



Møteinnkalling 2/14

Møte: Bydelsutvalget
Møtested: Kantina, Akersbakken 27
Møtetid: Tirsdag 25. mars 2014 kl. 18.00
Sekretariat: 90744608

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 11/14	BU-protokoll februar 2014.....	1
Sak 12/14	Protokoller mars 2014	2
Sak 13/14	Høring av forskrift for tidsbegrenset parkering/betalingsparkering i sidegater til Thereses gate	3
Sak 14/14	Ullevålsveien 114 Gnr/Bnr: 47/12 - varsel om oppstart av detaljregulering - byggeområde for boliger og forretning	9
Sak 15/14	Drosjeholdeplass på St. Hanshaugen - status og alternative plasseringer.....	19
Sak 16/14	Bernt Ankers gate 6 (208/50) med flere - Detaljregulering for offentlig ettersyn ..	22
Sak 17/14	Uttalelse til oppstartsmøte Biskop Gunnerus gate 14A	37
Sak 18/14	Storgata 27 - bruksendring til micro destilleri	40
Sak 19/14	Storgata Destilleri & Cocktails, Storgata 27: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling inne og ute i bakgård - ny.....	43
Sak 20/14	Reviderte vedtekter for kommunale barnehager, februar 2014	46
Sak 21/14	Barnevernseksjonen - rapportering for 3. tertial 2013	48
Sak 22/14	Høring Plan for skate-tilbud og anlegg i Oslo	51
Sak 23/14	Økonomisk status for Bydel St. Hanshaugen - februar 2014.....	54
Sak 24/14	Oppnevning til driftsstyrer og miljøutvalg ved bydelen skoler 2014 - 2016	58
Sak 25/14	Endring i forskrift om åpningstider for serverings- og skjenkesteder i Bydel St. Haugen, Oslo kommune, Oslo	59

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 11/14 BU-protokoll februar 2014

Arkivsak: 201400083

Arkivkode: 026.2

Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang

Bydelsutvalget

Møtedato

25.03.14

Saknr

11/14

BU-PROTOKOLL FEBRUAR 2014

Som vedlegg

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Sak 12/14 Protokoller mars 2014

Arkivsak: 201400083

Arkivkode: 026.2

Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	20.03.14	9/14
Bydelsutvalget	25.03.14	12/14

PROTOKOLLER MARS 2014

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Tatt til orientering

Sak 13/14 Høring av forskrift for tidsbegrenset parkering/betalingsparkering i sidegater til Thereses gate

Arkivsak: 201400703

Arkivkode: 611.9

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	2/14
Bydelsutvalget	25.03.14	13/14

HØRING AV FORSKRIFT FOR TIDSBEGRENSET PARKERING/BETALINGSPARKERING I SIDEGATER TIL THERESSES GATE

Saksframstilling:

Bymiljøetatens brev til bydelen av 07.03.2014 tas inn i sin helhet i saksframstillingen.

Bakgrunn

Bymiljøetaten var tilstede på bydelsutvalgets møte 25.02.2014 og orienterte om Prosjektet Kraftfulle fremkommelighetstiltak i Thereses gate. Bymiljøetaten varslet på møtet at det ville bli oversendt bydelen fire forslag til forskrifter for etablering av betalingsparkering i noen av Thereses gates sidegater, henholdsvis i Sporveisgata, Wilhelms gate, Eugenies gate og Stensgata. Bymiljøetaten ønsker at bydelen tar stilling til de fire forskriftene, med eventuelle endringsforslag før forslagene sendes til Politiet for godkjenning.

Prosjektet Kraftfulle fremkommelighetstiltak søker å tilby trikk og buss bedre fremkommelighet gjennom raskere fremføring og bedre punktlighet. Fjerning av parkering i Thereses gate er et tiltak som vil redusere feilparkeringer og parkeringsaktiviteter som hindrer eller forstyrrer kollektivtrafikken. Trikk er skinnebundet og lider under feilparkeringer, ettersom det ikke er mulig å svinge utenom kjøretøy som blokkerer veibanen.

I forbindelse med gjennomføringen av tiltaket har parkeringsdekningen på offentlig grunn i Thereses gate blitt redusert med 124 p-plasser på nattestid.

På dagtid var parkeringsdekningen lavere fordi en betydelig del av parkeringsarealene var satt av til varelevering mellom 8.00 og 16.00.

Etter innføringen av tiltaket har Bymiljøetaten mottatt en rekke forslag og tilbakemeldinger fra publikum. Mange er bekymret over at den reduserte parkeringsdekningen kan ramme næringsliv i tillegg til mulige oppstillingsplasser for hjemmehjelp, håndverkere og andre servicetjenesteformål. Disse tilbakemeldingene har ført til at Bymiljøetaten nå foreslår en tilpasning av parkerings-løsningen i sidegatene til Thereses gate.

Forslag til omprioritering av parkeringsform

Det foreslås å skilte fire sidegater i Thereses gate med ordinær betalingsparkering. Skiltingen innebærer parkering max. 2 timer mot betaling mellom 9.00 og 17.00 på hverdager og 9.00 og 15.00 på lørdager. Øvrig tid er plassene gratis å benytte.

Ved å skilte ordinær betalingsparkering i sidegatene til Thereses gate vil parkerte kjøretøy skiftes ut i løpet av dagen. Dette vil gi ledige plasser på dagtid og dermed tilrettelegge for ærend og oppdrag med bil. Dette er særlig viktig for næringsvirksomheter ettersom ledig parkering på dagtid gir tilgjengelighet for handlende og besøkende. For beboere innebærer dette en fortsatt mulighet til gratis parkering på kvelds- og nattestid. At parkerte biler har tidsbegrenset oppholdstid på dagtid gir økt sannsynlighet for å finne ledig plass etter arbeidstid for beboere som benytter bil til jobb.

Gatene det kan være aktuelt med noen betalingsparkeringsplasser er :

Wilhelms gate 14 plasser, hele ene siden av gata

Sporveisgata 7 plasser + 2 elbilplasser, ikke oppmerket på kart

Eugenies gate 6 plasser, oppmerket på kart

Stensgata 7 plasser, oppmerket på kart

Totalt inntil 36 plasser.

Se vedlagte forslag til forskrifter, dvs hvor det ønskes innført betalingsparkering.

Konsekvenser av forslaget

Forslaget er vurdert etter sannsynlige konsekvenser for forskjellige brukergrupper.

Næringsdrivende

For næringsdrivende i Thereses gate vil tidsbegrenset betalingsparkering i sidegatene sikre tilgjengelighet for handlende med bil. Ifølge en undersøkelse, gjennomført av Ipsos MMI før parkeringen ble fjernet, benyttet én av ti kunder i Thereses gate bil når de handlet. Fordelingen av kunder som ankommer med bil vil etter all sannsynlighet variere mye mellom de forskjellige virksomhetene i Thereses gate. Virksomheter som Fagerborg elektro, Flügger farve og Viklunds brukthandel kjøler fryser og møbler er eksempler på næringsaktører som omsetter tunge varer. Disse vil ha flere kunder med behov for å benytte bil.

Håndverkere

Håndverkere er en gruppe som er utfordrende å legge til rette for i byen der det kan være langt mellom ledige p-plasser. Betalingsparkering sørger for utskifting av kjøretøyene på p-plassene. Dette øker sannsynligheten for å finne en ledig plass på et forutsigbart sted. Kommunen har mulighet til å gi håndverkere dispensasjon fra tidsbegrensningen på betalingsparkering. Informasjon om denne ordningen er tilgjengelig på Bymiljøetatens nettsider.

Hjemmehjelp

Hjemmehjelp som ankommer med bil vil ha lettere for å finne ledig oppstillingsplass ved at det finnes flere sidegater til Thereses gate som er betalingsregulert på dagtid. En slik tilrettelegging er til fordel for beboere som ikke nødvendigvis disponerer bil selv, men som er avhengig av tjenester fra andre aktører som benytter bil.

Budbiler

Bud er aktører som ofte har korte ærend, men som kan slite med å finne ledig p-plass i nærheten av stedet de skal levere brev eller pakker. Betalingsparkering gir økt tilgjengelighet for denne gruppen. Tilretteleggingen for bud representerer et bilbehov som ikke er knyttet til eierskap og disposisjon av egen bil hos beboere.

Beboere

Beboere som disponerer bil i byen utgjør ikke en ensartet gruppe. Enkelte bileiere benytter bil en sjelden gang, andre daglig og andre igjen en gang eller to i uka. Utskifting av kjøretøy fram til klokken 17 gjør at beboere som benytter bil til jobb vil kunne finne en ledig plass etter endt

arbeidstid. Beboere som benytter bilen sjeldent vil ikke ha fordel av å bruke plassene. Enkelte beboere disponerer ikke egen bil, men har behov for at andre service- og omsorgstjenester har tilgang på parkering.

Beboerparkering

Beboerparkeringsordningen gjennomgår våren 2014 en konseptvalgutredning. Løsningen er berammet til å implementeres sommeren 2015. Beboerparkering vil prioritere beboerne og redusere omfanget av fremmedparkering i bydelen. Dette vil gjøre at kapasiteten for gateparkering vil økes for beboere på sikt.

Bymiljøetatens konklusjoner

Bymiljøetaten anbefaler å skilte betalingsbelagt parkering i noen av sidegatene til Thereses gate for å øke tilgjengelighet for handlende i gata, samt bidra til å øke tilgjengelighet for service- og omsorgstjenester.

Betalingsparkering sørger for utskifting av bruken av p-plassene. Utskiftingen av biler i løpet av dagen gjør at sannsynligheten øker for at både beboere og besøkende finner en plass. I dag er hovedvekten av tilgjengelig betalingsparkering fokusert rundt Bislett. For å styrke hele gateløpet i Thereses gate som handlegate er det viktig å også ha noe betalingsparkering i midten. Forslaget om syv plasser i Stensgata er svært viktig i dette henseendet.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren forstår behovet for å iverksette noen tiltak som kan gi noen ledige parkeringsplasser på dagtid, for handlende og besøkende i dette området.

Etter bortfall av parkeringsplassene i Thereses gate er det nå færre ledige plasser på dagtid til de som har et ærend eller oppdrag med bil i dette området. Bydelen har mottatt mange henvendelser fra næringsdrivende som nå er bekymret for kundegrunnlaget.

Bymiljøetaten mener en omgjøring av dagens gratisplasser til betalingsparkering i noen av sidegatene til Thereses gate igjen vil kunne gi tilgjengelighet for handlende og besøkende til dette området. Betalingsparkering med begrenset parkeringstid vil medføre at parkerte kjøretøy skiftes ut i løpet av dagen.

For beboere i området vil forslaget imidlertid innebære en ytterligere reduksjon i antall tilgjengelige plasser på dagtid. Plassene vil kunne brukes til gratis parkering kvelds- og nattestid, men flere beboere vil måtte flytte bilen om morgenen dersom de ikke benytter bil til/i jobben.

Pilestredet og Thereses gate er to av de gatene som i tidligere saker om innføring av beboerparkering i bydelen har vært beskrevet som «sentrale handlegater» og hvor det ikke skal være beboerparkering, nettopp for å avse parkeringsplasser til handlende i disse gatene.

Etter bortfall av parkeringsplasser i Thereses gate i forbindelse med prosjektet Kraftfulle fremkommelighetstiltak mener bydelsdirektøren at det som foreslått bør avsettes parkeringsplasser til handlende og besøkende i noen sidegater.

Imidlertid mener bydelsdirektøren at det antall som er foreslått av Bymiljøetaten bør reduseres med 50% , fra 36 til 16 frem til innføring av beboerparkeringsordningen i hele bydelen i 2015. Dette for å ta noe mer hensyn også til beboere i nærområdet.

Bymiljøetaten uttaler at deres forslag er fleksibelt, både i forhold til en økning eller innskjerpning av antall plasser som avsettes til betalingsparkering.

Bydelsdirektøren mener at det bør planlegges for en økning av betalingsparkeringsplasser unntatt beboerparkeringsordningen i dette området i forbindelse med innføringen av full beboerparkeringsordning.

Som mulig kompensierende tiltak i Thereses gate er bydelen også forespurt av Bymiljøetaten om det kan være aktuelt å oppheve prøveområdet for beboerparkering inntil full innføring i bydelen.

Bydelsdirektøren vil ikke anbefale en slik løsning. Dagens prøveområde for beboerparkeringsordning avgrenses av Ullevålsveien. Bydelsdirektøren tror at det bare for et fåtall av beboerne i sidegatene til Thereses gate nedre og midtre del vil være aktuelt å parkere bilen nord for Ullevålsveien. Bydelsdirektøren mener at opphør av prøveområdet vil gjeninnføre økt fremmedparkering i området langs Ullevålsveien og i andre deler av prøveområdet. I prøveområdet er det flere store utdanningsinstitusjoner samt Mattilsynet m.fl og Ullevål sykehus, og som alle nå forholder seg til at området rundt har beboerparkering.

Tidligere vedtak i saken:

Miljø- og byutviklingskomiteen har behandlet saken i møte 19.03.14 og har fattet følgende vedtak

Behandling:

Endringsforslag fra Kjartan Almenning (V) til punkt 1, etter første setning, andre avsnitt: Av disse 18 betalingsparkeringsplassene bør 7 være i Stensgata og de øvrige fordeles på Wilhelms gate og Eugenes gate.

Endringsforslag fra Kjartan Almenning (V) til punkt 3. Endre de 2 første setninger: Bydelsutvalget vil ikke anbefale å oppheve prøveområdet for beboerparkering inntil full innføring i bydelen.

Tilleggsforslag fra Kjartan Almenning (V), nytt punkt 4: ICAs parkeringsplass stenges etter butikkens åpningstid og utnyttes ikke fullt i åpningstiden. Bydelsutvalget anbefaler Bymiljøetaten å kontakte ICA for å finne en løsning der deler av parkeringsplassen kan leies av andre enn ICAs kunder på kvelds- og nattetid.

Endringsforslag fra Olav Bye (H) til punkt 1: Bydelsutvalget støtter det antall parkeringsplasser som foreslått av Bymiljøetaten.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag ble satt opp mot endringsforslaget Endringsforslag til punkt 1 fra Bye falt mot 1 stemme (H)

Bydelsdirektørens forslag punkt 1 satt opp mot Almennings og falt mot 3 stemmer (V, A, MDG)

Bydelsdirektørens punkt 2 enstemmig vedtatt

Bydelsdirektørens forslag punkt 3 satt opp mot endringsforslag fra Almenning og falt enstemmig

Nytt punkt 4 fra Almenning enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget mener en omgjøring av dagens gratisplasser til betalingsparkering i noen av sidegatene til Thereses gate igjen vil kunne gi tilgjengelighet for handlende og besøkende til området. For beboere i området vil forslaget imidlertid innebære en ytterligere reduksjon i antall tilgjengelige plasser på dagtid, noe som vil medføre at flere beboere må flytte bilen om morgenen dersom de ikke benytter bil til/i jobb.*

Bydelsutvalget mener det antall betalingsparkeringsplasser som er foreslått av Bymiljøetaten bør reduseres med 50 %, fra 36 til 18, frem til innføring av beboerparkeringsordningen i hele bydelen i 2015.

Av disse 18 betalingsparkeringsplassene bør 7 være i Stensgata og de øvrige fordeles på Wilhelms gate og Eugenes gate.

En reduksjon av antall plasser foreslås for å ta noe mer hensyn også til beboere i nærområdet, som etter innføring av prosjektet Kraftfulle fremkommelighetstiltak også har fått redusert antall parkeringsplasser i området betydelig.

2. *Bydelsutvalget mener behovet for en økning av betalingsparkeringsplasser unntatt beboerparkeringsordningen i dette området må ses på ved innføringen av full beboerparkeringsordning.*
3. *Bydelsutvalget vil ikke anbefale å oppheve prøveområdet for beboerparkering inntil full innføring i bydelen.*
Dagens prøveområde for beboerparkeringsordning avgrenses av Ullevålsveien. Bydelsutvalget mener at opphør av prøveområdet vil gjeninnføre økt fremmedparkering i området langs Ullevålsveien og i andre deler av prøveområdet. I prøveområdet er det flere store utdanningsinstitusjoner samt Mattilsynet m.fl og Ullevål sykehus, og som alle nå forholder seg til at nærområdet har beboerparkering.
4. *ICAs parkeringsplass stenges etter butikkens åpningstid og utnyttes ikke fullt i åpningstiden. Bydelsutvalget anbefaler Bymiljøetaten å kontakte ICA for å finne en løsning der deler av parkeringsplassen kan leies av andre enn ICAs kunder på kvelds- og nattetid.*

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget mener en omgjøring av dagens gratisplasser til betalingsparkering i noen av sidegatene til Thereses gate igjen vil kunne gi tilgjengelighet for handlende og besøkende til området. For beboere i området vil forslaget imidlertid innebære en ytterligere reduksjon i antall tilgjengelige plasser på dagtid, noe som vil medføre at flere beboere må flytte bilen om morgenen dersom de ikke benytter bil til/i jobb.

Bydelsutvalget mener det antall betalingsparkeringsplasser som er foreslått av Bymiljøetaten bør reduseres med 50%, fra 36 til 18, frem til innføring av beboerparkeringsordningen i hele bydelen i 2015.

En reduksjon av antall plasser foreslås for å ta noe mer hensyn også til beboere i nærområdet, som etter innføring av prosjektet Kraftfulle fremkommelighetstiltak også har fått redusert antall parkeringsplasser i området betydelig.

2. Bydelsutvalget mener behovet for en økning av betalingsparkeringsplasser unntatt beboerparkeringsordningen i dette området må ses på ved innføringen av full beboerparkeringsordning.
3. Bydelsutvalget registrerer at bydelen er forespurt av Bymiljøetaten, om det som mulig kompenserende tiltak i Thereses gate kan være aktuelt å oppheve prøveområdet for beboerparkering inntil full innføring i bydelen.
Bydelsutvalget vil ikke anbefale en slik løsning. Dagens prøveområde for beboerparkeringsordning avgrenses av Ullevålsveien. Bydelsutvalget mener at opphør av prøveområdet vil gjeninnføre økt fremmedparkering i området langs Ullevålsveien og i andre deler av prøveområdet. I prøveområdet er det flere store utdanningsinstitusjoner samt Mattilsynet m.fl og Ullevål sykehus, og som alle nå forholder seg til at nærområdet har beboerparkering.

Ellen Oldereid
Bydelsdirektør

Vedlegg: Brev fra Bymiljøetaten

Sak 14/14 Ullevålsveien 114 Gnr/Bnr: 47/12 - varsel om oppstart av detaljregulering - byggeområde for boliger og forretning

Arkivsak: 201300440

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang

Miljø- og byutviklingskomiteen
Bydelsutvalget

Møtedato

19.03.14
25.03.14

Saknr

5/14
14/14

ULLEVÅLSVEIEN 114 GNR/BNR: 47/12 - VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG FORRETNING

Sammendrag:

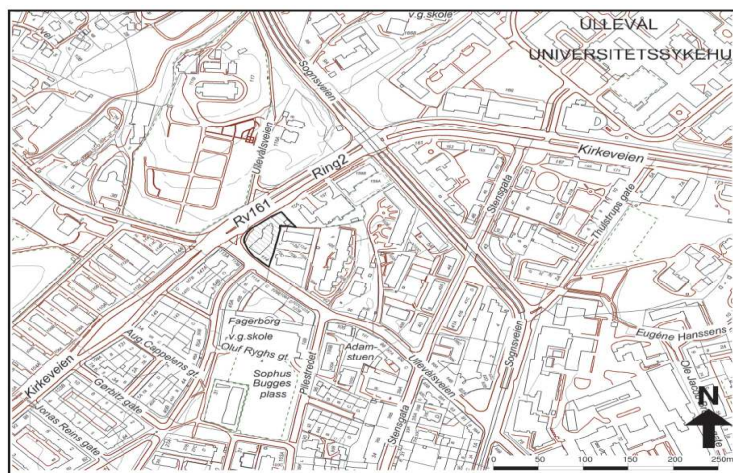
Bydelen har fra Hille Melbye Arkitekter AS på vegne av forslagsstiller Torshov Eiendom AS mottatt varsel om oppstart av detaljregulering av Ullevålsveien 114, gnr 47 bnr 12 og del av Kirkeveien 155, gnr 47 bnr 65.

Området er i dag regulert til byggeområde for industri (47/12) og tomt for offentlig bygning (47/65). Det har tidligere vært bensinstasjon på tomten. Hensikten med omreguleringen er å legge til rette for nye boliger og strøktjenstlig næring (forretning). Planen vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Det har vært avholdt oppstartsmøte og to dialogmøter mellom Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten og forslagsstiller. Temaer som har vært gjenstand for særlig diskusjon har så langt vært bygningsvolumets størrelse, form og uttrykk mot omkringliggende bygningsmiljø, støy, luftforurensning og spørsmålet om forretning og varelevering på bekostning av uteoppholdsarealer.

