



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 22.05.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201407029-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh:

Arkivkode: 512.1

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - HOVINVEIEN 4 - 6 - 10

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201407029.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Innspillene må være mottatt senest tre uker etter utsendelse av denne orienteringen. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Dokumentsenteret
Avdeling 1

Likelydende brev sendt til:

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO,
postmottak@eby.oslo.kommune.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Forslagsstillers kommentarer til uttalelser etter kunngjøring av oppstart av planarbeid og forhåndsvarsling

Innspill ved kommunalt samråd

Saken har vært til kommunalt samråd to ganger.

Første gang for Planinitiativ for annet prosjekt, en omfattende rehabilitering og utbygging av eksisterende sykehjem, i 2008.

Andre gang for alternativanalyse, del av Konseptvalgutredning (KVU) i 2010. Konklusjon i KVU var at kravspesifikasjoner i romprogram fra Sykehjemsetaten og tomtens muligheter / begrensninger tilsier at man etablerer et nybygg som etablerer to etasjer som har bakkekontakt, trapper bygningsvolumet som respons til terrenget og utnytter topografien til å skape gode uteområder øst og vest for bygget.

Innspillene ved samråd i 2008 er for rehabiliterings- og utbyggingsalternativet. En del av innspillene er derfor ikke relevante i Planskissen som gjelder nybygg alternativ, men alle innspillene medtas.

Fra KVU gikk forslaget som det ligger nå til Planskisse, etter avtale med Plan- og Bygningsetaten.

Innspill ved kommunalt samråd for Planinitiativ 2008

Samrådsinnspillene for plansak med barnehage 2008 følger som vedlegg 4.

Kommentarene fra forslagsstiller knyttes opp mot at planforslaget omhandler nybygg og at barnehage ikke er medtatt som formål i Planskissen.

Liste over samrådsinnspill 2008

1. Trafikketaten, Oslo kommune	28.01.2008
2. Helse- og Velferdsetaten, Oslo kommune	25.01.2008
3. Hafslund nett AS	24.01.2008
4. Samferdselsetaten, Oslo kommune	28.01.2008
5. Byantikvaren, Oslo kommune	30.01.2008
6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune	31.01.2008
7. Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune	11.02.2008
8. Omsorgsbygg Oslo KF	13.02.2008
9. AS Oslo Sporveier	24.01.2008

1. Trafikketaten, Oslo kommune

Mener tiltaket ikke må medføre vesentlig økt parkering på gategrunn. Parkeringsnorm må følges, og i tillegg må minst fem prosent av parkeringsplassene reserveres for forflytningshemmede. Adkomstmuligheter må sikres.

Forslagsstillers tilsvare:

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i videre arbeid.

2. Helse- og Velferdsetaten, Oslo kommune

Viser til at områder nærmere Gjøvikbanen enn 20 meter i følge retningslinje T-1442 har støynivå som overskrider grenseverdi for rød sone. Slike områder kan ikke benyttes til støyfølsomme formål. Områder i noe lenger avstand fra Gjøvikbanen og langs Hovinveien ligger i gul sone. Det kreves i T-1442 at støyfølsomme bruksformål inne og utendørs støyforhold skal dokumenteres gjennom en støyfaglig utredning. Eventuelle avvik fra retningslinjens laveste grenseverdi skal begrunnes. Det bemerkes videre at det kan ha vært forurensende virksomhet i området og man kan finne forurensede masser som ikke kan disponeres fritt. Når det gjelder barnehage påpekes det at barn er spesielt utsatt med hensyn til forurensning grunn. Det må undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA2261 og TA2262.

Forslagsstillers tilsvare:

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i videre arbeid. Støyfaglig utredning er utarbeidet, og legges ved planskissen, se vedlegg 8. Rapport viser at det kan være behov for tiltak i fasade mot vest. Tiltakene innarbeides i bestemmelse for støy. Oppsummering av støyfaglig utredning kan leses i kapittel 4.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse i Planbeskrivelsen.

Det må undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA2261 og TA2262 i byggesak.

3. Hafslund nett AS

Har anlegg på området og vedlegger kartutsnitt, og informasjon om el-tilkobling og veilys.

Forslagsstillers tilsvare:

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i videre arbeid. Veibelysning medtas som en del av pålagt infrastruktur ved utbygging.

4. Samferdselsetaten, Oslo kommune

Ber om å bli kontaktet vedrørende ny utforming og plassering av atkomstløsningen.

Forslagsstillers tilsvare:

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i videre arbeid. Dialog med Samferdselsetaten må innledes for å drøfte utforming og plassering av atkomstløsningen.

5. Byantikvaren, Oslo kommune

Kommenterer at H4 er oppført på Gul liste som bevaringsverdig. Utvendig til/påbygg er utilrådelig. Det anbefales at det foretas nærmere tekniske undersøkelser av bygningens tilstand. Det angis at bygningen ut fra størrelse, plassering og arkitektur i seg selv er et landskapselement. Det bes om at særtrekk og egenskaper ved anlegget blir ivaretatt. Planområdet har tilknytning til Tøyen gård, som antagelig stammer fra Kristi fødsel. Det er stor sannsynlighet for funn av automatisk fredete kulturminner og det kreves arkeologisk registrering.

Forslagsstillers tilsvare:

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i videre arbeid. Dialog med Byantikvaren må innledes for å drøfte utforming og plassering av nytt bygg. H4 må ivaretas i det videre planarbeidet. Nærmere tekniske undersøkelser av bygningens tilstand må igangsettes. Arkeologisk registrering må igangsettes.

6. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune

Beskriver eier- og festeforhold i planområdet, og ber om å bli holdt orientert i saken.

Regulering til offentlig formål forutsetter at eiendom overføres til OBY.

Forslagsstillers tilsvaer:

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i videre arbeid.

7. Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune

Har hovedledninger i planområdet, og minner om pbl §70 om bygging nær hovedvannledninger. Det må utarbeides egen plan for håndtering av overvann. Overvann skal i størst mulig grad fordrøyes på egen grunn gjennom lokal overvannshåndtering.

Forslagsstillers tilsvaer:

Innspill vedrørende håndtering av overvann tas til etterretning og innarbeides. Det vil være nødvendig å legge om hovedledninger i planområdet, hvis man skal utnytte planområdet til sykehjem. Dialog med VAV må innledes vedr. løsninger.

8. Omsorgsbygg Oslo KF

har ikke forhold som har betydning for planinitiativet.

Forslagsstillers tilsvaer:

<tekst>

9. AS Oslo Sporveier

har ikke forhold som har betydning for planinitiativet.

Forslagsstillers tilsvaer:

<tekst>

Innspill ved kommunalt samråd for alternativanalyse 2010

Samrådsinnspillene for alternativanalyse 2010 følger som eget vedlegg 5.

Liste over samrådsinnspill 2008

10. Bydel Grünerløkka	13.10.2010
11. Byantikvaren, Oslo kommune	28.09.2010
12. Helse- og Velferdsetaten, Oslo kommune	29.09.2010
13. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune	14.10.2010
14. Fylkesmannen	06.12.2010
15. Jernbaneverket	11.10.2010

10. Bydel Grünerløkka

Bydel Grünerløkka har følgende innspill til mulighetsstudie for Hovinveien 4-6 og 10: Bydelen har behov for å etablere et sykehjem for rusklinter, og anser dette området som passende til et slikt formål. I tillegg bes det om at man vurderer muligheten av å etablere et ungdomsskollektiv, da bydelen i dag ikke har et slikt. Utfra helhetsbehovet i bydelen er det også aktuelt med en barnehage i området. Bydel Grünerløkka ønsker forøvrig å være inkludert i den videre prosessen rundt Hovinveien 4-6 og 10.

Forslagsstillers tilsvaer:

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i videre arbeid. Reguleringsplanen utarbeides for å erstatte dagens sykehjem i Hovinveien 6. Forslagsstiller involverer Bydel Grünerløkka i den videre prosessen rundt Hovinveien 4-6 og 10.

11. Byantikvaren, Oslo kommune

Byantikvaren oversender tilbakemelding på resultat av den arkeologiske registreringen gjennomført i 2008. Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner under arbeidet. Undersøkelsesplikten er med dette oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre kommentarer vedrørende automatisk fredete kulturminner.

I tillegg er det gitt tilbakemelding fra Byantikvaren til forslagsstiller på flytting av drengstua på Lille Tøyen: Drengstua står oppført på Byantikvarens gule liste og er på liste (liste C) i Verneplan for Akergårdene over prioriterte kommunale gårder. Drengstuas plassering på høyden er svært karakteristisk for denne type gårdsbebyggelse. Vi drøftet saken på avdelingsmøte i går og resulterte i at vi primært ønsker at drengstua blir stående på sin opprinnelige plass. Tidligere har Byantikvaren i møte i 2008 med Selberg Arkitektkontor om mulige skisser for utbygging på området gitt uttrykk for ønske om å regulere området til spesialområde bevaring inkludert det gamle sykehjemmet, hageanlegget, drengstua. I tillegg er nærheten til Lille-Tøyen hageby viktig hensyn ved en utbygging. Byantikvaren trenger å se noen mulige skisseforslag for å kunne si noe mer konkret om saken.

Forslagsstillers tilsvaer:

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i videre arbeid. Forslagsstiller involverer Byantikvaren i den videre planprosessen.

12. Helse- og Velferdsetaten, Oslo kommune

Notat telefonsamtale med Ole Anton Engen: Støyforhold: Støykart utarbeidet i forbindelse med strategisk støykartlegging av Oslo viser at beregnede støynivåer tilfredsstiller laveste grense for "gul sone" iht miljøverndepartementets retningslinje T 1442 på områder skjermet av eksisterende bygninger. På områder med avstand fra Gjøvikbanen nærmere enn 20m overskrider beregnede støynivåer grense for "rød sone" iht retningslinje T1442. "Rød sone" berører nordvestre hjørne av eksisterende bygning nærmest banen. I følge retningslinjen er områder som ligger i rød sone ikke egnet til støyfølsomme bruksformål, herunder sykehjemsbruk. Forurensset grunn: Planområdet ligger i et område der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk. I slike områder finner man ofte svakt forurensede masser som ikke kan disponeres fritt. For andre punkter, vises til brev av 25.01.08, se vedlegg til Mulighetsstudiet 2008.

Forslagsstillers tilsvaer:

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i videre arbeid. Innspillene er samme som HVE ga ved samråd i 2008. Se punkt 2, for detaljer.

13. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune

Oversender tinglyst erklæring med kart som viser rett og bruksrett som er tinglyst på gnr/bnr 128/9, /97, /125. Dette gjelder atkomstvei, biloppstillingsplass, ute/oppholdsareal, vann- og avløpsanlegg og reparasjoner og vedlikehold.

Forslagsstillers tilsvaer:

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i videre arbeid. Tinglyst erklæring må fornyes etter ny reguleringsplan er vedtatt. Kart viser at det i gjeldende regulering er innregulert parkeringsplasser i hage til H4. Disse foreslås regulert inn på området Dronning Ingrid's plass, 128/97, nordøst for tårnblokk, DI1, for å ivareta Byantikvarens vurderinger vedr H4.

14. Fylkesmannen

Fylkesmannen opplyser at de uttaler seg til plansaker når de får oppstartsvarsel og reguleringsplaner på høring ihht plan- og bygningsloven, og at de vil gjøre det også i denne saken.

Forslagsstillers tilsvaer:

Innspillet tas til etterretning.

15. Jernbaneverket

Telefonsamtale med Jernbaneverket ved Thomas Aarskog, Banedivisjon: Bygningsgrense vil måtte vurderes av Jernbaneverket. Jernbaneloven sier 30m fra spormidte på nærmeste spor. Må evt. ha dispensasjon for å etableres nærmere. Forskrift om elektriske forsyningsanlegg sier 30m fra nærmeste strømførende del. Er også retningslinjer for kraner og graving. Utomhusplan med veier må vurderes av Jernbaneverket. Etablering av vei må vurderes opp mot strømføring, jernbanens snøbrøyting og sikkerhet for å unngå biler på linjen. Videre dialog: I planprosess bør man involvere Plan- og utvikling ved Peder Vold. I detaljplan bør man komme tilbake til Banedivisjon ved TAa. Jernbaneverket vil ved detaljplannivå avtale befaringsmed oppsynsmenn linje + høyspent sammen med prosjekterende.

Forslagsstillers tilsvaer:

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i videre arbeid. Forslagsstiller involverer Jernbaneverket i den videre prosessen.

Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg, vedlegg 6.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Grünerløkka, BUK	10.09.2012
2. Vann- og avløpsetaten	01.08.2012
3. Renovasjonsetaten	27.07.2012
4. Bymiljøetaten	07.08.2012
5. Ruter	20.08.2012
6. Jernbaneverket	14.08.2012
7. Tøyen Montana brl	21.08.2012
8. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning	13.11.2012

1. Bydel Grünerløkka, BUK

BUK forutsetter at beboerne ved sykehjemmet får et tilfredsstillende opphold i perioden arbeidene pågår. Videre forutsettes at det tas hensyn til naboer når det gjelder støy og trafikk i forbindelse med arbeidene. BUK forutsetter at det ikke gjøres tiltak som er i konflikt med drift av barnehagen, godkjent til 01.07.2015. Forutsetter også at sentral bestiller får uttale seg om behov for varig barnehage.

Forslagsstillers tilsvaer:

Uttalelsen tas til følge. Det må etableres tilfredsstillende opphold for beboere i sykehjemmet i anleggsfasen. Naboer skal hensyntas mht støy og trafikk i anleggsperioden. Barnehagen må

hensyntas i perioden frem til 01.07.2015. Sentral bestiller kontaktes for uttalelse vedr. behov for varig barnehage.

2. Vann- og avløpsetaten

Viser til tidligere innspill i saken. Se samrådsinnspill nr 7. Hovedledninger vann og avløp går gjennom planområdet, og VAV gjør oppmerksom på gjeldende regler for Oslo kommune vedr bygging nær hovedvannledninger. VAV ber om at det ikke tillates at det settes byggegrenser som medfører at planforslaget vil medføre konflikt med denne bestemmelsen, også for underjordiske tiltak. Det skal tilrettelegges for lokal overvannshåndtering. VAV ber om at dette tas med som egen regulerings-bestemmelse.

Forslagsstillers tilsvare:

Uttalelsen vedr byggegrenser kan ikke tas til følge dersom man skal etablere et bygg som vist i illustrasjoner på planområdet. Det vil være behov for omlegging av vann- og avløpsledning.

Uttalelsen vedr lokal overvannshåndtering tas til følge og innarbeides som egen reguleringsbestemmelse.

3. Renovasjonsetaten

Påpeker at næringsvirksomhet må etablere avfallsordning, enten med REN eller annen avfallsaktør. Det må sikres at renovasjonsbiler har tilgang til omkringliggende boligområder, i anleggsperioden og etter.

Forslagsstillers tilsvare:

Uttalelsen tas til følge. Næringsvirksomhet etablerer avfallsordning, enten med REN eller annen avfallsaktør. Renovasjonsbiler sikres tilgang til omkringliggende boligområder, i anleggsperioden og etter.

4. Bymiljøetaten

Påpeker at forslagsstiller tar kontakt med Bymiljøetaten i videre prosess med utvikling av ny atkomstløsning.

Forslagsstillers tilsvare:

Uttalelsen tas til følge. Forslagsstiller tar kontakt med Bymiljøetaten i videre prosess med utvikling av ny atkomstløsning fra Hovinveien.

5. Ruter

Påpeker at planområdet ligger ganske nær T-banetunnel mellom Tøyen og Ensjø samt Ensjø og Carl Berners plass. Nærmere detaljer om eksakt plassering fås fra eier av tunnelene. Rystelser T-banetraffikk kan skape for bebyggelse over tunnelene må hensyntas i prosjektering. Ny sentrumstunnel under planlegging kan også ha konsekvens for området, men Ruter antar at det ikke vil være konflikt her.

Forslagsstillers tilsvare:

Uttalelsen tas til følge. Nærmere detaljer om eksakt plassering innhentes i videre arbeider med prosjekt. Rystelser T-banetraffikk kan skape for bebyggelse over tunnelene hensyntas i prosjektering.

6. Jernbanelinjen

Har vurdert forholdene på stedet og aksepterer en byggegrense på 20m, målt fra nærmeste spors midtlinje. Ber om at byggegrense tegnes inn på plankart.

Forslagsstillers tilsvare:

Uttalelsen tas til følge. Byggegrense tegnes inn på plankart og tas inn i reguleringsbestemmelser.

