



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Trondheimsveien 132, Sophies Minde – alt.3 Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

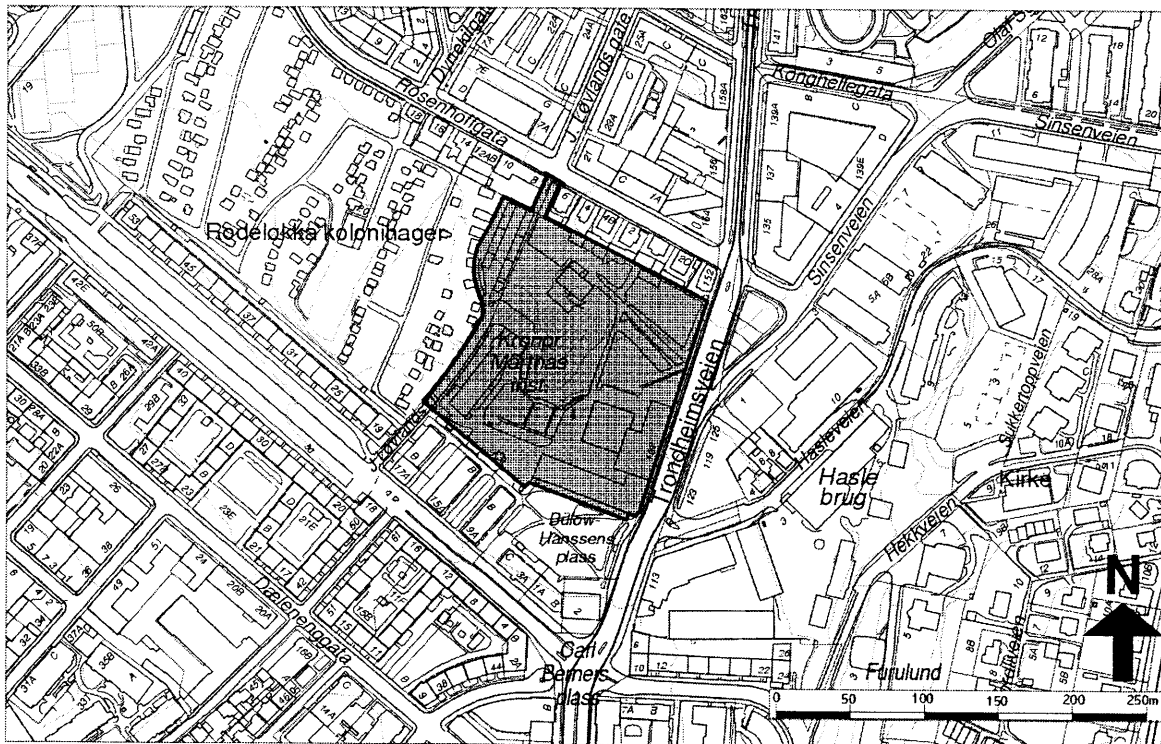
Området foreslås omregulert med sikte på transformering til boliger og barnehage, med mulighet for innpassing av kontor, forretning, bevertning, strøktjenende virksomhet, allmennyttig formål og fellesområde. Kronprinsesse Märthas institutt, våningshuset Sorgenfri, vaktstue, lindealleen og gravhaugen bevares. Ny boligbebyggelse kan oppføres i tre - seks etasjer med T-BRA=14 900 m² pluss byggeområde innenfor Sophies Minde-bygget på 1850 m². og det gir ca. 420 boliger. Inntil 16 avdelings barnehager etableres i nordre del av planområdet i maks. to etasjer.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold. Tidligere forslag i to alternativer følger saken i vedlegg.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget alt. 3 i løpet av høringsperioden fra: 04.12.06 til: 10.01.07...

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Utarbeidet av: Otium AS v/Link signatur AS



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 227/464

Saksnummer: 200309009
Dokumentnummer: 70

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	5
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	6
Forminsket plankart	side	12
Planbestemmelser	side	13
Vedtak om offentlig ettersyn	side	16

Trykte vedlegg

1. Forslagstillers beskrivelse med illustrasjoner
2. Saksfremstilling til bystyret (alt.1 og 2)

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Trafikkrapport

FAKTAARK

Forslagsstiller: Otium AS, Postboks 351, 4067 Stavanger
 Tlf: 51 84 16 00
 Fax: 51 84 16 01
 Kontaktperson: Tore Lie (mobil: 909 22 678) tore@otium.no

Konsulent: Link signatur AS, p.b. 302, 1326 Lysaker
 Tel.: 67 12 43 11
 Kontaktperson: Oddveig Foss - mail: of@link-signatur.no

Eieropplysninger

Gnr. 227	bnr.464	Otium AS
Gnr. 226	bnr. 49	Oslo kommune (Jørgen Løvlands gate)
Gnr. 227	bnr. 555	Oslo kommune- (Jørgen Løvlands gate)
Gnr. 226	bnr. 47	Privat eiendom- (Forlengelse av Jørgen Løvlands gate)
Gnr. 227	bnr 552	Oslo kommune

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 22 000 m² (Byggeområder inkl. off.friområde)

Areal for hvert formål:

Boligformål -	10 658 m ²
Boliger, kontor, forretning, bevertning -	715 m ²
Boliger, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål – kultur, idrett	
forsamlingslokale, undervisning -	365 m ²
Boliger, allmennyttig formål, barnehage -	2 893 m ²
Vei -	1 699 m ²
Fortau -	382 m ²
Friområde - park -	331 m ²
Bevaring boliger -	983 m ²
Bevaring (boliger, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål - kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)-	2 198 m ²
Bevaring (gravhaug, bolig, allmennyttig formål - barnehage, undervisning) -	3 834 m ²
Bevaring (boliger forsamlingslokale, allmennyttig formål - barnehage, undervisning) –	65 m ²
Bevaring (boliger og allmennyttig formål-barnehage)-	996 m ²
Fellesområde - felles parkering	1023 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: 14 900 m² T- BRA
Eksisterende bebyggelse: 1850 m² T-BRA

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: ca 19 300 m² BTA

Utnyttelse m. m.

Tomteutnyttelse – %-TU: 76 % (14 900m² (nye arealer)+ 1850 m² (byggeområde innenfor Sophies Minde-bygget/ 22 000 m²x 100)

Tomteutnyttelse er regnet for ny bebyggelse pluss eksisterende del av Sophies Minde-bygget som reguleres til byggeområde med et maks areal på 1850 m².

Tillatt bruksareal: 14 900 m² T- BRA
Tillatt eks.bruksareal: 1 850 m² T-BRA

Bruksareal bolig: 11 500 m² T- BRA
Forretning, bevertning
og strøktjenende virksomhet: 1 500 m² T- BRA
Barnehage: 1 900 m² T- BRA

Antatt antall boligenheter: ca 420 stk.
Antatt boligtype: blokk
Antatt leilighetsfordeling: Ny boligbebyggelse: Maks 30 % av leilighetene skal være 2-roms. 70 % skal være 3-roms eller større, hvorav 30 % skal være 4-roms eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter innenfor byggeområdene.

Innenfor spesialområde bevaring stilles det ikke krav til leilighetssammensetning.

Parkering

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

For boliger med mer:

Plasser under terreng: ca 220 stk.
Plasser på terreng: 20 stk.
For barnehage: ca 30 stk.

For tidligere sykehusbygning Sophies Minde gjelder 75 % av gjeldende parkeringsnorm. 15 av disse skal plasseres nær den nordre avkjørselen til Jørgen Løvlands gate. Øvrig parkering skal anlegges under terreng.

Minst 5 % av p-plassene skal tilpasset funksjonshemmede.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

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

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 15.11.2002 i Dagsavisen og 19.11.2002 i Aftenposten. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev.

SAKSGANG

Reguleringsforslag for eiendommen i to alternativer lå ute til offentlig ettersyn i tiden 12.01.2004 til 11.02.2004. Saken ble oversendt Rådhuset for politisk behandling 23.12.2004.

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger til alt. 3 bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2007.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Eiendommen Trondheimsveien 132 ligger i bydel Grünerløkka og er solgt av Stiftelsen Sophies Minde til Otium AS. Eksisterende bebyggelse består hovedsakelig av sykehusbygg som etter at sykehusdriften ble flyttet har mistet sin funksjon. Tomten er karakterisert ved en kolle med gravhaug sentralt plassert, omkranset av store løvtrær. Mesteparten av bygninger og vegetasjon er bevaringsverdig. Tomtens areal er 22 dekar. Eksisterende bebyggelse utgjør til sammen ca 19 300 m² BTA. Området er regulert i 1977 (Soneplanen) til tomt for offentlig bygning og allmennyttig formål (priv. institusjon). En stripe i sør mellom Bülow-Hanssens plass (mot Trondheimsveien) og Jørgen Løvlands gate er regulert til friområde for å ivareta atkomstbehov fra Jørgen Løvlands gate til friområdet Bülow-Hanssens plass og videre til Trondheimsveien.

Kommunedelplanen for indre Oslo forutsetter området oppgradert for boliger. Området ligger rett ved Carl Berners plass som er et viktig kollektivknutepunkt, og hvor det arbeides med plan for oppgradering av plassen. Denne saken har vært til offentlig ettersyn.

I brev av 29.06.2006 fra Byrådsavdeling for byutvikling er etaten bedt om å utarbeide et 3. alternativ basert på tidligere alternativ 2 hvor det i tillegg innpasses inntil 16 avdelings barnehager. LINK signatur AS har på vegne av ny eier Otium AS utarbeidet beskrivelse med illustrasjoner for hvordan en slik barnehageløsning kan innpasses, se vedlegg.

Saken dreier seg om at området foreslås regulert med sikte på transformering til boliger og barnehager med mulighet for innpassing av kontor, forretning, bevertning, strøktjenende virksomhet, allmennyttig formål og fellesområde. Kronprinsesse Märthas institutt, våningshuset Sorgenfri, vaktstue, lindealleen og gravhaugen bevares. Det er i tidligere alternativer belyst enten riving/nybygging eller bevaring av Sophies Minde, se vedlegg. For alt. 1 kan ny bebyggelse oppføres i fem - syv etasjer med ca. 360 - 400 boliger, og alt. 2 i tre-seks etasjer med ca. 320 boliger.

Beskrivelse av planforslaget

Foreliggende alternativ 3 innebærer omregulering til i hovedsak boligformål og barnehage. Sophies Minde, Kronprinsesse Märthas institutt, våningshuset Sorgenfri, en liten vaktstue samt en kolle med fredet gravhaug og lindeallén reguleres til bevaring. Den nordre del av området reguleres for 16 avdelings barnehager med nybygg i to etasjer og inkludert Sorgenfri med fire avdelinger.

Forslaget legger til rette for en stor andel boliger og med muligheter for en viss andel forretning, kontor, bevertning m.m. i 1.etasje mot Trondheimsveien. Reguleringen vil gi rom for ny bebyggelse med maks T-BRA=14 900 m² pluss eksisterende del av Sophies Minde mot gårdsrom på 1850 m², som gir ca. 420 nye boliger og maks. 1500 m² næringslokaler hvorav maks. 500 m² forretning. Ny bebyggelse vil være mellom tre og seks etasjer. Barnehagebygg i nord vil være på to etasjer. Høydene er noe justert opp i forhold til alt. 2 for å gi etasjehøyde på tre meter. Maks. T-BRA er også økt ift nye beregninger med barnehager, opprettholdelse av del av Sophies Minde som byggeområde og noe større byggedybde. Det er lagt inn en bestemmelse om at offentligheten skal ha rett til gjennomgang på eiendommen mellom Trondheimsveien og Jørgen Løvlands gate langs lindealléen.

Hoveddelen av parkeringen for boligene legges under terreng. Parkering for barnehagene foreslås lagt vest

for Jørgen Løvlands gate i sambruk med eksisterende barnehage i Rosenhoffgata og for kolonihagen. Nordre del av dette området legges til den eksisterende barnehagen til uteareal. Planforslaget regulerer Jørgen Løvlands gate for toveistrafikk frem til Rosenhoffgata. Avkjørsler til området skjer fra Jørgen Løvlands gate. Del av regulert friområde mot naboblokkene i sør justeres med tilsvarende arealstørrelse som er regulert til offentlig bygning foran Sophies Minde, men opparbeidet som park.

Bemerkninger

Forhåndsuttalelser og bemerkninger til alternativ 1 og 2 fremkommer i tidligere saksfremstilling. Riksantikvaren har innsigelse til alternativ 1.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser og bemerkninger for alternativ 1 og 2 fremkommer i tidligere saksfremstilling.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Foreliggende vurdering omfatter kun de nye elementene i planen. For øvrig vises til tidligere saksfremstilling med vurdering av alternativene 1 og 2 som følger vedlagt.

Overordnede mål

Det er et uttalt politisk mål å øke barnehagedekningen. Planforslaget følger opp denne intensjon. Alternativet er i tråd med overordnede planer, ved at det også i hovedsak foreslås boligutvikling, samt i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging ved utvikling i et område med god kollektivtilknytning.

Verneinteresser

Eiendommen har sterke bevaringsinteresser, og både bebyggelse og uteanlegg er oppført på Byantikvarens gule liste. Kulturminnene i området anses ivaretatt, hvor Riksantikvaren har trukket tidligere innsigelse til alternativ 2 som ligger til grunn for utarbeidelse av alternativ 3.

Bevaringsformålet for kollen gjør at vegetasjon er sikret. De store trærne i området mot vest kan imidlertid være vanskelig å sikre ved oppføring av bygg i nordvest og gjennomføring av Jørgen Løvlands gate som innebærer vesentlige terrengendringer.

Miljøfaglige forholdForurensning

Når det gjelder beskyttelse mot innendørs støy og kravene til godt innemiljø, er dette ivaretatt i teknisk forskrift. Støyforhold for uteareal er behandlet i Miljøverndepartementets skriv T-1442, og dette fastsettes i bestemmelsene.

Biologisk mangfold

Det er registrert biologisk mangfold for gravhaugen, noen trær i nordøstre del av eiendommen og et mindre areal ved Kronprinsesse Märthas institutt. Dette mangfold skal søkes ivaretatt så langt som mulig.

Trafikkforhold

Jørgen Løvlands gate

Alternative løsninger for Jørgen Løvlands gate er vurdert i tidligere saksfremstilling.

Regulering av Jørgen Løvlands gate til offentlig trafikkområde i 1942 er fortsatt gjeldende. Den gir imidlertid ikke hjemmel til eventuelt ekspropriasjon, og inkluderes derfor i planen. På grunn av konsekvenser for berørte eiendommer, opprettholdes den regulerte bredde på 10 meter som gir rom for toveis trafikk og tosidig fortau i henhold til vegnormen, mens detaljutformingen vanligvis ikke fastsettes i reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten mener en gatebredde på 10 meter må være riktig i dette området. Denne bredden tilsvarer opparbeidet bredde sør for området. En økning av bredden på 12,5 meter som foreslått av Samferdselsetaten får ytterligere uheldige konsekvenser for miljøet og eiendommene som blir beskåret.

Trafikkanalysen konkluderer med at det ikke er sannsynlig at Jørgen Løvlands gate blir gjennomfartsåre. Veimyndighetene har anbefalt at Jørgen Løvlands gate gjøres gjennomgående med hovedatkomst fra Rosenhoffgata idet trafikk situasjonen i krysset med Chr. Michelsens gate er problematisk.

Plan- og bygningsetaten mener opprettholdelse av reguleringsstatus for Jørgen Løvlands gate til offentlig vei er et riktig grep i forhold til å videreføre den by- og gatestrukturen området er en del av. Dette støttes av Statens vegvesen som bl.a. har vært opptatt av at trafikken inn til området i hovedsak må skje via Rosenhoffgata og ikke fra Chr. Michelsens gate. Foreslåtte restriksjoner knyttet til inn- og utkjøring til Chr. Michelsens gate mener etaten er trafiksikkerhetsmessige tiltak, som bør vurderes i forbindelse med gjennomføringen av planen, eventuelt løses i trafikkplanen for Carl Berners plass.

Atkomst

I dag har eiendommen atkomst fra Christian Michelsens gate via Jørgen Løvlands gate med to avkjørsler. Atkomst vil skje fra Jørgen Løvlands gate med to avkjørsler tilsvarende dagens situasjon. I tillegg opprettholdes en avkjørsel til det nye fellesarealet i vest for parkering.

Når det gjelder punktet om at hovedatkomst skal skje fra Rosenhoffgata som bemerket av Statens vegvesen, mener Plan- og bygningsetaten at reguleringsforslaget ikke er til hinder for dette, men at dette er et spørsmål som styres i forbindelse med gjennomføringen, gjennom skilting og eventuelt fysiske hindringer i Chr. Michelsens gate.

Varelevering

Det var tidligere et varslet innsigelsespunkt fra Statens vegvesen at varelevering må skje på egen grunn med atkomst fra Jørgen Løvlands gate. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene og opparbeidelse av gaten skal skje før det gis midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsetaten mener dette stiller spesielle krav til utformingen av utearealene slik at brukskonfliktene kan reduseres til et minimum. Etaten mener det er ønskelig å begrense varemottaket til mellom kl. 7 og kl. 15. Det kan evt. gjøres ved skilting eller i bestemmelsene. Av samme grunn er det foreslått å begrense størrelsen på forretningsarealene slik at større varetransporter kan unngås. Dette alternativet har redusert næringsarealene fra 2000 m² til 1500 m² fordi mulige arealer er redusert på grunn av barnehagene. Ved at varelevering skjer fra gårdsrommet, mener etaten dette vil begrense behovet for de største varetransportene. De samme betraktninger kan gjøres gjeldende dersom man etablerer bevertning eller strøktjenende virksomheter.

Parkering

Innenfor eiendommen tillates noe bakkeparkering (20 plasser), mens mesteparten av parkeringsdekningen er forutsatt lagt under terreng. Det viktige er at utearealene blir mest mulig bilfri, og kan opparbeides grønt som uteareal for boligene.

For barnehagene foreslås parkering etablert på arealet med garasjeanlegg vest for Jørgen Løvlands gate. Dette foreslås som fellesareal i sambruk med kolonihagen idet arealet er del av denne eiendommen og regulert til bruk for kolonihagen. Eksisterende barnehage mot Rosenhoffgata vil også få sin parkering her.

I henhold til parkeringsnormen kreves for alle barnehagene inkludert eksisterende mot Rosenhoffgata 0-11 plasser, mens det er areal for 30 plasser, noe som gir godt grunnlag for sambruk.

Gangforbindelser

Plan- og bygningsetaten er enig med Statens vegvesen som har fremhevet viktigheten av gode gangforbindelser i området for betjening av boligområdene og tilknytning til kollektivbetjening. Gjennomgang er derfor sikret over friområdet Bülow Hansens plass samt via lindealleen gjennom området. Plan- og bygningsetaten mener intensjonen om å gi området tilgang for offentligheten med lindealleen som gjennomgang er positivt. Kvartalet er stort og gode forbindelser på tvers frem til holdeplassen i Trondheimsveien er viktig. Denne rettighet for det offentlige må da sikres gjennom tinglyst erklæring.

Forholdet til Trondheimsveien

På grunn av næring i 1. etasje mener Statens vegvesen det kan være behov for, og hensiktsmessig med kortere parkeringsstopp langs Trondheimsveien på denne strekningen. Dette er kun mulig ved at fasadene for nybygg tilbaketrekkes. Planen belyser dette ved å regulere fem meter bredt fortau med rom for en trekke. Kortidsparkering langs gater kan sies å være i tråd med en bymessig karakter. Imidlertid vil dette fortauet innebære at fasadelinjen mot Trondheimsveien brytes på denne strekningen, noe som igjen kan synes uheldig i en byplanmessig sammenheng. Dette anses som motsetninger, og kan tyde på at det ikke er rom for vanlig gateparkering på dette strekket i Trondheimsveien. Dette forslaget bør derfor vurderes grundig om det er et riktig grep. Publikumsrettede funksjoner i 1. etasje mot Trondheimsveien var opprinnelig tenkt å betjenes til fots. Dette er nært til Carl Berners plass som et stort kollektivknutepunkt, og funksjonene er tenkt å betjene nærområdet uten bilavhengighet. På den annen side kan parkeringen bidra til å skape mer aktivitet, som igjen gir bedre vilkår for funksjonene i 1. etasje. Det viktigste er å sikre publikumsrettede funksjoner for å gi liv på gatenivå og unngå at det oppstår et trist bystrøk slik det til en viss grad er videre oppover i Trondheimsveien. Det vil derfor bli tatt stilling til dette etter offentlig ettersyn.

Risiko- og sårbarhet

Planforslaget er vurdert i forhold til om det foreligger temaer som avdekker behov for en analyse. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at denne boligutviklingen medfører vesentlig endret risiko for mennesker, miljø eller materielle verdier. Etablering av barnehager er ikke utsatt for fare fra veier, industri el. Etablering av boliger og barnehager anses heller ikke å medføre risiko for bevaringsverdiene i området. Det er derfor ikke avdekket forhold som gir grunnlag for utarbeidelse av en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Sosial infrastruktur

Barnehage

Planen sikrer nye barnehager med 16 avdelinger etablert i områdets nordre del, hvor 12 avdelinger plasseres i nybygg og fire avdelinger i Sorgenfri som tidligere også har vært barnehage. Fire avdelinger her innebærer at hele bygget inkludert deler av kjeller må nyttes. Det forutsettes videre at det er sambruk av barnehagens uteareal med tilgang for beboerne etter barnehagens åpningstid.

I tillegg er det regulert barnehage på Rosenhoffgata 8-10. Ved opparbeidelse av Jørgen Løvlands vei, vil manglende uteareal bli kompensert med det nye arealet sør for eiendommen.

Estetikk og byggeskikk

Byggegrensene er i dette alternativet fastsatt konkret rundt foreslått ny bebyggelse for å sikre intensjonen om langsgående lameller. De er fastsatt med god fleksibilitet hvor byggedybden er maks 14 meter. Det kan stilles spørsmål til den viste retningen for bygget i sørvest, som muligens bør følge retningen for Kornprinsesse Märthas institutt og ta mer hensyn til eksisterende hageanlegg med bauta. Likeledes er det vanskelig å se av illustrasjonene hvordan to tilbaketrukne toppetasjer i bebyggelsen mot nord vil fremstå. Dette bør derfor vurderes nærmere. Etaten mener langsgående lameller best vil ivareta hensynet til

bevaringsinteressene, tilgjengeligheten til Bülow Hansens plass og utlufing av området. Denne åpenheten og strukturen er derfor sikret med byggegrenser.

Idet det ikke er krevd bevaring av den bredeste del av Sophies Minde mot gårdsrom, foreslår forslagstiller dette til byggeområde. Denne bygningsdel er tenkt opprettholdt med mulighet for arker og takterrasser innenfor eksisterende mønehøyde som fastsatt på planen.

Høyder, utnyttelse

Forslagstiller har økt høydene på de nye boligbyggene i forhold til alt. 2 med økninger fra 0,5 m og opp til 4 m. Begrunnelsen er i hovedsak at alt. 2 har en brutto etasjehøyde på 2,7 m, mens det er ønskelig å ha en høyde på 3,0 m for å øke boligkvalitetene. To av byggene er økt med henholdsvis 3 og 4 meter, noe som kan gi en ekstra etasje. Dette gjelder imidlertid bebyggelsen knyttet til barnehager, med nytt barnehagebygg og større etasjehøyde for de to barnehageetasjene i nordøstre bygg. Staten har generelt ingen motforestillinger til at det gis god etasjehøyde i boligene av hensyn til boligkvalitetene. Imidlertid reguleres ikke planen med antall etasjer, men med kotehøyde, og det vil derfor være den totale høyden som har betydning for nærområdet og omgivelsene. Antall etasjer opprettholdes tilsvarende alt. 2. Foreliggende alternativ foreslår imidlertid at øverste etasjer tilbaketrekkes, og dette er sikret i bestemmelsene. Dette fremgår av illustrasjoner i forslagstillers vedlegg. De største økninger av høyder er en konsekvens av innpassing av barnehager, og Plan- og bygningsetaten finner derfor å kunne anbefale dette.

Alternativ 3 har en økt utnyttelse for ny bebyggelse fra T-BRA=12 500 m² i alt. 2 til totalt 16 7500 m². Til sammenligning har alt. 1 en utnyttelse på 26 000 m². Økningen for alt. 3 er resultat av nye beregninger, barnehagebygg på 1900 m², noe økt byggedybde og opprettholdelse av bygningsvolum på Sophies Minde mot gårdsrom til byggeområde med 1850 m².

Uterom

Gravhaugen og kollen midt i området vil kunne bli et verdifullt oppholdsareal. Det er solfylt og avskjermet mot støy. Ved at Sorgenfri skal benyttes til barnehage må det være en forutsetning at dette arealet må kunne benyttes av beboerne på ettermiddagstid. Dette er derfor tatt inn i forslag til reguleringsbestemmelser. Utearealet for barnehagene i området totalt sett blir mindre enn kravene. Dette er en konsekvens ved etablering av den store andelen barnehager, og bør kunne aksepteres i denne saken. Planen gir gode marginer for størrelsen av uteareal for boligene. Områdets åpenhet gir gode solforhold og avskjerming mot Trondheimsveien gir støysikre arealer.

Stedsutvikling

Alternativet sikrer bevaring av viktige bygninger og landskapselementer, samt gir fornyelse og forbedring av bygningsmassen. Forslaget kan tilføre kvaliteter som styrker strøkets attraktivitet, understøtter et godt lokalt miljø samt ivaretar oppvekstmiljøet for barn og unge. Bevaringshensynene har i stor grad diktert organiseringen og disposisjonen av forslaget. Ny bebyggelse er foreslått ut fra intensjonen om å ta vare på miljø og oppgradere viktige kvaliteter på eiendommen.

Formål

Utgangspunktet for omregulering av området er boligutvikling, som er i tråd med overordnede planer. Ved innpassing av de foreslåtte barnehagene, viser det seg at den ønskede boligutvikling kan opprettholdes idet barnehagene naturlig må legges nord i området.

Etablering av serveringssteder og forretning mot Trondheimsveien er et tilskudd til Trondheimsveien som kollektiv- og strøgsgate, og bidrar til en bymessig og aktivt område, også i forhold til etablering av ny holdeplass og Carl Berner som et senterområde. Bydelen er godt dekket opp med handletilbud ifølge forarbeidene til kommunedelplanen for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Derfor er forretningsandelen begrenset til 500 m².

Vaktstuen nord i området blir i dette alternativet del av barnehageområdet. De blandede formål for denne og Sorgenfri opprettholdes i hovedsak likevel for å gi en mulig fremtidig fleksibilitet.

Leilighetsfordeling

Forslagstiller hevder at det ikke er teknisk mulig å ivareta vanlig leilighetsfordeling i eksisterende bygg. Disse må løses med korridor og ensidige leiligheter. Forslagstiller ønsker derfor ikke fastsatt leilighetsfordeling for disse bygninger. Plan- og bygningsetaten frykter at det kan bli en stor andel små leiligheter i de bevaringsverdige byggene dersom det ikke settes noen krav til fordeling eller en minste areal for boligene. Dette vil bli vurdert nærmere etter offentlig ettersyn.

Barns interesser

Planen sikrer barns interesser både ved at det etableres nye barnehager, og at barn i boligene kan benytte barnehagenes uteareal utenom åpningstiden samt at det sikres tilstrekkelig utearealer for boligene som er solfylte og trygge, ved at de er skjermet for støy og trafikk.

Universell utforming

Universell utforming er så langt ikke et definert begrep, men omhandler tilgjengelighet for alle uansett funksjonshemming. Teknisk forskrift ligger derfor til grunn for å sikre tilgjengelighet. Det forutsettes at utbyggingen sikrer tilgjengelighet for alle både i bebyggelsen, for parkering og uteareal.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen får ansvar for Jørgen Løvlands gate som offentlig trafikkområde. For fortau til Trondheimsveien er Statens vegvesen forvalter.

Juridiske forhold

Det fastsettes rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av Jørgen Løvlands vei.

Idet regulering med 16 avdelings barnehager er et politisk forslag, ønsker ikke forslagstiller rekkefølgebestemmelser for disse. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at barnehage med fire avdelinger, for eksempel i Sorgenfri er nødvendig å etablere for den store boligutviklingen, og det vil derfor være rimelig å kreve rekkefølgebestemmelse for etablering av denne. Dette vil derfor bli nærmere vurdert etter offentlig ettersyn.

I tidligere alternativer var det også krevd rekkefølgebestemmelse for å sikre tilstrekkelig skolekapasitet før boligene kunne utbygges. Dette ønsker forslagstiller nå ikke inntatt. Etaten avventer tilbakemeldinger fra Utdanningsetaten hvorvidt skolebehovsplanen nå har ivaretatt skolesituasjonen i området slik at rekkefølgebestemmelser ikke lenger er nødvendig.

Sambruk av parkeringsplassen mellom barnehager og kolonihagen må følges opp med tinglyst erklæring.

Interessemotsetninger

Eier av Rosenhoffgata 6 har bedt om at hele husrekken mot Rosenhoffgata inkluderes i planforslaget. Plan- og bygningsetaten har kommentert dette i tidligere sak, og mener fortsatt at dette området krever egen vurdering vedrørende bl.a. formål og utnyttelse som bør avklares i en egen plan uten forsinkelse av foreliggende forslag. Selv om det nå har gått en del tid, og det derfor kan synes som det har vært tid til å inkludere dette området, presiseres at etaten ikke har kapasitet til å behandle slike områder på eget initiativ uten at det foreligger et innsendt forslag. Dette området inngikk heller ikke som del av planen ved oppstart av planarbeidet og forhåndsvarsling.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at eier av Rosenhoffgata 6 er bekymret for de ulempene planen har for denne eiendommen. Eiendommen blir vesentlig berørt. Samtidig vil eiendommen få en situasjon som ikke er uvanlig i en bystruktur. Et veigjennomslag her er helt nødvendig for å få videreutviklet Trondheimsveien 132. Veireguleringen har ligget på eiendommen siden 1942, det nye er at regulert vei vil bli opparbeidet. Det samme kan sies om konsekvensene for deler av garasjelegget som ligger dels på kommunal regulert veigrunn og dels på byggeområde for kolonihagehus, og som eies av kommunen.

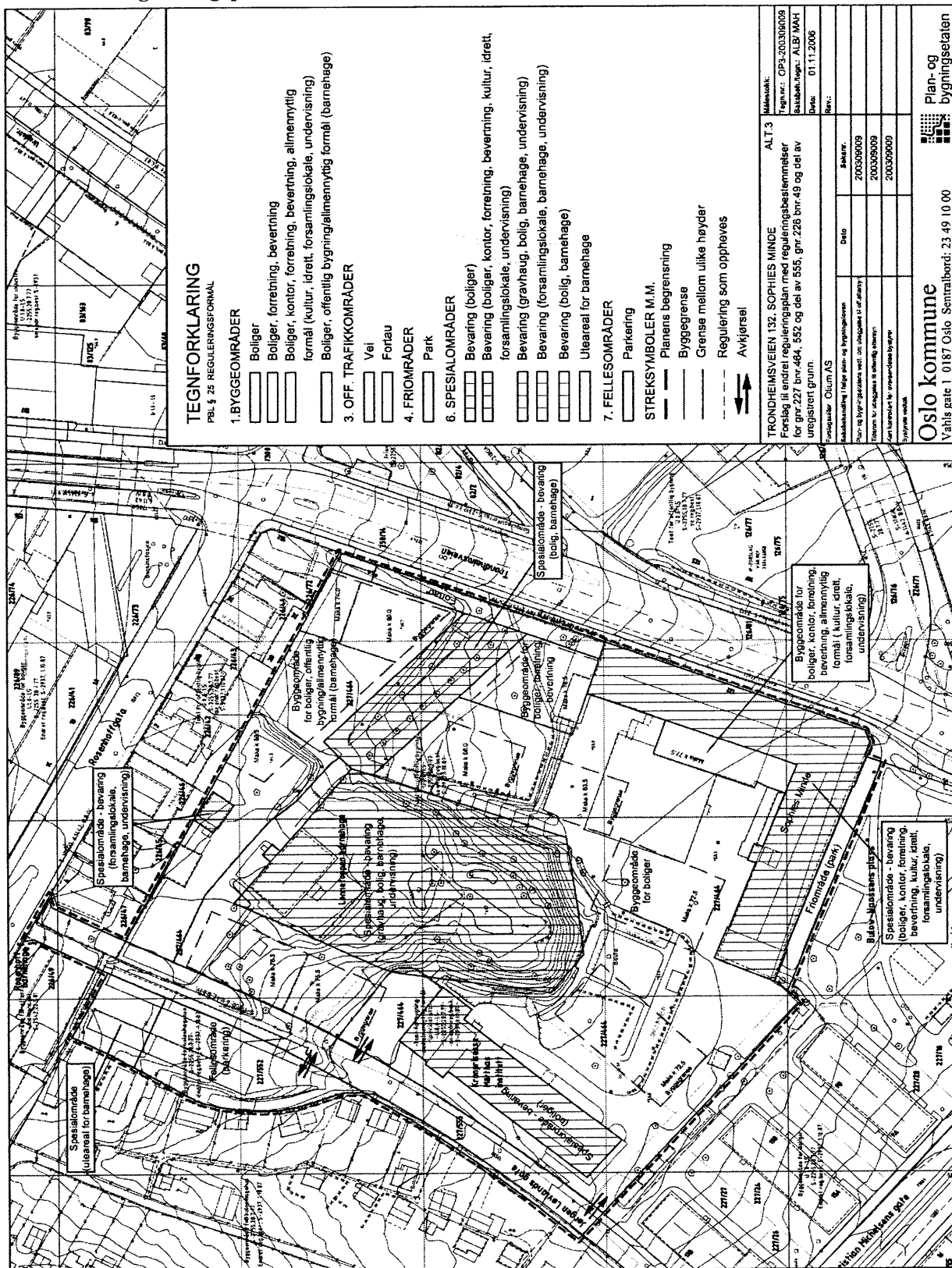
Etaten ser at konsekvensene av planen rammer garasjelaget som må avvikles, men etaten kan ikke se at garasjelaget har krav på erstatningsgarasjer. Den muligheten som kan være aktuell er at planområdet kan få kapasitet til å leie ut noen plasser i nytt garasjeanlegg. Eventuelt kan det også inngås privat avtale med garasjelaget som kan få noen plasser på fellesarealet i vest.

