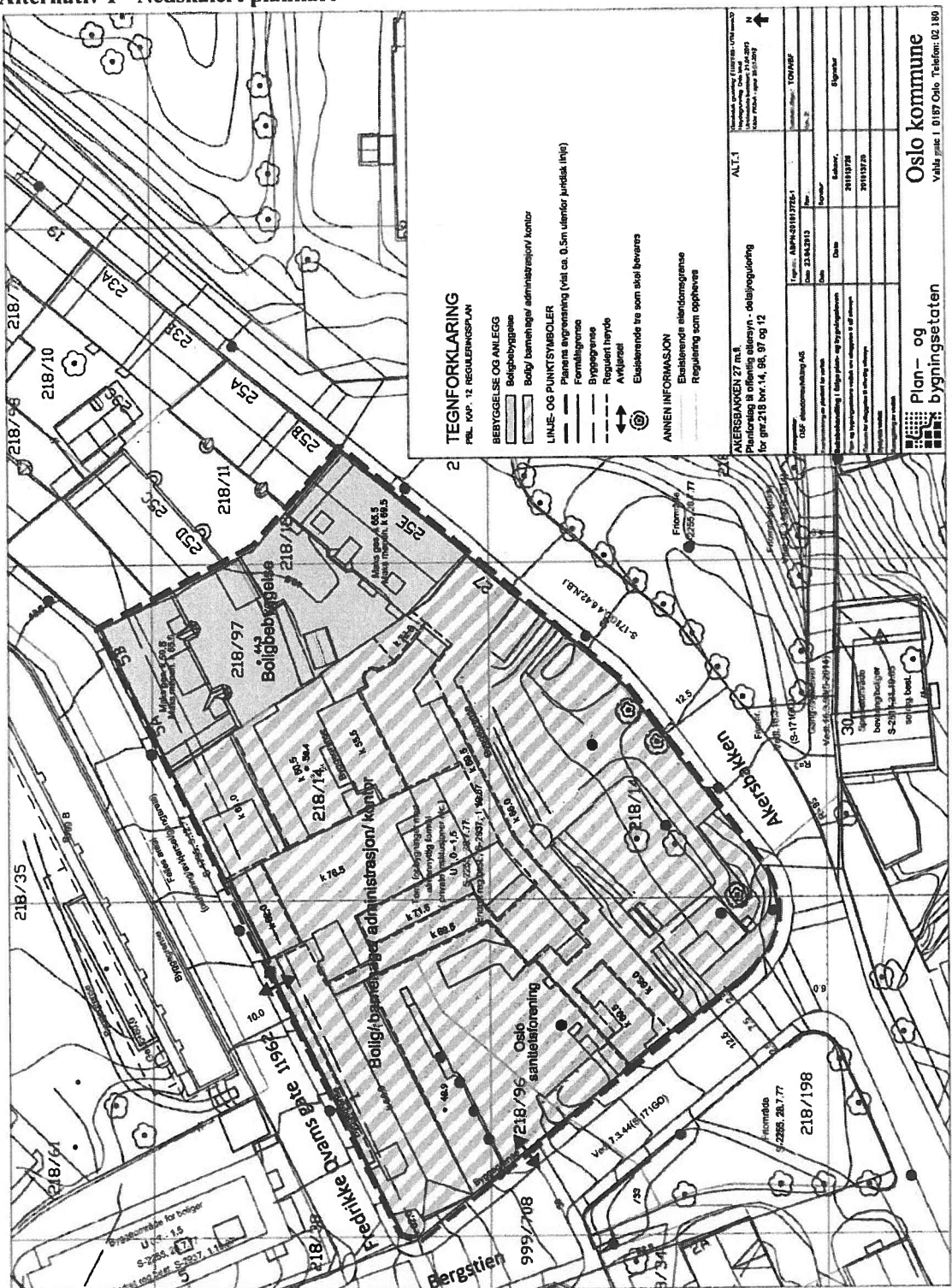
02 180  
23475270

Bankgiro: 1315.01.00199  
Org.nr: 971 179 686

Epost: [postmottak@bsh.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bsh.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.bsh.oslo.kommune.no](http://www.bsh.oslo.kommune.no)



### Alternativ 1 - Nedskalert plankart



**Alternativ 1 - REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
AKERSBAKKEN 27 M. FL., OSLO KOMMUNE**

Gnr. 218, bnr. 14, 96, 97, og 12

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201013726-1 og datert 23.04.13.