7. Tøyen Montana Brl.

Har ingen bemerkninger da det er behov for oppgradering av sykehjemmet men ber om å bli tatt med på råd dersom det er tiltak som berører borettslaget.

Forslagsstillers tilsvare:

Uttalelsen tas til følge. Forslagstiller involverer borettslaget for tiltak som berører borettslagets eiendom, som arbeider i anleggsperioden og flytting av parkeringsplasser som er regulert inn i hage til H4 i dagens regulering.

8. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning

Vurderer at Bydel Grünerløkka ikke har behov for en permanent barnehage innenfor planområdet. Bydelen har god dekning pr i dag. Gir oversikt over barnehager i nærområdet.

Forslagsstillers tilsvare:

Uttalelsen tas til følge.

INNSPILL VED KOMMUNALT SAMRÅD 2010



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

10

Aspaas Cooper Kind AS
Beret Aspaas
beret@ack.no
Kongens gate 4
0153 Oslo

Dato: 13.10.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
201001164-2

Saksbeh:
Karl Arthur Giverholt,

Arkivkode:
512

LILLE TØYEN SYKEHJEM - HOVINVEIEN 4-6 OG 10 - MULIGHETSSTUDIE

Bydel Grünerløkka har følgende innspill til mulighetsstudie for Hovinveien 4-6 og 10:

Bydelen har behov for å etablere et sykehjem for rusklinter, og anser dette området som passende til et slikt formål. I tillegg bes det om at man vurderer muligheten av å etablere et ungdomskollektiv, da bydelen i dag ikke har et slikt. Utfra helhetsbehovet i bydelen er det også aktuelt med en barnehage i området.

Bydel Grünerløkka ønsker forøvrig å være inkludert i den videre prosessen rundt Hovinveien 4-6 og 10.

Med vennlig hilsen

Karl Arthur Giverholt
sekretær. Byutviklingskomiteen



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune.no>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Byantikvaren

11

ACK
Aspaas Cooper Kind AS
V/ Beret Aspaas
Kongens gate 4
0153 Oslo

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200800078

Saksbeh:
Elin Hansen

Dato: 28.9.2010

Arkivkode:
A 128/9

**LILLE TØYEN SYKEHJEM, HOVINVEIEN 4-6 OG 10
RESULTATER FRA ARKEOLOGISK REGISTRERING**

Vi viser til vår uttalelse til planinitiativ for LilleTøyen sykehjem, Hovinveien 4-6 og 10, hvor Byantikvaren krever en arkeologisk registrering i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 – undersøkelsesplikten.

Den arkeologiske registreringen ble gjennomført i 2008. Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner under arbeidet. Undersøkelsesplikten er med dette oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre kommentarer vedrørende automatisk fredete kulturminner.

Med hilsen


Leif H. Vikshåland
arkeolog/antikvar


Elin Hansen
arkeolog/antikvar



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønertokken
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentrålbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@
bya.oslo.kommune.no

12



Aspaas Cooper Kind AS

Kongens gate 4, 0153 Oslo

T: 23 31 68 80 F: 23 31 68 90 E: ack@ack.no

Notat telefonsamtale med Helse- og Velferdsetaten

Oppdragsgiver: Oslo kommune ved Omsorgsbygg Oslo KF
 Prosjekt: 1051 Lille Tøyen sykehjem Mulighetsstudie 2010
 Emne: Innspill til mulighetsstudiet
 Dato: 29.09.10

Saknr.	Sak	Frist	Ansv.
--------	-----	-------	-------

Telefonsamtale med HVE ved Ole Anton Engen

Støyforhold

Støykart utarbeidet i forbindelse med strategisk støykartlegging av Oslo viser at beregnede støynivåer tilfredstiller laveste grense for "gul sone" iht miljøverndepartementets retningslinje T 1442 på områder skjermet av eksisterende bygninger.

På områder med avstand fra Gjøvikbanen nærmere enn 20m overskrider beregnede støynivåer grense for "rød sone" iht retningslinje T1442. "Rød sone" berører nordvestre hjørne av eksisterende bygning nærmest banen.

I flg. Retningslinjen er områder som ligger i rød sone ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. (Herunder sykehjemsbruk) info

Forurensning grunn

Planområdet ligger i et område der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk. I slike områder finner man ofte svakt forurensede masser som ikke kan disponeres fritt. info

For andre punkter, vises til brev av 25.01.08, se vedlegg til Mulighetsstudiet 2008.

13
4sider

Beret Aspaas

From: Astrid Bjerknes <astri.bjerknes@eby.oslo.kommune.no>
Sent: 14. oktober 2010 11:10
To: Beret Aspaas
Subject: VS: 128/125 Dronning Ingrid's plass 1 Lille Tøyen sykehjem
Attachments: 1280009.pdf

Hei.

Vedlagt følger erklæringen som er knyttet til eiendommene 128/9 og 128/125.

Med vennlig hilsen

Astri Bjerknes

Overingeniør, Eiendomsavdelingen

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune
Mobil: 98 26 89 28, sentralbord: 02 180
Besøksadresse: Christian Krohgs gate 16, Oslo
Postadresse: Pb. Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo
www.eby.oslo.kommune.no

Eiendoms- og Byfornyelsesetaten ved Astri Bjerknes

Hei,

Refererer til telefon nettopp. I forbindelse med utarbeidelse av Mulighetsstudie for Omsorgsbygg ber vi om kopi av tekst og kart som omhandler retter for 128/125 som ligger på 128/9, jfr. brev fra EBY Saksnr: 08/15-28, løpenr: 1259/08.

På forhånd mange takk for hjelp !
Med vennlig hilsen

Beret Aspaas

ACK
Aspaas Cooper Kind AS
Kongens gate 4
0153 Oslo

T 23 31 68 87 / 23 31 68 80
e post ba@ack.no
www.ack.no

Side 1 av 2

Saksnr.:200208032

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/25: 128/9, 97, 125.

1. ATKOMSTVEI:

Gnr. 128 bnr. 125. skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei (4 meter bred) fra Solefallsveien over gnr. 128 bnr 97 i eksisterende atkomstvei som vist med rød farge på kart på baksiden

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:

Gnr. 128 bnr. 125. skal ha bruksrett til nødvendige plasser til biloppstilling på gnr. 128 bnr 9 innenfor regulert parkeringsområde som vist med blå farge på kart på baksiden

3. UTE/OPPHOLDSAREALE:

Gnr. 128 bnr. 125 skal ha bruksrett til ute/oppholdsareale på gnr. 128 bnr. 97 og bnr. 9 på regulert ute/grøntareal.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:

Gnr. 128 bnr. 9, 97, 125. skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold av dette.

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:

Gnr. 128 bnr. 125 skal ha rett til bruk av grunn på gnr. 128 bnr. 97 for reparasjon og vedlikehold av bygning.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
128	9, 97, 125

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 128/9, 97 og
125:

Sted

Dato

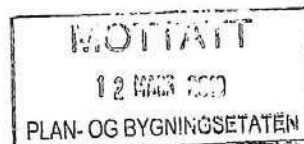
Oslo kommune
Hjemmelshaver

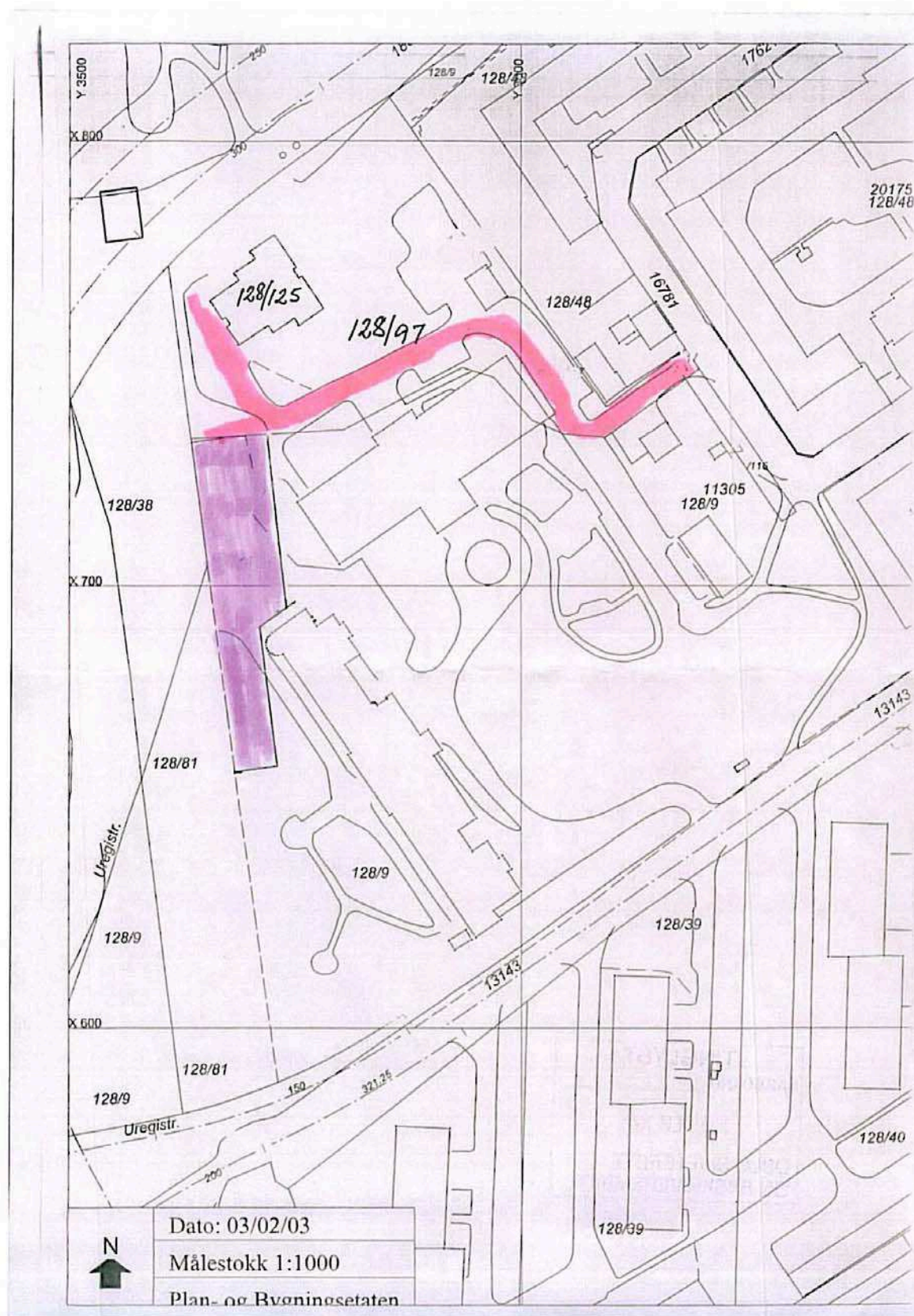
Fødselsnr./org.nr.



Tore Berger
Konsulent

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten





OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE
POSTBOKS 8009 DEP.
0030 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
24 MARS 2003			
SAKSNR: 200208032			
AVD. K	SBH	ANR 523	MERKN

Oslo kommune ved Plan
og bygningsetaten
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

OSLO den 10/03/2003

RETUR AV TINGLYST DOKUMENT

Vedlagt returneres mottatt dokument som er tinglyst 28/02/2003
med dagbokenummer 12561.

For tinglysingen er betalt

Tinglysingsgebyr	kr	1400,-
Dokumentavgift	kr	0,-

OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

Julie Hovde
etter fullmakt

14
2 sider

Beret Aspaas

From: Lillesveen Marit <Marit.Lillesveen@fmoa.no>
Sent: 6. desember 2010 14:38
To: Beret Aspaas
Subject: Lille Tøyen sykehjem

Viser til e-post til Fylkesmannen den 4.10.2010. Vi uttaler oss til plansaker når vi får oppstartvarsel og reguleringsplaner på høring ihht plan – og bygningsloven, og vil gjøre det også i denne saken.

Med vennlig hilsen

Marit Lillesveen, Overingeniør
Miljøvernavdelingen, Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO, dir.tlf. 22003643
E-post: Marit.Lillesveen@fmoa.no
<http://www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus>

Denne e-posten er mest miljøvennlig -
hvis du IKKE skriver den ut

Beret Aspaas

From: Beret Aspaas
Sent: 4. oktober 2010 16:59
To: 'postmottak@fmoa.no'
Cc: 'odd.meldal@fmoa.no'; 'hege.rask.eng@fmoa.no';
'magnar.havro@oby.oslo.kommune.no'; Hallstein Murtne
(hallstein.murtne@syk.oslo.kommune.no); Richard Cooper
Subject: 1051 Lille Tøyen sykehjem Hovinveien 4-6 og 10. Mulighetsstudie.
Attachments: Lille Tøyen sykehjem oversiktsfoto.pdf; Lille Tøyen sykehjem reg.forslag 2008.pdf

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Refererer til telefonsamtale i dag med Hege Rask Eng vedr ønske om uttalelse i forbindelse med Mulighetsstudie for utvikling av Lille Tøyen sykehjem. Eiendommen er tenkt utnyttet til offentlige formål, primært som sykehjem . Oslo kommune ved Sykehjemsetaten og Omsorgsbygg Oslo KF har engasjert ACK arkitekter til å lage en Mulighetsstudie i forkant av Planinitiativ for eiendommen.

Mulighetsstudien bygger videre på en Mulighetstudie som var utarbeidet i 2008, og skal vurdere utbyggingspotensialet på nytt. Det er også ønskelig å starte opp dialog med relevante offentlige etater og interessenter der uttalelser ikke var innhentet i 2008.

I denne forbindelse har Plan- og bygningsetaten bedt oss starte opp dialog med Fylkesmannen.

Vi ønsker å høre om Fylkesmannen har noen opplysninger eller planer som kan påvirke prosjektet.

Ta gjerne kontakt om det er behov for mer opplysninger. Som sagt i telefonsamtale idag er det rask fremdrift på denne del av mulighetsstudiet og vi håper derfor på et så raskt svar som mulig !

Med vennlig hilsen

Beret Aspaas

ACK
Aspaas Cooper Kind AS
Kongens gate 4
0153 Oslo

T 23 31 68 87 / 23 31 68 80
e post ba@ack.no
www.ack.no

15



Aspaas Cooper Kind AS

Kongens gate 4, 0153 Oslo
 ☎: 23 31 68 80 ☎: 23 31 68 90 ✉: ack@ack.no

Notat telefonsamtale med Jernbaneverket

Oppdragsgiver: **Oslo kommune ved Omsorgsbygg Oslo KF**
 Prosjekt: **1051 Lille Tøyen sykehjem Mulighetsstudie 2010**
 Emne: **Innspill til mulighetsstudiet**
 Dato: **11.10.10**

Saknr.	Sak	Frist	Ansv.
--------	-----	-------	-------

Telefonsamtale med Jernbaneverket ved Thomas Aarskog, Banedivisjon.

Bygningsgrense

Vil måtte vurderes av Jernbaneverket. Jernbaneloven sier 30m fra spormidte på nærmeste spor. Må evt. ha disp for å etableres nærmere.

Forskrift om elektriske forsyningsanlegg sier 30m fra nærmeste strømførende del. Er også retningslinjer for kraner og graving.

Utomhusplan med veier må vurderes av Jernbaneverket. Etablering av vei må vurderes opp mot strømføring, jernbanens snøbrøyting og sikkerhet for å unngå biler på linjen.

Videre dialog

I planprosess bør man involvere Plan- og utvikling ved Peder Vold (22 45 52 33).

I detaljplan bør man komme tilbake til Banedivisjon ved TAa.

Jernbaneverket vil ved detaljplannivå avtale befaringsoppsynsmenn linje + høyspent sammen med prosjekterende.

ACK, BA

Mal for planforslag til offentlig ettersyn.
Forslagsstillers del, utarbeidet av fagkyndig.

Veiledning:

Forside, innholdsfortegnelse og videre utarbeiding av dokumentet gjøres av saksbehandler i Plan- og bygningsetaten. Det er derfor viktig at formateringene i denne malen beholdes.

Veiledningstekst i *rød kursiv* slettes.

Skriv inn tekst der det er markert med <tekst> og tall der det er markert <tall>, og skriv kun i disse feltene. Formateringen er normal, Times New Roman og 11 pkt.

Slett overskytende standardtekster, < >-klammer og rød veiledningstekst.

Utarbeidet dato: 28.01.2013

Sist revidert dato: 28.04.2014

INNHold

Automatisk innholdsfortegnelse – høyreklikk i innholdsfortegnelsen og velg "Oppdater felt" for automatisk oppdatering. Velg så "Oppdater hele tabellen".

