

Forslagsstillers planbeskrivelse

Lovisenberggata 8 m.fl. Detaljreguleringsplan Planforslag til offentlig ettersyn

Utarbeidet av: alt. arkitektur/Norconsult for Statsbygg



Nasjonalt Folkehelseinstitutt – nybygg og rehabilitering

Planforslag til offentlig ettersyn

Forslagsstiller:

Statsbygg

Prosjekteringsgruppe:

Ratio Arkitekter AS, 4B Arkitekter AS, Cowi AS

Plankonsulent:

alt.arkitektur as / Norconsult AS

Konsulenter delutredninger KU:

- Byutvikling, bylandskap, byform og arkitektur: alt.arkitektur as
- Topografi, grønnstruktur, miljø og naturmangfold: Dronninga Landskap
- Trafikk og parkering: Plan Urban AS
- Kulturminner og kulturmiljø: Høyser Finseth as
- Risiko og sårbarhet: alt.arkitektur og Cowi as
- Miljøfaglig/klimavurderinger: Asplan Viak as
- Sosiale og økonomiske vurderinger: alt.arkitektur as
- Anleggsperioden: alt.arkitektur + Plan Urban

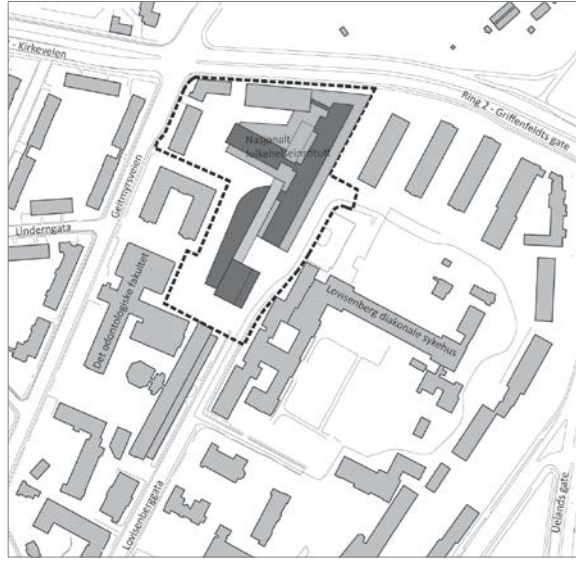
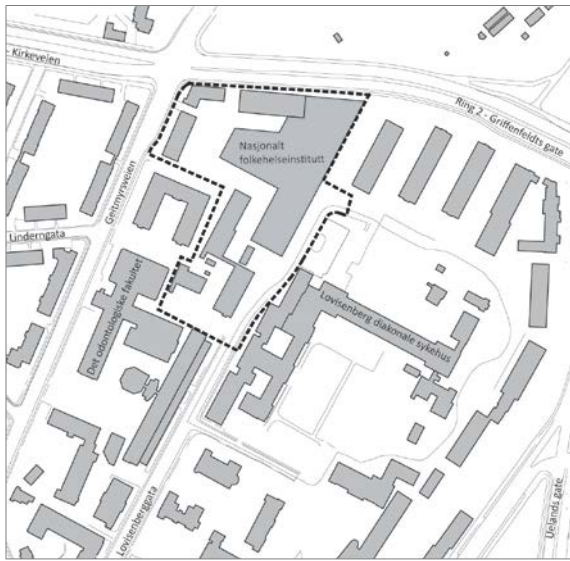
Utdypende notater:

- Støy: alt.arkitektur as
- Luftforurensing: Norconsult AS
- Naturmangfold: Norconsult AS
- Vindsimulering: KlimaPlan AS

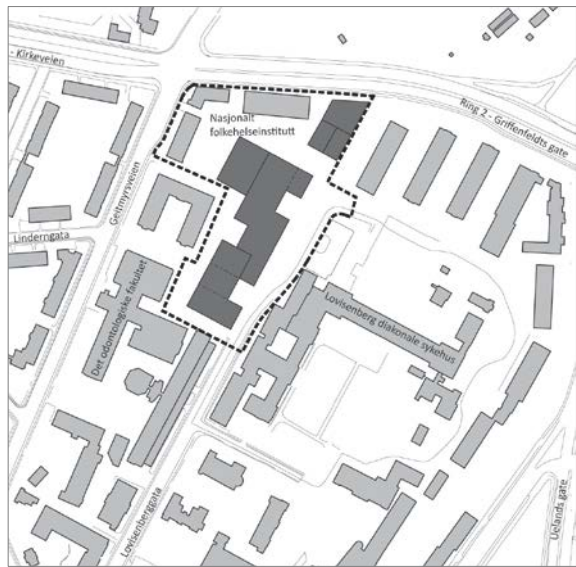
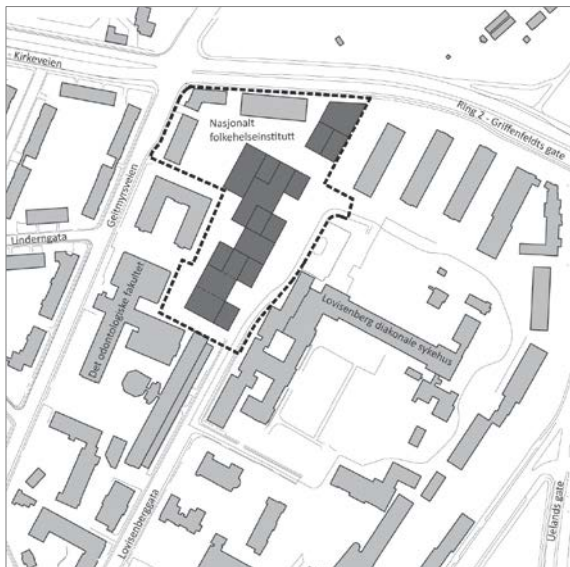
INNHOOLD

1. FORENKLET ILLUSTRASJON	4
2. INNLEDNING	5
3. EKSISTERENDE FORHOLD	7
4. PLANSTATUS	16
5. MEDVIRKNING.....	20
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	28
7. PLANFORSLAGET OG ALTERNATIV 28 METER.....	38
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	49
9. ILLUSTRASJONER	61

1. FORENKLET ILLUSTRASJON



Bebyggelse i hht eksisterende situasjon (t.v.) og gjeldende reguleringsplan, (0-alternativet) (t.h.).



Bebyggelse i hht forslagsstillers planforslag (t.v.) og alternativ 28m (t.h.).

2. INNLEDNING

2.1 Bakgrunn

Helse- og omsorgsdepartementet (HOD) har gitt Statsbygg i oppdrag å utarbeide et forprosjekt for rehabilitering, riving og nybygg, for å samlokalisere fagmiljøene i Nasjonalt folkehelseinstitutt i tidsmessige og funksjonelle bygg ved Lovisenberg. I tillegg skal det legges til rette for framtidig utviklingsbehov for en institusjon i sterk vekst og med en betydelig samfunnsrolle. Prosjektet er forankret i statsbudsjettet for 2011 (Prop. 1S (2010 – 2011), kap 710 Nasjonalt folkehelseinstitutt).

Lovisenberg var opprinnelig en løkke som fra slutten av 1800-tallet utviklet seg til å bli et av byens mest utpregede helseinstitusjonsområder. Statens institutt for folkehelse startet sin drift på Lovisenberg for 75 år siden og var forløperen til Nasjonalt folkehelseinstitutt (FHI), opprettet i 2002.

Folkehelseinstituttet har det siste tiåret gjennomgått omfattende organisatoriske endringer med en sterk vekst i arbeidsoppgaver. Det er i dag en viktig kompetanseinstitusjon for myndigheter, helsetjeneste, rettsapparat, påtalemyndighet, politikere, media og publikum i spørsmål knyttet til rettsmedisin, fysisk og psykisk helse, vern mot smittsomme sykdommer og forebygging av skadelige miljøpåvirkninger. Folkehelseinstituttets virksomhet er i dag spredd på flere steder i Oslo. Instituttet har ca 1000 ansatte, hvorav ca 500 ved Lovisenberg.

Lokalene ved Lovisenberg er uhensiktsmessige og preget av provisorier og midlertidige løsninger. De kan ikke romme instituttets samlede virksomhet, eller sikre nødvendig areal for framtidig utvikling. Prosjektet innebærer rehabilitering av tre fredede bygninger og riving av Folkehelseinstituttets øvrige bygninger ved Lovisenberg, med unntak av laboratoriebygg L6, for å gi plass til nybygg. Ved ekstern gjennomgang og kvalitetssikring i forstudiefasen (KS1/2009) ble prosjektet beregnet til 60500m² BTA, inkludert L6, og totalt 1300 arbeidsplasser (nye + eksisterende) ved Lovisenberg. Oppdraget omfatter i tillegg å vurdere framtidig behov for fleksibilitet i bygningsmassen og utvidelsesmuligheter.

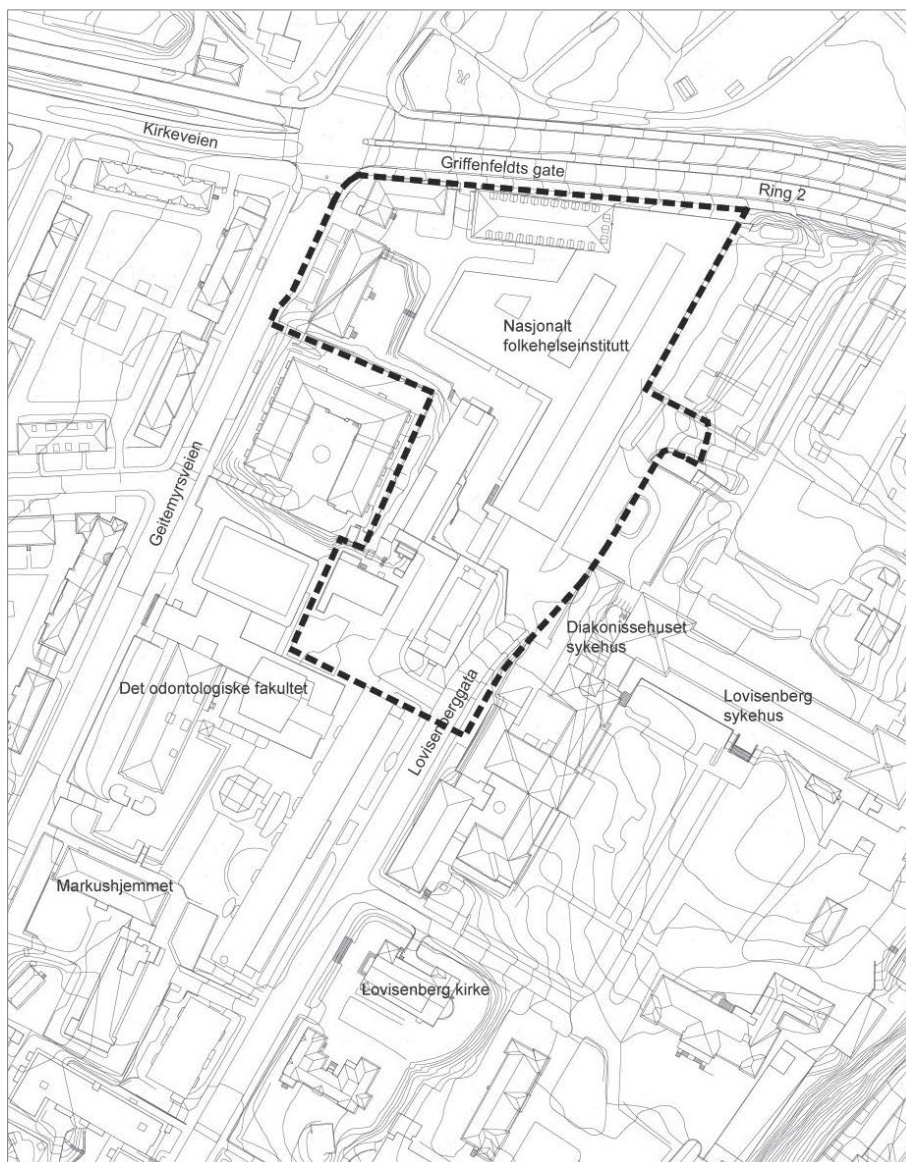
Gjeldende regulering ble vedtatt 2007, og er basert på påbygging og gjenbruk av store deler av dagens bygningsmasse, noe som i ettertid viste seg å bli uforholdsmessig kostbart i forhold til kvalitet på løsningen.

2.2 Endelig planforslag

Statsbygg fremmer forslag om detaljreguleringsplan for Nasjonalt folkehelseinstitutt, Lovisenberggata 8 m.fl, for å tilrettelegge for samlokalisering av instituttet. Foreslått tiltak er ikke av et slikt omfang at det utløser krav om konsekvensutredning (KU). Det ble utført KU i forbindelse med planskissen og utredningene har medført at tiltaket er bearbeidet og nedskalert.

Planprogrammet ble fastsatt av Oslo kommune 17. juli 2012 og er utgangspunkt for arbeidet. Planskisse med KU og vedlegg ble sendt Plan- og bygningsetaten 31. august 2012, og omfattet tre alternativer og et 0-alternativ (gjeldende regulering). Alternativene 1 og 2 sikret areal til både samlokalisering av Folkehelseinstituttets virksomhet og framtidig utvidelse på egen tomt. Alternativ 3 sikret areal kun til samlokalisering av dagens virksomhet, og ble utviklet etter ønske fra Plan- og bygningsetaten. Planskissen ble forelagt Rådet for byarkitektur.

Forslagsstiller har søkt å imøtekomme og avveie ulike innspill gitt til planskissen og i dialogmøter med Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og Riksantikvaren. Endelig planforslag er derfor en bearbeidet versjon av planskissens alternativ 3, og sikrer samlokalisering av dagens virksomhet til Folkehelseinstituttet. Forslagsstiller har frafalt kravet om areal til framtidig utvikling på egen tomt. Utnyttelse og bygningshøyder er redusert vesentlig i forhold til forslagsstillers utgangspunkt, og i reguleringsbestemmelsene er det nedfelt krav til bebyggelse og utearealer med mer. I tillegg er det utviklet et alternativ til planforslaget med samme utnyttelse, og som belyser bygningshøyder på inntil 28 m i henhold til føringer gitt i byrådssak 105/04 om høyhus i Oslo. Alternativet imøtekommer innspill fra Byantikvaren om å utvikle et prosjekt med lavere bygningshøyder, se referat i vedlegg 10.

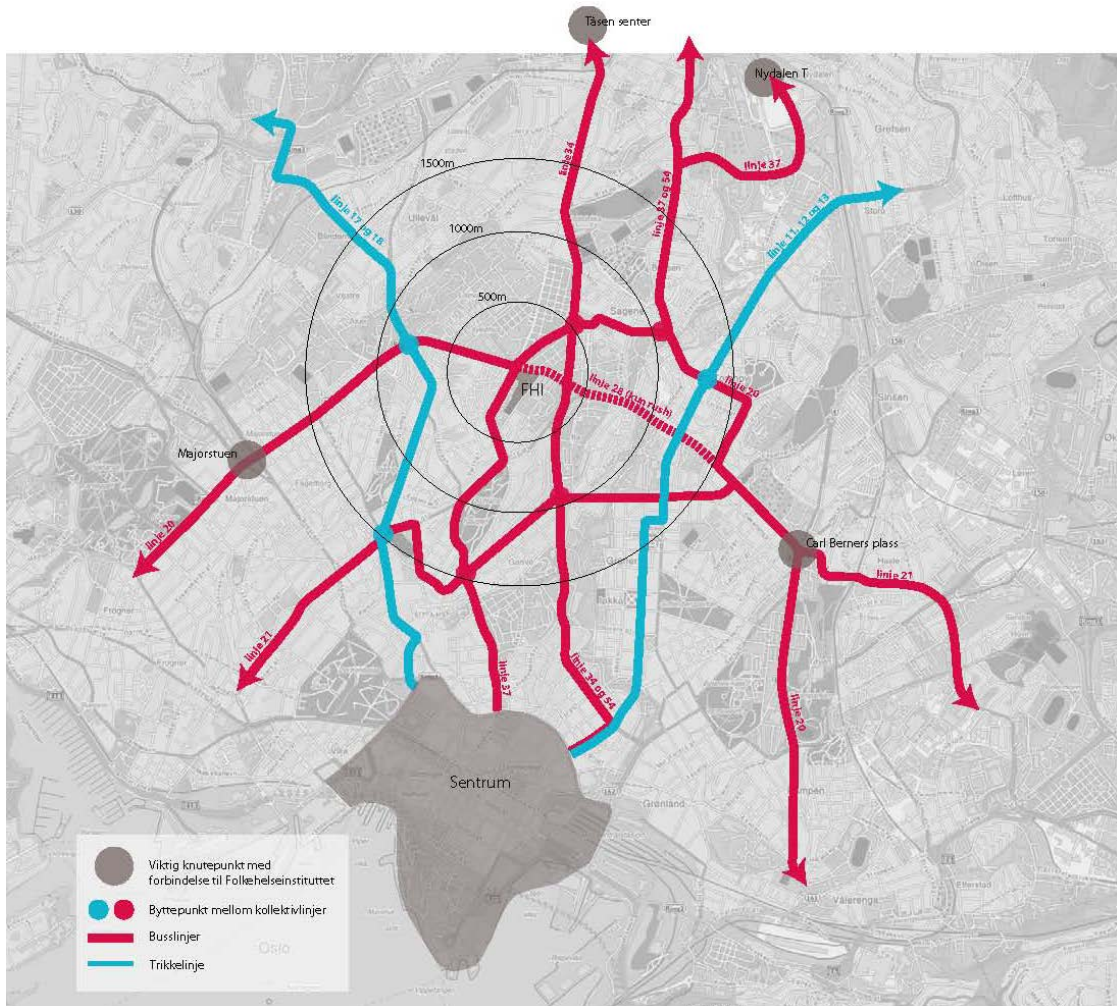


*Planområdet med
planavgrensning, kart
og bilde*

Foto: Google, 2010

3. EKSISTERENDE FORHOLD

Det er utarbeidet en stedsanalyse som beskriver Lovisenbergområdet utførlig, se vedl.7a.



Folkehelseinstituttets plassering i byen og nærhet til knutepunkter og kollektivtrafikk.

3.1 Lokalisering og størrelse

Nasjonalt folkehelseinstitutt ligger i randsonen av det som kalles den tette byen, i et storkvartal ved Lovisenberg ca 2 km nord for Oslo sentrum. Planområdet dekker nordvestre del av Lovisenberg-området mot Griffenfeldts gate/ Ring 2, Geitmyrsveien og Lovisenberggata.

Planområdet er totalt ca 17,6 daa inkludert tilstøtende veiareal i øst. Folkehelseinstituttet disponerer totalt ca. 20 daa på Lovisenberg hvorav 15,8 daa inngår i planområdet.

3.2 Planområdet og tilstøtende områder

Bylandskap og topografi

Lovisenbergområdet ligger på Geitmyrsplataet som danner forlengelsen av Akersryggen, et topografisk og viktig landskapstrekk i Oslo og del av et viktig grøntdrag nord-sør i byen. Fra Geitmyrsplataet faller terrenget ned mot Akerselvdalen i øst.

Langs Akersryggen ligger flere markante landemerker som Akershus festning, Westye Egebergs gate 1-4, Gamle Aker kirke og Lovisenberg kirke, som er høyeste bygg ved Lovisenberg. Avhengig av standpunkt er også hovedbygningen ved Lovisenberg sykehus, Det odontologiske fakultet og enkelte av Folkehelseinstituttets bygninger synlige fra andre områder i byen.



Til venstre: Høydekoter i planområdet. Foto Blom

Under: Planområdets plassering i forhold til overordnet grønnstruktur.



Det er en høydeforskjell i Lovisenberggata fra kote +75 ved L6 til enden av gata i nord, hvor terrenget er på kote +70,7. Planområdets indre er relativt flatt på kote +75. Boligblokka i Geitmyrsveien 73 ligger 6m høyere på kote +81. Det er en høydeforskjell på ca 15m fra krysset Geitmyrsveien/Griffenfeldts gate som er på kote +75, til krysset Uelands gate/ Griffenfeldts gate, som er på kote +60.

Grøntstruktur

Lovisenberg grenser til to viktige grønne områder som også følger Akersryggen; Geitmyra skolehager og St.Hanshaugen. I vest ligger Lindern hageby som har et grønt preg med beplantede gater og romslige gårdsrom. Lovisenberg har også betydelige grønne arealer, særlig i øst og sørøst. Både Geitmyrsveien og Lovisenberggata har gatetrær, men mangler sammenheng gjennom gatene. Alléen og parken ved Lovisenberg sykehus er grønne kvaliteter i nærområdet.

Utearealene i planområdet er lite tiltalende og er preget av asfalterte trafikkarealer, parkering og konteinere. Grøntstrukturen er sparsom og består av den fredete hagen, noen mindre gressplener, noen spredte trær og kantvegetasjon i skråninger mot tilstøtende eiendommer.

Naturmangfold

Det foreligger sparsomt med opplysninger om naturverdier i planområdet. Det meste av data omfatter funn fra 1870 og anses som lite relevante. Planområdet er nå tett utbygget og har lite vegetasjon, og potensialet for verdifullt biologisk mangfold er begrenset. Et stykke unna ble det på 70-tallet funnet sjeldne plantearter som smånesle og dundå i bl.a. midtrabatter og veikanter. Det er en liten mulighet for at disse artene også kan finnes i planområdet, men sannsynligheten vurderes som liten.

I forkant av befaring ble potensialet for naturverdier i planområdet vurdert særlig knyttet til enkelte store gamle trær. Etter undersøkelse er det fastslått at ingen av disse faller inn under den prioriterte naturtypen "store gamle trær". Det er påvist platanlønn i planområdet, som er en uønsket art i Norge. Gressplener og beplantede skråninger i planområdet vurderes ikke å ha spesiell verdi.

Planområdet er ikke del av trekkruiter for dyr. Pinnsvin er kjent fra flere steder rundt planområdet, men planområdet vurderes ikke å ha betydning for pattedyr. Det er ingen vannforekomster og følgelig ingen funksjonsområder for amfibier.

Grunnforhold

Berggrunnen i planområdet består i hovedsak av leirskifer og kalkstein. Harde gangbergarter som diabas og syenitt kan forekomme. Løsmassene over fjell består sannsynligvis av leire og silt, muligens et tynt lag med sand/ grus like over fjelloverflaten. I forbindelse med arbeidet med gjeldende regulering ble det vurdert at det i planområdet ikke var forurensing i grunnen fra tidligere virksomhet. Det er ikke avklart om det er radon i grunnen. Skiferholdig grunn i området gir risiko for radonforekomster.

Bebyggelse og bruk

Bebyggelsen i planområdet benyttes av Nasjonalt Folkehelseinstitutt. Instituttet er en laboratorietung organisasjon, og hvor forsknings- og rutinejobber utføres i teknisk avanserte rom.

Folkehelseinstituttet har i dag 37500 m² bruttoareal (BTA) ved Lovisenberg, hvorav 24000 m² ligger innenfor planområdet. Med unntak av tre bygninger, gamle hovedbygning, hjørnebygningen og kontorvillan, er det besluttet at alle bygningene i planområdet skal rives, fordi de er uegnet for moderne drift eller for de funksjonene de skal romme.

Øst og sørøst for planområdet ligger en rekke med boligblokker, Lovisenberg sykehus og sykehusets parkeringsplass. I vest og sørvest ligger boligbebyggelse (Lindern haveby og Geitmyrsveien 73), samt Markushjemmet. I nord ligger Geitmyra skolehager og Nordre gravlund.

Bygninger som skal beholdes:

- 1: Gamle hovedbygning: Kontorer og laboratorier
- 2: Hjørnebygning: Kontorer
- 3: Kontorvilla: Kontorer

Bygninger som skal rives

- 4: Dyrestallen: Ikke i bruk.
- 5: Barnehage: Nedlagt.
- 6: Virologibygget: Laboratorier, ikke i bruk.
- 7: Nye hovedbygning: Kontorer og laboratorier.

Utenfor planområdet

- 8: Laboratoriebygg L6: Kontorer og laboratorier.