Foreløpig konklusjon

Hovedforskjellen i dette alternativet i forhold til tidligere alternativ 2, er i hovedsak innpassing av 16 avdelings barnehager.

Alternativet er i tråd med overordnede planer, ved at det i hovedsak foreslås boligutvikling og barnehage. Plan- og bygningsetaten kan i utgangspunktet anbefale planforslaget. Imidlertid tas det forbehold til etter offentlig ettersyn vedrørende fortau i Trondheimsveien, leilighetsfordeling og rekkefølgebestemmelser for barnehage og skole.

Forminsket reguleringsplankart



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
TRONDHEIMSVEIEN 132 – ALT.3
GNR.227 BNR.464**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200309009 og datert 01.11.2006.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for boliger, forretning, bevertning
- byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)
- byggeområde for boliger, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- offentlig trafikkområde (vei)
- offentlig trafikkområde (fortau)
- friområde (park)
- spesialområde bevaring (boliger)
- spesialområde bevaring (boliger, kontor, forretning, bevertning, kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)
- spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (forsamlingslokale, barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (bolig, barnehage)
- spesialområde (uteareal for barnehage)
- fellesområde (parkering)

§3 Generelt

Forretning, bevertning og strøktjenende virksomhet tillates kun etablert i 1.etasje mot Trondheimsveien med maks 1500 m² BRA hvorav forretningsareal skal være maks 500 m².

Balkonger kan etableres utenfor byggegrenser.

Barnehagenes uteareal skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagenes åpningstid.

Allmennheten skal sikres gjennomgang på eiendommen mellom Trondheimsveien og Jørgen Løvlands gate langs lindealléen.

§ 3 Byggeområde

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maks. høyder som vist på plankartet. Samlet tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA=16 750 m² inkl. 1900 m² til barnehager. Arealer under terreng inngår ikke i beregningen.

Det tillates mindre takoppbygg til trapp/heis og sikkerhetsgjerde for takterrasser tilbaketrukket over de viste gesimshøyder med maks 2,5 m. For byggeområde til den dypeste delen av Sophies Minde mot gårdsrom tillates i takflaten mot gårdsrommet arker og takterrasser, og disse skal ikke være høyere enn mønehøyden.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

Maks 30 % av leilighetene skal være 2-roms. 70 % skal være 3-roms eller større, hvorav 30 % skal være 4-

roms eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

Leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter tillates ikke mot nord eller nordøst. Alle leiligheter mot Trondheimsveien skal ha minst ett soverom pr leilighet vendt ut mot stille side.

Innenfor byggeområde for boliger og offentlig bygning/allmennyttig formål kan det etableres barnehager med til sammen 12 avdelinger og med et maks areal på 1900 m². Det skal innenfor dette formålet avsettes et uteareal for barnehagene på minimum 1800 m².

§4 Utforming

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og understreke landskapets fallende karakter fra nord til syd. Dominerende fasademateriale skal være tegl av samme farge som omkringliggende bebyggelse.

Det tillates ikke oppsatt gjerder i og rundt området med unntak av i nabogrense i nord og i nødvendig grad rundt uteområdene til barnehagene.

Bauta med tilhørende parkareal sør for gravhaug skal holdes fri for bebyggelse og i opparbeidelse tilknyttes regulert friområde sør for planområdet.

Ved utforming av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende vegetasjon.

For ny bebyggelse i 5 og 6 etasjer skal toppetasjen ha en maks grunnflate tilsvarende 70 % av underliggende etasje. For nybygg nord for alleen skal 5. og 6. etasje ha en maks grunnflate tilsvarende 70 % av underliggende 4. etasje. Byggedybden for nybygg boliger skal være maks 14 meter.

§5 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan i 1:200. Planen skal vise avkjørsel, parkering, sykkelparkering, varelevering, gangveier, eksisterende og fremtidig terreng, areal for opphold/lek, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerder, trapper og murer samt materialbruk og belysning. Bebyggelsen og uteområdet for øvrig skal utformes med tilgjengelighet for alle. Overvann skal fordøyes på eget område.

For hver boenhet skal det avsettes et min. uteoppholdsareal på 25 % av boligens bruksareal. Inntil 20 % av arealet kan dekkes på terrasser og balkonger.

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utearealet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

§6 Spesialområde bevaring

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.

Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasser og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Tidligere sykehusbygning Sophies Minde kan få etablert to nye dører mot Trondheimsveien og portal mot Bülow-Hanssens plass. På eksisterende fasade mot gårdsrommet kan det tillates endringer og evt. balkonger, karnapper og trapper. Disse konstruksjoner kan etableres utover eksisterende fasadeliv.

I takflaten mot gårdsrommet kan det tillates arker og takterrasser. Disse skal ikke være høyere enn mønehøyden. Overgangen mellom Sophies Minde og nybygg mot Trondheimsveien skal markeres, slik at det blir et tydelig skille mellom nytt og gammelt.

Innenfor Sophies Minde-bygget tillates det etablering av hemsløsninger.

Innenfor spesialområde bevaring stilles det ikke krav til leilighetssammensetning.

Det kan innenfor området opparbeides veier, stier, plasser samt leke- og oppholdsområder dersom nødvendig tiltak for bevaring av trær etableres.

Det skal ikke iverksettes tiltak som er egnet til å skade, skjule eller ødelegge det fredete kulturminnet, herunder større inngrep i markoverflaten.

Innenfor spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, barnehage, undervisning) skal det for barnehagen etableres min. 1500 m² uteareal for barnehagen.

§ 7 Spesialområde – uteareal for barnehage

Spesialområdet skal være uteareal for eksisterende barnehage mot Rosenhoffgata med bestemmelser som eiendommen gnr.226 bnr.49.

§8 Avkjørsel, parkering, varetransport

Området skal ha avkjørsel til Jørgen Løvlands gate som vist med piler på plankart.

Parkering for alle formål skal anlegges i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. For tidligere sykehusbygning Sophies Minde gjelder 75 % av gjeldende parkeringsnorm.

Inntil 20 parkeringsplasser for boligene og næringen kan opparbeides på terreng for besøkende, varelevering og handikappede, og plasseres så nær avkjørslene som mulig. Øvrig parkering skal anlegges under terreng/bebyggelse, og kan etableres utenfor byggegrensene. Minst 5 % av p-plassene skal tilpasset funksjonshemmede.

Parkering for alle barnehagene innenfor planområdet skal dekkes innenfor fellesområde (parkering) på terreng.

Varemottak skal skje på egen grunn og lokaliseres og utformes slik at utendørs oppholdsområder i minst mulig grad blir skadelidende.

§ 9 Fellesområde

Fellessareal parkering skal være felles for alle barnehagene innenfor planområdet gnr.227 bnr.464, eksisterende barnehage på gnr.226 bnr.49 og kolonihagen på gnr.227 bnr.551.

§10 Forurensning

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§11 Rekkefølgebestemmelse

Jørgen Løvlands gate skal være etablert gjennomgående til Rosenhoffgata før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Alt. 3

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 132, Sophies Minde, som omreguleres fra tomt for offentlig formål til:

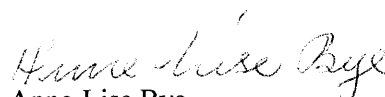
- byggeområde for boliger
- byggeområde for boliger, forretning, bevertning
- byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning, allmenntilgjengelig formål (kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)
- byggeområde for boliger og offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål (barnehage)
- offentlig trafikkområde (vei)
- offentlig trafikkområde (fortau)
- friområde (park)
- spesialområde bevaring (boliger)
- spesialområde bevaring (boliger, kontor, forretning, bevertning, kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)
- spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (forsamlingslokale, barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (bolig, barnehage)
- spesialområde (uteareal barnehage)
- fellesområde (parkering)

som foreslått av *Otium AS*, vist på kart merket OP3-200309009 og datert Plan- og bygningsetaten 01.11.2006.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

23/11 - 2006


Rune Breivik
Fung. Avdelingsenhetsleder


Anne-Lise Bye
saksbehandler



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

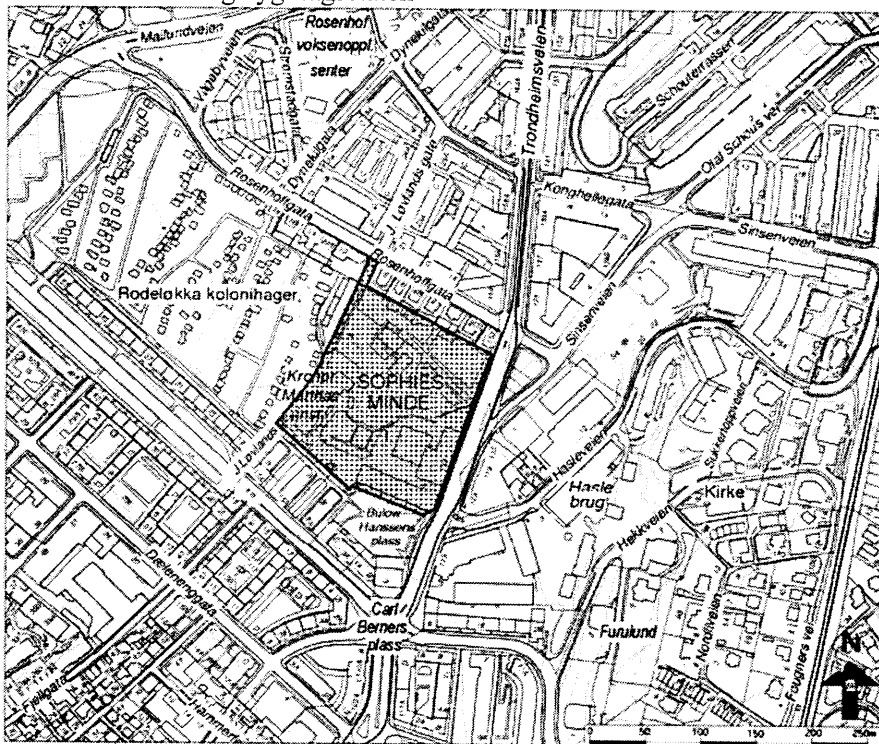
Trondheimsveien 132, Sophies Minde Reguleringsforslag til bystyret

Området foreslås regulert med sikte på å transformere det til boliger og med mulighet for innpassing av kontor, forretning, bevertning, strøktstjenende virksomhet, allmenntilgjengelig formål. Kronprinsesse Märthas institutt, våningshuset Sorgenfri, vaktstue, lindealleen og gravhaugen bevares. Det oversendes to alternativer. I forslagstillers alt. 1 kan Sophies Minde rives. Ny bebyggelse kan oppføres i 5-7 etasjer og alternativet gir totalt ca. 360 - 400 boliger. Det foreligger innsigelse fra Riksantikvaren til alt. 1.

Plan- og bygningsetaten har laget et alt. 2 som imøtekommer innsigelsene fra Riksantikvaren og bevarer Sophies Minde. Ny bebyggelse kan oppføres i 3-6 etasjer og alternativet gir totalt ca. 320 boliger.

Forslagsstiller: Alt. 1 – Stiftelsen Sophies Minde

Alt. 2 – Plan- og bygningsetaten



INNHold

Sammendrag.....	3
Vedtak.....	15
Utdypende saksfremstilling.....	16

Bydel 4 Grünerløkka

Gnr: 227 bnr: 464

Saksnr: 200309009

Dokument nr. 35

Oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:

Boks 364 Sentrum,

0102 Oslo

Internet:

www.pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 23 49 10 00

Telefaks: 23.49.10.01

E-post: [postmottak@](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

pbe.oslo.kommune.no

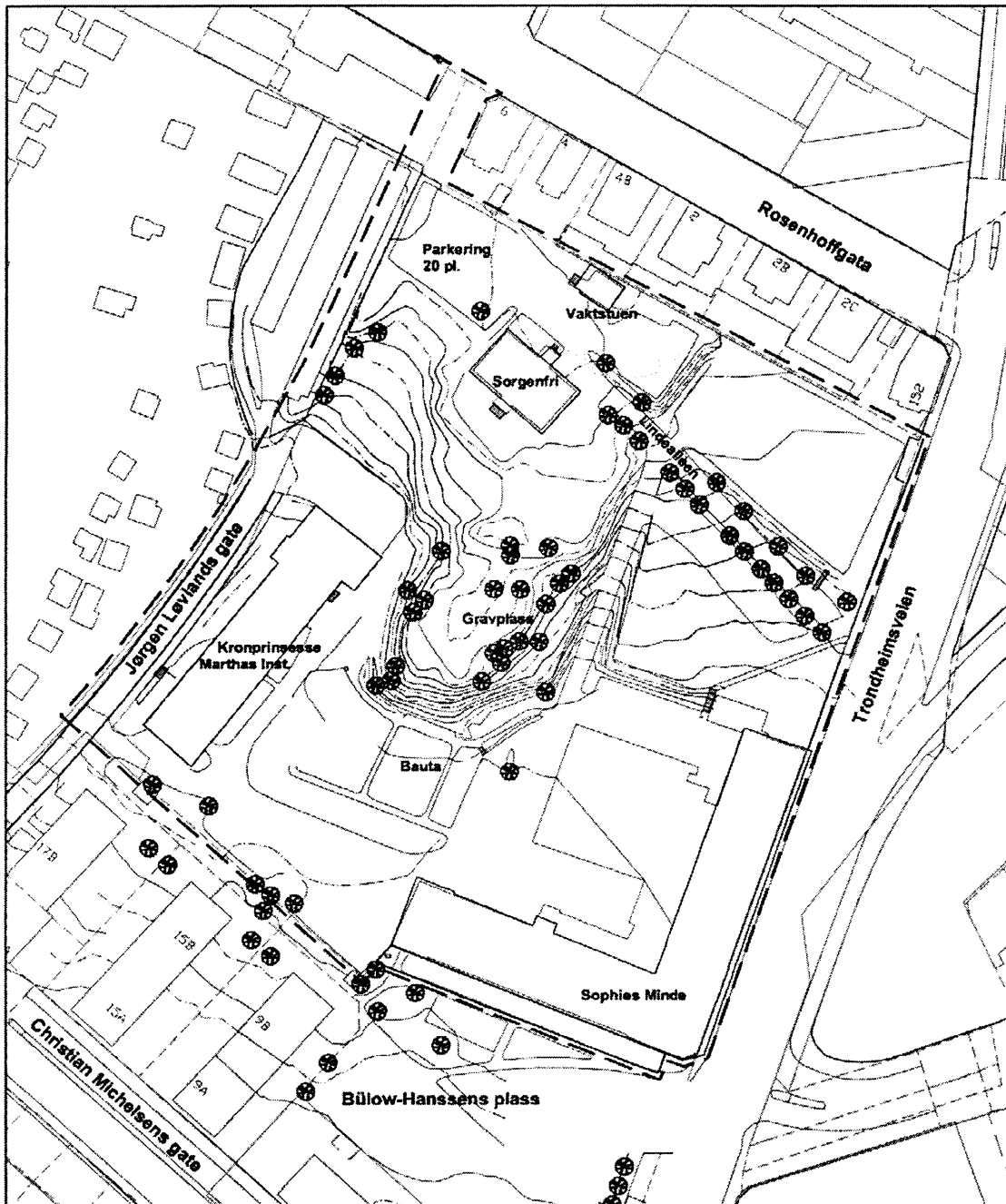
Bankgiro:

6003.05.58920

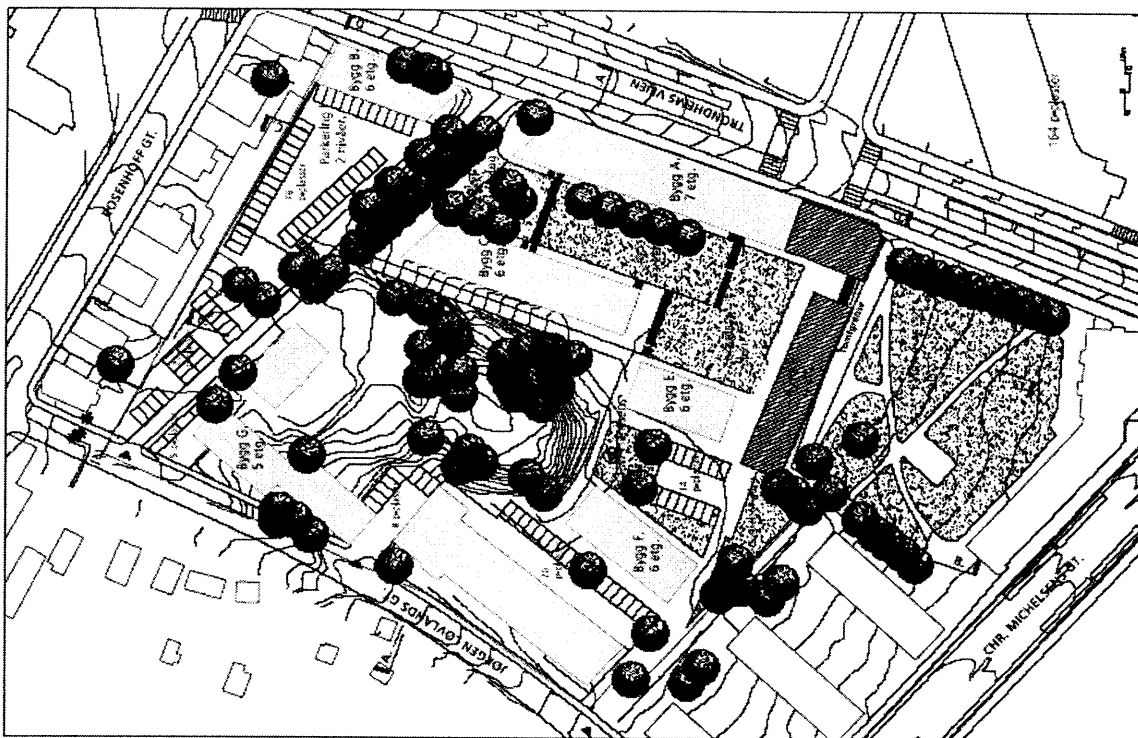
Organisasjonsnummer:

971 040 823 MVA

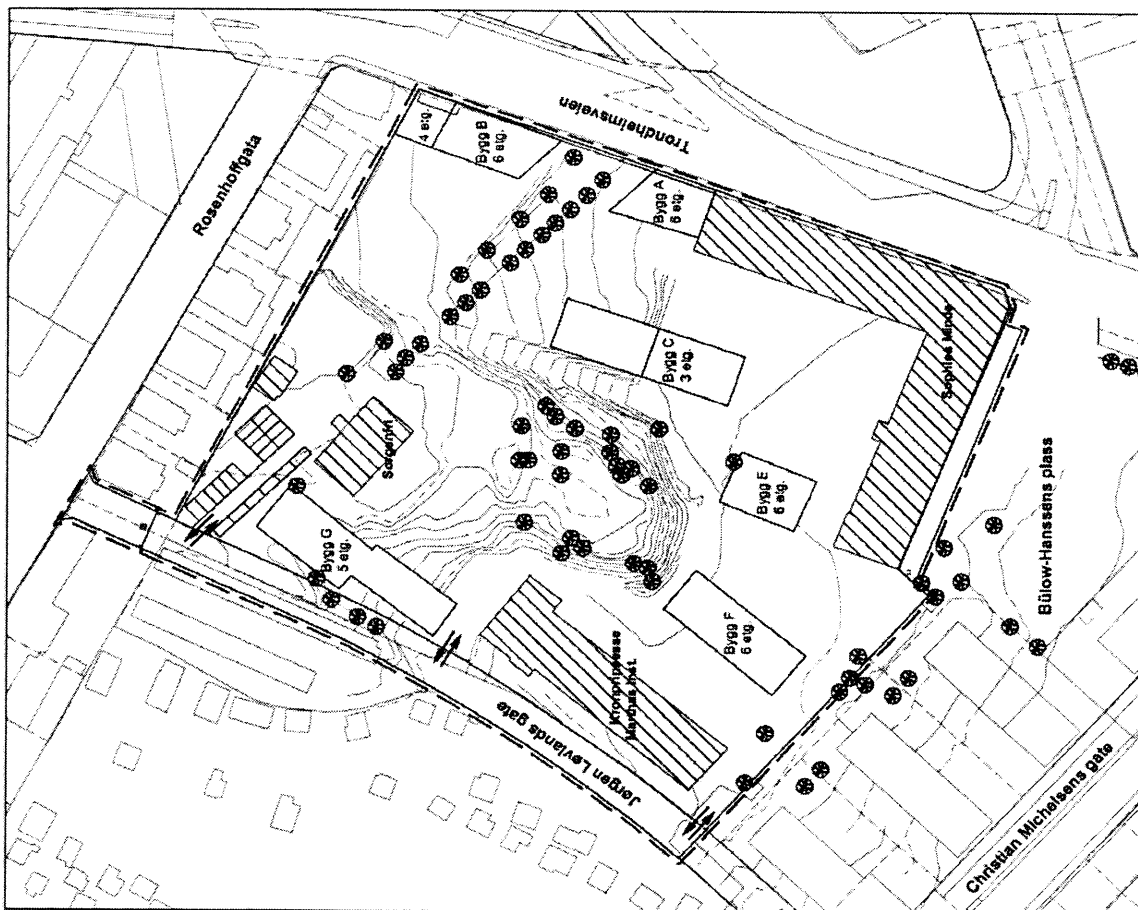
Skisse - eksisterende situasjon



Skisse - mulig fremtidig situasjon – alt.1



Skisse - mulig fremtidig situasjon – alt. 2



SAMMENDRAG

BAKGRUNN

Eiendommen Trondheimsveien 132 ligger i bydel Grünerløkka - Sofienberg og eies av Stiftelsen Sophies Minde. Eksisterende bebyggelse består hovedsakelig av sykehusbygg som etter at sykehusdriften ble flyttet har mistet sin funksjon. Tomten er karakterisert ved en kolle med gravhaug sentralt plassert, omkranset av store løvtrær. Størsteparten av bygninger og vegetasjon er bevaringsverdig. Tomtens areal er 22 dekar. Eksisterende bebyggelse utgjør til sammen ca 21.200 m² BTA.

Området er regulert i 1977 (Soneplanen) til tomt for offentlig bygning og allmenntillegget formål (priv. inst. etc.). En stripe i sør mellom Bülow-Hanssens plass (mot Trondheimsveien) og Jørgen Løvlands gate er regulert til friområde for å ivareta atkomstbehov fra Jørgen Løvlands gate til friområdet Bülow-Hanssens plass.

Kommuneplan 2004 gir føringer om boligutbygging, der konsentrasjon i tilknytning til kollektivknutepunkter er prioritert. Kommunedelplanen for indre Oslo forutsetter området oppgradert for boliger. Det pekes på behovet for at sentrale områder med eldre industri/næringsvirksomhet bør fortettes og transformeres til boligområder. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging påpeker at konsentrert utbygging bør prioriteres innenfor gangavstand til knutepunkt for kollektivtransportnettet. Dette området ligger rett ved Carl Berners plass som er et viktig kollektivknutepunkt.

Plan- og bygningsetaten er i brev av 19.06.03 fra Byrådsavdeling for byutvikling bedt om å vurdere behovene for barnehager, skoler, idrettsanlegg, friområder og trafikk løsninger i lys av planlagte utbygginger i området Carl Berner, Løren og Ensjø. En oversikt basert på innsendte reguleringsplaner og byggesaker i området avgrenset av Trondheimsveien, Ring 3, Økernveien og Grenseveien gir i overkant av 3300 planlagte boliger. Etaten mener denne utviklingen er av en slik størrelse at skolesituasjonen bør utredes grundig. Plan- og bygningsetaten velger derfor å fremme rekkefølgebestemmelse der boligbygging knyttes til avklaring av skolesituasjonen.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn forelå det innsigelse både fra Riksantikvaren og Statens Vegvesen til begge alternativer. Disse er nå bearbeidet slik at det for alt. 2 ikke lenger foreligger innsigelser mens det fortsatt er innsigelse på alt. 1 fra Riksantikvaren.

Det vises også til nye instruksjoner fra Byrådsavdelingen der etaten er bedt om å vurdere barnehage i reguleringsplaner med mer enn 100 boliger og bevaringsalternativ der Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten er uenige. Denne saken legges frem med mulighet for å innpasse barnehage i Sorgenfri. Bevaringsalternativ alt. 2, er utarbeidet i tråd med Riksantikvarens og Byantikvarens føringer.

PLANFORSLAGET

Planforslaget fremmes i 2 alternativer, forslagsstillers alt. 1 og Plan- og bygningsetatens alt. 2. Den viktigste forskjellen på alternativene er bevaring/muligheten for riving av Sophies Minde der alt. 1 legger til rette for riving av Sophies Minde og alt. 2. foreslår bygningen bevart. I tillegg er det noe lavere utnyttelse i alt. 2, en større andel parkering foreslås lagt under terreng/bebyggelsen, krav om tilstrekkelig skolekapasitet i rekkefølgebestemmelsen samt at det gis begrenset adgang til å sette opp nye gjerder.

I begge alternativer er Kronprinsesse Märthas institutt, våningshuset Sorgenfri, en liten vaktstue samt en kolle med fredet gravhaug og lindeallén regulert til bevaring med mulighet for barnehage/undervisning i våningshuset Sorgenfri. Det etableres et sammenhengende grøntareal på ca. 3000 m², som bl. a. kan brukes til lek og opphold for barn og unge. Planforslagene regulerer Jørgen Løvlands gate for toveistrafikk frem til Rosenhoffgata. Herfra foreslås adkomsten til området. Del av regulert friområde mot naboblokkene i sør, rokkeres med tilsvarende arealstørrelse som er regulert til offentlig bygning foran Sophies Minde, men opparbeidet som park.

Forslagsstillers reguleringsforslag, alt. 1

Forslagsstiller er Oker Arkitektur as på vegne av tiltakshaver Stiftelsen Sophies Minde. Forslaget legger til rette for en stor andel boliger og med muligheter for en viss andel forretning, kontor, bevertning m.m. i 1.etg. mot Trondheimsveien. Reguleringen vil gi rom for ca. 360 - 400 nye boliger og maks 2000 m² næringslokaler. Ny bebyggelse vil være på mellom 5 og 7 etasjer. Sykehusbygget Sophies Minde forutsettes revet og erstattet med nybygg. Parkering vil bli løst innenfor området ved parkeringshus, markparkering og parkering i kjeller. Omreguleringen vil utløse behov for nye skoleplasser i området. Riksantikvaren har innsigelse mot riving av Sophies Minde og bygg C' høyde og utstrekning mot gravhaugen. Foreslått maks. T-BRA på 31.000 m² ligger ca. 10 % høyere enn det illustrasjonsplanen viser. Foreslåtte maksimale gesimshøyder ligger gjennomgående høyere enn angitte etasjehøyder på illustrasjonsplanen. Planen gjenspeiler således ikke foreslått maksimal utnyttelse av eiendommen, noe kommunen normalt krever at illustrasjonsplanen skal vise.

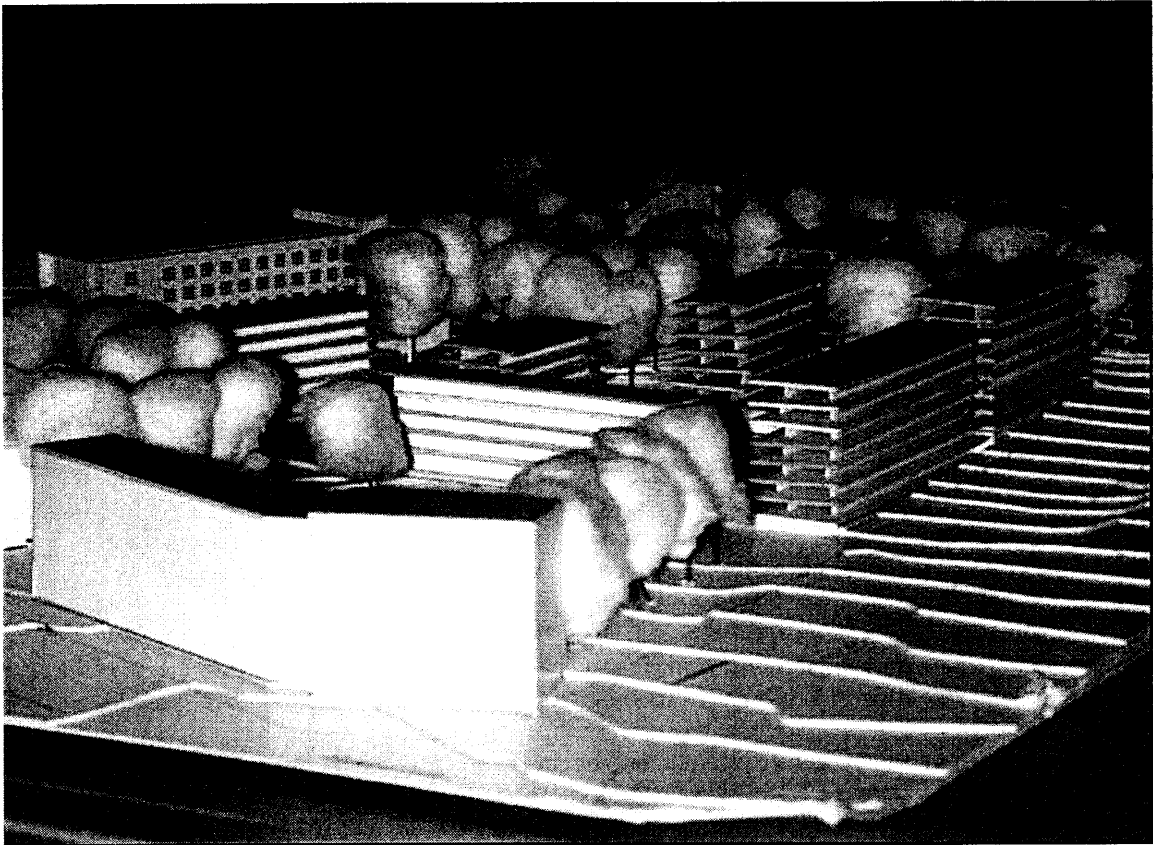
Plan- og bygningsetatens reguleringsforslag, alt. 2

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet eget alternativ for å bevare sykehusbygningen Sophies Minde i tråd med krav fra Riksantikvaren. Utbygget på Sophies Minde inn mot gårdsrommet er ikke tatt med i bevaringsområdet. For å imøtekomme merknadene fra Byantikvaren og innsigelsene fra Riksantikvaren har Plan- og bygningsetaten foretatt noen justeringer av bygningers plassering, høyder og en vesentlig reduksjon av utnyttelsesgraden. Ny bebyggelse vil være mellom 3 og 6 etasjer og området gir totalt ca. 320 boliger.

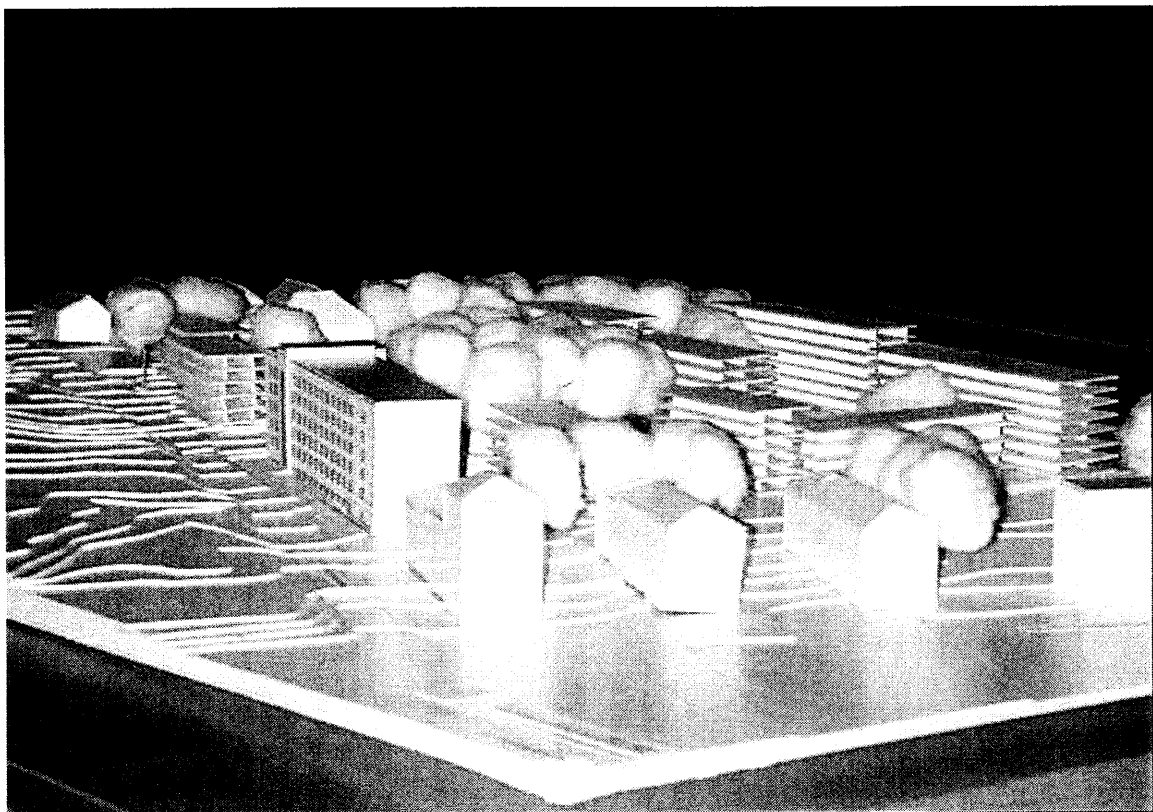
Byggefeltet på østsiden av gravhaugen (vist som Bygg C på illustrasjonsplanen) er redusert i utstrekning og høyde, slik at det skal bli innsyn til kollen med fredet gravhaug og bedre avstand til linde- alléen. Byggegrensen til byggefeltene nord for Sophies Minde (bygg A og B på illustrasjonsplanen) er lagt i forlengelsen av Sophies Minde. Byggefeltet mot bebyggelsen i Rosenhoffgata (nordlig del av bygg B) er redusert fra 6 til 4 etg i forhold til alt. 1. Maks. gesimshøyde for flere felter er justert ned i forhold til alt.1, slik at de er i overensstemmelse med etasjehøyder angitt på illustrasjonsplanen. Forretningsarealet er begrenset til 500 m². Det er lagt inn en bestemmelse om at allmennheten skal ha rett til gjennomgang på eiendommen mellom Trondheimsveien og Jørgen Løvlands gate langs lindealléen.