Forslagsstillers opprinnelige planer er endret som følge av dialogmøtene. Da byggeområdet ligger i rød/gul sone for støy og luftforurensning er det varslet strenge krav om avbøtende tiltak.

Plansaken vil komme på off. høring når den foreligger senere i år.



Saksfremstilling:

Da det sammen med varslet ikke foreligger dokumenter i saken fra forslagsstiller er det i saksfremstillingen tatt inn referater, brev og illustrasjoner som ligger på Plan- og bygningsetatens saksinnsyn. Dette for i denne saken å illustrere dialogen mellom forslagsstiller og etatene frem til varslet.

Planområdets størrelse -utnyttelse

Planområdet har en grunnflate på ca 2330 m², inkludert del av naboeiendom i nord. Kommunedelplan for byutvikling og bevaring legger opp til en TU=350 % for konsolideringsområde K2, hvor Ullevålsveien 114 ligger. Dette gir et utbyggingspotensiale på 8155m².

Forslagsstiller ønsker å øke utnyttelsen av planområdet med utbygging av boliger, forretning i 1. etasje og parkeringskjeller under bygget. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for åpen utadrettet virksomhet i 1. etasje, men også med mulighet for boliger.

Forslagsstiller hadde planer om en stor dagligvareforretning, men går bort fra dette da det ikke er mulig å få til snuareal for varelevering på egen grunn. En kjørerampe for lastebil til kjeller vil ta mesteparten av bakgården pga krav til lengde og stigningsforhold.

Forslagsstillers forslag ligger etter dialogmøter an til å bli et boligbygg på 7 etasjer med tilbaketrukket øverste etasje. Høyden på bygget er redusert fra 9 etasjer for bedre tilpasning til bebyggelsen øst for Kirkeveien.

Bygget vil ha ca 96 leiligheter og et næringsareal på ca 1000 m².

Boligandelen blir på mellom 80 – 100 %.

Det er foreslått parkering i 2-3 etasjer i kjeller under bygget.

Felles uteoppholdsareal for boligene er på bakkenivå foreslått til ca 700 m² samt ca 800 m² på takterrasse. I tillegg ønsker forslagsstiller private balkonger mot Kirkeveien og innglassede balkonger/vinterhager i tillegg. Forslagsstiller ønsker også balkonger eller svalganger mot gårdsrommet. Forslagsstiller mener at dagens forurensning og støybelastning kan endres i fremtiden med økt bruk av elbil eller andre type kjøretøyer uten de miljøbelastningene vi har i dag.

Forslagsstiller vil følge ny leilighetsnorm for indre by som ble vedtatt høsten 2013.

ROS analyse og analyse av støy og luftforurensning vil bli utarbeidet.

Møter avholdt med forslagsstiller

Det er avholdt 3 møter med forslagsstiller, forhåndskonferansen samt 2 dialogmøter.

Dialogmøte 1.

Formål

Plan- og bygningsetaten informerte om at etaten er positive til utvikling av bolig på eiendommen, men mener at bolig i 1. etasje på planområdet er uheldig i forhold til støy, trafikk og innsyn. Forslagsstiller ønsker en fleksibel regulering av 1. etasjen, som ikke setter krav om etablering av forretning, men åpner opp for formålet. Forslagsstiller foreslo muligheten for en høy førsteetasje regulert til bolig, der parkeringskjelleren er delvis over terreng. Etaten påpekte at 1. etasjen bør utvikles til forretning og ligge på bakkeplan for at bebyggelsen kan bidra til aktivitet i gaterommet og bygge opp under en god utvikling av området, samt tilrettelegge for torg og møteplass i byggesonen i området tilgrensende Ullevålsveien og Kirkeveien.

Høyder og utnyttelse

Forslagsstiller viste en digital modell av prosjektet og informerte om endringene som var blitt gjort etter planinitiativet. For å ha en videre dialog rundt høyder, form, utnyttelse og forhold til omkringliggende bebyggelse bemerket etaten behovet for en fysisk modell som gjerne viser alternative løsninger.

Etaten henviste til sin område- og prosessavklaring der det omtales at høyden på bebyggelsen skal senkes og tilpasses byggehøyden øst for Kirkeveien. Etaten nevnte at bebyggelsen øst for Kirkeveien er lavere enn høyden som var vist i det reviderte materialet som lå til grunn for møtet.

Forslagsstiller forklarte at den foreslåtte høyden ligger innenfor retningslinjene i forslag til KDP for Byutvikling og bevaring, og ønsker å forholde seg til denne. Det ble konkludert i møtet at videre dialog rundt høyder, form, utnyttelse og forhold til omkringliggende bebyggelse skulle tas etter det er blitt utarbeidet en fysisk modell. Forslagsstiller påpekte behovet for reguleringsbestemmelser som sikrer kvaliteter til utformingen av gavlene, noe etaten var positiv til.

Uteoppholdsareal

Etaten mente det var positivt at lokket i bakgården var fjernet og at nedkjøringen til parkeringsanlegget er lagt under bebyggelsen. Forslagsstiller bemerket at rampen ville blitt kortere hvis parkeringskjelleren var hevet over bakken. Etaten nevnte at kvaliteter i uteoppholdsarealene, samt tenkt bruk og opparbeidelse må illustreres i det videre arbeidet. Balkonger mot vest og sør ble omtalt. Etaten anbefaler ikke balkonger mot Kirkeveien og Ullevålsveien på grunn av støy og luftforurensning, som beskrevet i område- og prosessavklaringen. Det skal bli utarbeidet en støy- og luftforurensningsanalyse. Forslagsstiller ønsket åpne balkonger i tillegg til en innglasset del.

Det ble påpekt at balkongene er et viktig arkitektonisk grep i utformingen av fasaden, og at dette arealet kommer i tillegg til felles uteoppholdsareal.

Leilighetsnorm

Forslagsstiller var interessert i å bruke formuleringen ”til en hver tid gjeldende leilighetsnorm” i reguleringsbestemmelsen som omhandler leilighetsfordeling.

Byggegrense mot vei

Forslagsstiller har hatt et møte med Bymiljøetaten i forkant av dialogmøtet, og BYM har gitt en uttalelse der de aksepterer en byggegrense på 6 meter fra vei. Plan- og bygningsetaten har uttalt at tiltaket har potensial til å bli en verdifull opprydning i området. PBE ba forslagsstiller ta kontakt med Bymiljøetaten for å få et utdypende svar angående plassering av byggegrense.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen ble omtalt. Etaten nevnte at bygningens oppbygging og forholdet til veien må tydeliggjøres og at utkraging virket stor. Forslagsstiller ønsket en vurdering av PBE på fasadeutforming og det ble avtalt at videre dialog rundt form skal tas etter innsendt fysisk modell.

Videre fremdrift

Det ble avtalt at forslagsstiller skal ta kontakt for å avtale neste dialogmøtet. Neste møtet vil omhandle høyder, form, utnyttelse og forhold til omkringliggende bebyggelse med modell som grunnlag, samt forhold til Ullevålsveien og Kirkeveien med Bymiljøetatens uttalelse som grunnlag.

Det henvises til dialogmøte mellom forslagsstiller, konsulent, Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten angående plassering av byggegrense på Ullevålsveien 114 mot Ullevålsveien og Kirkeveien. Til grunn for møtet lå vedlagt material og fysisk modell.

Dialogmøte 2

Status

Dialogmøtet ble avholdt for å drøfte plassering av byggegrense mot Ullevålsveien og Kirkeveien. Til grunn for møtet lå Bymiljøetatens uttalelser i saken, forslagsstillers kommentarer til uttalelsene, forslagsstillers notat til dialogmøte med utarbeidelse av fire alternative løsninger og fysisk modell.

Bymiljøetatens uttalelse

Bymiljøetaten orienterte om situasjonen og informerte om at det ikke er planer om oppgradering av Kirkeveien eller Ullevålsveien utenfor allerede regulerte veiformål i nærheten av planområdet.

Bymiljøetaten påpekte at det registreres et skille i bebyggelsesstrukturen fra en åpen struktur i kvartalet tilhørende Ullevålsveien 114 og videre mot nordøst, mot en mer lukket struktur som plasseres langs veien i tilgrensende kvartal sør for planområdet. Forslagsstiller påpekte at det er flere steder langs Ring2 nordøstover, hvor det er bebyggelse nærmere fortau enn 6m bl.a. ved Geitemyrsveien og Vogts gate, og BYM medga dette.

Bymiljøetaten påpekte behov for rom mellom bebyggelse og vei, for å sikre godt miljø langs Ullevålsveien og Kirkeveien med blant annet beplantning. Det ble henvist til §29 og 30 i Vegloven. Krysset mellom Kirkeveien og Ullevålsveien ble definert som et vanskelig kryss og Bymiljøetaten forklarte at en byggegrense minimum 6 meter fra nærmeste regulerte veiformål vil gi bedre oversikt i krysset.

Forslagsstiller påpekte at gjeldende reguleringsplan av krysset Kirkeveien/Ullevålsveien er relativ ny, fra 2011, og at de trafikksikkerhetsmessige forhold må være ivarettatt. Videre nevnte forslagsstiller at områder for beplantning er medtatt i planen og bør tilfredsstille miljøtiltak for vei, samt at eiendommens (Ullevålsveien 114) avrunding mot krysset gir meget god oversikt mot krysset selv om nytt tiltak på eiendommen legges i fortauskant. BYM begrunnet ikke plassering av bebyggelse 6 m fra nærmeste regulerte veiformål med mulighet for trafikkfarlige situasjoner.

Bymiljøetaten bemerket at det ikke aksepteres balkonger som krager ut over offentlig regulerte veiformål.

Forslagsstiller påpekte at balkonger mot Ullevålsveien kan innpasses innenfor byggegrensen.

Fortetting i kvartalet tilhørende Ullevålsveien 114

Fortettingspotensial i kvartalet tilhørende Ullevålsveien 114 ble omtalt. Plan- og bygningsetaten var enig i registreringen av et skille i bebyggelsesstrukturen mellom kvartalene sør for Ullevålsveien og kvartalene lengre mot nordøst. Pbe bemerket at det aktuelle planområdet har en viktig plassering for å definere krysset mellom Kirkeveien og Ullevålsveien i en avslutning av Ullevålsveien. Forslagsstiller påpekte at foreslått utnyttelse på %-BRA = 350 % er i tråd med anbefalingene i Kommundelplanen for Byutvikling og bevaring i indre Oslo, der planområdet er definert som et konsolideringsområdet.

Forslagsstilleres illustrerte alternativer

Som underlag for møtet hadde forslagsstiller utarbeidet alternative løsninger. Alternativ A illustrerte innsendt planforslag, mens de tre andre løsninger illustrerte ulike forslag til bebyggelsesstruktur inntrukket 6 meter fra nærmeste regulerte veiformål. Alle forslagene illustrerte ca %-BRA = 350 %. Forslagsstiller redegjorde for fordeler og konsekvenser ved de ulike alternativene, og bemerket at en avstand på 6 meter mellom vei og bebyggelse vil kunne føre til en høyere bebyggelsesstruktur for å oppnå tilsvarende utnyttelse som i alternativ A. Forslagsstiller påpekte at alle 3 alternativer med 6 m grense mot fortau vil medføre problematiske løsninger for underjordisk parkeringskjeller pga byggedybde på tomten, samt at alternativene ikke vil kunne tilfredsstille krav til uteoppholdsareal på stille side. Forslagsstiller bemerket at ønske om boligutbygging med fortetting i sentrale områder må ligge til grunn for en videre vurdering.

Videre fremdrift

Plan- og bygningsetaten noterte argumentene fra forslagsstiller og Bymiljøetaten, og vil i etterkant av intern vurdering gi tilbakemelding på etatens anbefaling for plassering mot Kirkeveien og Ullevålsveien. Etaten viste til tidligere vurderinger av høyde og utnyttelse.

Etterskrift av Plan- og bygningsetaten: Pbe mener et dialogmøte angående høyder, utnyttelse og utforming av bebyggelsen kan være aktuelt.

Brev av 15.11.2013 - PBE uttalelse til dialogmøte 2 og plassering av byggegrense mot vei

«I etterkant av møtet har Plan- og bygningsetaten drøftet saken og anbefaler at byggegrensen plasseres i kant til nærmeste regulerte veiformål, eventuelt trukket 1-2 meter inn for å skape en liten forplass mellom fortau og bebyggelsen slik forslagstiller foreslår i notat 24.09.2013. En forplass på 1-2 meter kan gi en møbleringssone og kvaliteter til førsteetasjen på gatenivå.

Plan- og bygningsetaten vurderer at etablering av tilstrekkelig uteoppholdsareal skjermet fra støy og luftforurensning er en absolutt nødvendighet for å kunne etablere boliger på planområdet. Norm for uteoppholdsareal skal overholdes. For å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakkenivå anbefaler Plan- og bygningsetaten plassering av bebyggelse i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, slik at mer av planområdet kan utnyttes til uteoppholdsareal på stille side. Samtidig anbefaler etaten at svalgangsløsninger gjøres om til innvendige trapper, for å frigjøre mer plass til uteoppholdsareal på bakkenivå, bedre lysforholdene til leilighetene og sikre en god estetisk fasadeutforming.

Plan- og bygningsetaten støtter Bymiljøetatens i sin vurdering av at det ikke kan anbefales balkonger som krager ut over tilgrensende regulerte veiformål. Balkonger vil være et aktuelt tema ved neste dialogmøte.

Plan- og bygningsetaten vurderer at bebyggelsen plassert i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, vil gi en god definering av krysset mellom Kirkeveien og Ullevålsveien. Det må videre vurderes i samarbeid med Eiendom og byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten om det skal settes rekkfølgekrav til opparbeidelse av gjeldende regulering tilgrensende planområdet i krysset Kirkeveien/ Ullevålsveien. En opparbeidelse av annet veiformål, jf. gjeldende regulering, kan forbedre situasjonen i krysset.»

Bydelsdirektørens vurdering

Ønsket reguleringsformål er i tråd med overordnede føringer. Området ligger etter Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i konsolideringsområde bolig.

Forslaget er imidlertid i strid med Kommuneplan 2009, arealdelen, og Kommunedelplan for indre Oslo, soneplan: S-2255. Bebyggelsen i dette området, beskrevet både i Kommuneplanen og i Kommunedelplan for indre Oslo kan kun tillates med en maks etasjehøyde på 5 etasjer. Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten ser imidlertid her ut til å kunne anbefale en etasjehøyde på 7 etasjer eller inntil 28m.

Forslaget er også i strid med T-1442/2012 Støy i arealplanlegging

(Planområdet ligger i rød og gul støysone. Rød sone er ikke egnet for støyfølsom bebyggelse. I sentrumsnære områder kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Bebyggelsen må tilrettelegges i henhold til krav som nedfelles i planbestemmelsene)

og T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

(Det kan i sentrumsnære områder være en konflikt mellom overskridelser av de anbefalte sonekriteriene for rød sone og ønsket arealbruk. Dersom kommunen har angitt grensene for sentrumsområde og kollektivknutepunkter i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å oppføre

bebyggelse med følsomt bruksformål i rød sone. Det skal legges vekt på at slik bebyggelse, og spesielt uteområdene, får så god luftkvalitet som mulig.)

Ved en dokumentert stille side og en vurdering av byggetomten som et totalt sett fornuftig fortettingsareal, som del av den tette by, kan det være mulig å etablere boliger her på tross av

beliggenheten i rød sone. De videre utredningene vil vise hvilke avbøtende tiltak som må iverksettes og hvilke krav som må nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Kirkeveien er imidlertid en av byens hovedfordelingsårer, og fører til at planområdet er utsatt for støy og luftforurensning.

Bydelsdirektøren er derfor helt enig med Plan- og bygningsetatens vurdering av at etablering av tilstrekkelig uteoppholdsareal skjermet fra støy og luftforurensning er en absolutt nødvendighet for å kunne etablere boliger på planområdet. Det må gjennomføres en støyfaglig utredning og strengeste norm for uteoppholdsareal må overholdes. Analysen av støy- og luftforurensning på planområdet må utføres med foreslått bebyggelse illustrert.

For å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakkenivå på eiendommen anbefaler Plan- og bygningsetaten plassering av bebyggelse i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, slik at mer av planområdet kan utnyttes til uteoppholdsareal på stille side. Videre anbefaler etaten at svalgangsløsninger gjøres om til innvendige trapper, for å frigjøre mer plass til uteoppholdsareal på bakkenivå, bedre lysforholdene til leilighetene og sikre en god estetisk fasadeutforming. Bydelsdirektøren er enig i dette og mener at det også må vurderes støyskjerming på bakkenivå i Ullevålsveien dersom støyutredninger viser at det er behov for dette.

Bydelsdirektøren mener at alle balkonger/fasader som er vendt ut mot Kirkeveien og Ullevålsveien på grunn av støy og forurensning vil ligge i rød støysone og derfor må innglasses.

Luftmålinger i Kirkeveien viser at planområdet sannsynligvis ligger i rød sone i henhold til T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

I områdene med høyest støy nivå kan det ligge en vesentlig utfordring i å oppfylle innendørs krav som følger av bygnings-, helse-, og arbeidsmiljølovgivningen. Støyutredningen må dokumentere at innendørs støykrav gitt gjennom teknisk forskrift/NS8175 klasse C er tilfredsstillt, og at inneklima (solavskjerming, ventilasjon) er ivarettatt i alle rom som skal benyttes til varig opphold.

Det er viktig å prioritere skjerming av rom med støyfølsom bruk framfor andre rom. Dette gjelder først og fremst soverom og stue.

Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. Alle soverom må plasseres mot den stille side.

Universell utforming må legges til grunn for utformingen iht. gjeldende lovkrav.

Bydelsdirektøren mener det er positivt med en utadrettet første etasje regulert til forretning, men det ønskes ikke at reguleringsformål servering skal tas inn her på grunn av den merstøy dette vil kunne medføre for den allerede støyutsatte boligdelen.

Det er en god kollektivdekning med buss- og bytrikkstasjoner i nærheten. Etaten anbefaler at parkeringsdekningen for alle formål er i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorms minimumstall. Bydelsdirektøren mener at parkeringsnormens minimumstall på grunn av god kollektivdekning må kunne avvikes og at det legges opp til en lavere parkeringsdekning.

Bystyrets nylige vedtak om leilighetsfordeling for indre Oslo må følges. Det vil si en prosentfordeling som følger :

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Tidligere vedtak i saken:

Miljø- og byutviklingskomiteen har behandlet saken i møte 19.03.14 og har fattet følgende vedtak

Behandling:

Endringsforslag fra Olav Bye (H):

Punkt 1 strykes.

Endringsforslag fra Kjartan Almenning (V):

Punkt 1, nest siste setning strykes:

Bydelsutvalget ser det ligger an til at Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten kan anbefale en etasjehøyde på 7 etasjer eller inntil 28m.

Punkt 2 stryk 3 og 4 setning

Bydelsutvalget ser at etatene trolig vil anbefale etablering av boliger på tomten på tross av at området ligger i sone hvor grenseverdier for støy- og luftforurensning overskrides...

Punkt 3, nytt første avsnitt:

Bydelsutvalget anbefaler alle tiltak som kan frigjøre mer plass til uteoppholdsareal på bakkenivå og som vil bedre lysforholdene til leilighetene, herunder bebyggelsen i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, slik at mer av planområdet kan utnyttes til uteoppholdsareal på stille side.

Punkt 5, siste setning endres til

Soverom må fortrinnsvis plasseres på den stille side.

Endringsforslag fra Sindre Buchanan (MDG):

Punkt 7, første setning: forretning endres til næring. Setning 2 i samme punkt strykes.

Endringsforslag fra A, MdG og V:

Punkt 1, siste setning endres til

Bydelsutvalget mener Kommunedelplanen bør legges til grunn og stiller seg negativ til oppføring av et boligbygg over 5 etasjer og den virkningen dette vil få for naboeiendommene i Ullevålsveien.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag punkt 1 satt opp mot endringsforslag til Bye og vedtatt mot 3 stemmer (V,A, MDG)

Bydelsdirektørens forslag punkt 1 satt opp mot endringsforslaget fra Almenning og falt enstemmig

Bydelsdirektørens forslag punkt 1 satt opp mot endringsforslaget til fra A, MdG og V: falt mot 1 stemme (H).