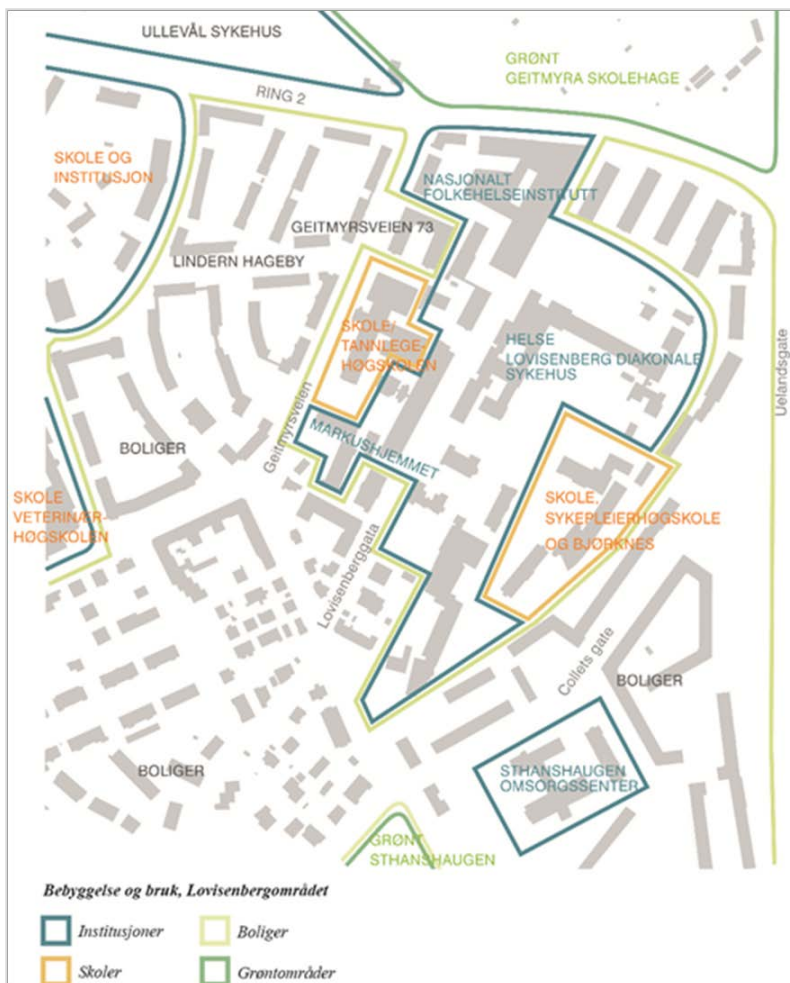
Bilde under: Lovisenberg 1930 (Foto: Oslo Byarkiv)



Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet har tre bygg fra 1930 som er regulert til spesialområde bevaring. Det er gammel hovedbygning, hjørnebygningen og kontorvillan med hage og forhage, som er del av det første anlegget til Statens institutt for folkehelse. Bygningene er del av Landsverneplanen for helsesektoren og er fredet etter kulturminneloven. Fredningen omfatter eksteriør, deler av interiøret og hage og forhage til kontorvillan.

Arkeologiske registreringer ble utført i planområdet i 2005. Det ble ikke gjort arkeologiske funn. Det er heller ikke gjort nye og uventede funn av kulturminner i nærområdet til planområdet i senere tid.



Bebyggelse og bruk

Lovisenberg har flere bygninger og anlegg som er oppført på Byantikvarens gule liste bl.a. de eldre delene av Lovisenberg sykehus, Lovisenberg kirke og Markushjemmet. Markushjemmet inngår i SKE-registeret (Statens kulturhistoriske eiendommer). Lovisenberg kirke er listeført av Riksantikvaren. Kirkespiret er synlig i bylandskapet, blant annet fordi kirka er lagt på en høyde i byen. Dette er et typisk trekk ved mange kirker i Oslo.

Utenfor Lovisenbergområdet er det flere kulturmiljøer av høy verdi, bl.a. Lindern haveby (1917-19), Geitmyra skolehage og Frølichbyen (1870-tallet). Den bulevardpregete Kirkeveiringen ble fullført i 1950 og er et viktig byplangrep og uttrykk for 20. århundres vekst basert på motorisert transport. Geitmyrsveien er en historisk viktig innfartsåre.

Bebyggelse – byggeskikk og estetikk

Lovisenbergområdet er ikke bygget ut etter én helhetlig plan som Lindern og Iladalen, men har preg av å være av enkelteierdommer regulert, utbygget og fortettet over tid. Området har en sammensatt bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen danner tydelige gaterom langs storkvartalets ytre, mens kvartalets indre har mer uklare romforløp.

Langs Geitmyrsveien er det i hovedsak frittliggende bebyggelse organisert til gate. Regulert byggegrense har gitt plass til forhager. Andre bygg er tilbaketrukket fra gata og organisert til egen forplass. Flere steder er det fragmenter av kvartalsstruktur, bl.a. ved Folkehelseinstituttets fredete bygninger mot Geitmyrsveien/ Griffenfeldts gate. I storkvartalets indre har Lovisenberggata, tomtegrenser, terreng og sykehusets hage vært viktige strukturerende elementer. Sørøstlige del av Lovisenbergområdet har et campuspreg med bygninger i parkmessige omgivelser.

Lovisenbergområdet har stort spenn i typologi og skala; fra gamle våningshus og små byvillaer til store institusjonsbygg. Behov for mer areal har vært løst gjennom fortetting og addisjon.



Tilbygg til langs Geitmyrsveien Det odontologiske fakultet



Lovisenberggata. Laboratoriebygg L6 (t.v) og kirken (t.h.)



Lovisenberg sykehus, hageanlegg



Fra parkeringsplassen foran sykehuset sett mot vest



Nye hovedbygning (t.h.) og sykehuset (t.v.) sett mot sør



Lovisenberggata sett mot nord, Nye hovedbygning (t.v)



Lovisenberg sykehus, hovedfasade mot forplass



Folkhelseinstituttet sett fra Griffenfeldts gate/ring 2



Folkhelseinstituttets tre fredete bygninger sett fra krysset Griffenfeldts gate/ Geitmyrsveien.

Området har flere store bygningskomplekser. Bebyggelsen holder seg under 7. etasjer og området har preg av en "teppeby", både lokalt og i fjernvirkning. Lokal topografi bidrar stedvis til å forsterke høydene. Lovisenberg kirke rager over øvrige bygg i området.

Lovisenbergområdet har flere store volumer med lange fasader og gesimslinjer. Laboratoriebygg L6 er 6 etasjer og ca 105 m langt. Fasaden er underdelt horisontalt og vertikalt som demper skalaen og gir bygget en rytme langsmed gata. Hovedfasaden til Lovisenberg sykehus er over 120 m lang og har en betydelig veggvirkning mot omgivelsene. Fasaden har klassisk oppbygging med markerte detaljer og et vertikalt uttrykk. Sykehusets tilbygg lang Lovisenberggata består av flere volumer noe forskjøvet i forhold til hverandre og med slette fasader sett i forhold til de eldre sykehusbygningene. Det er få innganger og mellom gate og byggene er det gress, busker og parkeringsplasser.

I planområdet utgjør de fredete bygningene et lite og samlet bygningsmiljø fra 1930-tallet. Nye hovedbygning dominerer imidlertid kvartalets indre. Nye hovedbygning fra 1969 er uttrykk for datidens idealer med rå betong, og er en relativt monoton vegg mot Lovisenberggata. Øvrige bygg i planområdet er enkle lamellbygg. Det sammensatte preget gjør det vanskelig å "lese" Folkehelseinstituttets bygninger som én institusjon.

Atkomst og parkering

Det er gode muligheter for å gå og sykle til området. Det er gang- og sykkelatkomst fra krysset Griffenfeldts gate/Geitmyrsveien og fra Lovisenberggata. Gangforbindelsene gjennom planområdet framstår som halvprivate og er primært tilrettelagt for kjøring og parkering. Hovedinngangen i kvartalets indre er lite synlig, fordi området har en lukket karakter og arkitekturen i liten grad markerer inngangen.

Planområdet har kjøreatkomst fra Lovisenberggata, som også er bilatkomst for øvrige virksomheter ved Lovisenberg. I parkeringsnormene for næringsbygg i Oslo er det krav om 2-7 parkeringsplasser pr 1000 m² i den tette byen. For Folkehelseinstituttet innebærer dette min. 76 og maks. 266 p-plasser. Folkehelseinstituttet har i dag 137 p-plasser. Av dette er 75 plasser i parkeringsanlegg og resten er overflateparkering i indre deler av instituttområdet.

Det er mellom 60-70 sykkelparkeringsplasser og av disse er 27 under tak ved laboratoriebygg L6.

Det er tosidig gateparkering i deler av Lovisenberggata.

Kollektivtrafikk

Planområdet har meget god kollektivdekning med lokale bussruter i tre ulike retninger, regionale bussruter og flybuss. Holdeplassområdene ligger nært, evt i akseptabel gangavstand fra planområdet.

Trafikkbelastning

Griffenfeldts gate /ring 2 er del av byens overordnede veinett med ÅDT 20200. I Geitmyrsveien er ÅDT 8700 og sør for krysset med Lovisenberggata er ÅDT 10000, som ikke er uvanlig mye for en bygate med boliger.

Tellinger utført i Lovisenberggata vår 2012 viser ÅDT 1800 på den nordre delen og ÅDT 2200 på den søndre delen. Det er en svak økning i forhold til tellinger utført i 2005. Tellingene viser at en stor andel av trafikken skal til Lovisenberg sykehus (74%), og trafikken er størst i ettermiddagsrushet, trolig pga besøkstiden ved sykehuset. Tellingene viste lav andel store kjøretøy i Lovisenberggata.



Holdeplasser og ganglinjer

Universell utforming

Området er i dag ikke tilfredsstillende for bevegelses- og orienteringshemmede. Utearealene er ikke spesielt tilrettelagt mht universell utforming. Det finnes en trappefri gangforbindelse gjennom planområdet, men denne er lite lesbar og framstår privat.

Sosial infrastruktur

Lovisenberg er et betydelig institusjonsområde knyttet til helse- og sosiale tilbud. Tannlegehøyskolen (Det odontologiske fakultet) og Lovisenberg sykehus grenser til planområdet. I nærheten ligger bl.a. Lovisenberg Diagonale høyskole, Markushjemmet, Hospice Lovisenberg og Lovisenberg kirke. Det er ingen tilrettelagte møteplasser i planområdet.

Barns interesser

Området er ikke spesielt tilrettelagt for barn. Det var tidligere en barnehage med lekeapparater i planområdet, men den er nå avviklet.

By- og stedsutvikling

Lovisenberg består i stor grad av helse- og utdanningsrelaterte institusjoner, som har vært her i lang tid, som bl.a. Det odontologiske fakultet (Tannlegehøyskolen), Lovisenberg sykehus, Den diakonale høyskole og Folkehelseinstituttet. Lovisenberg er et FoU-område på nasjonalt nivå og inngår i

"Kunnskapsbyen Oslo". Kunnskapsbyen Oslo består av åtte campuser, bl.a. Ullevål sykehus, Blindern og Rikshospitalet.

Folkehelseinstituttet er en nasjonal kompetanseinstitusjon som skal ivareta statens rolle som pådriver, for å bedre befolkningens helse og livskvalitet og forebygge sykdom og helseskade. Instituttet har holdt til ved Lovisenberg i over 75 år. Utviklingen fra 1929 reflekterer de enorme endringene i Norges økonomi i perioden, men også holdningsendringene i samfunnet og den økte interessen for forebyggende folkehelsearbeid.

I dag er Folkehelseinstituttet lite profilert i bybildet. De tre fredete bygningene mot Geitmyrsveien/ring 2 er Folkehelseinstituttets fasade mot byen. Institusjonen framstår som anonym. Instituttområdet framstår lukket og lite tilgjengelig med mindre man er kjent i området. Det er ikke tilrettelagt for opphold og utearealene framstår som gråe. Hovedinngangen til Folkehelseinstituttet er nærmest gjemt i planområdets indre.

Både Lovisenberggata og Geitmyrsveien framstår som urbane gaterom med grønt preg, men langs planområdet er gaterommet utflytende. Forhagemotivet som er utbredt i området, er her erstattet av parkering og varelevering. Det er ingen torg/plasser i Lovisenbergområdet, men sykehuset har en vakker hage.

Lokalklima

Ved Lovisenberg blåser det i vinterhalvåret primært fra nord-nordøst, mens i sommerhalvåret kommer vinden mer fra sør-sørvest. På grunn av store, åpne arealer nord for planområdet vurderes Lovisenberggata som et relativt vindutsatt område. I sommerhalvåret er den gjennomsnittlige vindstyrken 0-5 m/s, som er akseptabel for de fleste uteaktiviteter.



Flyfoto over Griffenfeldts gate/Kirkeveiringen sett fra vest, med nordre del av Lovisenbergområdet med Folkehelseinstituttet til høyre og Geitmyra skolehage til venstre. Foto: Blom

Miljøfaglige forhold

Støynivået med dagens trafikk er beregnet til 65 dB(A) i Geitmyrsveien, og til 55 og 56 dB(A) på to ulike snitt i Lovisenberggata. Det tilsvarer nedre grense for henholdsvis rød og gul sone i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). I rød sone anbefales ikke støyfølsom bebyggelse, mens det i gul sone anbefales tiltak. Grensene kan imidlertid avvikes i sentrumsområder.

Det er ikke målt lokal forurensning i gatene ved planområdet, men forurensingsbildet er vurdert ut fra målestasjoner i Oslo som er representative for eller kan gi indikasjoner for situasjonen i planområdet. Det er svevestøv (PM₁₀) og nitrogen dioksyd (NO₂) som vurderes i plansammenheng, jf Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520). Som del av planarbeidet er det utført vurderinger omkring luftforurensning (vedlegg 11).

Risiko- og sårbarhet

Folkehelseinstituttet har en beredskapsplan med ulike tiltak for å hindre og å minimalisere effekten av eventuelle uhell. Etter instituttets egen vurdering er det liten risiko for uheldige konsekvenser for omgivelsene. Spesialavfall fra virksomheten samles i spesialcontainere. Instituttet har eget nødstrømsaggregat. Instituttets beredskapsplan er under revisjon. Ifm. planskisse og konsekvensutredning ble det utarbeidet risiko og sårbarhetsvurdering i henhold til fylkesmannens mal/sjekkliste (se vedlegg 7f).

Teknisk infrastruktur

Eksisterende VA-ledninger ligger i fortau og veibane og følger i hovedsak ytterkanten av planområdet. Instituttet er tilknyttet fjernvarmenettet.

Juridiske forhold

Folkehelseinstituttets eiendom ligger i nabogrensen til tomt tilhørende Diakonissehusets stiftelse, og festet av Lovisenberg sykehus. Atkomsten til Folkehelseinstituttet fra Lovisenberggata skjer i dag over denne naboeiendommen, som her er regulert til felles avkjørsel og felles gangareal. Lovisenberggata nord for Lovisenberg kirke er regulert til fellesområde for eiendommene i området.

Interesse motsetninger

Beboere i Geitmyrsveien 73 har bemerket at det er støy knyttet til ventilasjonsanlegg og tømning av containere. Varelevering og store kjøretøy til/fra Folkehelseinstituttet vil generelt være i konflikt med beboeres ønske om minst mulig trafikk. Støy og forurensning fra trafikk fra tilgrensende bygater og ring 2 bidrar til støybildet og forurensning i hele Lovisenbergområdet.

3.4 Eierforhold

Planområdet består av:

<i>Gnr/Bnr</i>	<i>Hjemmelshaver</i>	<i>Type areal i dag</i>
220/49	Staten	Del av instituttområdet
Del av 220/65	Staten	Del av instituttområdet, off. vei, fortau og felles avkjørsel, felles gangareal
Del av 220/74	Diakonissehusets stiftelse, festes av Lovisenberg diakonale sykehus	Del av off. vei/snuplass, fortau, felles avkjørsel, felles gangareal og inst.område (varelev.)
Del av umatrikulert veigrunn	Oslo kommune	Del av off. vei/snuplass, fortau, felles avkjørsel, felles gangareal

4. PLANSTATUS

4.1 Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

T-5/93 RPR for samordnet areal- og transportplanlegging

Planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet skal tilrettelegge for en effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede og tilknytning til hovedveinettet. Det skal tas hensyn til kulturminner og kulturmiljø.

Landsverneplan for helsesektoren

Gammel hovedbygning, hjørnebygningen og kontorvillaen med hage og forhage inngår i Landsverneplanen for helsesektoren ble fredet etter kulturminneloven 16.02.12. Fredningen omfatter eksteriør, deler av interiøret og hage og forhage til kontorvillaen.

Formålet med fredningen er å bevare det eldste bygningsmiljøet ved Folkehelseinstituttet som et helsehistorisk verdifullt kulturminne, og som et element i institusjons- og bylandskapet omkring Lovisenberg og Lindern med høy miljøverdi. Vernet skal sikre bygningenes arkitektur, materialbruk og detaljering, samt tilhørende forhager og hageanlegg.

4.2 Kommune(del)planer

Kommuneplan 2008 (vedtatt 11.06.2008)

Oslo skal tilrettelegge for et konsentrert og knutepunktbasert utbyggingsmønster, og forsterke den multifunksjonelle byen, danne levende bymiljøer og gode lokalmiljøer. Det er viktig å ta vare på byens overordnede trekk, kulturmiljø og enkeltobjekter. Nybygg søkes tilpasset eksisterende miljø. Oslo bør utnytte sitt potensial som landets ledende næringsområde ved å legge til rette for attraktive næringsarealer og fortsatt utvikling av forsknings- og utdanningsinstitusjoner. Det legges til grunn at det kan bli mellom 60 000 og 100 000 flere arbeidsplasser fram mot 2025.

Kommuneplan 2009 med juridisk bindende arealdel (vedtatt 16.12.2009)

Arealdelen omfatter alle gjeldende kommunedelplaner med juridisk bindende bestemmelser, samt gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 16.12.2009. Arealdelen innebærer derfor ingen endring i forhold til eksisterende gjeldende regulering (se nedenfor).

KDP for torg og møteplasser (vedtatt 24.04.2009)

- Det skal etableres torg/møteplass som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.
- Det stilles kvalitetskrav, opplevelse av trygghet skal hensyntas.
- Torg/plass bør ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.
- Overordnet forbindelser skal bidra til attraktive gangforbindelser til og mellom byens torg og møteplasser.
- Det er på bakgrunn av gjeldende regulering markert en gangforbindelse mellom Geitmyrsveien og Ring 2, via torg/møteplass mot Lovisenberggata. Kommunedelplanen forutsetter at regulert torg/møteplass opprettholdes.

KDP for Indre Oslo (vedtatt 02.12.98)

- Avsetter området til viktig strukturerende område og til konsolideringsområde bolig. Fornyelse og endringer skal understøtte oppvekstmiljø og bokvalitet. Nybyggkvalitet skal dokumenteres i forhold til tilstøtende bygninger og byplanmønster. Man skal være tilbakeholden med sterk fortetting eller strøksfremmede byggehøyder og volumer.

4.3 Andre overordnede bystyrevedtak

Byøkologisk program 2002 – 2014

Oslo skal samarbeide med bl.a. staten for et bedre miljø og en bærekraftig utvikling av byen. Kommunen skal arbeide for at staten følger opp sitt delansvar for lavere klimagassutslipp og bedre miljø, samt at staten stimulerer til miljøvennlig praksis og forbruksmønster og fører en miljøeffektiv forvaltning i alle deler av sin virksomhet i Oslo.

Plan for hovedsykkelveinettet

- foreslår tosidig gang/sykkelveier og sykkelfelt langs Ring 2 forbi planområdet.

Høyhusutredningen "Høyhus i Oslo" (strategi behandlet i bystyret 31.08.2005)

I strategien defineres høyhus som bygg høyere enn 42 m over terreng (over 11 etasjer). I reguleringsforslag med byggehøyder mellom 28 og 42 m skal høyder og avtrapping mot omkringliggende områder vurderes ut fra fjernvirkning, landskapsformasjoner, kulturminner og lokalklimatiske forhold, samt forholdet til tilgrensende bebyggelse. Det er også krav om utarbeidelse av alternativt reguleringsforslag med byggehøyder inntil 28 m. Lovisenbergområdet er ikke utpekt som område for høyhus.

Bystyremelding "Kulturminnevern i Oslo", bystyret 11.02.2004.

En samlet overordnet strategi for å ivareta kulturminnevernet slik at Oslo oppleves med tidsdybde. Byens verdifulle trekk skal opprettholdes og videreutvikles i hovedsak ved addisjon og gradvis fornyelse. Ved fortetting skal bevaringsverdig nabobebyggelse og miljø ivaretas på en god måte. Nybygg, tilbygg og påbygg i områder med bevaringsinteresser skal tilpasses og være i harmoni med sine omgivelser.

Meldingen setter fokus på noen særlige områder, blant annet

- det historiske urbane Oslo, som i hovedsak er avgrenset av den boulevardpregete Kirkeveiringen og markerer skillet mellom den tett bebygde byen og det åpne forstadsområdet i Aker
- områder for de store sosiale boligprogrammene som ble realisert utover 1900-tallet, blant annet Lindern og Iladalen.

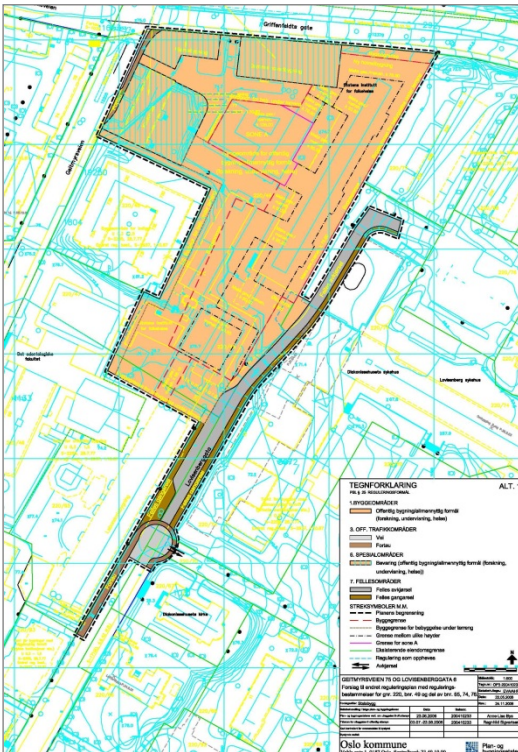
4.4 Gjeldende regulering (S-4321, vedtatt 20.06.2007)

Området er regulert til offentlig bygning/allmenntilrettelagt formål (forskning, undervisning, helse), offentlig trafikkområde – vei, fortau og fellesområde – felles avkjørsel og felles gangareal. De tre bygningene mot Geitmyrsveien/Griffenfeldts gate er regulert til spesialområde – bevaring offentlig bygning/allmenntilrettelagt formål (forskning, undervisning, helse og barnehage).

Virologibygget, Dyrestallen og barnehagen rives, mens ny hovedbygning påbygges.

Maks T-BRA er 34 000 m². Bestemmelsene beskriver hvordan arealer under terreng skal beregnes. Planen legger til rette for et punktbus på 33 m inne i kvartalet (10 etasjer, kote +108,5), samt bebyggelse langs Lovisenberggata som en langstrakt vegg i 5 etasjer (kote +93,8). Mot laboratoriebygg L6 tillates en inntrukket 6. etasje (kote +96,5). Det er satt krav til utforming av bebyggelsen. Det åpnes for broforbindelse mellom ny bebyggelse og L6 og mellom ny bebyggelse og gamle hovedbygning.

Det er avsatt offentlig atkomsttorg ved Lovisenberggata med fem kortidsparkeringsplasser, samt gangforbindelser gjennom området. Framkommelighet for utrykningskjøretøy skal sikres, men for øvrig skal utearealene i planområdet være bilfrie.



Gjeldende regulering

4.5 Pågående plan- og byggesaker i området

Kommuneplanen 2013

Det er lagt opp til at en ny kommuneplan skal vedtas i 2013 med perspektiv frem til 2030. Byrådet har i planstrategien for arbeidet vedtatt syv fokusområder herunder "Nyskaping i en internasjonal næringsby og landets kunnskapshovedstad". I drøftingen går det fram at kunnskapsintensive tjenester og kunnskapsinstitusjoner som universitet, høyskole og forskningsinstitutter har stor betydning for om Oslo skal være blant de mest innovative og konkurransedyktige byene i Europa.