Se utdypende saksfremstilling kapittel 1

Illustrasjon av planforslaget – alt.1



Trondheimsveien 132 sett fra sørøst



Trondheimsveien 132 sett fra sørvest

BEMERKNINGER

FORHÅNDSUTTALELSER

Bydel Grünerløkka - Sofienberg ved Teknisk og miljøkomiteen anbefalte mot 1 stemme (F) at 1-roms leiligheter ikke bør overstige 30 %. De er positivt til at Jørgen Løvlands gate åpnes.

Samferdselsetaten ber om trafikkanalyse samt konsekvenser etter utbygging. Parkering må være iht. gjeldende norm.

Trafikketaten krever parkering iht. gjeldende norm, samt at varelevering ivaretas på egen grunn.

Undervisningsbygg opplyser at dagens skoler ikke har kapasitet til nye elever, tiltak vil bli iverksatt.

Helsevernetaten ønsker vurdering mht. forurensning grunn og støy, og stiller spørsmål om luftkvaliteten i uteområdene om vinteren. Parkering til forretning foreslås begrenset.

Byantikvaren har ingen innvendinger mot boligformål, forutsatt at de antikvariske verdiene blir premissgivende for utviklingen. Sykehusbygningen Sophies Minde har betydelig arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, og riving frarådes sterkt. Alle de bevaringsverdige bygningene, alleen og gravhaugen bør reguleres til bevaring. Hvis bevaringsinteressene ikke blir ivaretatt, vil forslaget oversendes Riksantikvaren for vurdering av eventuell innsigelse.

Fortidsminneforeningen anser bygningene som verneverdige og de må ombygges i samarbeid med antikvariske myndigheter. Ny bebyggelse må underordne seg høydene på omkringliggende bebyggelse. Eksisterende trær må beholdes.

Friluftsetaten ønsker å sikre gangatkomst fra Jørgen Løvlands gate til Bülow-Hanssens plass.

Garasjelaget Trondheimsveien 130B er negativ til at Jørgen Løvlands gate blir gjennomfartsåre.

Området er allerede trafikkbelastet. Mer enn halvparten av 40 garasjer går tapt. Det foreslås alternative løsninger; enten flytte veien østover eller separere atkomstene.

Rosenhoffgata 2c påpeker det positive i dagens grøntareal. Området er tungt belastet med trafikk. Man er bekymret for ytterligere trafikkbelastning.

Rosenhoffgata 6 frykter for økt trafikk og gjennomfartstrafikk. Forslaget vil beskjære eiendommen slik at den blir ubeboelig. Det bør derfor finnes andre veitraséer. Utbygger bør evt. erverve eiendommen.

BEMERKNINGER VED OFFENTLIG ETTERSYN

Det er kommet inn totalt 24 merknader fra 21 berørte instanser/naboer; Byantikvaren, Riksantikvaren og Vegvesenet har kommet med 2 merknader. Det kom innsigelse til begge alternativer fra Vegvesenet og Riksantikvaren.

Bydelsutvalget Grünerløkka (1.) vedtok med 12 mot 3 (FrP) stemmer å støtte Plan- og bygningsetatens forslag om å bevare institusjonsbygningene, og at disse konverteres til bolig. Det bør utredes om det kan bygges en barnehage med inntil 50 plasser innenfor området.

Byantikvaren (2.) fraråder planforslagets alt. 1, riving av sykehusbygningen Sophies Minde og uttrykker at alt. 2 bedre ivaretar kulturminneinteressene, men savner et klarere helhetsgrep.

Byantikvaren krever følgende endringer for at etaten skal kunne anbefale planforslaget:

- De foreslåtte nybygg inntil lindealleen og kollen med gravhaugen bør reduseres i størrelse/høyde
- Områdene som reguleres til bevaring, bør utvides til å omfatte hele lindealleens bredde med kroner og rotsoner samt nordre del av tunet med "vaktstua".

Dersom bevaringsinteressene knyttet til bygninger, gravhaug og landskap ikke blir sikret, vil

Byantikvaren oversende planforslaget til Riksantikvaren for evt. innsigelse.

Byantikvaren utførte arkeologisk registrering av planområdet i tidsrommet april 2004, der det ble påtruffet rester etter antatt gravplass. Byantikvaren ønsker at det tas spesielle hensyn til kulturminnene innenfor spesialområdet. Undersøkelsesplikten iht. kulturminnelovens § 9 er oppfylt og øvrige merknader opprettholdes.

Samferdselsetaten (3.) (SAM) mener at laveste parkeringsnorm for bolig i indre by skal legges til grunn, og anbefaler alt. 2. Av hensyn til trafiksikkerhet bør adkomster fra Jørgen Løvlandsgate til planområdet søkes redusert til to og hele veien mellom Ring 2 og Rosenhoffgata reguleres til felles avkjørsel (6 meter), noe som vil medføre mindre inngrep i eksisterende eiendommer i nord. SAM er kritiske til de miljømessige konsekvensene ved en større veibredde. Dersom Jørgen Løvlandsgate reguleres til offentlig vei, anbefaler SAM at den gis en bredde på 12,5 meter inklusive fortau på begge sider.

Oslo Sporveier AS (4.) skriver at fordi plansområde ligger ved et kollektivknutepunkt, er dette et område der man både kan og bør vurdere lavere parkeringsnorm. Ved gateparkering langs Trondheimsveien, må fasaden trekkes betydelig tilbake. Oslo Sporveier støtter en gjenåpning av Jørgen

Løvlands gate, bl.a. fordi det vil bedre forholdene for gang og sykkeltrafikken og bedre ganglenkene til kollektivmidlene på Carl Berner.

Helse- og velferdsetaten (6.) har erfaring med at kombinasjonen av næringsvirksomhet og boliger i samme bygg ofte forårsaker støyproblemer for beboerne. Etaten støtter alt. 2.

Statens Vegvesen (11) varsler innsigelse dersom ikke: hovedadkomsten til planområdet legges via Rosenhoffgata/Jørgen Løvlandsgate, ny Jørgen Løvlandsgate mot Rosenhoffgata gis en utforming som sikrer toveis biltrafikk og tosidig fortau og at det må legges inn en rekkefølgebestemmelse om at denne adkomsten må etableres før det gis igangsettingstillatelse. Parkering skal sikres på eiendommen i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Nødvendig parkering bør løses under bakken.

Riksantikvaren RA (12) støtter i hovedsak Byantikvarens vurderinger og uttrykker at alternativ 1 er svært uheldig med hensyn til eksisterende bygningsmasse og i strid med sterke regionale interesser. Riksantikvaren finner det positivt at Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et alternativ som innbærer bevaring av sykehusbygningen.

Innsigelser: I nytt brev reiser Riksantikvaren (RA) innsigelse til alternativ 1, både hva angår riving av sykehusbygningen Sophies Minde og bygning C's nærføring til et automatisk fredet kulturminne. Det siste gjelder også alternativ 2.

Naboen i Rosenhoffgata 2c Espen Aarnes (14) skriver at forslaget vil medføre en vesentlig trafikkøkning og motsetter seg at Jørgen Løvlandsgate åpnes for gjennomgangstrafikk. Han ønsker at parkeringsanlegget legges under dagens bakkenivå. Han mener det foreslåtte bygg B vil bli uakseptabelt høyt og virke svært skjemmende for trehusene samt at det vil skygge for utsikt til den vernede alléen.

Eier av Rosenhoffgata 6 (15) mener det er naturlig at hele husrekken beliggende ut mot Rosenhoffgata tas med i planforslaget. Han uttrykker sterk bekymring over utsikter til økt trafikkstøy. Han påpeker at forslagstiller bagatelliserer konsekvensene en vei vil ha for deres eiendom.

Dæhlenengen Byggeselskap AS (16) skriver at det økte trafikkvolumet vil belaste selskapets bygninger som vender mot Chr. Michelsens gate og krysset Chr. Michelsens gate – Jørgen Løvlands gate. Han ber om at det tas best mulig hensyn til beboerne i de nærmeste bygningene.

Jørgen Løvlandsgate 21 A/S (17) støtter alt. 2.

Garasjelaget Trondheimsveien 130B (18) kan ikke akseptere noen av planforslagets alternativer fordi begge innebærer at over halvparten av deres garasjer går tapt. Garasjelaget anser seg for å være en viktig faktor i strøket for å avlaste gateparkeringen.

Rodeløkkens kolonihager (19) påpeker at tilgjengelighet til kolonihyttene fra Jørgen Løvlands gt. må sikres.

Styret for Ringgaten terrasse (20) opplever en stadig økende trafikkstøy fra Christian Michelsensgate. Dersom det blir gjennomgangstrafikk i Jørgen Løvlandsgate og 400 nye leiligheter i området, påpeker styret at gården allerede har store vansker med parkering og at deres bosituasjon blir vesentlig forringet.

Se utdypende saksfremstilling kapittel 2

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Planforslaget er endret etter offentlig ettersyn. Følgende endringer er gjort i begge alternativer for å ivareta bevaringsaspektet:

- Byggefeltene mot Trondheimsveien (bygg A og B på illustrasjonsplanene) er plassert 8 meter fra senter trestamme av lindealleen for å unngå å ødelegge rotsonen.
- Reguleringsformålene for byggeområdene mot Trondheimsveien er vist som blandet formål.
- For bevaringsområdet inne i kvartalet er underformålet utvidet med gravhaug og allmenntillegget formål – barnehage, undervisning.
- Avgrensingen av spesialområdet bevaring med treallé er utvidet og knyttes sammen med spesialområdet bevaring ved (gravhaugen), samt utvidet til Trondheimsveien.
- I bestemmelsen om utomhusplan er tatt med en setning om at overvann skal fordryes på eget område.

For å imøtekomme innsigelsen fra Statens Vegvesen er begge alternativer endret på følgende punkter:

- I reguleringsbestemmelsen § 7 er det presisert at området skal ha avkjørsel til Jørgen Løvlands gate.
- Rekkefølgebestemmelsen sikrer at avkjørselen fra Jørgen Løvlands gate må etableres før det gis igangsettingstillatelse.

For å samordne reguleringskartene og være mer i overensstemmelse med reguleringsbestemmelsene:

- Feltene A og B er utvidet fra bolig til blandet virksomhet.
- Samlet tillatt bruksareal er endret ved at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse er skilt ut, og T-BRA er redusert tilsvarende.

Alt. 1 er i tillegg justert på følgende måte for bl.a. å imøtekomme innsigelse fra Statens Vegvesen:

- Byggegrensen mot Trondheimsveien er trukket tilbake ca. 4,8 meter.
- Maks.tillatt bruksareal er endret til T-BRA = 26.000 m² i tillegg til den eksisterende bebyggelse på 5000 m² for alt. 1 (Kronprisse Märthas Institutt, Sorgenfri og vaktstuen).
- Forslagsstiller aksepterer nå at parkering skal anlegges i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og at 50 % av parkeringsplassene som genereres av ny bebyggelse skal legges under terreng/bebyggelse.
- Forslagsstiller har endret bestemmelsen om leilighetsfordeling og foreslått følgende formulering: "Ved rehabilitering av eksisterende bygg stilles ikke krav til leilighetsfordeling".

Alt. 2 er i tillegg justert bl.a. for å imøtekomme Riksantikvarens innsigelse til bygning C's nærføring til et automatisk fredet kulturminne ved at:

- Byggefeltet på østsiden av gravhaugen (vist som Bygg C på illustrasjonsplanen) er krympet med ca. 15 meter i nord i forhold til tidligere og er plassert tilsvarende lengre fra lindealléen. Høyden på feltet er redusert fra 6 etg. til 3 etg.
- Byggefeltet langs alléen er flyttet ut mot Trondheimsveien (bygg A på illustrasjonsplanen)
- Byggefeltet mot Rosenhoffgata (nordlig del av bygg B) er redusert fra 6 til 4 etg.
- Maks. T – BRA for alt. 2 er endret til T-BRA = 12500 m² i tillegg til eksisterende bebyggelse på 13000 m² (Sophies Minde, Kronprisse Märthas Institutt, Sorgenfri og vaktstuen), dvs. en reduksjon på ca. 5500 m² i forhold til reguleringsforslag alt. 1; både for å etterkomme krav fra Riksantikvaren og for at maks. foreslått T-BRA skal være i overensstemmelse med illustrasjonsplanen for alt. 2.
- Maks. gesimshøyde for feltene er justert slik at de er i overensstemmelse med etasjehøyder angitt på illustrasjonsplanen.
- Reguleringsbestemmelsen § 4 ang. Sophies Minde er justert, slik at den åpner for ombygging, fasadeendringer og arker mot gårdsrommet. Det er gitt mulighet for portal i 1.etg. mot Bülow – Hanssens plass.
- Leilighetsfordelingen i § 3er justert, og det er åpnet for at kravene til gjennomgående og tosidig belyste leiligheter kan kompenseres med økt kvalitet i bevaringsverdig bebyggelse.
- I § 6 er det tatt inn en setning om at allmennheten skal ha rett til gjennomgang på eiendommen mellom Trondheimsveien og Jørgen Løvlands gate langs lindealléen.
- I § 7 er kravene til parkeringsdekning for Sophies Minde redusert til 75 % av normen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG KONKLUSJON

Begge alternativer er i tråd med overordnede planer, ved at det i hovedsak foreslås boligutvikling, samt samordnet areal- og transportplanlegging ved foreslått utvikling i et område med god kollektivtilknytning.

Plan- og bygningsetaten mener alt. 2 i større grad vil markere områdets historiske forankring i tidligere sykehusvirksomhet fordi samtlige bevaringsverdige bygninger foreslås bevart. Sophies Minde og Kronprinsesse Märthas institutt vil gi en historisk ramme og styrke identitet på eiendommen og boligområdet sammen med det fredete kulturminnet gravhaugen.

Etaten er klar over de utfordringer det vil være å transformere Sophies Minde til annen bruk. Etaten har derfor lagt vekt på fleksible føringer i planforslagets alt.2. Også for vaktstuen og bygningen Sorgenfri er det gitt mulighet for forskjellig bruk.

Plan- og bygningsetaten mener forretningsandelen bør begrenses både fordi handletilbudet er godt dekket opp i området og for å unngå for store vareleveranser som må skje fra gårdsrommet.

Plan- og bygningsetaten mener intensjonen om å gi området tilgang for allmennheten med lindealleen som gjennomgang er positivt. Kvartalet er stort og gode forbindelser på tvers frem til holdeplassen i Trondheimsveien er viktig.

Plan- og bygningsetaten mener det vil være et bygningshistorisk tap for byen dersom Sophies Minde rives og støtter fullt ut Byantikvarens og Riksantikvarens vurdering av området.

Plan- og bygningsetaten er skeptisk til den store andel overflateparkering som forutsettes i alt.1. Etaten mener dette går ut over kvaliteten på utearealene.

Etaten mener alt. 1 er misvisende belyst ved at foreliggende illustrasjonsplan ikke viser maksimal utnyttelse eller høyder. Forslagsstiller hevder at illustrasjonsplanen ikke kan tolkes så "bokstavelig" og at det være såpass slingringsmonn i en illustrasjon som ikke er juridisk bindende. Det er riktig at illustrasjonsplanen ikke er juridisk bindende men alternativ 1 åpner opp for ytterligere bebyggelse som forlagsstiller ikke har vist noen løsning for.

Den mest konfliktfylte del av planen er etter etatens mening fornyet regulering av Jørgen Løvlands gate fordi denne berører naboer i vesentlig grad. Det er imidlertid en forutsetning at området har adkomst fra Jørgen Løvlands gate og etaten mener en offentlig vei, slik dagens regulering forutsetter, vil være en løsning som gir den beste tilgjengeligheten og som vil føye seg inn i den gatestrukturen som er i området. De påpekte problemene i forhold til inn- og utkjøring til Christian Michelsens gate mener etaten man må løse med trafiksikkerhetsmessige tiltak.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Se utdypende saksfremstilling kapittel 3

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 15.11.2002 i Dagsavisen og 19.11.2002 i Aftenposten. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev.

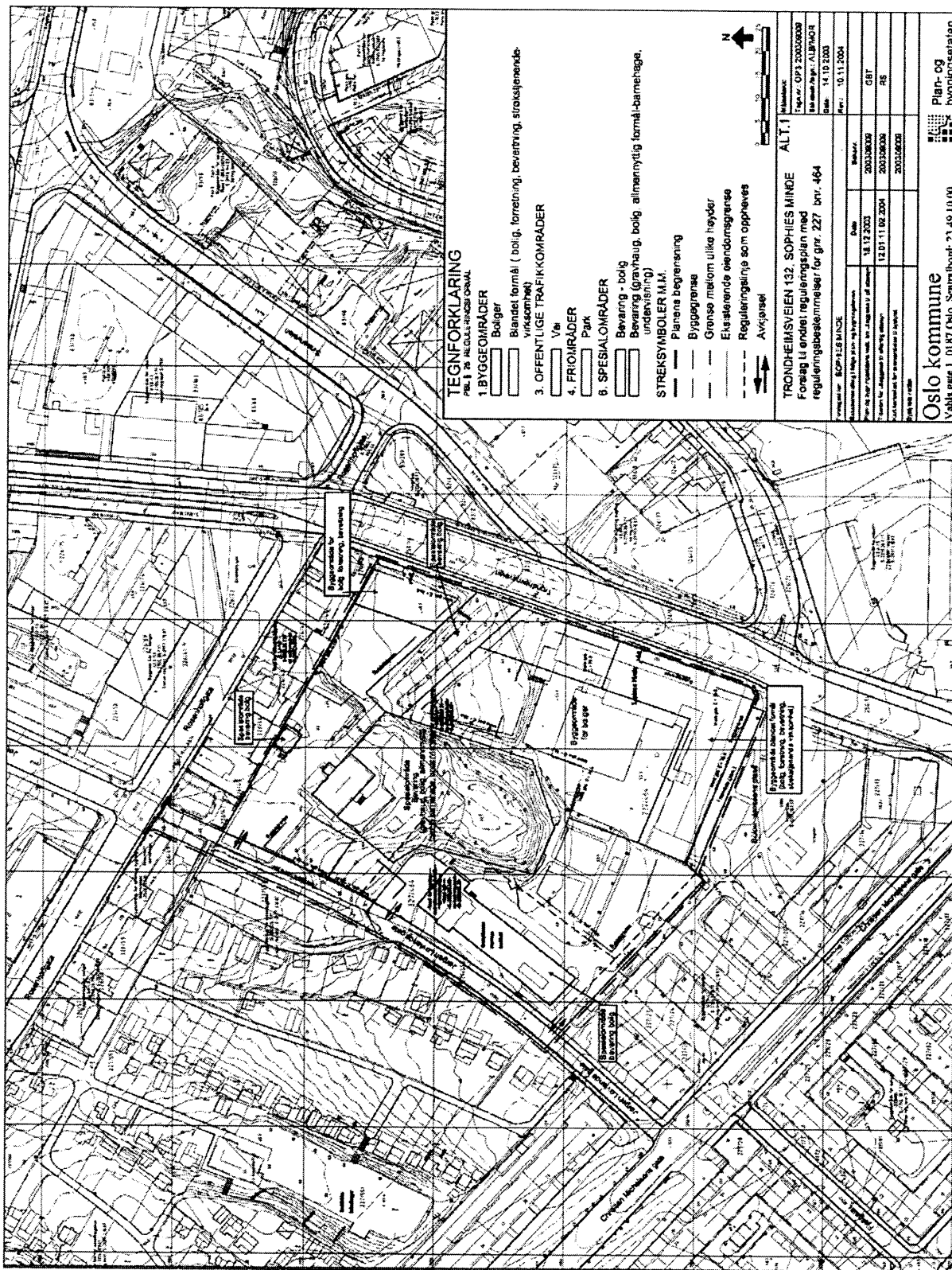
Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Behandling av planforslaget

Tilstrekkelig materiale for saksbehandling før offentlig ettersyn forelå fra forslagstiller 25.9.2003. Reguleringsforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 12.1.04 til 11.2.2004. I brev 14.6.04 ble det underrettet om at om saken vil ta lang tid p.g.a. at planforslagene må bearbeides med sikte på å imøtekomme varslete innsigelser og evt. utarbeide et felles omforent forslag. Tilstrekkelig avklaring/oppdatert materiale etter ettersyn forelå fra forslagstiller 6.11.2004.

Forminsket reguleringskart – alt.1.



**Reguleringsbestemmelser for:
Trondheimsveien 132 – alt.1
Gnr.227 bnr.464**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200309009, alt.1 og datert 14.10.2003, revidert 10.11.2004.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for boliger, forretning, bevertning
- offentlig trafikkområde (vei)
- friområde (park)
- spesialområde bevaring (boliger)
- spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, allmenntillegget formål - barnehage, undervisning)

§ 3 Byggeområde

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maks. gesimshøyder som vist på plankartet. Samlet tillatt bruksareal for ny bebyggelse skal ikke overstige T-BRA = 26.000 m² eksklusiv arealer under terreng. Forretning, bevertning og strøktjenende virksomhet tillates kun etablert i 1. etasje mot Trondheimsveien med maks 2000 m² BRA.

Tekniske installasjoner skal inngå i byggenes volum- og takform. Det tillates mindre takoppbygg til trapp/heis og sikkerhetsgjerde for takterrasser tilbaketrunket over de viste gesimshøyder med maks 2,5 m. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske uttrykk.

Hjørnebygget med tårnmotiv mot Trondheimsveien og Bülow Hanssens plass kan tilbakeføres til sin opprinnelige form.

Leilighetene skal primært være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter tillates ikke mot nord eller nordøst. Maks 30 % av leilighetene skal være 2-roms. 70 % skal være 3-roms eller større, hvorav 30 % skal være 4-roms eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

§4 Spesialområde bevaring

Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasser og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

Ved restaurering og /eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Ved rehabilitering av eksisterende bygg stilles ikke krav til leilighetsfordeling.

Det kan innenfor området opparbeides veier, stier, plasser samt leke- og oppholdsområder dersom nødvendig tiltak for bevaring av trær etableres.

Det skal ikke iverksettes tiltak som er egnet til å skade, skjule eller ødelegge det fredete kulturminnet, herunder større inngrep i markoverflaten. Dersom bygningen Sorgenfri skal benyttes til barnehage, skal planområdets beboere sikres rett til bruk av uteområdet på ettermiddagstid.

§5 Utforming

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og understreke landskapets fallende karakter fra nord til syd. Dominerende fasademateriale skal være tegl av samme farge som omkringliggende bebyggelse. Bauta med tilhørende parkanlegg sør for gravhaugen skal holdes fri for bebyggelse og skal i opparbeidelsen tilknyttes regulert friområde sør for planområdet.

§6 Utomhusplan, miljø

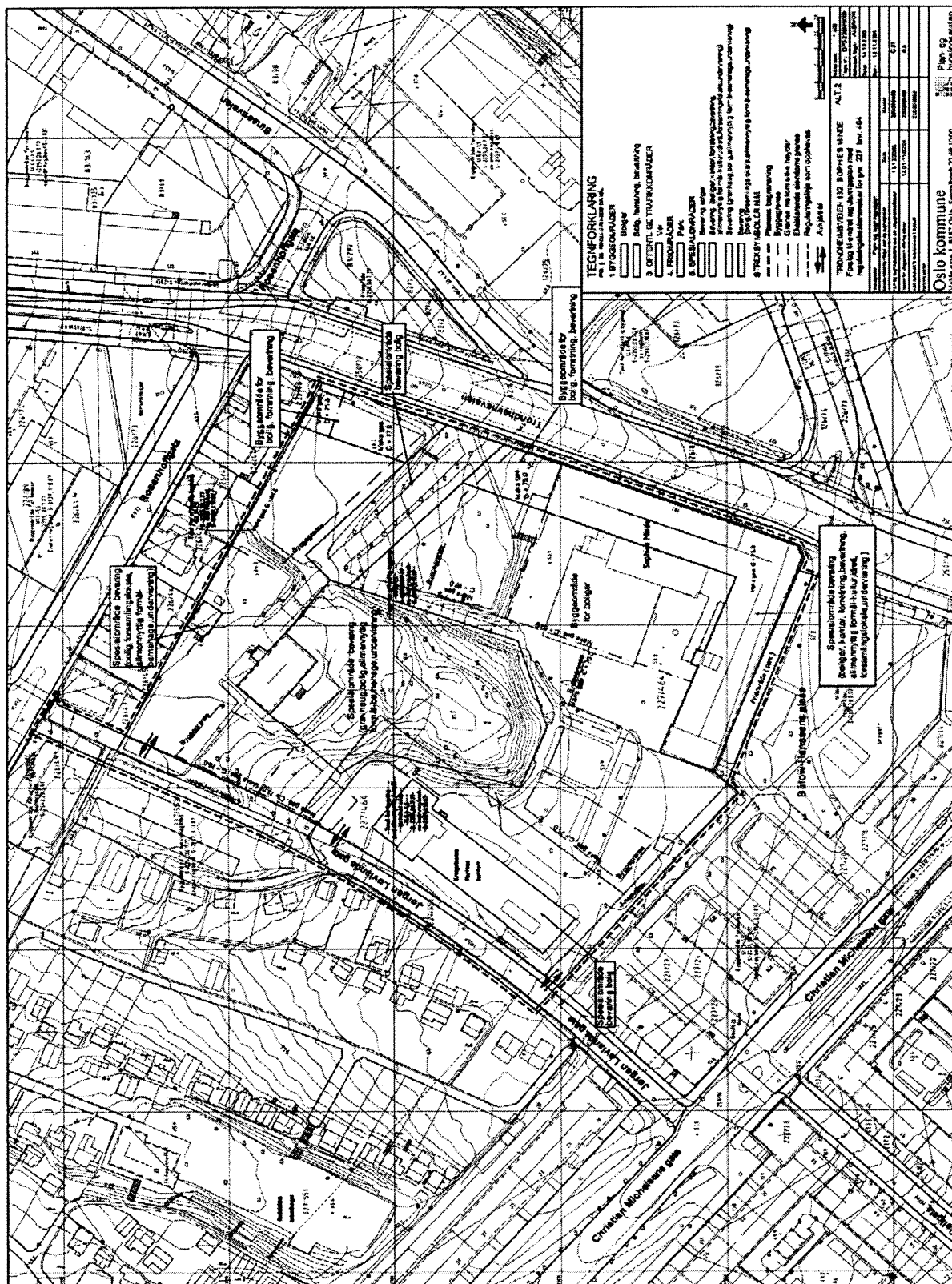
Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise avkjørsel, parkering, sykkelparkering, varelevering, gangveier, eksisterende og fremtidig terreng, areal for opphold/lek, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerder, trapper og murer samt materialbruk og belysning. Bebyggelsen og uteområdet for øvrig skal utformes med tilgjengelighet for alle. Utearealet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Overvann skal fordrøyes på eget område.

§7 Avkjørsel, parkering, varetransport

Området skal ha avkjørsel til Jørgen Løvlands gate som vist med piler på plankart. Parkering skal anlegges i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minst 50 % av parkeringsplassene som genereres av ny bebyggelse skal legges under terreng/bebyggelse. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Varelevering skal skje på egen grunn fra Trondheimsveien. Sykkelparkering anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Det tillates ikke parkering for næringsarealer innenfor området.

§8 Rekkefølgebestemmelse

Jørgen Løvlands gate må etableres gjennomgående til Rosenhoffgata før det gis midlertidig brukstillatelse.



Reguleringsbestemmelser for:
Trondheimsveien 132 – alt.2
Gnr.227 bnr.464

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200309009, alt.2 og datert 14.10.2003, revidert 10.11.2004.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for boliger, forretning, bevertning
- offentlig trafikkområde (vei)
- friområde (park)
- spesialområde bevaring (boliger)
- spesialområde bevaring (boliger, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål - kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)
- spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, allmennyttig formål - barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (bolig, forsamlingslokale, allmennyttig formål – barnehage, undervisning)

§3 Generelt

Forretning, bevertning og strøktjenende virksomhet tillates kun etablert i 1.etasje mot Trondheimsveien med maks 2000 m² BRA hvorav forretningsareal skal være maks 500 m².

Maks 30 % av leilighetene skal være 2-roms. 70 % skal være 3-roms eller større, hvorav 30 % skal være 4-roms eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

§ 3 Byggeområde

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maks. gesimshøyder som vist på plankartet.

Samlet tillatt bruksareal for nybygg skal ikke overstige T-BRA 12 500 m² eksklusiv arealer under terreng.

Det tillates mindre takoppbygg til trapp/heis og sikkerhetsgjerde for takterrasser tilbaketrukket over de viste gesimshøyder med maks 2,5 m. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming.

Leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter tillates ikke mot nord eller nordøst. Alle leiligheter mot Trondheimsveien skal ha minst ett soverom pr leilighet vendt ut mot stille side.

§4 Spesialområde bevaring

Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasser og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Tidligere sykehusbygning Sophies Minde kan få etablert to nye dører mot Trondheimsveien og portal mot Bülow-Hanssens plass. I rivesnittet for den bredeste delen av Sophies Minde inn mot gårdsrommet kan det tillates et annet fasadeuttrykk enn for fasaden for øvrig. På eksisterende fasade mot gårdsrommet kan det

tillates mindre endringer og evt. balkonger, karnapper og trapper. I takflaten mot gårdsrommet kan det tillates arker og takterrasser. Disse skal ikke være høyere enn mønehøyden. Overgangen mellom Sophies Minde og nybygg mot Trondheimsveien skal markeres, slik at det blir et tydelig skille mellom nytt og gammelt. Søknad om rammetillatelse for bevaringsverdige bygninger eller nybygg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Ensidige belyste leiligheter tillates primært ikke mot nord eller nordøst. Der det ikke er mulig å unngå ensidig belyste leiligheter skal det kompenseres med andre kvaliteter som lysflater, karnapp, balkong e. l. For Sophies Minde kan maks 50 % av leilighetene være 2-roms.

Det kan innenfor området opparbeides veier, stier, plasser samt leke- og oppholdsområder dersom nødvendig tiltak for bevaring av trær etableres.

Det skal ikke iverksettes tiltak som er egnet til å skade, skjule eller ødelegge det fredete kulturminnet, herunder større inngrep i markoverflaten. Dersom bygningen Sorgenfri skal benyttes til barnehage, skal planområdets beboerne sikres rett til bruk av uteområdet på ettermiddagstid.

§5 Utforming

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og understreke landskapets fallende karakter fra nord til syd. Dominerende fasademateriale skal være tegl av samme farge som omkringliggende bebyggelse.

Det tillates ikke oppsatt gjerder i og rundt området med unntak av i nabogrense i nord og rundt uteområdene til evt. barnehage.

Bauta med tilhørende parkareal sør for gravhaug skal holdes fri for bebyggelse og i opparbeidelse tilknyttes regulert friområde sør for planområdet.

Ved utforming av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende vegetasjon.

§6 Utomhusplan, miljø

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise avkjørsel, parkering, sykkelparkering, varelevering, gangveier, eksisterende og fremtidig terreng, areal for opphold/lek beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerder, trapper og murer samt materialbruk og belysning. Bebyggelsen og uteområdet for øvrig skal utformes med tilgjengelighet for alle. Utearealet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Overvann skal fordrøyes på eget område.

§7 Avkjørsel, parkering, varetransport

Området skal ha avkjørsel til Jørgen Løvlands gate som vist med piler på plankart. Parkering skal anlegges i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. For tidligere sykehusbygning Sophies Minde gjelder 75 % av gjeldende parkeringsnorm. Inntil 20 parkeringsplasser kan opparbeides på terreng for besøkende, varelevering og handikappete. 15 av disse skal plasseres nær den nordre avkjørselen til Jørgen Løvlands gate. Øvrig parkering skal anlegges under terreng/bebyggelse. Minst 5 % av p-plassene skal tilpasset funksjonshemmede. Varemottak skal skje på egen grunn og lokaliseres og utformes slik at utendørs oppholdsområder i minst mulig grad blir skadelidende.