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

Bydelsdirektørens forslag punkt 3 satt opp mot endringsforslaget fra Almenning og falt enstemmig

Bydelsdirektørens forslag punkt 4 enstemmig vedtatt

Bydelsdirektørens forslag punkt 5 ble satt opp mot endringsforslaget fra Almenning falt med leders dobbeltstemme mot 2 stemmer (A, MDG)

Bydelsdirektørens forslag punkt 6, 8 og 9 enstemmig vedtatt

Bydelsdirektørens forslag punkt 7 satt opp mot endringsforslaget Buchanan og falt enstemmig

Vedtak:

1. Bydelsutvalget registrerer at ønsket reguleringsformål er i tråd med overordnede føringer da området i Kommunedelplan for byutvikling og bevaring er utpekt som konsolideringsområde bolig.
Forslaget er imidlertid i strid med Kommuneplan 2009, arealdelen, og Kommunedelplan for indre Oslo, soneplan: S-2255. Bebyggelsen i dette området, beskrevet både i Kommuneplanen og i Kommunedelplan for indre Oslo kan kun tillates med en maks. etasjehøyde på 5 etasjer. Bydelsutvalget mener Kommunedelplanen bør legges til grunn og stiller seg negativ til oppføring av et boligbygg over 5 etasjer og den virkningen dette vil få for naboeiendommene i Ullevålsveien.
2. Forslaget er i strid med T-1442/2012 Støy i arealplanlegging, da planområdet ligger i rød og gul støysone. Forslaget er også av samme grunn i strid med T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

Bydelsutvalget mener at etablering av tilstrekkelig uteoppholdsareal skjermet fra støy og luftforurensning er en absolutt nødvendighet for å kunne etablere boliger på planområdet. Det må gjennomføres utredninger av både støy- og forurensning på eiendommen, med foreslått bebyggelse illustrert.

Bydelsutvalget mener de videre utredningene vil vise hvilke avbøtende tiltak som må iverksettes og hvilke krav som må nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

3. Bydelsutvalget anbefaler alle tiltak som kan frigjøre mer plass til uteoppholdsareal på bakkenivå og som vil bedre lysforholdene til leilighetene, herunder bebyggelsen i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, slik at mer av planområdet kan utnyttes til uteoppholdsareal på stille side.

Bydelsutvalget mener at det også må vurderes støyskjerming på bakkenivå i Ullevålsveien dersom støyutredninger viser at det er behov for dette.

4. Luftmålinger i Kirkeveien viser at planområdet sannsynligvis ligger i rød sone i henhold til T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Bydelsutvalget mener at alle balkonger/fasader som er vendt ut mot Kirkeveien og Ullevålsveien vil ligge i rød sone for støy og forurensning og derfor må innglasses.
5. Støyutredningen må dokumentere at innendørs støykrav gitt gjennom teknisk forskrift/NS8175 klasse C er tilfredsstillt, og at inn klima (solavskjerming, ventilasjon) er ivarettatt i alle rom som skal benyttes til varig opphold.
Det er viktig å prioritere skjerming av rom med støyfølsom bruk framfor andre rom. Dette gjelder først og fremst soverom og stue.
Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. Soverom må fortrinnsvis plasseres på den stille side.
6. Universell utforming må legges til grunn for utformingen iht. gjeldende lovkrav.
7. Bydelsutvalget mener det er positivt med en utadrettet første etasje regulert til næring.
8. Det er en god kollektivdekning med buss- og bytrikkstasjoner i nærheten. Staten anbefaler at parkeringsdekningen for alle formål er i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorms minimumstall. Bydelsutvalget mener at parkeringsnormens minimumstall på grunn av god kollektivdekning må kunne avvikes og at det legges opp til en lavere parkeringsdekning.

9. *Bydelsutvalget forventer at bystyrets nylige vedtak om leilighetsfordeling for indre Oslo følges.*

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget registrerer at ønsket reguleringsformål er i tråd med overordnede føringer da området i Kommunedelplan for byutvikling og bevaring er utpekt som konsolideringsområde bolig.
Forslaget er imidlertid i strid med Kommuneplan 2009, arealdelen, og Kommunedelplan for indre Oslo, soneplan: S-2255. Bebyggelsen i dette området, beskrevet både i Kommuneplanen og i Kommunedelplan for indre Oslo kan kun tillates med en maks. etasjehøyde på 5 etasjer.
Bydelsutvalget ser det ligger an til at Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten kan anbefale en etasjehøyde på 7 etasjer eller inntil 28m. Bydelsutvalget er skeptisk til oppføring av et boligbygg på 7 etasjer og den virkningen dette vil få for naboeiendommene i Ullevålsveien.
2. Forslaget er i strid med T-1442/2012 Støy i arealplanlegging , da planområdet ligger i rød og gul støysone. Forslaget er også av samme grunn i strid med T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.
Bydelsutvalget ser at etatene trolig vil anbefale etablering av boliger på tomten på tross av at området ligger i sone hvor grenseverdier for støy- og luftforurensning overskrides. Det vektlegges at ved en dokumentert stille side og en vurdering av byggetomten som et totalt sett fornuftig fortettingsareal, som del av den tette by, så kan det være mulig å etablere boliger her på tross av beliggenheten i rød sone.
Bydelsutvalget mener at etablering av tilstrekkelig uteoppholdsareal skjermet fra støy og luftforurensning er en absolutt nødvendighet for å kunne etablere boliger på planområdet. Det må gjennomføres utredninger av både støy- og forurensning på eiendommen, med foreslått bebyggelse illustrert .
Bydelsutvalget mener de videre utredningene vil vise hvilke avbøtende tiltak som må iverksettes og hvilke krav som må nedfelles i reguleringsbestemmelsene.
3. Bydelsutvalget registrerer Plan- og bygningsetatens signaler om at det kan bli godkjent en plassering av bebyggelsen i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, slik at mer av planområdet kan utnyttes til uteoppholdsareal på stille side.
Bydelsutvalget anbefaler alle tiltak som kan frigjøre mer plass til uteoppholdsareal på bakkenivå og som vil bedre lysforholdene til leilighetene.

Bydelsutvalget mener at det også må vurderes støyskjerming på bakkenivå i Ullevålsveien dersom støyutredninger viser at det er behov for dette.
4. Luftmålinger i Kirkeveien viser at planområdet sannsynligvis ligger i rød sone i henhold til T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.
Bydelsutvalget mener at alle balkonger/fasader som er vendt ut mot Kirkeveien og Ullevålsveien vil ligge i rød sone for støy og forurensning og derfor må innglasses.
5. Støyutredningen må dokumentere at innendørs støykrav gitt gjennom teknisk forskrift/NS8175 klasse C er tilfredsstilt, og at inn klima (solavskjerming, ventilasjon) er ivarettatt i alle rom som skal benyttes til varig opphold.

Det er viktig å prioritere skjerming av rom med støyfølsom bruk framfor andre rom. Dette gjelder først og fremst soverom og stue. Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. Alle soverom må plasseres mot den stille side.

6. Universell utforming må legges til grunn for utformingens iht. gjeldende lovkrav.
7. Bydelsutvalget mener det er positivt med en utadrettet første etasje regulert til forretning. Det ønskes imidlertid ikke at reguleringsformål servering tas inn som et reguleringsformål på grunn av den merstøy dette vil kunne medføre for den allerede støyutsatte boligdelen.
8. Det er en god kollektivdekning med buss- og bytrikkstasjoner i nærheten. Etaten anbefaler at parkeringsdekningen for alle formål er i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorms minimumstall. Bydelsutvalget mener at parkeringsnormens minimumstall på grunn av god kollektivdekning må kunne avvikes og at det legges opp til en lavere parkeringsdekning.
9. Bydelsutvalget forventer at bystyrets nylige vedtak om leilighetsfordeling for indre Oslo følges.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:

Ullevålsveien 114- varsel m.frist 10.3
Kirkeveien 114 Kommentarer til byggegrense mot vei fra PBE
Kirkeveien 114 Kommentarer til BYMs uttalelse
Kirkeveien 114 Perspektiver med omgivelser
Kirkeveien 114 Perspektiver
Kirkeveien 114 Referat fra dialogmøte 2
Kirkeveien 114 Referat fra dialogmøte 1
Kirkeveien 114 Situasjonsplan
Kirkeveien 114- referat område- og prosessavklaring
Kirkeveien 114 Notat fra forslagsstiller etter dialogmøte med PBE
Kirkeveien 114 Notat fra forslagsstiller til dialogmøte med PBE
Kirkeveien 114 Uttalelse fra Bymiljøetaten

Sak 15/14 Drosjeholdeplass på St. Hanshaugen - status og alternative plasseringer

Arkivsak: 200402183

Arkivkode: 519

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	6/14
Bydelsutvalget	25.03.14	15/14

DROSJEHOLDEPLASS PÅ ST. HANSHAUGEN - STATUS OG ALTERNATIVE PLASSERINGER

Historikk:

Saken gjelder klage på støy og forurensning fra drosjeholdeplass på hjørnet Ullevålsveien /Schwensens gate.

Saken har vært behandlet flere ganger i bydelsutvalget, senest 16.10.2012. For ytterligere historikk vises til vedlagt BUSak 91/12. Saken ble også behandlet i bydelsutvalgets arbeidsutvalg 26.11.2012 hvor vedtaket ble fastholdt.

BU-vedtak 91/12:

1. *Bydelsutvalget har i tidligere vedtak grunnlagt behovet for drosjeholdeplass på St. Hanshaugen, og vil derfor ikke anbefale flytting av drosjeholdeplassen fra hjørnet Schwensens gate/Ullevålsveien. Bydelsutvalget ser ingen annen god plassering av holdeplass på sentrale St.Hanshaugen og alle plasseringer sentralt på St.Hanshaugen vil ha naboer som ikke ønsker holdeplassen nær egne boliger.*
2. *Bydelsutvalget ser at noen av sameiets argumenter kan være berettiget, men mener det må være mulig å ha en bedre dialog med drosjenæringen i denne saken. Bydelsutvalget mener at en begrensning på antall plasser til 3, plassert ut mot veien, og oppfordring til ikke tomgangskjøring bør være tiltak som kan bedre situasjonen både i forhold til trafiksikkerhet og følt lokal luftforurensning i området*

Bydelsutvalgets vedtak i saken om alternative plasseringer av holdeplass på St. Hanshaugen ble i brev datert 05.11.2012 oversendt berørte parter samt Bymiljøetaten for vurdering av foreslåtte tiltak.

Bymiljøetatens svarbrev datert 25.06.2013 følger vedlagt. I følge Bymiljøetaten må bydelen selv stå for de ønskede tiltak, f.eks utplassering av elementer som sperrer et eller flere felt på drosjeholdeplassen, samt oppsetting og vedlikehold av skilt med forbud mot tomgangskjøring.

Saksframstilling:

Bydelen har inntil i fjor høst vegret seg mot å plassere ut elementer som bydelen må vedlikeholde på et område forvaltet av Bymiljøetaten. Imidlertid plasserte bydelen sent høsten 2013 ut noen store blomsterurner. Disse ble raskt hvelvet og flyttet på, noe som medførte at bydelen kjøpte inn noen midlertidige «betonggriser/sperrer» for plassering på

drosjeparkeringsfeltet nærmest boligene/frisør. Det ble for noen uker siden blitt satt ut ytterligere en sperring, slik at hele feltet nå ikke kan benyttes. Utplassering av betongelementer har hele tiden vært en midlertidig løsning, for å se hvordan avsperring virker, mens et permanent tiltak iverksettes, i samråd med Bymiljøetaten, som forvalter av grunn. Bydelen har ennå ikke fått laget skiltet mot tomgangskjøring, men vil starte produksjon av dette dersom bydelsutvalget fastholder dagens plassering av drosjeholdeplass i området.

Både bydelen og enkelte medlemmer i bydelsutvalget mottok i desember klage på iverksatt tiltak fra en av naboene/tidligere klager. Klager ønsker at det sperres med skikkelige avsperringer med fysisk tyngre elementer og slik at hele lengden avsperras. Videre blir ny oppmerking av de eksisterende felt foreslått for å skape orden på plassen. Klager etterlyser også skiltingen.

Bydelen har nå fått utredet annen plassering av drosjeholdeplassen, blant annet etablering av en holdeplass ved serveringsstedene Java/Pascal. Bydelen har fått tilbakemelding fra Bymiljøetaten på 4 alternative plasser, dagens plass inkludert.

Ny plass ved Java /Pascal

Forslag om 2 drosjeplasser her vurderes av Bymiljøetaten som ikke aktuelle. En drosjeplass skal være 1m bredere enn en ordinær parkeringsplass for biler og forslaget støttes derfor ikke. Drosjeplassene ville i tillegg være nær serveringsstedene og være til sterk sjenanse for deres uteserveringareal.

Waldemar Thranes gate, lommen ved apoteket

Bydelen har tidligere foreslått flytting av drosjeholdeplassen hit. Det er i dette området ved apoteket 2 hc-plasser samt 2 plasser avsatt for varelevering blant annet for apoteket. Det er videre både bysykkelstativ og ordinært sykkelstativ på fortauet i bakkant av disse plassene. Bymiljøetaten vil ikke støtte flytting av drosjeholdeplassen hit. Bymiljøetaten mener at det ikke kan forsvares å flytte på de 4 funksjonene som er på dette området i dag for at drosjene skal få plass her.

Geitmyrsveien ved Knud Knudsens plass

Plassering av drosjer i Geitmyrsveien langs Knud Knudsens plass har tidligere vært et av alternativene som har vært vurdert tidligere, og fått støtte av både taxinæringen samt Bymiljøetaten. Ulempen med denne løsningen er at drosjene får en lang utkjøring via Geitmyrsveien/ Bergstien. Bymiljøetaten mener at plassering av drosjer i Geitmyrsveien kan anbefales. På grunn av forhavene til boligene i Geitmyrsveien 1-9 vil det være ganske god avstand til boligbebyggelsen.

Ullevålsveien /Schwensens gate- dagens plassering

Bymiljøetaten anbefaler dagens plassering. Bymiljøetaten støtter utplasseringen av sperrer eller andre elementer på plassen og vil vurdere søknad fra bydelen om utplassering av «privat skilt» mot tomgangskjøring.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren viser til tidligere saksfremlegg og bydelsutvalgets siste vedtak i saken. Bydelsdirektøren viser også til Bymiljøetatens vurderinger av de sist foreslåtte mulige områder for drosjeplassering sentralt på St. Hanshaugen. Bydelsdirektøren støtter Bymiljøetatens vurderinger av de foreslåtte plassenes egnethet. Bydelsdirektøren viser til henvendelse fra nabo/klager hvor det primære synes å være å få ordnede forhold på dagens plass, så som avsperring av hele feltet nærmest boligene, en bedre oppmerking av drosjefelt på plassen og skilting med tomgangskjøring forbudt.

Bydelsdirektøren vil derfor primært foreslå at dagens drosjeholdeplass beholdes og tiltakene på plassen som foreslått av nabo/klager iverksettes så snart som mulig. Sekundært vil bydelsdirektøren anbefale at drosjeholdeplassen flyttes til Geitmyrsveien.

Tidligere vedtak i saken:

Miljø- og byutviklingskomiteen har behandlet saken i møte 19.03.14 og har fattet følgende vedtak

Behandling:

Helhetlig endringsforslag fra Kjartan Almenning (V):

Bydelsutvalget mener at erfaringene med tiltakene som hittil er satt i verk på plassen Ullevålsveien/Schwensens gate viser at det er vanskelig å oppnå den ønskede effekten med redusert kapasitet for drosjeparkering. Bydelsutvalget mener at behovet for fast drosjeparkeringsplass på St. Hanshaugen ikke er så stort at det forvarer ulempene drosjeparkeringen medfører. Bydelsutvalget går på denne bakgrunn inn for å avvikle parkeringsplassen.

Subsidiært strykes siste avsnitt.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag ble satt opp mot endringsforslaget fra Almenning og falt med leders dobbeltstemme mot 2 stemmer (H, A).

Vedtak:

Bydelsutvalget mener at erfaringene med tiltakene som hittil er satt i verk på plassen Ullevålsveien/Schwensens gate viser at det er vanskelig å oppnå den ønskede effekten med redusert kapasitet for drosjeparkering. Bydelsutvalget mener at behovet for fast drosjeparkeringsplass på St. Hanshaugen ikke er så stort at det forvarer ulempene drosjeparkeringen medfører. Bydelsutvalget går på denne bakgrunn inn for å avvikle parkeringsplassen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget foreslår at dagens drosjeholdeplass beholdes, og at tiltakene på plassen som vedtatt tidligere og foreslått av nabo/klager iverksettes så snart som mulig.

Bydelsutvalgets viser her til siste henvendelse fra nabo/klager hvor det primære synes å være å få ordnede forhold på dagens plass, så som avsperring av hele feltet nærmest boligene, en bedre oppmerking av drosjefelt på plassen og skilting med tomgangskjøring forbudt.

For begrunnelse for forslaget vises også til tidligere saksfremlegg og bydelsutvalgets siste vedtak i saken. Bydelsutvalget viser også til Bymiljøetatens vurderinger av de sist foreslåtte mulige områder for drosjeplassering sentralt på St. Hanshaugen. Bydelsutvalget støtter Bymiljøetatens vurderinger av de foreslåtte plassenes egnethet.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:
BU-sak 91/12
Bymiljøetatens brev datert 25.06.2013

Sak 16/14 Bernt Ankers gate 6 (208/50) med flere - Detaljregulering for offentlig ettersyn

Arkivsak: 201201432

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	4/14
Bydelsutvalget	25.03.14	16/14

BERNT ANKERS GATE 6 (208/50) MED FLERE - DETALJREGULERING FOR OFFENTLIG ETTERSYN

Sammendrag:

Det fremmes 2 forslag i saken

Alternativ 1 - Olav Thon Eiendomsselskap ASA:

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bernt Ankers gate 6 m. fl., Hammersborg, som omreguleres fra byggeområde for forretning, kontor, industri og bolig til

- Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/ undervisning/ institusjon (kultur)/ forsamlingslokale/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim, frisør, virksomhet med allmenntilgang formål)/ kontor/ bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau

Byggehøyder er 4, 5 og 6 etasjer. Prosent utnyttelse, %- BRA 255 % - 48 boliger.

Bakbygningen på Torggata 23 bygges om til boliger. Planen fremmes uten bilparkering på egen grunn.

Alternativ 2 - Byantikvaren:

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bernt Ankers gate 6 m. fl., Hammersborg, som omreguleres fra byggeområde for forretning, kontor, industri og bolig til

- Bebyggelse og anlegg – bolig/ forretning/ kontor
- Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Byantikvaren fremmer alt. 2, med forslag om bevaring (kulturmiljø) av all eksisterende bebyggelse til bolig, forretning og kontor.

Plan- og bygningsetaten anbefaler nybygging, men mener fotavtrykket av bebyggelsen i bakgården må reduseres ytterligere og byggehøyden i bakgården reduseres til 4 etasjer.

Etaten tar ikke endelig stilling til forslaget før bemerkninger vedrørende disse forholdene og temaet parkering vil bli vurdert etter offentlig ettersyn.

Saksframstilling:

Plan- og bygningsetatens saksframstilling er tatt inn i saken.

Bakgrunn

Planområdet ligger i et av Hausmannskvartalene og omfatter Bernt Ankers gate 6, Calmeyers gate 6 og deler av Torggata 21 og 23. I dag er det kun to boliger i Bernt Ankers gate 6 og seks i Calmeyers gate 6, for øvrig er det næring på eiendommene.

Kvartalet er ifølge S-3014, vedtatt 16.11.1988, regulert til byggeområde for forretning, kontor, industri og bolig. Kommunedelplan for indre Oslo (KDP 13), vedtatt 02.12.1998, legger vekt på øking av boligandelen i indre by, spesielt i sentrum, herunder blant annet

Hausmannskvartalene. Planleggingsprogrammet Hausmann, vedtatt 2006, viser, innenfor planområdets avgrensning, nybygging langs gatene med byggehøyde 4 etasjer (mulighet for inntil 6 etasjer.) mot Bernt Ankers gate, inntil 6 etasjer og mulighet for 2 tilbaketrunkne etasjer mot Calmeyers gate. Nye tiltak inne i kvartalet kan være 4 etasjer. Inntil 20 % av markert areal inne i kvartalet kan bebygges.

Beskrivelse av planforslaget

Alternativ 1: Hensikten med planforslaget er boligutbygging. Området foreslås omregulert til kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/ undervisning/ institusjon (kultur)/ forsamlingslokale/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim, frisør, virksomhet med allmennyttig formål)/ kontor/ bevertning. Fortauet langs Bernt Ankers gate 6 og Calmeyers gate 6 reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau pga. at det tillates balkonger utenfor byggelinjen (overbygging av fortau).

Bruksareal = 4 545 m², som tilsvarer % - bruksareal, % - BRA = 255 %. Maks 50 % av planområdet kan underbygges.

Maks. gesims mot Bernt Ankers gate (nr. 6) foreslås med kote 27 - tilsvarer 6 etasjer og maks. gesims mot bakgård foreslås med kote 21 - tilsvarer 4 etasjer.