Kommunedelplan for bevaring og byutvikling (2. høringsutkast, 2010)

Lovisenbergområdet er avsatt som Utviklingsområde – institusjon (U5) med funksjoner knyttet til offentlig og privat tjenesteyting, kunnskap, helse, forskning og undervisning. Planen fastslår at denne type institusjonsområder har en viktig rolle i Oslos næringsutvikling og krever handlingsrom for å sikre deres betydning for framtidens sysselsetting og kunnskapsutvikling. Lovisenbergområdet skal opprettholde og forsterke sin funksjon samtidig som de knyttes til eksisterende gate- og byromsstruktur.

Byformstrategien for utviklingsområdene åpner for en noe høyere bebyggelse og utnyttingsgrad, men det påpekes at "Tepebyen" Oslo vil bli ivaretatt, fordi bestemmelsene gir føringer for hensyntagen til etablerte strukturer og til verneverdig bebyggelse. Planen angir likevel en relativt stor økning i utnyttelsen i Lovisenbergområdet, %BRA = 500%, hvorav min 80% skal være institusjonsrelatert. Det åpnes for inntil 10% boliger. Maksimal byggehøyde er 30 m, og ved ekstra kvalitet kan det gis et høydetillegg på 2 etasjer (6-7 m). For større utbygginger bør torg/ møteplass sikres. Alle tiltak skal sikre tilfredsstillende lys- og solforhold i gater, byrom og felles uteoppholdsarealer. For øvrig stilles det ingen formingskrav til ny bebyggelse i utviklingsområdene, og det nevnes at områdene vil kunne berike Oslo med nye plangrep, slik tradisjonen i Oslo er.

U5-området inngår ikke i planens prioriterte verneområder og ingen områder i nærheten er kategorisert som "områder av nasjonal/vesentlig regional verneverdi". Lindern hageby og Geitmyra skolehage er kategorisert som "andre prioriterte verneområder".

Kommunedelplan for den blågrønne strukturen (høringsutkast)

- Planområdet er markert som område med retningslinje: behov for park på minimum 1 daa.
- Tiltak langs viktige kommunikasjonsårer skal opparbeides med allétrær.
- Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn.
- Behov for analyse av landskap, lokalklima og luftkvalitet skal vurderes.

K2012, Ruters strategiske kollektivtrafikkplan 2012-2060

Planen foreslår en trikkelinje på deler av Ring 2, som vil kunne betjene bl.at annet Folkehelseinstituttet. Planene har et langsiktig perspektiv.

Detaljreguleringsplan for Storbylegevakt, Ullevål sykehus (planinitiativ innsendt vår 2012)

Det er innsendt planinitiativ for ny storbylegevakt (sak 362/10). Anlegget foreslås i lokaliseret til sørøstre del av Ullevålområdet og med tilknytning til sykehuset. Planområdet grenser blant annet til deler av Folkehelseinstituttet. Maks BRA over terreng er ca 40 000 m² og fordelt over 6 etasjer. Atkomst til storbylegevakten foreslås via ny rundkjøring i krysset ring 2/Kiershows gate/ Geitmyrsveien.

Detaljreguleringsplan for Ring 2, strekningen Blindernveien – Vogts gate (vedtatt 10.05.2011).

Etablering av sykkelfelt og opprustning med tanke på estetikk, fremkommelighet og sikkerhet. Planen innebærer planting av trekker langs Ring 2 ved Folkehelseinstituttet, samt bedre tilgjengelighet til holdeplassene ved Arkitekt Rivertz plass.



Prinsipp for utforming av ring 2 mellom Geitmyrsveien og Uelands gate (Ill: Rambøll Norge AS for SVRØ)

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Ved kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring ble sendt ut den 20. juni 2011.

Samrådinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådinnspill

1. Bymiljøetaten Divisjon Samferdsel, 02.09.2011
2. Byantikvaren, 06.07.2011
3. Bymiljøetaten Divisjon Trafikk, 23.06.2011
4. Renovasjonsetaten, 21.06.2011
5. Vann- og avløpsetaten, 28.06.2011
6. Bydel St. Hanshaugen, 06.07.2011
7. Bymiljøetaten Divisjon friluft, 29.06.2011
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 28.06.2011
9. Gravferdsetaten, 23.06.2011
10. Oslo Havn KF, 23.06.2011
11. Ruter AS, 23.06.2011
12. Undervisningsbygg, 22.06.2011

Sammendrag av samrådinnspill

1. Bymiljøetaten Divisjon Samferdsel

Varsler at det kan bli stilt krav til veiopparbeidelse av regulert snuplass, og mener det bør ses på alternativ løsning til dagens veiregulering for Lovisenberggata.

Etaten mener videre det må gjøres en enkel trafikkanalyse, og det oppgis krav til avstander mellom vei og bebyggelse. Parkering og varelevering må anordnes på egen eiendom iht normer for kommunen. Det anbefales en lav parkeringsdekning. Parkering for sykkel fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

Avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til de til gjeldende normer og bredde på maks. 5,0 meter. Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Universell utforming må legges til grunn for utforming i henhold til gjeldende lovkrav.

Kommentar: Lovisenberggata fram til laboratoriebygget L6 er utenfor planområdet. Forslagsstiller vurderer løsningen med regulert snuplass som en egnet løsning og gjeldende veiregulering har ikke vært gjenstand for ytterligere vurdering. Forslagsstiller har gjennomført en enkel trafikkanalyse og vurdert støy på foreslått atkomsttorg i planområdet. Universell utforming er lagt til grunn for utviklingen.

2. Byantikvaren

Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering av området.

Byantikvaren fraråder begge de fremlagte alternativene sterkt, fordi utnyttelse og byggehøyder ikke er tilpasset eksisterende bygningsmiljø. Gjeldende regulering gir allerede en utnyttelse som tangerer områdets tålegrense. Da forslaget virker sterkt inn på et bygningsmiljø som er prioritert i *Landsverneplan for helsesektoren*, vil et slikt forslag bli oversendt til Riksantikvaren med anmodning om vurdering av innsigelse. Byantikvaren understreker at forslaget vil kunne få store konsekvenser for opplevelsen av byens overordnede landskap.

Kommentar: Etter innsendelse av planinitiativ er forslaget bearbeidet betydelig. Forslagsstiller har i konsekvensutredningen til planskisse vurdert forholdet til eksisterende bygningsmiljø, samt evt avbøtende tiltak. Byantikvaren har vært involvert særskilt i prosessen.

3. Bymiljøetaten Divisjon Trafikk

Parkering må bli avsatt på egen tomt og atkomst sikres. Parkeringsdekningen må være i samsvar med den til gjeldene norm og 5% - 10% av plassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

Tiltaket ikke må føre til økning av ulovlig parkering i området eller ekstra trafikk forårsaket av leting etter parkeringsplass i plansenen.

Kommentar: Forslagsstiller har lagt vekt på at mest mulig av framtidig persontransport til og fra instituttet skal foregå med sykkel og til fots. Det er lagt til grunn en lav bilparkeringsdekning og mange parkeringsplasser for sykler.

4. Renovasjonsetaten

Det må tas hensyn til at renovasjonsbiler har tilgang til boligeiendommene i området nærliggende både under og etter bygging.

Kommentar: Er tatt til etterretning, og løsninger er innarbeidet i forslaget.

5. Vann- og avløpsetaten

Overflatevann, takvann og drepsvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering, og dette skal fremgå av reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen.

Det vises til kart med eksisterende VA-ledninger som tiltakshaver må ta hensyn til.

Kommentar: Forslagsstiller har hatt fokus på lokal overvannshåndtering, og foreslår tiltak knyttet til dette i reguleringsbestemmelsene.

6. Bydel St. Hanshaugen

Ønsker å uttale seg til saken først når den foreligger til offentlig høring.

Kommentar: Er tatt til etterretning.

Følgende etater hadde ingen innspill ved samråd:

7. Bymiljøetaten Divisjon friluft

8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

9. Gravferdsetaten

10. Oslo Havn KF

11. Ruter AS

12. Undervisningsbygg

Har ingen merknader til planinitiativet, men ber om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og anleggs-/byggeperioden.

Kommentar: Er tatt til etterretning.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Oppstart av reguleringsplanarbeidet for Nasjonalt folkehelseinstitutt, nybygg og rehabilitering, ble kunngjort 3. februar 2012. Samtidig ble forslag til planprogram lagt ut til høring. Myndigheter, grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 1. februar 2012. Innkomne uttalelser omhandler både planprogrammet og reguleringsarbeidet.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydelsutvalget, Bydel St.Hanshaugen, 28.03.2012
2. Vann- og avløpsetaten, 15.02.2012
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 22.02.2012
4. Bymiljøetaten, 19.03.2012
5. Byantikvaren, 20.03.2012
6. Riksantikvaren, 11.04.2012
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 30.03.2012
8. Universitetet i Oslo, 28.03.2012
9. Fellesrådet for historielagene i Oslo, 20.03.2012
10. Borettslagsleder, Diakonissenenes Borettslag, 16.02.2012
11. Beboer, Lovisenberggata 4A, 16.03.2012
12. Boligsameiet Lovisenberggaten 4 A-E, 19.03.2012
13. Beboer Lovisenberggata 4A, 20.03.2012
14. Advokatfelleskapet H.M. på vegne av Gjetemyrsveien 73, 27.03.2012

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Bydelsutvalget, Bydel St.Hanshaugen

Bydelsutvalget (BU) har behandlet saken i møte 27.03.12.

- mener planprogrammet er utførlig og har ikke forslag til nye temaer,
- støtter PBEs konklusjoner etter oppstartsmøtet med utbygger og er skeptisk til den høye utnyttelsen. Alternativ 1 vurderes å gi en for høy utnyttelse av planområdet og dårlige solforhold for utearealer,
- er bekymret for de trafikale konsekvensene av 1300 nye arbeidsplasser i området, og mener det må utarbeides en helhetlig plan for hvordan økt trafikkbehov kan møtes med kollektiv-transport. Parkeringskapasiteten i området må ikke utvides,
- mener sykkelparkeringstilbudet i området må ligge over normen,
- ber om at plussus-standard vurderes, samt fjernvarme eller et miljømessig bedre alternativ.
- mener Byantikvaren så snart som mulig må innlemmes i det videre arbeidet,
- viser til at det i gjeldende regulering inngår barnehage, og at barnehageformålet bør vurderes på nytt med dokumentasjon av atkomstforhold og støy, sol og luftforurensing for utearealene.

Kommentar

Høyder, volum- og massefordeling har vært viktige utfordringer i planarbeidet. I konsekvensutredningen utført i forbindelse med planskisse er solforhold på utearealer vurdert, og trafikale konsekvenser av tiltaket utredet. Tiltaket innebærer tilrettelegging for 800 nye arbeidsplasser ved Folkehelseinstituttet i tillegg til dagens 500 arbeidsplasser. Det har vært et mål at minst mulig av framtidig persontransport skal foregå med bil og mest mulig med sykkel og til fots. Dette har gitt et planforslag med lav bilparkeringsdekning og høy andel sykkelparkering.

Forslagsstiller har høye miljøambisjoner for utbyggingen og har i prosjekteringsfasen konkretisert tiltak og mål for energibruk. Utbyggingen vil foregå over lang tid med siste utbyggingstrinn til 2023, og det har derfor vært viktig å tenke utradisjonelt i forhold til energibærere og -forsyning. Mye av utstyret som benyttes ved instituttet er energikrevende og ambisjonen om nesten null-energibygg er et realistisk utgangspunkt. Folkehelseinstituttet er tilknyttet fjernvarmenettet.

Forslagsstiller har vært i dialog med Byantikvaren og det vises til utfyllende kommentar til Byantikvarens bemerkning.

Planforslaget inneholder ikke barnehageformål i den fredete kontorvillaen, slik gjeldende regulering legger opp til. Bygningen vil bli istandsatt og skal benyttes av Folkehelseinstituttet.

2. Vann- og avløpsetaten ber om at byggegrensener settes slik at det ikke blir konflikt mellom hovedledningstraséer og nye bygg inkl. underjordiske anlegg. Det er ønskelig at overvann infiltreres på egen grunn i den grad det er mulig, og det anbefales å se dette i sammenheng med løsninger for fordrøyning. Det vil bli stilt innslippskrav mht overvann. Det vises til etatens veileder for overvannshåndtering.

Kommentar:

Bemerkningene er tatt til etterretning.

3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ingen merknader til reguleringsarbeidet.

4. Bymiljøetaten mener konsekvenser for parkering i nabolagene må vurderes. Parkering, varelevering og avfallshåndtering må ikke komme i konflikt med publikumsatkomst og gang- og sykkeltrafikk. Etaten opplyser at den forvalter i dag 7 HC plasser og 2 elbilplasser i Lovisenberggata.

Verdifullt biologisk mangfold må redegjøres for. Naturmangfold bør være eget tema og bør også inkludere kartlegging av forekomster av rødlistede arter. Temaet bør være et generelt punkt og baseres på kartlegginger i naturdatabase (DN) og Artskart (Artsdatabanken). Etaten gir videre innspill til listen over tilgjengelig materiale i planprogrammet.

Det anbefales at regulert park på min 1 daa innarbeides i planforslaget.

Etaten viser for øvrig til sin samrådsuttalelse 2.9.2009.

Kommentar

Innspill om naturmangfold og tilgjengelig materiale er fulgt opp i planprogrammet, i KU til planskisse (vedlegg 7c) og i eget notat om naturmangfold til planforslaget (vedlegg 11).

Trafikk har vært tema i konsekvensutredningen til planskisse inkl. vurdering av parkering, atkomst mm (se vedlegg 7d). Det har her vært viktig å komme fram til løsninger som harmonerer med en bymessig kontekst. Planforslaget foreslår en offentlig tilgjengelig plass mot Lovisenberggata og offentlig tilgjengelige utearealer i kvartalets indre. Planforslaget vil styrke områdets grønnstruktur.

5. Byantikvaren

Etaten var noe kritisk til planforslaget 12.07.2006 ved offentlig ettersyn, men ville ikke motsette seg det. Utnyttelsen som nå foreslås, er svært problematisk i forhold til det samlede kulturmiljøet i området og for opplevelsen av byens overordnede bylandskap.

I utgangspunktet er det positivt at Folkehelseinstituttet opprettholder sin historiske lokalisering. Målet er å finne en best mulig måte å plassere og utforme ny bebyggelse innenfor de historiske strukturene. Planforslaget må vise en maksimal utbygd situasjon.

Det påpekes at bygningene for Det odontologiske fakultet også har arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter. Frølichbyen, nordre gravlund, skolehage etc utenfor området vil i mindre grad bli berørt av utbyggingen.

Det vises til at byggehøydene i området er under 7 etasjer og gir karakter av en "teppeby". Høyder som overskrider dette vil bli synlige langt utover nærområdet. Folkehelseinstituttet som viktig nasjonal institusjon, kan berette en viss eksponering også i høyden.

Det vises til at etaten tidligere har anbefalt maks. byggehøyde på 27 m over terreng. Vedtatt regulering åpner for 33 m, noe etaten ikke motsatte seg. Nå som planen skal vurderes må et alternativ med lavere høyder utredes.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget om riving. Dersom bygningene til Det odontologiske fakultet innlemmes i planområdet bør bevaring og gjenbruk være aktuelt.

Planprogrammet er dekkende for de problemstillinger som skal utredes. Til virkning i nærmiljøet framheves forholdet til de fredete bygningene og rehabilitering av disse, Lovisenberg sykehus og kirke og miljøet langs Lovisenberggata, historiske veier og grønnstruktur, gatemiljøet langs Geitemyrsveien/Kirkeveien og Lindern og Folkehelseinstituttets fredete bygninger. Videre stilles det spørsmål ved virkninger for synligheten i bybildet for høydedraget med Lovisenbergkomplekset og

kirkespiret. Fotostandpunktene fra forrige planprosess bør benyttes for sammenlikningens skyld, og det foreslås nytt standpunkt i Iladalen/ Vøyensvingen.

Intensjonene for den nye bebyggelsens identitet, kvalitet mv er gode og likeså intensjonene om en sentral uteplass som ivaretar den fredete hagen. Planmessig og arkitektonisk kvalitet bør så langt som mulig sikres i detaljreguleringen/bestemmelsene. Det kreves ikke arkeologisk registreringer.

Byantikvaren viser til uttalelse til prosessavklaring 6. juli 2011 hvor etaten sterkt frarådet de framlagte forslagene og varslet mulig oversendelse til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Kommentar

Riving og innpassing av ny bebyggelse åpner for å styrke området og Folkehelseinstituttets identitet og tilknytning til omkringliggende by. Viktige utfordringer i arbeidet har vært hvordan bygningenes innbyrdes høyder, volum- og massefordeling kan bidra til økt strukturell klarhet. Byantikvarens bemerkninger vedrørende høyder og virkninger i nærmiljøet og det overordnede bybildet er tatt med i plan- og utredningsarbeidet og etaten har vært særskilt involvert i analyse-, utrednings- og planarbeidet. Det er utarbeidet et alternativ med lavere generell byggehøyde, samt en variant med lokalisering av høyt bygningsvolum vekk fra Kirkeveiringen (se illustrert bemerkning i kap 6.2 i planbeskrivelsen). Forslagsstiller viser til kommentar til bemerkning fra Universitetet i Oslo vedrørende bruk av bygningene til Det odontologiske fakultet.

Planforslaget viser en maksimal utbygd situasjon. Planmessig og arkitektonisk kvalitet er så langt som mulig sikret i detaljreguleringen/bestemmelsene. Spiret på Lovisenberg kirke på kote +115 fortsatt vil være høyest i området og godt synlig fra byen omkring. Reguleringsbestemmelsene krever også at bebyggelsen trappes ned mot kvartalets indre og de fredete bygningene.

Det er likevel viktig at rammene i planforslaget gir muligheter for mindre justeringer i detaljprosjekteringen.

Forslaget om nye fotostandpunkt er fulgt opp i planarbeidet.

6. Riksantikvaren

Riksantikvaren viser til at planen berører nasjonale interesser, dvs de tre fredete bygningene innenfor planområdet og Lovisenberg kirke. Formålet med fredningen er å bevare det eldste bygningsmiljøet ved Nasjonalt Folkehelseinstitutt som et helsehistorisk verdifullt kulturminne, og som element i institusjons- og bylandskapet omkring Lovisenberg og Lindern. Vernet skal sikre bygningenes arkitektur, materialbruk og detaljering, samt tilhørende forhager og hageanlegg.

Riksantikvaren mener det er vesentlig at nybygg forholder seg til disse bygningene slik at de ikke griper inn i deres struktur eller forvansker opplevelsen av disse, f.eks hvordan hovedbygningen møter ny struktur mot Kirkeveien. Den fredete hagen må ikke bygges inne, men tydeliggjøres som viktig rom i anlegget. Kirkens spir skal opprettholde sin posisjon som landemerke, og ny høy bebyggelse må ikke legges for tett opp til eller bygge igjen viktige siktlinjer til dette.

Riksantikvaren mener det legges opp til en utnyttelse som i stor grad vil endre området karakter. Det vises til at Byantikvaren har varslet oversendelse til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Kommentar

Planforslaget bygger videre på Folkehelseinstituttets historiske tilknytning til Lovisenberg. De tre fredete bygningene med hageanlegg foreslås regulert til hensynssone - bevaring kulturmiljø.

Byggegrensene for nybyggene er lagt i slik at de fredete bygningene vil framstå som et kulturmiljø omkring et indre rom i kvartalet. Anlegget skal rehabiliteres i tråd med fredningen og benyttes av Folkehelseinstituttet.

Den historiske hagen vil inngå i en større helhet av grønne omgivelser, ved at det etableres grønne utearealer og flere indre hager som del av ny bebyggelse.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus vil i sin vurdering av planarbeidet legge avgjørende vekt på antallet parkeringsplasser som tiltak for å redusere antallet arbeidsreiser med bil i Oslo, og for å oppnå nasjonale mål om reduksjon av antallet støyutsatte og lokal forurensing. Mener man må ned mot den laveste parkeringsdekningen i kommunens retningslinjer og at dette må synliggjøres som egen bestemmelse med maksimumstall for parkering som er strengere enn den vanlige normen i indre by.

Kommentar

Forslagsstiller har lagt til grunn at antall parkeringsplasser begrenses til maksimum 3,6 plasser pr 1000 m² BRA, begrenset oppad til 130 plasser (inkl besøksparkeringsplasser). Det har vært et mål

at mest mulig av framtidig persontransport til og fra Folkehelseinstituttet skal foregå med sykkel og til fots. Planforslaget legger derfor til grunn lav bilparkeringsdekning og mange parkeringsplasser for sykler.

8. Universitetet i Oslo opplyser at Kunnskapsdepartementet og UiO i flere år har utredet et nybygg for den kliniske utdanningen ved Det odontologiske fakultet, og at en utbygging på egen tomt i Geitmyrsveien 69 og 71 synes høyst realistisk sammenliknet med oppføring av nytt bygg på annen tomt. UiO ber derfor om at alternativ 3 i høringsutgaven av planprogrammet for Nasjonalt Folkehelseinstitutt ikke tas med i den videre planprosessen.

Kommentar:

Bemerkningen er tatt til etterretning.

9. Fellestrådet for historielagene i Oslo er negative til planene. Byggehøydene samsvarer ikke med eksisterende miljø og bevaringsverdige bygninger i området. Planen vil sterkt forringe bl.a Frølichbyen, Sagene og Lindern.

Kommentar:

Det vises til utfyllende kommentar til Byantikvarens bemerkning ovenfor.

10. Borettslagsleder, Diakonissenenes Borettslag bemerker at det er viktig å ta hensyn til trafikken og mener det er en fordel om det ikke er parkeringsmulighet på begge sider av Lovisenberggata ved enda større trafikk. Videre vises det til støy fra ventilasjonsvifter og at vifter i nybygg ikke må vende mot boligblokken.

Kommentar:

Forslagsstiller har hatt som mål at mest mulig av framtidig persontransport til og fra Folkehelseinstituttet skal foregå med sykkel og til fots. Det betyr lav bilparkeringsdekning og mange parkeringsplasser for sykkel.

Trafikale konsekvenser som følge av utbygging av Folkehelseinstituttet er utredet i i forbindelse med planskisse, og viser konsekvenser for kapasitet og trafikksikkerhet i Lovisenberggata og parkering i nabolaget, samt avbøtende tiltak ved negative konsekvenser. Dagens tosidige parkering i Lovisenberggata er også vurdert.

Bemerkningen om ventilasjonsviftestøy er tatt til orientering, og det vil i prosjektering og utbygging bli lagt vekt på å unngå løsninger som kan medføre konflikt mellom vifteanlegg og tilstøtende boliger.

11. Beboer, Lovisenberggata 4A

- Lovisenbergområdet er et tungt institusjonelt område og det savnes et mer helhetlig bilde på hva Lovisenberg er og blir i framtiden, bl.a. i forhold til andre utbyggingsplaner i området.
- Det er en dårlig løsning at tunge institusjoner kun har en atkomstvei som går gjennom boligbebyggelse og forstyrrer søvnkvaliteten for beboerne
- De siste årene har trafikkbelastningen gjort gata uoversiktlig og det oppstår farlige situasjoner i krysset ved Geitmyrsveien. Det bor flere barn og mange eldre ved starten av Lovisenberggata. Tosidig parkering gjør fotgjengerovergangene lite synlige og kryssing av gata er blitt en risikosport. Det foreslås av/påstigningslommer i Geitmyrsveien og Kirkeveien for å hindre unødig inn/utkjøring i området.
- En atkomstvei er lite dersom Folkehelseinstituttet kan være et mål for sabotasje og terror, og dersom man ønsker økt aktivitet i Lovisenberggata.
- Kollektivdekningen er god slik at parkeringsdekningen må holdes på et minimum.

Kommentar:

Planprogrammet redegjør bl.a. kort for dagens situasjon i planområdet og Lovisenberg, samt overordnede planer for området. Forslagsstiller har utarbeidet en stedsanalyse som bidrar til å gi en helhetlig forståelse av området (se vedlegg 7).

Forslagsstiller mener foreslåtte tiltak vil styrke Lovisenberg som område for institusjoner innen helse, forskning o.l. Dette er også funksjoner som har historisk tilknytning til Lovisenberg og som har preget området i lang tid.