**§ 2 Arealformål**

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

- Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/barnehage/administrasjon/kontor

**§ 3 Grad av utnytting**

Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige BRA = 17 800 m<sup>2</sup>. Underjordiske parkeringsetasjer inngår ikke i BRA.

Glassgårder skal regnes med sitt faktiske golvareal.

Maksimalt tillatt utnyttelse = 14 800 m<sup>2</sup> BRA, for område regulert til kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/barnehage/administrasjon/kontor.

Maksimalt tillatt utnyttelse = 3 000 m<sup>2</sup> BRA, for område regulert til boligbebyggelse.

**§4 Plassering og høyder**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Underjordisk parkeringsanlegg tillates utenfor byggegrensen, men innenfor planområdets formålsgrense.

Maksimalt tillatt byggehøyde er vist med koter på plankartet. Ved nybygg og ombygging kan tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. tillates over eksisterende byggehøyde med maksimum 3,0 meter høyde, og anleggene skal ikke utgjøre mer enn 10% av eksisterende takflate.

Balkonger tillates utenfor byggegrensen, men innenfor angitte formålsgrense.

Høyde på åpne rekkverk med spiler og/eller rekkverk med brystning i glass rundt terrasse eller balkong i toppetasjen skal ikke medregnes i byggehøyden.

**§5 Utforming**

Området skal fremstå som helhetlig bebyggelse av høy arkitektonisk kvalitet, der eksisterende bebyggelses utforming og bevaringshensyn skal ivaretas.

Hvis bygningene må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner og høyde.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen og tilbaketrekkes slik at de er lite synlig fra gateplan. Farger og materialbruk skal ha et enhetlig uttrykk innenfor planområdet.

Oppføring av nye balkonger skal utføres i tråd med den til enhver tid gjeldende Balkongveileder.

#### §6 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning og være i tråd med den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

#### §7 Parkering

Plasser under terreng: Parkeringsplasser: 42 stk., hvorav minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede.

Plasser på terreng: Ingen krav til parkering på terreng.

Sykkelparkering skal tilrettelegges på egen tomt og anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

Varelevering skal skje fra Fredrikke Qvams gate.

#### §8 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

#### § 9 Trær som skal bevares

Eksisterende trær avmerket på plankartet tillates ikke fjernet. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone.

Tiltak, byggeproper eller midlertidige riggområder innenfor denne sonen tillates ikke. Før igangsetting av tiltak, skal trærne med rotsone beskyttes.

#### §10 Utearealer

Alle utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, skal opparbeides som oppholdsarealer eller arealer med vegetasjon. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal.

Minstestandard for felles leke-/oppholdsareal skal være 20% av boligens BRA. Minst 60% av dette arealet skal ligge på terreng.

Minst 30% av uteareal på terreng skal være solbelyst 1. mai kl. 1500. Store trær skal bevares.

Ubebygde arealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse.

#### §11 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for de ubebygde delene av området i målestokk 1:250. Planen skal vise belegning, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, og gangveier.

#### §12 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

#### § 13 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende rundskriv.

§14 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig minst er likeverdig med fjernvarme.

§15 Andre miljøforhold

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at bebyggelsen er prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak. Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige tillatt radonkonsentrasjon som spesifisert i enhver tid gjeldende forskrifter.

**Alternativ 2 - REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
AKERSBAKKEN 27 M. FL., OSLO KOMMUNE**

Gnr. 218, bnr. 14, 96, 97, og 12

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201013726-2 og datert 23.04.13.

**§ 2 Arealformål**

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

- Barnehage

- Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/barnehage/administrasjon/kontor

**§ 3 Grad av utnytting**

Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige BRA = 17 800 m<sup>2</sup>. Underjordiske parkeringsetasjer inngår ikke i BRA.

Glassgårder skal regnes med sitt faktiske golvareal.