1	HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET.....	1
1.1	SAMMENDRAG.....	1
1.2	EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP.....	2
1.2.1	Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2.2	Skisse av fremtidig byplangrep.....	3
1.3	FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER.....	5
2	FAKTADEL	7
2.1	BAKGRUNN.....	7
2.2	PLANSTATUS	8
2.2.1	Overordnede føringer og gjeldende planstatus	8
2.2.2	Andre forhold.....	9
2.3	EKSISTERENDE FORHOLD	9
2.3.1	Forslagsstillers stedsanalyse.....	9
2.3.2	Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt	14
2.4	PLANFORSLAGET	14
2.4.1	Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder	14
2.4.2	Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser.....	15
2.5	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	19
2.5.1	Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.....	19
3	MEDVIRKNING	22
4	FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON	22
4.1	FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	22
4.2	FORSLAGSSTILLERS ILLUSTRASJONER.....	29
5	PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING <OG ALTERNATIV>.....	38
6	KART OG BESTEMMELSER	38
7	VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN.....	38

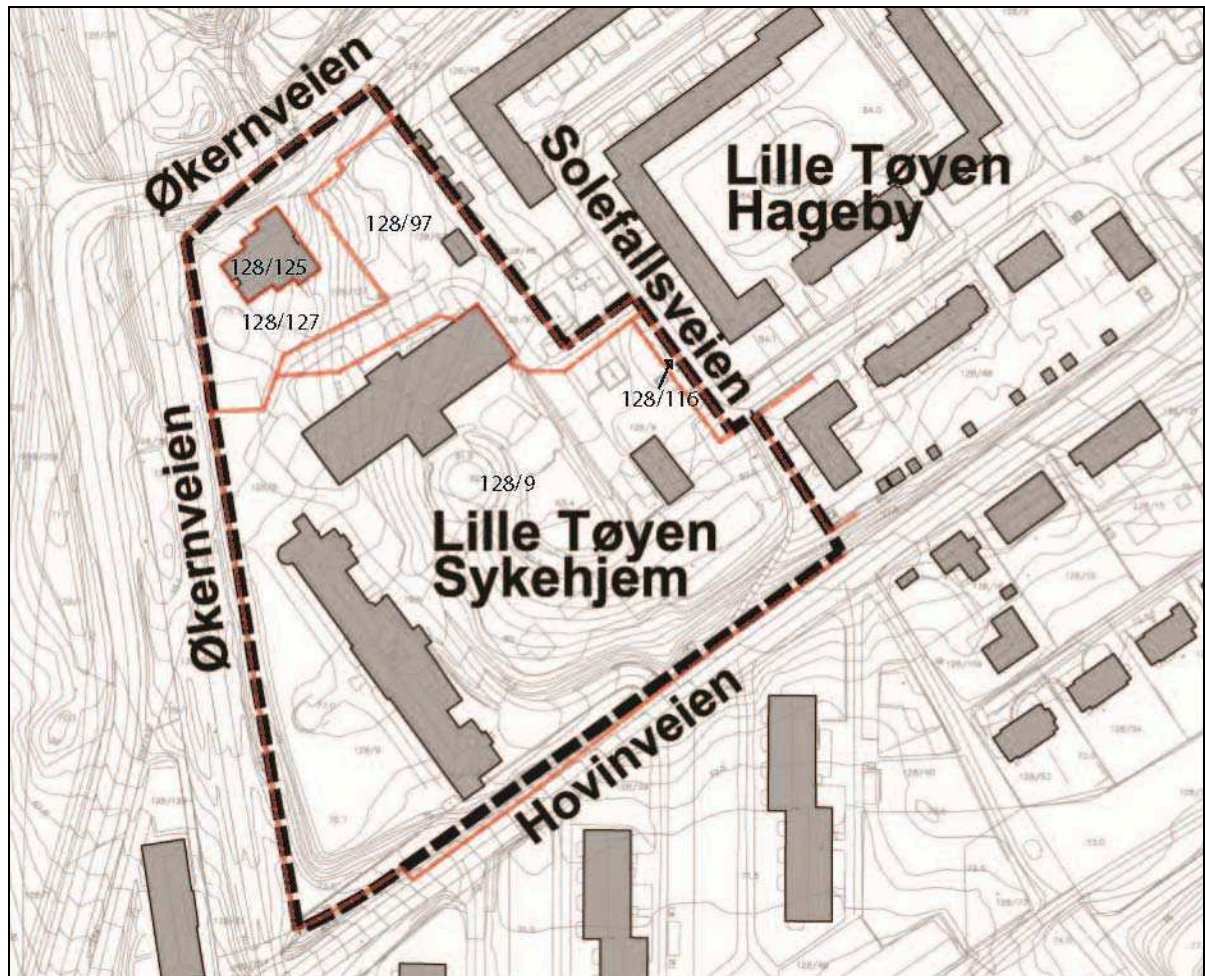
1 HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 SAMMENDRAG

Plan- og bygningsetaten vil skrive dette

1.2 EKSISTERENDE SITUASJON OG FREMTIDIG BYPLANGREP

1.2.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep



Bygningsmassen er plassert for å utnytte tomtens øst-vest høydeforskjell, skape gode hager for bogrupper, samt å skape best mulig uterom mellom nytt sykehjem H6 og gammelt aldershjem fra 1923, H4. Orientering av bygget gir god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og gir gode solforhold til utearealer, sansehage og balkonger. Bygningen er trukket inn på eiendommen for i størst mulig grad å bevare stedets grønne karakter med tundannelse og frittstående bygg. Uteområdet er opparbeidet som et parkmessig hageanlegg med stier både for sykehjemmets beboere og for allmenn ferdsel, samt skjermede sansehager.

Det nye bygningsvolumet består av tre fløyer i en T-form for optimal sykehjemsdrift. Høyden er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Bygget er plassert slik at det innvirker minst mulig

på fjernvirkningen av H4 vendt ut mot Tøyendalen. Bygget består av 5-6 etasjer, trappet ned mot sør-øst for å bryte opp virkningen av det ellers store bygningsvolumet. Avtrappingen blir utnyttet til takterrasse. Parkering er i størst mulig grad løst under bakken i parkeringskjeller under ny-bygg for å gi mest mulig uavbrutt uteoppholdsareal på bakkeplan.

1.3 FORSLAGETS NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller: Omsorgsbygg Oslo KF, ved Magnar Havro
Tlf. 992 58 879
Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO
E-post: magnar.havro(a)oslo.kommune.no

Fagkyndig: ACK arkitekter AS, ved Beret Aspaas
Industrigata 36, 0357 OSLO
Tlf. 922 50 270
E-post: ba(a)ack.no

Eieropplysninger

Gnr. 128	bnr. 9	Oslo kommune v/bykassa
Gnr. 128	bnr. 97	Oslo kommune v/bykassa
Gnr. 128	bnr. 116	Oslo kommune v/bykassa
Gnr. 128	bnr. 125	Tøyen Montana borettslag
Gnr. 128	bnr. 127	Tøyen Montana borettslag

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	20 883 m ²
Areal for hvert formål:	
Boligbebyggelse	1 939 m ²
Institusjon (Sykehjem)	17 674 m ²
H.u. Bevaring kulturmiljø	4 512 m ²
Kjøreveg	1 270 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 10558 m²
Under terreng: BRA= 2035 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BTA=<Tall> m²
Under terreng: BTA=<Tall> m²

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA= 1 992 m², ny bebyggelse
Prosent bebygd areal: % - BYA= 9,5 %, ny bebyggelse av hele planområdet

Antatt antall boligenheter: 130 stk.
Antatt boligtype: sykehjemsplasser
Antatt leilighetsfordeling: 130 - 30m² BRA

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser under terreng: 39 stk.
Plasser på terreng: 40 stk.
Plasser for sykkelparkering: 15 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 3. juli 2012 i Aftenposten og Aftenposten nettavis. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 3. juli 2012.

2 FAKTADEL

2.1 BAKGRUNN

Oslo kommune ved Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester (EST) har bestilt reguleringsforslag for å innpasse nytt sykehjem i henhold til dagens bostandard i Hovinveien 4-6 og 10. Det er uttrykt ønske om å ivareta eksisterende Hovinveien 4 og 10 som del av bruksformålet. Andre forhold som utløser planbehovet er behov for å regulere avkjørsel fra Hovinveien samt flytte parkeringsplasser som er regulert inn i hage til Hovinveien 4. Dette medfører behov for å definere planområdet til å omfatte eiendommer med gårds- og bruksnummer 128/9, 128/97 og 128/116, 128/125 og 128/127.

Planområdets hovedbygg består av

- gammelt sykehjem fra 1923, bygget står i dag tomt, Hovinveien 4 (H4)
- eksisterende sykehjem fra 1986, Hovinveien 6 (H6)
- drengestue opprinnelig fra Akergården Lille Tøyen, Hovinveien 10 (H10)
- tårnblokk som opprinnelig var personalboliger, Dronning Ingrid's plass 1 (DI1)
- midlertidig bygg etablert mot Hovinveien for barnehage

I tillegg er det diverse mindre bygg, trafo, garasje og boder innenfor planområdet.

Planinitiativ for utbygging av nytt sykehjem på Lille Tøyen ble innsendt juni 2008 og har vært til kommunalt samråd. Planinitiativet omfattet ombygging av H6 med nytt tilbygg i samme størrelse, samt midlertidig barnehage i eget bygg. H4 var forutsatt rehabilitert til administrasjon og servicetilbud. I etterkant av Oppstartsmøte ble saken lagt i bero fordi ombygging av H6 ikke medførte beboerrom med størrelse i henhold til krav som var gjeldende i Husbankens minstestandard, samt at konstruksjonen med stor sannsynlighet ikke ville tåle foreslåtte ombygging. Barnehagen ble etablert i midlertidig bygg.

I 2010/2011 ble det utarbeidet en alternativanalyse som del av Konseptvalgutredning (KVU). Alternativanalysen var basert på omfattende brukermedvirkning, både fra ledelsen og ansatte ved eksisterende Lille Tøyen sykehjem og fagpersoner i Sykehjemsetaten. Illustrasjonsforslaget er forankret hos tiltakshaver og Sykehjemsetaten. Konseptvalgutredningen konkluderte med at eksisterende sykehjem må rives og et nytt sykehjem for inntil 150 beboere samt dagsenter oppføres på eiendommen. Planskissen baserer seg på konklusjoner fra KVU for Lille Tøyen sykehjem, med 130 beboere og dagsenter.

Bakgrunnsinformasjon fra Konseptvalgutredning brukervekst og trender

Oslo kommune planlegger for forventet vekst i antall eldre pleietrengende beboere i årene fremover. Levealderen øker og andel pleietrengende demente blir større.

Lille Tøyen sykehjem er et av flere sykehjem bygget fra 1973 til 1986 etter planløsning med dobbel korridor, små rom og felles bad på gangen. Disse tilfredsstillte ikke krav til areal per beboer, eget rom med bad eller organisering i mindre bogrupper. Omsorgsløsninger må være fleksible da beboere i fremtiden vil stille andre krav til pleietilbud enn i dag.

Drift av sykehjem må organiseres på en rasjonell måte ettersom hovedinvesteringen i eldreomsorg ligger i drift. Kapitalinvestering i forbindelse med bygging er en mindre andel av total livssyklus-kostnad. Planlegging for optimal drift må være med i alle faser av prosjektering av sykehjem. Optimal drift har innvirkning på ønsket størrelse på bebyggelsen som følge av antall beboere totalt og størrelse på bogrupper.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

2.2 PLANSTATUS

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer

Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene i by og tettstedsområder. Utformingen av utbyggingen bør bidra til å bevare grøntstruktur, biologiske mangfold og de estetiske kvalitetene i bebygde områder.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge: skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2009, bystyresak 384, vedtatt – Oslo mot 2025: Kommuneplanens visjon for Oslo er at byen skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. En av de sentrale oppgavene for kommunen er å sikre innbyggerne et grunnleggende velferdstilbud innen helse, pleie- og omsorg og sosiale tjenester. Oslos blågrønne struktur skal støttes.

Byøkologisk program 2008-2024 prioriterer bl.a. en bærekraftig byutvikling, trivelige byrom og godt fungerende kretsløp. Fortetting skal skje i tilknytning til kollektivknutepunkter. Oslos innbyggere skal ha gode levekår og trygge, trivelige og miljøvennlige bydeler og nærmiljøer. Et viktig mål er at Oslo skal bevare, videreutvikle og styrke sin blågrønne struktur.

Bystyremelding 1/2008 Bystyremelding om fremtidens eldreomsorg i Oslo.

Beskriver antatt behovsutvikling og retning for eldreomsorgstilbudet i Oslo kommune i årene fremover.

Byrådssak 184/09: Sykehjemsbehovsplan 2010-2020.

Planer angir Byrådets mål og strategier for økonomiplanperioden 2010-2014, anslår fremtidig behov satt opp mot eksisterende bygningsmasse, prioriterer sykehjem for modernisering.

Bystyremelding 1/2003: Strategi for bærekraftig utvikling.

Alle sykehjem skal miljøsertifiseres innen 2014.

Byrådssak 121, 28.05.09, behandlet i Bystyret 27.01.10:

Alle kommunale nybygg skal som hovedregel bygges etter å tilfredsstille krav til passivhusstandard fra 2014, der dette er mulig og hensiktsmessig.

Gjeldende regulering

Planområdet er regulert med følgende regulering og formål

Gnr	Bnr	Regulering	Formål
		S-1938, 18.07.74, endret i sak 389/73*	Tomt for off. bygninger,-sykehjem, daghjem og betjeningsboliger
128	9	S-1938	

128 97 S-1938
128 125 S-1938
128 127 S-1938
128 116 S-1938

*Gammelt (1923) og nytt (1986) sykehjemsbygg er regulert til sykehjem. To felt innregulert til bolig, et til daginstitusjon. For øvrig uteareal (grønt) og kjøre- og parkeringsareal.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

2.2.2 Andre forhold

Eiendom med gårds/bruksnummer 128/125 og 128/127 er skilt ut og solgt. Høyblokk på denne eiendommen, DI1, har tinglyst rett til kjørbar atkomst fra Solefallsveien over 128/97 og uteoppholdsareal på 128/9.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

2.3 EKSISTERENDE FORHOLD

2.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse

Eksisterende Lille Tøyen sykehjem, bygget i 1986, har i dag 90 plasser fordelt på 7 enheter: 86 enerom og to dobbeltrom. 34 plasser er for aldersdemente. I tillegg er det et dagsenter i bygget. I planbeskrivelsen vil Lille Tøyen sykehjem bli brukt som navn på institusjonen, ellers vil betegnelsen sykehjem bli brukt og dekker da både sykehjemmet og dagsenter.

Lokalisering og bruk

Området omkranses av Tøyen, Ensjøbyen, Hasle og Carl Berner. Planområdet størrelse er på ca. 21 daa og ligger i bydel Grünerløkka.

Gårds/bruksnummer 128/9 utgjør største del av planområdet. Dagens arealbruk, sykehjem, har vært etablert siden 1923, da H4 ble åpnet som aldershjem. H6 er dagens sykehjem. H10 er drengestue og har vært i bruk som del av sykehjemmet. I tillegg drives en fire-avdelings barnehage med 60 plasser i midlertidig paviljong på sykehjemmets eiendom, mot Hovinveien. Stikkvei går fra Hovinveien til Ansgar Sørli's vei over 128/9.

128/97 er innkjøring fra Solefallsveien, parkering, samt del av grøntområde for sykehjem og DI1.

128/116 er et mindre areal mot Solefallsveien og er i bruk som del av hagen til H10.

Eiendom med gårds/bruksnummer 128/125 og 128/127 er skilt ut og solgt. Høyblokk på denne eiendommen, DI1, har tinglyst rett til kjørbar atkomst fra Solefallsveien over 128/97 og uteoppholdsareal på 128/9. Parkeringsplasser for DI1 er regulert inn i hage til H4. DI1 er tidligere personalboliger for sykehjemmet.

Tilstøtende arealbruk omfatter et veietablert bomiljø i Lille Tøyen Hageby øst for planområdet, mellom Hovinveien og Økernveien. Hagebyen fester noe areal i det nordlige

hjørnet utenfor planområdet. Mot vest ligger Gjøvikbanen som en sperre i full bredde av planområdet. Mot nord grenser planområdet opp mot Økernveien. I Hovinveien, sør for planområdet, er det et etablert boligområde på andre siden av veien, samt Tøyen Transformatorstasjon mot Økernveien.

Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Landskap

Planområdet ligger på grensen i det høydedraget opp fra Tøyendalen møter platået som danner Lille Tøyen hageby. Her er det utsyn over Tøyendalen med Tøyenbadet, Tøyenparken, Munchmuseet, botanisk hage og videre utover byen og fjorden.

Planområdet er avgrenset av Hovinveien mot sørøst, jernbane (Gjøvikbanen) mot vest, Økernveien mot nord og Solefallsveien med Lille Tøyen hageby mot øst.

Planområdet er et skrånende landskap som heller fra øst til vest, samtidig som det er flere platåer innenfor et overordnet skrått landskapet. Hovinveien ligger betraktelig lavere enn utearealet for sykehjemmet, og faller fra øst til vest langs hele grensen mot planområdet, med avkjørsel på ct + 75.

Herfra skjærer atkomstveien gjennom skråningen opp til tun mellom H4 og H6. De to byggene danner et stort tun og et stort landskapsrom, men høydeforskjellen gjør at det ikke er særlig god dialog mellom de to hovedinngangene. Kjørevei forbi H4 går tett inntil bygget og danner ikke et godt inngangsparti for det gamle aldershjemmet. Tunet varierer i høyde fra ct + 78,5 ved H4 til ct + 81,8 ved H6.

På samme landskapsplatå som H6 ligger også drengestuen i egen hage. Det er gode utearealer og vandrestier på dette nivået.

Kjørevei forbi H4 går videre mot tårnblokk, DI1, terrenget faller fra hovedinngang til H4 og ned til laveste platå på planområdet, i nordvestre hjørne. Her er det etablert parkering langs grense mot jernbanen, utearealer og boliger i tårnblokken. Fra dette platået følger veien nordfasaden på dagens Lille Tøyen sykehjem, opp til et øvre landskapsplatå. Dette platået har Dronning Ingrid's plass, idag brukt til parkering og innkjøringen fra Solefallsveien, som er høyeste punkt innenfor gnr/ bnr 128/9 med ct+ 84,7.

Hage vest for H4 er et platå på + 76,7 og er opparbeidet med gress. Den er avgrenset av jernbanene i vest, med store trær som skjærer den visuelle kontakten mellom togsporet og hagen. Denne avgrensningen gjør at uterommet som oppstår mellom H4 og jernbanelinjen oppleves som privat og godt skjermet.

Forøvrig har planområdet delvis parkoppbeholdelse av utearealet og delvis skråninger med kratt og busker som beriker naturopplevelsen for beboere og brukere av området.

På sørøstre del av planområdet, mellom drengestua og Lille Tøyen hageby, ligger gangvei ned til Hovinveien. Stien følger kupert terreng og har ikke universell utforming.

Utearealer på eiendommen ligger på annet nivå enn veiene rundt og oppleves i dag som privat og visuelt skjermet mot trafikk. Hovinveien ligger lavere uten innsyn til platået.

Solforholdene er gode for hele planområdet, på grunn av sørvestlig orientering på det fallende terrenget.

Det gamle aldershjemmet ligger majestetisk til i det store landskapsdraget og preger områdets karakter. Byantikvaren angir at bygningen ut fra størrelse, plassering og arkitektur i seg selv er et landskapselement. Det bes om at særtrekk og egenskaper ved anlegget blir ivaretatt.

Verneinteresser

Lille Tøyen aldershjem fra 1923 (H4) er bevaringsverdig og står tomt. Bygget er 2 350 m², fordelt over tre etasjer og kjeller. Det er foretatt en enkel tilstandsvurdering av bygget og registrert betydelig etterslep på vedlikehold. Anlegget er av Byantikvaren registrert som bevaringsverdig.

”Drengestuen” (H10) er registrert satt opp i 1901 som del av gården Tøyen. Drengestua står oppført på Byantikvarens gule liste og er på liste (liste C) i Verneplan for Akergårdene over prioriterte kommunale gårder.

Det er registrert kulturminner i omkringliggende nærområder.

Miljøfaglige forhold

Det er ingen kjente forhold mht. luftkvalitet som har betydning for planforslaget.

Tunet mellom H4 og H6 ligger på et nivå som er 3,5 -7 meter høyere enn Hovinveien og utearealet er lite påvirket av trafikkstøy fra veien.

Støykart utarbeidet i forbindelse med strategisk støykartlegging av Oslo iht. Forurensningsforskriften kapittel 5 viser at beregnede støynivåer tilfredsstiller laveste grense for «gul sone» iht. Miljøvern-departementets retningslinje T-1442 på områder som er skjermet av eksisterende bygninger.

Gjøvikbanen passerer vest for planområdet.

Støykart viser at på områder med avstand fra Gjøvikbanen nærmere enn 20 meter, overskrider beregnede støynivåer grense for «rød sone» iht. retningslinje T-1442. Nord-vestre hjørne av H4 berører «rød sone». Områder i noe større avstand fra Gjøvikbanen og langs Hovinveien ligger i «gul sone». Se samrådsinnspill.

Planområdet ligger i et nærområde der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk. I slike områder finner man ofte svakt forurensende masser som ikke kan disponeres fritt. Uteområder til barnehage er spesielt følsomme for forurenset grunn. Se samrådsinnspill.

Radonkart viser at det ikke er behov for tiltak.

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor planområdet.

Som følge av et planområde som ligger høyt og luftig er solforhold gode for alle deler av området.

Trafikkforhold

Eksisterende hovedatkomst som benyttes i dag er avkjøring fra Hovinveien. Denne er ikke regulert. Kjøreatkomst fra Hovinveien er ikke opparbeidet med gode siktforhold og er trang.

Godkjent atkomst er gjennom Lille Tøyen Hageby. Atkomstforhold er uklare og vanskelige for varetransport og belaster boligområdene i Lille Tøyen hageby.

Det ligger en gangvei fra fortau ved avkjøring fra Hovinveien til Ansgar Sørlesvei/Solefallsveien. Gangveien følger naturlig terreng og har bratt stigning på grunn av landskapsdrag i Hovinveien.

Det er anlagt bakkeparkering på nedre platå for besøkende til sykehjem og boliger i DI1. Bakkeparkering beslaglegger mye areal. Parkering grenser opp til jernbanen. Det er også parkering på Dronning Ingrids plass og langs kjørevei for sykehjemets ansatte.

Mellom parkering for besøkende og hovedinngang er det en ca. 100 meter. Det er etablert noe parkering mellom H4 og H6 for å avhjelpe på avstanden.

Jernbane

Gjøvikbanen går langs hele planområdets vestre grense. Langs jernbanen står store trær, som gir god visuell skjerming.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i forbindelse med planarbeidet, se eget vedlegg 9. Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko for mennesker og miljø. Det er ingen situasjoner som har havnet i rød kategori som tilsier at tiltak er nødvendig, men støv og støy fra jernbanen faller inn under gul kategori som tilsier at tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.

Det er ikke noe som tyder på at planområdet er utsatt for ras eller flomfare. Det er ikke foretatt radonmålinger i planområdet.

Sosial infrastruktur

Planområdet er i bydel Grünerløkka. I nærområdet ligger fire barnehager i 300-400 meters avstand og over 30 barnehager innenfor en radius på 1 km. Nærmeste barneskoler er Hasle skole, Tøyen skole og Kampen skole.

Fra planområdet er det kort avstand til et bredt tilbud av handels- og servicetilbud i Tøyen senter. Til Tøyen senter er det ca. 10 minutters gangavstand. Økernveien har bratt stigning, ca. 10 % på enkelte partier. Nærmeste matbutikk er i Lille Tøyen Hageby.

Planområdet har god atkomst til kollektivtrafikk. Buss nr. 60, 67, 105 og N5 stopper i Økernveien, mellom Hovinveien og Ensjøveien. Tøyen T-banestasjon er 10 minutter unna og Tøyen stasjon på Gjøvikbanen har atkomst fra Økernveien.

Teknisk infrastruktur

Kommunal hovedledninger vann og avløp ligger gjennom planområdet. Hovedvannledningen er en viktig overføringsledning mellom Ensjøveien og Grenseveien.

Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er trafo innenfor planområdet med tilføring fra Solefallsveien, ellers er det ingen større elektroføringer gjennom området.

Estetikk og byggeskikk

Planområdet har arkitektur som spenner vidt.

Lille Tøyen aldershjem, H4, er bygg i nyklassisistisk stil tegnet av arkitekt Andreas Messel, og oppført i sammenheng med Lille Tøyen hageby 1921, etter konkurranse i 1918. Anlegget utgjør en stor bygning i tre etasjer. Fasadene består av pusset tegl og mansardtak tekket med sortglassert teglpanner. Vinduer er smårutetede krysspostvinduer.

Dagens sykehjem, H6, er oppført i 1986. En rekke sykehjem i Oslo bygget i perioden 1973-86 er bygget med dobbeltkorridor og kjerne i midten med rom langs ytterveggene. Bygget har teglfasader og mansardtak.

Drengestuen er oppført i 1901, panelt trefasade med saltak, med tilhørende egen hage.

Dronning Ingrid's plass 1, DI1, er en boligblokk i 10 hovedetasjer samt loft- og kjelleretasje. Bygget var oppført i 1969 og fasader er en kombinasjon av murfasade og hvit pusset fasade. Bygget er et punkthus i landskapet.

Boligbebyggelse på østsiden av Solefallsveien er Lille Tøyen Hageby, oppført i perioden 1917-1922. Bygningene ble oppført i grovpusset mur med mansardtak. Lille Tøyen Hageby står i dag på Byantikvarens Gule liste.

Formspråket på de forskjellige byggene er vidt forskjellig. Bebyggelsesmønsteret innenfor planområdet er selvstendige hus, med landskapsrom mellom byggene.

Stedsutvikling

Planområdet ligger i veletablert boligområde, i utkant av dette opp mot jernbane og veier. På grunn av at det både i planområdet og i nærområdet er bevaringsverdige miljøer, er det et forholdsvis stabilt område hva angår bruksformål og stedsutvikling.

Barns interesser

Med unntak av planområdets bruk som barnehage er området ikke benyttet til barns lek i dag. Sti sørøst på området er i flittig bruk - både av barn og voksne

Universell utforming

Sykehjemmets hage er godt tilrettelagt og har universell utforming, likedan stier på uterom nær bygget.

Atkomstforhold fra Hovinveien og frem til hovedinngang på sykehjemmet er ikke tilfredsstillende. Stigning på atkomstveien er en av hovedutfordringene i forslaget.

Det gamle aldershjemmet, H4, er ikke universelt utformet.

Juridiske forhold

Muligens ønsker Oslo kommune ved Bymiljøetaten å anbefale for PBE en opparbeidelse av fortau iht. reguleringen "til og langs egen tomt" som rekkefølgebestemmelse i regulering for eiendommen.

Tinglyst erklæring vedr bruksretter og retter foreligger for eiendommer 128/9, /97, /125 og /127.

Interessemotsetninger

Naboers behov for å ha lite trafikk i forbindelse med bolig, skole og barnehage. Spesielt gjelder dette kjøring og varelevering gjennom Lille Tøyen hageby og innkjøring fra Solefallsveien. Kommunens behov for å oppgradere eksisterende sykehjemsplasser på Lille Tøyen til en standard som er vanlig i resten av samfunnet.

2.3.2 Tabell for tema som alltid skal sjekkes og følges opp når aktuelt

PBE legger inn denne fra område- og prosessavklaring og fyller ut for offentlig ettersyn.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

2.4 PLANFORSLAGET

2.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg: Institusjon – sykehjem

Utnyttelsen av området er basert på bebyggelse med nødvendig volum for å ivareta arealbehov, samt riktig organisering og logistikk, for moderne sykehjemsdrift.

Boligbebyggelse

Sikrer området for eksisterende boligbebyggelse.

Hensynssone H570 Kulturmiljø

Sikrer Hovinveien 4 med hage samt Drengstuen

Kjøreveg

Sikrer atkomst for eiendom 128/125 og 128/127.

Grad av utnytting

Samlet bruksareal for ny bebyggelse er maks T- BRA = 15 000 m². I tillegg tillates T- BRA = 695 m² til parkering på terreng. Bruksareal for parkering under terreng medtas ikke i utnyttelsen.

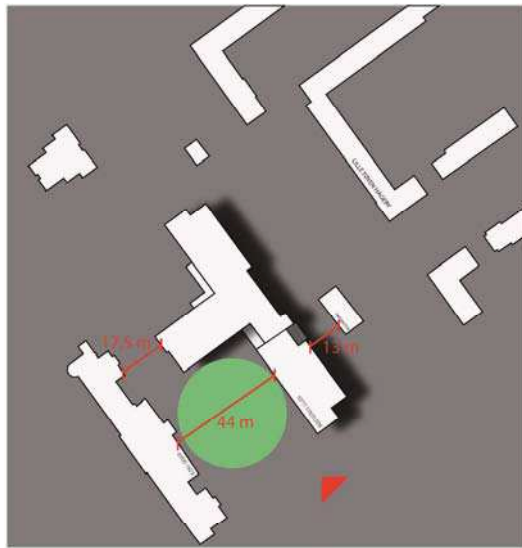
Plassering og høyde

Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrense og med maks gesimshøyder som vist på plankartet. Underjordisk bebyggelse tillates innenfor byggegrense. Det tillates mindre konstruksjoner som garasjer og boder utenfor byggegrense.

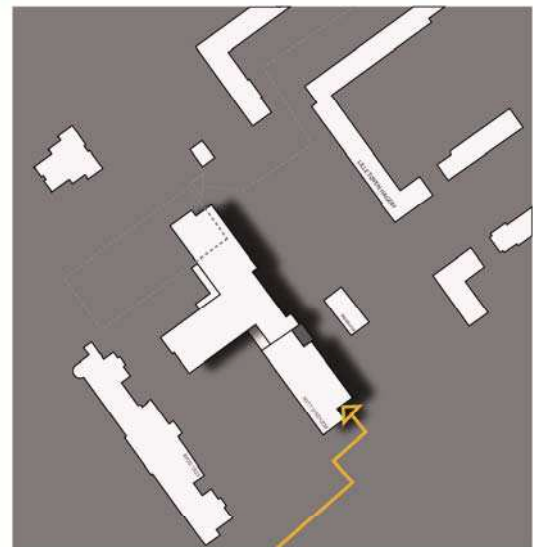
Tillatt maks kotehøyde er +97m og +101,5m, som vist på plankartet, for nybygg innenfor 128/9. Dette tilsvarer i alt fem og seks etasjer, kjelleretasje og parkering under terreng. Bruttohøyde på normaletasje forutsettes som 3,5 meter.

Bebyggelsen etableres med den lengste fasaden i aksene nordvest – sørøst, og med en tversgående bygningsdel i sørvestlig retning fra midten av den første aksene. Denne delen knyttes til det gamle sykehjemmet, som gjenbrukes til noen av funksjonene til sykehjemmet, gjennom omlegging av eksisterende kulvert.

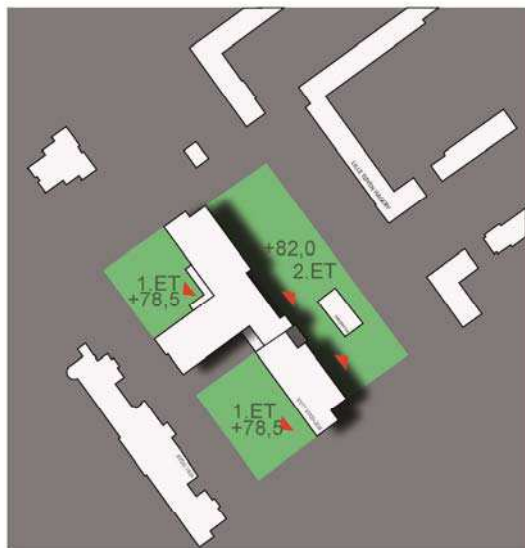
Byggegrense mot jernbanespor, som vist på plankart, er 20 meter målt fra nærmeste spors midtlinje.