Trafikale konsekvenser av tiltaket er også utredet i planprosessen, herunder framtidig trafikkmengde i Lovisenberggata og konsekvenser for atkomst, framkommelighet og trafikksikkerhet, samt konsekvenser for krysset Lovisenberggata/Geitmyrsveien. Det er også vurdert tiltak som kan motvirke negative konsekvenser.

Det er også utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planskissen og konsekvensutredningen, som avklarer forhold omkring sikkerhet som følge av utvidelsen av Folkehelseinstituttet. I denne sammenhengen er også sikkerhet i forhold til atkomstveien vurdert. Området til Folkehelseinstituttet og Lovisenberggata kan bli bedre tilrettelagt for gående og syklende og vil ved gode tiltak få økt aktivitet. I dag er det mangel på opparbeidete tverrforbindelser og byrom i planområdet og i kommunedelplan for torg og plasser er det forutsatt at det skal opparbeides et byrom innenfor planområdets avgrensning. Planforslaget fremmer løsninger som virker romlig organiserende samtidig som det åpnes for etablering av nye gode byrom i området. Det er lagt opp til lav parkeringsdekning i prosjektet, det vises til kommentar til Fylkesmannens bemerkning (13).

12. Boligsameiet Lovisenberggaten 4 A-E

- Mener planprogrammets fremstilling av Lovisenberggata som en lite aktiv blindgate, er misvisende. Gata har svært mye trafikk, som virker skremmende og er lite trivselsfremmende for beboerne.
- Mener det er stor trafikk i gata og forutsetter at nye trafikkdata frembringes. Lovisenberggata er smal og det oppstår farlige situasjoner ved utkjøringer og fremkommeligheten er dårlig, også for sykebler. Varetransporten er kilde til støy og forurensning
- Sameiet tviler på at en stor andel ansatte ved Folkehelseinstituttet vil bruke sykkel til/ fra jobb, og etterlyser en oversikt over hvor mange av dagens ansatte som benytter bil til/fra jobb.
- Det foreslås å løse en trafikkøkning i Lovisenberggata ved utkjøring via Geitmyrsveien eller Kirkeveien.
- Sameiet mener folkehelsebygget kan være et attraktivt terrormål og at den planlagte risiko- og sårbarhetsanalysen blir viktig.
- Det etterlyses en mer omfattende behandling av støy og utslipp, bl.a. plassering av ventilasjonsanlegg på tak i forhold til nærmiljøet.

Kommentar

Det ble innhentet trafikkdata i forbindelse med reguleringsplanen fra 2007. Trafikkdatagrunnlaget er gjennomgått og supplert med nye tellinger. Trafikale konsekvenser av tiltaket er utredet, og viser at konsekvenser for framtidig trafikkmengde i Lovisenberggata og konsekvenser for atkomst og framkommelighet og trafikksikkerhet er små. Likeså er risiko og sårbarhet utredet og avbøtende tiltak påpekt og fulgt opp i reguleringsbestemmelsene.

Utslipp til luft/luftforurensing er vurdert. Det legges i prosjekteringsarbeidet vekt på å oppnå løsninger hvor man kan unngå konflikt mellom støy fra vifteanlegg og tilstøtende boliger.

13. Beboer, Lovisenberggata 4A, mener Lovisenberggata ikke er en lite aktiv blindgate. Det er behov for flere veier inn og ut av Lovisenbergområdet. Trafikken stopper regelmessig opp, noe som også rammer ambulanser. Økt trafikk vil påvirke avvikling, kapasitet og framkommelighet, og dette anses useriøst i forhold til drift av sykehuset og atkomst for pasientene. Mangelen på flere atkomstveier anses også useriøst i forhold til at Folkehelseinstituttet kan være et terrormål.

Kommentar:

Det ble innhentet trafikkdata i forbindelse med reguleringsplanen fra 2007. Trafikkdatagrunnlaget er gjennomgått og supplert med nye tellinger. Trafikale konsekvenser av tiltaket er utredet i forbindelse med planskissen. Utredningen viser at konsekvenser for framtidig trafikkmengde i Lovisenberggata og konsekvenser for atkomst og framkommelighet og trafikksikkerhet er små. Planforslaget bidrar til at nordre del av Lovisenberggata strammes opp og at det etableres fortau. Dette vil gi bedre forhold for både kjørende og gående.

Det er også utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som avklarer forhold omkring sikkerhet som følge av utvidelsen av Folkehelseinstituttet. I denne sammenhengen er også sikkerhet i forhold til atkomstvei vurdert.

14. Advokatfelleskapet H.M. på vegne av Gjetemyrsveien 73

- Påpeker at hensynet til barn og unge skal ivaretas i planleggingen, samt at beboerne i Geitmyrsveien 73 som blir direkte berørt av tiltaket, blir hensyntatt og hørt i saken.
- Boligselskapet kan ikke støtte noen av de aktuelle alternativene, og peker på konsekvensene for uteområder og lys- og solforhold. Ved en gjennomføring av hovedalternativet bør bygningsmassen differensieres for å redusere ulempen for tiliggende bebyggelse mht sol/skygge. Bebyggelsen bør ikke ligge for nær eiendomsgrensen mht risiko for setningskader, innsyn og støy mm i anleggsperioden. Høyhus anses ikke forenlig med området. Økningen i utnyttelse og bygningsmassen vil representere en karakterendring i strøket. 0-alternativet er det foretrukne alternativet.
- Planforslaget må gjøre rede for konsekvensene for nærområdet, trafikk, barn og myke trafikanter.
- ROS-analysen må omfatte anleggsperioden og fremtidig situasjonen. Det bør stilles krav til kartlegging av forurensing i grunn, grunnforhold, luftforurensing, støyanalyse, smitte- og spredningsproblematikk, mulighet for sabotasje og terror. Det pekes på at det i dag er mye støy fra ventilasjonsanlegg og tekniske innretninger. Videre forutsettes det at brannsikkerhet og tilgjengelighet for Oslo Brann- og redningsetat ivaretas. ROS-analysen må gjennomføres ihht retningslinjene fra DSB og MD og utarbeides av uavhengig analytiker.
- Styret ønsker å bli involvert i flere samarbeidsmøter i en tidlig fase i planarbeidet og det vises til plan- og bygningslovens krav om medvirkning.
- Det forventes at det utvikles sol/skyggediagrammer for hele eiendommen på ulike tider av året, og at det tas hensyn til utsikt og solforhold fra balkonger ved at maksimalhøydene holdes lavest mulig og lengst mulig unna tomtegrense.
- Det forventes at byggetiden legges opp effektivt slik at utstrekningen i tid ikke går utover det som er nødvendig.
- Det forutsettes at det som del av planprosessen gjøres tilgjengelig 3D-illustrasjoner, utomhusplaner og modell av planområdet, også for planforslagets ulike alternativer.

Kommentar

Det er i sammenheng med konsekvensutredningen utarbeidet en stedsanalyse (se vedlegg 7) som klarlegger bebyggelsesstruktur, typologi, volum- og masseoppdeling, forbindelser mm i området for å finne holdepunkter for prosjekteringen. Planforslaget innebærer at området får en noe høyere utnyttelse enn i gjeldende regulering, samtidig som maksimal gesims- og mønehøyde er noe lavere. Forslagsstiller har tatt til etterretning at boligsameiet foretrekker gjeldende regulering (0-alt.). Det er utarbeidet en konsekvensutredning i forbindelse med planskisse som klarlegger trafikale konsekvenser, hensynet til barn og unge mm (vedlegg 7d). I vedlegg 7 f er det redegjort for risiko- og sårbarhet, som omfatter en rekke forhold knyttet til tomte, ulykkesfare, tilrettelegging for nødetater mm. Utredningene bygger på materiale fra forrige reguleringsplan da situasjonen ikke har endret seg i mellomtiden, men er supplert med nyere data der dette har vært aktuelt. Aktuelle retningslinjer fra DSB er benyttet.

Konsekvenser av tiltaket i forhold til støy er utredet. Her er få problemstillinger å peke på bortsett fra anleggsperioden. Det er også redegjort for tiltakets virkninger på sol/skygge på hele eiendommen og utsikt mm for naboeiendom.

Forslagsstiller har lagt opp til en planprosess i henhold til Plan- og bygningsloven. Ved offentlig møte i tilknytning til planprogrammet ble det opplyst at forslagsstiller ønsker å trekke inn berørte i nærområdet til en mer inngående gjennomgang av planforslaget. Det er aktuelt å gjennomføre ett slikt møte i forkant av eller i sammenheng med offentlig ettersyn.

Byggetiden vil foregå i etapper. Effektivitet vil bli tilstrebet for å dempe ulempene for nærområdet. Illustrasjonsmateriale som modell, 3D-modeller og utomhusplaner vil bli tilgjengelige i planprosessen.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

6.1 Planforslaget

Samling og videreføring av historisk kontinuitet

Det er et mål å samle virksomheten til Nasjonalt Folkehelseinstitutt innenfor de geografiske føringene gitt av Regjeringen, samt å styrke området og instituttets identitet og egenart.

Lovisenberg er et av landets mest utpregede institusjonsmiljøer og har stor symbolverdi i fortellingen om helsetilbudets utvikling i det moderne Norge. Folkehelseinstituttet har hatt som hovedvirksomhet ved Lovisenberg i over 75 år. Planforslaget vil dermed bygge opp om viktig samfunnshistorie og områdets identitet ved å sikre at Folkehelseinstituttet både kan bli værende og samle sin virksomhet til Lovisenberg.

Næringsmessig sett innebærer planforslaget at 1300 arbeidsplasser blir innenfor den tette byen og nær annen tilsvarende virksomhet. Kunnskapsbyen Oslo styrkes og det legges til rette for faglig interaksjon og utvikling. Lokaliseringen nær store boligområder og god kollektivdekning er gunstig med tanke på at ansatte kan gå, sykle eller benytte kollektive transportmidler til jobb. Tiltaket fremmer en miljøvennlig byutvikling ved lokalisering av en stor arbeidsintensiv virksomhet nært kollektivtilbud og sykkelveinett, samtidig som parkeringsdekningen holdes lav.

Konsept og form

For å sikre kvaliteter er det gjennomført mange og grundige analyser av et område som i dag framstår som strukturelt uensartet og stedvis dårlig forankret i omkringliggende bystruktur. Tiltaket gir mulighet til å reorganisere planområdet og skape nye forbindelser og byrom for allmennheten inn og gjennom området, i tillegg til å skape tilfredsstillende fysiske rammer for Folkehelseinstituttets virksomhet. Forslagets hovedgrep og vektlegging av byrom og forbindelser kan også gi retning for en evt framtidig transformasjon av øvrige arealer langs Griffenfeldts gate/ring 2.

Plangrep:

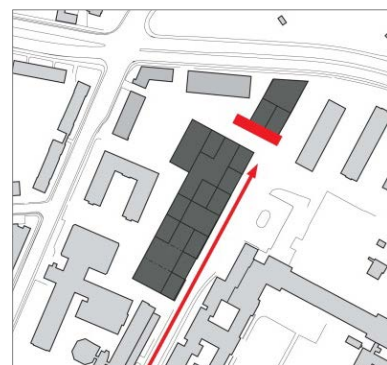
1. Nye bygninger

- Et langstrakt volum langs Lovisenberggate som strammer opp gaterommet og tydeliggjør Lovisenberggata som overordnet strukturerende element.
- Et volum som følger fasadelivet langs Griffenfeldts gate. Bygget fungerer som Folkehelseinstituttets markør i bybildet mot ring 2, og som fondvegg i Lovisenberggata mot nord.



Lovisenbergområdet blir generelt mer tydelig strukturelt og Lovisenberggata framstår som gaterom også i nord. Den store plassen foran Lovisenberg sykehus får en mer markert avgrensning i vest.

Bebyggelsen markerer både slutten på gata (fondvirkning) og atkomstsonen til Folkehelseinstituttet. Fondbygningen vil også bli en ledevegg til en ny viktig tverrakse gjennom planområdet.



2. Gangforbindelser

- Sikring av gangforbindelser inn til planområdet fra Geitmyrsveien og Griffenfeldts gate
- Etablering av en overordnet trappefri tverrforbindelse øst-vest (allmenning) gjennom planområdet.
- Etablering av tosidig fortau langs den nordre delen av Lovisenberggata.

Løsningen supplerer dagens gate- og byromsstruktur, åpner planområdet opp for allmennheten og knytter det bedre til omkringliggende by. Dagens atkomst- og gjennomgangsmulighet bedres betraktelig.

Allmenningen avgrenses av bebyggelsen og blir et lesbart byrom og ny forbindelse gjennom planområdet. Allmenningen angir også en retning for en mulig framtidig tverrakse gjennom hele nordre del av Lovisenbergområdet, og som kan være strukturereende ved en eventuell framtidig transformasjon og utvikling i området.

3. Atkomstpunkter og logistikkhåndtering

- Et atkomsttorget med den representative publikumsatkomsten til Folkehelseinstituttet
- En atkomst sør i planområdet for vare- og avfallshåndtering, og nedkjøring til parkering i kjeller.

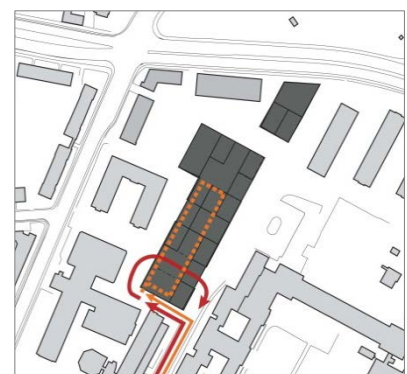
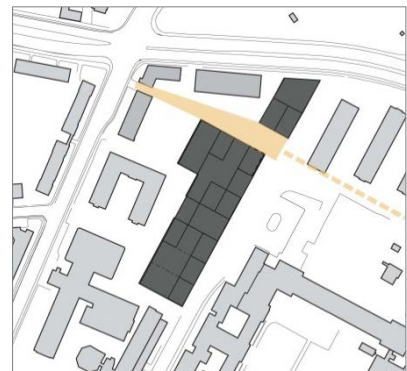
Atkomsttorget er plassert i forhold til Lovisenberggata og samler de viktigste ganglinjene i området. Plasseringen gir god lesbarhet og orienteringsmulighet for publikum, særlig sett i forhold til dagens situasjon hvor hovedinngangen nærmest er gjemt i kvartalets indre.

Atkomsttorget skal tilrettelegges for variert bruk og første etasje mot torget vil inneholde publikumsrettete funksjoner. Hovedinngangen er tilbaketrukket og overdekket, slik at det gis rom rundt inngangssonen og beskyttelse mot vind og nedbør.

Det nye atkomsttorget vil bli en romslig og attraktiv møteplass i Lovisenbergområdet, noe området mangler i dag. Torget vil bli solrikt på formiddagen og lunsjtid, som er positivt for ansatte og besøkende.

Den foreslåtte løsningen med publikumsatkomst i nord, og vare- og avfallshåndtering, og parkeringsatkomst i sør reduserer muligheten for konflikt mellom gående og kjørende trafikk.

Folkehelseinstituttet har en kompleks vareleveringslogistikk og deler av transporten foregår med store kjøretøy. Det er derfor behov for relativt store arealer i tilknytning til varelevering og avfallshåndtering. I tillegg må kjøretøyene kunne snu på en sikker måte. Den foreslåtte løsningen tilfredsstiller disse kravene.





*Uterom, bruk og innganger.
Utadvendte funksjoner legges mot uterommene (aktuelle fasader er merket med rød strek)*

4. Nye uterom

Planforslaget etablerer et hierarki av nye uterom som blir tilgjengelige for allmennheten:

- en bred gangakse/allmenning gjennom kvartalet (omtalt ovenfor)
- et atkomsttorg (omtalt ovenfor)
- et stort uterom med ulike soner med beplantning og møblering i kvartalets indre
- et bredt fortau i Lovisenberggata med gatetrær.

I tillegg etableres det som del av bygningsmassen og for de ansatte

- to indre nedsenkete hager
- takterrasser

Uterom og tilgjengelige forbindelser er vesentlig for å knytte området strukturelt til omkringliggende by og sikre tilgjengelighet for allmenheten til området og til Folkehelseinstituttet. Ved å reorganisere planområdet og legge parkering til garasjekjeller frigjøres arealer i kvartalets indre, som benyttes til å skape bilfrie og trivelige gangforbindelser og møtesteder. Forslagsstiller vil benytte stedlige kvaliteter som eksisterende vegetasjon, sikt og høydeforskjeller til å skape variasjon i kvartalets indre og soner med forskjellig grad av skjerming.

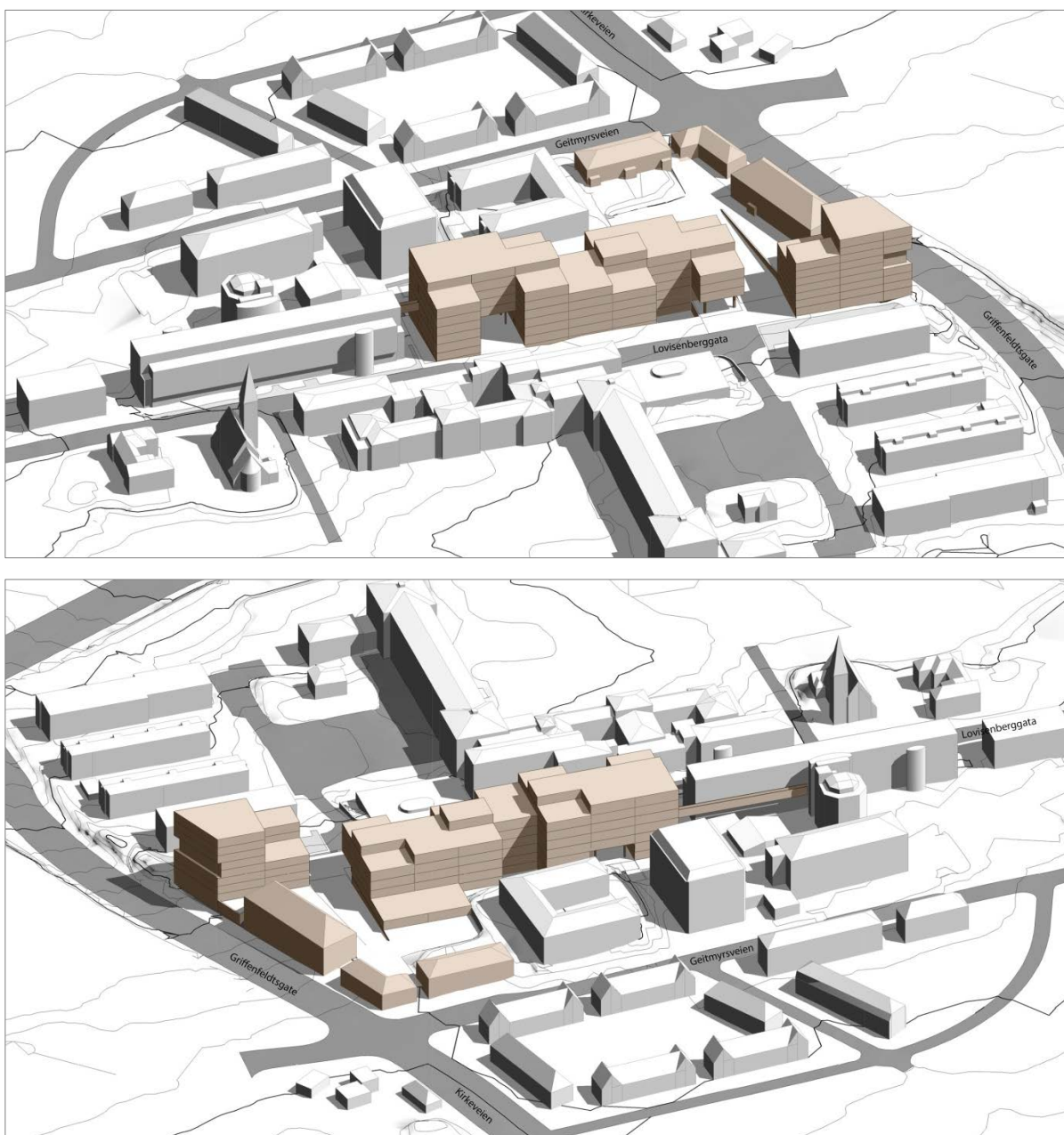
Allmenningen øst-vest er både en viktig gang- og siktakse gjennom planområdet og en sone for opphold og vegetasjon. Aksen deler kvartalets indre i ulike uterom; fra grønne og tilbaketrukne soner til mer aktive og eksponerte arealer. Deler av kvartalets indre har svært gode solforhold. Transformasjonen av de tidligere grå bakgårdsarealene til grønne uterom vil styrke grønnstrukturen i området. Utearealene skal ha høy materialkvalitet, beplantning og sittemøbler, og skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

Ved å legge Folkehelseinstituttets mer utadvendte funksjoner mot uterommene tilrettelegges det for en interaksjon mellom bebyggelse og uterom, som vil bidra positivt til bylivet i området. Takterrassene og indre hager vil være verdifulle tilskudd til utearealene og gi de ansatte en mer umiddelbar atkomst til frisk luft.

5. Bebyggelse

Utbyggingen av en institusjon av denne typen er av nasjonal interesse og det legges vekt på arkitektonisk og miljømessig kvalitet, samtidig som bebyggelsen må tilpasses den teknisk kompliserte virksomheten. Ettersom Folkehelseinstituttet er en svært spesialisert institusjon, er planforslaget kun utviklet med tanke på denne virksomheten. Tiltaket vil sikre at instituttet vil kunne bli ved Lovisenberg i lang tid.

Konseptet for bygg og arkitektur søker å tilpasse seg områdets eksisterende, sammensatte bygningsmiljø, samtidig som Folkehelseinstituttet skal framstå som et enhetlig anlegg, synlig i bybildet. Forslagsstiller har søkt å imøtekomme Plan- og bygningsetatens og Byantikvarens kommentarer i løpet av planprosessen. Endelig planforslag er resultat av en modningsprosess hvor forholdet mellom funksjonalitet, variasjon i fasade og høyde, transparens i bygningsmassen og energikrav er blitt optimalisert. Ny bebyggelse vil derfor bestå av oppdelte bygningsvolumer som settes sammen slik at det skapes variasjon i høyder/ gesims, fasader og takflater. Prosjektets ambisiøse energikrav innebærer at bygningsmassen blir noe kompakt. Ytterligere sprang eller "hull" i bygningsvolumet vil påvirke energiregnskapet negativt.