Maks. gesims mot Calmeyers gate foreslås med kote 27 - tilsvarer 6 etasjer og maks. gesims i bakgård foreslås med kote 24 - tilsvarer 5 etasjer. Samme høyde foreslås i bakgården til Torggata 21.

Bebyggelsen skal ha flate tak, med takterrasse for beboerne.

Høyden på normaletasje inklusiv dekke er oppgitt å være 3,0 m. Næringsetasje vil ha brutto høyde på 4,0m.

Takoppbygg for tekniske installasjoner, heisoppbygg og fasiliteter i tilknytning til felles takterrasse foreslås tillatt oppført med inntil 4,5 m over angitte høyder. Takoppbyggene kan ha et areal maksimalt 65 m² BRA per takterrasse. Rekkverk på takterrasse foreslås tillatt med maksimum høyde 1,6 m over angitte høyder.

Bebyggelsen kan ha maksimal dybde på 12 m. Balkonger kommer i tillegg til dette. Balkonger foreslås tillatt ukraget maksimum 1,6 m ut over byggegrenser mot bakgård og 1,2 m ut over formålslinjer mot gate, sistnevnte minimum 3,5 m over terreng.

Balkonger tillates innglasset og skal ha et lett uttrykk.

Boliger tillates ikke i 1. et. mot gate. Publikumsrettede formål tillates kun i 1. et. og kjeller.

Det foreslås ikke parkering for biler i planområdet.

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

Leilighetsfordelingen forutsettes i henhold til bystyrets vedtak av 25.09.2013.

Det skal avsettes felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 20 m² for hver bolig i planområdet. Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng, for øvrig på felles takterrasser.

Planforslaget antas ikke å få økonomiske konsekvenser for Oslo kommune. Konsekvenser for omgivelsene vil i alt. 1 være nye, fasader med høyere bebyggelse og med innglassete balkonger. 48 nye leiligheter vil skape mer liv i området.

Alternativ 2 (Byantikvarens beskrivelse):

Hensikten med forslaget er å bevare Bernt Ankers gate 6 med bakbygninger, samt å bevare Calmeyers gate 6 og bakbygning knyttet til Torggata 23, som er et representativt bygningsmiljø fra slutten av 1800-tallet og som del av det helhetlige kulturmiljøet som omfattes av Hausmannskvartalene. Planforslaget skal ivareta verneverdiene, samtidig som det skal legges til rette for fremtidig bruk som ikke forringer verneverdiene. Forslaget skal sikre helheten i kulturmiljøet, som kilde til opplevelse, identitet og historieforståelse.

Bevaringsverdier

Miljøet er, etter riving av Vaterland og Vika, det eldste gjenværende området i Oslo med sammenhengende murgårdsbebyggelse. Området kjennetegnes av forholdsvis små kvartaler med høy utnyttelse, trange gater, og bygninger fra siste halvdel av 1800-tallet med høyt innslag av næringsfunksjoner. Disse kvartalene har også særlig betydning i forhold til å ta vare på den jødiske minoritetens historie i Oslo, samt andre immigrasjonsgrupper som befolket området på 1800- og tidlig 1900-tallet. Hausmannskvartalene inngår i Riksantikvarens NB!-register over nasjonale kulturminneinteresser i by. Mot denne bakgrunn anbefaler Byantikvaren at Bernt Ankers gate 6 og Calmeyers gate 6 bevares, selv om "Planleggingsprogram Hausmann" legger opp til riving og fortetting.

Ved den kulturhistoriske gjennomgangen av området i 2000 i forbindelse med utarbeidelse av "Planleggingsprogram Hausmann", var det kun begrenset mulighet for å få dokumentert bakgårdene. Dette, samt ønsket om en viss strukturell fleksibilitet for senere tilpasning av tiltak i det verneverdige miljøet, medvirket til at rammer for riving og utbygging i bakgårdene ikke er avklart i planleggingsprogrammet.

Dette omfatter også bakgårdene med bebyggelse i Bernt Ankers gate 6 og Calmeyers gate 6. Byantikvaren har derfor foretatt ny befaring og vurdering av eiendommene, og etter dette kommet til følgende:

- Pakkhuset i Bernt Ankers gate 6 er oppført mellom 1894 og 1895, og er en av de mer storslåtte

byggene i sin kategori i Oslo. Bygningen har høy kulturhistorisk verdi og høy grad av materialautensitet.

- Frontbygningen og stallen i Bernt Ankers gate 6 sto ferdig i 1905 med Karl Høie som utførende

arkitekt. Bygningene er noe endret, men samlet gir disse tre bygningene et flott og talende bilde av en handelsgård rundt forrige århundreskifte; etablert med et beskjedent, en arkitektonisk selvbevisst anlegg, og med klare tegn på rask ekspansjon.

- Calmeyers gate 6 er oppført i 1875, med L. Hauge som byggherre. Omfattes av Oslo kommuneplan 2008, avsnitt 5.12 "Ta vare på nasjonale kulturminneverdier". Eiendommen er også oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Murgården har fremdeles bevaringsverdi som del av områdets homogene 1800-talls struktur og bygningsmiljø, selv om fasaden i dag er strippet for fasadedekor og dermed har mistet noe av sin opprinnelige bevaringsverdi.

- Bakbygningen i Torggata 23 ble allerede vurdert som bevaringsverdig i planprogrammet. Bakbygningene i tilknytning til frontbygningen fra 1894 er fra 1911 med H. Wang som utførende arkitekt.

Planforslaget

Anlegget som helhetlig miljø styrker verdien også av frontbygningen i Calmeyers gate 6 og hele anlegget foreslås derfor regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø, H 570 i kombinasjon med formål, bolig, forretning og kontor. Planforslaget legger opp til at noen endringer kan skje, men at dette ikke skal redusere verneverdien vesentlig. Dette gjelder eventuell innpassing av heis mot bakgård. Videre åpner forslaget for at de øverste etasjene i stallbygningen i Bernt Ankers gate 6 kan endres noe uten at dette går ut over

bevaringsverdiene. Planforslaget forutsetter at første etasje ut mot gate benyttes til butikk og næringsformål.

Byantikvarens beskrivelse av konsekvenser

Konsekvenser av Byantikvarens alternativ er at Bernt Ankers gate 6, Calmeyers gate 6 og Torggata 21 og 23 blir bevart som en viktig del av det helhetlige miljøet som Hausmannskvartalene utgjør. Forslaget ivaretar bevaringshensynet for Bernt Ankers gate 6, Calmeyers gate 6 og Torggata 21 og 23 som et representativt og viktig kulturmiljø fra 1800-tallet og tidlig 1900-tallet.

Samrådsuttalelser

Samrådsuttalelser fra bydel og 8 etater er referert i Forslagsstillers planbeskrivelse, kapittel 5 Medvirkning.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 4 forhåndsuttalelser.

Byantikvaren opprettholder si uttalelse av 04.09.2012 hvor de uttaler at Hausmannskvartalene er det eldste gjenværende området i Oslo med sammenhengende murgårdsbebyggelse.

Hausmannskvartalene inngår i Riksantikvarens NB!-register over nasjonale kulturminneinteresser i by. De anbefaler at Bernt Ankers gate 6 med bakgårdsbebyggelse, samt bakgården i Torggata 23 med bakbygning anbefales regulert med hensynssone – bevaring av kulturmiljø. Calmeyers gate 6 vurderes nærmere. Etter dette har Byantikvaren besluttet å fremme et eget alternativ med bevaring av all bebyggelsen innenfor planområdet (alt.2).

Bymiljøetaten er positiv til lokal overvannshåndtering. Ingen deler av kjeller må ligge under vei, inkludert fortau. Det vises for øvrig til samrådsuttalelsen 15.08.2012.

Vann- og avløpsetaten minner om at det kan ligge stikkledninger som må ivaretas i planområdet. Det må tas inn en egen § i bestemmelsene som ivaretar lokal overvannshåndtering.

Borettslaget Calmeyers gate 4 (styret) er i utgangspunktet positive til planene. Enkelte beboere har vært bekymret for økt innsyn da nåværende bakbygninger erstattes med leiligheter.

Tilsvare fra forslagsstiller

Til Byantikvaren: Det anses at Byantikvaren hadde tilstrekkelig grunnlag for en prioritering av verneverdier ved utarbeidelse av Planleggingsprogram Hausmann.

Til Bymiljøetaten: Det planlegges ikke bebyggelse under vei. For øvrig vises det til kommentarer til Bymiljøetaten i kapittel 5.1.

Til Vann- og avløpsetaten: Det er ingen kjente, private stikkledninger i området.

Overvannshåndtering er tatt inn i bestemmelsene.

Til Borettslaget Calmeyers gate 4: Det vil bli noe mer innsyn for borettslaget, da tidligere næringsbygg erstattes med boliger. Avstanden til boligene i Calmeyers gate 4 vil imidlertid bli større ved at bygningene plasseres lengre fra eiendomsgrensene enn dagens bebyggelse og derved gir økt opplevelse av lys og luft for eiendommen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser

Til Byantikvaren

Bevaring av bebyggelsen på Bernt Ankers gate 6 og Calmeyers gate 6 medfører at det ikke vil bli mulighet for sammenslåing av bakgårdsareal for å gi større sammenhengende utearealer for beboerne. I planleggingsprogrammet legges det stor vekt på at det skal opparbeides gode felles utearealer for beboerne, spesielt med henblikk på barns lek. Dette kan ikke gjennomføres hvis bygningene i planområdet reguleres til bevaring/ bolig.

Dersom boligene skal få gode kvaliteter og det skal kunne opparbeides gode utearealer vil det være nødvendig med noe riving i kvartalet. Bebyggelsen langs den viktige ferdselsåren Torggata og det meste av bebyggelsen mot Osterhaus gate er sikret ved bevaringsregulering.

Til Bymiljøetaten

Det vil bli stilt krav om lokal overvannshåndtering i reguleringsbestemmelsene. For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Overordnede mål og stedsutvikling

Hausmannsområdet er et sentrumsnært og mangfoldig område med mange typer næring, offentlige og private institusjoner og boliger. Området er under transformasjon og i de senere årene er det oppført flere nybygg, både kontorer og boliger. Fortetting/ nybygging i samspill med bevaring er i tråd med overordnede føringer i KP, KDP 13 og i Planleggingsprogram Hausmann. Området anses egnet for boliger dersom det sørges for gode, brukbare og tilstrekkelige utearealer, jf. Forslag til utearealnormer, og dersom det gjennomføres tilstrekkelige støytiltak.

Kulturminner

I Planleggingsprogram Hausmann (2005) er ingen av bygningene innenfor planområdet markert som bevaringsverdige og arealet er vist som nybyggingsområde. Calmeyers gate 6 er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse. Bernt Ankers gate 6 er ikke på gul liste (tidligere av Byantikvaren vurdert til "diskutabel verneverdi").

Planleggingsprogram Hausmann ble utarbeidet og fremmet som et omforent forslag.

Byantikvaren anfører imidlertid at det ved den kulturhistoriske gjennomgangen av området kun var begrenset mulighet for å få dokumentert bakgårdene. Dette medvirket etter deres mening til at rammer for riving og utbygging i bakgårdene ikke var avklart i planprogrammet.

BYA uttaler imidlertid ved samråd at bebyggelsen på Bernt Ankers gate 6, frontbygning, stall og pakkhus (6 et.) bør reguleres til bevaring (hensynssone). Det bemerkes at tidligere vurderinger av Calmeyers gate 6 synes noe uklare. Bygget vurderes å ha noe lavere kulturminneverdi enn Bernt Ankers g. 6, selv om det er vesentlig gatefasaden som trekker ned og denne muligens, etter deres vurdering, vil kunne tilbakeføres.

Byantikvaren har i etterkant av uttalelsen til planinitiativet besluttet å fremme et eget alternativ med hensynssone bevaring kulturmiljø for hele planområdet, se beskrivelse av planforslaget, alternativ 2.

Planleggingsprogram Hausmann har definert den sydøstre halvdel av kvartalet som nybyggingsområde med fortettingspotensiale. Dette legges til grunn for Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget.

Bevaring av alle bygningene på Bernt Ankers gate 6 og Calmeyers gate 6 vil medføre at det ikke vil bli mulighet for sammenslåing av bakgårdsareal for å gi større sammenhengende utearealer for beboerne. I planleggingsprogrammet legges det stor vekt på at det skal opparbeides gode felles utearealer for beboerne, spesielt med henblikk på barns lek. Dette vil ikke være mulig dersom bygningene på B. Ankers gate 6 og Calmeyers gate 6 reguleres til bevaring. Dersom boligene skal få gode kvaliteter og det skal kunne opparbeides gode utearealer anses det nødvendig med noe riving og nybygging i kvartalet.

Bebyggelsen langs den viktige ferdselsåren Torggata og det meste av bebyggelsen mot Osterhaus gate er sikret ved bevaringsregulering. Plan- og bygningsetaten anbefaler nybygging på eiendommene.

Se for øvrig forslagsstillers faglige begrunnelse – Kulturminner i Forslagsstillers planbeskrivelse, side 18.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger i et tett utbygget område. Området er eksponert for luftforurensning og trafikkstøy.

Bernt Ankers gate ligger i gul støysone og Calmeyers gate 6 i rød sone. Krav vedrørende støyforholdene er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. På grunn av trafikkstøy tillates innglassing av balkonger.

Jordprøver viser en moderat forurensning. Fjerning av forurenset grunn, ivaretagelse av krav til luftkvalitet, inn klima og radon dekkes av byggt teknisk forskrift i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Det foreslås at kun 50 % av planområdet skal kunne underbygges. Dette vil gi nesten 1 daa gårdsrom hvor det er mulig å plante busker og trær og hvor lokal avrenning/ infiltrasjon muliggjøres. Beplantning og lokal overvannshåndtering er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Solforholdene på terreng vil bli noe bedre etter riving og nybygging, men på grunn av små og smale gårdsrom vil det fortsatt bli mye skygge på terreng. Primært vil det derfor være takterrassene som få de beste solforholdene.

Terrenget i området ligger på kote 7 til 8 og det er 10 til 30 m til fjell. Fjell dybden er størst i sør. Grunnen består av varierende fyllmasser over tørrskorpeleire til ca. 3 til 4 m. Under dette er det fast leire med økende skjærfasthet i dybden. Før fjell kan det være et morenelag. Berggrunnen består av leirskifer, kalkstein og mergelskifer. Det er ikke kvikkleire på tomten eller i nærliggende område. Grunn- og berggrunnsforholdene er typiske for Oslo sentrum.

Trafikkforhold

Torggata er i dag stengt for gjennomgangstrafikk og Calmeyers gate med toveistrafikk fungerer som gjennomfartsåre. Utbygging etter alternativ 1, som ikke innebærer parkering på egen grunn, forventes ikke å medføre endring av trafikksituasjonen i nærområdet. Det er svært kort vei til diverse trikke- og busslinjer, som dekker det meste av byen. Varelevering til lokalene i 1. et. vil måtte skje fra gategrunn.

Da det ikke planlegges parkering på egen grunn vil beboere med bil måtte leie parkeringsplass i offentlig eller privat parkeringsanlegg eller benytte seg av gateparkering. Se eget avsnitt "Parkering".

Avkjørsel for brann- og redningskjøretøy skal være fra Bernt Ankers gate.

Risiko- og sårbarhet

Asplan Viak har utarbeidet Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). ROS anses tilstrekkelig ivaretatt i saken.

Naturrisiko: Det er ikke avdekket naturrisiko ved planområdet ut over at det kan være fare for radon. Det kan i tillegg være alunskifer i planområdet. Radonforebyggende tiltak må uansett gjennomføres iht.

Teknisk forskrift. Radonforebyggende tiltak må også spesielt ivaretas ved bruksendring av eldre bygning til boliger.

Sårbare naturområder og kulturmiljøer: Tiltaket, alternativ 1, medfører riving eller bruksendring av bygninger fra slutten av 1880-tallet, som er vurdert som bevaringsverdige. Det er for øvrig ikke avdekket risiko knyttet til sårbare naturmiljøer.

Teknisk og sosial infrastruktur: Planen innebærer boligenheter som bare er tilgjengelige fra bakgården, slik at de er noe vanskelig tilgjengelige for redning og slukning ved brann. Men det forutsettes at innkjøring til bakgården utformes med bredde og høyde iht. krav fra Brann- og redningsetaten slik at tilgjengelighet er ivaretatt. For øvrig er det ikke avdekket risiko knyttet til teknisk og sosial infrastruktur.

Virksomhetsrisiko: Planområdet er utsatt for luftforurensning og støy. Luftforholdene og skjerming mot trafikkstøy må tilfredsstilles iht. gjeldende retningslinjer.

Tiltaket medfører (alt. 1) riving som må gjennomføres miljømessig forsvarlig med korrekt håndtering av rivingsavfall med mer.

Det er påvist forurensning i grunnen og det må utarbeides tiltaksplan for arbeidet med forurenset grunn før arbeid i gangsetting.

Det er generell ulykkesrisiko knyttet til trafikk til/ fra/ ved området.

Spesielle forhold ved utbygging: Anleggsområdet må sikres mot at uvedkommende kan komme til skade på byggeplassen. Sikt rundt området må sikres. Spesielt myke trafikanter må sikres ved anleggsarbeid ut mot fortau/ gate.

Sosial infrastruktur

Området er sentrumsnært med de fleste service- og forretningstilbud i nærheten. Møllergata skole og Elvebakken videregående skole ligger i nærheten. Nærmeste barnehager ligger i bydel Grünerløkka og bydel Gamle Oslo. Det er planlagt en barnehage i Hausmanns gate vis a vis Jakob kirke. Planområdet anses ikke særlig egnet for barnehageutbygging på grunn av små utearealer som ligger i skygge store deler av dagen.

Utnyttelse og høyder

Grad av utnyttning skal ikke overstige $BRA = 4\,545\text{ m}^2$. Denne utnyttelsen tilsvarer %-BRA = 255 %. Nybygget på Bernt Ankers gate 6 foreslås med 6 etasjer mot gate. Føringene i planleggingsprogrammet legger opp til byggehøyde på 4 etasjer mot sydvest i Hausmannskvartalene. I tillegg er det forhandlingsrom for inntil 2 etasjer, hvorav siste (6. etasje) skal være tilbaketrukket mot gård. Illustrasjonene viser full høyde i hele 6. etasje. I tillegg kommer takterrasse med rekkverk inntil 1,6 m pluss et stort takoppbygg på 65 m² over dette, dvs. som en delvis 7 etasje. Plan- og bygningsetaten mener en byggehøyde mot gate på 6 et. kan anbefales ut fra beliggenheten mellom den 8 etasjers hjørnebygningen på Calmeyers gate 4 og den

4 etasjers bygningen på Calmeyers gate 6B. Gesimslinjen for 6B ligger i overkant med 5 et. på nybygget.

Volumet på nybygget anses imidlertid å bli for dominerende mot gårdsrommet og vil skape dårlige forhold på takterrassen over bakbygningen.

Fløyen mot bakgården på Bernt Ankers gate foreslås med høyde tilsvarende 4 et. Dette er i henhold til føringene i planprogrammet. Gjenbygging av det lille gårdsrommet på nr. 6B (med 27 boliger) opprettholder de dårlige lysforholdene inne i det trange gårdsrommet og lysforholdene til de leilighetene som kun har vinduer mot gårdsrommet. Stallbygningen med 3 et. på nr. 6 bidrar også i dag til dårlige forhold i naboens gårdsrom, men nybygget med sine 4 et. pluss takterrasse anses å forverre situasjonen.

Plan- og bygningsetaten er svært skeptisk til dette.

Bygningen mot Calmeyers gate foreslås med 6 etasjer pluss takterrasse og takoppbygg (trapp og heis).

Topp rekkverk på takterrasse kommer i tillegg med maksimum 1,6 m..

Planleggingsprogrammet legger opp til 6 et. mot sydøst og inntil 2 et. tilbaketrukket. Plan- og bygningsetaten anbefaler den foreslåtte høyden, men ønsker at en viss tilbaketrekking av takoppbygget fra hovedgesims tas inn i bestemmelsene etter offentlig ettersyn.

Bakfløyen på Calmeyers gate 6 og bygget i bakgården på Torggata 21 foreslås med høyder tilsvarende 5 et. Planprogrammet anbefaler en byggehøyde på 4 et. inne i kvartalet. Plan- og bygningsetaten har tidlig i prosessen anbefalt at nybygg i bakgårdsarealene skal være maksimum 4 et. og vil forstst holde fast ved denne vurderingen.

Alle takoppbygg for tekniske installasjoner, heisoppbygg og fasiliteter knyttet til felles takterrasse foreslås oppført med inntil 4,5 m over angitte høyder og med et areal på inntil 65 m² per takterrasse. Det foreslås videre at rekkverk på terrasser tillates etablert med maksimum høyde 1,6 m. Etter etatens vurdering anses størrelsen og høyden på takoppbyggene som for store og for høye og rekkverket unødvendig høyt.