Maksimalt tillatt utnyttelse = 13.065 m<sup>2</sup> BRA, for område regulert til kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/barnehage/administrasjon/kontor, hvorav minimum 650 m<sup>2</sup> BRA skal tilrettelegges for barnehage.

Minimum 1.085 m<sup>2</sup> BRA skal tilrettelegges for uteoppholdsareal for barnehage.

Maksimalt tillatt utnyttelse = 3 000 m<sup>2</sup> BRA, for område regulert til boligbebyggelse.

**§4 Plassering og høyder**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Underjordisk parkeringsanlegg tillates utenfor byggegrensen, men innenfor planområdets formålsgrense.

Maksimalt tillatt byggehøyde er vist med koter på plankartet. Ved nybygg og ombygging kan tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. tillates over eksisterende byggehøyde med maksimum 3,0 meter høyde, og anleggene skal ikke utgjøre mer enn 10% av eksisterende takflate.

Balkonger tillates utenfor byggegrensen, men innenfor angitte formålsgrense.

Høyde på åpne rekkverk med spiler og/eller rekkverk med brystning i glass rundt terrasse eller balkong i toppetasjen skal ikke medregnes i byggehøyden.

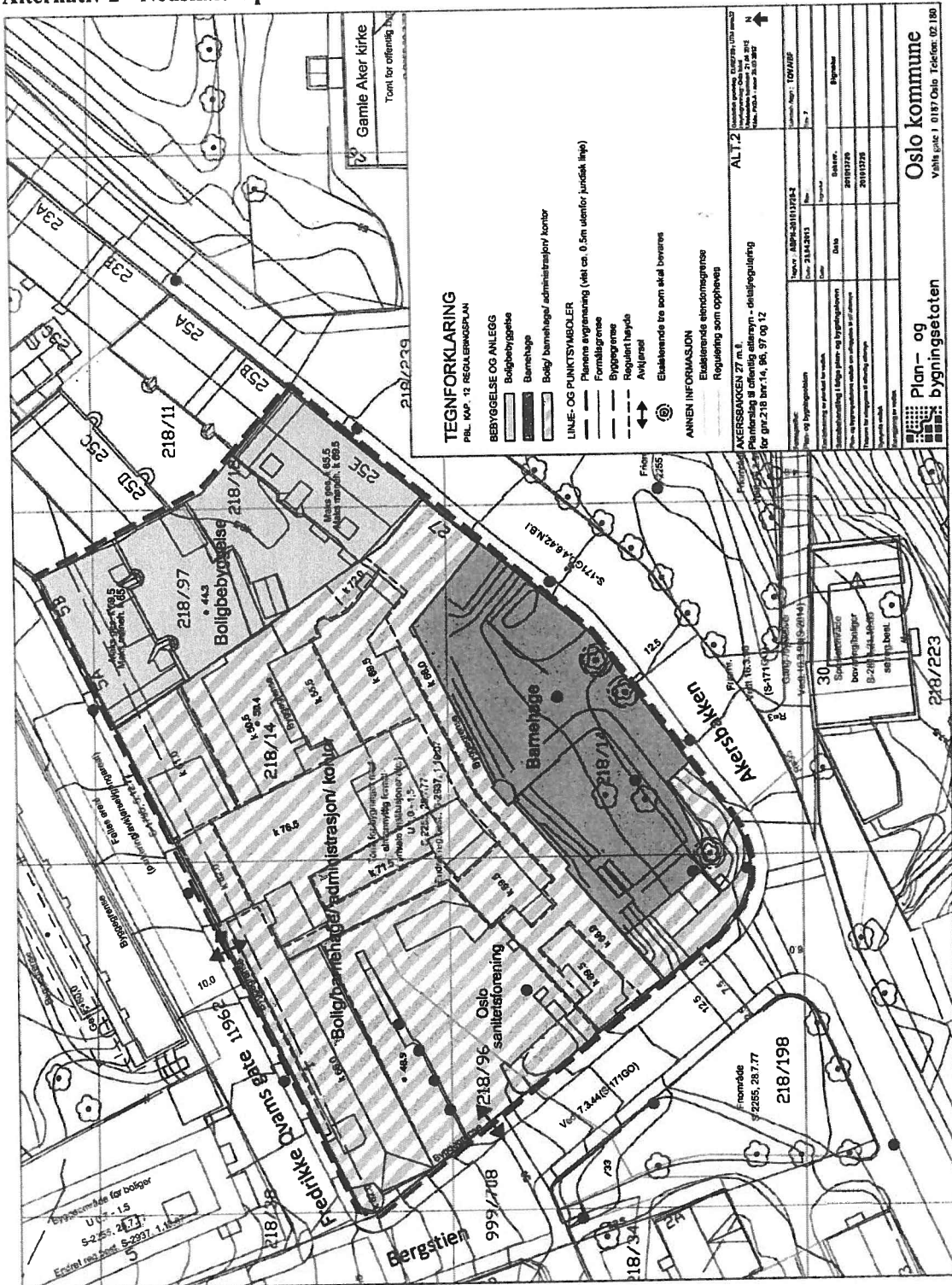
**§5 Utforming**

Området skal fremstå som helhetlig bebyggelse av høy arkitektonisk kvalitet, der eksisterende bebyggelses utforming og bevaringshensyn skal ivaretas.

Hvis bygningene må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner og høyde.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen og tilbaketrekkes slik at de er lite

Alternativ 2 - Nedskalert plankart



TEGNFORKLARING

PHL, KAP. 12 REGULERINGSPLAN

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - Boligbebyggelse
  - Barnehage
  - Bolig/ barnehage/ administrasjon/ kontor
- LINE- OG PUNKTSMÅLER
  - Plenums avgrensning (våt ca. 0,5m utenfor jordskål linje)
  - Formålsgrensne
  - Byggingrensne
  - Regulert høyde
  - Ankurlinje
  - Eksterne tre som skal bevares

ANNEN INFORMASJON

- Eksterne eiendomsgrænse
- Regulering som oppheves

AKERSBÅKEN 27 m.t.l.  
 Planlagt utvidelse av offentlig utleilings- og leilingsregulering for gnr.218 bnr.14, 16, 17 og 12

AL 1.2  
 (Planlagt område: 02/07/09, 12/14/09)

Prosjekt nr.	201013726-38
Prosjekt navn	AKERSBÅKEN 27 m.t.l.
Prosjekt type	Regulering som oppheves
Prosjekt fase	Planlagt
Prosjekt status	Planlagt
Prosjekt start	201013726-38
Prosjekt avsluttet	201013726-38