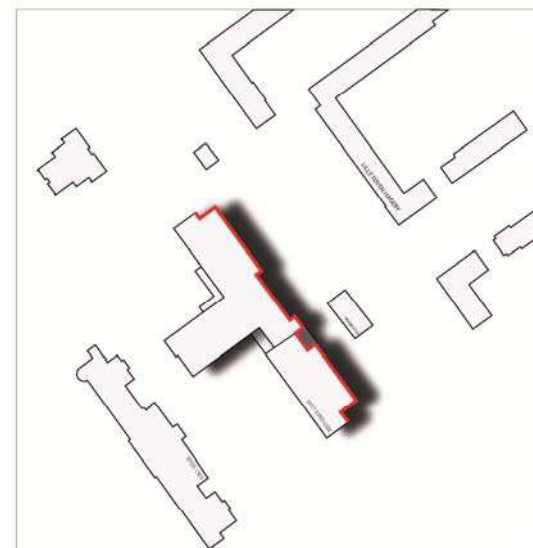
Etablering av tun ved ankomsten, som gir så mye luft til eksisterende bygg 1923 som mulig



Kort vei for varelevering uten å gå om Lille Tøyen hageby



Utnytte naturlig terreng for at 2 beboerplan direkte utgang til hage/bakkeplan



Bryte bygningsmasse ned i mindre proporsjonerte deler for å møte Lille tøyen hagebys skala

2.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser

Bruk

Innenfor sykehjemmet legges det til rette for dagsenter og andre funksjoner som henvender seg også til beboere i nærmiljøet. Interaksjon med nærmiljøet videreføres og forsterkes ved etablering av et nytt sykehjem med moderne lokaler for aktiviteter.

Leilighetsutforming og bokvalitet

Bogruddene bestående av 8 beboere fordeles på avdelinger à 3 bogrudder med felles servicefunksjoner beskrevet i Oslo kommunes kravspesifikasjon. Bogruddene utformes slik at beboernes behov for privatliv og sosialisering ivaretas gjennom tilgjengelighet av ulike oppholdsrom med varierende aktivitetsnivå. Hver bogruppe skal ha mulighet for inndeling av

felles oppholdsareal med mulighet for å dele bogruppene inn i mindre seksjoner ved behov, for å sikre ro dersom beboere er utagerende. Alle oppholdsrom skal ha tilstrekkelig dagslys og utsyn. Hver bogruppe skal ha egen intern atkomst til uteoppholdsareal og hver avdeling skal ha tilgang til innvendig vandreamal på avdelingens plan. Alle beboere skal ha tilgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.

Utforming

Bebyggelsen vil bestå av enkle volumer med stram utforming og dempede virkemidler. Volumoppbygging forholder seg til det skrånede terrenget, og tar hensyn til omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha flate tak. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Heishus og tekniske rom på tak tillates å stikke opp med maks 2,5m over maks kotehøyde, men skal trekkes minst to meter tilbake fra gesims. Maks tillatt gesimshøyde er inndelt i to ulike høyder for å sikre en nedtrapping av bygningsmassen mot sør-øst. Det skal sikres minst 100 m² takterrasse.

Det nye sykehjemmets fasader skal tilpasses fasader på omkringliggende bebyggelse. De skal utføres i grovpusset teglsteinsmur, lik Lille Tøyen Hageby, eller en kullbrent teglstein som er vannstrøket. Teglsteinen skal være muret i en lys, ensartet fargeblanding satt vekslende/uensartet sammen av minimum to farger. Det skal innføres ulike transparente slisser, som bryter bygningsmassen ned i mindre proporsjonerte deler, spesielt mot nord og Lille Tøyen Hageby. Vindu bør plasseres dynamisk, slik at bygget fremstår som en moderne karregård, og minst mulig som en institusjon.

Landskap/Uteoppholdsarealer og utomhusplan

Omgivelsenes grønne preg bevares i høyest mulig grad. Det etableres skjermede hager for demente i tilknytning til boenheter og dagsenter. Annet uteoppholdsareal skal i størst mulig utstrekning være tilgjengelig for allmenheten. Sti fra Hovinveien til Ansgar Sørliens vei skal ivaretas gjennom, eller evt. settes i stand etter anleggsperioden. Den parkmessige opparbeidelsen av uteoppholdsarealene videreføres i forhold til å bevare stedets karakter.

Stier og gangveier nær bebyggelse skal ha maksimal stigning 1:20. Det tilrettelegges for fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede i forbindelse med innganger og det etableres snuplass for minibuss samt av- og påstigning ved hovedinngang til bebyggelse. Uteoppholdsarealer i forbindelse med boenheter og dagsentre tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede.

Innenfor formål boligbebyggelse

Utearealer tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede så langt det er mulig.

Trafikkforhold

Avkjørsel fra Hovinveien etableres i henhold til gjeldende kommunale normer. Eksisterende atkomst fra Solefallsveien opprettholdes. Forslagsstiller må kontakte Bymiljøetaten i videre prosess med utvikling av atkomstløsning.

Atkomst fra Hovinveien etableres med stigningsforhold 1:12 og hvileplan for hver 0,6 meter høydeforskjell.

Sti for fotgjengere fra Hovinveien opprettholdes.

Varelevering etableres på nivå med underetasje/kjeller.

Parkering anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. 5-10% av parkeringsplasser tilrettelegges for forflytningshemmede. 10% av sykkelparkering etableres under tak. Parkering for sykehjem etableres i hovedsak i garasjeanlegg under terreng. Det tillates etablering av parkering nord for H4 langs grense mot banen, i området Dronning Ingrid's plass samt langs kjørevei fra Solefallsveien. Det skal etableres 1-2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede og oppstillingsplass med snumulighet for minibuss ved hovedinngang, samt parkering for bårebil i forbindelse med seremonirom.

Hensynssoner og båndleggingssoner

Sykehjemmet fra 1923 (H4) renoveres og tas igjen i bruk i sammenheng med nytt sykehjem. Hagen istandsettes. Drengestuen (H10) bevares som del av sykehjem, f.eks. erindringshus for demente beboere.

Miljøfaglige forhold (herunder overvannshåndtering, støy, fjernvarme, miljøoppfølgingsprogram)

Støy

Viser til støyfaglig utredning utarbeidet av Reinertsen AS datert 11.01.2008, se vedlegg 8. For utendørs støy nivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442), tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende. Det kreves i T-1442 at støyfølsomme bruksformål inne- og utendørs støyforhold skal dokumenteres gjennom en støyfaglig utredning. Eventuelle avvik fra retningslinjens laveste grenseverdi skal begrunnes.

Kravet til innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder kan forventes tilfredsstilt med tilstrekkelige lydkrav til yttervegger og vinduer.

Radon

Måling av radon skal foretas i planområdet og eventuelle tiltak redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

Forurenset grunn

Det må undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA2261 og TA2262.

Rystelser fra T-bane

Nærmere detaljer om eksakt plassering innhentes i videre arbeider med prosjekt. Rystelser som T-banetraffikk kan skape for bebyggelse over tunnelene hensyntas i prosjektering.

Jernbane

Jernbaneverket aksepterer en byggegrense på 20m målt fra nærmeste spors midtlinje. Byggegrense er vist på plankart.

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende

likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

Teknisk infrastruktur

Det forutsettes at de eksisterende kommunale vann- og avløpsledningene legges om som følge av fremtidig bebyggelse på eiendommen.

Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med elektrisk kabelanlegg og strømstasjoner må hensynta disse. Tiltak som medfører forringelse av atkomst, eller inngripen som medfører endring av overdekning over kabel eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg må ikke forekomme. Det skal være fem meter avstand fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel. Flytting, nyanlegging og forsterkning av strømforsyningsnett må dekkes av den som utløser tiltaket.

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved utbygging.

Plan for avfallshenting/søppelsug

Sykehjemsvirksomheten ivaretar og etablerer avfallsordning på egen standplass.

Risiko- og sårbarhet

Området er utsatt for støy fra jernbanen og det er stilt krav om håndtering av støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett.

Det skal tas hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden. Tiltakshaver skal samarbeide med de berørte skolene om HMS-tiltak mens området er under utbygging, slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad.

Naboer skal hensyntas mht. støy og trafikk i anleggsperioden. Uteområdet i boligbebyggelse skal bevares mest mulig urørt i anleggsperioden. Atkomst sikres for renovasjons- og brannbiler til omkringliggende boligområder.

Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeide straks stanses og byantikvaren kontaktes.

Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Utomhusplan og rekkefølge

Før utarbeidelse av utomhusplan skal tiltakshaver for sykehjem og Bymiljøetaten registrere trær og beplantning som skal vernes. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise parkeringsområder med snumulighet, areal for varelevering, sykkelparkering, beplantede og møblerte oppholdsarealer, interne gangstier, areal til avfallssortering, eventuelle gjerder, støyskjerming, beplantning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt trær og vegetasjon. Utomhusplan med veier må vurderes av Jernbaneverket opp mot strømføring, jernbanens snøbrøyting og sikkerhet. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Etter anleggsfasen må terreng tilbakeføres mest mulig og vegetasjon reetableres før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon, etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og atkomstvei for brannbil til alle fasader være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Berørte boligområder

Uteområdet skal bevares mest mulig urørt i anleggsperioden.

Parkeringsløsning for boliger vil omarbeides med plasser i området Dronning Ingrid's plass.

Forslagsstiller involverer boligeier i planlegging av løsning.

Dokumentasjonskrav

Se kapittel 3 Medvirkning, for uttalelser fra ulike myndigheter.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

2.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

2.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.

Overordnede planer og mål

Planen er i tråd med kommunens overordnede planer og mål. Utbyggingen vil være i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, for barn og unge, samt statens føringer for etablering av sykehjemsplasser.

Stedsutvikling

Dagens bruk av området videreføres og styrkes gjennom tilrettelegging av sykehjemsplasser til dagens standard.

Barn og unges interesser

Det fremlagte planforslaget forutsetter at den midlertidige barnehagen flyttes til annen eiendom.

Landskap

Planområdet ivaretas som landskapsdrag og det etableres gangsti som er åpen for alle gjennom området. Utearealer i tilknytning til sykehjemmet vil delvis være lukket som sansehager for demente.

Plassering av nytt bygg endrer noe på dagens tunformasjon ved at tunet blir smalere i retning vest-øst. Til gjengjeld åpnes planområdet mer i retning nord-sør, og gir rom for mer varierte og intime uteoppholdsareal. Nytt bygg plasseres med fasade parallelt med gammelt sykehjem fra 1923, H4, med en avstand på 44 meter. Plasseringen av nytt bygg i terrenget gjør at det får inngang vendt mot og på samme landskapsplan som H4, noe som gir en tettere sammenheng mellom de to byggene. Plasseringen gir også direkte atkomst til uteoppholdsareal på terreng en etasje over, vendt mot Drengstua. Slik vil en større andel av sykehjemmet få direkte atkomst til uteoppholdsareal på terreng.

Plassering av nytt bygg et godt stykke inn på planområdet ivaretar det parkmessige preget planområdet har, med enkeltbygg plassert i et sammenhengende hageanlegg.

Hagen rundt det nye sykehjem viderefører området grønne trekk og binder eksisterende bygg, nytt sykehjem, drengestuen og hagebyen sammen i et grønt forløp.

Grønnstrukturen forsterkes og dagens funksjon i området sikres ved at nytt sykehjem etableres.

Trafikkforhold

Etablering av nytt sykehjem vil medføre en marginal forbedring i trafiksikkerheten i området.

Ved etablering av 40 flere sykehjemsplasser vil trafikkmengden øke noe, men ved at bilatkomsten fra Hovinveien reguleres og opparbeides i henhold til krav vil det sikre at trafikkforholdene forbedres. Trafiksikkerheten internt på området forbedres ved å legge hovedvekten av parkering under terreng, samt legge varelevering og nedkjørsel til parkeringsanlegg nær innkjørsel til planområdet fra Hovinveien.

Trafikksituasjonen i Lille Tøyen hageby vil bedres ved at varetransport og en større del av den totale trafikken inn til planområdet benytter atkomst fra Hovinveien.

Forhold for gående til sykehjemmet forbedres med jevn stigning på atkomstvei til hovedinngang.

Trygging av forhold for gående og syklende som i dag benytter Hovinveien avhenger av om fortau etableres på begge sider av veien.

Estetikk og byggeskikk

Byggets volum øker noe på grunn av flere sykehjemsplasser og arealkrav til moderne sykehjem. Den nye bebyggelsen vil være et relativt stort volum. Volumoppbygging forholder seg til det fallende terrenget ved å ha bakkenivå på forskjellig etasje ved øst- og vestfasade.

For å beholde karakteren til eksisterende bygg fra 1923 (H4) som hovedbygg med sin klassiske proporsjonering best mulig, bør bygget få lov til å stå som sitt eget solitært element i landskapet.

Fjernvirkningen av H4 skal ikke bli påvirket av det nye bygget. Høyder på nybygg og siktlinjer fra byen ordnes slik at silhuetten ikke brytes. Byggegrense er trukket lengst mulig vekk fra H4 og plassering ivaretar tun utenfor hovedinngang til H4.

Det etableres sansehage og nærhager til bogruppene, slik vil drengestuen stå i et tradisjonelt hagemiljø.

For å ivareta nabobebyggelse i Solefallsveien trekkes nybygget lengst mulig vekk. Orientering av bygget gir god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og gode solforhold til utearealer, sansehager og balkonger. Høyden på bebyggelsen tilsier noe innvirkning på sol- og skyggeforhold for bebyggelse langs Solefallsveien til enkelte tider på året. Se kapittel 4.2. Illustrasjoner.

Det nye bygget består av enkle volumer med stram utforming og dempede virkemidler. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Å erstatte et 30 år gammelt bygg med et nytt bygg er en kvalitetshevning med hensyn til estetikk for nærmiljøet.

Det nye sykehjems fasader er tilpasset fasader på omkringliggende bebyggelse. De er skissert utført i en kullbrent teglstein som er en vannstrøket. Teglsteinen er muret i en lys, ensartet fargeblanding satt vekslende/uensartet sammen av minimum to farger.

Det er innført ulike transparente glass-slisser, som bryter bygningsmasse ned i mindre proporsjonerte deler, spesielt mot nord og Lille Tøyen Hageby. Vinduer er plassert dynamisk, slik at bygget fremstår som en moderne karregård og minst mulig som en institusjon.

En fasade som inneholder arkitektoniske og materielle kvaliteter vil utover å være en gevinst for området som helhet også høyne bokvaliteten i sykehjemmets utearealer.

Ved å videreføre hagebyens materialitet i det nye sykehjem, vil det ligge som en naturlig videreførelse av stedets karakter og Lille Tøyen Hageby struktur, samt gi en stillferdig og harmonisk overgang til bygg 1923.

Kulturminner

Området Lille Tøyen sykehjem består av dagens sykehjem fra 1986 (H6), et gammelt sykehjem (H4) fra 1923 som ikke lenger er i bruk, en drengestue (H10) opprinnelig fra Akergården Lille Tøyen, samt en boligblokk (Dronning Ingrid's plass 1) som opprinnelig var personalboliger, men nå er solgt ut som borettslag.

Det gamle sykehjemmet er oppført i nyklassisistisk stil og er av byantikvaren registrert som bevaringsverdig. Byantikvaren fremmer at bygningen skal kunne stå fritt i sin landskapssammenheng og ber om at landskapsmessige og arkitektoniske særtrekk og egenskaper ved anlegget blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Byantikvaren har i alternativanalysen påpekt at man ønsker at evt. nytt sykehjem ikke går over gesimshøyde på gammelt bygg fra 1923 og at man ikke ønsker å flytte drengestuen internt på området.

Arkeologisk registrering av eiendommen ble foretatt sommer/høst 2008. Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner under arbeidet. Undersøkelsesplikten er oppfylt, og Byantikvaren har ingen videre kommentarer vedrørende automatisk fredete kulturminner.

Sosial infrastruktur

Planforslaget omfatter sykehjem som har stor betydning for sosial infrastruktur for nærområdet. Modernisering av sykehjemmets utadrettede funksjoner vil forbedre tilbudet til nærmiljøet.

Teknisk infrastruktur

Det nye sykehjemmet kobles til nettet for fjernvarme. Vann- og avløpsledning gjennom planområdet må legges om.

Universell utforming

Ny bebyggelsen bygges med universell utforming. Atkomst fra bussholdeplass og innkjøring forbedres i forhold til eksisterende situasjon med at det etableres vei med stigning 1:12 og hvileplan. Uteoppholdsarealer nær sykehjemmet og turvei i offentlig friområde er universelt utformet, slik at gangsystem og grønnsstruktur i nærområdet enkelt kan brukes også av sykehjemmets beboere i rullestol.

Naturmangfold

Bevaring av variert løvtrevegetasjon er viktig for biologisk mangfold og sikres ved at hage til H4 bevares. Det er ikke utført nærmere analyser av biologisk mangfold.

Miljøfaglige forhold

Byggets plassering sikrer uteoppholdsareal med gode solforhold.

Det er utarbeidet støyutredning i henhold til T-1447. Vedlegg 8, Støyvurdering dok.nr RAP-RE-RIA-001 rev.A, datert 11.01.08. Denne viser at deler av tomte berører gul sone, men at det ikke vil være behov for spesielle støydempende tiltak, unntatt tiltak på deler av byggets fasade for å tilfredsstille innendørs lydkrav.