Estetikk og byggeskikk

På grunn av tett og forholdsvis høy bebyggelse i områdene rundt er planområdet lite synlig for

omgivelsene og antas ikke å ha noen fjernvirkning. Nye og ofte store volumer i de tradisjonsrike og delvis bevaringsverdige Hausmannskvartalene krever at det legges ekstra stor vekt på god kvalitet i utforming, farge- og materialbruk.

Den gamle bebyggelsen i kvartalet er oppført med saltak. Nyoppførte bygninger og foreslått ny bebyggelse har flate tak. Dette er positivt, da det muliggjør takterrasser med gode solforhold, samt bidrar til større fellesarealer.

Illustrasjonsprosjektet viser et formspråk med skråskårede volumer mot bakgården, skjæringene skjer enten horisontalt eller vertikalt. Forslagsstiller beskriver at dette vil gi ekstra kvaliteter til bebyggelsen og et gjennomført, men likevel ryddig formspråk. Dette er imidlertid ikke sikret i kart og bestemmelser. Med tanke på betydningen for lysforholdene i bakgården og mulig utstrekning av bebygget areal, vil Plan- og bygningsetaten vurdere å sikre disse forholdene i reguleringsbestemmelsene før oversendelse til politisk behandling.

Nybygg mot gate foreslås lagt i formålsgrensen med 6 et. byggehøyde. Hjørnegården Calmeyers gate 4 er oppført med 8 etasjer. På Bernt Ankers gate 6 foreslås en bakbygning i vinkel mot forbygningen. Denne vil med sine 4 et. + takterrasse redusere lyset ytterligere i bakgården på Bernt Ankers gt. 6B i forhold til dagens 3 et. bygning i gårdsrommet på nr. 6. I fortsettelsen av frontbygningen på Calmeyers gate 6 foreslås en bakbygning langs eiendomsgrensen med et smalt bygningsvolum med byggedybde på ca 9 m og med 5 et. Den nye bakbygningen på Torggata 21 foreslås også med 5 etasjer.

Opprinnelig ble balkonger foreslått med 2 m dybde både ut mot gate og mot bakgård. Disse er imidlertid redusert til 1, 2 m mot gate og 1,6 m mot bakgård. På grunn av støyforholdene foreslås balkongene innklasset. Det er krav om at balkongene skal ha et lett uttrykk. Dette vil kreve spesiell oppfølging i byggesaken.

Utearealer

Føringen i Planleggingsprogrammet om at inntil 20 % av skravert areal inne i kvartalene kan bebygges overholdes ikke. Bebygget areal i gårdsrommet på terreng er utregnet til ca 30 % (29,6 %). Planprogrammet er ikke juridisk bindende, men en tredjedels økning av bebygget areal i bakgård i forhold til føringene synes å være for mye. Spesielt fordi resultatet blir smale oppholdsarealer, og for en stor del med mye skygge. Takterrassene vil bli et svært godt supplement, men utearealene på terreng må allikevel ha bedre forhold. Brukbarheten av bakhagen for beboerne er også avhengig av en enkel atkomst.

Det opplyses at forslaget tilfredsstiller kravet i Planleggingsprogrammet om 8 m² uteareal på terreng. I tillegg er det vist takterrasser på alle bygningene pluss balkonger. På grunn av bebyggelsens høyde vil mye av utearealet på terreng ligge i skygge store deler av dagen. Takterrasser er derfor et supplement til utearealene på terreng.

Minimum uteareal iht. forslag til utearealsnormen er 16 % av boligenes areal, dvs. 702 m². Dette er oppgitt å være oppfylt. Størrelsesmessig er også fellesareal på terreng oppfylt, dvs. antall m². Det presiseres at gangareal ikke skal medregnes. Kravet om at uteoppholdsarealene skal ha en hovedform der lengde/ breddeforhold ikke overstiger 1:2 oppfylles ikke. Heller ikke at avstanden mellom motstående bygningsfasader rundt boligenes fellesareal skal være minst bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde og uansett ikke mindre enn 17 m. Avstanden mellom bakbygningene på Calmeyers gate 6 og Bernt Ankers gate 6 vil kun bli ca 7 m. Avstanden fra den nye bakbygningen på Torggata 21 og den høye bakveggen på bakbygningen på Bernt Ankers gate 6B-D er ca 10,5 m. Det er kun avstanden mellom forbygningen og bakbygningen på Torggata 21 som tilfredsstiller kravet om 17 m avstand mellom bygninger. Dette betinger imidlertid at hele bakgårdsarealet på nr. 21, som i dag benyttes til parkering og er det mest solfylte arealet, opparbeides i sin helhet til uteareal for beboerne. Dette er sikret ved rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Den sydligste delen av utearealet er, på grunn av høy bebyggelse, skyggelagt hele dagen så å si hele året. Dersom bakbygningen på Calmeyers gate 6 utformes med skrå fasade, som illustrert, vil det bli noe sollys på terreng på deler av arealet midtsommers.

Bakbygningen på Bernt Ankers gate 6 som foreslås med 4 etasjer pluss rekkverk for takterrasse vil skape en enda mørkere bakgård for Bernt Ankers gate 6B, som har 27 leiligheter og et gårdsrom som er ca 60 m². Der hvor bakbygningen er planlagt ligger det i dag en stall, opprinnelig 2 etasjer, men påbygget til 3 etasjer. Nybygget vil bli enda høyere og vil derved forverre situasjonen for beboerne på Bernt Ankers gate 6B ytterligere.

Barns interesser

Barns interesser vil bli fulgt opp ved opparbeidelse av leke- og oppholdsarealer. Det er imidlertid ingen muligheter for store sammenhengende lekearealer inne i kvartalet. På grunn av store volumer og tetthet mellom bygningene blir store deler av utearealene være skyggelagt.

Parkering

Områdets sentrale beliggenhet og gode kollektivdekning tilsier bruk av en lav parkeringsnorm. Forslagsstiller mener det ikke er behov for parkeringsplasser for bil, da beboerne enten ikke kommer til å ha bil, eller at de som eventuelt har bil vil ha mulighet for å parkere i nærliggende parkeringsanlegg. Planleggingsprogram Hausmann (2005) forutsetter at parkering for nye boligprosjekter løses på egen grunn.

I henhold til retningslinjene for parkering i planleggingsprogrammet er det angitt en veiledende boligparkeringsnorm for området med minimums- og maksimumskrav. Dette vil i denne saken tilsi minimum 24 plasser (22 for boligene og 2 for næringsdelen - beredskapsparkering) og maksimum 36 (34 for boligene og 2 for næringsdelen). Den gjeldende parkeringsnormen for Oslo tilsvarer maksimumstallene i planleggingsprogrammet. På bakgrunn av den sentrale beliggenheten og den gode kollektivdekningen anser Plan- og bygningsetaten at minimumsnormen kan benyttes i dette tilfellet.

Planforslaget innebærer en så stor utbygging at det ikke synes riktig å akseptere at det ikke er parkeringsdekning på planområdet i det hele tatt. Det er dårlige muligheter for gateparkering i området. Calmeyers gate har toveistrafikk etter at Torggata ble stengt for gjennomkjøring og det er sykkelfelt i Torggata med begrenset mulighet for parkering. I Storgata og Hausmanns gate er det ikke mulig å parkere på grunn av kollektivtrafikken. Hvis forslagsstiller opprettholder planforslaget uten parkeringsplasser på egen eiendom, vil Plan- og bygningsetaten (med henblikk på grunnforhold og bevaringsverdig nabobebyggelse) måtte vurdere å utarbeide et eget alternativ med parkering under lokk. På denne måten kan man unngå en byggegrop som tilsvarer nærmest hele planområdet. Eventuelt kan det kreves parkering under terreng i deler av planområdet. Eiendommens form, naboskap med bevaringsverdig bebyggelse etc. kan gi vanskeligheter med å innpasse lokk over bakgården/ del av bakgården uten at dette går ut over kvaliteten på utearealene.

Det er opplyst at det etter hvert er blitt vanskelig å få tinglyst rett til parkeringsplasser i parkeringshus. Det er imidlertid flere parkeringshus/ anlegg i nærheten som har ledig kapasitet og hvor det kan være mulig å leie p-plass. Dette antas imidlertid å være så kostbart at kun et fåtall vil velge denne løsningen. Ett parkeringshus ligger i tilknytning til Anker studentboliger rett vest for Ankerbrua, ett i Stenersgata (ved Gunerius) og ett i Christian Krohgs gate.

Universell utforming

Utforming med hensyn til tilgjengelighet, både til boliger og utearealer, må tilfredsstille de til enhver tid gjeldende krav i Teknisk forskrift (TEK).

Økonomiske konsekvenser

Utbygging i planområdet antas ikke å medføre økonomiske konsekvenser for Oslo kommune.

Juridiske forhold

Da forslaget dreier seg om boligutbygging kreves det ikke konsekvensutredning. Forslaget utløser ikke krav om utbyggingsavtale. Det stilles rekkefølgekrav om at uteoppholdsarealene, inklusive hele utearealet på Torggata 21, være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Interessemotsetninger

Det foreligger interessemotsetninger mellom forslagsstiller, som ønsker å rive bebyggelsen i planområdet for oppføring av nye boliger og Byantikvaren, som ønsker bevaring av all bebyggelsen innenfor planområdet.

Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon

Omregulering til formål bolig med noe næring/ utadrettet virksomhet i 1. etasje er i tråd med overordnede føringer for området og anbefales. Det er avvik mellom forslaget om nybygging i alternativ 1 og Byantikvarens forslag om bevaring av eksisterende bebyggelse i alternativ 2. Plan- og bygningsetaten mener det er riktig med nybygging på eiendommene fordi vedtatte føringer for kvartalet tilsier nybygging og fordi man da kan oppnå flere sentralt beliggende boliger og større sammenhengende utearealer i gårdsrommet.

Det er 8 leiligheter i planområdet i dag. Byantikvarens forslag, alt. 2, kan kun gi få nye leiligheter, mens alt. 1 vil gi en boliggevinst på 40 leiligheter.

Planleggingsprogrammet legger føringer for lavere bebyggelse langs Bernt Ankers gate enn langs

Calmeyers gate for å oppnå bedre sol- og lysforhold på utearealene. Etaten mener fortsatt at forslaget ikke viser tilstrekkelige kvaliteter til å kunne anbefale å bebygge så mye av bakgårdsarealet som foreslått og 5 etasjers bebyggelse i bakgården, som er over anbefalingene i Planleggingsprogram Hausmann. Bebygget areal i bakgård er ca 30 %, dvs. en god del mer enn 20 % som anbefales. Etaten vil ikke gå inn for at en så stor del av bakgårdsarealet bebygges.

Plan- og bygningsetaten mener fotavtrykket av bebyggelsen i bakgården må reduseres ytterligere og at byggehøyden i bakgården må reduseres til 4 et. Etaten er videre skeptisk til å bygge en bakbygning med 4 etasjer mot gårdsrommet på Bernt Ankers gate 6B. Dette vil forverre situasjonen på eiendommen og gi enda mørkere bakgård og derved dårligere forhold for

leilighetene enn i dag. For å oppnå mindre bebygget areal i bakgården, bedre forhold for Bernt Ankers gate 6B og større utearealer vil Plan- og bygningsetaten vurdere å utarbeide et eget alternativ til politisk behandling med mindre bebygget areal i bakgården, eventuelt uten bakbygning på Bernt Ankers gate 6.

Store deler av lekearealene vil bli smale og ligger inneklemt mellom bygningene. Selv om utearealenes tilfredsstillende kravene med hensyn til størrelse, er de allikevel ikke tilfredsstillende når det gjelder brukbarhet og solinnfall. Takterrassene får gode solforhold. Det er viktig at det gis et utendørs tilbud til beboere i alle alderstrinn.

Plan- og bygningsetaten anbefaler nybygging på eiendommene. Etaten tar imidlertid ikke endelig stilling til planforslaget før bemerkninger ved offentlig ettersyn vedrørende bebyggelsens høyder, inklusive takoppbyggenes høyde, takoppbyggenes størrelse, bebygget areal i gårdsrommet og manglende bilparkering på eiendommene er vurdert etter offentlig ettersyn.

Bydelsdirektørens vurdering

Omregulering til formål bolig med noe næring/ utadrettet virksomhet i 1. etasje er i tråd med overordnede føringer for området og bydelsdirektøren mener at formålsendringen må kunne anbefales.

Det foreligger interesseløstninger mellom forslagsstiller, som ønsker å rive bebyggelsen i planområdet for oppføring av nye boliger og Byantikvaren, som ønsker bevaring av all bebyggelsen innenfor planområdet.

Plan- og bygningsetaten mener det er riktig med nybygging på eiendommene fordi vedtatte føringer for kvartalet tilsier nybygging og fordi man da kan oppnå flere sentralt beliggende boliger og større sammenhengende utearealer i gårdsrommet.

Bydelsdirektøren er enig i disse vurderingene. Bydelsdirektøren mener at området må anses egnet for boliger dersom det sørges for gode og tilstrekkelige utearealer, og dersom det gjennomføres tilstrekkelige støytiltak.

Det er 8 leiligheter i planområdet i dag. Byantikvarens forslag, alt. 2, kan kun gi få nye leiligheter, mens alt. 1 vil gi en boliggevinst på 40 leiligheter.

Bydelsdirektøren viser til Planleggingsprogram Hausmann (2005) hvor ingen av bygningene innenfor planområdet er markert som bevaringsverdige og arealet i planen er vist som nybyggingsområde med fortetningspotensiale. Planleggingsprogram Hausmann ble utarbeidet og fremmet som et omforent forslag, og bydelsdirektøren registrerer at Plan- og bygningsetaten legger dette til grunn for etatens vurdering av forslaget.

Byantikvaren fremmer imidlertid et eget alternativ med hensynssone bevaring kulturmiljø for hele planområdet.

I planleggingsprogrammet legges det stor vekt på at det skal opparbeides gode felles utearealer for beboerne, spesielt med henblikk på barns lek. Store deler av lekearealene vil her bli smale og ligger inneklemt mellom bygningene. Selv om utearealenes tilfredsstillende kravene med hensyn til størrelse, er de allikevel ikke tilfredsstillende når det gjelder brukbarhet og solinnfall. Det er viktig at det gis et utendørs tilbud til beboere i alle alderstrinn.

Bevaring som foreslått av Byantikvaren vil ikke gi mulighet for sammenslåing av bakgårdsareal for å gi større sammenhengende utearealer for beboerne. Gode kvaliteter på boligene og på utearealene er helt avhengig av noe riving og nybygging i kvartalet. Solforholdene på terreng vil bli noe bedre etter riving og nybygging, men på grunn av små og smale gårdsrom vil det fortsatt bli mye skygge på terreng. Nyoppførte bygninger og foreslått ny bebyggelse har flate tak og det vil derfor være takterrassene som får de beste solforholdene samt som bidrar til større fellesarealer.

Hele bakgårdsarealet på Torggata 21, som i dag benyttes til parkering, og er det mest solfylte arealet, må derfor opparbeides i sin helhet til uteareal for beboerne. Dette må være sikret ved rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Den sydligste delen av utearealet er, på grunn av høy bebyggelse, skyggelagt hele dagen så å si hele året. Ved å kreve skrå fasade på bakbygningen på Calmeyers gate 6 vil det bli noe sollys på terreng på deler av arealet midtsommers.

Planleggingsprogrammet legger føringer for lavere bebyggelse langs Bernt Ankers gate enn langs

Calmeyers gate for å oppnå bedre sol- og lysforhold på utearealene. Bydelsdirektøren er her enig med etaten som mener at forslaget ikke viser tilstrekkelige kvaliteter til å kunne anbefale å

bebygge så mye av bakgårdsarealet som foreslått og 5 etasjers bebyggelse i bakgården, som er over anbefalingene i Planleggingsprogram Hausmann. Bebygget areal i bakgård er ca 30 %, dvs. en god del mer enn 20 % som anbefales. Etaten vil ikke gå inn for at en så stor del av bakgårdsarealet bebygges. Bydelsdirektøren støtter dette og at fotavtrykket av bebyggelsen i bakgården må reduseres ytterligere og at byggehøyden i bakgården må reduseres til 4 etasjer. Etaten er videre skeptisk til å bygge en bakbygning med 4 etasjer mot gårdsrommet på Bernt Ankers gate 6B. Dette vil forverre situasjonen på eiendommen og gi enda mørkere bakgård og derved dårligere forhold for leilighetene enn i dag. For å oppnå mindre bebygget areal i bakgården, bedre forhold for Bernt Ankers gate 6B og større utearealer vil Plan- og bygningsetaten vurdere å utarbeide et eget alternativ til politisk behandling med mindre bebygget areal i bakgården, eventuelt uten bakbygning på Bernt Ankers gate 6. Bydelsdirektøren støtter Plan- og bygningsetatens vurderinger hva angår høyder og utbygging i bakgården.

Planområdet ligger i et tett utbygget område som er eksponert for luftforurensning og trafikkstøy. Bernt Ankers gate ligger i gul støysone og Calmeyers gate 6 i rød sone. Krav vedrørende støyforholdene må ivaretas i reguleringsbestemmelsene. Avbøtende tiltak må iverksettes for å gi tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsområder og innendørs. På grunn av støy er det foreslått innglassing av balkonger.

Støy for utearealer må tilfredsstillende anbefalte grenser gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Alle boenheter må ha en stille side, som etter skjermingstiltak tilfredsstiller anbefalte grenser i tabell 3. Før det gis midlertidig brukstillatelse må støytiltak være gjennomført.

Forslagsstiller anbefaler ingen parkering på egen grunn, da det er svært kort vei til offentlig kommunikasjon, og det kan forventes at mange ikke vil ha bil i dette området.

Planleggingsprogram Hausmann (2005) forutsetter imidlertid at parkering for nye boligprosjekter løses på egen grunn. I henhold til retningslinjene for parkering i planleggingsprogrammet vil dette bety mellom 24 og 36 parkeringsplasser. Etaten fastholder at boligprosjektet må ha en minimumsdekning på egen grunn, og vil dersom forslagsstiller opprettholder planforslaget uten parkeringsplasser på egen eiendom vurdere å utarbeide et eget alternativ med parkering under lokk.

Bydelsdirektøren mener at det på grunn av den sentrale beliggenheten må vurderes en lavere parkeringsdekning eventuelt gis dispensasjon fra krav om parkering på egen grunn.

Utforming med hensyn til tilgjengelighet, både til boliger og utearealer, må tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende krav i Teknisk forskrift (TEK).

Plan- og bygningsetaten anbefaler nybygging på eiendommene, men tar imidlertid ikke endelig stilling til planforslaget før bemerkninger ved offentlig ettersyn vedrørende bebyggelsens høyder, inklusive takoppbyggenes høyde, takoppbyggenes størrelse, bebygget areal i gårdsrommet og manglende bilparkering på eiendommene er vurdert etter offentlig ettersyn.

Tidligere vedtak i saken:

Miljø- og byutviklingskomiteen har behandlet saken i møte 19.03.14 og har fattet følgende vedtak

Behandling:

Endringsforslag til punkt 4 fra Kjartan Almenning (V):

setningen: alle soverom må plasseres mot en stille side endres til: soverom må fortrinnsvis plasseres på den stille side.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag til punkt 4 satt opp mot endringsforslag 4 fra Almenning og falt med leders dobbeltstemme mot 2 stemmer (A, MDG)

Bydelsdirektørens forslag punktene 1,2,3,5 og 6: enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Omregulering til formål bolig med noe næring/ utadrettet virksomhet i 1. etasje er i tråd med overordnede føringer for området, og bydelsutvalget anbefaler formålsendringen.*
2. *Plan- og bygningsetaten mener det er riktig med nybygging på eiendommene fordi vedtatte føringer for kvartalet i Planleggingsprogram Hausmann tilsier nybygging, og fordi en da kan oppnå flere sentralt beliggende boliger og større sammenhengende utearealer i gårdsrommet.
Bydelsutvalget er enig med etaten i disse vurderingene. Bydelsutvalget mener at området må anses egnet for boliger dersom det sørges for gode og tilstrekkelige utearealer, og dersom det gjennomføres tilstrekkelige støytiltak.*
3. *Hele bakgårdsarealet på Torggata 21, som i dag benyttes til parkering, og er det mest solfylte arealet, må opparbeides i sin helhet til uteareal for beboerne. Dette må være sikret ved rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.*

Bydelsutvalget mener også at det må settes krav om skrå fasade på bakbygningen på Calmeyers gate 6 slik at det blir noe sollys på terreng på deler av arealet midtsommers.