§8 Rekkefølgebestemmelse

Jørgen Løvlands gate må etableres gjennomgående til Rosenhoffgata før det gis midlertidig brukstillatelse. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal skolemyndighetene ha redegjort for status som dokumenterer at skolekapasiteten for området er tilfredsstillende. Dersom skolekapasiteten ikke er tilfredsstillende, skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

FORSLAG TIL VEDTAK

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1 nr.1 jf. 27-2 nr. 1:

Alt.1

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 132, Sophies Minde som omreguleres fra tomt for offentlig bygning, tomt for allmennyttig formål (privat inst. etc.) og friområde til:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for boliger, forretning, bevertning
- offentlig trafikkområde (vei)
- friområde (park)
- spesialområde bevaring (boliger)
- spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, allmennyttig formål - barnehage, undervisning)

som foreslått av OKER Arkitektur as og vist på kart merket OP3-200309009 alt. 1 datert Plan- og bygningsetaten 14.10.2003, revidert 10.11.2004

Alt.2

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 132, Sophies Minde som omreguleres fra tomt for offentlig bygning, tomt for allmennyttig formål (privat inst. etc.) og friområde til:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for boliger, forretning, bevertning
- offentlig trafikkområde (vei)
- friområde (park)
- spesialområde bevaring (boliger)
- spesialområde bevaring (boliger, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål - kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)
- spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, allmennyttig formål - barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (bolig, forsamlingslokale, allmennyttig formål - barnehage, undervisning)

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, og vist på kart merket OP3-200309009 alt. 2 datert Plan- og bygningsetaten 14.10.2003, revidert 10.11.2004.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, den / -

Gro Taugbøl
Fung. avdelingsdirektør

Anne Lise Bye
Fung. avdelingsleder

Saksbehandler: Bjørn Brekke

TRYKTE VEDLEGG

Bemerkninger fra offentlig ettersyn

UTRYKTE VEDLEGG

Reguleringskart i målestokk 1:500

Forslagstillers notat vedr. oppsummering av merknader og intensjoner samt illustrasjoner vedr. delvis bevaring av Sophies Minde, illustrasjon tema solstudier, utredning vedr. riving av Sophies Minde, trafikkanalyse

Plan- og bygningsetatens vurdering vedr. Sophies Minde

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

INNHold

KAPITTEL 1: PLANFORSLAGET	16
1.1 BAKGRUNN	16
1.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	17
1.3 EIERFORHOLD	20
1.4 PLANSTATUS	21
1.5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGENE	22
1.6 FORSLAGSSTILLERS INTENSJONER MED PLANFORSLAGETS UTFORMING	25
1.7 ILLUSTRASJONSPLAN	26
1.8 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	33
KAPITTEL 2: BEMERKNINGER	35
2.1 LISTE OVER INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER	35
2.2 TEMAVIS SAMMENDRAG AV FORHÅNDSUTTALELSENE	35
2.3 FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSENE	37
2.4 PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSENE	38
2.5 LISTE OVER BEMERKNINGER VED OFFENTLIG ETTERSYN	39
2.6 TEMAVIS SAMMENDRAG	39
2.7 FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGENE	42
2.8 PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGENE	43
KAPITTEL 3: PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG KONKLUSJON	45
VEDLEGG NEDFOTOGRAFERTE BEMERKNINGER	.

KAPITTEL 1: PLANFORSLAGET

Sakens bakgrunn, beskrivelse av planområdet, eierforhold, planstatus, planforslaget, og konsekvenser av planforslaget.

1.1 BAKGRUNN

Etter at Rikshospitalet på Gaustad ble etablert har sykehusdriften blitt overført dit mens lokalene på Sophies Minde har vært utleid til sykehusdrift. Utleievirksomheten av Trondheimsveien 132 har vært det økonomiske grunnlaget for stiftelsens eksistens og virksomhet. Da det ikke lengre er aktuelt med utleie til sykehusdrift, ønsker stiftelsen å konvertere eiendommen slik at salget av eiendommen kan danne grunnlaget for stiftelsens videre drift. Midlene som blir frigjort, vil i sin helhet bli tilbakeført til det norske samfunnet etter de retningslinjene som er definert i stiftelsens skrift. Stiftelsen har gjennomført en mulighetsanalyse som konkludere med at området bør reguleres til boligformål. Stiftelsen Sophies Minde har siden 1932 drevet ortopedisk sykehus på eiendommen og har som målsetting å virke for at de som har vesentlige funksjonsforstyrrelser i bevegelses- og støtteorganene, kan få medisinsk behandling, opplæring, tekniske hjelpemidler eller annen form for hjelp som kan sette dem i stand til så vidt mulig å bli selvhjulpne eller bedre deres funksjonsevne og trivsel.

Stiftelsens historikk

Stiftelsen ble etablert i 1897. Det økonomiske fundament var jubileumsgaven fra det norske folk til kong Oscar II og en betydelig gave fra dr. Wille. Stiftelsens styre kjøpte Trondheimsveien 132 i 1915. Staten har disponert stiftelsens eiendom til flere formål, yrkesopplæring og etter hvert produksjon av hjelpemidler størst betydning. Sophies Minde har spilt en viktig rolle i utviklingen av behandlingstilbudene til fysisk funksjonshemmede, noe Stiftelsen vil bidra til å videreføre.

Alternative forslag

Planforslaget fremmes i 2 alternativer, forslagsstillers alt. 1 og Plan- og bygningsetatens alt. 2. Den viktigste forskjellen på alternativene er bevaring/muligheten for riving av Sophies Minde der alt. 1 legger til rette for riving av Sophies Minde og alt. 2. foreslår bygningen bevart. I tillegg er det noe lavere utnyttelse i alt. 2., en større andel parkering foreslås lagt under terreng/bebyggelsen, krav om tilstrekkelig skolekapasitet i rekkefølgebestemmelsen samt at det gis begrenset adgang til å sette opp nye gjerder. I begge alternativer er Kronprinsesse Märthas institutt, våningshuset Sorgenfri, en liten vaktstue samt en kolle med fredet gravhaug og lindeallén regulert til bevaring med mulighet for barnehage/undervisning i

våningshuset Sorgenfri. Det etableres et sammenhengende grøntareal på ca. 3000 m², som bl. a. kan brukes til lek og opphold for barn og unge. Planforslagene regulerer Jørgen Løvlands gate for toveistrafikk frem til Rosenhoffgata. Herfra foreslås adkomsten til området. Del av regulert friområde mot naboblokkene i sør, rokkeres med tilsvarende arealstørrelse som er regulert til offentlig bygning foran Sophies Minde, men opparbeidet som park.

Bearbeiding av planforslaget

Etter offentlig ettersyn forelå det innsigelse både fra Riksantikvaren og Statens Vegvesen til begge alternativer. Disse er nå bearbeidet slik at det for alt. 2 ikke lenger foreligger innsigelser mens det fortsatt er innsigelse på alt. 1 fra Riksantikvaren.

Det vises også til nye instruksjer fra Byrådsavdelingen der etaten er bedt om å vurdere barnehage i reguleringsplaner med mer enn 100 boliger og bevaringsalternativ der Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten er uenige. Denne saken legges frem med mulighet for å innpasse barnehage i Sorgenfri. Bevaringsalternativ alt. 2, er utarbeidet i tråd med Riksantikvarens og Byantikvarens føringer.

1.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Området er lokalisert i bydel Grünerløkka ca. 100 meter nord for Carl Berners plass. Området grenser mot Trondheimsveien i vest og Jørgen Løvlands gate i øst. Mot syd og nord grenser området til bebyggelsen langs henholdsvis Chr. Michelsen gate og Rosenhoffgata.

Historikk

Eiendommen har bebyggelse fra tilbake til 1860. Den var en del av Løkken Sorgenfri. Villaen Sorgenfri står fortsatt, og er oppført på Byantikvarens gule liste. I 1899 ble det bygd et bryggeri på eiendommen som i 1932 ble konvertert til sykehuset Sophies Minde gjennom omfattende bygningsmessige endringer. I 1957 ble sykehusbygget Kronprinsesse Märthas institutt oppført ved eiendommens vestre grense.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse består av Sorgenfri (762 m² BTA), sykehuset Sophies Minde (13.450 m² BTA), Kronprinsesse Märthas institutt (6930 m² BTA) samt en nedlagt barnehage og en mindre vaktstue (65 m² BTA). Ved vaktstuen står en dobbeltgarasje. Sorgenfri, sykehuset Sophie Minde, Kronprinsesse Märthas institutt samt vaktstuen som Byantikvaren har vurdert som bevaringsverdige. Bebyggelsen i området står i hovedsak tom, med unntak av Sorgenfri hvor Stiftelsen Nyskolen i Oslo har inngått leiekontrakt med Stiftelsen Sophies Minde om leie av bygningen til bruk for skoledrift. De bevaringsverdige bygningenes tilstand synes å være relativt god.

Størrelse, topografi og vegetasjon

Planområdets størrelse er på 22.030 m² eksklusiv veiareal. Tomten har en total høydeforskjell på ca. 10 meter fra nord til syd og er karakterisert med en markant kolle sentralt i området. Det er stor høydeforskjell i nordre del mot vest, hvor tilliggende garasjeanlegg har tak i høyde med tomtens terreng. Tomten har mange store løvtrær, spesielt er linde- alléen fra Trondheimsveien markant. Området kjennetegnes med mange store trær fra perioden før århundreskiftet, parkmessige opparbeidede uteområder, samt en blanding av asfalterte flater og gress.

Fredning

I østre del av kollen ligger rester av en gravhaug som er automatisk fredet i medhold av Kulturminneloven.

Trafikkforhold og atkomst

Området har i dag atkomst fra Chr. Michelsens gate (Ring 2) via Jørgen Løvlands gate, med avkjørsel inn til eiendommen sør og nord for Kronprinsesse Märthas institutt. Den sørlige avkjørsel skjer over regulert friområde på annenmanns grunn. Atkomsten er kapasitetsmessig svak med vanskelige avkjøringsforhold mot øst og innkjøringsforhold fra vest. Eiendommen i dag har liten eller ingen bruk. Under tidligere sykehusdrift var det 120 parkeringsplasser på terreng innenfor området.

Kollektivtrafikk

Området er kollektivmessig godt dekket med følgende ruter:

Buss: Rute 20, 21, 28, 31, 31E, 33. Trikk: 15 og 17.

T-bane: Rute 5 Vestli (ny T-banering med forbindelse Tøyen via Carl Berner, Sinsen og Nydalen).

Tilstøtende areal

Tilstøtende arealer i sør er blokkbebyggelse i 4 etasjer, og med 5-6 etasjer mot Carl Berners plass. Mellom denne bebyggelsen og planområdet ligger det en 9,5 m stripe med friområde som er en regulert, men ikke opparbeidet atkomst til friområdet Bülow- Hanssens plass i sørøst. Friområdet er delt på langs med gjerde i eiendomsgrensen, og deler av arealet benyttes til bla. parkering av boligområdet i sør. Mot nord grenser området til en trehusbebyggelse langs Rosenhoffgata, som består av en blanding av bolig og næring. Bakbygninger vender ryggen til planområdet med mur og gjerde. Mot vest ligger et garasjeanlegg, samt Rodeløkka kolonihage på andre siden av regulert Jørgen Løvlands gate.

Butikker og servicefunksjoner

Området har et mangfold av butikker og kjøpesenter lokalisert rundt Carl Berners plass og øst for Trondheimsveien. Det er også noen butikker i Rosenhoffgata.

Skoler og barnehager

Området sogner til Sinsen barne- og ungdomsskole. På grunn av etableringen av mange nye boligprosjekter i området har eksisterende skoler ikke kapasitet til å ta imot alle nye elever. Nærmeste barnehage til planområdet er Rodeløkka barnehage, Hammerfestgata barnehage og Ola Narr barnehage.

Flyfoto (skråbilde) av området:



Flyfoto av Trondheimsveien 132 sett fra sør– Carl Berner Trondheimsveien i forgrunnen, Sophies Minde midt på bildet og i Rodeløkka kolonihage i bakgrunnen.



Flyfoto av Sophies Minde sett fra vest – Rodeløkka kolonihage i forgrunnen, Kronprinsesse Märthas Institutt midt på bildet, Sophies Minde og Trondheimsveien i bakgrunnen

Foto av Sophies Minde – sett fra nord i Trondheimsveien



Fota av Sophies Minde – sett fra sørvest



Foto av gravhaugen tatt mot sør



1.3 EIERFORHOLD

Kronprinsesse Märthas institutt og området det står på samt parkeringsareal (2075 m²) eies av Rikshospitalet. Det resterende område eies av Stiftelsen Sophies Minde. Begge adressene er omfattet av samme eiendom 227/464. En regulert friområdestripe i sør eies av Oslo kommune. For øvrig berører Jørgen Løvlands gate to kommunale eiendommer Gbnr. 226/49 og 227/555 og en privat eiendom, Gbnr. 226/47.

1.4 PLANSTATUS

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Disse retningslinjene har bl.a. som intensjon å prioritere utbygging i områder med god tilknytning til kollektivknutepunkter, samt ivareta hensyn til kulturmiljøer og grøntstruktur.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge innebærer bl.a. at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Kommuneplan 2004

Planen er utarbeidet som en ikke juridisk bindende strategisk plan for Oslos byutvikling. Viktige elementer er videre oppbygging om en knutepunktbasert regional utvikling langs hovedkorridorene for infrastruktur, og bystruktur i samsvar med prinsippene i en samordnet areal- og transportplanlegging. Byutviklingen skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Planen legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Planen forutsetter at Oslo skal ha en blågrønn profil, dette innebærer bl.a. at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges.

Kommunedelplan for Oslo indre by, vedtatt 02.12.98

Kommunedelplanen gir rammer for byutvikling, miljøbevaring og transport i indre by og sentrum, samt trekker opp de langsiktige mål for området. Kommunedelplanen er positiv til funksjonsblanding der boligformålet er overordnet. Planområdet er vist som oppgraderingsområde for boliger.

Gjeldene regulering

Området inngår i "endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone", stadfestet 28.7.77 (S-2255), og er regulert til tomt for offentlig bygning og tomt for allmenntilgjengelig formål (privat institusjon etc.). Mot nord Trehusbebyggelse langs Rosenhoffgata i nord ble regulert til tomt for offentlig bygning samtidig med planområdet. I samme plan er Bülow-Hanssens plass i sør regulert til friområde inkludert atkomstareal til Jørgen Løvlands gate. Jørgen Løvlands gate frem til Rosenhoffgata er i stadfestet plan av 06.11.42 (S-178) regulert til offentlig trafikkområde vei i 10 m bredde.

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring

Plan- og bygningsetaten har startet opp arbeidet med Kommunedelplan for byutvikling og bevaring indre Oslo som del av oppfølgingsarbeidet til Kommunedelplan for indre Oslo. Plandokumentet skal være avklarende i forholdet mellom byutvikling og bevaring i den løpende saksbehandlingen.

Statens vegvesen Oslo har et pågående planarbeid som omfatter Carl Berners plass med tilgrensende trafikkarealer. Dette planarbeidet omfatter Chr. Michelsens gate frem til Jørgen Løvlands gate samt Trondheimsveien frem til Rosenhoffgata. Forslaget medfører en nedprioritering av biltrafikk over Carl Berners plass, samt etablering av en kollektivtransportterminal i Trondheimsveien mellom Chr. Michelsens gate og Rosenhoffgata. Forslaget vil prioritere de myke trafikantene samtidig som vegetasjon og overflater vil bli oppgradert. Samlet vil dette fremme de miljømessige kvalitetene i området. Det er igangsatt reguleringsarbeid på flere av naboeiendommene, bl.a. Trondheimsveien 113 som skal utvikles til et område for forretning, næring og boligformål, Hasleveien 3-5 som omreguleres fra industri til bolig/næringsformål, samt Sinsenveien 3-9 og Hasleveien 20-26 der et område på til sammen 23.000 m² reguleres til boligformål.

1.5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

FORSLAGSSTILLERS FORSLAG ALT.1

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning), spesialområde bevaring (boliger), spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, allmenntilgjengelig formål - barnehage, undervisning). Planen legger til rette for at sykehusbygningen Sophies Minde i sin helhet kan rives, men den er ikke til hinder for å opprettholde deler av Sophies Minde (dvs. hjørnebygget med tårn). Kronprinsesse Märthas institutt og vaktstuen rehabiliteres til boligformål og Sorgenfri rehabiliteres til barnehage, skole eller bolig. Forretning, bevertning og strøktjenende virksomhet etableres mot Trondheimsveien. Jørgen Løvlands gate reguleres til offentlig trafikkområde/vei i tråd med opprinnelig regulering. I sør foreslås det å omregulere regulert friområde til byggeområde bolig, mens et tilnærmet like stort areal som er regulert til offentlig formål er foreslått regulert til friområde. Regulert friområde tenkt som atkomst til friområdet Bülow-Hanssens plass, blir redusert fra 9,5 meters bredde til 5 meters bredde.

Bebyggelsen, utnyttelse

Det er fastsatt i planen en bebyggelse på totalt 31 000 m² T-BRA som gir % -TU=141 %. Byggegrenser er plassert minimum 8 meter fra senter trestamme av linde- alléen for å unngå å ødelegge rotsonen.

Bevaring og riving, spesialområder

Både Sorgenfri, vaktstue, Kronprinsesse Märthas institutt og sykehusbygget Sophies Minde er oppført på Byantikvarens "gule liste" som bevaringsverdige. Området inneholder restene av en gravhaug som er fredet som fornminne. Forslaget fraviker anbefalingen fra Byantikvaren i forhold til Sophies Minde, som forutsettes revet, mens de andre bygningene/anleggene blir foreslått bevart.

Utforming

Ny bebyggelse skjermer mot Trondheimsveien, men har en åpning mot Bülow-Hanssens plass. Det har vært lagt vekt på å etablere gjennomgående gangforbindelser i området slik at de vegetasjonsrike gårdsrommene og parkområdene forbindes med hverandre. Byggegrensen mot Trondheimsveien trekkes 4,8 meter tilbake fra dagens situasjon for å gi plass til parkering og større fortau. Kronprinsesse Märthas institutt har en gesimshøyde på maksimalt 24 meter, mens Sophies Minde har en maksimal høyde på 20 meter. Høyden på ny bebyggelse, tar utgangspunkt i disse høydene, men er i visse områder noe lavere av hensyn til solforhold i gårdsrommene, dvs. på mellom 5 og 7 etasjer.

Uteareal/grøntområder

Hver leilighet vil få et uteoppholdsareal på ca 25 m² pr. bolig. Utearealet blir da 32 % i forhold til det totale bruksareal for boliger. Eventuelle balkonger kommer i tillegg. Oppholdsarealene vil ha ulike kvaliteter varierende fra parkanlegget rundt Sorgenfri til lekeplass og plener i det nye gårdsrommet. Den tilgrensende Bülow-Hanssens plass vil i tillegg også utgjøre et tilbud til beboerne i området. Ny og gammel bebyggelse er disponert i forhold til fem grøntområder som hver har spesielle kvaliteter i et fremtidig bomiljø.

Avkjørsel, parkering

Jørgen Løvlands gate er i dag regulert frem til Rosenhoffgata nord for området. Området får sine avkjørsler fra denne. Det foreslås å fornye reguleringen av Jørgen Løvlands gate i 10 meters bredde. Krysset Jørgen Løvlands gate/ Rosenhoffgata forventes å bli en fullverdig avkjørsel med inn- og utkjøring mot øst og vest, mens krysset Jørgen Løvlands gate/ Chr. Michelsens gate forventes å få begrensninger i forhold til inn/utkjøring og svingebevegelser. Varelevering skal skje fra Trondheimsveien. Parkering skal skje iht. den enhver tids gjeldende parkeringsnorm. 50 % av parkering generert av ny bebyggelse legges under bakken. Etter gjeldende parkeringsnorm er det behov for 249 p-plasser.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORSLAG ALT. 2

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet eget alternativ for å bevare sykehusbygningen Sophies Minde mot Trondheimsveien. Nedenfor beskrives avvik fra Alternativ 1.

Reguleringsformål

Sophies Minde er foreslått som spesialområde bevaring, men ellers med de samme underformål som i alt. 1. Spesialområde bevaring vaktstuen er foreslått som spesialområde bevaring (bolig, forsamlingslokale, allmenntilgjengelig formål – barnehage), dvs. noe utvidet formål i forhold til alt. 1.

Bebyggelse og utnyttelse

For å imøtekomme innsigelsene fra Riksantikvaren, har Plan- og bygningsetaten justert noen bygningers plassering og høyder og redusert utnyttelsesgraden. Byggefeltet på østsiden av gravhaugen (vist som Bygg C på illustrasjonsplanen) er krympet med ca. 15 meter i nord i forhold til alt. 1 og er plassert tilsvarende lengre fra linde- alléen. Høyden på feltet er redusert med 3 etg. eller 11-12 meter på maks. gesimshøyde i forhold til alt. 1. Byggegrensen til byggefeltene nord for Sophies Minde (bygg A og B på illustrasjonsplanen) er ikke trukket tilsvarende tilbake fra Trondheimsveien som i alt. 1, men lagt i forlengelsen av fasaden til Sophies Minde. Byggefeltet mot bebyggelsen i Rosenhoffgata (nordlig del av bygg B) er redusert fra 6 til 4 etg i forhold til alt. 1. Gesimshøyde for flere felter er justert ned i forhold til alt. 1, slik at de er i overensstemmelse med etasjehøyder angitt i illustrasjonsplanen. Forretningsarealet er begrenset til 500 m². Ny bebyggelse vil være mellom 3 og 6 etasjer og ny maks. T-BRA er satt til 12500 m², noe som kan gi totalt ca. 320 boliger, dvs. en reduksjon på ca. 80 leiligheter i forhold til reguleringsforslaget til alt. 1 (reduksjonen utgjør halvparten, dvs. ca. 40 leiligheter i forhold til illustrasjonsplanen til alt. 1.).

Spesialområde bevaring

Alternativet er i hovedsak utarbeidet for å bevare tidligere sykehusbygning Sophies Minde. Utbygget på Sophies Minde inn mot gårdsrommet er ikke tatt med i bevaringsområdet. Alt. 2 imøtekommer Byantikvarens og Riksantikvarens anbefalinger.

Utforming

Forslaget åpner for visse ombygninger, fasadeendringer og arker mot gårdsrommet, og det gis mulighet for portal i 1.etg. mot Bülow – Hanssens plass. Også andel 2- roms leiligheter av samme grunn foreslått noe høyere. Kravene til gjennomgående og tosidig belyste leiligheter i de bevarte bygningene er lempet noe og det er åpnet for at dette kan kompenseres med økt kvalitet som store vindusflater, balkonger m.m.

Utomhusareal

Forslaget begrenser muligheten til å sette opp gjerde.

Avkjørsel, parkering

Området skal ha avkjørsel til Jørgen Løvlands gt. Varemottak må skje via Jørgen Løvlands gate og inn i området. Parkering skal opparbeides i henhold til gjeldende norm, men for Sophies Minde er kravet redusert til 75 % av normens krav til parkeringsdekning. I tillegg foreslås en større andel parkering lagt under terreng/bebyggelsen enn i alt. 1.

Rekkefølgebestemmelse

Skolebehov er sikret i rekkefølgebestemmelse

For øvrig er forslaget tilsvarende alternativ 1.

1.6 INTENSJONER MED PLANFORSLAGENES UTFORMING

FORSLAGSSTILLERS INTENSJONER MED PLANFORSLAGETS UTFORMING – ALT. 1

Forslagsstiller ønsker på best mulig måte å utnytte eiendommens kvaliteter som boligområde. Nedenfor er det listet opp spesielle kvaliteter ved området, samt på hvilken måte disse er utnyttet i planforslaget. Området er preget av Harald Hals sin Generalplan der bygningsmasse og grøntarealer har et bevisst, balansert forhold til hverandre. Bygningsmassen i området er teglpreget med en struktur som underordner seg etableringen av gateløp og kvartaler. Dette prinsippet er søkt videreført i forholdet mellom uteområder og bygningsmasse og i bygningsmassens volummessige sammensetning.

Karakteren videreføres ved at det etableres en sammenhengende bygningsmasse langs Trondheimsveien som skjermer området mot trafikkstøy og forurensning. Ny bygningsmasse etableres som nord syd gående lameller som åpner mot syd. Terrengets fallende karakter forsterkes ved terrassering. Der det etableres et øst/vest gående volum er dette redusert i høyde for å ikke redusere lysinnfallet til bakenforliggende arealer. Sorgenfri med allé fremstår i sammenheng med, og som leselige elementer i det nye området. Alléen brukes som gangvei fra Jørgen Løvlands gate til Trondheimsveien og nord sydgående sti-systemer tilknyttes denne. Kollen med gravhaug blir opprettholdt som frittliggende element det nye området. Disse forholdene har i stor grad diktet organiseringen og disposisjonen av forslaget.

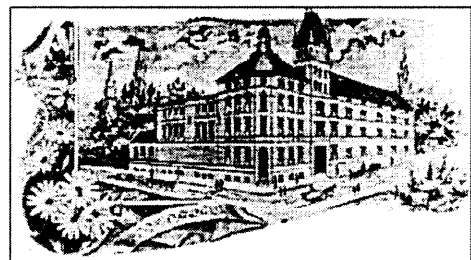
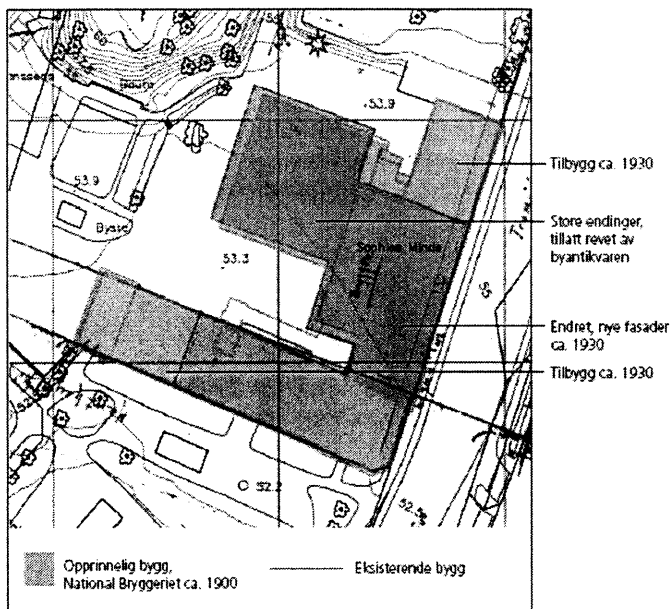
Forslagsstiller mener Sophies Minde bør rives fordi:

- Konvertering til boligformål er økonomisk sett urealistisk pga byggets tilstand og disposisjon.
- Den lukkede form er til hinder for integrering av ny og eksisterende bebyggelse, og grøntområder i og utenfor planområdet.
- Byggets høyde og disposisjon har uheldige konsekvenser i forhold til solforholdene på tomte.

Disse forholdene er nærmere beskrevet i vedlegg.

Delvis bevaring av Sophies Minde

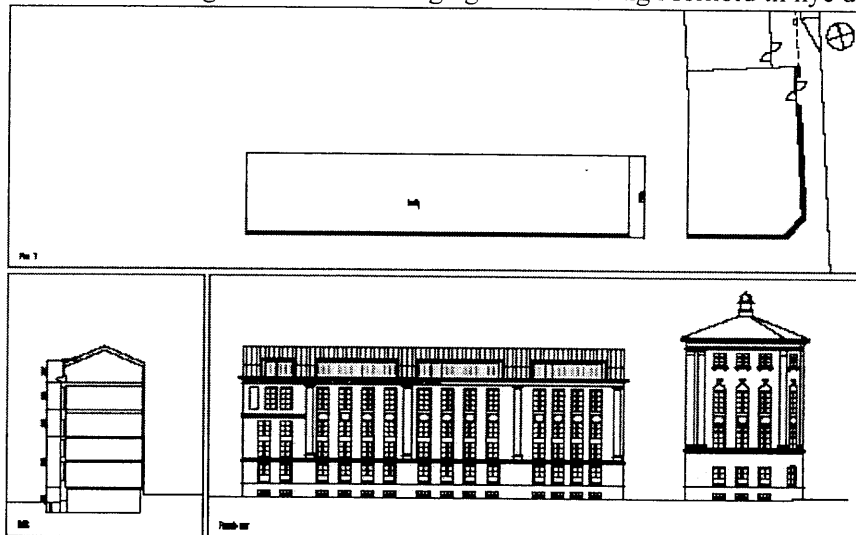
Verneverdien til Sophies Minde er diskutabel, da bygningens utseende i tidens løp er endret i flere etapper (historikken er nærmere beskrevet i brev fra Oker Arkitektur as til byantikvaren datert 22.11.02, og brev fra Byantikvaren datert 11.02.04).



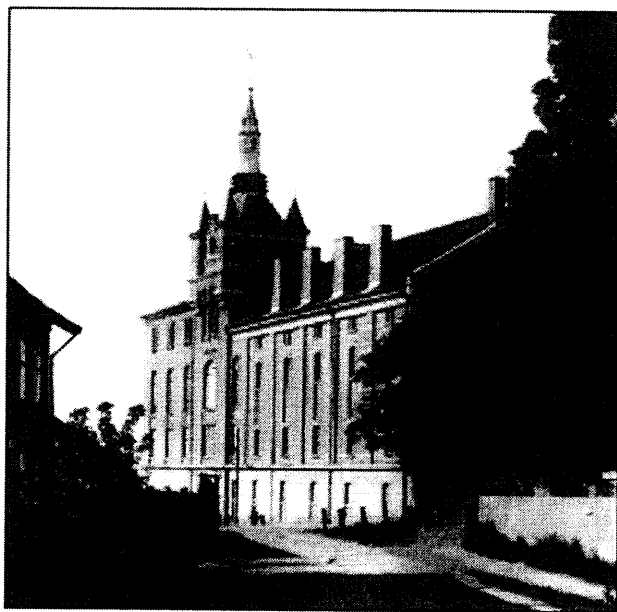
Nationalbryggeriet

Ved omdannelsen til sykehus i perioden 1915-1932 gjennomgikk bygningen vesentlige endringer, der fasaden mot Trondheimsveien fikk ny vindusrytme, ble tilbygd i høyde- og lengderetningen og fasaden mot syd, samt at bygningsmassen mot bakgården ble til- og påbygd. Ut fra historisk materiale er hjørnebygget mot Trondheimsveien den mest autentiske delen av anlegget. Denne delen av anlegget eksponeres mot Carl Berners Plass. På grunn av denne synligheten og hensynet til å bevare tidsdybden i området, vil hjørnet med tårnmotivet være det mest naturlige å bevare. Forslagsstiller har utarbeidet illustrasjonsmateriale til delvis bevaring, der hjørnebygningen med tårnmotivet blir bevart i sin nåværende evt. tilbakeføres til sin opprinnelige form. Sydfløyen blir også til en viss grad bevart. På grunn av ulike dekkeshøyder i eksisterende Sophies Minde er det en spalte mellom hjørnebygget og sydfløyen, som det er

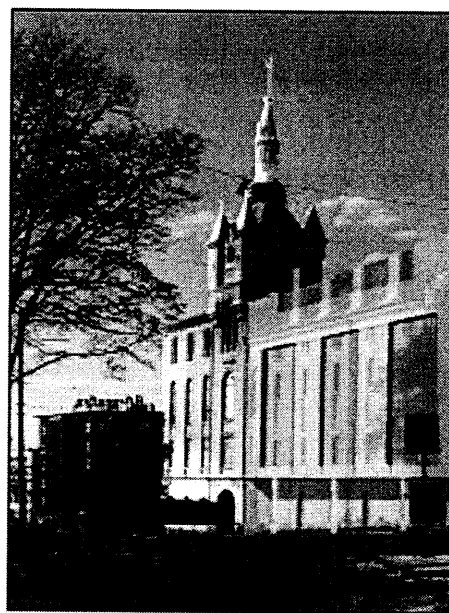
naturlig å åpne for adkomst til området fra Bülow-Hanssens plass. For å oppnå en økonomisk forsvarlig boligrehabilitering av sydfløyen, må man endre bygningens dekkeshøyder. Fasaden mot sør bevares, men det tillates endringer i vindusinndeling og ornamentering i forhold til nye dekkeshøyder.



Forslagsstiller vil rive østfløyen mot Trondheimsveien for å gi plass til et bygg som bedre utnytter grunnarealet, og få en bedre henvendelse mot gaten. For å opprette gode lokaler for strøktjenlig virksomhet, er man nødt til å etablere direkte inngang fra gaten. I eksisterende bygg er det kun mulig å ha trinnløs inngang fra gaten på ett punkt. Riving av østfløyen åpner også for muligheten til å opprette parkering og varelevering fra Trondheimsveien. Syden byantikvaren kaller disse bevaringsprinsippene for "kulisbevaring", hvilket byantikvaren stiller seg sterkt kritisk til, bør konklusjonen være å kun bevare hjørnebygget med tårnmotivet, på grunn av dets autentisitet og symbolverdi. Når det gjelder prinsippene for bevaring kan hjørnebygget tilbakestilles til sitt opprinnelige utseende anno ca. 1900. Dette vil medføre at det åpnes for å fjerne puss og tilbakeføre fasaden til tegl. Det bør også være en mulighet å reetablere det opprinnelige tårnet. Fasaden anno 1900 inneholdt også et portrom som det da vil være naturlig å gjenopprette. Portrommet vil danne en naturlig inngang til næringsarealene på førsteetasjenivå.



Nationalbryggeriet ca. 1900



Mulig fremtidig Sophies Minde

Nasjonalbryggeriet ca. 1990

Olav Arkitektur as - Kjølborggaten 21 - 0553 Oslo - tlf 23 06 08 40
Mulig Framtidig Sophies Minde med delvis
bevaring

Sorgenfri som barnehage

Stiftelsen Sophies Minde ønsker at det etableres en barnehage som er tilpasset bevegelseshemmede barn i Sorgenfri, da dette er i tråd med deres virke.

Leilighetsfordeling

Forslagsstiller mener at en prosentuell leilighetsfordeling blir urealistisk å gjennomføre ved rehabilitering av Kronprinsesse Märthas Institutt og Sorgenfri. Den eksisterende bygningskroppens bredder og høyder er styrende i forhold til utforming av leiligheter. En for spesifikk leilighetsfordeling vil høyst sannsynlig gjøre det vanskeligere å få til gode leiligheter i disse bygningene. Derfor bør reguleringsbestemmelsene endres slik at det ikke kreves en spesifikk leilighetsfordeling ved rehabilitering av eksisterende bygg.

Uteareal, park, vegetasjon og grøntstruktur

Lokalisering av ny bebyggelse gjør at det i svært liten grad er nødvendig å felle trær. Ingen trær på kollen eller ved alleen er berørt av ny bebyggelse. Forbindelsen til Bülow-Hanssens plass forsterkes ved oppdeling av bygningsmasse mot syd, samtidig som det etableres nord- syd gående stisystemer som forbinder grøntområdene i og utenfor området.

Parkering

Omkringliggende lav bebyggelse mot nord, har store arealer som ikke bør bebygges. Området har heller ikke verdifull vegetasjon og bør derfor utnyttes til parkering, som også er sammenfallende med dagens bruk. Da områdets hovedavkjørsel er fra krysset Jørgen Løvlands gate/Rosenhoffgata bør parkeringen av miljømessige hensyn være lokalisert hit. På grunn av terrengfall kan det etableres et parkeringsdekke med avkjørsel fra terreng til begge nivåer.