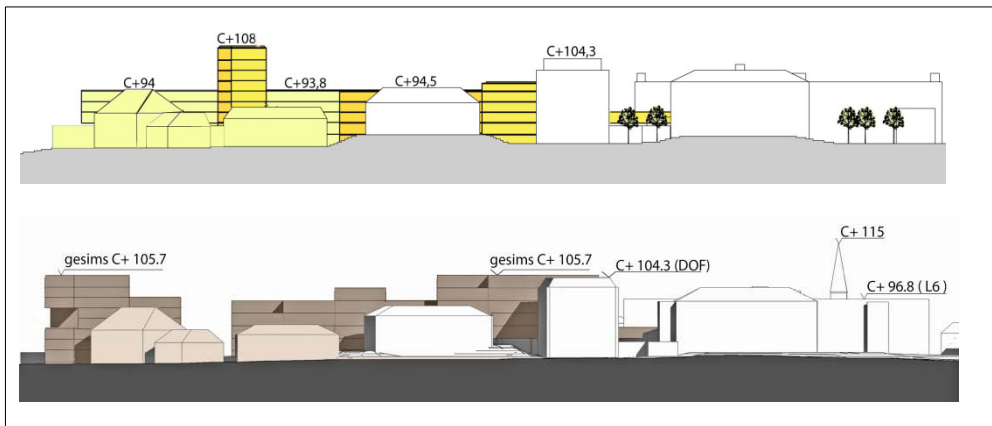


Ill. Planforslaget, Øverst 3D-modell sett fra sørøst. Nederst: 3D-modell sett fra nordvest

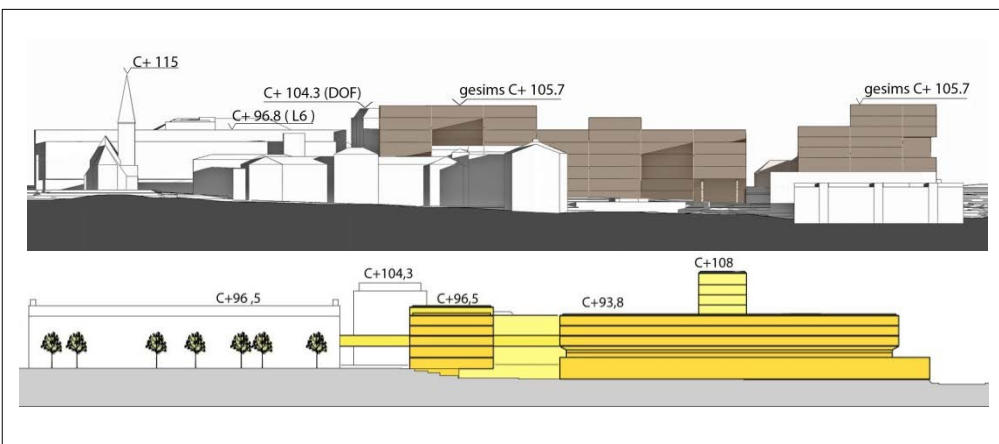
Konseptet fordeler bygningsmassen slik:

- De høyeste delene av bebyggelsen er lagt til planområdets ytterkanter mot nord og sørvest. Den øvrige del av bygningsmassen spennes opp mellom disse to "høydene", og med og et lavt tyngdepunkt mot atkomsttorget og allmenningen.
- Arealene mot Griffenfeldts gate vurderes å tåle en høyere utnyttelse. Gata har betydelig trafikk og skyggen av nybygget vil i hovedsak falle på ubebygde arealer nord for planområdet. Samtidig gir større høyde her en mulighet til å synliggjøre instituttet i bybildet. Bebyggelsen i sørvest er 1. byggetrinn i gjennomføringen. Det er en forutsetning for prosjektet at det skal være kontinuerlig drift i byggeperioden, og bygningsmassen mot sørvest må derfor kunne romme de funksjonene som i dag finnes i nye hovedbygning, som skal rives i 1. byggetrinn.
- Sett fra bakkeplan vil bebyggelsen mot Griffenfeldts gate ha 9 etasjer, som tilsvarer kote +105,7 (reguleres til kote +106). Dette er 2 m lavere enn maksimal gesimshøyde i gjeldende regulering, som er kote +108. I sørvest vil bebyggelsens maksimale møne- og gesimshøyde også være kote +106, som her tilsvarer 7 etasjer ettersom bakkenivået her ligger høyere.
- Bebyggelsen trappes ned til 6 etasjer mot Lovisenberggata 6 (L6) og videre ned til 5 etasjer mot atkomsttorget, som er konseptets tyngdepunkt. Høyden trappes også ned mot Geitmyrsveien 73 og mot uterommene i kvartalets indre. Lav etasjehøyde gir god soltilgang til utearealene.
- Høyden ved atkomsttorget tar opp høyden til Lovisenberg sykehus. Den sentrale plassen foran sykehuset får en mer enhetlig avgrensning, som også kan være holdepunkt for en evt. framtidig transformasjon av øvrig bebyggelse omkring plassen foran sykehuset.
- Maksimal sammenhengende fasadelengde langs gate er 60 meter.

Planforslaget er en klar forbedring fra gjeldende regulering, som vil gi en monoton gesimslinje og lange fasader. Planforslaget åpner for en bearbeiding av høydene i bebyggelsen i prosjekteringsfasen, så lenge maksimal arealramme og maksimal møne- og gesimshøyde ikke overskrides. En slik romslighet innen reguleringsplanens rammer er viktig for å kunne innfri de ambisiøse miljømålene i prosjektet, som bl.a. kan innebære at det må plasseres energiproduserende enheter på deler av takflaten.



Ill. Oppriss fra Geitmyrsveien/ nordvest med gj.regulering øverst og planforslaget nederst



Ill. Oppriss fra Lovisenberggata / sørøst med gj.regulering øverst og planforslaget nederst

6. Kulturmiljø

Forslagsstiller har som mål å rehabilitere og sikre god forvaltning av de fredete bygningene.

Utover bygningsmessig rehabilitering ønsker forslagsstiller

- å videreføre den historiske tilknytningen som Folkehelseinstituttet har til Lovisenberg
- å trekke ny bebyggelse tilbake fra de fredete bygningene i forhold til dagens situasjon, slik at disse igjen kan framstå som et samlet kulturmiljø i planområdet
- å trappe ned ny bebyggelse mot den fredete hagen og mot den sentrale plassen foran Lovisenberg sykehus
- at den nye tverrforbindelsen øst-vest bidrar til at kulturmiljøet blir mer synlig for allmennheten
- å "frigjøre" gavlen til gammel hovedbygning slik at den igjen kan bli eksponert mot Griffenfeldts gate
- å bygge opp om Kirkeveiringen/ring 2 som moderne boulevard og grense til den tette byen.

Forslagsstiller har forståelse for at kirkene er viktige orienteringspunkter i det overordnede bybildet.

Høyder i ny bebyggelse er derfor betydelig lavere enn kirkespiret, som er på kote +115.



*Til venstre:
Ill. planforslag. Lovisenberg kirke vil fortsatt framstå som områdets høyeste bygg og orienteringspunkt i byen*

*Under:
Ill. planforslag. Ny bebyggelse trappes ned mot kvartalets indre og den fredete hagen.*



6.2 Illustrert bemerkning

I forbindelse med dialogmøter i forkant av planforslaget har byantikvaren kommet med innspill om høyder mot Kirkeveiringen/ring 2, jf referat i vedlegg nr 10. Byantikvaren mener at eksisterende byggehøyde langs Kirkeveiringen er sårbar og at ny bebyggelse ikke bør overstige 27-28 meter mot Griffenfeldts gate. Dersom det tillates høyere bygg enn 28 m mot /Griffenfeldts gate vil det kunne skape presedens for en evt. senere utvikling øst for planområdet. Tyngden av bebyggelsen bør derfor ligge inne i kvartalet hvor den er mindre eksponert mot Kirkeveiringen. Forslagsstiller mener at en reduksjon av volumet mot Griffenfeldts gate og en økning i kvartalets indre vil gi en løsning som er tilnærmet lik 28-meters alternativet, og anser derfor Byantikvarens innspill som tilstrekkelig dekket i det alternativet.

For å få belyst og vurdert byantikvarens innspill vedr. høyde mot Griffenfeldts gate har forslagsstiller illustrert en mulighet hvor bygningsvolumet mot Griffenfeldts gate/Ring 2 er redusert med tre etasjer slik at ny gesimshøyde mot gata blir kote +95 (6 etasjer). Arealet som er fjernet er plassert mot atkomsttorget, som får maks møne- og gesimshøyde på kote+109,5.

Forslagsstiller har følgende kommentarer til det illustrerte innspillet:

- Omfordeling av arealene tilslører det arkitektoniske konseptet basert på to "høyder" mot nord og sørvest, som den øvrige del av bygningsmassen spennes opp mellom, og med og et lavt tyngdepunkt mot atkomsttorget og allmenningen.
- Løsningen tar ikke opp skalaen omkring den store plassen foran Lovisenberg sykehus slik planforslaget gjør, men vil forsterke fondvirkningen i Lovisenberggata.
- Av hensyn til funksjonalitet og vertikal kommunikasjon må bygningsmassen fordeles slik at maksimal møne- og gesimshøyde mot kvartalets indre vil øke med én etasje, til kote +109,5. Dersom høyden mot Griffenfeldts gate settes til 28 m kan dette gi en maksimal møne- og gesimshøyde på kote +106 mot atkomsttorget. En rokering av arealene vil uansett gi mer skygge mot naboeiendommen Lovisenberggata 23 og det indre gårdsrommet.
- Kirkeveiringen er en svært robust og bred boulevard som stedvis har høyere utnyttelse enn 5-6 etasjer. En høyere utnyttelse langs Griffenfeldts gate kan stimulere til en transformasjon og høyere utnyttelse av nordre del av Lovisenbergområdet. Ved Lovisenberg er det i tillegg store ubebygde arealer nord for Griffenfeldts gate/Kirkeveiringen slik at økt høyde langs denne strekningen vil ha mindre konsekvenser for naboskapet enn om det bygges lenger inn i kvartalet.

Forslagsstiller ønsker å hente inn bemerkninger til høydeforskyvningen som omtalt ovenfor ved offentlig ettersyn og ta innspillene med i en helhetlig vurdering i neste fase.



Illustrert bemerkning. Ny bebyggelse sett fra kvartalets indre/allmenningen



Illustrert bemerkning, 3D-modell sett fra sørøst



Illustrert bemerkning, 3D-modell sett fra nordvest



Illustrert bemerkning, sett fra øst ved Ring 2



Illustrert bemerkning, sett fra vest ved Ring 2

Det er flere illustrasjoner samlet i vedlegg 6 - Alternativ BYA.

6.3 Alternativ 28 m

Alle illustrasjoner av alternativ 28 meter er samlet i vedlegg 6 Illustrasjoner.

I henhold til føringer gitt i byrådssak 105/04 Høyhus i Oslo skal det for reguleringsforslag med byggehøyder i intervallet 28 til 42 m utarbeides et alternativ med byggehøyder inntil 28 m.

Alternativet er sammenfallende med planforslaget, med unntak av

- maksimal gesims- og mønehøyde og utforming av bebyggelsen.
- størrelse på uterommet i kvartalets indre

Forslagsstiller har bearbeidet prosjektet betydelig på bakgrunn av innspill, blant annet til høyde, åpenhet og transparens. En løsning med maksimale høyder på 28 m innebærer at bygningsmassen vil få et noe større fotavtrykk enn planforslaget, og følgelig et noe mindre uteareal tilgjengelig for allmennheten. På den andre siden gir alternativet noe lavere høyde mot Griffenfeldts gate (7 etasjer) og mot sørvest (6 etasjer).

Forslagsstiller er av den oppfatning at gevinsten ved en noe lavere høyde mot nord og sørvest ikke oppveier tapet i arkitektonisk kvalitet i bygningsmassen. En påtvungen ensartethet i bygningshøyde gir lite variasjon i taklandskap og gesimslinje, og prosjektet framstår som langt mer monotont og kompakt enn planforslaget. Bebyggelsen i sørvest dekker ikke arealbehovet for byggetrinn 1. Alternativet er derfor ikke gjennomførbart med gjeldende forutsetning om opprettholdelse av driften i byggeperioden.



Ill. Alternativ 28 meter. Øverst 3D-modell sett fra sørøst. Nederst: 3D-modell sett fra nordvest

6.4 Konsekvensutredning

Det ble i forbindelse med planskissa gjennomført en konsekvensutredning (KU). Plan- og bygningsetaten vurderte at det var behov for KU på bakgrunn av byantikvarens uttalelse ved samråd. Tiltaket falt inn under forskriftens § 3 "Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens § 4 på grunn av en økning i bruksareal på mer enn 5000 m² i forhold til gjeldende regulering (jf § 3 pkt a og b og vedlegg II, pkt 1 og 41). Behovet ble utløst av at planområdet og tiltaket er lokalisert i, eller kan komme i konflikt med kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verneverdi, jf forskriftens § 4 bokstav a. Dette gjelder de tre bevaringsverdige bygningene (gammel hovedbygning, hjørnebygningen og kontorvillaen med hage og forhage) og Lovisenberg kirke.

Konsekvensutredningen til planskissa omfattet to alternativer, og forutsatte rehabilitering av fredet bebyggelse og riving av nye hovedbygning, virologibygget, dyrestallen og barnehagen. 0-alternativet, dvs sammenlikningsgrunnlaget, tilsvarte gjeldende regulering. Begge alternativene hadde maksimal utnyttelse på BRA = 48000 m², som dermed er betydelig mer enn det foreliggende og endelige planforslaget. Forskjellen mellom alternativ 1 og alternativ 2 i konsekvensutredningen var at det i sistnevnte alternativ ikke var byggehøyder over 28 meter, for å følge opp føringer gitt i byrådssak 105/04 Høyhus i Oslo.

Konsekvensutredningen har påvirket det endelige planforslaget, bl.a er høydene og arealrammen blitt redusert. Konsekvensutredningen fra planskissefasen er samlet i vedlegg 7.



0-alternativet: BRA = 34 000 m² –
gjeldende regulering

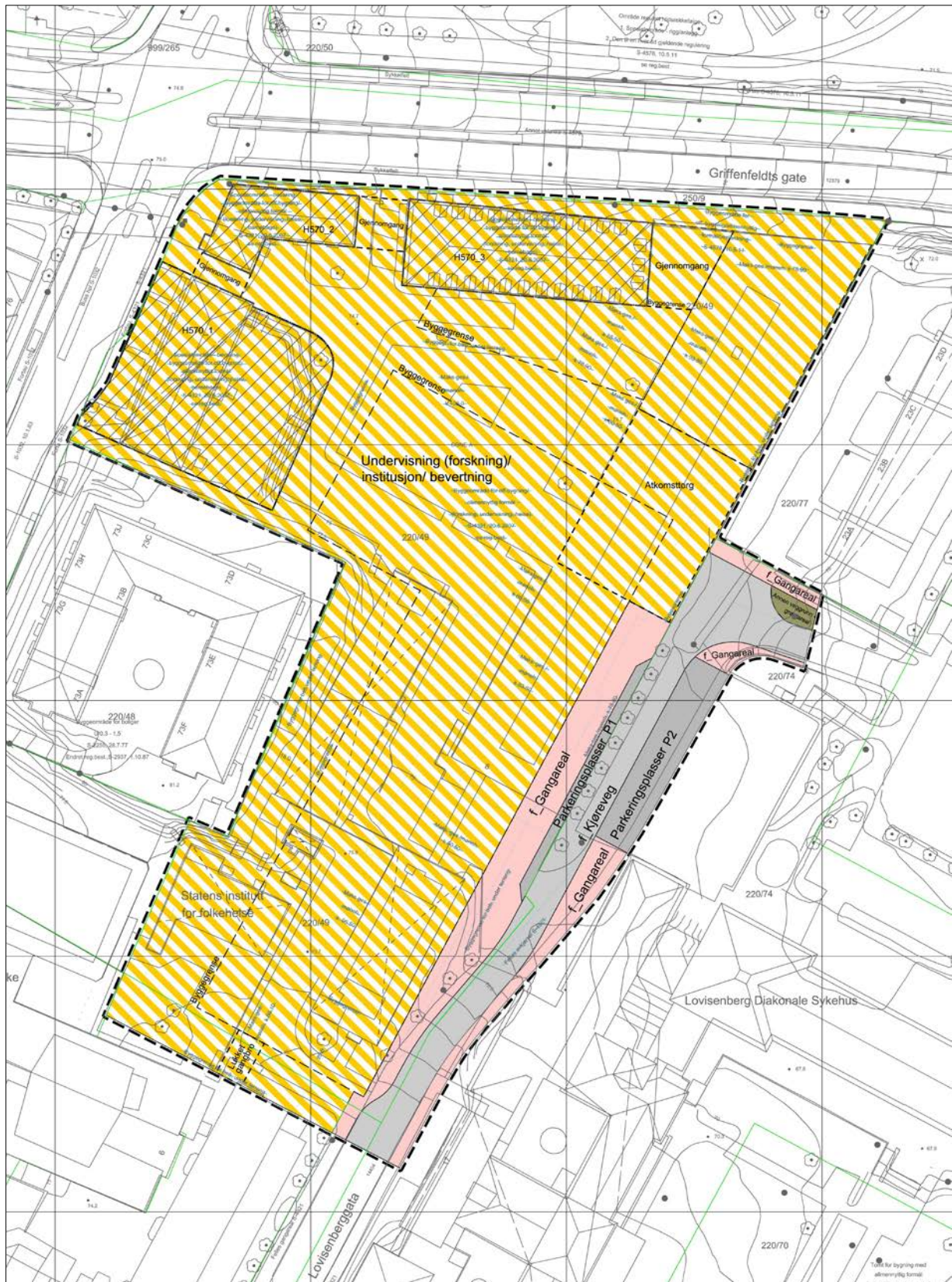


KU-alternativ 1 BRA = 48 000 m²



KU-alternativ 2 BRA 48 000 m² og
maks 28 m høyder

7. PLANFORSLAGET OG ALTERNATIV 28 METER



Planforslaget

7.1 Reguleringsformål og bruk

Beskrivelsen av reguleringsformål og bruk gjelder både planforslaget og alternativ 28m.

Området reguleres i hovedsak til bebyggelse og anlegg - offentlig og privat tjenesteyting (forskning, undervisning, institusjon) og bevertning. Innenfor rammen for maksimal utnyttelse tillates bevertning/kafé på inntil 120 m² mot atkomsttorget. Mot atkomsttorget for øvrig og mot gangareal og oppholdsareal i kvartalets indre skal det i størst mulig grad lokaliseres utadrettede funksjoner tilknyttet institusjonens virksomhet.

De tre bygningene med hageanlegg som er fredet reguleres til hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_1-3). Nye hovedbygning, barnehagen, dyrestallen og virologibygningen rives.

Lovisenberggata fra Laboratoriebygg L6 og nordover reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg (felles avkjørsel), gangveg/gangareal (felles gangareal), parkeringsplasser (P1 og P2) og annen veggrunn – grøntareal.

Det avsettes bestemmelsesgrenser for å sikre gjennomgang for allmennheten fra Geitmyrsveien og Griffenfeldts gate til planområdets indre, samt en bestemmelsesgrense for etablering av et atkomsttorg mellom de nye bygningene mot Lovisenberggata. Det avsettes også en bestemmelsesgrense for etablering av en lukket gangbro mellom ny bebyggelse og Lovisenberggata 6, som ligger utenfor planområdet.

Tiltaket innebærer riving av barnehage som i dag er nedlagt, samt riving av virologibygg og dyrestallen som forutsatt i gjeldende regulering. Planen forutsetter videre riving av nye hovedbygning.

7.2 Beskrivelse av planforslaget

Alle illustrasjoner av planforslaget er samlet i vedlegg 6 Illustrasjoner.

Plassering bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet med et langstrakt hovedvolum mot Lovisenberggata og et volum mot Griffenfeldts gate. Bebyggelsen er trukket tilbake fra de fredete bygningene slik at disse trer bedre fram som kulturmiljø.

Bebyggelsen deles av en sentral gangforbindelse/ allmenning gjennom planområdet fra Geitmyrsveien til Lovisenberggata.

Der byggegrense ikke er vist, tillates bebyggelse plassert i formålsgrænse. Byggegrense under terreng tillates trukket ut til hensynssone – bevaring av kulturmiljø. Arealene under terreng vil primært ha program som ikke har behov for dagslys som parkering, lagre, tekniske rom. I tillegg er det ønskelig å binde sammen de enkelte bygningene i planområdet med underjordiske gangforbindelser/korridorer for intern kommunikasjon, varelevering, avfallstransport o.l. Plassering av forbindelsene vil bli avklart i detaljprosjekteringen.

Utnyttelse

Planområdet er totalt 17 632 m².

Maksimal utnyttelse reguleres til 36 000 m² BRA, som tilsvarer en %-BRA = 242%. Bruksarealet omfatter de tre fredete bygningene og ny bebyggelse, samt arealer på bakkeplan tilknyttet parkering for bil og sykkel og varelevering. Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan, og omfatter ikke indre hager og åpent overbygget areal ved hovedinngang til ny bebyggelse.

Arealer som har himling lik eller lavere enn 0,5m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, inngår ikke i bygningens bruksareal. Arealer som har himling lik eller lavere enn 1,5m over gjennomsnittlig planert terreng, medregnes med 50% av arealet. Arealer med himlingshøyde over 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng medregnes 100%.

BRA etasje	Byggetrinn 1	Byggetrinn 2	Byggetrinn 3 Rehab. fredete bygg	Sykel- parkering	Kjørerampe, økonomiareal og parkering på terreng	
U2						
U1						
1	930	2 364	330			
2	1 193	3 360	1 350			
3	1 195	2 993	1 325			
4	1 630	2 994	1 150			
5	1 630	2 993	590			
6	1 630	2 143	425			
7	1 617	937				
8	1 001	535				
9		535				
SUM	10 826	18 854	5 170	150	1000	36 000

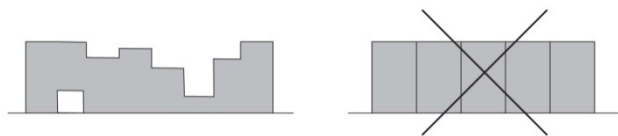
Tabell: Arealoversikt

Høyder og utforming av ny bebyggelse

Det skal legges vekt på å gi anlegget en samlande struktur og helhetlig utforming med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer. Den nye bebyggelsen skal bidra til å markere Folkehelseinstituttet i bybildet. Bebyggelsen skal bygge opp om gatestrukturen i området, samt markere avslutningen av Lovisenberggata mot nord og atkomsttorget hvor institusjonens hovedinngang skal være.

Ny bebyggelse skal bestå av oppdelte bygningsvolumer som settes sammen slik at det skapes variasjon i høyder/gesims, fasader og takflater. Oppdelingen muliggjør også en nødvendig trinnvis utbygging. Maksimal sammenhengende fasadengde langs gate er 60 meter.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Gesimslinjer og takflater i ny bebyggelse skal ha varierte høydeforløp.



Ill. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til variasjon

Maksimal gesims- og mønehøyde er kote +106 og tillates for nordre del av bygning mot Griffenfeldts gate i nord og for sørvestre del av bygning langs Lovisenberggata. Dette er 2 m lavere enn maksimal kotehøyde i gjeldende regulering. Maksimale bygningshøyder er på hhv 26,5 m og 35 m. Herfra skal bebyggelsen trappes ned mot atkomsttorget og den sentrale gangforbindelsen på følgende måte:

- Bygningsvolumet langs Lovisenberggata trappes ned trinnvis langs gata, fra kote +101,5 mot Lovisenberggata 6 til kote +93,5 ved atkomsttorget. Videre skal bygningsvolumet trappes ned mot Geitmyrsveien 73 og mot kvartalets indre.
- Bygningsvolumet mot Griffenfeldts gate trappes ned mot atkomsttorget og deretter mot kvartalets indre.

Konseptet fordeler bygningsmassen slik at det etableres to "høyder" i planområdet ytterkanter mot nord og sørvest, og deretter trappes bebyggelsen ned mot atkomsttorget og allmenningen, som er et tyngdepunkt i planen.

Regulering av gesims- og mønehøyde, kombinert med krav om nedtrapping, gir mulighet til variasjon i volumene og til å unngå lange fasader og ensartede gesimslinjer. Bare deler av bebyggelsen tillates opp til maksimale kote; i bakkant mot Det odontologiske fakultet (DOF) og mot Griffenfeldts gate med henholdsvis 7 etasjer mot DOF og 9 etasjer ved Griffenfeldts gate. Mot Lovisenberggata 6 (L6) tillates inntil 6 etasjer.

Det er lagt til grunn at brutto etasjehøyde er 4,2 m, for å gi plass til tekniske installasjoner i en laboratorietung bebyggelse. I rene kontoretasjer er høyden redusert til 3,6m.

Lukket gangbro kan etableres mellom Lovisenberggata 6 og ny bebyggelse. Broen skal ligge min. 7 meter over eksisterende terreng og bredden skal ikke overstige 3 meter.

Bebyggelsen rundt atkomsttorget skal utformes slik at torget får en romlig sammenheng med øvrige uterom og gangarealer gjennom kvartalet. Hovedinngang skal være fra atkomsttorget. For å markere og beskytte hovedinngangssonen mot vær og vind skal bebyggelsen over torgets sørlige del utkrages i bredde på inntil 20 meter.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Heisoppbygg og tørrkjølere tillates ikke over maksimal gesims- og mønehøyde og skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Mindre tekniske installasjoner som trapp, avkast og lynavleder tillates i inntil 4 meter over maksimal gesims- og mønehøyde.

Det er lagt opp til takterrasser med egnet beplantning, gress og/eller busker, planter e.l.

Farger og materialer på fasader skal bidra til at bebyggelsen framstår som variert, med lyse og mørkere fasadeelementer med transparente bånd. Rekkverk for takterrasser skal være transparent. Mot atkomsttorget, uteoppholdsplasser og den sentrale gangforbindelsen fra Geitmyrsveien til Lovisenberggata (allmenningen) skal det sikres visuell kontakt mellom ute og inne.