Bydelsutvalget støtter forøvrig Plan- og bygningsetatens vurderinger hva angår høyder og utbygging i bakgården som fremgår av Plan- og bygningsetatens saksframstilling.

4. *Planområdet ligger i et tett utbygget område som er eksponert for luftforurensning og trafikkstøy. Støy for utearealer må tilfredsstillende anbefalte grenser gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012.
Det er viktig at gode avbøtende tiltak iverksettes for å gi tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsområder og innendørs.
Bydelsutvalget mener at alle balkonger/fasader som vil ligge i rød sone for støy og forurensning må innglasses.
Innendørs støykrav gitt gjennom teknisk forskrift/NS8175 klasse C må være tilfredsstillende, og inneklima (solavskjerming, ventilasjon) må være ivarettatt i alle rom som skal benyttes til varig opphold.*

Alle boenheter må ha en stille side, som etter skjermingstiltak tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3. Soverom må fortrinnsvis plasseres på den stille side.

Før det gis midlertidig brukstillatelse må støytiltak være gjennomført.

5. *Forslagsstiller anbefaler ingen parkering på egen grunn, da det er svært kort vei til offentlig kommunikasjon, og det kan forventes at mange ikke vil ha bil i dette området. Bydelsutvalget mener at parkeringsnormens minimumstall på grunn av god kollektivdekning må kunne avvikes, og at det legges opp til en lavere parkeringsdekning eventuelt gis dispensasjon fra krav om parkering på egen grunn.*
6. *Utforming med hensyn til tilgjengelighet, både til boliger og utearealer, må tilfredsstillende til enhver tid gjeldende krav i Teknisk forskrift (TEK).*

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Omregulering til formål bolig med noe næring/ utadrettet virksomhet i 1. etasje er i tråd med overordnede føringer for området, og bydelsutvalget anbefaler formålsendringen.
2. Plan- og bygningsetaten mener det er riktig med nybygging på eiendommene fordi vedtatte føringer for kvartalet i Planleggingsprogram Hausmann tilsier nybygging, og fordi en da kan oppnå flere sentralt beliggende boliger og større sammenhengende utearealer i gårdsrommet.
Bydelsutvalget er enig med etaten i disse vurderingene. Bydelsutvalget mener at området må anses egnet for boliger dersom det sørges for gode og tilstrekkelige utearealer, og dersom det gjennomføres tilstrekkelige støytiltak.
3. Hele bakgårdsarealet på Torggata 21, som i dag benyttes til parkering, og er det mest solfylte arealet, må opparbeides i sin helhet til uteareal for beboerne. Dette må være sikret ved rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Bydelsutvalget mener også at det må settes krav om skrå fasade på bakbygningen på Calmeyers gate 6 slik at det blir noe sollys på terreng på deler av arealet midtsommers.

Bydelsutvalget støtter forøvrig Plan- og bygningsetatens vurderinger hva angår høyder og utbygging i bakgården som fremgår av Plan- og bygningsetatens saksframstilling.

4. Planområdet ligger i et tett utbygget område som er eksponert for luftforurensning og trafikkstøy. Støy for utearealer må tilfredsstillende anbefalte grenser gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012.
Det er viktig at gode avbøtende tiltak iverksettes for å gi tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsområder og innendørs.
Bydelsutvalget mener at alle balkonger/fasader som vil ligge i rød sone for støy og forurensning må innglasses.
Innendørs støykrav gitt gjennom teknisk forskrift/NS8175 klasse C må være tilfredsstillende, og inn klima (solavskjerming, ventilasjon) må være ivarettatt i alle rom som skal benyttes til varig opphold.

Alle boenheter må ha en stille side, som etter skjermingstiltak tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3. Alle soverom må plasseres mot den stille side.
Før det gis midlertidig brukstillatelse må støytiltak være gjennomført.

5. Forslagsstiller anbefaler ingen parkering på egen grunn, da det er svært kort vei til offentlig kommunikasjon, og det kan forventes at mange ikke vil ha bil i dette området.
Bydelsutvalget mener at parkeringsnormens minimumstall på grunn av god kollektivdekning må kunne avvikes, og at det legges opp til en lavere parkeringsdekning eventuelt gis dispensasjon fra krav om parkering på egen grunn.
6. Utforming med hensyn til tilgjengelighet, både til boliger og utearealer, må tilfredsstillende til enhver tid gjeldende krav i Teknisk forskrift (TEK).

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. ROS-analyse
5. Trafikkanalyse
6. Støy
7. Illustrasjoner
8. Reguleringsbestemmelser

Sak 17/14 Uttalelse til oppstartsmøte Biskop Gunnerus gate 14A

Arkivsak: 201400224

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	3/14
Bydelsutvalget	25.03.14	17/14

UTTALELSE TIL OPPSTARTSMØTE BISKOP GUNNERUS GATE 14A

Bydelen mottok 05.02.2014 kopi av oppstartsdokumenter for mulig regulering av Biskop Gunnerus gate 14A. Dokumentene er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201401496.

Saksframstilling:

Saksopplysninger

Det er sendt inn bestilling av et oppstartsmøte da det er ønskelig å rehabilitere bygget Postbygget (gnr/bnr 208/848, Biskop Gunnerus gate 14A) samt oppføring av en ny bygningskropp inntil eksisterende bygg. Den nye delen får varierende høyder opp til 32 etasjer. Planforslaget må konsekvensutredes.

Forslagsstiller: Entra Eiendom AS

Konsulent: AS Civitas

Størrelser i planområdet: eksisterende bebyggelse 51.000 m²

Foreslått nybygg : ca. 21 000 m² BRA i varierende høyder og inntil 32 etasjer (blir Norges høyeste).

Gjeldende reguleringsstatus

Eiendommen er regulert i S-3883, vedtatt 20.03.2002.

Dagens situasjon

Eiendommen, Postbygget, er i dag et næringsbygg, som i sin helhet består av kontorer.

Plangrep

Bakgrunnen for saken er en nordisk konkurranse, med mål om å utvikle løsninger for bærekraftig rehabilitering av eksisterende bygninger. Plangrepet består av rehabilitering av Postbygget med nyskapende løsninger for blant annet ventilasjon, energi og reduksjon av klimagasser. Eksisterende bygning vil bli opprettholdt med 24 og 26 etasjer.

En realistisk rehabilitering krever økning av byggets areal. Nybygget vil ligge mot nord inntil dagens bygg og ut mot Biskop Gunnerus gate.

Prosjektet avviker derfor fra gjeldende regulering med hensyn til utnyttelse, høyde og formålsgrense mot gangareal.

Bebyggelsen tenkes regulert til forretning, kontor og tjenesteyting, og av dette vil hoveddelen bli benyttet til kontorer.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren støtter opp under rehabilitering av Postbygget på en miljømessig innovativ måte.

Det fremgår av dokumentene som følger bestillingen om oppstartsmøte at dagens bygning skal suppleres med nytt høyhus på 32 etasjer, med et samlet areal på ca. 20 000m².

Planområdet ligger jf Oslo kommunes høyhusplan i et av de områdene i Oslo hvor høyhus kan tillates. I høyhusplanen er høydebegrensningen 20 etasjer, med mulighet for unntak for enkelte signalbygg på opptil 30 etasjer. Smale punkthøyhus som her er å anbefale fremfor lamellhøyhus. Prosjektets virkning på vind, sol- og skyggeforholdene i området må konsekvensutredes.

Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, med ambisjon om å bli nullutslippsbygg.

Det oppfordres til at minimumsnormen for biloppstillingsplasser følges samt at det legges opp til sykkelparkeringsplasser etter maksimum i normen.

Denne eiendommen er et av flere større utbyggingsprosjekter i området rundt Oslo S og som samlet vil medføre store endringer i offentlig infrastruktur i området.

Bydelsdirektøren mener derfor at det bør være relevant å benytte rekkefølgebestemmelser /utbyggingsavtaler her for å få oppgradert den offentlige infrastrukturen i området rundt Oslo S, herunder nye gangforbindelser, gater og torg, samt ny bussterminal og omdisponering/oppgradering av nedlagt terminalområde.

Bydelsdirektøren mener videre at det bør ses spesielt på behov for offentlige servicetilbud eller andre servicetilbud i området, utover forretning/kontor. Bydelsdirektøren er ikke kjent med konkrete behov i dette området, men mener forslagsstiller bør se på om det kan være behov for styrking av offentlige servicetilbud som for eksempel politi eller brannberedsskap i området.

Tidligere vedtak i saken:

Miljø- og byutviklingskomiteen har behandlet saken i møte 19.03.14 og har fattet følgende vedtak

Behandling:

Tilleggsforslag fra Kjartan Almenning (V)

tillegg i punkt 3: ... legges til grunn bruk av passiv- eller plusshusstandard for nybygg.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra Almenning enstemmig vedtatt

Vedtak:

- 1. Bydelsutvalget støtter opp under rehabilitering av Postbygget på en miljømessig innovativ måte.*
- 2. Prosjektets virkning på vind, sol- og skyggeforholdene i området må konsekvensutredes.*
- 3. Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passiv- eller plusshusstandard for nybygg, med ambisjon om å bli nullutslippsbygg.*
- 4. Det oppfordres til at minimumsnormen for biloppstillingsplasser følges, samt at det legges opp til sykkelparkeringsplasser etter maksimum i normen.*

5. *Denne eiendommen er et av flere større utbyggingsprosjekter i området rundt Oslo S og som samlet vil medføre store endringer i offentlig infrastruktur i området. Bydelsutvalget mener derfor at det bør være relevant å benytte rekkefølgebestemmelser /utbyggingsavtaler her for å få oppgradert den offentlige infrastrukturen i området rundt Oslo S, herunder nye gangforbindelser, gater og torg, samt ny bussterminal og omdisponering/oppgradering av nedlagt terminalområde.*
6. *Bydelsutvalget mener det bør ses spesielt på behov for offentlige servicetilbud eller andre servicetilbud i området, utover formål forretning/kontor. Bydelsutvalget er ikke kjent med konkrete behov i dette området, men mener forslagsstiller bør se på om det kan være behov for styrking av offentlige servicetilbud som for eksempel politi eller brannberedsskap i området.*

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget støtter opp under rehabilitering av Postbygget på en miljømessig innovativ måte.
2. Prosjektets virkning på vind, sol- og skyggeforholdene i området må konsekvensutredes.
3. Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, med ambisjon om å bli nullutslippsbygg.
4. Det oppfordres til at minimumsnormen for biloppstillingsplasser følges, samt at det legges opp til sykkelparkeringsplasser etter maksimum i normen.
5. Denne eiendommen er et av flere større utbyggingsprosjekter i området rundt Oslo S og som samlet vil medføre store endringer i offentlig infrastruktur i området. Bydelsutvalget mener derfor at det bør være relevant å benytte rekkefølgebestemmelser /utbyggingsavtaler her for å få oppgradert den offentlige infrastrukturen i området rundt Oslo S, herunder nye gangforbindelser, gater og torg, samt ny bussterminal og omdisponering/oppgradering av nedlagt terminalområde.
6. Bydelsutvalget mener det bør ses spesielt på behov for offentlige servicetilbud eller andre servicetilbud i området, utover formål forretning/kontor. Bydelsutvalget er ikke kjent med konkrete behov i dette området, men mener forslagsstiller bør se på om det kan være behov for styrking av offentlige servicetilbud som for eksempel politi eller brannberedsskap i området.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:
Bestilling av oppstartsmøte
Oversiktskart
Situasjonsplan, dagens
Stedsanalyse, bilder
Stedsanalyse, forbindelseslinjer
Situasjonsplan eksisterende
Hovedgrep eksisterende/nytt
Fotgjengerforbindelser
Bilde fra Jernbanetorget
Bilde fra B G gate og fra stasjonsområdet

Sak 18/14 Storgata 27 - bruksendring til micro destilleri

Arkivsak: 201400489

Arkivkode: 532.7

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	7/14
Bydelsutvalget	25.03.14	18/14

STORGATA 27 - BRUKSENDRING TIL MICRO DESTILLERI

Saksframstilling:

Bydelen har for lokale i Storgata 27, gnr.bnr 208/645 mottatt søknad om bruksendring fra formål kontor og forretning til micro- destilleri/bar.

I følge arkitekt for forslagsstiller Crowbar og Bryggeri AS har eiendommen stått tom og forfalt de siste 10 årene. Området er forsøkt omregulert og eiendommen Storgaten 27 og nærområdet er nå preget av begrenset vedlikehold.

Forslagsstiller mener bruksendringen kan bidra positivt i dette området, ved at området blir tilført mer aktivitet på kveldstid.

Byantikvaren uttaler at det på slutten av 1800 tallet var ølbryggeri i Storgata 27.

Formål micro-destilleri vil bli det første i sitt slag i Skandinavia. Micro-destilleriet vil ha egenproduksjon av cocktails og øl, som begge omsettes på stedet.

Crow Bar & Bryggeri AS har produksjonslisens for øl og har etablert et micro-bryggeri i Torggaten 32. Produksjonslisens for Microdestilleriet er ansøkt som utvidelse av eksisterende produksjonstillatelse for øl. Søknad ble sent Tollvesenet nov/des 2013.

Bydelsutvalget fattet i sitt møte 29.11.2011, sak 114/11, delegasjonsvedtak i forhold til delegering av høringsmyndighet ved rene bruksendringssaker til bydelsdirektøren.

«Bydelsutvalget delegerer til bydelsdirektøren myndighet for administrativ behandling av hørings svar gjeldende kurante søknader om bruksendring for søknader for Bydel St. Hanshaugen med Sentrum. Kurante bruksendringssaker defineres som bruksendringssøknader hvor bydelen vurderer at den ønskede endring av bruken av et lokale ikke vil få negative følger for omgivelsene.

Forhold som støy, ventilasjon/ lukt, tilgjengelighet og renovasjon må kunne ivaretas.

Hørings svar, behandlet etter delegert myndighet fremlegges fortløpende for bydelsutvalget som "Referatsak".

Delegasjonen viderefører tidligere vedtak om saksbehandling ved søknader om bruksendring, bydelsutvalgets vedtak i sak nr 7/082.»

Bydelsdirektøren ønsker at saken behandles i bydelsutvalget på grunn av formålsendringen og presedens.

Bydelsdirektøren mener det sannsynlig er vanskelig å ikke anbefale bruksendringen av alkoholpolitiske årsaker. Vi har i Oslo i dag flere microbryggerier hvor det brygges øl på stedet

for videresalg/servering i egne lokaler. De angjeldende lokaler må, spritproduksjonen unntatt, kunne sidestilles med en hvilket som helst pub hvor det i dag serveres alkohol. Bydelsdirektøren kan se behovet for rehabilitering av gården og at dette vil være positivt for området. Det er ikke boliger i tilgrensende bygårder.

Tiltaket er nabovarslet, men det foreligger ennå ingen merknader fra naboer eller gjenboere. Bydelsdirektøren er ikke kjent med uttalelsene fra andre etater til denne søknaden, så som fra Næringsetaten, Byantikvaren, politiet og Brann- og redningsetaten. Bydelsdirektøren forventer imidlertid at eventuelle premisser fra Byantikvaren (bygningen er registrert på Byantikvarens Gul liste) og andre hensyntas av forslagsstiller. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket. Bydelsdirektøren mener at bydelens anbefaling bør gis under forutsetning av at anbefaling av bruksendringen også gis fra andre instanser.

Lokalene må tilrettelegges for adgang for gjester som er rullestolbrukere (tilrettelegging for universell utforming av lokalene, jf. §§ 9 og 10 i Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven fra 1.1.2009). Det må være tilgjengelighet til alle etasjer.

Det må sørges for en forskriftsmessig støyisolering og ventilasjonsløsning for lokalet i forhold til endret bruk, nabolokaler og naboeiendommer forøvrig. Det forutsettes at det kan sørges for en tilfredsstillende renovasjonsløsning for lokalene.

Bydelsdirektøren vurderer at det er behov for oppgradering av eiendommen, og at en bruksendring som omsøkt vil måtte resultere i dette. Bydelsdirektøren anbefaler at tiltakshaver Crowbar og Bryggeri AS, for et lokale i Storgata 27, gnr/bnr 208/ 645, gis bruksendring fra reguleringsformål kontor og forretning til formål microdestilleri og bar.

Tidligere vedtak i saken:

Miljø- og byutviklingskomiteen har behandlet saken i møte 19.03.14 og har fattet følgende vedtak

Voting:

Enstemmig

Vedtak:

- 1. Etter en samlet vurdering anbefaler bydelsutvalget bruksendring og dispensasjon fra reguleringsformål for et lokale i Storgata 27, gnr/bnr 208/ 645. Tiltakshaver Crowbar og Bryggeri AS anbefales gitt bruksendring fra reguleringsformål kontor og forretning til formål micro-destilleri og bar.*
- 2. Bydelen forventer at eventuelle premisser fra Byantikvaren for de forestående endringer hensyntas av forslagsstiller. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket.*
- 3. Bydelsutvalgets anbefaling gis under forutsetning av at bruksendringen også anbefales fra andre høringsinstanser.*
- 4. Lokalene må tilrettelegges for adgang for gjester som er rullestolbrukere (tilrettelegging for universell utforming av lokalene, jf. §§ 9 og 10 i Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven fra 1.1.2009). Det må være tilgjengelighet til alle etasjer.*

5. *Det må sørges for en forskriftsmessig støyisolering og ventilasjonsløsning for lokalet i forhold til endret bruk, nabolokaler og naboeiendommer forøvrig.*
6. *Det forutsettes at det kan sørges for en tilfredsstillende renovasjonsløsning for lokalene.*

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Etter en samlet vurdering anbefaler bydelsutvalget bruksendring og dispensasjon fra reguleringsformål for et lokale i Storgata 27, gnr/bnr 208/ 645.
Tiltakshaver Crowbar og Bryggeri AS anbefales gitt bruksendring fra reguleringsformål kontor og forretning til formål micro-destillering og bar.
2. Bydelen forventer at eventuelle premisser fra Byantikvaren for de forestående endringer hensyntas av forslagsstiller.
Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket.
3. Bydelsutvalgets anbefaling gis under forutsetning av at bruksendringen også anbefales fra andre høringsinstanser.
4. Lokalene må tilrettelegges for adgang for gjester som er rullestolbrukere (tilrettelegging for universell utforming av lokalene, jf. §§ 9 og 10 i Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven fra 1.1.2009). Det må være tilgjengelighet til alle etasjer.
5. Det må sørges for en forskriftsmessig støyisolering og ventilasjonsløsning for lokalet i forhold til endret bruk, nabolokaler og naboeiendommer forøvrig.
6. Det forutsettes at det kan sørges for en tilfredsstillende renovasjonsløsning for lokalene.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg
Storgata 27 søknad
Nabovarsel
Nye planer 1-3 etasje
Situasjonsplan
Fasade mot Youngs gate

**Sak 19/14 Storgata Destilleri & Cocktails, Storgata 27:
Høringsuttalelse til søknad om serverings- og
skjenkebevilling inne og ute i bakgård - ny**

Arkivsak: 201400360

Arkivkode: 944.4

Saksbehandler: Milla M. Søvik Dokka

Saksgang
Bydelsutvalget

Møtedato
25.03.14

Saknr
19/14

**STORGATA DESTILLERI & COCKTAILS, STORGATA 27: HØRINGSUTTALELSE
TIL SØKNAD OM SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING INNE OG UTE I
BAKGÅRD - NY**

Det vises til søknad fra *organisasjonsnummer 998 341 795 Crowbar & Bryggeri AS* som, på vegne av *Storgata Destilleri & Cocktails, Storgata 27, 0184 Oslo*, søker om bevilling med åpningstid til kl 03.30 for servering og skjenking inne og ute i bakgård til kl 03.00.

1. Sammen drag:

Storgata Destilleri & Cocktails søker om bevilling for servering og skjenking av alkohol produsert i eget mikrodestilleri beliggende i lokaler i *Storgata 27*.

Det søkes om bevilling utover forskriftens generelle åpningstider for skjenking og servering ute i bakgård¹. Bydelsdirektøren er delegert myndighet til å avgi uttalelser til bevillingssøknader som forholder seg til forskriftens regler og der det vurderes at en bevilling ikke vil føre til økte sosiale eller miljømessige problemer i området². Sak om høringsuttalelse til denne bevillingssøknaden faller utenfor bydelsutvalgets delegasjon av myndighet og legges derfor fram til politisk behandling i bydelsutvalget.

Det er ingen boliger eller hotellrom med vindu mot bakgården. Fra den aktuelle bakgården kan man se opp på *Stratos, Youngstorget 2b* sin uteservering. *Stratos* har bevilling med åpningstid til kl 03.30 for servering og skjenking ute på terrassen til kl 03.30. I nærområdet er det flere serveringssteder som har åpningstid inne og ute til kl 03.30.