Nærhet til offentlig kommunikasjon

Etableringen av ny bygningsmasse fra Bülow-Hanssens plass til Rosenhoffgata åpner for muligheten til å etablere butikker, kafeer og lignende på gateplan mot Trondheimsveien. Dette kan gi gateløpet en bymessig, levende karakter. I den pågående reguleringsplanen for Carl Berners plass planlegges det en felles holdeplass for buss og trikk i Trondheimsveien utenfor Bülow-Hanssens plass. Samspillet mellom næringslokaler mot Trondheimsveien og holdeplass kan berike lokalmiljøet. For å kunne etablere fortausbredder for butikker og fotgjengere er fasadelivet mot Trondheimsveien trukket inn i forhold til dagens situasjon.

Forslagsstillers intensjoner/vurdering av Alt.2.

Stiftelsen Sophies Minde mener eneste aktuelle bruksområde er bolig, og konkluderer med at rehabilitering av Sophies Minde til bolig vil være økonomisk urealistisk. En eventuell bevaring av Sophies Minde vil derfor være forankret i rene antikvariske hensyn. Dersom bygningen blir stående vil det være lite realistisk med forretningslokaler mot Trondheimsveien. På grunn av terrengfallet og bygningens etasjenivåer er tilgjengeligheten fra veien begrenset, og det vil ikke være mulig å etablere varelevering og fortausparkering langs Trondheimsveien. Forslaget vil generere betydelige trafikkmengder til næringsareal der vareleveringen må skje på baksiden mot gårdsrommet. Dette kommer i konflikt med boligformålet og være negativt forbruken av gårdsrommene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS INTENSJONER MED UTFORMING AV ALT. 2

Plan- og bygningsetaten støtter i hovedsak den bebyggelsesstrukturen som er vist i alt.1, og har lagt dette til grunn også for alt. 2. Hovedintensjonene er å legge til rette for et forsvarlig vern av kulturminnene i området og samtidig gi muligheter for en tilpasset boligutvikling med nybygg som tar hensyn til kulturminnene og uterommets kvaliteter.

1.7 ILLUSTRASJONSPLAN ALT. 1

Vedlagte illustrasjonsplan, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. planforslagets rammer. Planen viser en utbygging fordelt på 7 nybygg og rehabilitering av tre eksisterende bygg; Kronprinsesse Märthas institutt på 6 etasjer, Sorgenfri på 2 etasjer og vaktstuen som er på 1 etasje. Sophies Minde er forutsatt revet i illustrasjonsplanen. Forslagsstiller oppgir at illustrasjonene viser et bruttoareal på ca. 34.600 m², noe som skal tilsvare en T-BRA på 31.000 m². Ifølge Plan- og bygningsetaten's målinger viser illustrasjonsplanen 31.000 m² bruttoareal, eller tilsvarende 360 boliger, dvs. ca. 10 % mindre enn det maksimal T-BRA åpner for. Nybyggene er på mellom 5 og 7 etasjer og avtrappes i forhold til terreng. Formålet med bebyggelsen er boliger, med unntak av første etasje nivå mot Trondheimsveien der det kan etableres næring og butikker. Ny bebyggelse er trukket tilbake fra Trondheimsveien slik at det kan etableres brede fortau foran butikker og næringslokalene.

Ny bebyggelse er fordelt på 7 bygg. Disse er:

Bygg A, lokalisert mellom Bülow - Hanssens plass og alléen i det området der sykehuset Sophies Minde nå ligger. Bygget vil ha forretningslokaler på førsteetasjenivå med god kontakt til Trondheimsveien. Det vil være på 7 etasjer med to avtrappinger på grunn av stigningen av Trondheimsveien.

Bygg B, lokalisert i forlengelsen av Hus A mellom alléen og Rosenhoffgata. Huset vil være på 6 etasjer med forretningslokaler på første etasje nivå.

Bygg C er lokalisert mellom Sorgenfri og det nye gårdsrommet. Huset vil være på 6 etasjer med avtrapping mot syd.

Bygg D er lokalisert mellom Bülow – Hanssens plass og det nye gårdsrommet. Huset vil være på 6 etasjer. Huset vil ha langsida mot syd og nord og bør derfor ha gjennomgående leiligheter.

Bygg E og F omkranser Bülow – Hanssens plass innenfor tomteområdet og er på 6 etasjer.

Bygg G er lokalisert langs Jørgen Løvlands gate i forlengelsen av Kronprinsesse Märthas institutt. Bygget er på 5 etasjer med parkeringskjeller.

Bebyggelsen er organisert rundt tre grøntområder med forbindelse til parken Bülow – Hanssens plass syd for planområdet. Grøntområdene er forbundet med stisystemer slik at disse kan oppleves i sammenheng.

Alléen:

Alléen fungerer som en forbindelseslinje mellom Jørgen Løvlands gate og Trondheimsveien og vil stimulere til gangtrafikk og opplevelse for beboere og andre som beveger i området.

Kollen:

Kollen utgjør et viktig referansepunkt i området, med utsikt og mange store edelløvtrær. Området fremstår som parkmessig med mange rekreasjonsmessige muligheter.

Nytt gårdsrom mellom bygning A og C:

Her etableres det et sammenhengende grøntareal på ca 3000 m². Området vil inneholde atkomstsonen til anlegget med stier, åpne plener og oversiktige lekeplassarealer.

Bülow-Hanssens plass (innenfor området):

Plassen utgjør et lite, opparbeidet område med to trekker samt en byste av en tidligere leder av sykehuset. Plassen beholdes som en reminisens av sykehusdriftens historikk i området.

Bülow-Hanssens plass (utenfor området):

Plassen er et offentlig friområde som i dag oppleves som noe isolert i forhold til sine omgivelser.

I planen er dette forbundet med gårdsrommet slik at disse funksjonelt og fysisk kan oppleves som en sammenheng. Det føres en gangforbindelse fra plassen til Jørgen Løvlands gate slik at en forbindelse frem til kolonihagene blir etablert.

Nybyggene er orientert nord- syd for å gi godt daglys i leilighetene og utomhusområdene. Det er lagt vekt på å beholde så mye av den eksisterende vegetasjonen som mulig, spesielt på kollen og i alleen. Jørgen Løvlands gate er ført frem til Rosenhoffgata slik at det kan etableres en ny atkomstvei til området. Det er lagt opp til en kombinasjon av markparkering og parkering under dekke og i kjeller. Illustrasjonsplanen viser 164 p-plasser der 76 biler parkeres under dekke, bygg G får 20 biler i kjeller, mens resterende behov

løses som overflateparkering. Det er vist parkering i kjeller under Bygg G og under parkeringsdekke vest for Bygg B. Ut over dette skjer parkering som markparkering.

ILLUSTRASJONSPLAN ALT. 2

Planen viser en utbygging fordelt på seks nybygg og rehabilitering av fire eksisterende bygg; Sophies Minde, bortsett fra bakbygningen, Kronprinsesse Märthas institutt, Sorgenfri og vaktstuen. Sophies Minde vil kunne få forretningslokaler på førsteetasjenivå. Hvis Sophies Minde skal bevares kan ikke bygg D oppføres, og bygg A blir betraktelig redusert. Bygg C er også redusert i lengde og bredde og bygg B er trappet ned til 4 etasjer mot nabobebyggelsen. Samlet areal inklusive bevaringsverdig bebyggelse er på brutto ca. 27.500 m², som tilsvarer ca. 320 boliger. Illustrasjonsplanen viser nybygg tilsvarende 12000 - 12500 m² T-BRA, i tillegg til den bevaringsverdige bebyggelsen på ca. 14.500 m² brutto. Totalt innebærer dette en reduksjon på ca. 40 boliger i forhold til vist utbygging etter illustrasjonsplanen til alt.1. Antall boliger vil avhenge av planløsninger i Sophies Minde. Det vil være mulig med andre planløsninger enn forslagstiller har vist i vedlegg, for eksempel boliger i 2 plan.

Ny bebyggelse er fordelt på seks bygg. Disse er:

Bygg A, er illustrert i 6 etasjer og er redusert til ca. 1/5 i forhold til størrelsen på bygg A i alt. 1.

Bygg B er lokalisert i forlengelsen av Bygg A mellom alléen og Rosenhoffgata. Huset er vist i seks etasjer og trappes ned til 4 etasjer mot nabobebyggelsen i Rosenhoffgata. Det vil være mulighet for forretningslokaler m.m på første etasje nivå også i bygg A.

Bygg C er lokalisert mellom Sorgenfri og det nye gårdsrommet. Huset vil være på 3 etasjer med avtrapping mot syd.

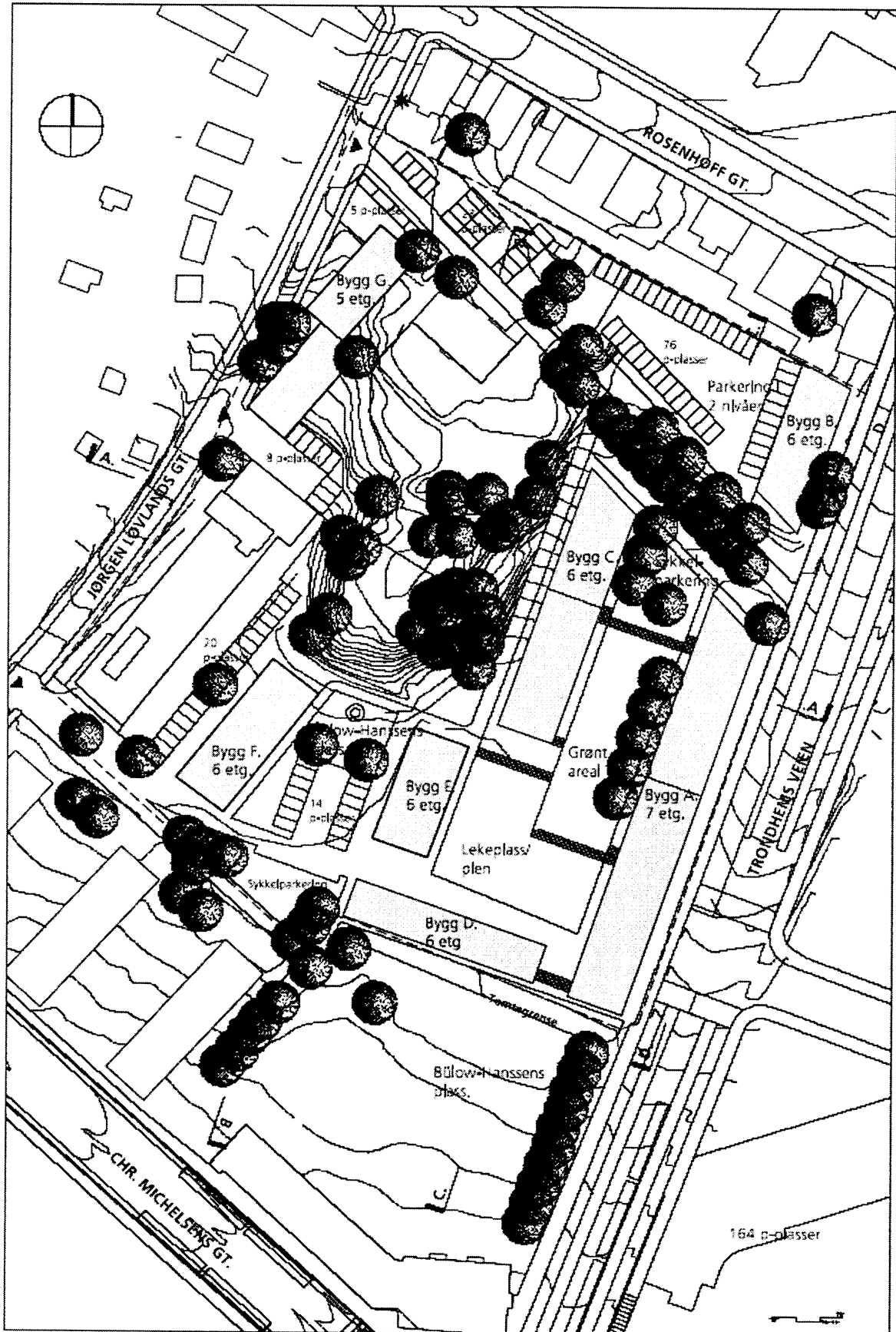
Bygg E er på seks etasjer og er vist ca.1/3 kortere enn lengden på bygg E i alt. 1.

Bygg F vist tilsvarende bygg F i alt. 1.

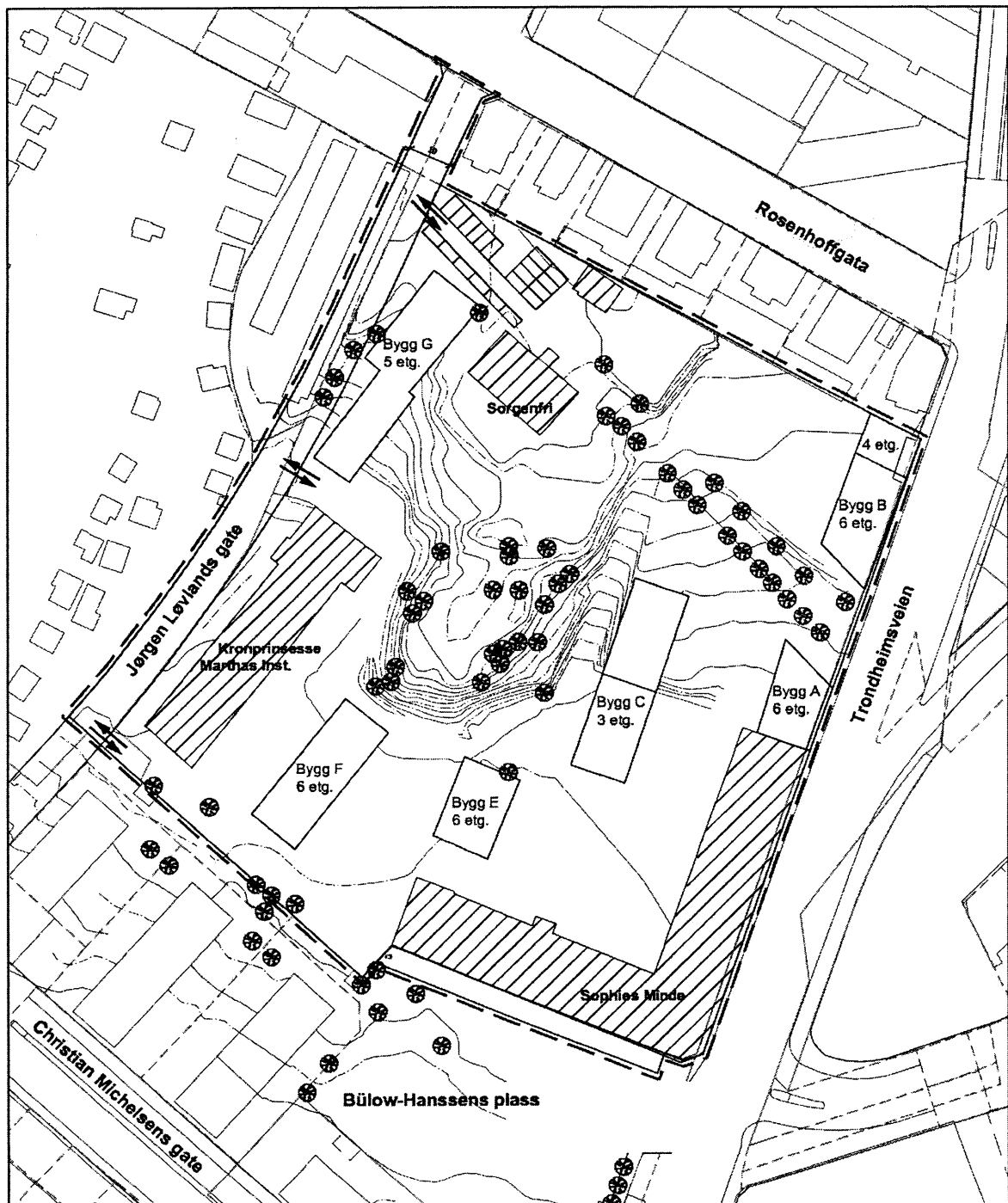
Bygg G er vist tilsvarende bygg G i alt. 1.

En portforbindelse gjennom Sophies Minde kan bedre forbindelsen til parken Bülow – Hanssens plass syd for planområdet. I nordre del av området ser Plan- og bygningsetaten gjerne at det etableres en ballplass, noe som vil øke kvaliteten for barn og unge. Eventuelt kan parkeringsanlegg legges under plassen.

Illustrasjonsplan alt. 1



Illustrasjonsplan alt. 2



1.8 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGENE

Konsekvenser for natur og miljø

Spesielt vegetasjonsrike områder, de største edelløvtrærne, den markante lindeallé og den fredete gravhaugen sikres til spesialområde bevaring. Sammenlignet med dagens regulering medfører forslaget en bedre sikring av natur og miljø.

Det foreslåtte etasjeantall og bygningshøyder overstiger ikke dagens høyder. Den nye bebyggelsen vil bli utformet i tråd med de formmessige prinsippene som dominerer de øvrige områdene rundt Carl Berner, dvs. bruk av tegl og enkle bygningsvolumer.

Området er i dag eksponert for støy fra Trondheimsveien, men har en viss avskjerming i form av sykehusbygningen Sophies Minde. Den nesten sammenhengende bygningsmasse mot Trondheimsveien vil ha en støyskjermende effekt. Foreslått bygningsstruktur mot Trondheimsveien og parken med åpning mot syd gir mulighet for drenering av luft ut av området. Alt. 1 som har en større åpning mot syd og Bülow-Hanssens plass, vil trolig ventilere området bedre enn alt. 2. Sophies Mindes L-form vil kunne føre til opphopning av forurenset luft, men tillatt port i bygningen mot plassen kan kompensere noe.

Med unntak av den nye bebyggelsen lengst mot nord (bygg B), vil planen ikke ha slagskyggeproblematikk i forhold til omkringliggende områder. Alt. 2 reduserer dette forholdet i nord p.g.a. at høyden på bygget avtrappes mot Rosenhoffgata. Opparbeidelse av forlengelsen av Jørgen Løvlands gate frem til Rosenhoffgata vil medføre økt trafikkstøy, forurensning og vesentlige terrengendringer. Rosenhoffgata 6 og 8-10 vil få redusert uteareal hver på ca 120-130 m². Garasjeanlegget i vest vil bli tilnærmet halvert fordi en av garasjerekkene må rives.

Samfunnsmessige konsekvenser

Alt.1 vil gi rom for ca 400 nye boliger med 2, 3 og 4- roms leiligheter, mens alt.2 vil gi ca 320 boliger.

Antall arbeidsplasser vil være avhengig av type næringsvirksomhet og størrelsen på næringsarealer, som det er vanskelig å anslå p.g.a. fleksibiliteten i de foreslåtte reguleringsformålene for Sophies Minde.

Alt. 2, vil få mindre forretningsareal enn alt. 1.

Omreguleringen vil utløse behov for nye skoleplasser i området, da denne kapasiteten i dag er begrenset. Barnehagedekningen i bydelen er dårlig, og det åpnes for en mindre barnehage i eksisterende våningshus. Begge forslag endres slik at Sorgenfri reguleres til spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, allmennnyttig formål - barnehage, undervisning). Reguleringen fortrenger ikke annen virksomhet da området i dag er tilnærmet fraflyttet, midlertidig skolevirksomhet (Nyskolen som i dag holder til i Sorgenfri) kan evt. videreføres. Alt. 2 sikrer at skolesituasjonen må være avklart før boligutbygging kan igangsettes.

Konsekvenser for atkomst, trafikk, trafikkanalyse

Omreguleringen forutsetter at Jørgen Løvlands gate forlenges frem til Rosenhoffgata, som er i tråd med gjeldene regulering og Harald Hals sin generalplan fra 1929. Utbyggingen medfører økt trafikk i forhold til dagens situasjon, men gir også bedre atkomstforhold.

De pågående planarbeidene for Carl Berners plass med tilstøtende veier har som mål å redusere biltrafikken og bedre tilgjengeligheten for kollektivtrafikken. Likeledes vil etableringen av T-baneforbindelsen mellom Tøyen og Ullevål stadion forbedre kollektivtransportdekningen i området, noe som på sikt kan føre til mindre forurensning og forbedret bomiljø.

Trondheimsveien mellom Bülow-Hanssens plass og Rosenhoffgata har marginal bredde i forhold til etablering av de planlagte kollektivtiltak. Ved at alt.1 trekker tilbake fasadelinjen mot Trondheimsveien kan det etableres bredere fortau. På grunn av bevaring av Sophies Minde gir alt.2 mindre spillerom og opprettholder dagens situasjon mot Trondheimsveien.

Økonomiske konsekvenser

Utbyggingen vil skje i privat regi. Gjennomføring av offentlig vei innebærer erverv av del av Gnr. 226 bnr. 47 mot Rosenhoffgata samt fremtidige driftsutgifter for kommunen.

Konsekvenser for fremdrift

Rammesøknad og påfølgende utbygging av området forventes å bli iverksatt så raskt de reguleringsmessige forholdene er avklart og Jørgen Løvlands gate er opparbeidet. Alt.2 avhenger også av at skolesituasjonen er avklart.

Juridiske konsekvenser

Reguleringen av Jørgen Løvlands gate gir hjemmel for ekspropriasjon dersom det ikke oppnås avtale om avståelse av privat grunn i Jørgen Løvlands gate 6. Utbygger må påregne krav til veiopparbeidelse.

Konsekvenser for atkomst til friområde/ Bülow-Hanssens plass

Sydligste avkjørsel til Jørgen Løvlands gate fører til at forbindelsen mellom gaten og Bülow-Hanssens plass innskrenkes. Opparbeidelse av resterende friområdeforbindelse innebærer bruk av areal som nå benyttes av naboeiendommen, men eies av kommunen.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget vil legge til rette for økt tilgjengelighet og bruk av grøntarealene i området. Alt. 2 øker bruksmulighetene ved at området i nord kan opparbeides til for eksempel ballplass mot parkering i alt. 1.

Konsekvenser for universell utforming

Alle boliger i anlegget vil bli tilgjengelige via ramper med maksimal stigning 1:12 eller med mulighet for bilkjøring. Alle bygg vil få tilgjengelighet via heis. Alle boliger er tenkt utformet slik at de kan tilpasses bevegelseshemmede, men bevaringshensyn kan begrense muligheten for å tilfredsstille alle hensyn for denne gruppen. Imidlertid gjelder bevaring av bygninger kun eksteriør, slik at det bør være mulig å etablere heiser i bygningene. Utomhusområder opparbeides på en slik måte at tilgjengelighet for bevegelseshemmede er sikret dersom det ikke går på bekostning av bevaringsverdig anlegg.

KAPITTEL 2: BEMERKNINGER

Forhåndsuttalelser og bemerkninger ved offentlig ettersyn er listet opp nedenfor, referert, kommentert og bemerkninger ved offentlig ettersyn gjengitt i forminsket kopi i vedlegg.

2.1 LISTE OVER INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER

1. Bydel Grünerløkka
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten
3. Helsevernetaten (nå Helse- og velferdsetaten)
4. Friluftsetaten
5. Undervisningsbygg Oslo KF
6. Samferdselsetaten
7. Vann og avløpsetaten
8. Trafikketaten
9. Byantikvaren
10. Viken Nett
11. Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus avdeling
12. Garasjelaget Trondheimsveien 130B
13. Rosenhoffgata 6 ved advokatene Eggesvik, Gullaksen & Linderud
14. Rosenhoffgata 2c

2.2 TEMAVIS SAMMENDRAG AV FORHÅNDSUTTALELSENE

Trafikkforhold og atkomst

Bydel Grünerløkka - Sofienberg (1) ved Teknisk- og miljøkomiteen er mot 1 stemme (F) positive til en åpning av Jørgen Løvlands gate mellom Chr. Michelsens gate og Rosenhoffgata.

Samferdselsetaten (6) ber om en enkel trafikkanalyse der dagens trafikale situasjon belyses, samt konsekvenser etter utbygging. Jørgen Løvlands gate må reguleres til minimum 12,5 meter.

Trondheimsveien er en viktig kollektivgate, og eventuell varelevering herfra må omtales.

Trafikketaten (8) mener at varelevering bør ivaretas på egen grunn.

Garasjelaget Trondheimsveien 130B (12) påpeker at forslaget innebærer en gjennomfartsåre midt i den allerede trafikkbelastede bebyggelsen. Mer enn halvparten av deres 40 garasjer går tapt ved gjennomføring av Jørgen Løvlands gate. Garasjeeierne vil få økonomiske tap. De foreslår følgende alternative løsninger.

1: Jørgen Løvlands gate legges ca. 5m lengre øst for garasjeanlegget, eller 2: Gjennomfartsåre tillates ikke. Man etablerer en innkjøring fra Rosenhoffgata og en fra Chr. Michelsens gate.

Rosenhoffgata 6 (13) påpeker at kjøring via Rosenhoffgata vil gi en ikke akseptabel trafikkøkning og gjennomgangstrafikk i området. Forslaget vil beskjære eiendommen slik at den vil bli ubeboelig for dagens 6 boenheter og ikke fylle krav til uteareal. I reguleringen fra 1987 ble Jørgen Løvlands gate over eiendommen tatt ut. Det dreier seg således ikke om fornyelse av reguleringen. Det må finnes andre veitraséer. Naboieiendommen er regulert til barnehage i 1981, og veien vil legge seg helt inntil barnehagebygningen og uteområdet. Dersom forslaget videreføres, foreslås at utbygger erverver eiendommen, uten økonomisk tap for eier.

Rosenhoffgata 2c (14) mener økning av trafikk i Rosenhoffgata vil føre til en økning i en gate som allerede har en uakseptabel belastning iht. trafikkteellinger fra 2000.

Parkering

Bydel Grünerløkka - Sofienberg (1) mener parkering skal være iht. gjeldene parkeringsnorm.

Trafikketaten (8) påpeker generelt at gjeldene parkeringsnorm legges til grunn. Det anbefales at minst 5 % av parkeringsplassene forbeholdes forflytningshemmede, samt at noen av plassene bør ha spesiell tilrettelegging for rullestolbrukere.

Tekniske forhold

Helsevernetaten (3) bemerker at den planlagte boligmassen ligger innenfor konsesjonsområdet til fjernvarmenettet, og bør derfor sikres tilknytning til dette.

Vann og avløpsetaten (7) har ikke hovedledninger på området, men en tunnel passerer ca 35 meter under det aktuelle området. Det kan være aktuelt å sette krav til forsiktighet ved sprengning i forbindelse med denne tunnelen. Viken Nett (10) er etablert i området med kabelanlegg. Det bes om deltagelse så tidlig som mulig for å iverksette nødvendige forhåndstiltak.

Forurensning

Helsevernetaten (3) påpeker at det på grunn av områdets tidligere og framtidige bruk bør inntas reguleringsbestemmelser som medfører en risikovurdering mht forurenset grunn iht. SFT veileder 99:01A. Uteområder vil i perioder om vinteren kunne få utilfredsstillende luftkvalitet som medfører overskridelser av grenseverdier for lokal luftkvalitet. For å redusere luftforurensningen i området foreslås å begrense antall parkeringsplasser for forretninger, da området har kollektivdekning. Ut fra plassering og arealbruk vil det være nødvendig med en vurdering i forbindelse med støy. I anleggsperioden bør gjennomføring av rivningsarbeid sikres ved tiltak for å redusere støvoppvirvlingen.

Utforming

Bydelen (1) har ikke innvendinger mot igangsettelse av reguleringsplan for området såfremt andelen av 1-roms leiligheter ikke overstiger 30 % av boligmassen, og at dette innarbeides i reguleringsplanen.

Helsevernetaten (3) anbefaler at uteoppholdsareal skal være minst 25 m² per bolig, hvor det bør være gode solforhold og en maks støybelastning på 55dBA.

Fortidsminneforeningen (11) mener ny bebyggelse må underordne seg høydene på omkringliggende bebyggelse, spesielt i forhold til den gamle trehusbebyggelsen mot Rosenhoffgata. Så mange som mulig av de eksisterende trærne på tomten må beholdes.

Rosenhoffgata 2c (14) mener det er vesentlig for bomiljøet at ny bebyggelse ikke blir så høy at den skjerner for sol.

Skoler

Undervisningsbygg Oslo KF (5) opplyser at eksisterende skoler i området ikke vil ha kapasitet til nye elever fra området og at tiltak vil bli iversatt i samarbeid med Skoleetaten. Befolkningsprognosene tilsier så vidt stor elevtallsøkning i de nærmeste år at midlertidige tiltak må vurderes. I tråd med RPR for å styrke barn og unges interesser i planarbeidet, skal disse interessene utredes i reguleringssaken. Endelig bemerkning blir lagt frem i høringsfasen.

Verneverdi

Byantikvaren (9) har ingen innvendinger mot at eiendommen omreguleres til boligformål, forutsatt at de antikvariske verdiene som knytter seg til bygninger og landskap blir premissgivende for utviklingen. Eiendommen står på Gul liste som bevaringsverdig, hovedsakelig begrunnet med våningshuset fra løkken Sorgenfri som er oppført i 1860-årene. Alle bygningene på tomten er verneverdige, med unntak av en garasje og en tidligere barnehage. Registrerte rester av en gravhaug beliggende på kollen sentralt i anlegget er automatisk fredet gjennom Kulturminneloven § 4 j. Kollen med vegetasjon, samt alleen er bevaringsverdige for å opprettholde et minimum av miljø rundt Sorgenfri. Byantikvaren har vurdert bevaringsverdi i eget vedlagte brev i 1998. I tillegg følger Byantikvarens vurdering om eventuell riving av sykehuset Sophies Minde i trykt vedlegg. Byantikvaren fraråder sterkt riving av Sophies Minde. Hvis bevaringsinteressene ikke blir tatt tilstrekkelig hensyn til, vil Byantikvaren oversende forslaget til Riksantikvaren for vurdering av eventuell innsigelse. Byantikvaren redegjør videre for bygningshistorien og vurderer verneverdien og mulighetene for konvertering til boligformål. Fortidsminneforeningen (11) anser de gamle bygningene som verneverdige og at de må istandsettes/ombygges i samarbeid med antikvariske myndigheter.

Grøntstruktur

Helsevernetaten (3) påpeker verdien av områdets parkanlegg med allé fra Trondheimsveien og kollen med mange store fine eiketrær. Mest mulig av vegetasjon og topografi bør bevares av hensyn til gode og vakre utearealer i et potensielt boligmiljø.

Friluftsetaten (4) påpeker at området som er regulert til friområde innenfor eiendommen har til hensikt å sikre gangatkomst fra Jørgen Løvlands gate til Bülow-Hanssens plass. Dersom dette området skal omreguleres, må gangatkomsten sikres på annen måte, eventuelt ved tinglyst atkomstrett. Rosenhoffgata 2c (14) påpeker at parkarealet og alleen på området representerer et kjærkomment innslag av grønt i et område som ellers er tungt belastet med trafikk. Det vekker derfor bekymring at en planlegger ny større bebyggelse i dette området.

Reguleringsmessige forhold

Samferdselsetaten (6) påpeker at byggegrenser må være i samsvar med omkringliggende områder. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (2) påpeker at friområdet Bülow-Hanssens plass med tilhørende atkomstareal til Jørgen Løvlandsgate er kommunal eiendom og at det forutsettes at dette ikke endres som en følge av omregulering. De påpeker også at det bør vurderes hvorvidt naboeiendommene mot Rosenhoffgata, som i dag er regulert til tomt for offentlig bygning, bør inngå i planen og omreguleres til byggeområde for boliger.

2.3 FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSENE

Trafikkforhold og atkomst

Planarbeidet som foreligger på Carl Berner berører et stort trafikkområde. Den er heller ikke innsendt, og kan derfor ikke brukes som en forutsetning for foreliggende planarbeid. Garasjelaget Trondheimsveien 130B og Rosenhoffgata 2c og 6 påpeker at trafikkb belastningen vil øke til et for dem ikke akseptabelt nivå. I forhold til trafikksituasjonen når sykehusanleggene var i drift representerer ikke utbyggingen en økt trafikkb belastning i området generelt. Ved åpning av Jørgen Løvlands gate vil det oppnås en trafikkfordeling mellom Rosenhoffgata og Chr. Michelsens gate som tilsier at trafikkvolumet ikke ensidig vil ramme Rosenhoffgata. Rosenhoffgata 6 beskjæres med 159 m² mot vest. Planområdet som grenser mot tomt i sør er planlagt til parkering uten skyggende bebyggelse. Forslagstiller fastholder at reguleringen av Jørgen Løvlands gate er gjeldende regulering, selv om den er fra 1942 og ønsker å bygge i henhold til denne reguleringen. En gjennomgående Jørgen Løvlands gate er i samsvar med Generalplanen til Harald Hals fra 1929. Siden området er regulert til vei, burde etablering av den regulerte veien være en medregnet konsekvens. Det er mulig å gjenetablere samme antall plasser innenfor samme område. Veibredde på Jørgen Løvlands gate bør av hensyn til bebyggelsen ved Rosenhoffgata beholde sin regulerte bredde på 10 meter.

Utforming

Fortidsminneforeningens betraktninger omkring avstand og høyder mot Rosenhoffgata er tatt til følge da dette området i liten grad blir utbygget.

Leilighetsfordelingen vil følge anbefalingene fra Plan og Bygningsetaten som forutsetter en fordeling på maks 30 % leiligheter på 1-2 rom.

Helsevernetatens anbefaling om 25m² utvendig oppholdsareal per bolig er i stor grad tilfredsstillt med grøntområdene innenfor planområdet. Dersom det legges til grunn at området skal bebygges med 400 leiligheter vil dette gi et behov på 10.000 m² utvendige oppholdsarealer. Grøntområder som vist på illustrasjonsplanen omfatter ca. 9000 m², det resterende arealkrav kan eventuelt løses ved balkonger.