Utearealer og gangforbindelser

Utearealer skal framstå med høy kvalitet og gis et enhetlig og helhetlig preg med hensyn til materialbruk, beleg, belysning og beplantning. Det skal tilrettelegges for variert bruk, og utelagring tillates ikke. De skal også innpasses to nedsenkete hager innenfor byggegrensen, én mot Lovisenberggata og én mot Geitmyrsveien 73.

Totalt er det avsatt 9521 m² uteareal, hvorav 5268 m² er tilrettelagt for allmennheten. Dette er først og fremst atkomsttorget, allmenningen og øvrige utearealer i kvartalets indre, samt nytt gangareal langs Lovisenberggata.

- Oppholdsarealer i kvartalets indre (atkomsttorg, allmenning, uteplasser, hage) = 4100 m²
- Regulert gangveg/gangareal langs gate: 1168 m²
- Takterrasser/takhager: 1671 m²
- Nedsenkete hager: 432 m²
- Vareleveringssone/nedkjøringsrampe/sykkelparkering for ansatte: 2150 m²

Atkomsttorget skal åpne seg mot Lovisenberggata. Torgets rolle som samlende plass i området sikres ved tilrettelegging og materialbruk som strekker seg ut i Lovisenberggata. Torget skal ha sittemøbler og beplantning, vannelementer skal inngå i utformingen. Mot torget er det gitt mulighet for etablering av en kafé (bevertning).

Mellom atkomsttorget ved Lovisenberggata og Geitmyrsveien skal det etableres en sentral trappefri gangakse/ allmenning øst-vest gjennom planområdet. Allmenningen skal være romlig avgrenset av tilliggende bygninger og vil fungere som et skille mellom ulike oppholdssoner i kvartalet. Allmenningen skal i materialbruk tilpasses øvrig opparbeidelse i området og prinsippene for universell utforming. Det skal sikres framkommelighet for nødetater.

Foreslått bestemmelsesgrense 1a-c sikrer gjennomganger fra Geitmyrsveien og Griffenfeldts gate til planområdets indre, hvorav de to første skal være trappefrie.

Det skal i detaljutforming og valg av materialer legges vekt på universell utforming, sikring av soner for opphold og gangforbindelser og sammenheng mellom atkomsttorget, Geitmyrsveien og Lovisenberggata.



Det tillates oppført sperreanordninger på utearealene, for å hindre kjøring inn mot fasadene og til kvartalets indre, samt uønsket trafikk til parkeringskjeller og vareleveringssone. Tiltakene skal utformes slik at de ikke hindrer allmenn ferdsel til fots eller med sykkel. Det kan imidlertid tillates port eller gjerde i tilknytning til avgrensede soner dersom det etter en revidert ROS-analyse framkommer sikkerhetsbehov som tilsier dette.

Reguleringsbestemmelsene stiller konkrete krav til utomhusplanen og at den sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal behandles og godkjennes i forbindelse med ramme-søknad for første byggetrinn.

Kulturminner

Reguleringsformålet bygger videre på Folkehelseinstituttets historiske tilknytning til Lovisenberg. De tre fredete bygningene med hageanlegg reguleres til hensynssone - bevaring kulturmiljø. Byggegrensene er lagt i slik at de fredete bygningene framstår som et kulturmiljø omkring et indre rom i kvartalet. Bestemmelsesgrense #3 er lagt slik at gammel hovedbygning igjen kan framstå som et frittliggende bygg og gavlveggen sees fra Griffenfeldts gate/Kirkeveiringen.

Anlegget skal rehabiliteres og benyttes av Folkehelseinstituttet. Eksteriøret skal bevares eller føres tilbake til dokumentert opprinnelig utseende. Eldre fasadeelementer og materialer, som vinduer, dekorelementer og taktekking, skal bevares. Ved oppussing av fasader skal opprinnelig materialbruk og farger benyttes.

Forhage og hage til kontorvillaen (H570_1) skal opprettholdes som hhv. grøntareal og hageanlegg. Den historiske hagen vil inngå i en større helhet av grønne omgivelser, ved at det etableres grønne utearealer og flere indre hager som del av ny bebyggelse.

Høydeavgrensninger i reguleringsbestemmelsene sikrer at spiret på Lovisenberg kirke på kote +115 fortsatt vil være høyest i området og godt synlig fra byen omkring. Reguleringsbestemmelsene krever også at bebyggelsen trappes ned mot kvartalets indre og de fredete bygningene.

Trafikk

Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet ble vurdert i forbindelse med gjeldende regulering og skal være fra Lovisenberggata.

Planen opprettholder gjeldende regulering for den delen av Lovisenberggata som er offentlig vei, dvs fra kirken og fram til snuplass. Videre nordover reguleres gata til kjøreveg (felles avkjørsel). Veibanen forskyves ca 5 m vestover i horisontalplanet og strammes opp.



Trafikk og atkomst

Deler av veibanen må heves noe vertikalt av hensyn til inn/utkjøring til vareleveringssonen i ny bebyggelse. Dette krever en ny forstøtningsmur langs østsiden av kjørebane mot Lovisenberg sykehus, gnr 220 bnr 74. Mellom kjøreveg og planavgrensning reguleres derfor annen veggrunn – tekniske anlegg.

Avkjørsler til eiendommene gnr 220, bnr 74 og gnr 220, bnr 77 skal være som vist med piler på plankartet.

Gang- og sykkeltrafikk

Det reguleres gangveg/gangareal (felles gangveg) på begge sider av Lovisenberggata slik at det oppnås et skille mellom kjørende og gående. Planen regulerer gjennomgående fortau forbi avkjørsler. Gangarealet langs østsiden vil inneholde en trapp for å oppta høydeforskjeller.

På gangarealet langs ny bebyggelse er det krav om gatetrær som skal lede fram til atkomsttorget. Trærne vil være positive bidrag i byrommet og ha positiv effekt for vind og luftkvalitet. Sykkelparkering kan innpasses mellom trærne.

Planen sikrer enkle og lesbare gangforbindelser inn, til og gjennom planområdet. Gangforbindelsene sikres ved bestemmelsesgrenser og skal være åpne for allmennheten.

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til øvre del av normen med min. 7 plasser pr 1000 m² BRA. Minimum 50 % av plassene skal anordnes under tak. Det tillates anlagt sykkelparkering på gangveg/ gangareal langs ny bebyggelse.

Parkering

Ansatte ved Folkehelseinstituttet kan parkere i kjeller, som nås via nedkjøringsrampe mellom Lovisenberggata 6 og ny bebyggelse. Parkering foreslås iht normen for næringsbygg i "den tette byen" med maksimum 3,6 plasser pr 1000 m², begrenset oppad til 130 plasser, dvs 1 plass pr 10. ansatt.

Korttidsplasser for besøkende til Folkehelseinstituttet er begrenset til 6 plasser langs vestsiden av Lovisenberggata (P1). Av plassene skal minst 2 plasser tilrettelegges for forflytningshemmede.

Planen avsetter parkeringsplasser (P2) for Lovisenberg sykehus øst for Lovisenberggata, et formål som i stor grad er sammenfallende med dagens bruk. Avkjørsler for parkeringsplassene er sikret med pil på plankartet.

Det legges til grunn at ansatte ved Folkehelseinstituttet kan snu i parkeringsanlegg. Drosjer eller besøkende med bil kan snu ved parkeringsanlegget foran Lovisenberg sykehus.

Varelevering/varemottak

Planen regulerer et skille mellom publikumsatkomst og parkerings-/ vareleveringsatkomst. Varelevering er lagt til bakkeplan i sørlige del av bebyggelsen. Anlegget består av en snuløkke med to avkjørsler til Lovisenberggata, for å kunne ta i mot større kjøretøy/store kvanta. Kjøremønsteret gir god snumulighet for varetransporten.

Vareleveringsområdet skal gis en god og ryddig utforming og ha en materialkvalitet som harmonerer med øvrige utearealer. Området kan skjermes fra gata med beplantning, porter eller lignende.

Miljøfaglige forhold

Støy

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at utvendige installasjoner for ventilasjon og kjøling skal støyskjermes slik at de blir til minst mulig sjenanse for tilgrensende boligeiendommer.

Støy i bygge- og anleggsperioden skal ikke overskride anbefalte støyverdier i T-1442/2012 kapittel 4, tabell 4,5, og 6. Ved betydelige innslag av impulsstøy fra spunting og slag skal tiltakshaver varsle berørte og informere om hvor lang støyperioden vil bli. Utomhusplanen skal redegjøre for eventuelle støyskjermingstiltak

Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Ny bebyggelse skal for ha grønne tak som forsinker avrenningen, forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med solpaneler eller andre tekniske innretninger på taket. Beplantning/vegetasjon gir muligheter for fordøyning på

utearealer og takterrasser. På grunn av minimale arealer til fordrøyning på bakken, vil det bli vurdert å etablere en tank for fordrøyning av overvann under bakken.

Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og dreisvann. Valg av løsning skal begrunnes.

Miljøutforming og miljøløsninger

- Det skal legges vekt på løsninger som kan bidra til høy miljømessig kvalitet i bebyggelsen med hensyn til energibruk, klimagassutslipp, gjenbruk og materialbruk.
- På takflater tillates solcellepaneler eller andre energiskapende installasjoner. Installasjonene tillates å påvirke det arkitektoniske uttrykket.

Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for energieffektive løsninger og materialbruk, gjenbruk av bygningsmaterialer, håndtering av avfall, gjenvinning og gjenbruk uten skadelige stoffer.

Risiko- og sårbarhet

Reguleringsbestemmelsene krever at det ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal vedlegges revidert ROS-analyse.

Planen reduserer risiko- og sårbarhet gjennom reorganisering av området og nybygg:

- Vareleveringssonen/parkeringsatkomst er skilt fra publikumsatkomst og viktigste gangakse gjennom planområdet,
- utearealene blir mer oversiktlige, samtidig som muligheten for sosial kontroll øker gjennom lokalisering av utadrettede funksjoner
- det skal sikres framkommelighet for nødetrer til og inn i området via Geitmyrsveien og Lovisenberggata
- utelagring tillates ikke på utearealene, avfalls håndteres under bakken,
- det tillates oppført sperreanordninger i planområdet for å hindre kjøring inn mot fasadene og til kvartalets indre, samt uønsket trafikk til parkeringskjeller og vareleveringssone. Tiltakene skal utformes slik at de ikke hindrer allmenn ferdsel til fots eller med sykkel,
- Det kan tillates port eller gjerde i tilknytning til avgrensede soner dersom det etter en revidert ROS-analyse framkommer sikkerhetsbehov som tilsier dette.
- Ved søknad om rammetillatelse stiller tekniske forskrifter krav om redegjørelse av radonfare og evt. avbøtende tiltak.
- Nybygg vil gi økt driftssikkerhet og vil redusere risiko og sårbarhet.

Utomhusplanen skal redegjøre for eventuelle tiltak som må gjennomføres av hensyn til risiko og sårbarhet på gangareal, atkomsttorg, gangforbindelser og avkjørsel til vareleverings/parkeringskjeller.

Teknisk infrastruktur/ -anlegg

Ny bebyggelse skal knyttes til eksisterende gatenett, og vann- og avløpsnett.

Areal til avfallshåndtering vil bli løst i forbindelse med vareleveringsarealene, men i separat sone.

Området er i dag tilknyttet fjernvarmenettet.

Ny forstøtningsmur langs østsiden av kjørebanelen mot Lovisenberg sykehus, gnr 220 bnr 74, inngår i arealet avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg. Utomhusplanen skal redegjøre for nye forstøtningsmurer som følge av tiltaket.

Byutvikling/stedsutvikling

Planen regulerer området til institusjon, forskning og undervisning som er sammenfallende med dagens bruk og overordnede planer om et sterkt FoU-område ved Lovisenberg. Arealrammen muliggjør samlokalisering av en viktig samfunnsfunksjon og arbeidsplass innenfor rammen av den tette byen og i et område med god kollektivdekning og gang/-sykkelveinett.

Gjennom krav om nye gangatkomster, sentral gangforbindelse og atkomsttorg gjøres området mer tilgjengelig for allmennheten. Planen stiller krav om at utadrettede funksjoner skal legges mot viktige uterom og den sentrale gangaksen øst-vest, noe som er positivt for livet i uterommene. Nye utearealer og møteplasser styrker området som sosial arena.

Estetikk og byggeskikk

Planens krav til plassering av bebyggelsen vil bygge opp om gatestrukturen i nordre del av Lovisenberg, noe som vil være positivt for lesbarheten og oppfattelsen av både området og Lovisenberggata. Det stilles videre krav om at ny bebyggelse skal markere avslutningen av Lovisenberggata mot nord, og at atkomsttorget skal åpne seg mot Lovisenberggata, noe som vil bidra til å markere hovedinngangen og allmenningen. Atkomsttorget vil framstå som en viktig plass i området.

Bestemmelsene setter krav til høyder/gesims, fasader og takflater slik at

- Lovisenberg kirke fortsatt blir områdets høyeste bygning
- ny bebyggelse får en variasjon som gjør den til del av den sammensatte byen, at den kan ta opp høyder og proporsjoner i bebyggelsesstrukturene i området.
- ingen fasader blir lenger enn 60meter.

Den endelige utformingen og valg av materialer vil bli fastsatt i prosjekteringsfasen. Bestemmelsene stiller imidlertid krav til farge- og materialbruk på fasader og utforming av yttervegger mot atkomsttorget.

Universell utforming

Planen regulerer trappefrie gangforbindelser til og gjennom planområdet fra tilstøtende gater. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at utformingen og materialbruken i utearealene skal bygge opp om prinsippene for universell utforming. Nytt fortau langs østsiden av Lovisenberggata vil inneholde en trapp.

Det er krav om at 30% av besøksparkeringsplassene på bakkeplan skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal utomhusplanen redegjøre for stigningsforhold og tilgjengelighet for orienterings- og forflytningshemmede.

Barns interesser

Planen stiller krav om tilrettelegging av atkomsttorg og gangforbindelser til og gjennom området. Det legges til rette for bilfrie og beplantede utearealer for opphold i kvartalets indre. Den grønne hagen med frukttrær ved kontorvillaen vil bli ivaretatt. Krav om lokalisering av utadvendte funksjoner mot uterom bidrar til økt sosial kontroll og trygghet.

Økonomiske forhold/juridiske forhold

Planen erstatter gjeldende reguleringsplan fra 2007, med unntak av for områder som foreslås regulert til hensynssone - gjeldende regulering skal fortsatt gjelde.

Lovisenberggata er offentlig vei fram til regulert snuplass. Atkomst nord for snuplassen via felles avkjørsel og felles gangareal medfører at opparbeidelse og vedlikehold tilfaller de berørte eiendommene.

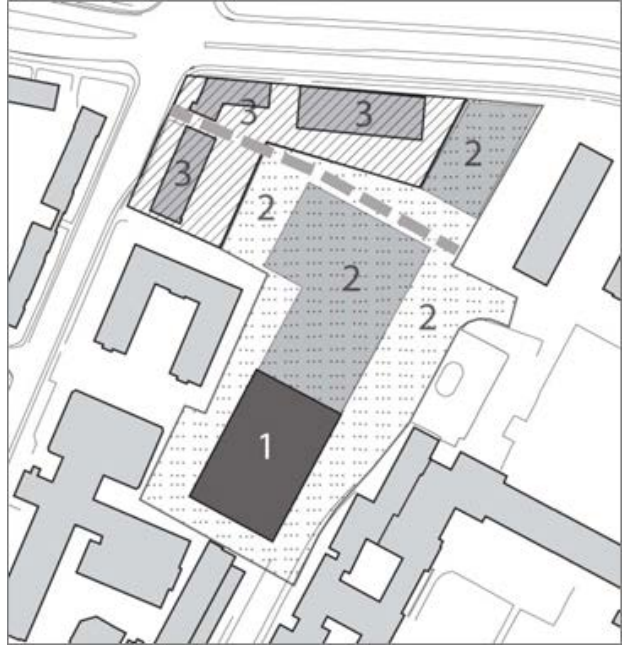
Mot Geitmyrsveien 73 er byggegrensen for ny bebyggelse satt 2m fra eiendomsgrense. Mot Lovisenberggata vil bebyggelsen ligge i eiendomsgrensen.

Etapper - anleggsperioden

Utbyggingen betinger Stortingsbevilgning med grunnlag i forprosjekt, vedtatt reguleringsplan og gjennomført KS2.

Utbyggingen må skje etappevis for å sikre at driften ved Folkehelseinstituttet kan opprettholdes i hele byggeperioden

- *0. byggetrinn:* Ombygging av Ny hovedbygning for å kunne opprettholde driften inntil byggetrinn 1 er ferdig.
- *1. byggetrinn:* Ferdigstilles 2020 og omfatter riving av Virologibygget, Dyrestallen og barnehagen, og oppføring av søndre halvdel av nybygg langs Lovisenberggata. Første byggetrinn må dekke dagens funksjoner i Ny hovedbygning.
- *2. byggetrinn:* Ferdigstilles 2023, omfatter riving av Ny hovedbygning og oppføring av nordre del av nybygg langs Lovisenberggata, samt nybygg mot Griffenfeldts gate/Ring 2. Byggetrinnet omfatter også ferdigstilling av Lovisenberggata og deler av utearealene mot nabo-eiendommene, samt en midlertidig øst-vestgående gangforbindelse fra Lovisenberggata til Geitmyrsveien. I perioder med byggearbeider i de fredede byggene vil gangtrafikk måtte ledes utenom anleggsområdet.
- *3. byggetrinn:* Ferdigstilles 2025 og omfatter rehabilitering av de fredete bygningene og resterende utearealer.



Det er krav om at utomhusplanen som skal vedlegges rammesøknad, skal vise midlertidig opparbeidelse av utearealene. Reguleringsbestemmelsene stiller også krav om at en plan for trafikkavviklingen under anleggsperioden skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

7.3 Beskrivelse av alternativ 28 m

Alle illustrasjoner av alternativ 28 meter er samlet i vedlegg 6 Illustrasjoner.

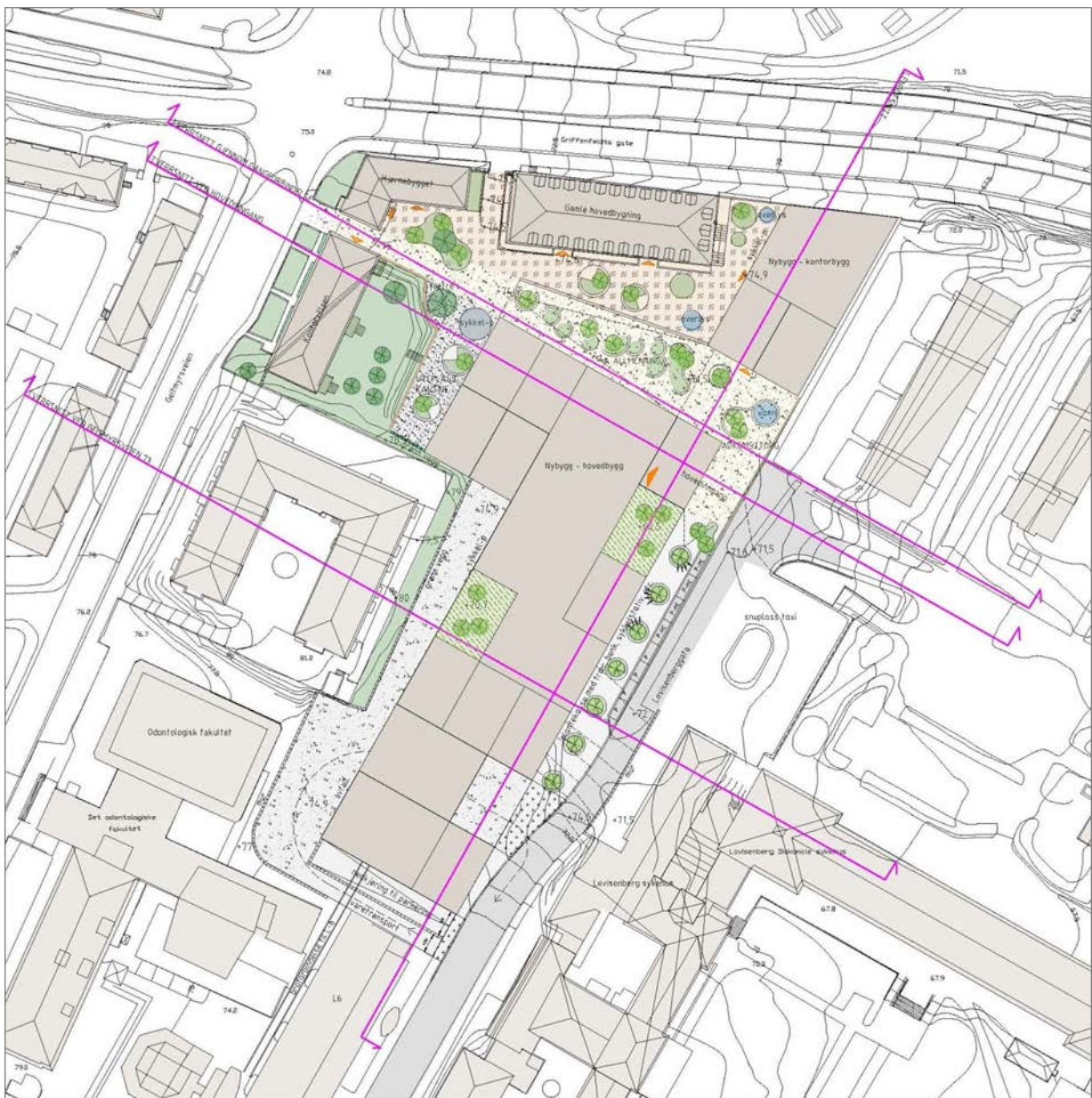
Alternativet er sammenfallende med planforslaget, med unntak av

- maksimal gesims- og mønehøyde og utforming av bebyggelsen
- størrelse på uterommet i kvartalets indre

Høyder og utforming

Konseptet har som grunnide at ingen bygningshøyder skal være over 28meter målt fra tilstøtende planert terreng. Alternativet tilfredsstiller byrådets føringer gitt i høyhusplanen, byrådssak 105/04.

Maksimal gesims- og mønehøyde er kote +98,4 mot Griffenfeldts gate i nord og kote +101,5 for den sørlige delen av bebyggelsen langs Lovisenberggata. Det gir 6 etasjer mot Det odontologiske fakultet (DOF) og 7 etasjer mot Griffenfeldts gate. Bebyggelsen skal trappes ned én etasje til atkomsttorget og allmenningen. Bebyggelsen skal også trappes ned mot kvartalets indre.



Alternativ 28 meter, illustrasjonsplan

Konseptet gir en mer ensartet taklandskap og strammere gesimslinje enn i planforslaget. Bebyggelsen blir mer kompakt og mindre synlig i bybildet sammenlignet med planforslaget.

Utearealer

Kravet til høyde resulterer i et noe større fotavtrykk av bebyggelsen, på bekostning av utearealer i kvartalets indre. Totalt oppholdsareal i kvartalets indre og som er tilgjengelige for allmennheten (atkomsttorg, allmenning, uteplasser, hage), er 3850 m², som er ca 250 m² mindre enn i planforslaget. Utover dette er utearealene like store som i planforslaget.

8. KONSEKVENSER

8.1 Konsekvenser av planforslaget

Forholdet til overordnede planer og vedtak

Planforslaget følger opp *Regjeringens vedtak* om samlokalisering av virksomheten til Folkehelseinstituttet ved Lovisenberg.

Planforslaget er i tråd med *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* ved å tilrettelegge for økt utnyttelse og lav parkeringsdekning i et område med god kollektivdekning og sykkeltilgjengelighet. Planforslaget er også i tråd med retningslinjenes føringer om å ta hensyn til kulturminner og kulturmiljø.

Planforslaget følger opp *Landsverneplanen for helsesektoren og fredningsvedtaket* av de tre eldste bygningene i planområdet. De fredete bygningene skal rehabiliteres i tråd med fredningens bestemmelser og ny bebyggelse foreslås både lavere og plassert med større avstand til de fredete bygningene enn i gjeldende regulering. Med mer rom omkring de fredete bygningene vil de bedre kunne leses som et kulturmiljø.

Planforslaget innebærer en utvikling i tråd med *Kommuneplan for Oslo* om flere arbeidsplasser i byen og utvikling av forsknings- og utdanningsinstitusjoner. Et samlet Folkehelseinstitutt vil utgjøre totalt 1300 arbeidsplasser.