I denne saken foreslår bydelsdirektøren for bydelsutvalget å anbefale at det gis bevilling med åpningstid ute til kl 03.30 for servering og skjenking inne og ute i bakgården til kl 03.00.

2. Tidligere vedtak:

Dette er en ny søknad om serverings- og skjenkebevilling.

3. Bakgrunn for saken:

3.1 Beliggenhet:

¹ FOR 2006-05-03 nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo, § 1c) Bakgårder

² Bydelsutvalgssak 113/11, vedtak av 29.11.2011: Delegasjon av deler av bydelsutvalgets myndighet til bydelsdirektøren ...

Storgata Destilleri & Cocktails, Storgata 27 ligger i området definert som indre del av sentrum.

Eiendommen har fasade ut mot fortauet i Storgata og fortauet i Youngs gate. Inngangen til **Storgata Destilleri & Cocktails** vil være fra Youngs gate. Denne gaten er dessuten sperret for gjennomkjøring til og fra Storgata, noe som vil bidra til økt trygghet for gjester som skal til serveringsstedet.

Fra den aktuelle bakgården kan man se opp på *Stratos, Youngstorget 2b* sin uteservering. *Stratos* har bevilling med åpningstid til kl 03.30 for servering og skjenking ute på terrassen til kl 03.30. I nærområdet er det flere serveringssteder som har åpningstid inne og ute til kl 03.30.

3.2 Boliger:

Det er kun virksomhetens egne lokaler i 1., 2. og 3. etasje som grenser inn mot den aktuelle bakgården. Hotell Folketeateret, Storgata 21 – 23 har ingen rom med vinduer mot bakgården.

4. Saksbehandling:

4.1 Vurderingsgrunnlag:

Alkoholloven § 1-7, Helse- og omsorgsloven § 3-3 og Folkehelseslovens § 5, 1.ledd:

Bydelsutvalget, i rollen som utøver av kommunens helse- og omsorgstjenester, er en lovpålagt høringsinstans som skal uttale seg om søknader til salgs- og skjenkebevillinger. Bydelsutvalget skal vurdere om det er trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale eller helsemessige problemer eller sosiale helseforskjeller. Det er særlig viktig å registrere erfaringer med støy, forurensing, ordensforstyrrelser, salg av alkoholholdige drikkevarer til mindreårige eller om åpnings- og salgstiden på andre måter kommer i konflikt med beboer – og publikumsinteresser. Påvirkningen på barn og unges oppvekstvilkår skal vektlegges spesielt.

Fra Lov om omsetning av alkoholholdig drikk mv § 1-7a:

Kommunens skjønnsutøvelse ved behandling av søknad om bevilling for salg eller skjenking m.v.: ”Ved vurdering av om en bevilling bør gis, kan kommunen blant annet legge vekt på antallet salgs- og skjenkesteder, stedets karakter, beliggenhet, målgruppe, trafikk- og ordensmessige forhold, næringspolitiske hensyn og hensynet til lokalmiljøet for øvrig.”

Fra Forskrift om serverings- salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo:

§ 1 a) I sentrum:

«Serveringssteder i sentrum skal holde lukket inne mellom kl 03.30 og kl 06.00.

Uteserveringer i sentrum skal holde lukket mellom kl 24.00 og kl 06.00.

For uteserveringer i indre del av sentrum gjelder likevel første punktum.»

§ 1 c) Bakgårder:

«Uteserveringer i bakgårder hvor minst en boligenhet har vindu, dør eller balkong mot bakgården, eller hvor overnattingsstedet har minst ett soveromsvindu mot bakgården, skal holde lukket mellom kl 20.00 og kl 09.00. Byrådet kan i tilsvarende avgjøre hva som skal regnes som bakgård etter denne bestemmelsen.

Byrådet kan gjøre unntak fra åpningstidsbegrensingen. Det skal legges avgjørende vekt på den aktuelle bydels vurdering. Unntaket kan gis med ett års prøvetid. I prøvetiden vil utvidet åpningstid kunne bortfalle med 14 dagers varsel basert på kvalifiserte klager fra naboer i nabolaget.»

§ 1 e) Særlige grunner:

«Når særlige grunner foreligger, kan det gjøres unntak fra åpningstidene i forhold til tidene

fastsatt i a) – d).»

Fra vedtak i bydelsutvalgets sak 113/11 av 29.11.2011:

”Hensynet til faste beboere, deres rett til trygghet, trivsel, rekreasjon og hvile der de bor skal ivaretas uansett om boligområdene eller overnattingsstedene befinner seg i sentrum eller utenfor sentrum. Åpnings- og skjenketider må gjenspeile dette hensynet.”

”Der faste beboeres rett til nattero, trygghet og trivsel kommer i konflikt med serveringsnæringens ønsker om lange åpnings- og skjenketider skal beboernes interesser veie tyngst. Bydelsutvalget ønsker en restriktiv åpnings- og skjenketid i områder der folk bor.”

”Hensynet til barn og unges oppvekstmiljø skal vektlegges spesielt når en søknad om salgs- eller skjenkebevilling vurderes. Barn og unge skal skjermes fra de voksnes alkoholbruk i det offentlige rom.”

Bydelsdirektørens forslag til vedtak om høringsuttalelse:

Under forutsetning av at bevillingen utøves etter gjeldende lover, forskrifter og regelverk, og ellers på en forsvarlig måte anbefaler bydelsutvalget at **Storgata Destilleri & Cocktails, Storgata 27, 0184 Oslo** får bevilling med åpningstid til kl 03.30 for servering og skjenking inne og ute i bakgården til kl 03.00.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 20/14 Reviderte vedtekter for kommunale barnehager, februar 2014

Arkivsak: 201200196

Arkivkode: 323

Saksbehandler: Charlotte Aronsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Oppvekst- kultur- og frivillighetskomiteen	19.03.14	2/14
Bydelsutvalget	25.03.14	20/14

REVIDERTE VEDTEKTER FOR KOMMUNALE BARNEHAGER, FEBRUAR 2014

Sammendrag:

I 2012 fastsatte Bydel St. Hanshaugen supplerende vedtekter for de kommunale barnehagene i henhold til barnehageloven § 7 og barnehageforskriften § 1. Med bakgrunn på endringer i barnehageledelsen og ettersom bydelen har utvidet driften med to barnehager siden 2012 anses det som hensiktsmessig å revidere vedtektene.

Tidligere vedtak i saken:

Sak 10/12 i Oppvekst-, kultur- og frivillighetskomiteen

Sak 21/12 i Bydelsutvalget

Vedtak: Bydelsutvalget tar sak om supplerende vedtekter for kommunale barnehager til orientering.

Saksframstilling:

I 2012 fastsatte bydelen supplerende vedtekter for de kommunale barnehagene i henhold til barnehageloven § 7 og barnehageforskriften § 1. Siden 2012 har bydelen overtatt driften av to nye barnehager og det har skjedd endringer i barnehageledelsen, med bakgrunn av dette anses det som hensiktsmessig å revidere vedtektene til de kommunale barnehagene.

Oppvekstseksjonen har utarbeidet en felles mal hvor det tas utgangspunkt i å konkretisere den enkelte barnehages bestemmelser. De lokale bestemmelsene er et supplement til et utdrag av barnehageloven § 7 og barnehageforskriften § 1 som vist nedenfor.

Barnehageloven (bhl.) § 7, fjerde ledd

Barnehageeieren skal fastsette barnehagens vedtekter. Vedtektene skal gi opplysninger som er av betydning for foreldrenes/de foresattes forhold til barnehagen, herunder:

- a) eierforhold,
- b) formål, jf. §§ 1 og 1a
- c) opptakskriterier
- d) antall medlemmer i samarbeidsutvalget
- e) barnehagens åpningstid

Forskrift om standardvedtekter for kommunale barnehager i Oslo kommune (barnehageforskriften) § 1, tredje ledd

Vedtektene skal i medhold av barnehageloven § 7 fjerde ledd gi opplysninger om alle forhold som er av betydning for foreldrenes forhold til barnehagen, herunder:

- a) bestemmelse om leke- og oppholdsareal pr. barn
- b) bestemmelse om barnehagens daglige åpningstid
- c) henviser til eller gjengi dokumentasjon av barnehagens internkontrollsystem
- d) informasjon om barnehagen har plasser tilrettelagt for barn under 1 år
- e) antall medlemmer i samarbeidsutvalget

Tidligere vedtak i saken:

Oppvekst- kultur- og frivillighetskomiteen har behandlet saken i møte 19.03.14 og har fattet følgende vedtak

Votering:

Enstemmig

Vedtak:

Bydelsutvalget vedtar reviderte vedtekter for kommunale barnehager.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget vedtar reviderte vedtekter for kommunale barnehager.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:
Supplerende vedtekter for 14 kommunale barnehager

Sak 21/14 Barnevernseksjonen - rapportering for 3. tertial 2013

Arkivsak: 201400721

Arkivkode: 320

Saksbehandler: André Neby

Saksgang	Møtedato	Saknr
Ungdomsrådet	18.03.14	4/14
Oppvekst- kultur- og frivillighetskomiteen	19.03.14	3/14
Bydelsutvalget	25.03.14	21/14

BARNEVERNSEKSJONEN - RAPPORTERING FOR 3. TERTIAL 2013

Sammendrag:

Barnevernseksjonen i Bydel St. Hanshaugen mottar bekymringsmeldinger vedrørende barns oppvekstvilkår daglig. Barnevernsloven setter krav til gjennomført behandlingstid etter mottak av melding. For å sikre at barnets interesser blir ivaretatt pålegges også barnevernet å foreta undersøkelser og utarbeide tiltaks- og omsorgsplaner.

Saksframstilling:

Undersøkelsesplikt:

Etter barnevernloven har barneverntjenesten både rett og plikt til å foreta nødvendige undersøkelser for å finne ut hvilke forhold barn og unge lever under. Undersøkelsesplikten er regulert i barnevernloven.

Når Barnevernseksjonen i bydelen mottar en melding skal seksjonen snarest, og senest innen en uke, gjennomgå meldingen for å vurdere hvorvidt meldingen gir grunnlag for undersøkelse etter barnevernsloven. Det skilles ikke på om melding er fremsatt skriftlig eller muntlig, eller om melder er offentlig ansatt eller privatperson.

Mener barnevernseksjonen det er rimelig grunn til å anta det foreligger forhold som kan gi grunnlag for tiltak etter barnevernloven skal det snarest foretas nærmere undersøkelser. Beslutes det å gjennomføre en undersøkelse bør familien informeres om dette, og om bakgrunnen for at det igangsettes en undersøkelse. Etter barnevernsloven § 4-3 er det tilstrekkelig å foreta en undersøkelse hvis barneverntjenesten har rimelig grunn til å anta at barnet på bakgrunn av forhold i hjemmet, eller av andre grunner, har behov for et hjelpetiltak etter barnevernsloven.

En melding skal være ferdig undersøkt, og konkludert, senest innen 3 måneder.

Tiltaksplaner:

Barnevernet skal utarbeide en tiltaksplan når det blir vedtatt hjelpetiltak etter barnevernsloven, og likeledes ved omsorgsovertakelse og plassering uten samtykke fra barnet selv eller pårørende. Ved plassering etter vedtak i fylkesnemnda skal tiltaksplanen følge vedtaket fra fylkesnemnda.

En tiltaksplan skal tydeliggjøre hva som er barnets særlige behov, og vise til hvordan disse skal imøtekommes. En tiltaksplan har som regel kortere tidsperspektiv enn en omsorgsplan.

Ved endring i barnets behov skal også tiltaksplanen evalueres og endres. Utarbeidelse av, og en endring i tiltaksplanen skal i så stor grad som mulig skje i samarbeid med barnet selv.

Den faglige kvaliteten i barnevernseksjonen styrkes gjennom bruk av tiltaksplaner. Utarbeidelsen av tiltaksplaner øker bevisstheten om, og synliggjør at det må være en sammenheng mellom behovene som skal imøtekommes og tiltakene som iverksettes. Tiltaksplanene sikrer også at tiltak settes i et tidsperspektiv, og gis en realistisk varighet. Den aktive bruken av tiltaksplanene i barnevernseksjonen sikrer også evaluering av barnets situasjon og utvikling, og blir en kvalitetskontroll på om iverksatte tiltak fungerer som ønskelig.

Omsorgsplaner:

Når et barn kommer inn under omsorg skal barnevernseksjonen utarbeide to typer omsorgsplaner. Den første, som beskriver plan for barnets omsorgssituasjon, skal ligge ved når sak vedrørende omsorgsovertakelse legges frem for fylkesnemnda. Den andre omsorgsplanen, plan for barnets fremtidige omsorgssituasjon, skal utarbeides senest to år etter at barnet har kommet inn under omsorg vedtatt av barnevernet.

En omsorgsplan skal vise hvilke planer barnevernseksjonen har for barnets fremtid. I dette ligger planer for hvor barnet skal bo og vokse opp, og hvilken relasjon og kontakt det skal ha med sin familie. Det skal også komme tydelig frem i omsorgsplanen om barnet har særlige behov som må følges opp, og da særlig med tanke på barnets fremtidige omsorgssituasjon. Omsorgsplanen skal ha et langsiktig perspektiv.

Barn som er under barnevernets omsorg skal ha en omsorgsplan, og intensjonen bak dette er at

1. omsorgsplanen skal bidra til å gi økt forutsigbarhet
2. omsorgsplanen skal gi klarere retning og kontinuitet i arbeidet med plasseringen av barnet
3. omsorgsplanen skal bidra til å understøtte dialog og tydelighet mellom de involverte parter.

Barnevernseksjonen i Bydel St. Hanshaugen mottok i 2013 meldinger fra ulike offentlige instanser og privatpersoner. Totalt kom det inn 252 bekymringsmeldinger. Hvem som har sendt bekymringsmelding fordeler seg på følgende vis:

Type melder	Antall meldinger
Andre	8
Andre offentlige instanser	9
Asylmottak/UDI/innv.myndighet	5
Barnehage	20
Barnet selv	4
Barneverntjeneste	28
Barnevernsvakten	43
Familie for øvrig	1
Familievernkontor	1
Frivillige org./idrettslag	0
Helsestasjon/skolehelsetjeneste	2
Krisesenter	1
Lege/sykehus	14
Mor/far/foresatte	19
Naboer	9
Politi/lensmann	46
PPT	0

Psykisk helsevern barn/ung/voksen	10
Skole	30
Sosialkontortjeneste	1
Utekontakt/fritidsklubb	1
Sum	252

Av disse ble 201 konkludert med undersøkelse. For hele 2013 resulterte disse undersøkelsene i 69 vedtak.

For tredje tertial 2013 var tallene:

1. 87 meldinger
2. 61 undersøkelser
3. 86 % hadde tiltaksplan
4. 100 % hadde omsorgsplan

Tidligere vedtak i saken:

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 18.03.14 og har fattet følgende vedtak

Behandling:

Ungdomsrådet tar saken til orientering.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Godkjent

Oppvekst- kultur- og frivillighetskomiteen har behandlet saken i møte 19.03.14 og har fattet følgende vedtak

Votering:

Enstemmig

Vedtak:

Bydelsutvalget tar saken til orientering

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar saken til orientering

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 22/14 Høring Plan for skate-tilbud og anlegg i Oslo

Arkivsak: 201002409

Arkivkode: 565

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Ungdomsrådet	18.03.14	5/14
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	8/14
Bydelsutvalget	25.03.14	22/14

HØRING PLAN FOR SKATE-TILBUD OG ANLEGG I OSLO

Saksframstilling:

Bydelen har mottatt på høring utkast til plan for skatetilbud og –anlegg i Oslo. For nærmere beskrivelse av planen, historikk, anleggsituasjonen, lokalisering av nye anlegg og anbefalinger vises til vedlagt plan.

Planen er utarbeidet i dialog med skatemiljø og bydelene i Oslo. Planen sendes på høring til aktuelle interessenter for å sikre innhold og forslag til nye anlegg og områder for skateboard. I planen fremgår at Oslo mangler en fullskala skatepark og at byen har et langt dårligere skatetilbud enn andre land og byer som det er naturlig å sammenligne seg med.

Bydel Stovner har i dag en mindre innendørs skatehall, Haugenhallen. Haugenhallen har ca 40.000 besøkende årlig. Foruten Haugenhallen er det nærmeste innendørstilbudet for ungdom i Oslo Arena Bekkestua i Bærum kommune. Denne er svært godt besøkt, med ca 100.000 årlig besøkende.

Utendørsanlegg finnes på Jordal og det finnes også en del gode, mindre skatespots- anlegg og ramper rundt i Oslo, blant annet på Torshov, Marienlyst, Vika og i Gamlebyen. I tillegg finnes det også streetspots rundt om i byen.

Bydelsdirektørens vurdering

Saken har vært til administrativ intern høring i bydelen.

Bydelsdirektøren viser til tidligere dialog med Bymiljøetaten om mulige områder for skating i bydelen. Bydelsdirektøren fastholder tidligere innspill til planen, hvor det påpekes at det i bydelen finnes få områder hvor det kan legges tilrette for skatetilbud og anlegg. Dette fordi bydelen ønsker å fastholde avstandsgrensen mellom slike anlegg og boligbebyggelse. I bydelen er det i dag en skaterampe på Marienlyst. Denne er plassert nærmere boligbebyggelse enn 100 meter, og har derfor vært til plage for de nærmeste naboene. Tiltak som tidsbegrensninger og avlåsning av rampen benyttes her.

Bydelen mener at det området som best egner seg i bydelen er St.Hanshaugen park, nivået/ området syd for parkserveringen. Dette området ligger avskjermet til og i tilstrekkelig avstand fra boligbebyggelse.

Utover dette kan bydelen ikke se at det er områder i bydelen som er egnet for større anlegg. Når det gjelder etablering av mindre tilbud, så er dette noe som bør vurderes i forbindelse med skolene i bydelen. Bydelen vil også i forbindelse med eventuell rehabilitering av parkanlegg kunne se på om det kan være muligheter for innpassing av enkeltelementer, streetspots, egnet for skating.

De i planen skisserte skateanleggene i Kubaparken og på Voldsløkka ligger i kort avstand fra bydelsgrensen, og bydelen mener at disse anleggene bør kunne benyttes av bydelens befolkning. Bydelen vil derfor anbefale en prioritering av disse anleggene.

Tidligere vedtak i saken:

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 18.03.14 og har fattet følgende vedtak

Behandling:

Ungdomsrådet synes det er bra at skatetilbudet i bydelen styrkes. De stiller seg svært positive til utbygging av ramp på sydsiden av parkserveringen i parken. UR påpeker viktigheten av kvalitet fremfor kvantitet, og de synes det er viktig at det som blir satt opp er av god kvalitet, samt blir jevnlig vedlikeholdt.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Godkjent

Miljø- og byutviklingskomiteen har behandlet saken i møte 19.03.14 og har fattet følgende vedtak

Behandling:

Endringsforslag til siste avsnitt fra Kjartan Almenning (V): avsnittet flyttes øverst
Endringsforslag til første avsnitt fra Kjartan Almenning (V): avsnittet strykes
Endringsforslag til andre avsnitt og første setning i tredje avsnitt fra Kjartan Almenning (V): strykes

Votering:

Endringsforslag til første avsnitt fra Almenning enstemmig vedtatt
Endringsforslag til andre avsnitt og første setning i tredje avsnitt fra Almenning vedtatt mot 1 stemme (A)
Endringsforslag til siste avsnitt fra Kjartan Almenning enstemmig vedtatt

Vedtak:

De i planen skisserte skateanleggene i Kubaparken og på Voldsløkka ligger i kort avstand fra bydelsgrensen, og bydelsutvalget mener at disse anleggene bør kunne benyttes av bydelens befolkning. Bydelsutvalget vil derfor anbefale en prioritering av disse anleggene.

Når det gjelder etablering av mindre tilbud, så er dette noe som bør vurderes i forbindelse med skolene i bydelen. Bydelen vil også i forbindelse med eventuell rehabilitering av parkanlegg kunne se på om det kan være muligheter for innpassing av enkeltelementer, streetspots, egnet for skating.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget viser til tidligere dialog med Bymiljøetaten om mulige områder for skating i bydelen. Bydelsutvalget fastholder at det i bydelen finnes få områder hvor det kan legges tilrette for skatetilbud og -anlegg. Dette fordi bydelen ønsker å fastholde avstandsgrensen mellom slike anlegg og boligbebyggelse.

Bydelsutvalget mener at det området som best egner seg i bydelen er St.Hanshaugen park, nivået/ området syd for parkserveringen. Dette området ligger avskjermet til og i tilstrekkelig avstand fra boligbebyggelse.

Utover dette kan bydelsutvalget ikke se at det er områder i bydelen som er egnet for større anlegg.