Det gamle sykehjemmet, H4, fra 1923 er tenkt gjenbrukt og vil kreve rehabilitering.

Det nye sykehjemmet oppføres med passivhusstandard.

Risiko- og sårbarhet

Flere gående, også skolebarn, velger å benytte seg av sti fra Hovinveien til Ansgar Sørliens vei. I anleggsperioden, ved hjelp av aktivt samarbeid mellom skoler og tiltakshaver, må det etterstrebes få finne gode løsninger og rutiner, herunder varsling, som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden.

Naboer må hensyntas mht. støy og trafikk i anleggsperioden. Det må sikres tilgang til omkringliggende boligområder for renovasjonsbiler i anleggsperioden. Det må etableres tilfredsstillende opphold for beboere i sykehjemmet i anleggsfasen. Barnehagen må hensyntas i perioden frem til 01.07.2015. Det må sikres at brann- og renovasjonsbiler har tilgang til omkringliggende boligområder i anleggsperioden.

Økonomiske konsekvenser

Oppføring av nytt sykehjem iht. dagens standard vil sikre en mer effektiv sykehjemsdrift med lavere driftskostnader, noe som er viktig i en bygningstype hvor driftskostnadene utgjør en stor del av livsløpskostnadene.

Juridiske forhold

Tinglyst erklæring vedrørende bruksretter og retter som foreligger for eiendommer 128/125 og 128 /127 omhandler rett til kjørbare atkomst over 128/9 og 128/9, og opprettholdes i planforslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt. suppleringer

3 MEDVIRKNING

Plan- og bygningsetaten skriver dette kapittelet, basert på innsendte forhåndsuttalelser og kommentarer fra forslagsstiller.

4 FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

4.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Hovedmålsetting for reguleringsplanen

er å legge til rette for en vesentlig forbedring av sykehjemstilbudet i bydelen. Vurderinger og konklusjoner som er gjort har lagt stor vekt på dette punktet. I dette kapittel redegjøres for føringer som ligger til grunn for planforslaget. Deretter drøftes hovedpunkter som har vært vurdert og konklusjon og valg av løsninger gjennomgås.

Oppstartsmøte avholdt i april 2008 var basert på planinitiativ for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse og tilbygg til sykehjemmet. En del kommentarer under «Etatens foreløpige føringer for området» er derfor ikke gjeldende for planskissen slik den foreligger i dag.

Referat fra oppstartsmøte med PBE gir opplysninger om

Utredningsbehov

- Arkeologisk registrering

Det kan bli krevd ytterligere utredninger avhengig av spørsmål som kommer senere i prosessen.

Forhold som må belyses grundig i planbeskrivelsen

- a) Forhold til og konsekvenser for bevaringsverdig bebyggelse, inkludert Hovinveien 4, Lille Tøyen hageby og Dronning Ingrid's plass.
- b) Terrenginngrep og vegetasjon
- c) Ny bebyggelse, med høyder og plassering
- d) Støyforhold
- e) Funksjonsfordeling og programmering
- f) Atkomstløsning, trafikkforhold og parkering
- g) Barnehage, størrelse, plassering av bygninger og uteareal
- h) Det må også vises snitt, oppriss og perspektivskisser. Konsekvenser for Hovinveien 4, Lille Tøyen hageby og Dronning Ingrid's plass må visualiseres særskilt.
- i) Barnehagens inne- og uteoppholdsarealer i forhold til veil norm
- j) Bokvalitet, herunder sol/skygge
- k) Grad av utnytting
- l) Støyskjerming

Etatens foreløpige føringer

- Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet positive til at området benyttes til de beskrevne formål, men tar forbehold om at vår oppfatning kan bli endret fordi det er flere uløste spørsmål i saken. Området synes imidlertid egnet for videreutvikling av ulike omsorgsfunksjoner.
- Plan- og bygningsetaten har registrert at det er problematisk å skaffe tilstrekkelig store og egnede tomter til omsorgsfunksjoner og mener derfor at hele planområdet må reserveres til dette. Det bør ikke reguleres vanlige boliger i området. Staten anser at barnehage også kan søkes innpasset.
- Ny bebyggelse må ikke ha negative konsekvenser for Hovinveien 4 og Dronning Ingrid's plass. Ny bebyggelse må trolig underordne seg Hovinveien 4 i høyde og plassering. Silhuettvirkninger bak Hovinveien 4 sett fra sørvest (bysiden) aksepteres ikke.
- Plan- og bygningsetaten avventer uttalelse fra Samferdselsetaten før det tas stilling til atkomstløsning, men påpeker likevel at tiltaket ikke bør medføre mer trafikk i Lille Tøyen hageby. Ettersom planområdet er berørt av støy fra banen må det foreligge uttalelse fra Jernbaneverket. Staten understreker viktigheten av dette da de foreslåtte formål anses støyfølsomme.
- Veiledende norm for lekeareal i barnehager skal følges.
- Det tas forbehold om at vurdering av konsekvensutredningsplikt, etatens anbefalinger, føringer, utredningsbehov og forhold som må belyses grundig vil bli endret når det foreligger nærmere detaljer. Av samme årsak må forslaget sendes inn som revidert planinitiativ når det foreligger detaljering.
- Det presiseres at omsorgsboliger ikke kan sikres reguleringsmessig (i 2008)
- følgende må involveres særskilt i planarbeidet: Bydel Grünerløkka, Byantikvaren, Jernbaneverket, Samferdselsetaten og Fylkesmannen.

Forslagsstillers planfaglige ambisjoner

- Ny bebyggelse skal søke å videreføre bygningsstruktur i nærmiljøet

- Opprettholde et tun foran hovedinngang til opprinnelig hovedbygning
- Samspill med eksisterende bygningsmasse ved å etablere gode uterom mellom bygg
- Nybygg etableres i respektfull avstand til Drengstuen
- Opprinnelig hovedbygning får bruk som sikrer fremtidig vedlikehold
- Legge til rette for moderne sykehjem på eiendommen
- Universell utforming søkes etablert i størst mulig grad i forbindelse med atkomst fra Hovinveien
- Etablere universelt utformede gode uterom i nærhet til bygg
- Ivareta funksjonskrav til sykehjem: bl.a. størrelse på beboerrom, bogruppe og atkomst til utearealer
- Nybygg etableres med direkte tilknytning til flere separate uteareal på bakkeplan
- Reetablere hage i full bredde foran Hovinveien 4 ved å flytte parkeringsplasser fra hage til annet parkeringsareal

Planskisse -hovedpunkter som har vært vurdert, konklusjoner og valgte løsninger

Planområdets utfordringer

Planområdet er en av få tilgjengelige eiendommer eid av Oslo kommune med nok areal til å etablere et nytt sykehjem som kan tilfredsstille krav til dagens bokvalitet for beboere, optimal størrelse for god drift, samt mulighet for å etablere fellesarealer som kan benyttes av beboere, besøkende og nærområdet.

Planområdet har utfordringer, spesielt i form av skrånende terreng som gjør at atkomst til hovedinngang ikke tilfredsstiller krav til universell utforming av uteareal. Området er utsatt for støy fra jernbane. Ny bebyggelse må hensynta nabobebyggelsen i både volum og uttrykk, både bevaringsverdig H4, H10 og Lille Tøyen Hageby.

Bestilling fra Oslo kommune EST er for å tilpasse sykehjem til eiendommen. Man oppnår målsettingen om å etablere inntil 150 sykehjemsplasser innenfor planområdet ved å oppføre ny bygningsmasse som erstatter eksisterende, samt øke volumet tilstrekkelig. Dette krever høyere utnyttelse av tomten enn gjeldende regulering gir mulighet til og det er derfor nødvendig med omregulering av eiendommen.

Bydelen har i Samrådsinnspill i 2010 påpekt behov for å etablere et sykehjem for rusklienter. I tillegg bes det om at man vurderer muligheten av å etablere et ungdomskollektiv, da bydelen i dag ikke har et slikt. Utfra helhetsbehovet i bydelen er det også aktuelt med en barnehage i området.

Aktuelle reguleringsformål har vært oppe til drøfting i planprosessen men grunnet planområdets begrensninger i hvor stor ny bygningsmasse det er forsvarlig å oppføre, er andre formål ikke medtatt i reguleringsplanen.

Landskap

Terrenginngrep og vegetasjon

Et nytt sykehjem vil nødvendigvis ha et større volum enn det eksisterende, mest på grunn av økning i areal per beboerplass som dagens standard krever, og også fordi det er nødvendig å øke antall sykehjemsplasser i Bydelen.

Å innpasse et større volum på et område med flere bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø, og med høyst varierte bygninger, er utfordrende. Alternativanalysen har vært gjenstand for gjentatt bearbeidelse. Terrengtilpasning har vært viktig.

Ved å følge bygningsstrukturen i nærmiljøet og plassere bygget godt i terrenget, oppnår man gode uterom mellom bygg samt å etablere et tun foran hovedinngang til opprinnelig hovedbygning.

Nybygget etableres med direkte tilknytning til flere separate uteareal på bakkeplan og med universelt utformede gode uterom i nærhet til bygget. Hovedinnganger til H4 og H6 blir på samme nivå og tunet blir et sterkere grep enn det er idag med en høydeforskjell mellom inngangene.

Hagen foran Hovinveien 4 reetableres i full bredde ved å flytte parkeringsplasser fra hage til annet parkeringsareal.

For å bevare mest mulig av landskapets karakter med store trær, skal tiltakshaver for sykehjem og Bymiljøetaten registrere trær og beplantning som skal vernes før utarbeidelse av utomhusplan.

Vegetasjon for uteområdene velges ut fra tanken om hage i nærhet til bogruppene, sansehage i forbindelse med drengstuen, parkmessig opparbeidelse for størsteparten av området, naturbelte for periferi og sterkt fallende terreng.

Miljøfaglige forhold

Støyutredning

Det er utarbeidet støyutredning i henhold til T-1447. Vedlegg 8, Støylvurdering dok.nr RAP-RE-RIA-001 rev.A, datert 11.01.08. Utredningen er utført av Reinertsen AS, akustikkavdeling, og viser at

«Selv om deler av tomte vil ligge i gul støysone kan vi ikke se at det vil være behov for spesielle støydempende tiltak, unntatt kanskje for husfasadene mot vest for å tilfredsstille innendørs lydnivå.»

Kravet til innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder kan forventes tilfredsstilt med tilstrekkelige lydkrav til yttervegger og vinduer.

Med henvisning til støysonekart i støyutredning, skriver Reinertsen «Som det fremkommer av støysonekartet vil ingen deler av tomte ligge i rød støysone. Mindre deler av tomte vil, og da spesielt i den vestre delen, ligge i gul støysone. Gul støysone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Selv om noen områder vil ligge i gul støysone så vil det være store deler som ligger i hvit støysone. Av den grunn kan vi ikke se behovet for spesielle støydempende tiltak for uteoppholdsarealet.»

Tiltakene som er anbefalt for å avbøte støy fra jernbanene er tatt inn i forslag til reguleringsbestemmelser.

Det kan ha vært forurensende virksomhet i området og man kan finne forurensede masser som ikke kan disponeres fritt. Det må undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA2261 og TA2262.

Trafikkforhold

Det er avholdt statusmøte hos Samferdselsetaten. Bymiljøetaten ser det som hensiktsmessig å påkoble seg til Hovinveien med hovedatkomst til sykehjemmet, men påpeker at atkomst må gjøres mer oversiktlig enn dagens situasjon med god sikt. Muligens ønsker Oslo kommune

ved Bymiljøetaten å anbefale for PBE en opparbeidelse av fortau iht. reguleringen ”til og langs egen tomt” som rekkefølgebestemmelse i regulering for eiendommen.

Nytt sykehjem vil gi plass til 40 flere sengeplasser enn dagens situasjon. Dette vil antagelig føre til en marginal, men negativ innvirkning på trafikksikkerheten i området.

Atkomstforhold

Hovedatkomsten til eiendommen etableres fra Hovinveien.

Mange brukere til dagsentrene og bygget kommer med minibuss eller bil som kjører til plass foran hovedinngang. Plass foran hovedinngang utformes for å gi tilfredsstillende avvikling av ankomstforhold.

I rekkefølgebestemmelse er det innarbeidet krav til detaljert utomhusplan for å sikre opparbeidelse av atkomst for brannbil til alle fasader.

Parkering

For å bevare planområdets karakter etableres parkering for sykehjemmet i hovedsak under bakken. Det legges til rette for etablering av parkering for biler og sykler i tråd med gjeldende normer. På bakkeplan tillates sykkelparkering og HC-plasser samt oppstillingsplass for minibuss i forbindelse med hovedinngang for sykehjemmet. Det tillates også bakkeparkering på Dronning Ingrid's plass og øst for H4.

Parkering for DI1 er i gjeldende regulering lagt delvis inn i hage til H4. Dette er svært uheldig. Det har derfor vært utarbeidet forslag som går ut på å flytte samme antall parkeringsplasser som er regulert inn i hage til H4 til Dronning Ingrid's plass.

Estetikk og byggeskikk

Prosess vedr arealbruk, volum og høyde

Som grunnlag for utarbeidelse av planskissen ble det innsendt planinitiativ juni 2008, basert på rehabilitering og tilbygg til eksisterende sykehjem. Flere kritiske funksjoner var ikke mulig å løse, blant annet logistikk og atkomst, samt krav til Husbankstandard.

Føring fra oppstartsmøte var blant annet at ny bebyggelse ikke må ha negative konsekvenser for Hovinveien 4 og Dronning Ingrid's plass. Ny bebyggelse må trolig underordne seg Hovinveien 4 i høyde og plassering. Silhuettvirkninger bak Hovinveien 4 sett fra sørvest (bysiden) aksepteres ikke.

Konklusjonen fra Konseptvalgutredning 2011 anbefaler å rive H6 og etablere nybygg for å erstatte dette. H10 og H4 er forutsatt benyttet som tilleggsareal til administrasjon, servicetiltak og aktivitetslokaler. Det ble vurdert alternative løsninger som resultat av hvor mange plasser sykehjemmet skal romme. Optimalt for drift er 3 bogrupper av 8 beboere pr etasje, 24 i alt, og 144 plasser i sykehjemmet. Dersom høyden reduseres med en etasje vil det gi 24 færre plasser og vesentlig høyere driftskostnad pr plass.

Byantikvaren påpeker at H4 skal være retningsgivende for høyder på det nye bygget. Konklusjon fra Konseptvalgutredning er derfor at nytt sykehjem er foreslått med færre etasjer enn ønsket for å imøtekomme hensyn til verneverdig bygg fra 1923, H4. Begrensninger i høyde og volum har redusert antall beboerplasser til 130 plasser i illustrasjonsforslaget.

I alternativanalyser ble det vurdert om drengestua kunne flyttes for å trekke ny bebyggelse lenger vekk fra H4. Byantikvaren vurderte at drengestuas plassering på høyden er svært

karakteristisk for denne type gårdsbebyggelse og at man primært ønsker at drengstua blir stående på sin opprinnelige plass. Planforslaget er tilpasset dette ønsket.

På grunn av økte arealkrav i sykehjem fra da det eksisterende bygget ble oppført, vil endring fra 90 til 130 beboere øke areal over bakken fra 9 950 m² til 10 560 m², som vist i vedlagt illustrasjonsforslag.

For å ivareta det økte volumet i forhold til skrånende terreng og målestokk på nabobebyggelse, H4 og Lille Tøyen hageby i Solefallsveien, forslås det å etablere et nytt bygg med lengderetning som følger parallelt med den eksisterende bebyggelsen. Terrengfall tas i bygget, slik at det blir utgang til terreng ct + 82,5 langs østfasade og til terreng ct + 78,5 langs vestfasade. På denne måten får flest mulig bogrupper direkte utgang til uteområder på terreng.

Bebyggelsen skal bestå av enkle volumer med stram utforming og dempede virkemidler. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

For å beholde karakteren til eksisterende bygg fra 1923 som hovedbygg med sin klassiske proporsjonering best mulig, bør bygget få lov til å stå som sitt eget solitært element i landskapet.

Det nye sykehjems fasader bør tilpasses fasader på omkringliggende bebyggelse. De bør utføres i grovpusset teglsteins-mur, lik Lille Tøyen Hageby, eller en kullbrent teglstein som er en vannstrøket. Teglsteinen bør være muret i en lys, ensartet fargeblanding satt vekslende/uensartet sammen av minimum to valører/farger.