Verneverdi

Forslagstiller er enig med Byantikvarens og Fortidsminneforeningens om bevaring av Kronprinsesse Märthas institutt, Løkken Sorgenfri samt de vegetasjonsrike delene av tomte. Forslaget tar sikte på å bevare og videreføre eksisterende bebyggelse og vegetasjon.

Sykehusbygningen Sophies Minde

I forhold til bevaring av sykehusbygningen Sophies Minde deler forslagstiller i liten grad Byantikvarens synspunkter.

Dokumentasjon av bygget viser at de opprinnelige fløyene er påbygd med flere etasjer samt forlenget mot vest og syd. De viser at tårnet som Byantikvaren beskriver som "omformet" i realiteten er revet.

Bryggerbygningens fasade er ikke "integrert" i den nye fasaden. På fotografi fra Trondheimsveien har 6 vindusrekker økt til 11 rekker med totalt endret utforming. Den eksisterende teglfasaden ble pusset,

relieffer og detaljer ble fjernet eller begravd i puss. Ombyggingsarbeidene av sydfløyen var enda mer omfattende enn vestfløyen. Byggets hjørne ved Bülow- Hanssens plass mot Trondheimsveien fremstår som relativt uendret i forhold til plassering av vindusåpninger og takutforming. Hjørnet er et eget motiv i fasaden og strekker seg ca 15 meter mot vest og nord.

Forslagsstiller er uenig med Byantikvarens betegnelse av Sophies Minde som et "offentlig monumentalbygg" fordi sykehuset Sophies Minde aldri har vært et offentlig bygg. Bygget kan neppe sies å ha en verdig representativ karakter, ei heller fasadematerialer med særlig solid og varig preg. Det forholdet at bygget er stort, gjør det ikke dermed til et monumentalbygg.

Konvertering til boligformål

Byantikvaren beskriver videre en metode for konvertering til boligformål ved hjelp av mezzaninetasjer. Det er utarbeidet en analyse for konvertering av sykehusbygningen Sophies Minde til boligformål, som konkluderer med at konvertering av Sophies Minde vil bli dyrere enn å e nytt se vedlegg.

Tidsdybde og historikk

Byantikvaren uttaler at bygget bidrar til tidsdybde og historisk forankring i området. I denne sammenhengen er det relevant å påpeke at det også gjelder for gravhaugen (år 400-600) og Løkken Sorgenfri (1860) med tilhørende hageanlegg. Dette er elementer som fullt ut beholdes i forslagsstillers forslag. Kronprinsesse Märthas institutt beholdes, slik at denne bygnings kulturhistorie videreføres.

Utnytting av eiendommen

Synspunktene fra Byantikvaren og Fortidsminneforeningen vil begge i størst mulig grad beholde vegetasjon samt all bebyggelse, med unntak av en dobbeltgarasje. I sum vil dette gi en svært begrenset utnyttelse av et sentralt beliggende område.

Grøntstruktur

Forslagstiller deler de synspunkter som fremkommer i forbindelse med bevaring av grøntstruktur. Gangatkomst fra Jørgen Løvlands gate til Bülow-Hanssens plass og grøntarealene innenfor planområdet vil bli forbedret ved at bygningsstrukturen åpner seg mot plassen, alleen tilknyttes Jørgen Løvlands gate og nord/sydgående stisystemer, samt at det etableres kontakt mellom Bülow Hanssens plass. Bülow-Hanssens plass med tilhørende atkomstareal til Jørgen Løvlands gate vil bli ubetydelig berørt av reguleringen.

Reguleringsmessige forhold

Av regulerings tekniske årsaker har man funnet det mest hensiktsmessig å begrense planarbeidet til egen eiendom, dvs. gnr. 227 bnr. 464.

2.4 PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSENE

Regulering av Jørgen Løvlands gate til offentlig trafikkområde i 1942 er fortsatt gjeldende. Den gir imidlertid ikke hjemmel til eventuelt ekspropriasjon, og inkluderes derfor på nytt. På grunn av konsekvenser for berørte eiendommer opprettholdes den regulerte bredde på 10 meter.

Alternative forslag fra garasjelaget er drøftet i vår vurdering. Garasjeanlegget er oppført dels innenfor veiregulering og del på byggeområde for kolonihagehus. Barnehage er regulert på Rosenhoffgata 8-10, og er etablert på nr.8. På nr.10 står en 4+1 etasjes boliggård.

Trafikkanalysen konkluderer med at det ikke er sannsynlig at Jørgen Løvlands gate blir gjennomfartsåre. Parkering for funksjonshemmede er ivarettatt i reguleringsbestemmelsene ved 5 % dekning. Utforming fremgår av forskrift. Evt. krav om tilknytning til fjernvarmenettet vil bli ivarettatt i byggesaksbehandlingen. Forhold vedrørende støy, luftforhold og inneklima skal tilfredsstilles i henhold til gjeldende forskrifter, og er derfor unødvendig å innta i bestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke 1-roms leiligheter som kommentert av forslagstiller.

Det vises forøvrig til Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon.

2.5 LISTE OVER BEMERKNINGER VED OFFENTLIG ETTERSYN

Det er kommet inn 24 merknader fra 21 berørte instanser/naboer idet Byantikvaren, Riksantikvaren og Vegvesenet har kommet med 2 merknader:

1. Bydel Grünerløkka
2. Byantikvaren (2 merknader av 11.2.2004 og 10.5.2004)
3. Samferdselsetaten
4. Oslo Sporveier AS
5. Trafikketaten
6. Helse- og velferdsetaten
7. Undervisningsbygg Oslo KF
8. Brann- og redningsetaten
9. Vann og avløpsetaten
10. Viken Nett
11. Statens Vegvesen – (3 merknader, varsel om innsigelse av 11.02.2004 og tilbaketrekking av innsigelser 18.10.04 og 02.11.04 (kopi av brev til forslagsstiller)
12. Riksantikvaren (2 merknader, innsigelse av 21.06.04, tilbaketrekking av innsigelse for alt. 2, 20.10.04)
13. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen
14. Rosenhoffgata 2c v/ Espen Aarnes
15. Rosenhoffgata 6 v/ Eivind Berger
16. Dæhlenengen Byggeselskap AS v/ advokatene Horn, Sundseth, Riverud, Thorp og Christoffersen
17. Styret i Jørgen Løvlandsgate 21 A/S
18. Garasjelaget Trondheimsveien 130B
19. Rodeløkkens Kolonihager
20. Styret for Ringgaten Terrasse
21. Stiftelsen Nyskolen i Oslo

2.6 SAMMENDRAG

Bydelsutvalget i Grünerløkka (1.) vedtok med 12 mot Fremskrittspartiets 3 stemmer å støtte Plan- og bygningsetatens forslag om å bevare institusjonsbygningene, inklusive Sophies Minde, og at disse konverteres til bolig. Bydelsutvalget mener det bør utredes om det kan bygges en barnehage med inntil 50 plasser innenfor området. Gitt de varslede forslag til omregulering til bolig i nærområdet mener utvalget at det bør utredes hvorvidt det er behov for skole/undervisningsbygg før boligbyggingen kan igangsettes. Bydelsutvalget mener Jørgen Løvlands gt. bør åpnes for gjennomgangstrafikk med 30 km. sone.

Byantikvaren (2.) fraråder alt. 1, fordi det innebærer riving av Sophies Minde. Etaten mener alt. 2 bedre ivaretar kulturminneinteressene, men finner plasseringen av nybygg noe tilfeldig, og savner et klarere helhetsgrep. Byantikvaren krever følgende endringer for at etaten skal kunne anbefale planforslaget:

- De foreslåtte nybyggene inntil lindealleen og kollen med gravhaugen, bør reduseres i størrelse/høyde og delvis endre plassering for å gi bedre rom rundt kulturminnene og landskapselementene. Dette gjelder både bygning B, C, E, F. Bygning G må utformes slik at mest mulig vegetasjon bevares (dette gjelder begge alternativene).
- Plan- og bygningsetatens forslag til nybygg mot lindealleen bør få annen plassering.
- Områdene som reguleres til bevaring, bør utvides til å omfatte hele lindealleens bredde med kroner og rotsoner samt nordre del av tunet med "vaktstua".

Byantikvaren påpeker at det er potensial for noe mer bebyggelse mot nord i området, inn mot branngravlene på nabotomta. Dersom bevaringsinteressene knyttet til bygninger, gravhaug og landskap ikke blir sikret, vil Byantikvaren oversende planforslaget til Riksantikvaren for evt. innsigelse.

I brev av 11.02.04, krever Byantikvaren arkeologisk registrering. Byantikvaren utførte arkeologisk registrering av planområdet i tidsrommet 13.04.04 - 16.04.04, der det ble påtruffet automatisk fredede kulturminner. Byantikvaren ønsker følgende paragraf: § Spesialområde med formål bevaring/park:

Innenfor området regulert til spesialområde med formål bevaring ligger det en automatisk fredet gravhaug samt strukturer under markoverflaten (markert på vedlagt kart). Det må ikke iverksettes tiltak som er egnet til å skade, skjule eller ødelegge det fredede kulturminnet, herunder større inngrep i markoverflaten.

Undersøkelsesplikten ihht. kulturminnelovens § 9 er med dette oppfylt.

Samferdselsetaten (3.) Samferdselsetaten (SAM) mener at laveste parkeringsnorm for bolig i indre by skal legges til grunn, og anbefaler derfor alt. 2. Av hensyn til trafiksikkerhet mener SAM at antallet adkomster fra Jørgen Løvlandsgate til planområdet bør søkes redusert til to. Etaten anbefaler at det kun blir tillatt med høyresving i krysset mellom Chr. Michelsens gate og Jørgen Løvlandsgate. Dersom Jørgen Løvlandsgate reguleres til offentlig vei, anbefaler SAM at den gis en bredde på 12,5 meter inklusive fortau på begge sider. Dette vil ha som konsekvens at veien vil gå helt inntil husveggen, om ikke en av eiendommene må rives. Utbygger må forvente veipålegg til og langs eiendommen. Dersom veien reguleres til offentlig vei bør planlagt ny bebyggelse ligge min. 5 meter fra kant regulert vei. SAM mener løsningen ikke ivaretar de nødvendige hensyn til miljøet på de berørte eiendommene, og anbefaler at hele veien mellom Ring 2 og Rosenhoffgata reguleres til felles avkjørsel (6 meter) i stedet for til offentlig vei, noe som vil medføre mindre inngrep i eksisterende eiendommer i nord.

Oslo Sporveier AS (4.) skriver at fordi det planlagte utbyggingsområde ligger ved et kollektivknutepunkt med ny T- banering, stambusslinjer, trikk med god frekvens, direktebuss til Gardermoen samt et velutviklet servicetilbud, er dette et område man etter gjeldende parkeringsnormer både kan og bør vurdere lavere parkeringsnorm. Ved gateparkering langs Trondheimsveien, må fasaden trekkes betydelig tilbake fordi veibredden i planene etter Sporveiens vurdering er for smal. En tilbaketrukket fasade er å anbefale, der frigjort areal ikke bør brukes til gateparkering. Sporveiene foreslår å vurdere andre løsninger enn gateparkering langs Trondheimsveien. Oslo Sporveier støtter en gjenåpning av Jørgen Løvlands gate, bl.a. fordi det vil bedre forholdene for gang og sykkeltrafikken og bedre ganglenkene til kollektivmidlene på Carl Berner. Sporveien mener gjennomgående biltrafikk evt. kan løses med skilting. Sporveien savner en bredere vurdering av støy- og vibrasjonsproblemene.

Trafikketaten (5.) kan ikke anbefale lavere parkeringsdekning enn det som allerede er tatt hensyn til i gjeldende parkeringsnorm for bolig.

Helse- og velferdsetaten (6.) har erfaring med at kombinasjonen av næringsvirksomhet og boliger i samme bygg ofte forårsaker støyproblemer for beboerne og foreslår følgende reguleringsbestemmelse:

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175.

Etaten mener at alt. 2 med parkering under bakken eller i sokkel er bedre enn alt. 1, da alt. 2 gir ytterligere uteoppholdsareal. Sykkelparkering bør etableres nær hvert enkelt hus.

Undervisningsbygg Oslo KF (7.), støtter Plan- og bygningsetatens i at det fremmes en rekkefølgebestemmelse der boligbygging knyttes til avklaring av skolesituasjonen.

Oslo brann- og redningsetat (8.) påpeker at området må utføres slik at de har tilfredsstillende tilkomst og tilstrekkelig slokkevann. Ved en eventuell omregulering av Trondheimsveien 132 må ikke adkomsten til naboeiendommene for brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy hindres.

Vann og avløpsetaten (9.) gjør oppmerksom på at det må påregnes å utarbeide plan for håndtering av overvann på eiendommen.

Viken Nett (10.) gjør oppmerksom på at nybygg ikke må redusere adkomsten til og ventilasjonen for nettstasjonen de har innenfor området. Opprusting av veibelysning må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.

Statens Vegvesen (11) påpeker at hovedadkomst til planområdet må være via Rosenhoffgata/Jørgen Løvlandsgate. Ny Jørgen Løvlandsgate mot Rosenhoffgata må gis en utforming som sikrer toveis biltrafikk og tosidig fortau. Det må legges inn en rekkefølgebestemmelse om at denne adkomsten må etableres før det gis igangsettingstillatelse. Statens Vegvesen støtter Plan- og bygningsetatens innstilling om at parkering skal sikres på eiendommen i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Nødvendig parkering bør løses under bakken. Vegvesenet støtter Plan- og bygningsetatens i å fremme rekkefølgebestemmelse der boligbygging knyttes til avklaring av skolesituasjonen.

Innsigelser: Statens Vegvesen (SVRØ) varsler innsigelse til begge alternativer på følgende punkter:

1. All varelevering skal skje på egen eiendom.
2. Hovedatkomsten til planområdet må være via Rosenhoffgata./Jørgen Løvlands gate.
3. Ny Jørgen Løvlands gt. mot Rosenhoffgata må gis en utforming som sikrer toveis biltrafikk og tosidig fortau.
4. Det må legges inn en rekkefølgebestemmelse om at denne adkomsten må etableres før det gis igangsettingstillatelse for prosjektet

SVRØ varsler i tillegg innsigelse til alt. 1 om ikke byggegrensen i alt. 1 trekkes 6-7 meter tilbake i forhold til dagens situasjon. SVRØ varsler innsigelse til alt. 2 dersom ikke all varelevering ved bruk av avkjørsel via Jørgen Løvlands gt.

Riksantikvaren RA (12) skriver at fristen for høringen av planforslaget må utsettes til kulturminneinteressene i området er avklart. Riksantikvaren vil ikke ha noen formell rolle i plansaken før Byantikvaren har gjort en helhetlig vurdering av kulturminneinteressene i saken. Riksantikvaren støtter i hovedsak Byantikvarens vurderinger og signaliserer at alternativ 1 er svært uheldig med hensyn til eksisterende bygningsmasse og i strid med sterke regionale interesser. Riksantikvaren finner det positivt at Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et alternativ som innbærer bevaring av sykehusbygningen.

Innsigelser: I brev av 21.06.04 konkluderer Riksantikvaren med å reise innsigelse til alternativ 1, både hva angår riving av sykehusbygningen Sophies Minde og bygning C's nærføring til et automatisk fredet kulturminne. Riksantikvaren reiser innsigelse til alternativ 2 hva angår bygning C's nærføring til et automatisk fredet kulturminne.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (13) uttaler at de ikke kan se at uttalte miljøverninteresser innenfor deres ansvarsområde er truet i denne saken.

Naboen i Rosenhoffgata 2c Espen Aarnes (14) skriver at forslaget vil medføre en betydelig gjennomgangstrafikk i Rosenhoffgata og Jørgen Løvlandsgate. Jørgen Løvlandsgate bør ikke åpnes for gjennomgangstrafikk og det bør plantes trær i Rosenhoffgata / Jørgen Løvlandsgate. Parkeringsanlegget i den nordøstlige delen av området vil bli hevet over bakkenivå og bli skjemmende. Dette kan unngås ved å legge parkeringsanlegget under dagens bakkenivå. Bygg B er plassert i tomtegrensen for tilstøtende trehus i nord. Avstand fra Rosenhoffgata 2c og 4 vil bare bli 5 til 6 meter og trehusrekken. Naboen mener det foreslåtte bygget vil bli uakseptabelt høyt og virke svært skjemmende for trehusene og skygge for utsikt til den vernede alléen. Bygget bør sløyfes fra planene, alternativt bør bygget ikke overstige 4 etasjer.

Eier av Rosenhoffgata 6 Eivind Berger (15) mener det er naturlig å inkludere resten av eiendommen og husrekken beliggende ut mot Rosenhoffgata i planforslaget. Naboen uttrykker sterk bekymring over utsikter til økt trafikkstøy. Han mener utbyggeren er avhengig av å komme til enighet med berørte parter om evt. avståelse av grunn, og finner det underlig at kommunen allerede nå åpner for ekspropriasjon. Han stiller også spørsmål ved habiliteten til Oslo Kommune som grunneier og part i saken. Han mener forslagstiller bagatelliserer konsekvensene en vei vil ha for deres eiendom og mener at hagen i praksis blir borte og eiendommen ødelagt. Naboen mener Oker Arkitektur ikke har lagt til rette for aktiv medvirkning.

Dæhlenengen Byggeselskap AS (16), representert ved forretningsfører/daglig leder Erik Bryde Sunndseth skriver at det økte trafikkvolumet vil belaste selskapets bygninger som vender mot Chr. Michelsens gate og krysset Chr. Michelsens gate – Jørgen Løvlands gate. Han ber om at det tas best mulig hensyn til beboerne i de nærmeste bygningene.

Jørgen Løvlandsgate 21 A/S (17) ønsker at reguleringen foretas som foreslått i alt. 2, men går imot åpning av Jørgen Løvlands gt. De ber om at det tas hensyn til at denne delen av Rosenhoff er et gammelt bomiljø og som er bevaringsverdig.

Garasjelaget Trondheimsveien 130B (18) kan ikke akseptere noen av planforslagets alternativer fordi begge innebærer at over halvparten av deres garasjer går tapt. Garasjelaget anser seg for å være en viktig faktor i strøket for å avlaste gateparkeringen. Dersom planforslaget blir vedtatt med den konsekvens at den østlige garasjerekka går tapt, forutsettes det at man i reguleringen vedtar at utbyggerne stiller

tilsvarende antall erstatningsgarasjer omkostningsfritt og til eie for Garasjelaget. Garasjelaget foreslår to separate inn- og utkjøringer i Jørgen Løvlands gt. og ingen gjennomkjøring.

Rodeløkkens kolonihager (19) påpeker at tilgjengelighet for brannvesen og sykebiler til raden av kolonihytter som ligger nærmest gatetraseen bare kan skje fra Jørgen Løvlandsgate, og det må ved utbyggingen sikres at det fortsatt er tilgjengelighet til kolonihyttene via porter mot gaten. De mener Jørgen Løvlands gt. kun har behov for fortau på en side.

Styret for Ringgaten terrasse (20) opplever en stadig økende trafikkstøy fra Christian Michelsensgate. Dersom det blir gjennomgangstrafikk i Jørgen Løvlandsgate og 400 nye leiligheter i området, mener styret deres bosituasjon blir vesentlig forringet og påpeker at gården allerede har store vansker med parkering.

Stiftelsen Nyskolen i Oslo (21) gjør oppmerksom på at de har inngått leiekontrakt med Stiftelsen Sophies Minde om leie av bygningen Sorgenfri til bruk for skoledrift. De foreslår at reguleringsforslaget endres, slik at Sorgenfri reguleres til spesialområde bevaring med underformål som omfatter deres skoledrift og ikke åpner for boligbygging. De skriver at fleste av Nyskolens elever bor i skolens nærområder fra Sagene og Torshov til Tøyen og Grønland. Etter Stiftelsen syn er den bedre egnet for allmennnyttige formål enn for boligbygging. Interiørmessig bærer den preg av at den har vært bygd som herskapsbolig, og at den har vært brukt som institusjon i mange år. Stiftelsen påpeker at bygging av boliger vil kreve omfattende endringer, mens Nyskolen i utgangspunktet ønsker å bruke huset slik det framstår i dag.

2.7 FORSLAGSTILLERS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGENE

Forslagsstiller mener alt. 2 ikke vil bevare flere grøntområder enn alt. 1, snarere vil det foreslåtte bygget parallelt med alléen medføre riving av flere trær. Forslagsstiller mener bygget parallelt med alleen i alt. 2 slik det ble vist til offentlig ettersyn vil ødelegge virkningen av en fristilt allé og sperre for innsyn fra Trondheimsveien samt kontakten mellom bygg B og parkdraget. Forslagsstiller mener alternativ 1 har et større og lysere gårdsrom mellom bygg A, C og D, der bygning A, B og C vil bli trukket tilbake åtte meter fra senter trestamme for å unngå konflikt med trærnes rotsoner. Forslagsstiller mener at dersom bygning C, som ligger langs kollen og bidrar til å understreke landskapsdraget, avkortes og reduseres i høyde, vil man ikke oppnå stor forskjell på opplevelsen av terrengformasjonen. Bygg G har byggegrenser som åpner for annen plassering av bygningskroppen, den foreslåtte plasseringen er imidlertid utformet etter ønsket om å ta minst mulig trær. Forslagsstiller mener det vil bli vanskelig å åpne dører mot Trondheimsveien da nivåforskjellen fra veien til dekke i 1. etg. er så stor at det hindrer normal tilgjengelighet.

Solstudier viser at gårdsrommet mellom bygg A, C og D får bedre solforhold i alt.1 enn i alt. 2. Dette gjelder spesielt før kl. 1600 vår og høst. Sommerstid og vinterstid vil forslagene ha tilnærmet like solforhold. Se utrykt vedlegg til tema solstudier. I forslaget er det tatt høyde for fortsatt gode lysforhold hos naboer, da området ikke er fullt utbygd mot nord. Anlegget ligger nord og øst for eksisterende boligområder, og vil derfor ikke påvirke omgivelsenes lysforhold nevneverdig. Lysforholdene ved morgen- og middagssol forverres i svært liten grad. Ved ikke å etablere ny bebyggelse nord i området, vil den gamle bebyggelsen langs Rosenhoffgata bli spesielt tatt vare på, eller forringe solforhold og bokvaliteter for naboene i nord.

Forslagsstiller mener Byantikvarens krav om arkeologisk registrering av planområdet burde vært avmeldt i forbindelse med forhåndsuttalelsene. I Byantikvarens "Rapport arkeologisk registrering", mener forslagsstiller arkeologen verken bekreftet eller avkreftet at haugen virkelig er en gravhaug. Forslagsstiller mener at hvis det er en gravhaug er den i stor grad transformert pga. betongfundamentet som Oker Arkitektur as har målt til 1m dybde og ikke 0,2 m som står i rapporten. Fundamentets dybde innebærer at den mulige gravhaugen er ytterligere ødelagt i forhold til Arkeologens rapport.

Ifølge reguleringsforslaget, vil det ikke bli oppført bygg nærmere gravhaugen enn ca. 20 meter. Forslagsstiller kan derfor ikke se at bygg C verken tildekker, skjuler eller på annen måte utilbørlig skjemmer den mulige gravhaugen (jmf. kulturminnelovens § 3). Planens bebyggelsesmønster gir åpent innsyn fra Christian Michelsensgate og en god eksponering av haugen mot sør. Forslagsstiller stiller spørsmål til graden av hensyntagen til et objekt som ikke med sikkerhet er påvist å være et kulturminne. Bygg C blir ikke endret i høyden da det ikke vil bidra til økt synbarhet av den mulige gravhaugen, men noe redusert i lengderetningen for å gi rom til alleens trerøtter.

Som en generell kommentar ønsker forslagsstiller å trekke en parallell til Rikshospitalet og bygningene som ble revet der. Begge anleggene er bebyggelsesmessige og sosialhistoriske institusjoner. Likevel ble både Medisinblokken og Hudavdelingen ved det gamle Rikshospitalet revet, etter en diskusjon der det ble ført samme resonnement som ved Sophies Minde.

For delvis å imøtekomme Vegvesenets merknad foreslår forslagsstiller å trekke byggegrensen langs Trondheimsveien tilbake 4,8 meter i forhold til dagens situasjon. 1. etg. langs Trondheimsveien kan trekkes tilbake fra veien i den grad det er nødvendig for å opparbeide varelevering og parkering. Forslagsstiller foretrekker at hovedadkomsten til området fra Jørgen Løvlandsgate blir forvaltet av det offentlige. Men peker på konsekvensene vil bli alvorlige for barnehagen og Rosenhoffgata 6 dersom det skal tas hensyn til krav om siktlinjer for offentlig vei idet hjørnet på barnehagen og Jørgen Løvlandsgate 6 skygger for sikten. Derfor vil regulering til den veibredden som har minst konsekvens ifht. naboer være ønskelig. I forslaget er bredden på eksisterende vei, som har fortau på en side, videreført av hensyn til gangtrafikk til og fra området. Dersom veien reguleres til felles avkjørsel, vil den ikke ha fortau og det blir dårligere forhold for fotgjengere. Forslagsstiller mener det er nødvendig med tre avkjørsler fra Jørgen Løvlandsgate, med tanke på hvordan trafikken er organisert innenfor området og peker på at det kun etableres en ny avkjørsel fra Jørgen Løvlandsgate.

Carl-Berner-krysset har et av de beste kollektivtrafikktilbudene i Oslo. Dette bør tilsi at man kan vurdere en lavere parkeringsnorm. Fordi forslaget har store uteområder, som tilsvarer kommunale normer, er det ønskelig å plassere parkering på bakken. Den nærliggende Bülow- Hanssens plass er en offentlig park som har et godt tilbud til nærområdene. I tillegg er det god nærhet til Tøyen- parken og Ola Narr. Dersom all parkering skal under bakken, åpner man for et annet bebyggelsesmønster.

Forslagstiller stiller spørsmål om hvorfor akkurat dette prosjektet/planforslaget må ta belastningen med en rekkefølgebestemmelse om sikring av skoletomt før bygging.

Forslagstiller har foretatt en analyse for å se på potensialet for å utnytte sykehusbygningen Sophies Minde til boliger. På grunn av høye kostnader og liten effektivitet, anses ikke dette som realistisk. Rivekostnader for Sophies Minde mener forslagsstiller ikke bare bør belaste ett bygg, men det totale utbyggingspotensialet og fordeles på hele området. Plan- og bygningsetaten beskrevne rivekostnaden på 10 millioner, med en pris pr. m² på 500 kr mener forslagsstiller ikke er korrekt da bygget er på 13.450 m². Store areal (1550 m²), som ikke kan brukes til bolig representerer på sikt store driftskostnader. Energiforbruk vil være en driftsutgift som må trekkes inn i den totale økonomiske beregningen selv om de ikke kommer til uttrykk i byggekostnadene. Erfaring viser at pris for ombygging ligger nær pris for nybygg for prosjekter som ligger til rette for ombygging til bolig. Kostnadsoverslag fra NCC gir en kvadratmeterpris for ombygning som ligger 3100 kr over pris for nybygg.

Av reguleringstekniske årsaker har forslagsstiller funnet det hensiktsmessig å begrense planarbeidet til eget tomteområde, men har ingen motforestillinger mot at naboeiendommene mot Rosenhoffgata blir omregulert til boliger.

Garasjene til Garasjelaget Trondheimsveien 130 B står oppført på regulert veiareal og areal regulert til fritidsbebyggelse. Forslagstiller kan ikke se at formålet er i tråd med gjeldende regulering og anbefaler garasjelaget å omorganisere garasjene innenfor de nye rammene. Forslagstiller finner kravet om å få gratis underjordisk parkering av Sophies Minde urimelig.

Forslagstiller mener det er vanskelig å finne ny bruk for hele sykehusbygningen Sophies Minde som er økonomisk realistisk. Det har ikke vært foretatt en analyse av byggets egnethet til skole eller næringsformål. I et bygg som er spesialtilpasset sykehusfunksjoner, mener forslagsstiller man må regne med omfattende kostnader ved tilpasning til andre formål.

2.8 PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGENE

Bydelsutvalget har bedt om at det vurderes en barnehage innpasset med inntil 50 plasser. Planen åpner for barnehage, men størrelsen må tilpasses den bevaringsverdige bygningen og det utearealet som er til

disposisjon. Det forutsettes videre at det er sambruk av barnehagens uteareal med tilgang for beboerne etter barnehagens åpningstid.

Byantikvaren har ønsket både reduksjon og endret plassering av flere av nybyggene. Som følge av dette har Plan- og bygningsetaten fjernet bygningen mot lindealleen i alt.2 og erstattet det med et mindre volum mot Trondheimsveien. Etaten mener dette er en forbedring av planen. Dessuten er feltet med bygg C i alt.2 redusert både i utstrekning og høyde slik også Riksantikvaren har krevd. De øvrige ønskene vedr. det enkelte byggefelt er ikke justert da etaten mener bygningenes retning og beliggenhet gir området en klar form og tydelige uterom. Ønsket om utvidelse av bevaringsområdet rundt lindealleen er etterkommet i begge alternativer.

Samferdselsetaten har anbefalt en veibredde på 12,5m dersom Jørgen Løvlands gate reguleres til offentlig vei. Plan- og bygningsetaten mener en slik veibredde har for store konsekvenser og er u hensiktsmessig. Gjennomføring av Jørgen Løvlands gate frem til Rosenhoffgata i 10 meter bredde som foreslått vil innebære riving av et garasjeanlegg, samt reduksjon av ca 120-130 m² uteareal hver på Rosenhoffgata 6 og 8-10 (barnehage), samt medføre fjerning av fine gamle trær. En veibredde på 12,5 m vil ha ytterligere negative konsekvenser. Plan- og bygningsetaten anser det også som lite hensiktsmessig med en slik breddeøkning så lenge nedre del av Jørgen Løvlands gate mot Christian Michelsens gate er regulert i 10 meters bredde. Sekundært anbefaler Samferdselsetaten Jørgen Løvlands gate som en felles avkjørsel. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at den bymessige gatestrukturen i dette området bør følges opp med en gjennomgående offentlig gate. Foreslåtte restriksjoner knyttet til inn- og utkjøring til Chr. Michelsens gt. mener Plan- og bygningsetaten er trafiksikkerhetsmessige tiltak, som bør vurderes i forbindelse med gjennomføringen av planen.

Helse- og Velferdsetaten vil ha bestemmelser om støy fra tekniske installasjoner, vibrasjoner og strukturlyd med henvisninger til Norsk Standard inn i bestemmelsene. Alle byggesaker må forholde seg til standarden, det er derfor unødvendig å gjenta kravet i reguleringsbestemmelsene. Krav om risikovurdering av forurenset grunn, som fremgår av forurensningsforskriften, er det av samme grunn unødvendig å gjenta.

Når det gjelder Statens Vegvesens innsigelser er disse etterkommet i forslaget og innsigelsene er trukket skriftlig. Det er tatt med reguleringsbestemmelse vedr. varelevering fra Jørgen Løvlands og opparbeidelse av gaten før det gis midlertidig brukstillatelse. Den foreslåtte reguleringsbredden tillater toveis trafikk og tosidig fortau, men selve detaljutformingen er vanligvis ikke reguleringsstema. Byggegrensen i alt. 1 er trukket tilbake 4,8 meter hvilket Vegvesenet har akseptert. Når det gjelder punktet om hovedadkomst fra Rosenhoffgata mener Plan- og bygningsetaten at reguleringsforslaget ikke er til hinder for dette, men at dette er et spørsmål som styres i forbindelse med gjennomføringen, gjennom skilting og eventuelt fysiske hindringer i Christian Michelsens gate som flere er inne på i sine merknader.

Når det gjelder Riksantikvarens innsigelser er disse etterkommet i alt. 2 gjennom endringer av forslaget og innsigelsene er trukket. I dialogen Plan- og bygningsetaten har hatt med Riksantikvaren om innsigelsen har vi forholdt oss til at illustrasjonsplanene viser maksimal utbygging. Når det nå viser seg at illustrasjonsplanen for alt. 1. som også har vært utgangspunkt for alt. 2. viser mindre bebyggelse enn foreslått maks. T-BRA, er dette uheldig da illustrasjonsplanene vil gi misvisende inntrykk. Derfor har Plan- og bygningsetaten korrigert T-BRA i alt. 2, slik at illustrasjonsplanen viser maksimal utbygging. Forslagsstiller har valgt å ikke endre sitt forslag i forhold til innsigelsene, fordi forslagsstiller mener de foreslåtte endringene ikke bidrar til forbedrete løsninger eller bedret økonomi i prosjektet.

Eier av Rosenhoffgata 6 ber om inkludering av hele husrekken i planforslaget. Plan- og bygningsetaten mener at dette området krever nærmere vurderinger vedrørende bl.a. bevaring og bruk som bør avklares i en egen plan uten forsinkelse av foreliggende forslag. Når det gjelder høyden av bygg B mot Rosenhoffgata 2c og 4, er denne i alt.2 redusert til en høyde tilsvarende 4 etasjer nærmest eiendommen. Alt.1 er uendret med høyde tilsvarende 6 etasjer.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at eier av Rosenhoffgata 6 er bekymret for de ulempene planen har for denne eiendommen. Eiendommen blir vesentlig berørt. Samtidig vil eiendommen få en situasjon som ikke er uvanlig i en bystruktur. Et veigjennomslag her er helt nødvendig for å få videreutviklet Trondheimsveien 132. Reguleringen er ikke ny, det nye vil være at regulert vei vil bli opparbeidet.

Det samme kan sies om konsekvensene for deler av garasjeanlegget som ligger på kommunal regulert veigrunn. Staten ser at konsekvensene av planen rammer garasjelaget, men staten kan ikke se at garasjelaget har krav på erstatningsgarasjer. Den muligheten som kan være aktuell er at planområdet kan få kapasitet til å leie ut noen plasser i nytt garasjeanlegg.

Vedrørende bemerkningen fra Nyskolen i Oslo om å sikre skoledrift i bygningen Sorgenfri, er dette gjort ved å føye til underformålet undervisning.

Det vises for øvrig til Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon i kapittel 3.

2.9 NEDFOTOGRAFERTE BEMERKNINGER

Se eget vedlegg.

