



Arkivsak: 201401173

Arkivkode: 512.1

Saksbeh: Antti-Jussi Andresen

Saksgang	Møtedato	
Eldrerådet	22.09.2014	15/2014
Miljø- og byutviklingskomiteen	23.09.2014	19/2014
Helse- og sosialkomiteen	24.09.2014	

LINDEBERGVEIEN 10 - LINDEBERG OMSORGSSENTER - DETALJREGULERING

Sammendrag:

Bydel Alna har i brev av 28.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten mottatt kunngjøring om detaljregulering av Lindeberg omsorgssenter. Frist for bemerkninger er 13.10.2014.

Omsorgsbygg Oslo KF foreslår å omregulere Lindeberg omsorgssenter fra sykehjem til *sykehjem, gang- og sykkelveg og turdrag* for å legge til rette for nytt sykehjem med dagens standard, og sikre grøntområdet i sør som del av grønn tverrforbindelse i Groruddalen.

Sykehjemmet vil gi plass til 144 beboere og et dagsenter. Maks høyde tilsvarer 7 etasjer, inkludert heisoppbygg. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at gjenåpning av Lindebergbekken sikres med rekkefølgebestemmelse og at det ikke tillates balkonger utenfor byggegrenser med overbygget uterom i sørøst.

Saksframstilling:

Planforslaget

Sammendrag (planforslagets tekst)

«Planforslaget følger opp vedtak i sykehjemsbehovsplanen om å rive og bygge nytt sykehjem på Lindeberg for å oppgradere til dagens standard med eget rom og bad. Nybygget gir plass til 144 beboere samt et dagsenter. Hovedatkomst legges på nivå med Lindebergveien, og atkomst for nyttekjøretøy opprettholdes som i dag. Det nye bygget legger seg i tomtas skålform, med fire fløyer som danner atskilte uterom. En av fløyene avtrappes mot sør. Maks høyde tilsvarer syv etasjer fra laveste nivå, og fire etasjer fra atkomsten i Lindebergveien, inkludert heisoppbygg. Planen sikrer store utearealer på terreng, balkonger tilknyttet fellesareal samt balkonger i stille sone på hver etasje. Utearealet på terreng forbindes med en intern gangvei og kobler seg på grøntdraget i sør. Løvskogområdet, som er en del av Grønn tverrforbindelse i Groruddalen, er foreslått regulert til grønnstruktur – turdrag, og vil bli en del av det sammenhengende turveinettet. Plansaken legger til rette for gjenåpning av Lindebergbekken, men dette er ikke sikret.

Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om at bekkeåpning sikres med rekkefølgebestemmelse og at det ikke tillates etablering av balkonger utenfor byggegrensene.»



Illustrasjonsplan

Tidligere saksgang

Miljø- og byutviklingskomiteen behandlet varsel om oppstart av reguleringsarbeidet i møte 20.09.2011, sak 27/11. Komiteen fattet følgende vedtak (enstemmig):

Etter fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen følgende uttalelse:

Bydel Alna viser til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Lindebergveien 10.

Bydelen ser det som svært positivt at Lindeberg omsorgssenter skal oppgraderes slik at sykehjemmet får en kvalitetsheving som løfter sykehjemstilbudet til et nivå som er gjeldende ellers i samfunnet. Dette både av hensyn til beboerne og personalet.

Bydelen har følgende foreløpige merknader til selve planarbeidet (jf. bydelens tidligere innspill til område- og prosessavklaring):

- Støykart viser at eiendommen er støyutsatt. Bydelen forutsetter derfor at det utarbeides en støyfaglig utredning for nytt sykehjem iht. planretningslinje T-1442.
- Planforslaget må samordnes med planene for gjenåpning av Lindebergbekken langs/over planområde og opparbeidelsen av en turvei langs bekken. Bydelen viser til Bymiljøetatens arbeid med "Grønn tverrforbindelse i Groruddalen" – en sammenhengende grønnstruktur fra Lindeberg til Rødtvet. Bydelen mener det er viktig at tilliggende gang-/turveinett er lett tilgjengelig fra sykehjemmets uteområde, slik at gangsystem og grønnstruktur/parker i nærområdet enkelt kan brukes også av sykehjemmets beboere i rullestol. Universell utforming må legges til grunn.
- Hovedadkomst (bilatkomst) må være fra Lindebergveien og kjøring på gangveier må unngås.
- Det viktig at eksisterende nabobebyggelse hensyntas, herunder at ny bebyggelse innrettes slik at bebyggelsen ikke gir dårligere solforhold på naboeiendommene. Sol- og skyggeforhold må illustreres i planforslaget.