Forslaget følger opp føringer gitt i forslag til *Kommunedelplan for den blågrønne strukturen og Kommunedelplan for torg og møteplasser*. Samlet uteareal som er avsatt til bruk av allmennheten, er over 5,2 daa, hvorav et nytt torg utgjør 0,8 da. Torget vil få en optimal plassering i skjæringspunktet mellom to viktige akser i området; Lovisenberggata og den nye allmenningen. Det er noe forskjøvet i forhold til kommunedelplanens plassering.

Det er samsvar mellom *Byøkologisk program for Oslo* og planforslagets foreslåtte ”grønne” tiltak, som blant annet introduserer ny grønnstruktur i et område som i lang tid har vært preget av asfalterte flater.

Planforslaget er ikke i samsvar med *Kommunedelplan for Indre Oslo* når det gjelder konsolidering av boligfunksjonen i området, som utgjør en svært liten del sett i forhold til antallet institusjoner i området.

Planforslaget følger opp byrådssak Høyhus i Oslo, ved å utvikle et alternativ med byggehøyder inntil 28 meter. Planforslaget har byggehøyder godt under høyhusutredningens definisjon på høyhus, som er 42 m/12 etasjer.

Planforslaget er i tråd med *forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring* ved å forsterke Lovisenberg som institusjonsområde, og gi nødvendig handlingsrom for å sikre drift av en arbeidsplassintensiv kunnskapsvirksomhet innenfor den sammensatte byen.

Planforslaget samsvarer med arealbruksformålene i *gjeldende regulering*, men øker utnyttelsen med 2000 m². Planforslaget kan, pga riving av store deler av eksisterende bygninger, modellere nye bygninger på en måte som gir større og mer sammenhengende utearealer enn i gjeldende regulering. Maksimal møne- og gesimshøyde 2 m lavere i planforslaget (kote +106) enn i gjeldende regulering (kote +108).

Stedsutvikling

Tiltaket innebærer at det utvikles et mer ryddig og strukturelt tydelig byområde og tilrettelegges for god tilgjengelighet for allmennheten gjennom området.

Tiltaket bygger opp om Kunnskapsbyen Oslo og om Lovisenberg som et nasjonalt viktig FoU- og institusjonsområde. Tilrettelegging for arbeidsplasser nært kollektivtilbudet og gang- og sykkelveinettet styrker muligheten for en bærekraftig byutvikling

Klargjøring av bebyggelsesstruktur og etablering av byrom, møteplasser og gangforbindelser er et positivt tilskudd til området og bydelen. Dette bygger opp om bystrukturen og øker bevegelsesmulighetene gjennom en tidligere relativt lukket enklave. Planforslaget legger videre til rette for at utadvendte funksjoner i byggeprogrammet henvendes til de sentrale byrommene slik at disse aktiviseres og blir attraktive.

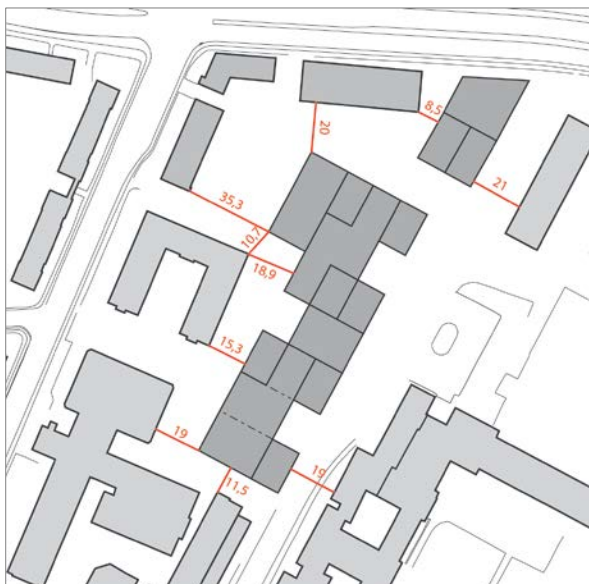
Bystruktur og byrom

Tiltaket utnytter muligheten til å reorganisere planområdet slik at det kan bli bedre forankret til omkringliggende gate- og byromsstrukturer.

Tiltaket utnytter området fortettingspotensial og forenkler og klargjør organiseringen av bebyggelsen ved, og i planområdet. Planen har positive konsekvenser for utvikling av en lesbar gate- og byromsstruktur. Lovisenberggata framstår som området ryggrad og samlende urbane rom fra begynnelse til slutt. Mot Griffenfeldts gate bidrar bebyggelsen til å markere Folkehelseinstituttet i bybildet.

Tverrforbindelsen, allmenningen, sikrer gangforbindelsen øst-vest og underdeler planområdet. Både atkomsttorget og allmenningen kan bli attraktive møteplasser i området. Instituttets hovedinngang ved atkomsttorget blir lett tilgjengelig og et aktiviserende element i gata. Bi-innganger og de fredede bygningenes hovedinnganger vendes mot den øvre plassen. Allmenningen binder plassene sammen, og kafé, auditorium og andre utadvendte deler av funksjonsprogrammet kan lokaliseres mot dette skrånende byrommet.

Måten allmenningen strukturerer ny bebyggelse og fungerer som tverrakse i planområdet kan være et strukturerende grep også for en eventuell transformasjon av områdene østover langs Griffenfeldts gate. I et lengre tidsperspektiv vil den nordlige delen av Lovisenberg kunne videreutvikles som moderne institusjonsområde langs Griffenfeldts gate/Kirkeveiringen, med høyere bygningshøyder enn de konsoliderte boligområdene mot øst og vest.



Ny bebyggelse er trukket tilbake fra de fredete bygningene slik at det dannes et indre rom for opphold, og som reetablerer en romlig sammenheng mellom de fredete bygningene.

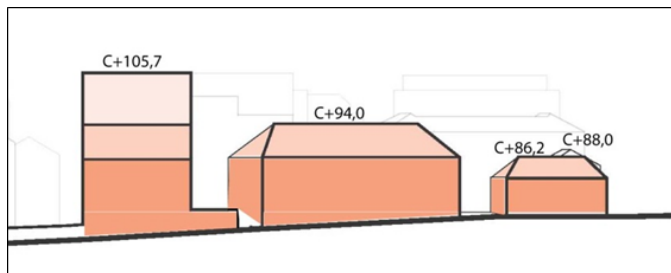
Avstanden mellom ny bebyggelse og boligbebyggelsen i Geitmyrsveien 73 er 15.3 m og mot boligene i Lovisenberggata 23 er den 21m.

Estetikk

Bygningsvolumene er bygget opp av mindre enheter, og gir mulighet for å utvikle et variert men helhetlig arkitektonisk uttrykk, som kan styrke Folkehelseinstituttets identitet og synlighet i bybildet. Konseptet skaper også en mulighet til å bryte opp et stort program i mindre, og mer stedstilpassete størrelser. Ved at ny bebyggelse trappes ned mot gamle hovedbygg/ kvartalets indre og laboratoriebygg L6 dempes overgangen mellom de høyeste delene og de eldre lavere byggene.

Maksimal kotehøyde er kote +106, som er 2 meter lavere enn i gjeldende regulering på kote +108. Mot Griffenfeldts gate innebærer dette 9 etasjer.

Mot Griffenfeldts gate vises skalaforskjellen mellom nytt og gammelt i fasaden. Nybygget detaljeres ved å videreføre linjer fra gesims og møne i de eldre bygningene. I basen er det innfelt en trapp tydeliggjør overgangen mellom nytt og gammelt.



Å tilrettelegge for gode kvaliteter og byliv i de offentlige rom er en sentral føring for forslaget og det legges derfor vekt på at fasader som vender seg til gater og byrom ikke skal være for lange. Bestemmelsene begrenser maksimal samlet fasadelengde til 60 meter. Kombinert med krav til variasjon i materialbruk og åpenhet i fasadene bidrar dette at den nye bebyggelsen blir mer variert enn både tradisjonelle institusjonsbygg og løsningen som gjeldende regulering legger opp til.

Planforslaget bygges opp av horisontale lyse og mørkere fasadeelementer og transparente bånd. Omkring atkomsttorget vil transparente materialer kunne bidra til interaksjon og visuell kontakt mellom ute og inne. Formspråket henter holdepunkter i laboratoriebygg L6, men vil framstå som vår tids arkitektur og i kontrast til de fredete bygningene.

Grønnstruktur

Planen styrker områdets grønnstruktur med takterrasser med beplantning, indre nedsenkete hager, grønt belte mot boligbebyggelsen, utvidelse av den fredete hagen, trær i allmenningen og gatetrær i Lovisenberggata. Mulighetene til vertikale hager på fasadene og ulike løsninger for åpen overvannshåndtering som del av utearealene, vil bli undersøkt videre. En styrking av grønnstrukturen har positive konsekvenser for alle som besøker eller oppholder seg i området. Tiltaket styrker også områdets preg som institusjonsområde i grønne omgivelser.

Sammen med ny treplanting langs Griffenfeldts gate/ring 2 slik vegvesenet planlegger, vil tiltaket bidra til å binde sammen det grønne på Lovisenbergsiden med Geitmyra skolehager.

Ved en eventuell framtidig forlengelse av grepet "allmenningen" ned mot Uelandsgate, vil det kunne innføres en overordnet organiserende grønn struktur og et større grep for overvannshåndtering i nordre del av Lovisenbergområdet.

Bylandskap

Utforming av planforslaget og hvordan bygningenes silhuett kan inngå i det overordnede bylandskapet har vært en viktig del av planarbeidet. I den sammenheng er det utført en omfattende siktanalyse med et betydelig antall standpunkter for fotografering. Materialet er samlet i eget vedlegg (se vedlegg 12). Studien viser hvordan en variert volumoppbygging og uensartet gesims- og mønelinje vil videreføre og utvikle kvaliteter i bysilhuetten, og at ny bebyggelse vil bli en del av det overordnede og varierte bylandskapet.

Fra standpunkter i avstand 1-3 km fra planområdet, dvs fjernvirkning, er det fra de østlige parkene og høydene at planområdet kan sees best. Fra Torshovdalen og Tøyenparken framstår tiltaket som en aksentuering av Akersryggen, der den varierte bebyggelsen bidrar til å tydeliggjøre Lovisenberg og Geitmyrsplataået i bybildet. Planforslaget forsterker institusjonsområdets tilstedeværelse i landskapet. Lovisenberg kirke med kirkespir på kote +115 vil fortsatt være godt synlig i bybildet, men også Folkehelseinstituttets nye bygninger vil bli del av byens silhuett og relieff. Sett fra Tøyenparken vil tiltaket også inngå i en visuell sammenheng med det bakenforliggende Ullevål sykehus.

Fra standpunkter innen 1 km fra planområdet, dvs fra mellomavstand, er sikten mot planområdet relativt begrenset på grunn av andre bygninger og vegetasjon. Standpunkt som viser tiltaket best er fra Vøyenbrua, Vøyensvingen og Uelandsgate/Kiershows gate.

I forhold til nærvirkning er det særlig mot Griffenfeldsgate/Ring 2 at tiltaket blir synlig. Nye volum viderefører høyder i gesims og møne fra de fredete bygningene, samtidig som det vises en gradvis opptrapping.



Over: Fra Torshovdalen

Under: Fra Tøyenparken





Fra Vøiensvingen



Over: Fra krysset Uelands gate/Kierschows gate

Under: Fra Vøyenbrua



Kulturminner

Prosjektet er bearbejdet og redusert i omfang siden planinitiativet og endelig planforslag ivaretar både planområdets tidsdybde og sikrer romlighet omkring de fredete bygningene.

Bebyggelsen ved Lovisenberg viser formingsidealer fra ulike epoker og som er historiefortellende elementer i en utvikling der også nybyggene til Folkehelseinstituttet vil inngå. Det er imidlertid særlig *funksjonen* og det samlede helsemiljøet som har betydning i en kulturhistorisk sammenheng. Ved å sikre at Folkehelseinstituttet fortsatt kan være lokalisert ved Lovisenberg, bygger planforslaget også opp om Helse-Norges historie knyttet til et av landets mest markante institusjonsområder.

Planen bidrar til god forvaltning av kulturarven gjennom rehabilitering av de fredete bygningene og hageanlegget i henhold til føringene gitt i fredningssaken. Bygningene og hageanlegget vil framstå som et samlet kulturmiljø, også sett fra kvartalets indre, fordi kvartalet er åpnet opp og gavlen til gamle hovedbygning er frigjort fra et betydelig tilbygg. Kulturmiljøet vil bli mer tilgjengelig og synlig for brukere av området og forbipasserende.

Planforslagets vekt på variasjon i høyder og volum åpner for å skape en arkitektur som kan megle mellom de lave fredete bygningene og de høyere utnyttete delene av tiltaket. Kirkespiret på Lovisenberg kirke vil fortsatt være godt synlig i bybildet, men også Folkehelseinstituttets nye bygninger vil bli del av byens silhuett. Tiltaket vil ha liten virkning på kirken i forhold til lokal situasjon (nærvirkning), og er en sterk forbedring i forhold til gjeldende regulering.

Trafikkforhold

Tiltaket vil bidra til økt bruk av kollektivtransportmidler og gang-/sykkeltrafikk på grunn av lav parkeringsdekning og sentral beliggenhet i forhold til kollektivnett og gang/sykkelveinettet. Utbyggingen gir økt grunnlag for en mulig framtidig styrking av kollektivtrafikken langs ring 2.

Tiltaket vil bidra til oppstramming av Lovisenberggata og definering av arealer for kjørende og for gående. Dette vil øke trafikksikkerheten og vil også virke positivt på trafikkavviklingen.

Trafikkframskrivinger viser en liten økning i trafikken i Lovisenberggata på grunn av tiltaket, men trafikken vil fortsatt være såpass liten at det ikke i seg selv skaper avviklingsproblemer. Tellingar utført vår 2012 viser at ca 74% av trafikken skal til Lovisenberg sykehus. I krysset Geitmyrsveien/Ring 2 vil tiltaket bidra til noe kødannelse i ettermiddagsrushet.

Arealene for gående utvides betydelig. Utearealene vil bli bilfrie, med unntak for nødetater og rengjøringsenheter. Nye gangforbindelser har god lokalisering i forhold til omkringliggende gatenett og holdeplasser, og vil kunne bli attraktive gangårer. Atkomsttorget er sentralt plassert i møte mellom Lovisenberggata og ny tverrforbindelse og har rikelig med sol deler av dagen. Det brede fotgjengerarealet langsmed Lovisenberggata gir også plass til treplantinger og sykkelparkering.

En klar separering mellom atkomst for parkering og varelevering sør i planområdet og atkomsttorget med hovedinngangen lenger nord, vil redusere muligheten for konflikt mellom trafikantgruppene.

Tiltaket tilrettelegger betydelig parkeringsareal for syklistar, men lite areal for bilister. Det vil kunne medføre et press på bilparkeringen. Folkehelseinstituttet bør vurdere å regulere eget parkeringstilbud slik at det alltid er avklart hvem som har rett til parkering. En annen mulighet er mobilitetstiltak ved arbeidsplassen, som kan bidra til at flest mulig velger å reise kollektivt, å gå eller sykle. Dette kan være holdningskampanjer, konkurranser eller økonomisk kompensasjon/subsidiering av månedskort.

Langsgående kantsteinsparkering i Lovisenberggata sikrer en beskjeden besøksparkering og plasser for bevegelseshemmede. Bil og taxi vil kunne snu foran atkomsttorget, eller ved eksisterende snuplass ved Lovisenberg sykehus. Store lastebiler og trailere henvises til å snu ved vareleveringsplass.

Miljøfaglige forhold

Støy

Hovedkilden til støy i planområdet er vegtrafikk på Ring 2. Trafikken til planområdet utgjør en marginal del, men det er likevel positivt at planforslaget legger til grunn at minst mulig persontransport til Folkehelseinstituttet skal foregå med bil.

Det er gjennomført en vurdering av støy fra omkringliggende gater i forhold til foreslåtte offentlige byrom, se vedlegg 11. Kartleggingen viser at det er arealene mellom de fredede byggene og mellom nybygg og gammel hovedbygning ut mot Ring 2 som er særlig utsatt, selv om det generelle støynivået vil være lavere enn grenseverdien for utendørs opphold. Planforslaget har ikke sentrale uteoppholdsarealer mot Ring 2.

Det er mulig å skjerme de mest støyutsatte uterommene, og skjermingstiltak må utføres med hensyn til de fredede bygningene og ønske om tilgjengelighet for allmennheten.

Støynivået på atkomsttorget vil klart ligge under grenseverdiene for utendørs opphold, og torget er vel egnet for opphold. Trafikken i Lovisenberggata forbi torget vil være begrenset og ha lav hastighet.

Det har vært bemerket fra beboere i området at det i dag er støy knyttet til ventilasjonsanlegg og tømning av containere. Gjennom krav til støyskjerming av ventilasjonsanlegg og ved å flytte deler av avfallshåndteringen til kjeller vil planforslaget dempe konflikten.

Det vil bli støy i anleggsperioden og retningslinjer for støy i anleggsperioden vil bli fulgt opp.

Luftforurensing

Det er som del av planarbeidet utført en vurdering av luftforurensing, se vedlegg 11.

Planområdet er vurdert å ligge i gul sone, dvs at det ikke oppfyller krav for arealbruk som er følsom for luftforurensing. Helt på randen mot Griffenfeldts gate vurderes området å ligge i rød sone. Dette er ikke uventet ettersom Kirkeveiringen/ ring 2 er en trafikkert hovedgate i byen. Vinden langs Lovisenberggata vurderes som viktig for ventileringen av området. Vegetasjonen er gunstig for filtrering av luften for partikler og gasser.

Naturmangfold

Som del av planforslaget er det utført vurderinger av naturmangfold, se vedlegg 11.

Tiltaket berører grønne arealer i planområdets ytterkant og mot naboeiendommer. Potensialet for verdifullt biologisk mangfold er begrenset. Det er mulighet for at svartlistede arter, dvs arter som er uønskete i Norge, kan forekomme. Ved store gravearbeider som berører grønne arealer og flytting av masser bør dette undersøkes og tiltak vurderes.

Planforslaget sikrer den fredete hagen med prydbusker og frukttrær, og andre eldre trær i kvartalets indre, som vurderes som verdifulle elementer for naturmangfold. I tillegg legges det til rette for grønne tak, takhager og grønne flater, busker og trær i nye byrom, samt åpne overvannshåndtering. Dette vil styrke mulighetene for økt artsmangfold, fugler og insektliv.

Overvannshåndtering

Grønne tak og nye byrom med vegetasjon muliggjør en overvannshåndtering som kan bremse tilførselen av vann til det kommunale ledningsnett ved store nedbørsmengder. Det er imidlertid begrenset med arealer som er egnet til fordøyning, og det vil bli vurdert å etablere en tank for overvann. Infiltrasjon er lite aktuelt ettersom det meste av utearealene i planområdet er over kjeller, underjordiske forbindelser mellom byggene, lagre etc..

Lokalklima og sol/skygge

Det kan være vindfullt i Lovisenberggata i dagens situasjon, særlig på grunn av de store åpne arealene nord for planområdet. Vindstatistikk viser at de mest kritiske vindretningene for vindkomforten er vind fra nord-nordøst og sør-sørvest.

I forbindelse med planforslaget er det utført vurderinger av vindforhold på bakkeplan, se vedlegg 11.

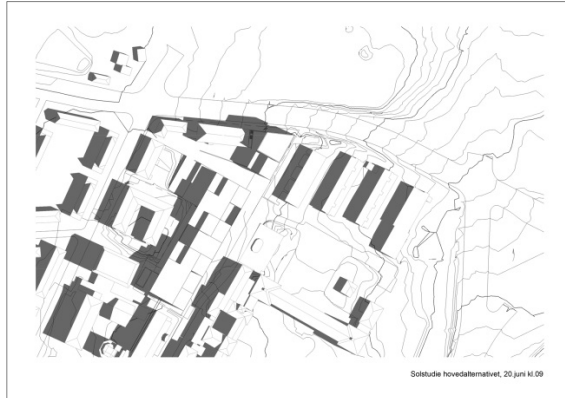
Det fastslås at vind fra nord-nordøst vil "treffe" bygg ut mot Ring 2 og delvis presses rundt og over bygget, men også ned på bakkeplan. Ettersom bygget i planforslaget er noe høyere enn sine omgivelser

vil det genereres vind på bakkeplan, som også kan berøre oppholdsarealer her. Den sterkeste vinden vil oppleves i passasjen mot Ring 2, mellom nybygg og gammel hovedbygning, og denne sonen bør skjermes. Atkomsttorget vil kunne oppleves som periodevis trekkfullt. Planforslagets forslag om gatetrær og andre trær i kvartalets indre er positiv for å dempe vind.

Soldiagram for vår- og høstjevndøgn viser at tilgrensede eiendommer øst og vest for planområdet vil få mer skygge deler av døgnet. Om morgenen er det bebyggelsen i vest som vil få skygge, mens det om ettermiddagen/kveld er bebyggelsen i øst som ligger i skygge. På formiddagen vil området ha relativt bra soltilgang, men deler av kvartalets indre vil da få skygge. I sommerhalvåret står solen høyere og skyggene er kortere. Det vil fortsatt være noe skygge på bebyggelsen vest for tiltaket, men mest utsatt er boligene øst for ny bebyggelse. I sommerhalvåret er det relativt godt med sol på utearealene i og nær planområdet i løpet av dagen.



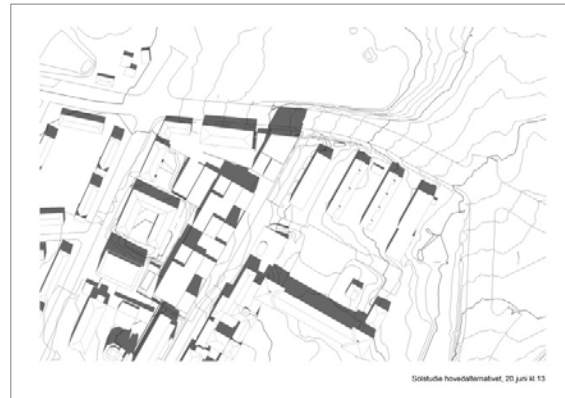
20. mars kl. 09.00



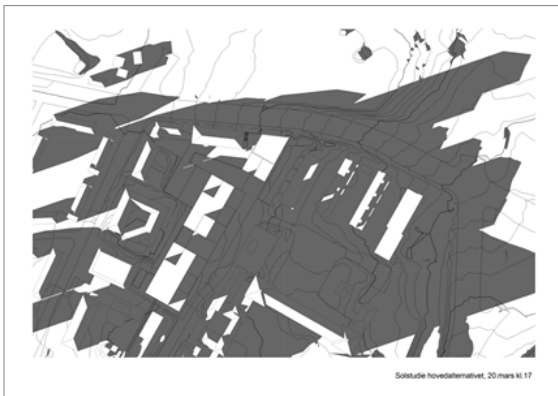
20. juni kl. 09.00



20. mars kl. 13.00



20. juni kl. 13.00



20. mars kl. 17.00



20. juni kl. 17.00

Miljøløsninger i bygg og anlegg

Planforslaget tilrettelegger for at institusjonen utvikles ut fra bærekraftsprinsipper om fortetting og lokalisering av arbeidsplasser innenfor Oslo. Tiltaket følger opp mål om å begrense antall parkeringsplasser til 10% av antall ansatte og sikre gode parkeringsmuligheter for sykler nær innganger og i skjermet anlegg.

Prosjektet vil belaste miljøet betydelig mindre enn et konvensjonelt byggeri. Det legges vekt på å utvikle energieffektive løsninger og “nesten 0-energi bygg” samtidig som materialbruk skal være uten skadelige stoffer. Tentativ ambisjon for gjenbruk er at 95% av avfallet skal sorteres og at 90% skal resirkuleres, gjenvinnes eller gjenbrukes. Som del av beslutningsgrunnlaget for valg av løsninger skal det benyttes klimagassregnskap.

Sosiale og økonomiske konsekvenser

Folkehelseinstituttet har i dag 500 ansatte ved Lovisenberg. Antallet vil kunne nå ca 1300 når hele anlegget er ferdigstilt. Samlokalisering av Folkehelseinstituttet vil bidra til effektivisering av driften, reduserte energiutgifter og driftsutgifter. Leide lokaler andre steder i byen frigjøres.