KAPITTEL 3: PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING OG KONKLUSJON

Overordnede mål

Begge alternativer er i tråd med overordnede planer, ved at det i hovedsak foreslås boligutvikling, samt samordnet areal- og transportplanlegging ved utvikling i et område med god kollektivtilknytning. Planforslagets alt.2 vil etter Plan- og bygningsetatens vurdering også ivareta bevaringsaspektet fullt ut ved at også Sophies Minde reguleres til bevaring.

Alternativer og forsøk på omforent løsning

Plan- og bygningsetatens har i behandlingsprosessen ønsket å finne fram til et felles omforent forslag og foreslo et kompromissforslag for Sophies Minde med delvis riving av bygningen mot bakgården og bevaring for øvrig. Denne løsningen fikk imidlertid ingen støtte verken fra forslagstiller eller bevaringsmyndighetene. Etaten har derfor fastholdt sitt bevaringsalternativ og tilpasset dette slik at det har støtte fra bevaringsmyndighetene.

Byforming

Begge alternativene sikrer bevaring av viktige bygninger og landskapselementer, samt gir fornyelse og forbedring av bygningsmassen. Forslaget kan tilføre kvaliteter som styrker strøkets attraktivitet, understøtte et godt lokalt miljø samt ivareta oppvekstmiljøet for barn og unge. Bevaringshensynene har i stor grad diktert organiseringen og disposisjonen av forslaget. Ny bebyggelse er foreslått ut fra intensjonen om å ta vare på miljø og oppgradere viktige kvaliteter på eiendommen.

Bevaring

Eiendommen har sterke bevaringsinteresser, og både bebyggelse og uteanlegg er oppført på Byantikvarens gule liste.

I alt. 1 foreslår forslagstiller å rive Sophies Minde bl.a. uti fra den begrunnelse at den har vært igjennom omfattende bygningsmessige endringer. Byantikvaren fraråder sterkt riving og Riksantikvaren har fremmet innsigelse til alt. 1 hva angår riving av sykehusbygget og innsigelse til begge alternativer hva angår bygg C's nærføring til et automatisk fredet kulturminne.

Plan- og bygningsetaten har gjort endringer i alt. 2 for å imøtekomme innsigelsen ved å redusere byggefeltet mot gravhaugens østside både når det gjelder utstrekning og høyde. Samtidig er det gjort endringer for å gi forslaget en større grad av fleksibilitet i forhold til ombygging til boliger ved at det mot gårdsrommet åpnes for visse ombygginger og fasadeendringer. Forslagstiller har ikke gjort endringer i forhold til innsigelsen fra Riksantikvaren i sitt alt.1.

Plan- og bygningsetaten mener bevaringsaspektet er tillagt stor vekt, særlig i alternativ 2, der nesten 40 % av planområdet er foreslått til bevaring. Plan- og bygningsetaten mener Sophies Minde i dag har store kvaliteter. Med sin utforming, størrelse og beliggenhet mot Trondheimsveien, gir den karakter til strøket. Den vil bidra til historisk forankring, og styrke boligområdet og strøkets identitet i en bymessig sammenheng.

Forslagstiller har etter offentlig ettersyn utarbeidet illustrasjoner som viser en delvis bevaring av Sophies Minde og som er beskrevet i kap.1.6. Illustrasjonene viser opprettholdelse av hjørnebygget og fasade mot Bülow Hanssens plass. Forslagstiller har ikke ønsket å endre sitt alt.1 i tråd med disse illustrasjonene. (For øvrig er reguleringsforslagets alt. 1 slik det er utformet ikke til hinder for opprettholdelse av hjørnebygget som illustrert.)

Utnyttelse, utforming og kvaliteter

Bygeområdet mellom Sophies Minde og Gravhaugen i alt. 1 er foreslått som et sammenhengende byggeområde. En slik utforming sikrer ikke intensjonen om langsgående lameller i denne delen av området. Etaten mener langsgående lameller best vil ivareta hensynet til bevaringsinteressene, tilgjengeligheten til Bülow Hanssens plass og utlufing av området. I alt. 2 er denne åpenheten og strukturen sikret med byggegrenser.

Plan- og bygningsetaten mener at vist ny bebyggelse på illustrasjonsplanen i hovedsak er foreslått nennsomt i forhold til eksisterende høyder og bebyggelsens utstrekning. Imidlertid er foreslått maks. T-BRA i alt. 1 vesentlig høyere enn bebyggelsen vist i illustrasjonsplanen, og illustrasjonen gir et fortegnet inntrykk. Avviket kan tilsvare så mye som 40 leiligheter. Plan- og bygningsetaten mener dette er uheldig. På grunnlag av den viste illustrasjonsplanen mener etaten at ytterligere volumøkning i tråd med foreslått maks. T-BRA vil gi en alt for høy utnyttelse av området, sannsynligvis med volumøkning både i høyde og utstrekning. En sammenligning av illustrasjonsplanene alt. 1 og alt. 2 gir også 40 leiligheter i differanse.

Plan- og bygningsetaten har redusert T – BRA for alt. 2, både for å etterkomme krav fra Riksantikvaren og for at den viste illustrasjonsplanen og foreslått arealgrense (maks. T-BRA) skal være i overensstemmelse. Begge alternativene viser byggehøyder på 6 etasjer på illustrasjonsplanen, men regulerte høyder i alt. 1 gir mulighet for 7.etasjer flere steder.

Plan- og bygningsetaten kan se at ombygging av eksisterende bygninger vil gi særlige utfordringer i forhold til krav om leilighetsfordeling. For å legge forholdene bedre til rette for ombygging av Sophies Minde til boliger åpner derfor leilighetsfordelingen i alt. 2 for en større andel 2-roms leiligheter med fordelingen 50 % 2- roms og 50 % 3-roms eller større for denne bygningen.

Av samme grunn er Plan- og bygningsetaten inneforstått med at det kan være vanskelig å unngå enkelte ensidig belyste leiligheter mot nord i Sophies Minde og åpner for dette i alt. 2, forutsatt at det kompenseres med andre kvaliteter som lysflater, karnapp, balkong o. l.

Formål

Plan- og bygningsetaten støtter Stiftelsens mulighetsanalyse som konkluderer med at området bør reguleres til boligformål. Dette er da også hovedintensjonen i begge alternativer. Samtidig åpner alt. 2 for annen bruk av Sophies Minde. Bygningen har en foreldet innvendig struktur med høye etasjer og andre bærende konstruksjoner som kan gjøre en ombygging omfattende og kostbar. Plan- og bygningsetaten har derfor vurdert det slik at denne bygningen bør ha en stor grad av fleksibilitet i forhold til bruk.

På samme måte er det lagt grunnlag for en fleksibel bruk av Vaktstuen nord i området. På grunn av sin størrelse og tilknytning til Sorgenfri kan denne benyttes til mange ulike bruksområder som forsamlingslokale, lekestue for barnehage, grupperom i undervisningssammenheng med mer.

Etablering av serveringssteder og forretning mot Trondheimsveien er et tilskudd til Trondheimsveien som kollektiv- og strøgsgate, og bidrar til en bymessig og levende område, også i forhold til etablering av ny holdeplass og Carl Berner som et senterområde. Bydel Helsefyr-Sinsen er godt dekket opp med handletilbud ifølge forarbeidene til kommunedelplanen for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Derfor er forretningsandelen begrenset til 500 m² i alt. 2 mot 1000 m² i alt.1. I alt. 2 er det forutsatt at virksomhetene i Sophies Minde vil ha varelevering fra gårdsrommet, og etaten mener dette vil begrense behovet for de største varetransportene. De samme betraktninger kan gjøres gjeldende dersom man etablerer bevertning eller strøktjenende virksomheter.

Tidligere barnehage på eiendommen Sorgenfri er nedlagt. Det antas at barnehagen var for ansatte på sykehuset, og at det ikke lenger var grunnlag for drift etter flyttingen. Bydelen har et akutt behov for barnehageplasser. Plan- og bygningsetaten er enig med bydelen i at Sorgenfri på ny bør vurderes som barnehage og har åpnet for dette i reguleringsformål og bestemmelser.

Den store boligutbyggingen i denne delen av byen, anslått til ca.3000 nye boliger, viser at det er behov for økt skolekapasitet. Derfor mener Plan- og bygningsetaten at skoledekningen må være avklart før utbygging kan gjennomføres. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelse i alt. 2. Forslagstiller har ikke ønsket å ha dette med i alt. 1.

Uteareal, vegetasjon og parkering

Gravhaugen og kollen midt i området vil kunne bli et verdifullt oppholdsareal. Det er solfylt og avskjermet mot støy. Dersom Sorgenfri skal benyttes til barnehage må det være en forutsetning at dette arealet må kunne benyttes av beboerne på ettermiddagstid; dette er derfor tatt inn forslag til reguleringsbestemmelser i begge alternativene. Hvis dette skal sikres juridisk, kan det ordnes gjennom en privatrettslig avtale.

Bevaringsformålet for kollen gjør at vegetasjon er sikret. De store trærne i området mot vest kan det imidlertid være vanskelig å sikre ved oppføring av bygg G og gjennomføring av Jørgen Løvlands gate som innebærer vesentlige terrengendringer.

Forslagsstillers intensjon er å legge opp til et tilgjengelig område med mulighet for allmennhetens gjennomgang via gangveier samt bedre forbindelsen mellom grøntarealene i og utenfor planområdet. Dersom dette skal sikres bør det etter Plan- og bygningsetats vurdering innebære minst mulig inngjerding samt en tinglyst rettighet for allmennheten til å ferdes gjennom området langs lindealléen. Disse forholdene har ikke forslagsstiller ønsket å sikre i reguleringsbestemmelsene, noe som svekker realiseringen av at område et tilgjengelig for allmennheten.

Reguleringsbestemmelsene for alt. 1 tillater mesteparten av parkeringen over bakken. Illustrasjonsplanen viser parkering bl.a. ved bauta sør i området. Plan- og bygningsetaten mener dette er uheldig i forhold til denne særegne lille plassen og den åpne og visuelle sammenhengen mellom kollen, plassen med bauta og Bülow Hanssens plass, samt at det vil redusere noe av de fine kvalitetene som ellers legges inn i planen. Illustrasjonsplanen viser videre bakkeparkering i tilknytning til hver av innkjørslene med hovedtyngde i nordlig del. Slik planen fremstår, mener Plan- og bygningsetaten at den store andelen bakkeparkering gir et nærområde for boligene preget av parkering. Spesielt uheldig er det i forhold til bygg B og F. Noe bakkeparkering (20 plasser) må også påregnes i alt.2, men her er mesteparten av parkeringsdekningen forutsatt lagt under terreng. Det er ikke uvanlig å kreve dette ved rehabiliteringsprosjekter når det allikevel skal bygges parkeringsanlegg for nye boliger som i dette tilfelle.

Forslagsstiller har i sitt alt.1 endret reguleringsbestemmelsen ved at parkeringsnormen nå er gjort gjeldende samtidig som 50 % av parkering generert av ny bebyggelse skal legges under bakken. Plan- og bygningsetaten kan imidlertid ikke se at denne endringen gjenspeiles i illustrasjonsplanen. Etter gjeldende norm skal det avsettes ca. 250 p-plasser. Illustrasjonsplanen viser kun 164 p-plasser der 76 biler parkeres under dekke i nord, 20 biler i kjeller under bygg G og resterende som overflateparkering. Etaten mener det ikke er redegjort tilstrekkelig for dette forholdet. I alt. 2. er parkeringskravet redusert for Sophies Minde til 75 % av normen. Dette mener etaten er forsvarlig p.g.a områdets nærhet til kollektivknutepunkt. Den nye p-normen for boliger omfatter krav om 5 % avsatt for funksjonshemmede samt sykkelparkering. Det er derfor nødvendig å sikre dette spesielt i bestemmelsene.

Offentlig vei, trafikkforhold, avkjørsel

Plan- og bygningsetaten har vurdert forslagene fra garasjelaget om evt. å flytte veien 5 meter lenger østover. Et slikt forslag vil gå på bekostning av forslagstillers eiendom. Det synes mest rimelig å regulere veien på allerede regulert trasé. Det er garasjene som er oppført på regulert veiareal. Dersom veien skal reguleres med fysisk adskillelse, må veidelene avsluttes med snuplass eller vendehammer, bla med tanke på kommunens vedlikehold. Dette vil beslaglegge uforholdsmessig store arealer, og synes ikke ønskelig. Derfor mener vi foreløpig at den beste løsning er som foreslått med en offentlig vei mellom Chr. Michelsens gate og Rosenhoffgata.

Vi har også vurdert muligheten for å regulere veien til felles avkjørsel. En felles avkjørsel trenger ikke være bredere enn 6 meter Dette kan innebære at garasjeanlegget muligens kan bli stående hvis traseen legges inntil planområdet, og at eiendommene i nord blir mindre beskåret. En felles avkjørsel her vil måtte bli felles for alle som sogner til den, og disse partene får felles plikter og rettigheter. Dvs. at veien skal opparbeides og driftes i fellesskap av disse parter, og er kommunen uvedkommende. Imidlertid synes det likevel, på grunn av de store terrengforskjeller, vanskelig å opparbeide en vei uten at garasjene må fjernes. Ellers vil taket på garasjene ligge i nivå med veien, og det må sannsynligvis etableres en mur i grensen av veien. Alternativt til felles avkjørsel, kan det også tenkes en privat avkjørsel fra Rosenhoffgata frem til eiendommen. Denne behøver ikke være bredere enn 4 meter og vil gi minst konsekvenser for berørte eiendommer. Dette er imidlertid ikke ønsket av forslagstiller.

Plan- og bygningsetaten mener en fornyet regulering av Jørgen Løvlands gate til offentlig vei i 10 m bredde er et riktig grep i forhold til å videreføre den by- og gatestrukturen området er en del av. Dette støttes av Statens Vegvesen. Samferdselsetaten har imidlertid i sine kommentarer anbefalt felles avkjørsel samtidig som de har gått inn for en gatebredde på 12,5 meter dersom forslaget er offentlig vei. Plan- og bygningsetaten mener en gatebredde på 10 meter må være riktig i dette området. Denne bredden tilsvarer

opparbeidet bredde sør for området. Samtidig vil en gatebredde på 12,5 meter få ytterligere uheldige konsekvenser for miljøet og eiendommene som blir beskåret. I dag har eiendommen atkomst fra Christian Michelsens gate via Jørgen Løvlands gate med to avkjørsler. Plan- og bygningsetaten mener det kan synes mye med tre avkjørsler til eiendommen på en strekning av ca 175 m. Imidlertid kan dette begrunnes ut fra terrengfallet på eiendommen, og bevaringshensynet som gir begrensning på hvor parkering under terreng/bebyggelse kan etableres.

Ved opparbeidelse av hele Jørgen Løvlands gate uttrykker veimyndighetene at innkjøring fra Christian Michelsens gate er trafikkmessig vanskelig. Man har derfor valgt å regulere Jørgen Løvlands gate på nytt for å belyse konsekvensene både trafikalt og i forhold til naboskapet, samt gi hjemmel for eventuell ekspropriasjon. Statens vegvesen har i sin innsigelse til planen, som for øvrig er trukket, bl.a. vært opptatt av at trafikken inn til området i hovedsak må skje via Rosenhoffgata og ikke fra Christian Michelsens gate. Med hovedtyngden av parkeringen nord i området ligger det til rette for dette, men en regulering av trafikkstrømmen i Jørgen Løvlands gate må eventuelt løses med andre virkemidler enn regulering.

Statens Vegvesen krevde byggelinjen tilbaketrukket i forbindelse med nybygg langs Trondheimsveien i alt. 1 og la inn innsigelse på dette punkt. Planen er endret i tråd med kravet og innsigelsen er trukket. Oslo Sporveier anbefaler at fasaden mot Trondheimsveien trekkes tilbake, men anbefaler ikke at det frigjorte arealet brukes til varelevering. Statens Vegvesen har stilt et absolutt krav om at varemottak i alt. 2 ikke kan skje fra Trondheimsveien. Varemottaket må derfor skje via Jørgen Løvlands gate og gjennom området. Plan- og bygningsetaten mener dette stiller spesielle krav til utformingen av utearealene slik at brukskonfliktene kan reduseres til et minimum. Plan- og bygningsetaten mener det er ønskelig å begrense varemottaket til mellom kl. 7 og kl. 15. Det kan evt. gjøres ved skilting. Av samme grunn har man i alt.2 foreslått å begrense størrelsen på forretningsarealene slik at større varetransporter kan unngås.

Gjennomføring og økonomi

Plan- og bygningsetaten anbefaler at Sophies Minde rehabiliteres til bolig, men er ikke enig i forslagstillers vurdering om at det er det eneste aktuelle bruksområdet. Etaten er klar over at forslagstillers mener at rehabilitering av Sophies Minde til bolig vil være økonomisk ulønnsomt (se forslagstillers og Plan- og bygningsetatens vurdering av kostnader som følger i vedlegg). Vi ser at en ombygging vil være krevende på grunn av høye etasjehøyder og ineffektive arealer. Samtidig mener etaten at reguleringsplanen nå har lagt til rette for stor grad av fleksibilitet i forhold til Sophies Minde med flere bruksmuligheter, større grad av mindre leiligheter, ensidige nordvendte leiligheter og muligheter for en viss grad av fasadeendringer og takoppbygg mot uteområdet som vil gjøre det lettere å utnytte bygningen. Disse forholdene mener vi gjør det mulig å transformere bygningen til annen bruk.

Forslagstillers hevder at krav om parkering under terreng vil representere en kostnad som gjør bevaring av Sophies Minde enda vanskeligere økonomisk. Som en kompensasjon for dette er alt.2 endret slik at kravet til parkeringsdekning for Sophies Minde er redusert i forhold til normenbevaring p.g.a.bevaring.

Konklusjon

Hovedforskjellen i alternativene er bevaring eller riving av bygningen Sophies Minde, og at alt. 2 åpner for en enda mer fleksibel bruk av bygningen som kompensasjon for bevaringen. I tillegg kommer bl.a. størrelsen på forretningsarealet, andel parkering under terreng samt betydningen av manglende skolekapasitet.

Begge alternativer er i tråd med overordnede planer, ved at det i hovedsak foreslås boligutvikling, samt samordnet areal- og transportplanlegging fordi det fortettes i område nær kollektivknutepunkt. Alt. 1 gir en åpnere forbindelse til Bülow Hanssens plass med en oppdeling av nybygget mot Trondheimsveien og plassen, mens alt. 2 krever mer parkering under bakken, og bidrar til mer attraktive uteområder på den måten. Riksantikvaren har innsigelse til alt. 1 hva angår riving av Sophies Minde og bygg C's nærføring til et automatisk fredet kulturminne, men har frafalt innsigelsen til alternativ 2. Statens Vegvesen har frafalt innsigelser til begge alternativene.

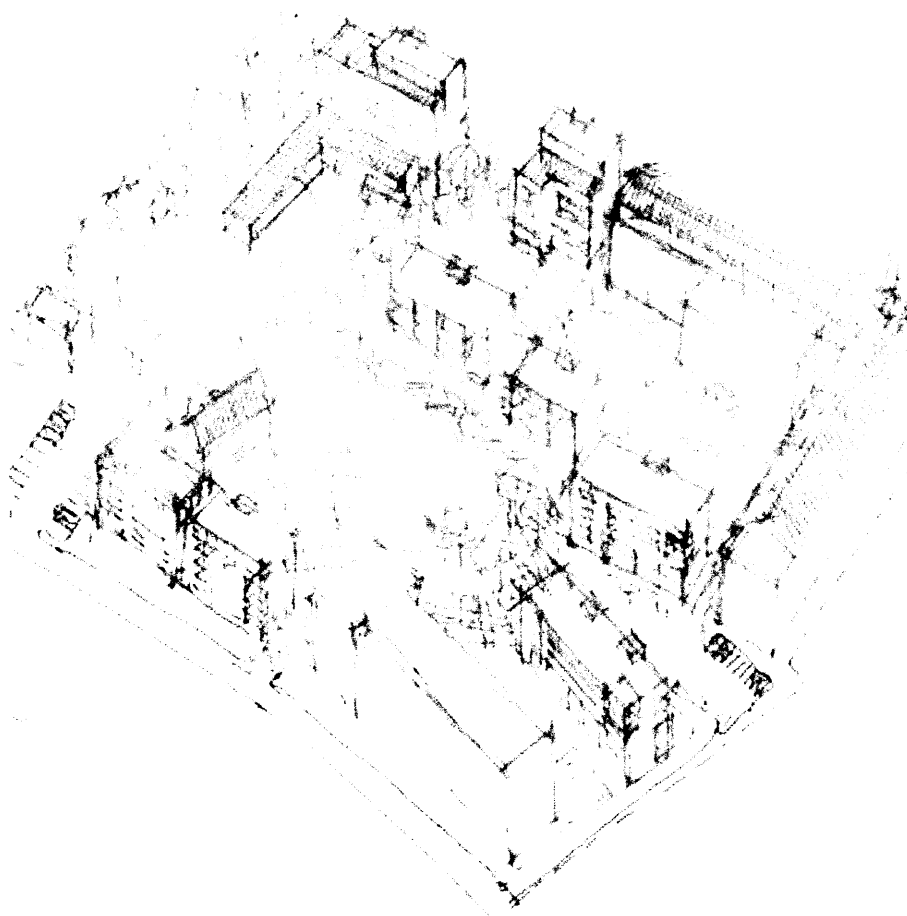
Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Forslagsstillers planbeskrivelse

Forslag til reguleringsplan for TRONDHEIMSVEIEN 132, SOPHIES MINDE, alt 3.

Forslagsstiller: Otium AS, Postboks 351, 4067 Stavanger
Tef: 51 84 16 00 mail: tore@otium.no
Kontaktperson: Tore Lie (mobil: 909 22 678)

Konsulent: Link signatur AS, p.b. 302, 1326 Lysaker
Tel.: 67 12 43 11 mail: of@link-signatur.no
Kontaktperson: Oddveig Foss



22.11.06

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	3
2. BAKGRUNN	4
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	4
7. PLANFORSLAGET	7
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	166
9. ILLUSTRASJONER.....	18

Med tanke på at denne beskrivelsen delvis skal danne underlag for saksfremlegget, er det benyttet samme kapitteinndeling som kommunens maler for saksfremlegg.

2. BAKGRUNN

Stiftelsen Sophies Minde startet planarbeid med eiendommen i 2002 og fremmet forslag til reguleringsplan for Sophies Minde-området. Før offentlig ettersyn utarbeidet Plan- og bygningsetaten et alternativ planforslag; - alt.2, og begge planforslagene ble lagt ut til offentlig ettersyn og saken ble deretter oversendt byrådsavdeling for byutvikling i brev dat. 23.12.2004.

Etter at saken ble oversendt rådhuset har det vært en dialog mellom Byrådsavdeling for byutvikling, Byrådsavdeling for barn og unge og ny eier om å innpasse en 16-avdelings barnehage innenfor planområdet. Basert på dette sendte Byrådsavdeling for byutvikling brev til Plan- og bygningsetaten om å igangsette utarbeidelse av et reguleringsforslag med 16-avdelings barnehage.

Dette reguleringsforslaget fremmes nå av Otium. Forslaget fremmes som planforslagets alternativ 3.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

I dette kapitlet er det lagt vekt på å fokusere på forskjellen mellom foreliggende alt. 3 og tidligere utarbeidede planforslag.

Barnehager

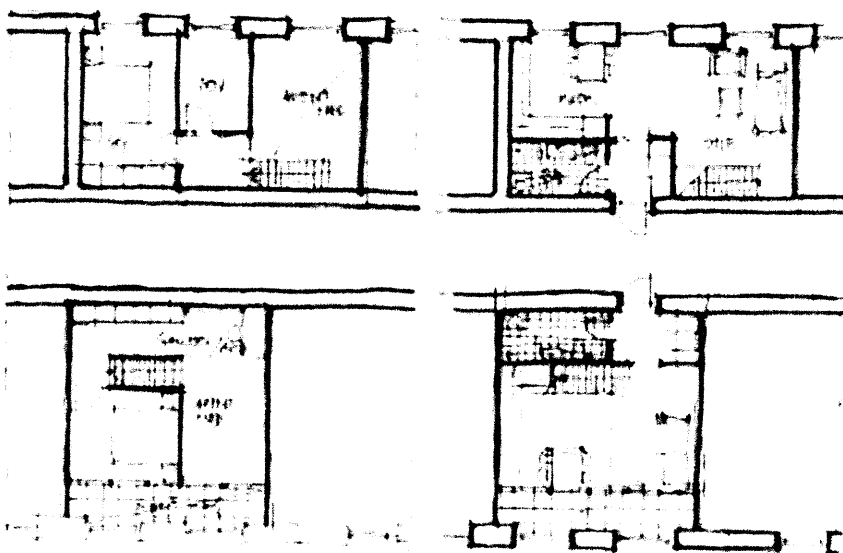
Hovedendringen mellom planforslagets alt. 2 og foreliggende alt. 3 er at det er innpasset 16 avdelinger barnehage i nordre del av planområdet.

Verneinteresser

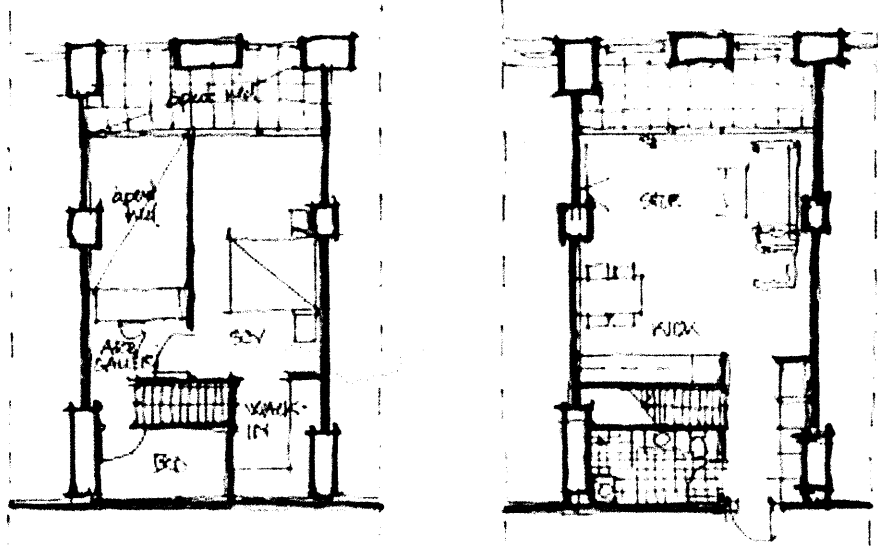
Planforslagets alternativ 3 legger opp til bevaring av eksteriøret av storparten av eksisterende bebyggelse, KMI-bygget, Sorgenfri, Sophies Minde og vaktstuen nord i planområdet. Som i planforslagets alt. 2 åpnes det opp for at det kan foretas visse ombygninger av den bevaringsverdige bebyggelsen.

Planens alt. 3 foreslår at det innenfor spesialområde bevaring ikke stilles krav til leilighetssammensetning, og at forbud mot ensidige belyste leiligheter mot nord eller nordøst tas ut. Dette begrunnes med at kravet om bevaring av fasadene er uforenlig med leilighetssammensetning og krav om gjennomlyste leiligheter. Sophies Minde-bygget har en bredde på fra 15 –25 m. Bredden og krav om at eksisterende fasader skal bevares innebærer at en ikke kan oppnå gjennomlyste leiligheter med gode planløsninger. Mange av etasjene har høy etasjehøyde, og sammen med høye vinduer (og balkonger på fasadene mot gårdsrommet) vil dette kunne gi gode lys- og romkvaliteter.

Eksisterende bygningsstrukturer i KMI-bygget og Sophies Minde-bygget består av bærende vegger og midtkorridor. Dersom det skal bygges gjennomlyste leiligheter, vil dette medføre svært omfattende ombygginger som går på tvers av eksisterende bygningsstruktur.

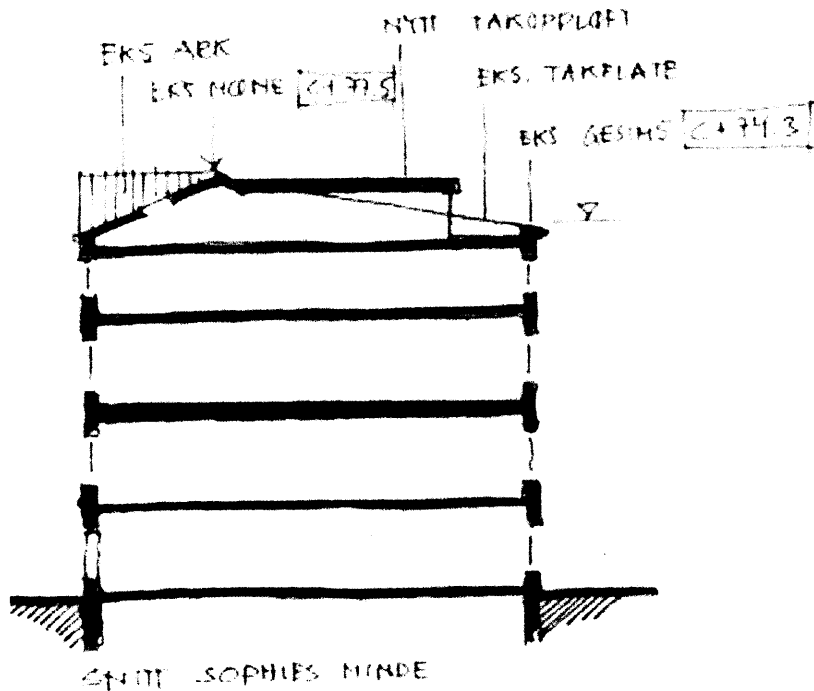


Eks. på leiligheter: 1. evt. 2. etg. fløy A – Leiligheter over 2 plan på ca. 60 m² (3-roms). Leilighetene har stuedel med dobbel etasjehøyde som gir åpenhet og god romfølelse.



Eks. på leilighet: 2. og 3. etg. fløy C, - leiligheter over to plan – ca. 80 m² (3 roms) + vinterhave. Leiligheten har stuedel med dobbel etasjehøyde som gir åpenhet og god romfølelse.

Innenfor den delen av Sophies Minde-bygget som ikke er bevaringsverdig åpnes det for å etablere takoppløft i eksisterende takflate. Foreslått mønehøydegesimshøyde vil være underordnet mønehøyden på den bevaringsverdige delen av Sophies Minde. (se skisse under)



Sosial infrastruktur

Planforslagets alternativ 3 legger opp til at boliger kan bygges ut uten at det stilles krav til at skolekapasiteten skal være sikret. Dette begrunnes med at dette vil være en altfor stor usikkerhet i forhold til når boligene kan gjennomføres

Bebyggelsens plassering

Hovedprinsippene i bebyggelsesstrukturen i alt. 2 opprettholdes med følgende unntak: Bygg C i alt. 1 og 2 er i foreliggende alternativ splittet i 2 volumer for å gi mindre volumer og mer åpenhet i den midtre delen av området, og det er innpasset et frittliggende barnehagebygg i nord.

Statens vegvesen har varslet innsigelse til alt 1 og 2 dersom bebyggelsen ikke trekkes tilbake i forhold til dagens situasjon. Statens vegvesens innspill imøtekommet, og byggegrense for ny bebyggelse mot Trondheimsveien er lagt 5 m inn i forhold til fasadelivet på Sophies Minde-bygget. Arealet mellom nybygg og Trondheimsveien reguleres til fortau.

Høyder

Maks. etasjehøyde er som i planforslagets alt. 2, men maks. gesimshøyder er likevel jevnt over noe høyere enn i Plan- og bygningsetatens forslag. Dette er fremkommet ut fra at følgende hensyn skal ivaretas:

- Boligene er lagt inn med brutto etasjehøyder på 3 m, forretning med 4 m og barnehage med brutto etasjehøyde på 3,5 m. Innpassing av barnehage i bygg B innebærer behov for økt etasjehøyde i 1. og 2. etg. og dette gir en økning i byggehøyde for bygg B).
- For å sikre gode boligkvaliteter med lysinnslipp etc., er det gjort grundige vurderinger av nye bygningers høydeplassering i forhold til terreng.
- Bygningers høydeplassering i forhold til terreng og bygningers høyde i forhold til eksisterende bebyggelse er vist på vedlagte sitt (se kap.9 "Illustrasjoner"). For å sikre en god høydemessig tilpasning mellom nye og eksisterende bygg er det lagt inn krav i bestemmelsene om at bygg i 5 og 6 etasjer skal ha tilbaketrukne toppetasjer. Dette er et kvalitetskrav som ikke lå inne i Plan- og bygningsetatens forslag Alt. 2. (Øverste etasje kan ha en grunnflate på maksimum 70 % i forhold til underliggende etasjer.)

All bebyggelse ligger lavere enn KMI-bygget, og er tilpasset høyder på bebyggelsen i nærområdet.

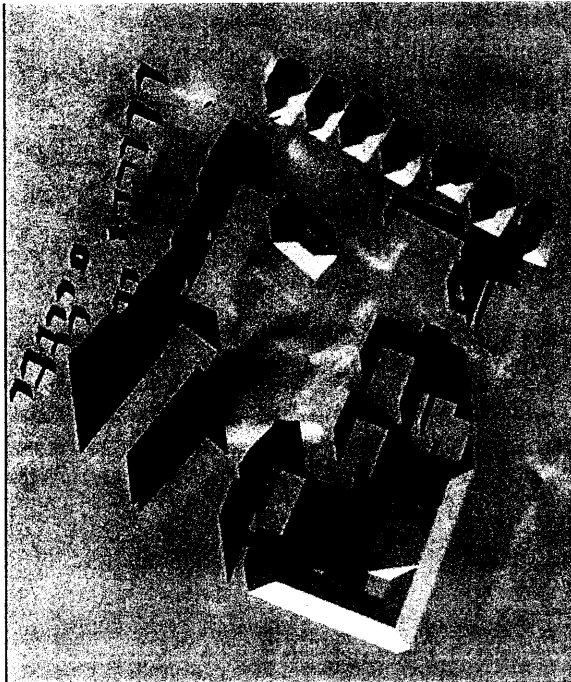
Areal

Planforslagets Alt. 2 legger opp til nye arealer på 12.500 m² mens foreliggende planforslag legger opp til et samlet nytt areal på 14.900 m² Endringen av areal er fremkommet p.g.a. at det er lagt inn 1.900 m² til 12 nye avdelinger med barnehager. Når en ser bort fra arealer til barnehager, vil økningen i areal være på 500 m² i forhold til Plan- og bygningsetatens forslag Alt. 2.