Bydelsadministrasjonens vurdering

Støy

Støyfaglig utredning er utført. Støyutredningen viser at tomten er støyutsatt fra alle sider. Det er gitt bestemmelser for støy for å ivareta støykrav. Ifølge Plan- og bygningsetaten er foreslått støydempende tiltak for fasader i rød sone (at aktuelle vinduer ikke kan åpnes) en dårlig løsning som bidrar til redusert bokvalitet. Etaten anbefaler i stedet at byggets høyder reduseres for de gjeldende fløyene, slik at ingen ingen beboerrom eller fellesarealer ligger i rød støysone. Bydelsadministrasjonen er enig.

Gjenåpning av Lindebergbekken og grønn tverrforbindelse

Bydelsadministrasjonen anser at bydelens innspill om Lindebergbekken og turvei, er ivaretatt. Planforslaget legger til rette for åpning av Lindebergbekken og etablering av turvei sør i planområdet som gjøres tilgjengelig fra sykehjemmets uteområde, med universell utforming der det er mulig. Planen sikrer imidlertid ikke, som Plan- og bygningsetaten påpeker, at bekkeåpning gjennomføres. Bydelsadministrasjonen støtter etatens forslag om at bekkeåpning, og i tillegg opparbeidelse av turvei, sikres ved rekkefølgebestemmelse.

Hovedadkomst

Hovedadkomst og varelevering vil være fra Lindebergveien. Bydelsadministrasjonen er tilfreds med denne løsningen. Det foreslås å tillate innkjøring fra Hockeyveien "for høyst nødvendig kjøretrafikk som brannbil og kjøretøy i forbindelse med vedlikeholdsarbeider og snømåking og lignende." Bydelen har påpekt at kjøring på gangveier må unngås, men bydelen har tidligere ikke hatt innvendinger mot at det tillates «nødvendig kjøretrafikk». Bydelsadministrasjonen viser likevel til politiets uttalelse av 02.09.2014, der politiet anser et slikt forslag som uheldig. Politiet bemerker følgende «Kjøring på gang og sykkelveier er et betydelig problem i Oslo. Viljen til å kjøre i strid med skilt 522 "Gang og sykkelvei", mener vi kan tilskrives løsninger der dette tillates unntaksvis. Enhver kjørende vil ved kontroll, påberope seg en årsak i samsvar med unntaket. Følgelig vil ikke politiet regulere gang og sykkelveier med skilt 522, dersom kjøring tillates på samme vei. Praksisen skaper en falsk trygghet for gående og dette vil ha størst konsekvenser for barn og unge.» Politiet minner samtidig om at fører av utrykningskjøretøy, herunder biler tilhørende Oslo brann og redningsetat, med hjemmel i Vegtrafikkloven § 11, kan fravike

bestemmelsene i §§ 4, 5, 6,7, 8 og 9. De trenger således ikke noen tillatelse fra vegholder, for å kjøre utrykning på en G/S vei.» Bydelsadministrasjonen er enig med politiet i dette.

Hensynet til eksisterende nabobebyggelse

Sol- og skyggeforhold er belyst. Forholdet til eksisterende nabobebyggelse tas det hensyn til ved at ny bebyggelse legges lengst inn i den skålformede topografien og vekk fra bebyggelse i Hockeyveien. I sommerhalvåret har byggets slagskygge ingen innvirkning på omkringliggende bebyggelse. Bygget kaster noe slagskygge på bebyggelse langs Hockeyveien tidlig på dagen høst og vinter. Dette finner bydelsadministrasjonen akseptabelt.