Det bør innføres ulike transparente slisser, som bryter bygningsmasse ned i mindre proporsjonert deler, spesielt mot nord og Lille Tøyen Hageby. Vindu bør plasseres dynamisk, slik at bygget fremstår som en moderne karregård, og minst mulig som en institusjon.

Ved å videreføre hagebyens materialitet i det nye sykehjem, vil det komme til å ligge som en naturlig videreførelse av stedets karakter og Lille Tøyen Hagebys struktur, samt gi en stillferdig og harmonisk overgang til bygg 1923.

Konseptet er utviklet i tett dialog med brukerne med tanke på optimal drift av sykehjem for 130 beboere, samt dagsenter. Se punkt 4.2 for kort beskrivelse av prosjektet.

Universell utforming

Området for bebyggelse utformes for eldre og besøkende til sykehjemmet. Et universelt utformet prosjekt vil gi større frihet til beboere. Planområdet gir utfordring med hensyn til å ivareta universell utforming i deler av uteområdet, spesielt hovedatkomstvei.

Krav i Plan- og bygningsloven, TEK10 §8.6.2 er: Gangatkomst til byggverk med krav om universell utforming skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:20. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være hvileplan på minimum 1,6 m x 1,6 m. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold kan oppnås, skal stigningen være maksimum 1:10.

Forslagstiller har vurdert at atkomst kan etableres med jevn stigning 1:12 og hvileplan for hver 0,6 meter høydeforskjell. Dette tilfredsstiller krav i teknisk forskrift TEK10. Dersom man skal øke veilengde nok til å etablere stigningsforhold 1:20 fra Hovinveien til hovedinngang til sykehjemmet, vil det meste av grøntarealet gå til fortau. I byggesak må det vektlegges å gjøre atkomst best mulig for fotgjengere.

Uterom nær bogrupper og dagsenter kan etableres med universell utforming.

ROS analyse

ROS-analyse, vedlegg 9, rev 1, 27.02.2013 er utarbeidet av ACK arkitekter.

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko for mennesker og miljø. Det er ingen situasjoner som har havnet i rød kategori som tilsier at tiltak er nødvendig, men støv og støy fra jernbanen faller inn under gul kategori som tilsier at tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.

Avbøtende tiltak mot støy fra banen er beskrevet under Miljøfaglige forhold, kapittel 6. Naboer må hensyntas mht. støy og trafikk i anleggsperioden. Det må sikres tilgang til omkringliggende boligområder for renovasjonsbiler i anleggsperioden. Flere gående, også skolebarn, velger å benytte seg av sti fra Hovinveien til Ansgar Sørli's vei. Dette må hensyntas og må søkes løst i anleggsperioden med samarbeid mellom skoler og tiltakshaver for å legge vekt på å finne fysiske løsninger og rutiner, herunder varsling, som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden. Det må etableres tilfredsstillende opphold for beboere i sykehjemmet i anleggsfasen. Barnehagen må hensyntas i perioden frem til 01.07.2015. Det må sikres at brann- og renovasjonsbiler har tilgang til omkringliggende boligområder i anleggsperioden.

4.2 FORSLAGSTILLERS ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

Illustrasjonsforslaget er konklusjon fra KVVU og er forankret hos Omsorgsbygg, Sykehjemsetaten og brukerne. Det er utformet i tett dialog med partene og basert på et detaljert funksjonsprogram for å sikre et konsept som ivaretar alle nødvendige hensyn til å drive en moderne omsorgsinstitusjon.



Illustrasjon 4.2.1 – 3D-illustrasjon, overblikk over forslaget sett fra sør viser det historiske bygget i front og Lille Tøyen hageby i bakkant av nybygg.

Bygningsmassen er plassert for å utnytte tomtens øst-vest høydeforskjell, skape gode hager for bogrupper, samt å skape best mulig uterom mellom nytt sykehjem H6 og gammelt aldershjem fra 1923, H4. Orientering av bygget gir god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og gir gode solforhold til utearealer, sansehager og balkonger. Prosjektet vil gi best mulig effekt i totalvurdering av funksjonalitet og tilfredsstillende krav og mål satt i analysene på en god måte.

Det er lagt opp til et bygg med tre fløyer i sykehjemsdelen, med totalt 130 sykehjemsplasser i 17 bogrupper. Bygget har 5, delvis 6 etasjer samt parkeringskjeller/kjeller. Det er 3 bogrupper pr etasje i de fem første etasjene og to bogrupper i 6. etasje. Hver bogruppe har 8 beboere og mulighet for oppdeling. Det er mulighet for inntil 4 bogruppe for demente med direkte utgang til skjermete hager for totalt 26 beboere.

Hovedinngang for bogrupper ligger i 1. etasje i nybygg. Fellesareal for kantine, administrasjon og andre fellesfunksjoner er flyttet til H4. Kjelleretasjen har garderober for ansatte, lager,

driftsrom, 36 p-plasser, varelevering, kildesortering og teknisk rom. Det etableres en ny kulvert fra kjelleretasjen til underetasjen i H4. Seremonirom ligger skjermet i H4 og adskilt fra økonomiadmkomst.

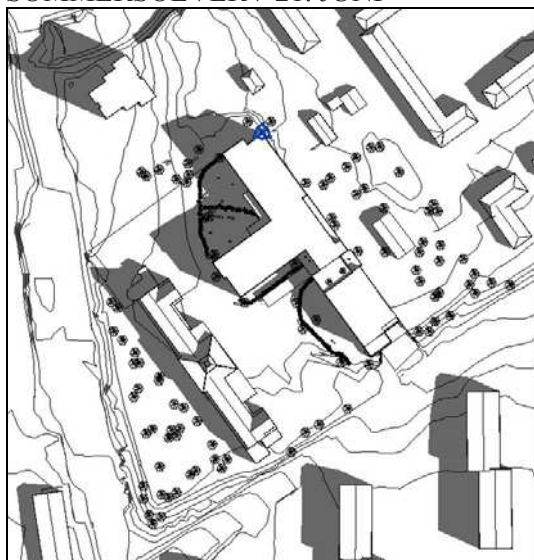
Det er i henhold til krav fra oppstartsmøte utført enkelte sol-/skyggediagram av illustrasjonsforslaget.

Diagrammene viser at det sommerstid er gode solforhold på områdets uteoppholdsareal gjennom hele dagen. Slagskygger fra bygningsmassen gir ingen innvirkninger på omkringliggende bebyggelse.

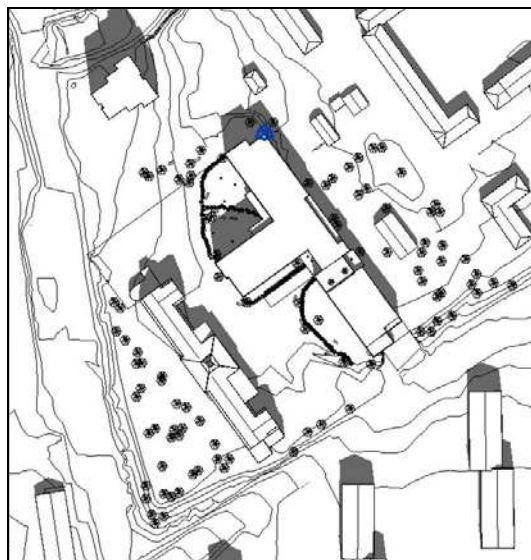
Ved høst- og vårjevndøgn gir plassering av nytt bygg gode solforhold på store deler av området. Slagskygger har ingen innvirkning på omkringliggende bygninger før sen ettermiddag.

Diagrammene for vintersolverv viser at eksisterende bygg samt nybygg gir skygge for større deler av sykehjemmets uteoppholdsareal. Midt på dagen er det likevel områder med gode solforhold. Slagskygger har nå større innvirkninger på omkringliggende bebyggelse.

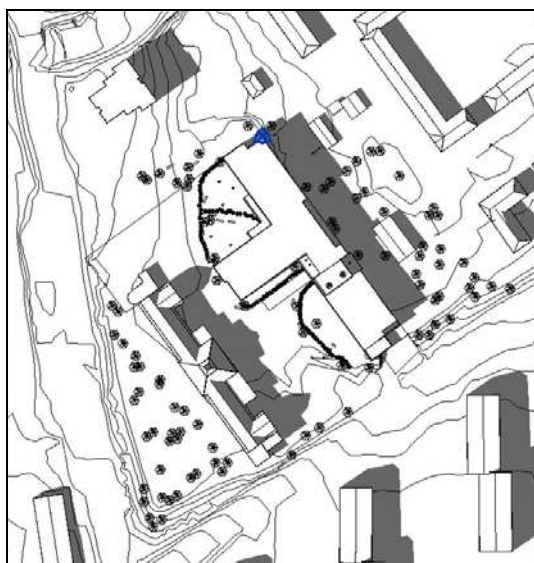
SOMMERSOLVERV 21. JUNI



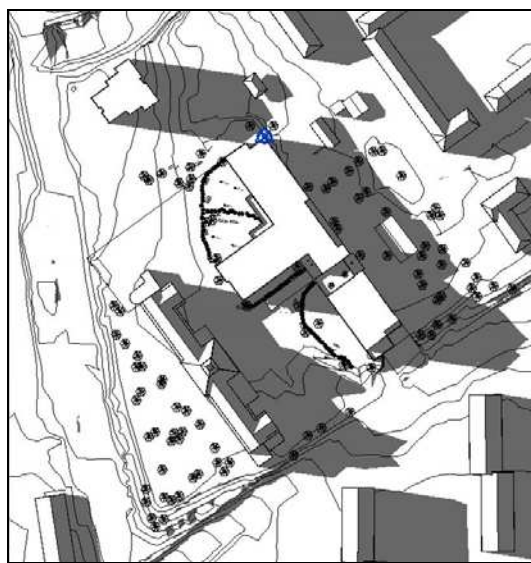
21. juni klokken 09



21. juni klokken 12



21. juni klokken 15



21. juni klokken 18

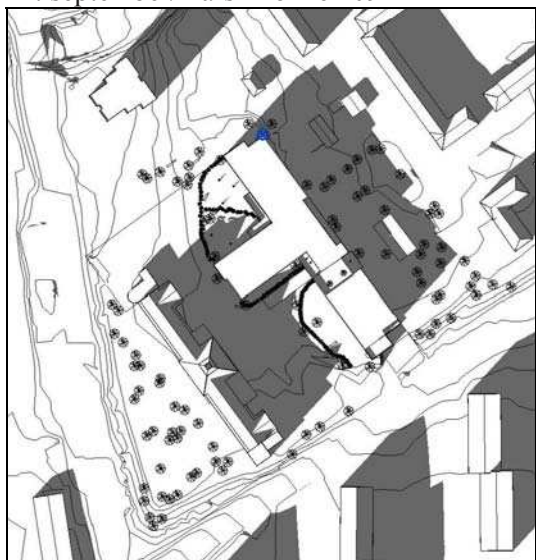
HØSTJEVNDØGN /VÅRJEVNDØGN S OG VINTERSOLVERV



21. september/mars klokken 09



21. september/mars klokken 12



21. september/mars klokken 15



21. september/mars klokken 18



21. desember klokken 12



21. desember klokken 15



Illustrasjon 4.2.2 – Fasade øst og nord. Fasadene er utført i mur med vinduer plassert slik at de skaper et levende spill i flaten. Fasadestruktur og større felter/slisser i glass er med på å bryte opp det store bygningsvolumet. Mot nord framstår bygget med fire og fem etasjers høyde. Fasade øst viser varelevering og nedkjørsel til parkeringskjeller.

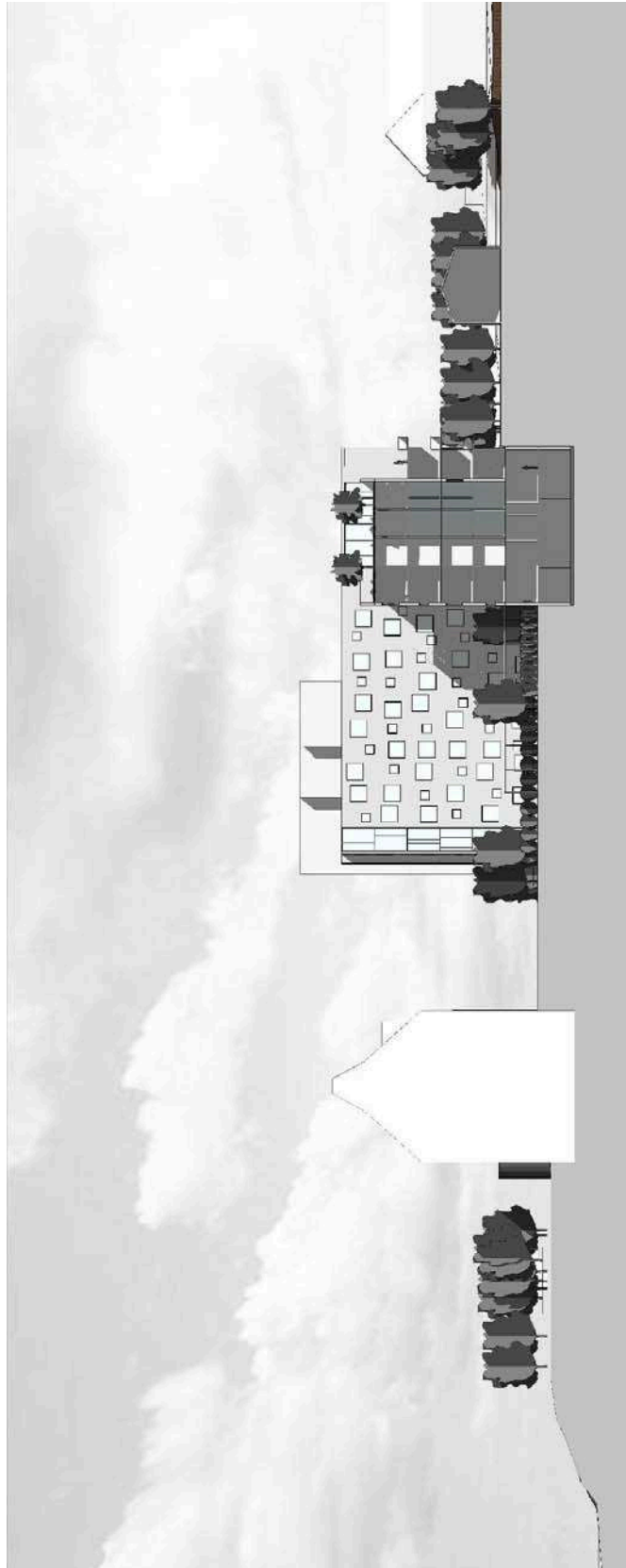


FASADE VEST



FASADE SØR

Illustrasjon 4.2.3 – Fasade vest og sør. Fasadene er utført i mur med vinduer plassert slik at de skaper et levende spill i flaten. Fasadestruktur og større felter/slisser i glass er med på å bryte opp det store bygningsvolumet. Fasade vest viser nivåforskjellen som følger av det skrånede terrenget. Fasade nord viser byggets front mot H4 med hovedinngang og nedtrappingen ut mot Hovinveien.



Illustrasjon 4.2.4 – Snitt gjennom området, nordøst-sørvest, viser byggets plassering i forhold til Lille Tøyen hageby og bygg H4 fra 1923. Høyblokk D11 i bakgrunnen. Snittet viser godt proporsjonerte uterom mellom bygningsvolumene, samt hvordan bygget tar opp i seg det skrånede terrenget på området med nivåforskjell i uterom på øst- og vestsiden av nytt sykehjem.



Illustrasjon 4.2.5 – Typisk bogruppeplan, her med direkte atkomst til uteoppholdsareal på terreng i bakkant av bygget, mot vest. Planen viser bogrupper organisert i hver sin fløy, med servicefunksjoner og et romslig oppholdsrom sentrert i midten. Beboerrommene er organisert på hver side av en korridor med felles oppholdsrom plassert slik at det muliggjør inndeling av bogruppen i mindre seksjoner. Fra felles oppholdsrom er det atkomst til uteoppholdsareal. Alle beboerrom har utsyn til sykegjemets hageanlegg.



Illustrasjon 4.2.6 – Fjernvirkning, planforslaget sett fra Tøyensenteret. Illustrasjonen viser gammelt sykehjem fra 1923 med sørvestre hjørne av nytt sykehjem i bakgrunnen.



Illustrasjon 4.2.7 – Fjernvirkning, planforslaget sett fra Botanisk hage. Illustrasjonen viser det gamle sykehjemets front på toppen av høydedraget opp fra Tøyendalen. Til venstre for det vises høyblokken, Dronning Ingrid's plass 1. I bakkant av det gamle sykehjemmet kan man skimte det nye sykehjemmet.