Når det gjelder etablering av mindre tilbud, så er dette noe som bør vurderes i forbindelse med skolene i bydelen. Bydelen vil også i forbindelse med eventuell rehabilitering av parkanlegg kunne se på om det kan være muligheter for innpassing av enkeltelementer, streetspots, egnet for skating.

De i planen skisserte skateanleggene i Kubaparken og på Voldsløkka ligger i kort avstand fra bydelsgrensen, og bydelsutvalget mener at disse anleggene bør kunne benyttes av bydelens befolkning. Bydelsutvalget vil derfor anbefale en prioritering av disse anleggene.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:
Høring vedrørende plan for skatetilbud og –anlegg

Sak 23/14 Økonomisk status for Bydel St. Hanshaugen - februar 2014

Arkivsak: 201300399

Arkivkode: 121

Saksbehandler: Ole Kristian Brastad

Saksgang

Bydelsutvalget

Møtedato

25.03.14

Saknr

23/14

ØKONOMISK STATUS FOR BYDEL ST. HANSHAUGEN - FEBRUAR 2014

Sammendrag:

Bydelen prognostiserer et samlet merforbruk på 3,100 mill. kroner for året. Prognosen fordeler seg på et merforbruk på ordinær drift eksklusiv sosialhjelp på 3,550 mill. kroner, og et mindreforbruk på 0,450 mill. kroner på økonomisk sosialhjelp (kvalifiseringsprogrammet). Prognosen er basert på regnskapstall per 28.02.2014.

Sum pr. kostrafunksjon	Kos tra	Budsjett hittil i år	Regnskap hittil i år	Avvik budsj. og regns. hittil i år	Totalt budsjett 2014	Avvik årsslutt	Forventet forbruk 2014	Opprinnelig budsjett
Diverse fellesutgifter	180	534 500	-59 724	594 224	8 005 000	1 000 000	7 005 000	8 107 000
Tilbud til personer med rusproblemer	243	1 983 869	1 402 253	581 616	11 789 000	-1 450 000	13 239 000	6 381 000
Kommunalt disponerte boliger	265	1 708 470	-282 389	1 990 859	14 560 000	-600 000	15 160 000	13 993 000
F1: Helse, sosial og nærmiljø		20 405 932	19 896 636	509 296	104 298 000	-1 050 000	105 348 000	109 858 000
Førskole	201	59 645 268	56 259 238	3 386 030	271 125 000	0	271 125 000	269 874 000
Styrket tilbud til førskolebarn	211	2 212 060	1 879 175	332 885	9 582 000	0	9 582 000	8 918 000
Førskolelokaler og skyss	221	5 614 248	3 870 743	1 743 505	22 058 000	0	22 058 000	22 058 000
F2A: Barnehager		67 471 576	62 009 156	5 462 420	302 765 000	0	302 765 000	300 850 000
Aktivitetstilbud til barn og unge	231	1 789 835	1 788 750	1 085	11 379 000	0	11 379 000	10 550 000
Forebygging - skole- og helsestasjonstjeneste	232	2 596 143	2 531 213	64 930	18 748 000	0	18 748 000	17 346 000
Barneverntjeneste	244	2 491 703	2 930 857	-439 154	16 759 000	0	16 759 000	15 976 000
Barneverntiltak i familien	251	556 700	308 171	248 529	3 262 000	0	3 262 000	3 262 000
Barnerverntiltak utenfor familien	252	5 623 786	5 560 159	63 627	29 514 000	0	29 514 000	29 514 000
F2B: Oppvekst		13 058 167	13 119 150	-60 983	79 662 000	0	79 662 000	76 648 000
Aktivisering eldre og funksjonshemmede	234	2 249 347	1 943 300	306 047	13 426 000	0	13 426 000	12 104 000
Pleie, omsorg og hjelp i institusjon	253	23 433 826	16 280 940	7 152 886	146 482 000	0	146 482 000	141 486 000
Pleie, omsorg og hjelp i hjemmet	254	18 436 973	23 783 326	-5 346 353	115 268 000	-2 500 000	117 768 000	112 854 000
Botilbud i institusjon	261	0	0	0	0	0	0	0
Transport (ordninger) for funksjonshemmede	733	570 000	4 406	565 594	6 840 000	0	6 840 000	6 840 000
F3: Pleie og omsorg		44 690 146	42 011 972	2 678 174	282 016 000	-2 500 000	284 516 000	273 284 000
Økonomisk sosialhjelp	281	8 933 000	9 788 816	-855 816	53 598 000	0	53 598 000	59 006 000
Kvalifiseringsordningen	276	3 633 060	3 427 767	205 293	22 007 000	450 000	21 557 000	24 700 000
F4: Økonomisk sosialhjelp		12 566 060	13 216 583	-650 523	75 605 000	450 000	75 155 000	83 706 000
Totalt Bydelen		158 191 881	150 253 497	7 938 384	844 346 000	-3 100 000	847 446 000	844 346 000

Funksjonsområde 1: Helse, sosial og nærmiljø

Kommentar til avvik hittil i år

Funksjonsområde 1 har et positivt avvik hittil i år på 0,509 mill. kroner. Dette skyldes i hovedsak periodiseringer. Avviket skyldes også etterslep på faktura.

Årsprognose og forutsetninger som ligger til grunn for årsprognosen:

På funksjonsområdet 1 meldes det et samlet merforbruk på 1,050 mill. kroner. Det meldes et mindreforbruk på rusarbeid på 1,450 mill kroner som skyldes bruk av flere institusjonsplasser enn budsjettert. Det meldes et merforbruk på 0,600 mill. Collets gt. 52 som skyldes lavere inntekter enn budsjettert med.

Det meldes mindreforbruk på 1,000 mill kroner på avsetninger. Midlene flyttet fra inntektsbudsjettet til kommunale barnehager.

Funksjonsområde 2A: Barnehager

Kommentar til avvik hittil i år:

Funksjonsområde 2A har et mindreforbruk på 5,462 mill. kroner hittil i år. Dette skyldes periodisering av kommunalt tilskudd, ubetalte regninger og lønnbesparelse.

Årsprognose og forutsetninger som ligger til grunn for årsprognosen:

På funksjonsområde 2A meldes det foreløpig balanse.

Det forventes balanse på både kommunale barnehager og pedagogisk fagsenter. Økonomiske utfordringer i barnehager: utgifter til læringer, overtallige, vikarer og vedlikeholdsutgifter.

Det er for tidlig å sette prognose på kommunalt tilskudd, derfor meldes det foreløpig balanse.

Funksjonsområde 2B: Oppvekst

Kommentar til avvik hittil i år:

Funksjonsområde 2B har et merforbruk hittil i år på 0,060 mill. kroner.

Årsprognose og forutsetninger som ligger til grunn for årsprognosen:

På funksjonsområdet 2B meldes det balanse på alle seksjoner og øremerkede midler.

Det er en utfordring knyttet til 1,5 stillinger i Ambulant team. Barnevern og oppvekstseksjonen jobber med å finne finansiering.

Funksjonsområde 3: Pleie og omsorg

På funksjonsområde 3 meldes det et samlet merforbruk på 2,750 mill. kroner per 31.12.2014.

Avvik og kommentarer til avvik hittil i år:

Funksjonsområde 3 har et mindreforbruk på 2,678 mill. kroner hittil i år. Mindreforbruket skyldes i all hovedsak etterslep på faktura samt feil periodisering på flere kostnadssteder. Dette forventes å jevne seg ut i løpet av året.

Årsprognose og forutsetninger som ligger til grunn for årsprognosen:

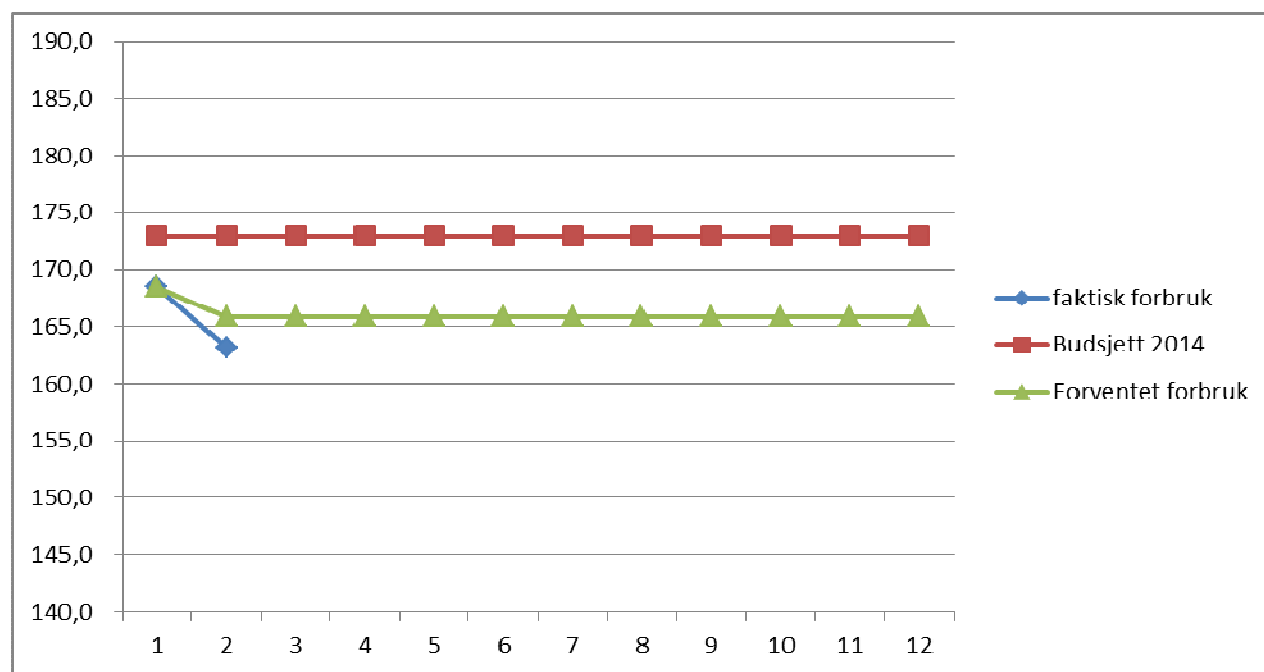
Brenneriveien er i oppstartsfasen og det tar tid før det blir selvgående. Per 28.02.2014 er kun to leiligheter av totalt 13 som er bebodd. Leilighetene fylles opp fortløpende, men det er ikke forventet fullt belegg før september. Overførte statsmidler fra 2013, totalt 1,300 mill. kroner er øremerket Brenneriveien, men dette er allikevel ikke tilstrekkelig og det meldes et merforbruk på 3,2 mill. kroner ved årets slutt.

Merforbruket reduseres av 0,400 mill. kroner i mindreforbruk på brukervalg hjemmetjenesten pga færre timer utført av private leverandører.

Det meldes foreløpig balanse på hjemmetjenesten.

Institusjonsplasser / langtidsplasser 18+ ligger foreløpig på budsjettert nivå, men bydelen bruker 5 korttidsplasser utover en-bloc. I tillegg brukes det gjennomsnittlig en plass på avlastning (Villa Enerhaugen) utover budsjett. Viktig å bemerke seg at denne plassen koster over dobbelt så mye som en vanlig plass på sykehjem. Det meldes foreløpig balanse på institusjonsplasser.

Grafen nedenfor viser utviklingen i bruk av institusjonsplasser i løpet av 2014.



Tabellen under viser en detaljert oversikt over forbruket av institusjonsplasser for brukere 18+ år.

Type plasser	Budsjett 2014	jan	feb	mar	apr	mai	jun	jul	aug	sep	okt	nov	des	Gjennomsnitt hittil i år
Somatisk	84	84,2	84,2											84,2
Skjermet	32	30	30											30,0
Forsterket psykiatri	4	2	2											2,0
Forsterket annet	2	1	1											1,0
Spesialplass Villa Enerhaug	1	1	1											1,0
Korttidsplasser	1	1	1											1,0
Rehabiliteringsplasser	3	3	3											3,0
Aldershjem	14	13	13											13,0
Utenbysplasser	24	27	27											27,0
Korttid utover en-bloc	0	5,3												5,3
Avlastning Villa Enerhaugen	0	1	1											1,0
Sum faktisk forbruk		168,5	163,2											165,9
Budsjettert 2014	165	173,0	173,0	173,0	173,0	173,0	173,0	173,0	173,0	173,0	173,0	173,0	173,0	173,0
Forventet forbruk 2014 (gjennomsnitt)		168,5	165,9	165,9	165,9	165,9	165,9	165,9	165,9	165,9	165,9	165,9	165,9	166,1

Funksjonsområde 4: Økonomisk sosialhjelp

Økonomisk sosialhjelp melder et samlet mindreforbruk på 0,450 mill. kroner for året, hvorav sosialhjelp melder balanse og kvalifiseringsprogrammet står for et mindreforbruk på 0,450 mill. kroner.

Avvik og kommentarer til avvik hittil i år:

Per 28.02.2014 viser regnskapet et negativt avvik på 0,630 mill. kroner, hvorav sosialhjelpen har et negativt avvik på 0,844 mill. kroner og kvalifiseringsordningen har et positivt avvik på 0,255 mill. kroner. Avviket på sosialhjelp skyldes flere klienter i januar og februar enn budsjettet samt høyere utbetaling per klient i januar. Avviket på kvp skyldes færre deltagere enn budsjettet både januar og februar.

Årsprognose og forutsetninger som ligger til grunn for årsprognosen:

Antall klienter	jan	feb	mar	apr	mai	jun	jul
Budsjett	465	465	465	465	465	465	465
Regnskap	514	510	0	0	0	0	0
Avvik	-49	-45					
Prognose antall klienter		485	485	485	485	485	485
Gj. utbetaling/ klient							
Budsjett	10 100	10 100	10 100	10 100	10 100	10 100	10 100
Regnskap	9 735	10 856					
Avvik	365	-756					
Prognose gj. utbet/ klient		10 100	10 100	10 100	10 100	10 100	10 100
Prognose per 31.12.2014		0	0	0	0	0	0

Prognosen på sosialhjelp legger til grunn et gjennomsnittlig antall klient på 485 og gjennomsnittlig utbetaling per klient på kr 10 100 ut året. Budsjettet for 2014 forutsetter i gjennomsnitt 465 aktive klienter per måned, med en gjennomsnittsutbetaling på kr 10 100. Status per 28.02. viser et gjennomsnitt på 512 aktive klienter, med en gjennomsnittsutbetaling per klient på kr 10 296. Gjennomsnitt antall klienter ligger over budsjettet måltall, men det har historisk vært samme trend i begynnelsen av året. Det er foreløpig ikke registrert noe økning i arbeidsledigheten i bydelen.

Mindreforbruket på kvalifiseringsprogrammet tar utgangspunkt i 92 deltagere, med gjennomsnittlig utbetaling per klient på kr 14 450 ut året.

Måltallet for 2014 er 98 deltagere med en gjennomsnittlig utbetaling per klient på kr 14 450.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget tar økonomisk status for februar 2014 til orientering.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 24/14 Oppnevning til driftsstyrer og miljøutvalg ved bydelen skoler 2014 - 2016

Arkivsak: 201102458

Arkivkode: 026.9

Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang

Bydelsutvalget

Møtedato

25.03.14

Saknr

24/14

OPPNEVNING TIL DRIFTSSTYRER OG MILJØUTVALG VED BYDELEN SKOLER 2014 - 2016

Ny oppnevning av driftsstyrerepresentanter og miljøutvalgsrepresentanter ved bydelens skoler for perioden 2014 – 2016.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Ingen forslag

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 25/14 Endring i forskrift om åpningstider for serverings- og skjenkesteder i Bydel St. Haugen, Oslo kommune, Oslo

Arkivsak: 201301398

Arkivkode: 944.0

Saksbehandler: Milla M. Søvik Dokka

Saksgang

Bydelsutvalget

Møtedato

25.03.14

Saknr

25/14

ENDRING I FORSKRIFT OM ÅPNINGSTIDER FOR SERVERINGS- OG SKJENKESTEDER I BYDEL ST. HAUGEN, OSLO KOMMUNE, OSLO

Det vises til Bydelsutvalgets vedtak av 25.02.2014 i sak 7/14 Forskrift om åpningstider for serverings- og skjenkesteder i Bydel St. Hanshaugen, Oslo kommune, Oslo.
Forskriften ble kunngjort i Norsk Lovtidend den 13.03.2014.

Ved en inkurie viser det seg at i forskriftens § 3, 3. setning, er begrepet «gatekjøkken» tatt inn som et unntak fra forskriftens virkeområde. Når gatekjøkken er unntatt forskriftens virkeområde betyr det at alle typer gatekjøkken i bydelen kan holde åpent døgnet rundt, på samme måter som storkiosker, kiosker, bensinstasjoner, pølseboder og lignende som ikke er omfattet av forskrift om serveringstider i Oslo, § 1 g)³.

Forskrift om åpningstider Bydel St. Hanshaugen, Oslo, § 3⁴:

«- Denne forskrift gjelder ikke for søknad om ambulerende bevilling, søknad for enkelt bestemt anledning etter alkohollovens § 4-5 eller søknad om utvidelse av ordinær bevilling for en enkelt anledning.

- Denne forskrift gjelder ikke for bo og servicesentra, institusjoner og boliger med heldøgns omsorgstjenester.

- Denne forskrift gjelder ikke for kiosker, storkiosker, gatekjøkken, bensinstasjoner, boder eller lignende virksomheter.

- Dersom virksomheten har uteservering vil uteserveringen omfattes av denne forskriftens regler om åpningstid.

Andre forhold som ikke er regulert i denne forskriften reguleres av Oslo kommunes forskrift om serveringstider, Oslo»

Forslag om endring av forskriftens § 3, 3. setning:

Bydelsdirektøren foreslår at begrepet «gatekjøkken» fjernes fra unntakene i § 3. På denne måten vil gatekjøkken bli behandlet etter bydelsutvalgets vedtatte forskrift om åpningstider for serverings- og skjenkesteder i Bydel St. Hanshaugen.

[Bydelsdirektørens forslag til vedtak om endring i forskriftens § 3 Unntak fra forskriftens virkeområde:](#)

³ FOR 2006-05-03-490: FORSKRIFT OM SERVERINGS-, SALGS- OG SKJENKEBEVILLINGER, OSLO KOMMUNE, OSLO.

⁴ For 2014-02-25-261: FORSKRIFT OM ÅPNINGSTIDER FOR SERVERINGS- OG SKJENKESTEDER I BYDEL ST. HANSHAUGEN, OSLO KOMMUNE, OSLO

- Denne forskrift gjelder ikke for søknad om ambulerende bevilling, søknad for enkelt bestemt anledning etter alkohollovens § 4-5 eller søknad om utvidelse av ordinær bevilling for en enkelt anledning.
 - Denne forskrift gjelder ikke for bo og servicesentra, institusjoner og boliger med heldøgns omsorgstjenester.
 - Denne forskrift gjelder ikke for kiosker, storkiosker, bensinstasjoner, boder eller lignende virksomheter.
 - Dersom virksomheten har uteservering vil uteserveringen omfattes av denne forskriftens regler om åpningstid.
- Andre forhold som ikke er regulert i denne forskriften reguleres av Oslo kommunes forskrift om serveringstider, Oslo.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

REFERATSAKER

Periode: 25. februar 2014 - 25. mars 2014

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
15/14	201400180-2	Sukkerbiten, A 11- Bjørvikautstikkeren: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling - Ny
21/14	200800799-33	Rapport T-1540 - Erfaringer og eksempler universell utforming - Nasjonalt utviklingsprosjekt for universell utforming i fylker og kommuner
22/14	201400234-2	Joker vika, Dronning Mauds gate 10-11: Høringsuttalelse til søknad om salgsbevilling ved eierskifte
23/14	201400239-2	Indian House, Rosenkrantz gate 7: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling med åpningstid inne og ute til kl 03.30
24/14	201400067-2	Akershusstranda 11 - Skur 33 - Bruksendring fra lager til restaurant. Bydelens uttalelse
25/14	201400383-2	Fotballfesten - Kontraskjæret: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling for VM i fotball 2014 og EM i fotball 2016
26/14	201301859-6	Munchies, Torggata 18 C: Høringsuttalelse til søknad om bevilling for servering og skjenking ute - ny
27/14	201400361-2	Samfunnssalen, Arbeidersamfunnets plass 1: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling - eierskifte
28/14	201400374-2	Filmkafeen, Dronningens gate 16: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling - ny
29/14	201400378-2	Moody, Rådhusgata 4: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling - ny
30/14	201400391-2	Svanen Enoteca, Karl Johans gate 13: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling - ny
31/14	201400403-2	MS Lånan, Rådhusbrygge III: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling - NY
32/14	201400379-2	Norges Rederiforbund, Rådhusgata 25: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling - ny
33/14	201400125-2	Vedr navnsettingssaker - adresseendring for Språkrådets stedsnavntjenesten