Anlegget vil få høy kvalitet, teknisk standard og fleksibilitet innenfor en kostnadseffektiv og nøktern økonomisk ramme. Prosjektet vil kunne være svært positivt for de ansatte ved Folkehelseinstituttet.

Det tilrettelegges ikke for sosial infrastruktur som del av tiltaket. Nye forbindelser gjennom området vil bedre forholdene for gående til skole og jobb. Forbindelsene er oversiktlige, noe som er viktig for opplevelsen av trygghet.

Barns interesser

Tiltaket vil gjennom generell oppgradering og utvidelse av gang- og oppholdsarealer bidra til at barn får triveligere og tryggere omgivelser.

Regulert barnehage blir ikke videreført i planen. Den fredete kontorvillaen er lite egnet til barnehageformål.

Universell utforming

Tiltaket følger opp vedtatte statlige prosjektmål og ambisjoner for universell utforming. Planforslaget har positive konsekvenser for orienterings- og forflytningshemmede gjennom oppstramming og oppgradering av utearealer i planområdet og tilrettelegging for HC-parkering nær hovedinngang.

Direkte og enkle tverrforbindelser mellom målpunkt vil bidra til en vesentlig forbedring i forhold til dagens situasjon. En hovedutfordring er likevel de naturgitte topografiske forholdene som gjør at gangforbindelsen fra øst til vest vanskelig kan utformes innenfor kravene til stigningsforhold uten å havne i konflikt med andre prioriterte hensyn, som en tydelig og god gangtrase og god utnyttelse av uteområdene til rekreasjonsformål. Det samme gjelder stigningsforholdet fra atkomsttorg og opp Lovisenberggata som på grunn av naturlig topografi og krav til høyder ved varehåndteringen kan bli noe bratt for forflytningshemmede. I nytt fortau langsmed østsiden av Lovisenberggata må det innpasses en trapp av hensyn til høydeforskjeller. Løsningen er ikke optimal mht universell utforming.

Det er krav om redegjørelse for universell utforming i tilknytning til bygningene ved søknad om rammetillatelse.

Økonomi og gjennomføring

Utbygging avhenger av bevilgning fra Stortinget og etterfølgende bestilling fra Helse- og omsorgsdepartementet. Tidligst mulig ferdigstillelse er omkring år 2025 med gitte forutsetninger om samtidig drift og byggeperiode. Tiltaket er et statlig anlegg hvor staten bekoster bygg, utearealer og nødvendig infrastruktur. Tiltaket vil derfor ikke innebære utgifter for kommunen.

Berørte vil bli informert i henhold til gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet ved fare for betydelige innslag av impulsstøy fra spunting og slag.

Utbyggingen antas ikke å påvirke trafikkavviklingen på hovedveisystemet i området. Det skal som følge av tiltaket utvikles en plan for trafikkavviklingen i anleggsperioden.

Med unntak av de tre fredete bygningene vil eksisterende bygningsmasse i planområdet bli revet. Det innebærer riving av barnehage som i dag er nedlagt, samt virologibygget og dyrestallen. Dette er bebyggelse som er forutsatt revet allerede i gjeldende regulering og som vil bli revet i 1. byggetrinn. Planen forutsetter videre riving av nye hovedbygning. Dette vil skje som del av 2. byggetrinn.

Juridiske forhold

Rekkefølgebestemmelsene bidrar til å sikre kvalitet gjennom krav om at utomhusplan skal være godkjent før utbygging. Bestemmelsene bidrar også til å sikre tiltak som fremmer trafikksikkerhet gjennom krav om opparbeidelse av felles gangveg

Det vil være behov for egne avtaler for leie av grunn til midl. riggområde og anleggsvei, samt for opparbeidelse av støttemur i tilknytning til kjørebanelen i Lovisenberggata. Forslagsstiller er i dialog med respektive grunneiere for å kunne ha dette på plass i god tid før byggestart.

Interesse motsetninger

Det kan være interesse motsetninger knyttet til utnyttelse og høyder, både i forhold til det fredete anlegget Lovisenberg kirke, nær- og fjernvirkning og sol/skygge for boligbebyggelsen.

Varelevering og større kjøretøy til/fra Folkehelseinstituttet generelt være i konflikt med beboeres ønske om minst mulig trafikk. Det er betydelig støy og forurensning fra trafikk fra tilgrensende bygater som bidrar til støybildet og forurensning i hele Lovisenbergområdet.

På grunn av det følsomme arbeidsområdet Folkehelseinstituttet har ansvar for kan naboer og andre stille spørsmål ved framtidig mulighet for kriminalitet, ulykker, smitte e.l.

Teknisk infrastruktur

Tilknytning til fjernvarme er etablert. Energiløsning vil bli gjennomgått med tanke på optimalisering i henhold til forslagsstillers miljømål.

VA-ledninger i planområdet og nær planområdet vil bli tatt hensyn til i gjennomføringen.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse som del av konsekvensutredningsarbeidet ved planskisse, vedlegg 7. Analysen er siden den gang justert noe i forhold til planforslaget pga behov for presiseringer omkring tematikken. ROS-analysen har ikke avdekket at området er uegnet for foreslått formål.

Sikkerhet

Reguleringsplanen viderefører eksisterende virksomhet i planområdet. Folkehelseinstituttets virksomhet kan være mål for kriminalitet, eller rammes av ikke-planlagte og uønskete hendelser, sabotasje, ulykker og lignende. Mindre deler av instituttets virksomhet kan komme inn under Objektssikkerhetsforskriften og vil i tilfelle bli gitt nødvendig oppmerksomhet i prosjekteringsfasen. Alle nødvendige sikringstiltak, herunder skallsikring av anlegg og uterom (adgangskontroll, begrenset kjøreatkomst, fasadeutforming mm), vil bli utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Planen tilrettelegger for en ny og mer kompakt og sikret bebyggelse og en reorganisering av instituttområdet som gi økt driftssikkerhet og redusert risiko og sårbarhet.

Planen vil kunne innebære sperringer av uteareal og felles gangareal, for å hindre uønsket kjøring inn mot fasader med mer, men dette skal ikke hindre ferdsel til fots eller på sykkel gjennom området. Det kan imidlertid bli nødvendig med gjerder og porter i tilknytning til enkelte soner av sikkerhetsmessige hensyn, og som resultat av revidert ROS-analyse ved rammesøknad.

Samling av varetransport og parkering til én sone vil lette mulighetene for kontroll. Gateparkering for besøkende foreslås selv om dette frarådes i ROS-analysen fordi det er et nødvendig tilbud.

Virksomhetsrisiko

ROS-analysen avdekker at internsmitte knyttet til drift er den største faren for smittespredning. Gjennom kartlegging av virksomhet og funksjoner i forprosjekt og romfunksjonsprogram, vil virksomhet forbundet med spesiell smittefare bli identifisert og håndtert i henhold til gjeldende lover og forskrifter og i Folkehelseinstituttets beredskapsplaner og driftsrutiner. Det vil stilles spesielle krav til avtrekksluftanlegg fra laboratorier. Avkast med spesiell smittefare må filtreres forskriftsmessig.

Radon

Fare for radon vil bli vurdert sammen med søknad om rammetillatelse, slik at evt. avbøtende tiltak kan iverksettes.

Nødetater

Tiltaket vil ikke hindre nødetater tilgjengelighet fra Lovisenberggata og Geitmyrsveien. Nødetatene vil kunne nå hele bygningsmassen.

8.2 Konsekvenser av Alternativ 28 meter

Alternativ 28-meter avviker fra hovedalternativet ved lavere og mer ensartet byggehøyde, som påvirker spesielt estetikk, arkitektonisk kvalitet og synlighet i bybildet i negativ retning. Det er liten variasjon i høyder/gesims, fasader og takflater.

Plangrep og utnyttelse

28-meters alternativet baseres på samme byplangrep som hovedalternativet ift plassering av volumer, atkomsttorget og allmenningen. Alternativ 28 meter avviker fra planforslaget ved at

- nytt volum fyller ut mer av tomta mot den fredede hagen
- volumene blir mer kompakte og det blir mindre variasjon i gesimslinjer, takflater og høyder og anlegget framstår monotont.

Byggeskikk og estetikk

28-meters alternativet blir mer kompakt, sett fra for eksempel Torshovdalen og Tøyenparken fremstå som mer kompakt og ensartet enn hovedalternativet. I forhold til mellom- og nærvirkning er det særlig i møte med Griffenfeldsgate/Ring 2 at tiltaket blir synlig. Alternativet blir her lavere enn planforslaget, men mister kvaliteter som ligger i opptrappingen av folkehelseinstituttets bygningsmasse mot en av byens viktigste hovedgater, Kirkeveiringen.

Avstanden mellom ny bebyggelse og annen bebyggelse er som i planforslaget. Ved laboratoriebygg L6 blir byggehøyden lavere, uten at det oppnås lavere gesims enn i planforslaget.

Landskap

Områdets lokalisering på Akersryggen gjør at bebyggelsen blir synlig fra de omkringliggende byområder, på tross av lavere byggehøyder. Bygningers silhuett tegner seg i mindre grad i det overordnede bylandskapet og bygningsmassens utforming får dermed stor betydning.

Volumoppbygging blir mindre variert enn ved hovedalternativet. Dette svekker kvaliteter i forhold til synlighet fra omgivelsene, og mulighetene for en styrking av identitet i mindre grad utvikles.

Grønnstruktur og naturmangfold

28-metersalternativet gir mindre rom for den fredede hagen og for beplantning i det øvre gårdsrommet bak de tre fredede bygningene. Øvrige kvaliteter fra hovedalternativet kan ivaretas. Dette gjelder også overvannshåndtering og biologisk mangfold.

Kulturminner

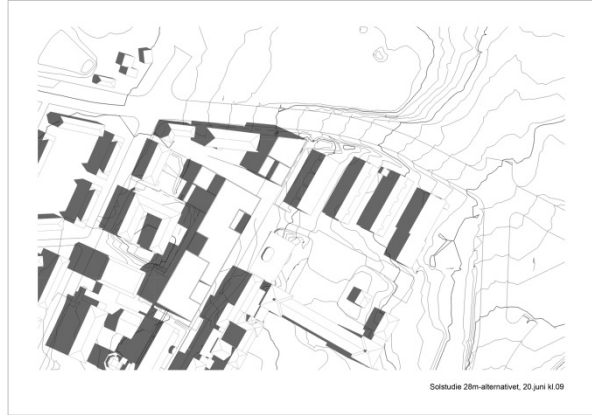
Alternativ 28 meter er lavere i omfang enn hovedalternativet, men fyller noe mer ut i uterommet mellom ny bebyggelse og de fredete bygningene. Konsekvensen anses ikke å være dramatisk. Lovisenberg kirke vil også i alternativ 28 meter være området høyeste bygning.

Lokalklima og sol/skygge

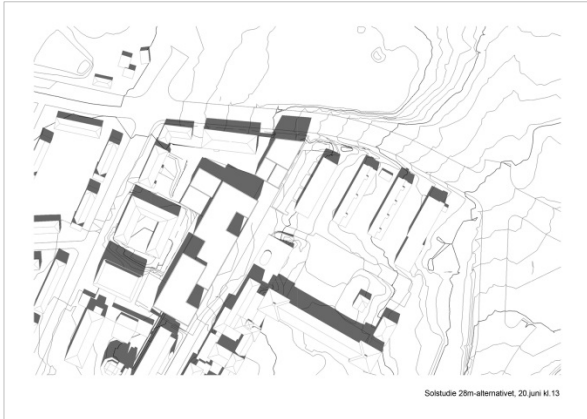
Vindanalysen viser at det vil bli noe mindre vind i alternativ 28 meter enn i planforslaget, men passasjen mellom Gammel hovedbygning og ny bebyggelse er fortsatt en utfordring som må skjermes. Soldiagram for vår- og høstjevndøgn viser at det er liten forskjell mellom planforslaget og alternativ 28 meter mht skygge.



20. mars kl. 09:00



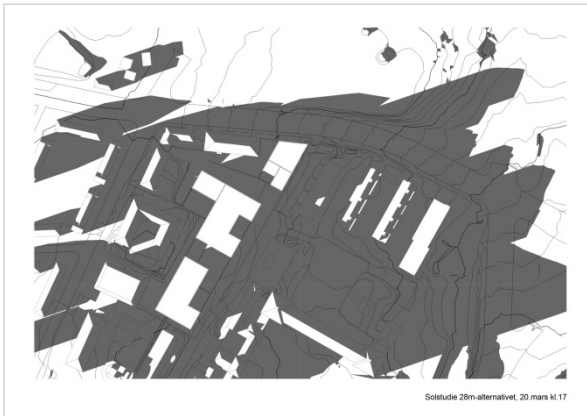
20. juni kl. 09:00



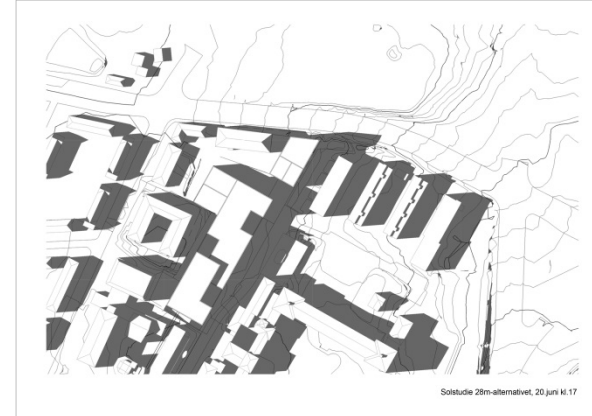
20. mars kl. 12:00



20. juni kl. 12:00



20. mars kl. 17:00



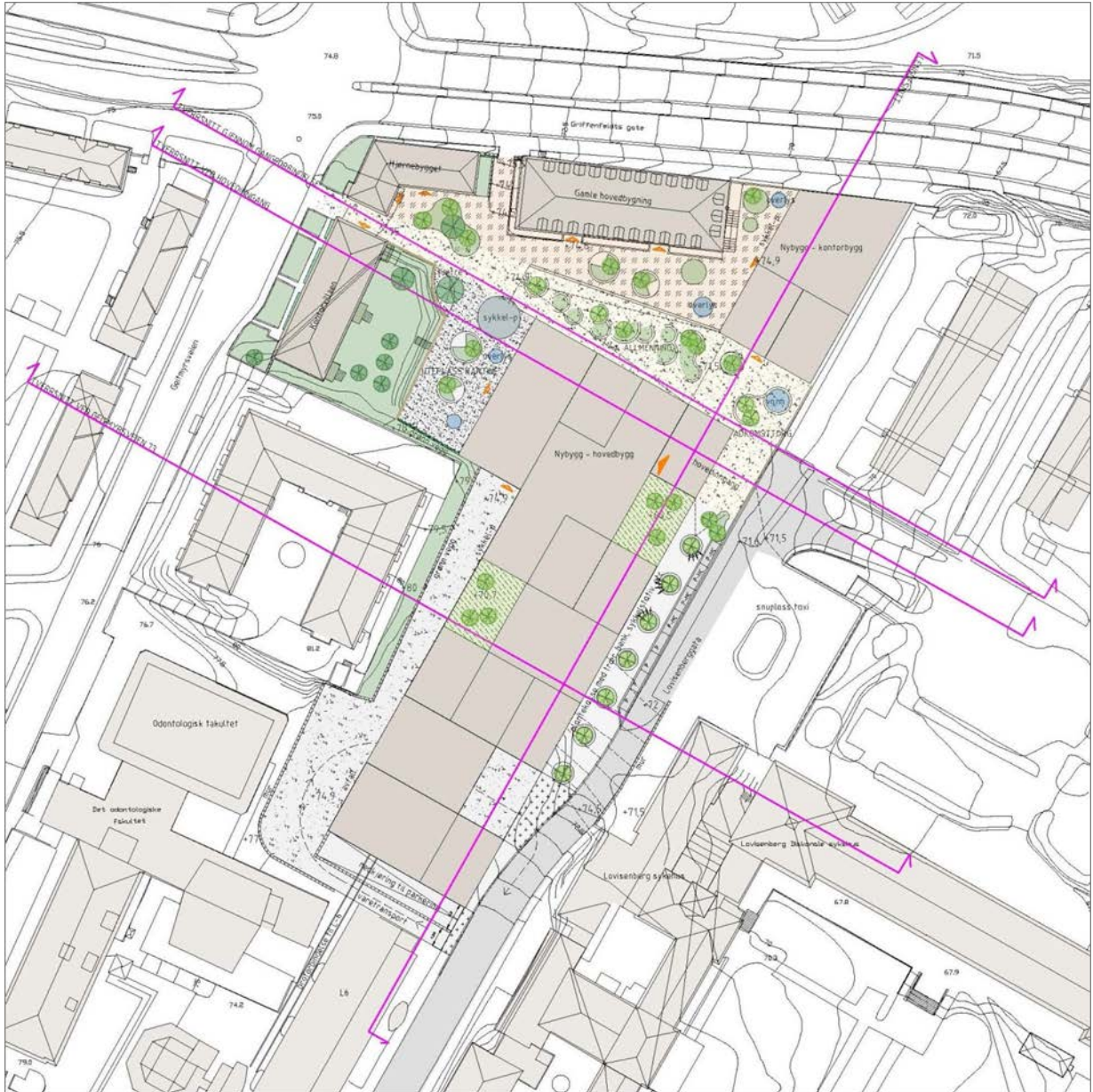
20. juni kl. 17:00

Økonomi og gjennomføring

Alternativet følger ikke opp gjeldende forutsetninger om kontinuerlig drift i byggeperioden. På grunn av lavere byggehøyde vil det ikke oppnås tilstrekkelig areal i 1. byggetrinn, som kan dekke dagens funksjoner i nye hovedbygning som rives. Dermed vil alternativet innebære stans, eller flytting av kompliserte labfunksjoner. Det vises til etappeplan i kap 7.2

9. ILLUSTRASJONER

Illustrasjonene viser en mulig og maksimal utbygging innenfor planforslagets rammer og er ikke juridisk bindende. Planforslaget tar høyde for mindre justeringer innenfor rammene som følge av detaljprosjekteringsfasen.



Planforslaget. Illustrasjonsplan



Planforslag. 3D-modell sett fra sørøst



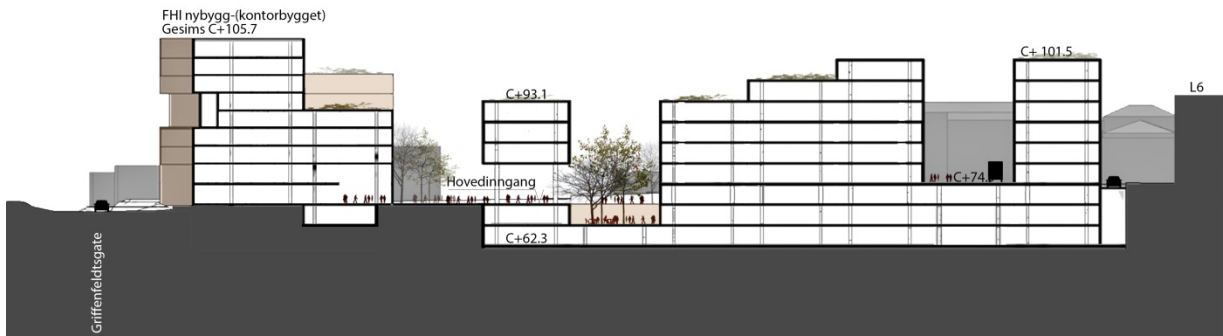
Planforslag. 3D-modell sett fra nordvest



Planforslaget. Oppriss fra Lovisenberggata



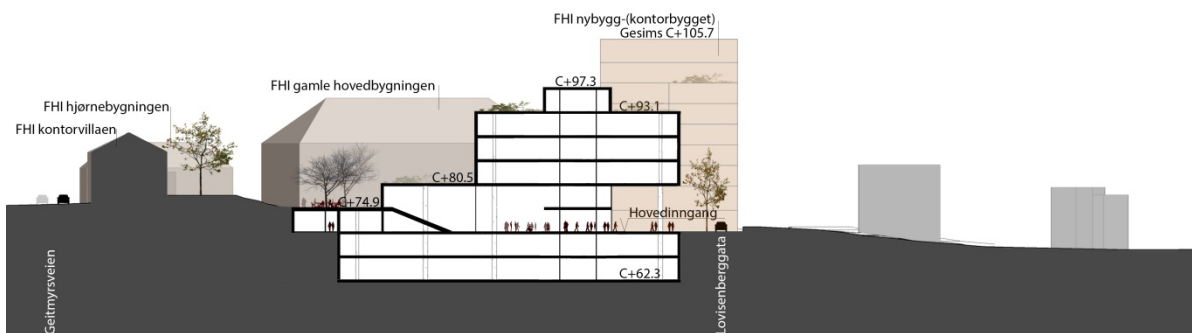
Planforslaget. Oppriss fra Geltmyrsveien



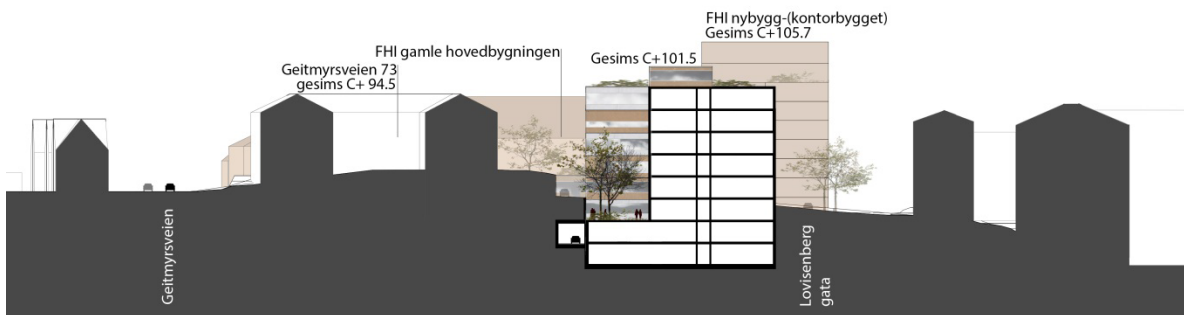
Planforslaget. Lengdesnitt



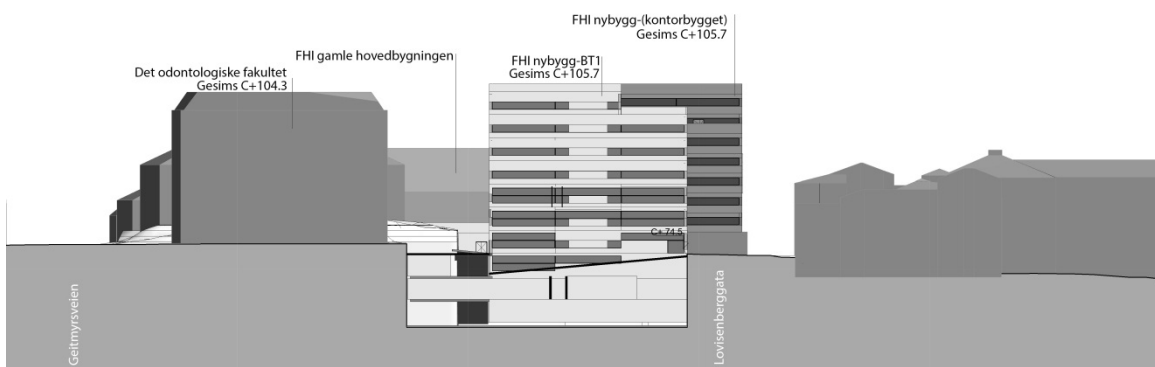
Planforslaget. Tverrsnitt gjennom allmenningen



Planforslaget. Tverrsnitt gjennom hovedinngang



Planforslaget. Tverrsnitt ved Geitmyrsveien 73



Planforslag. Tverrsnitt ved Det odontologiske fakultet



Planforslag. Perspektiv fra Ring 2, nordøst



Planforslaget. Perspektiv fra plassen utenfor Lovisenberg sykehus



*Planforslaget.
Perspektiv fra øst ved
Griffenfeldts gate/ Ring 2*



Planforslaget: Perspektiv fra Lovisenberggata mot nord



Planforslaget. Perspektiv fra planområdet indre/ allmenningen