Illustrasjon 4.2.8 – Nytt sykehjem sett fra Hovinveien. Her vises byggets søndre fasade med trapperom og felles oppholdsrom. Varelevering og innkjøring til parkeringskjeller i byggets nederste etasje. Mellom byggets sør-fløy og det gamle sykehjemmet ligger hage og avvikling av kjøreatkomst til byggets hovedinngang. I bakkant av dette ligger byggets midtre fløy med beboerrom vendt ut mot hagen.

5 PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING <OG ALTERNATIV>

Plan- og bygningsetaten vil skrive denne delen.

6 KART OG BESTEMMELSER

Forslagsstiller/fagkyndig sender inn forslag til plankart og reguleringsbestemmelser. Plan- og bygningsetaten vil ferdigstille denne delen, etter avklaring med forslagsstiller/ fagkyndig.

7 VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vil skrive denne delen.

LilleTøyen alders- og sykehjem Oslo

Støyvurdering

 Divisjon Engineering	Prosjektnummer:	1730158
	Dok. nr.	RAP-RE-RIA-001
	Rev.:	A
	Dato:	11. 01. 2008
	Utarbeidet av:	Svein Klausen
	Kontrollert av:	Pål Waller

Sammendrag

Det skal bygges et nytt alders- og sykehjem, med adresse Hovinveien 6 i Oslo.

Alders og sykehjemmet vil ligge ved flere støykilder, herunder Hovinveien, Økernveien og toglinja Gjøvikbanen. På denne bakgrunn har akustikkavdelingen hos Reinertsen AS fått i oppdrag av Selberg arkitektkontor v/Susanna Grimsæth å gjøre en støyvurdering for området.

I vedlegg 1 har vi vist, rød, gul og hvit støysone L_{den} for en beregningshøyde på 4 meter over terreng. I ovennevnte vedlegg så vises også reguleringsområdet (blå strek), og som det fremkommer av støysonekartet vil deler av reguleringsområdet ligge i gul støysone som er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Selv om deler av tomta vil ligge i gul støysone kan vi ikke se at det vil være behov for spesielle støydempende tiltak, unntatt kanskje for husfasadene mot vest for å tilfredsstillе innendørs støynivå.

Revisjonsliste

Rev.	Dato	Endring/tilføyelse	Utarb.	Kont.
A	11.01.2008	Støyvurdering	SK	PW

Innhold

1.	Orientering	4
2.	Regulerende krav - grenseverdier	4
3.	Beregningsforutsetninger	5
4.	Støyberegningene, inkludert forslag til støydempende tiltak	6

Vedlegg 1: Støysonekart, L_{den} 4 meter over terreng

1. Orientering

Det skal bygges et nytt alders- og sykehjem, med adresse Hovinveien 6 i Oslo. Alders og sykehjemmet vil ligge ved flere støykilder, herunder Hovinveien, Økernveien og toglinja Gjøvikbanen. På denne bakgrunn har akustikkavdelingen hos Reinertsen AS fått i oppdrag av Selberg arkitektkontor v/Susanna Grimsæth å gjøre en støyvurdering for området.

2. Regulerende krav - grenseverdier

Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79 ble 26.01.2005 erstattet av T-1442 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Hovedendringen fra T-8/79 er at det i arealplanlegging skal utarbeides støykorte med en rød, gul og hvit sone. Beregningshøyden skal være 4 meter over terreng.

- rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- gul sone, er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- hvit sone, angir en sone med tilfredsstillende støynivå, hvor det ikke er behov for avbøtende tiltak mot støy

Et annet forhold er at tidligere bruk av døgnekivalent støynivå $L_{Aeq\ 24\ timer}$ skal erstattes av L_{den} som er en EU tilpasning, og vil si at man regner støynivå i 3 intervaller L_{day} , $L_{evening}$ og L_{night} som addert blir L_{den} .

Tabell 1: Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltverdier

Støykilde	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07
Veg	55 L_{den}	70 L_{5AF}	65 L_{den}	85 L_{5AF}

* I dette prosjektet blir L_{den} dimensjonerende dvs. at: Gul sone er 55 - 65 dBA og rød sone er > 65 dB.

Når det gjelder kravet til innendørs støynivå gjelder byggeforskriftene, NS 8175, TEK 97, klasse C, som har krav om at innendørs ekvivalent lydnivå i oppholdsrom ikke skal overstige $L_{Aeq\ 24\ timer} = 30\ dB$ og $L_A\ maks = 45\ dB$ i tidsrommet 23 - 07.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt dB, frittfeltsverdier

Støykilde			
	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L_{den}	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07	Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl 7 - 23
Veg	55 L_{den}	70 L_{5AF}	-

3. Beregningsforutsetninger

Trafikktallene er hentet fra Oslo kommune og egne trafikktellinger utfør den 07.01.2008, og tallene vist i tabell 3 er forventet trafikk i år 2018.

Tabell 3 - forventet trafikk i år 2018

VEITRAFIKK år 2018	ÅDT Kjøretøy per døgn	Hastighet km/t	Tunge kjøretøy %
Hovinveien	1 000	50	2
Økernveien	8 000	50	5

Fordelingen av trafikken i intervallene L_{day} , $L_{evening}$ og L_{night} , er gjort i henhold til NBstøy, versjon 6.0. I L_{den} beregningene er det gitt et tillegg på + 5 dB og + 10 dB i henholdsvis kveld og nattperioden.

Trafikktallene for togtrafikken i tabell 3 fremkommer av informasjon gitt av Jernbaneverket.

Tabell 4 – Gjøvikbanen

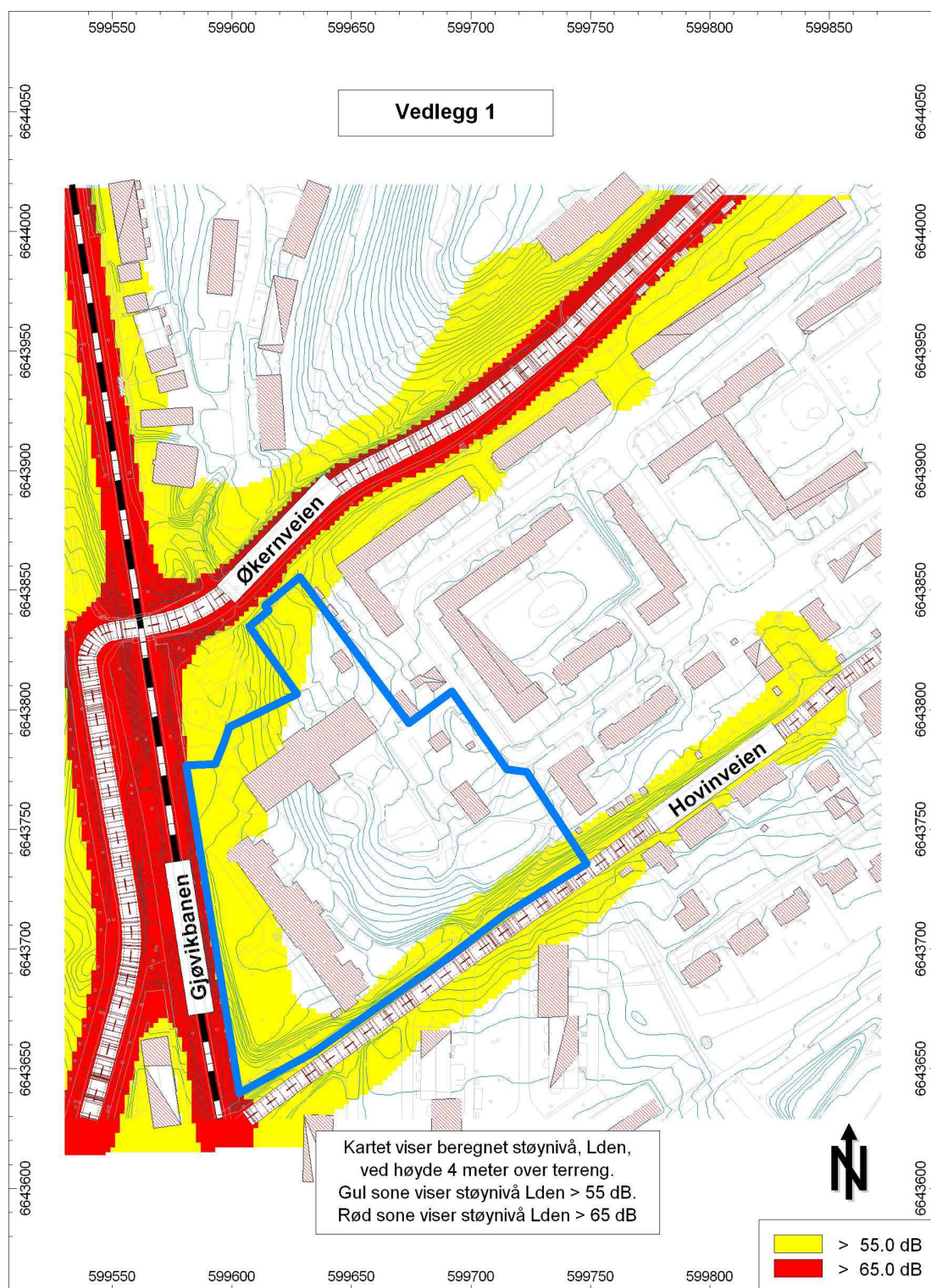
Togtype	Total togmengde lm	Dag 07-19 antall	Kveld 19-23 antall	Natt 23-07 antall	Skiltet hastighet
Bm69	1 795	13	3	3	60
Bm70	950	7	2	0	60
Gods	203	2	0	0	60

4. Støyberegningene, inkludert forslag til støydempende tiltak

Beregningene av veitrafikkstøy er utført i henhold til - Nordisk beregningsmetode for veitrafikk og støy fra togtrafikken er utført i henhold til - Nordisk beregningsmetode for skinnegående trafikk. Dataprogrammet Cadna A, versjon 3,7 er benyttet til å utføre beregningene. I vedlegg 1 har vi vist, rød, gul og hvit støysone for L_{den} for en beregningshøyde på 4 meter.

Som det fremkommer av støysonekartet vil ingen deler av tomte ligge i rød støysone. Mindre deler av tomte vil, og da spesielt i den vestre delen, vil ligge i gul støysone. Gul støysone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Selv om noen områder vil ligge i gul støysone så vil det være store deler som ligger i hvit støysone. Av den grunn kan vi ikke se behovet for spesielle støydempende tiltak for uteoppholdsarealet.

Det eneste området hvor det kan være behov for støydempende tiltak er i husfasadene helt i vestre del av reguleringsområdet.



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
HOVINVEIEN 4, 6 og 10, SAMT DRONNING INGRIDS Plass 1, 1069 Oslo
Gårdsnummer/Bruksnummer 128/9, 128/97, 128/116, 128/125 og 128/127

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket <kartnummer> og datert <dato>.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

1. Institusjon (Sykehjem)
2. Boligbebyggelse
3. Hensynssone H570 Kulturmiljø
4. Kjøreveg

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

Samlet bruksareal skal ikke overstige T-BRA= 15 000 m². I tillegg tillates T-BRA = 695 m² til parkering på terreng. Bruksareal for tenkte parkering under terreng medtas ikke i T-BRA. Underjordisk bebyggelse tillates og medtas ikke i T-BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og med maks gesimshøyder som vist på plankartet. Balkonger tillates utenfor byggegrensen. Det tillates mindre boder, garasjer og bygninger utenfor byggegrensen.

3.3 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal bestå av enkle volumer med stram utforming og dempede virkemidler. Volumoppbygging skal forholde seg til det skrånede landskapet, og må ta hensyn til omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Heishus og tekniske rom på tak tillates å stikke opp med maks 2,5m over maks kotehøyde, men skal trekkes minst to meter tilbake fra gesims.

3.4 Materialbruk

Det nye sykehjems fasader skal tilpasses fasader på omkringliggende bebyggelse. De skal utføres i grovpusset teglsteinsmur, lik Lille Tøyen Hageby, eller en kullbrent teglstein som er vannstrøket. Teglsteinen skal være muret i en lys, ensartet fargeblanding satt vekslende/uensartet sammen av minimum to valører/farger. Det skal innføres ulike transparente slisser, som bryter bygningsmasse ned i mindre proporsjonert deler, spesielt mot nord og Lille Tøyen Hageby.

§ 4 Krav til uteoppholdsareal og tilrettelegging for universell utforming

Uteareal skal ivaretas som landskapsdrag og stier for gående opparbeides. Omgivelsenes grønne preg skal bevares i høyst mulig grad. Stier og gangveier nær bebyggelse skal ha maks stigning 1:20. Det skal tilrettelegges for fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede i forbindelse med innganger og det må dimensjoneres for snuplass for minibuss samt av- og påstigning ved hovedinngang til bebyggelse. Uteoppholdsarealer i forbindelse med boenheter og dagsenter skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede. Det etableres skjermede hager for demente i tilknytning til boenheter og dagsenter. Annet uteoppholdsareal skal i størst mulig utstrekning være tilgjengelig for allmennheten.

§ 5 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Hovedatkomst fra Hovinveien til hovedinngang etableres med stigning 1:12 og hvileplan for hver 0,6meter høydeforskjell. Eiendom med gnr/bnr. 128/125 og /127 har bruksrett til atkomst fra Solefallsveien over 128/97.

§ 6 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Parkering skal hovedsakelig etableres i garasjeanlegg under terreng. 5-10% av parkeringsplasser opparbeides for forflytningshemmede. Det tillates etablering av parkering på området nord for Hovinveien 4, ved banen, i området Dronning Ingrid's plass 128/97 og langs kjørevei. Det etableres 1-2 parkeringsplasser for forflytningshemmede ved hovedinngang. Varelevering etableres i underetasje. 10% av sykkelparkering etableres under tak.

§ 7 Utomhusplan

Før utarbeidelse av utomhusplan skal tiltakshaver for sykehjem og Bymiljøetaten registrere trær og beplantning som skal vernes. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise parkeringsområder med snumulighet, areal for varelevering, sykkelparkering, beplantede og møblerte oppholdsarealer, interne gangstier, areal til avfallssortering, eventuelle gjerder, støyskjerming, beplantning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt trær og vegetasjon. . Utomhusplan med veier må vurderes av Jernbaneverket opp mot strømføring, jernbanens snøbrøyting og sikkerhet. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Etter anleggsfasen må terreng tilbakeføres mest mulig og vegetasjon reetableres før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest gis. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon, etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

§ 8 Hensynssone H570 Kulturmiljø

Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som hindrer området funksjon som et område som skal ivareta kulturmiljøet som hage i tilknytning til Hovinveien 4.

§ 9 Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442), tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 10 Radon

Måling av radon skal foretas i planområdet og eventuelle tiltak redegjøres for i søknad om rammetillatelse. Grunnen skal sikres for radon i henhold til den en hver tid gjeldende veileder.

§ 11 Overvannshåndtering

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

§ 12 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 13 Teknisk infrastruktur

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for vann- og avløp (VA-plan). VA-planen skal redegjøre for tilrettelegging av vann- og avløpsnett. I tillegg behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Tiltak som medfører forringelse av atkomst, eller inngripen som medfører endring av overdekning over kabel eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg ikke må forekomme. Det skal være fem meter avstand fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel. Flytting, nyanlegging og forsterkning av strømforsyningsnett må dekkes av den som utløser tiltaket. Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved utbygging.

§ 14 Anleggsperiode

Før anleggsperioden skal trær og beplantning som skal vernes, iht registrering gjort av tiltakshaver for sykehjem og Bymiljøetaten, beskyttes. Skadede trær og beplantning bøtelegges iht. Veridsetting av Tiltakshavers før oppstart av anleggsperioden.

Området er utsatt for støy fra jernbanen og det er stilt krav om håndtering av støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen skal legges til grunn luftkvalitets- og støygrenser gitt i Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012.

I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett.

Det skal tas hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden. Tiltakshaver skal samarbeide med de berørte skolene om HMS-tiltak mens området er under utbygging, slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad.

Ved riving av eksisterende bygg må det utarbeides plan for sikring av vannforsyning under anleggsperioden.

Plan for vern av omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktrygghet for gående og syklister, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan starte. Uteområdet i boligbebyggelse skal bevares mest mulig urørt i anleggsperioden. Atkomst sikres for renovasjons- og brannbiler til omkringingliggende boligområder.

Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og byantikvaren kontaktes.

§ 15 Rekkefølgebestemmelser

Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og atkomstvei for brannbil til alle fasader være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Deler av området er avmerket som H570 Kulturmiljø. Området må være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.