Bydelsadministrasjonen er imidlertid enig med Plan- og bygningsetaten om at tilpasning til tomtas store terrengvariasjoner sikres bedre ved ytterligere avtrapping av fløyene mot nordvest og sørøst, både av hensyn til støyforhold (se over) og bebyggelsens tilpasning til terreng og omgivelser.

Bydelsadministrasjonen ser også positivt på en vandrerute som kobler seg på turveien i friområdet, men bydelsadministrasjonen støtter Plan- og bygningsetatens anbefaling at det ikke tillates overbygget uterom på 80 m² utenfor byggegrensene for å unngå å la balkongen i sørøst krage ut over turveien og etablere en mørk tunnel.

Skolevei

Bydelen har i tidligere innspill til Groruddalssatsingen påpekt behov for sikring av skolevei ved Lindeberg omsorgssenter. I planområdet (nord og syd for sykehjemmet) er det stier/trapper som fungerer som snarveier til buss og skole. Skoleelever krysser veiene i stedet for å benytte eksisterende undergang. Disse forhold bør ivaretas i planarbeidet med tanke på plassering av bussholdeplass, fortau, sikre fotgjengeroverganger, etablering av ny turveiforbindelse og snarveier. Det må sikres en trafiksikker skolevei for barn i Lindeberglia.

Sosial infrastruktur

I planforslaget pekes det på at modernisering av sykehjemmet med dagens fokus på utadrettede funksjoner vil kunne forbedre tilbudet til nærmiljøet. Temaet omtales ikke nærmere i planforslaget, men hva sykehjemmet kan tilby lokalsamfunnet og hva lokalsamfunnet kan tilby sykehjemmet, bør diskuteres.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Etter delegert fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen følgende uttalelse:

Bydel Alna viser til offentlig ettersyn av planforslag for Lindebergveien 10, Lindeberg omsorgssenter – detaljregulering.

Bydel Alna er positiv til forslag til oppgradering av Lindeberg omsorgssenter og omregulering fra sykehjem til sykehjem, gang- og sykkelveg og turdrag. Etter bydelens oppfatning legger planforslaget til rette for nytt sykehjem med dagens standard og sikrer grøntområdet i sør som del av grønn tverrforbindelse i Groruddalen. Bydelens tidligere innspill til planarbeidet anses i hovedsak å være godt ivarett.

Bydel Alna anbefaler derfor planforslaget med følgende presiseringer (forbehold):

1. Bydelen er enig med Plan- og bygningsetaten at tilpasning til tomtas store terrengvariasjoner bør sikres ved ytterligere avtrapping av fløyene mot nordvest og sørøst, både av hensyn til

støyforhold og bebyggelsens tilpasning til terreng og omgivelser. Videre at de to siste setningene i § 3.2 i reguleringsbestemmelsene strykes.

2. Bydelen forutsetter at gjenåpning av Lindebergbekken og opparbeidelse av turvei sikres som rekkefølgebestemmelse.
3. Bydelen har tidligere påpekt behov for sikring av skolevei ved Lindeberg omsorgssenter. I planområdet er det stier/trapper som fungerer som snarveier til buss og skole. Skoleelever krysser veiene i stedet for å benytte eksisterende undergang. Barns skolevei må ivaretas i planarbeidet i forhold til plassering av bussholdeplass, fortau, sikre fotgjengeroverganger, etablering av ny turveiforbindelse og snarveier. Det må sikres en trafiksikker skolevei for barn i Lindeberglia.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Vedlegg:

- Kunngjøring om offentlig ettersyn 01.09.2014-13.10.2014. Detaljregulering – Lindebergveien 10. Brev av 28.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- Planforslag til offentlig ettersyn
- Plankart
- Illustrasjonsplan
- Samrådsinnspill
- Forhåndsuttalelser
- Trafikkanalyse
- Utendørs støyutredning
- Utendørs støy på balkonger og takterrasser
- Redegjørelse om bokvalitet og organisering – romforløp
- Lindebergbekken – grønn tverrforbindelse⁷
- Historisk trase Lindebergbekken
- ROS-analyse