Prosjekt ansvarlig	201013726-38
Prosjekt godkjenning	201013726-38

Oslo kommune  
 Veis gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 190



#### §6 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning og være i tråd med den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm.

Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

#### §7 Parkering

Plasser under terreng: Parkeringsplasser: 42 stk., hvorav minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede.

Plasser på terreng: Ingen krav til parkering på terreng.

Sykkelparkering skal tilrettelegges på egen tomt og anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

Varelevering skal skje fra Fredrikke Qvams gate.

#### §8 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

#### § 9 Trær som skal bevares

Eksisterende trær avmerket på plankartet tillates ikke fjernet. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone.

Tiltak, byggegroper eller midlertidige riggområder innenfor denne sonen tillates ikke. Før igangsetting av tiltak, skal trærne med rotsone beskyttes.

#### §10 Utearealer

Alle utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, skal opparbeides som oppholdsarealer eller arealer med vegetasjon. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal.

Minstestandard for felles leke-/oppholdsareal skal være 20% av boligens BRA. Minst 60% av dette arealet skal ligge på terreng.

Minst 30% av uteareal på terreng skal være solbelyst 1. mai kl. 1500. Store trær skal bevares.

Ubebygde arealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse.

#### §11 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for de ubebygde delene av området i målestokk 1:250. Planen skal vise belegning, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, og gangveier.

#### §12 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse.

#### § 13 Støy

Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende rundskriv.

**§14 Fjernvarme**

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig minst er likeverdig med fjernvarme.

**§15 Andre miljøforhold**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at bebyggelsen er prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak. Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige tillatt radonkonsentrasjon som spesifisert i enhver tid gjeldende forskrifter.