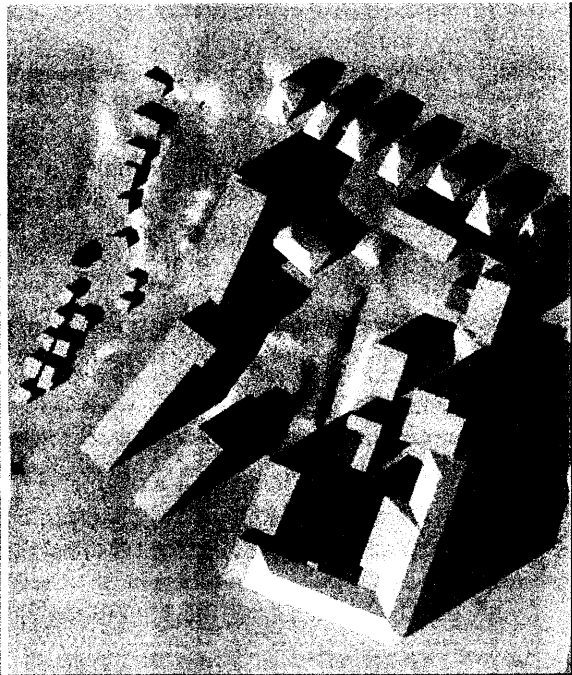
Planforslagets alt. 1 og 2 la opp til maks. 2000 m² forretning, bevertning og strøktjenende virksomhet i 1.etasje mot Trondheimsveien, mens foreliggende alt. 3 legger opp til 1.500 m². Reduksjonen er fremkommet p.g.a. at 1. etasjer i bygg B skal benyttes til barnehageformål i stedet.

Forslagsstiller er av den oppfatning at mindre justeringer av samlet volum/areal kan foretase uten at dette går på bekostning av plankvalitetene; - antall etasjer er opprettholdt, det er fortsatt åpenhet og sikt mellom bygningene, det er fortsatt store utearealer (se punkt om utearealer nedenfor), og området vil fortsatt fremstå som et grønt parkområde.

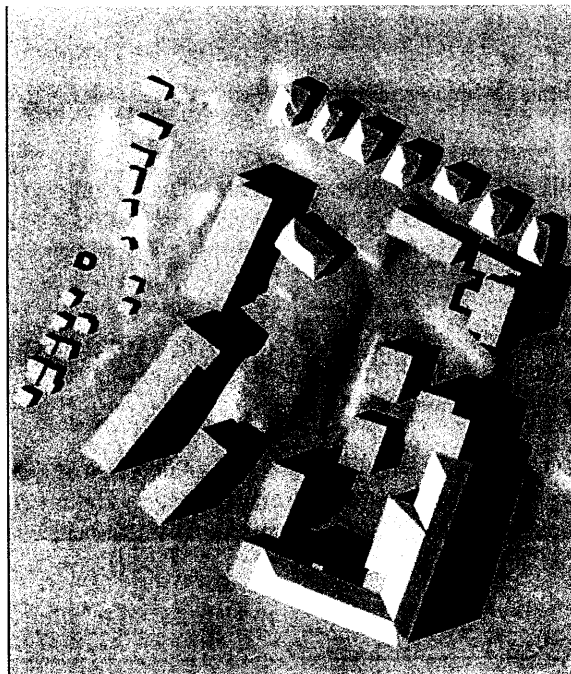
Sol- og skyggediagram:



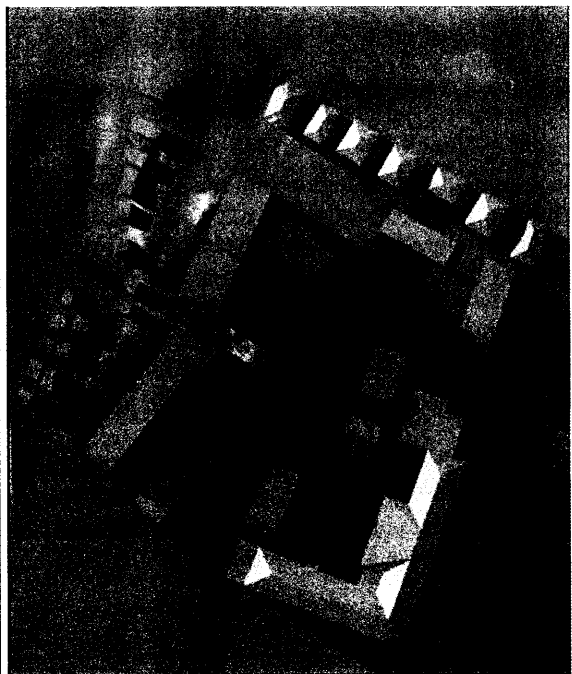
21. mars kl. 12.00



21. mars kl. 16.00



23. juni kl. 16.00



23. juni kl. 20.00

Noen av bygningene nord for planområdet vil bli noe berørt av slagskygger fra bygg B og G, men for øvrig viser sol- og skyggeanalysene at ny bebyggelse innenfor planforslaget ikke vil ha konsekvenser for sol- og skyggeforhold på nabobebyggelsen nord og vest for planområdet.

7. PLANFORSLAG, - ALT - 3

Reguleringsformål:

Byggeområder:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for boliger, forretning, bevertning
- byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål - kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning
- byggeområde for boliger og allmennyttig formål – barnehage
- byggeområde for allmennyttig formål – barnehage
-

Offentlig trafikkområde:

- vei
- fortau

Offentlig friområde

- friområde (park)

Spesialområder

- spesialområde bevaring (boliger)
- spesialområde bevaring (boliger, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål - kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)
- spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, allmennyttig formål - barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (bolig, forsamlingslokale, allmennyttig formål – barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (bolig og allmennyttig formål – barnehage)

Grad av utnytting

Arealer – eksisterende bygg som skal opprettholdes:

Eksisterende bygg	BTA-areal
Vaktstue	65 m2
KMI - bygget	6930 m2
Sophies Minde	Ca. 11 570 m2
Sorgenfri	762 m2

Med unntak av en mindre del av Sophies Minde-bygget (1850 m2 T-BRA) som reguleres til byggeområde, foreslås at all eksisterende bygg som skal opprettholdes regulert til spesialområde bevaring.

Innenfor eksisterende og bevaringsverdig bebyggelse er det lagt opp til mulighet for etablering av hemsløsninger.

Planlagt ny bebyggelse:

Det legges opp til en ny bebyggelse på maks. 14.900 m2 (T-BRA) (ekskl. arealer under terreng), fordelt på boliger, kontor, forretning, bevertning og div. allmennyttig formål:

Arealbruk	T-BRA-areal
Nye boliger/forretning	13.000m2
Barnehage	1.900 m2
Sum:	14.900 m2

Sophies Minde-området har et areal på 22 mål (inkl. en liten parsell som reguleres til friområde i planen og ekskl. veiareal). Med en ny bebyggelse på 14.900 m² (T-BRA) og et byggeområde innenfor Sophies Minde-området med 1.850 m² T-BRA, gir dette en tomteutnyttelse på TU=76 %, dersom tomteutnyttelse beregnes kun for nybygg.

Barnehager:

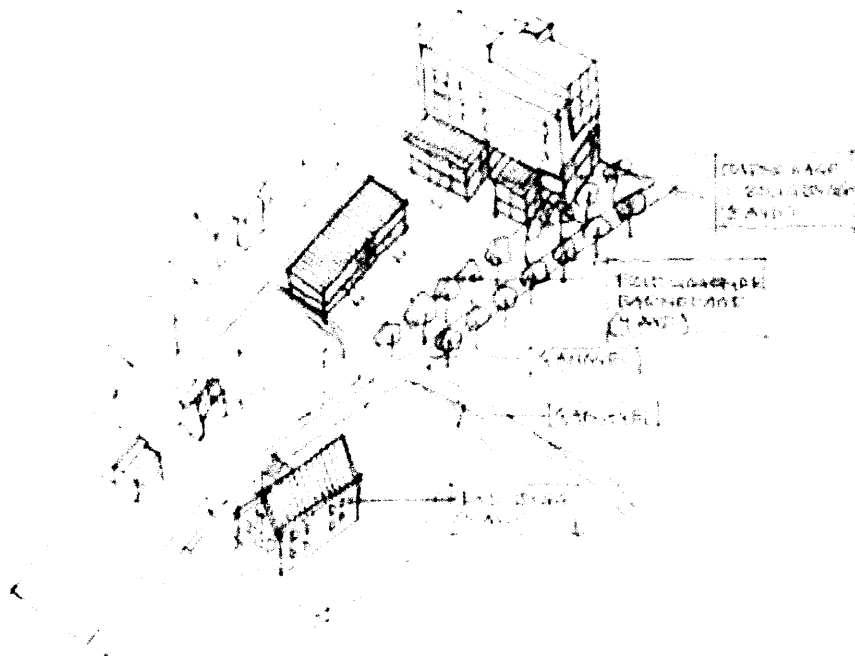
Det legges opp til 16 nye avdelinger med barnehage innenfor planområdet.

Iht. Oslo kommunes normer skal det i barnehagebygg avsettes 4 m² inne-lekeareal pr. barn i tillegg til personalrom, garderober, lager etc. Erfaringstall tilsier at det vil være behov for et inneareal på ca. 8,7 – 9,5 m² pr. barn, d.v.s. min. 157 m² pr. avdeling; og 627 m² for en 4-avdelings barnehage.

Det er avsatt følgende arealer til barnehager innenfor planen:

Lokaler	Areal	Antall avdelinger	Krav
Sorgenfri	520 m ² + kjeller (762 m ² BTA)	4	627 m ²
Frittliggende barnehage – bygg H	627m ²	4	627 m ²
Barnehage mot Trondheimsveien – bygg B	1254 m ²	8	1254 m ²
Sum:	2401 m ²	16	2508 m ²

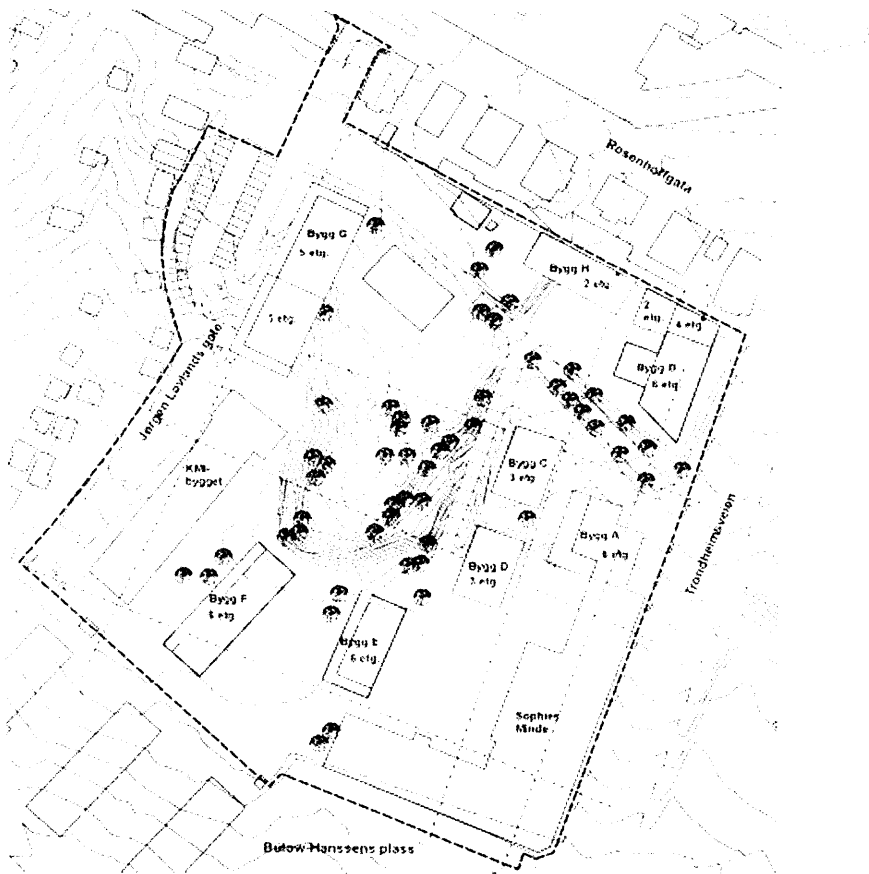
Det er i planforslaget satt av 1900 m² nye arealer til barnehageformål



Høyder

Foreslått ny bebyggelse viser samme antall etasjer som Plan- og bygningsetatens forslag Alt. 2. Bebyggelsen mot Trondheimsveien er i 6 etg. og dette gir en jevn avtrapping i forhold til stigningen i Tronsheimsveien. Mot Jørgen Løvlands gate og i ytterkanten av den sørlige delen av planområdet foreslås nybygg i 5 etg. I den indre delen av området legges det opp til bebyggelse i maks. 3 etasjer. Frittliggende barnehagebygg nord på tomte er i 2 etasjer.

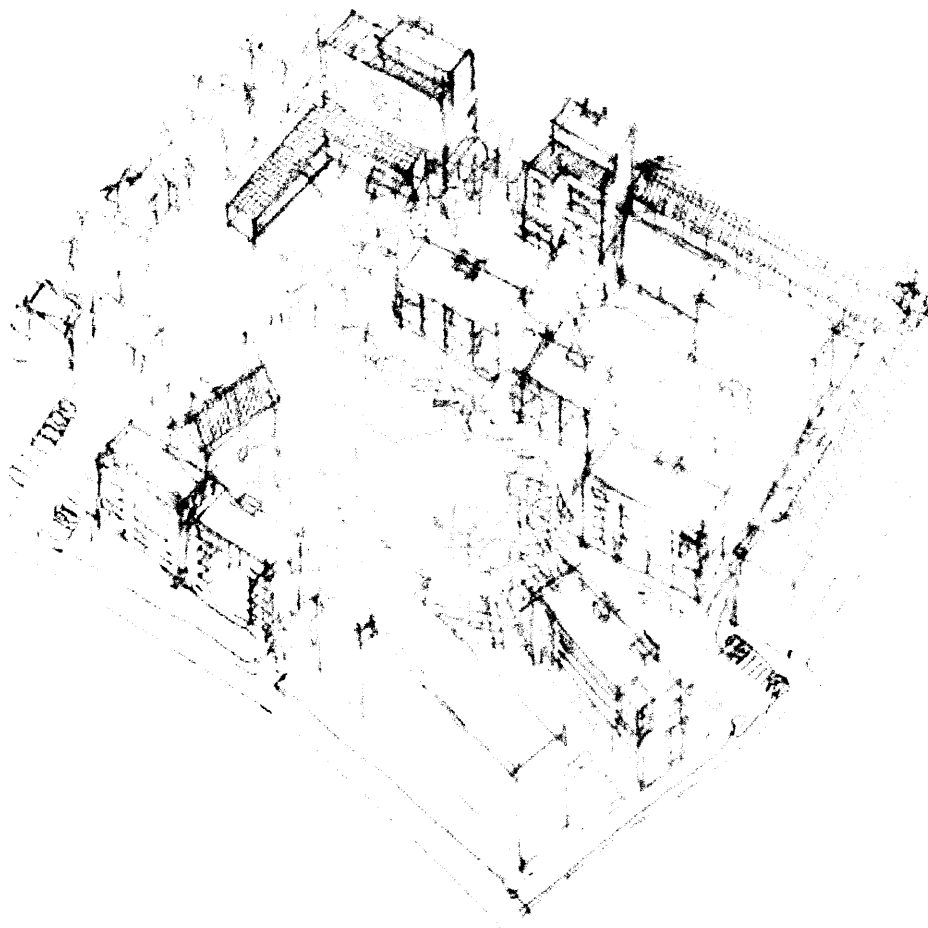
For å sikre en god høydemessig tilpasning mellom nye og eksisterende bygg er det lagt inn krav i bestemmelsene om at bygg i 5 og 6 etasjer skal ha tilbaketrukne toppetasjer, der øverste etasje kan ha en grunnflate på maksimum 70 % i forhold til underliggende etasjer. Dette er et kvalitetskrav som ikke lå inne i Plan- og bygningsetatens forslag Alt. 2.



Bebyggelsens plassering

Hovedprinsippene i bebyggelsesstrukturen i alt. 2 opprettholdes i all hovedsak.

For å legge opp til en forutsigbar byggesaksbehandling, og for å sikre bebyggelsesstrukturen, er det lagt inn relativt detaljerte byggegrenser rundt hver bygning. Byggegrensene er likevel såpass fleksible at det finnes mindre justeringsmuligheter m.h.t. endelig plassering av bygningene. Det er lagt inn i bestemmelsene at balkonger kan etableres utenfor foreslåtte byggegrenser.



Leilighetssammensetning og krav til gjennomlyste leiligheter

For ny boligbebyggelse legges det opp til følgende leilighetssammensetning: Maks 30 % av leilighetene skal være 2-roms. 70 % skal være 3-roms eller større, hvorav 30 % skal være 4-roms eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

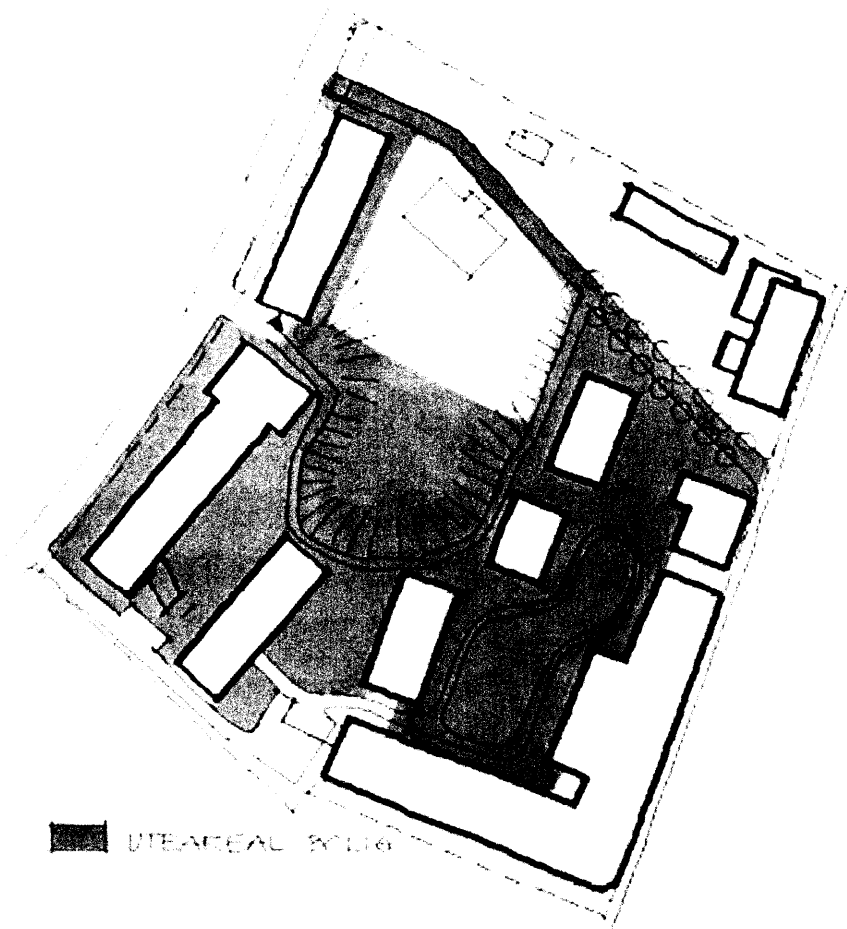
Planens alt. 3 foreslår at det innenfor spesialområde bevaring ikke stilles krav til leilighetssammensetning.

Utearealer

Utearealer boliger:

Revidert planforslag legger opp til at det stilles krav om at det for hver boenhet settes av et uteareal tilsvarende 25 % av boligens bruksareal (T-BRA), samt at inntil 20 % av arealet kan dekkes på terrasser og balkonger.

Med et tilgjengelig uteareal for boligene på ca. 8.600 m² (Se prinsippskisse) gir dette nok uteareal til etablering av inntil 34.400 m² boligareal (T-BRA), d.v.s. betydelig mer enn det som planforslaget legger opp til. D.v.s. at med de viste reguleringsgrensene, vil krav til uteareal kunne innfris i godt monn. Beboerne skal sikres rett til bruk av barnehages utearealer på ettermiddagstid.

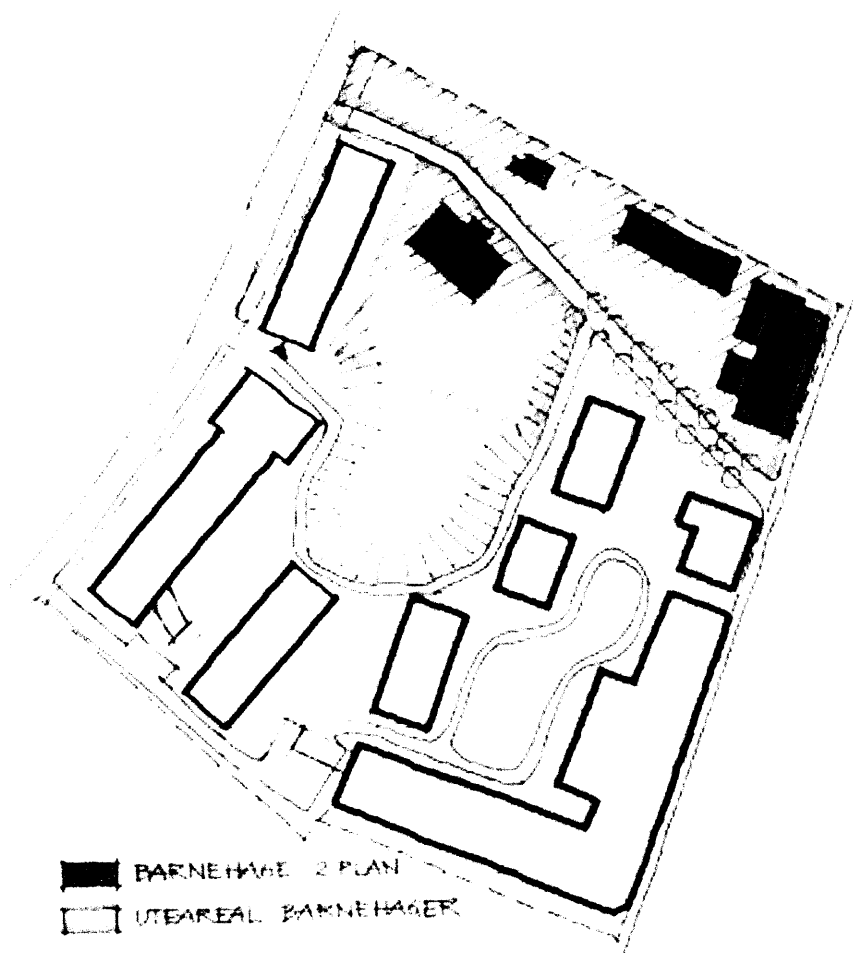


Utearealer barnehage:

Krav til størrelse på uteareal iht. Oslo kommunes norm er 24 m² pr. barn.

Krav til uteareal for 16 nye avdelinger blir da: 18 barn x 16 avdelinger x 24 m² = 6.912 m².

Innenfor planforslaget finnes det et tilgjengelig uteareal på 3.300 m², d.v.s. 11,8 m² lekeareal pr. barn. Ca. 1500 m² av utearealet ligger i tilknytning til 4-avdelings barnehage i Sorgenfri, og ca. 1900 m² ligger i tilknytning til de 12 avdelingene som er lagt nord i planområdet. Utearealene er skilt fra hverandre fysisk med en gangsti som skal gå gjennom planområdet. P.g.a. stien må barnehagenes utearealer gjerdes inn som to atskilte arealer.

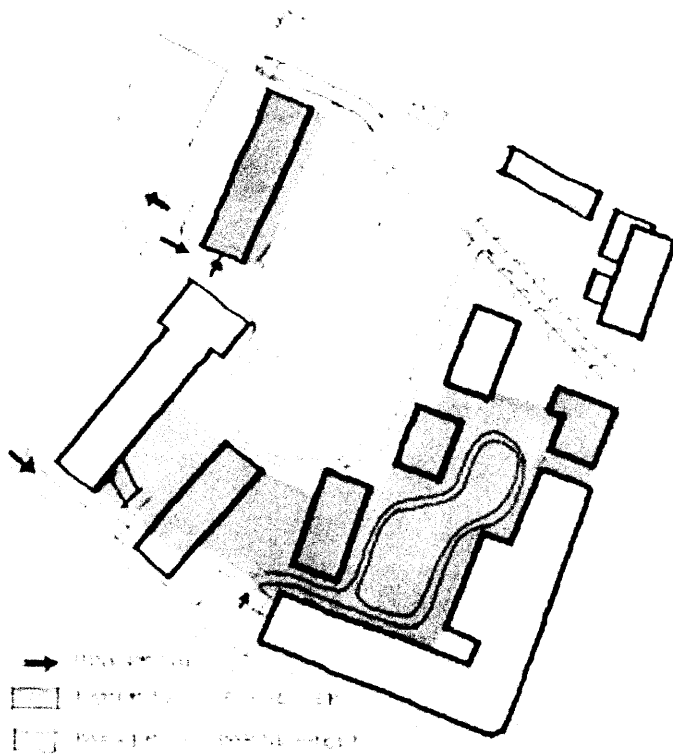


Atkomst og parkering

KMI-bygget og nytt boligbygg mot Jørgen Løvlands gate skal ha innkjøring fra Jørgen Løvdals gate. Nytt boligbygg mot Jørgen Løvlands gate skal ha parkering i parkeringskjeller under bygget. KMI-bygget skal ha parkering under nybygg mot Jørgen Løvlands gate.

Ny bebyggelse mot Trondheimsveien (med unntak av barnehage) og Sophies Minde-bygget, samt ny boligbebyggelse sør og øst i planområdet skal ha atkomst fra Jørgen Løvlands gate via ny privat kjørevei sør i planområdet.. Parkering for denne bebyggelsen skal dekkes i parkeringskjeller som skal opparbeides mellom Sophies Minde, alléen og KMI-bygget.

I den sørlige og vestlige delen av planområdet vil det også kunne innpasses noe bakkeparkering for både for boliger- og næringsdelen.



Atkomst og parkering for barnehagene:

Barnehagene skal ha atkomst fra Jørgen Løvlands gate. Både eksisterende og nye barnehager skal ha parkering på eksisterende barnehagetomt vest for Jørgen Løvlands gate.

Kommunens parkeringsnorm stiller krav om 0-2 parkeringsplasser pr. 10 årsverk.. Med 18 avdelinger (2 avdelinger i eksisterende barnehage og 16 nye) og 3 ansatte pr. avdeling, gir dette 54 årsverk. Dette gir krav om fra 0-11 p-plasser. Med noe terrengbearbeidelse av skråningen mot naboer i vest, vil det være muligheter til å opparbeide ca. 30 p-plasser på parkeringsplassen på eksisterende barnehagetomt slik at det vil være ca. 19 p-plasser som kan benyttes i sambruk mellom barnehagen og parkering for Rodeløkka kolonihager.

I tillegg skal det opparbeides 2 sykkelplasser pr.10 årsverk., d.v.s. til sammen 11 sykkelplasser for eksisterende og nye barnehager.

Landskap

Topografi, vegetasjon og grøntstruktur

Eksisterende topografi vil bli opprettholdt, og ny bebyggelse avtrappes i forhold til terrenget. Plassering av ny bebyggelse innebærer at det i svært liten grad er nødvendig å felle trær. Ingen trær på kollen eller ved alléen er berørt av ny bebyggelse. Den markante kollen sentralt i området opprettholdes

Verneinteresser

KMI-bygget, Sorgenfri, vaktstuen og Sophies Minde-bygget (med unntak av et nyere tilbygg) foreslås regulert til spesialområde bevaring. I tillegg reguleres også gravhaugen og alléen til spesialområde bevaring.

Planforslagets alternativ 3 åpner for bevaring av eksteriøret, men som i alt. 2 åpnes det opp for at det kan foretas visse ombygninger av den bevaringsverdige bebyggelsen.

Planens alt. 3 foreslår at det innenfor spesialområde bevaring ikke stilles krav til leilighetssammensetning, og at forbud mot ensidige belyste leiligheter mot nord eller nordøst tas ut. (Se forslagsstillers begrunnelse over).

Miljøfaglige forhold

Veitrafikkstøy og luftkvalitet:

Utearealene er skjermet gjennom å benytte bebyggelsen som støyskjermer mot biltrafikkstøy i Trondheimsveien og i Jørgen Løvlands gate.

Den sammenhengende bygningsmassen mot Trondheimsveien og bebyggelse som ligger nord-syd inne i parken gir mulighet til drenasje av luft gjennom planområdet.

Sol og skygge:

Ny bebyggelse er lagt i nord-sør-retningen, slik at leilighetene får optimal solforhold med hovedhenvendelse mot vest.

Trafikkforhold

Som i Planforslagets alt. 1 og 2, skal all bilatkomst til planområdet skje fra Jørgen Løvdals gate, og som i alt. 1 og 2 foreslås gjeldende regulering av Jørgen Løvlands gate opprettholdt, med forlengelse av opparbeidet vei frem til Rosenhoffgata (reguleres til 10 m bredde). .

Sosial infrastruktur

I forslag til reguleringsbestemmelser for planens alt. 3 ligger det ikke krav om at skolekapasiteten skal være avklart/sikret før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Planforslaget legger opp til 16 nye barnehageavdelinger innenfor planområdet (Se over).

Juridiske forhold

Jørgen Løvlands gate må etableres gjennomgående til Rosenhoffgata før det gis midlertidig brukstillatelse.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslagets alt. 3 er i tråd med kommuneplanen mål om fortetting rundt etablerte kollektivknutepunkter og langs hovedkorridorer for infrastruktur. Reguleringsplanens alternativ 3 er i tråd med kommuneplanens mål om økning av boligmassen og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljøer. Reguleringsplanen er også i tråd med kommuneplanens mål om å ikke nedbygge grøntarealer.

Natur- og ressursgrunnlaget

Friluftsinnteresser

Det vil bli lagt opp til at allmennhetens rett til gjennomgang over eiendommen (via alléen) fra Trondheimsveien til Jørgen Løvlands gate sikres ved tinglyst erklæring. Slik tinglyst erklæring vil bli sikret før politisk behandling av reguleringsforslaget.

Landskap

Bebyggelsens høydeplassering er avpasset i forhold til terrenget m.h.t. å unngå unødvendige terrenginngrep. Bebyggelsens avtrappede høyder avspeiler området topografi. Gjennom sikring til spesialområdet bevaring, sikres gravhaugen som et karakteristisk naturelement innenfor området.

Verneinteresser

Både gravhaugen og eksisterende bevaringsverdig bebyggelse sikres i planen som et samlet kulturmiljø.

Miljøfaglige forhold

Veitrafikkstøy og luftkvalitet:

Oslo kommunes parkeringsnorm begrenser antall parkeringsplasser som kan opparbeides innenfor planområdet. I tillegg stilles det krav om at boliger i Sophies Minde-bygget skal ha 75 % av parkeringsdekning i forhold til normen. Biltrafikken i området vil øke noe, men p.g.a. begrensninger i antall parkeringsplasser vil ikke økningen bli vesentlig. Dette innebærer at tiltaket ikke vil generere vesentlig økning i biltrafikken og biltrafikkstøyen i nærområdet.

Sikring av et bebyggelsesmønster der bygningskroppene ligger nord-syd, sikrer drenering av luft gjennom området.

Sol og skyggeforhold

Noen av bygningene nord for planområdet vil bli noe berørt av slagskygger fra bygg B og G, men for øvrig viser sol- og skyggeanalysene at ny bebyggelse innenfor planforslaget ikke vil ha konsekvenser for sol- og skyggeforhold på nabobebyggelsen.

Trafikkforhold

Omreguleringen forutsetter at Jørgen Løvlands gate forlenges frem til Rosenhoffgata, som er i tråd med gjeldende regulering og Harald Hals sin generalplan fra 1929. Utbyggingen vil medføre økte trafikk i forhold til dagens situasjon, men gir også bedre atkomstsituasjon.

Risiko- og sårbarhet

Planforslagets alternativ 3 har marginale forskjeller i forhold til planforslagets alternativ 2, og forslagsstiller forutsetter derfor at de nødvendige vurderinger i forhold til Risiko og sårbarhet/sikkerhet ble vurdert ved utarbeidelse av planforslagets alt. 2.

Sosial infrastruktur

Med innpassing av 16 nye barnehageavdelinger, sikrer Planforslaget barnehagebehovet både for planområdet og for store deler av nærområdet.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsesmønster, volum og proporsjoner ligger svært nært opp til planforslagets alternativ 2. Ny bebyggelse ha lavere høyder enn MI-bugget og bebyggelsen er avtrappet i forhold til terrenget. Dette innebærer at nye tiltak vil underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen slik at denne fortsatt får en fremtredende posisjon innenfor området.

Stedsutvikling

Planforslaget bygger opp under kommuneplanens intensjon om fortetting innenfor byggesonen og vedtatt satsning på boligbygging.

Barns interesser

Barns interesser er i planforslaget ivaretatt gjennom krav til størrelse på utearealer samt krav om 16-avdelings barnehage. Utearealene består av store og sammenhengende romforløp. Arealene er til dels flate, til dels bratte, og dette åpner for mulighet for variert lek gjennom hele året.

Universell utforming

Utearealene i den nordlige og den sørlige delen av planområdet er tilnærmelesvis flatt og har god tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Arealet mellom de flatere partiene er til dels bratte, men det vil kunne etableres gangveier med tilfredsstillende stigningsforhold mellom de flate områdene.

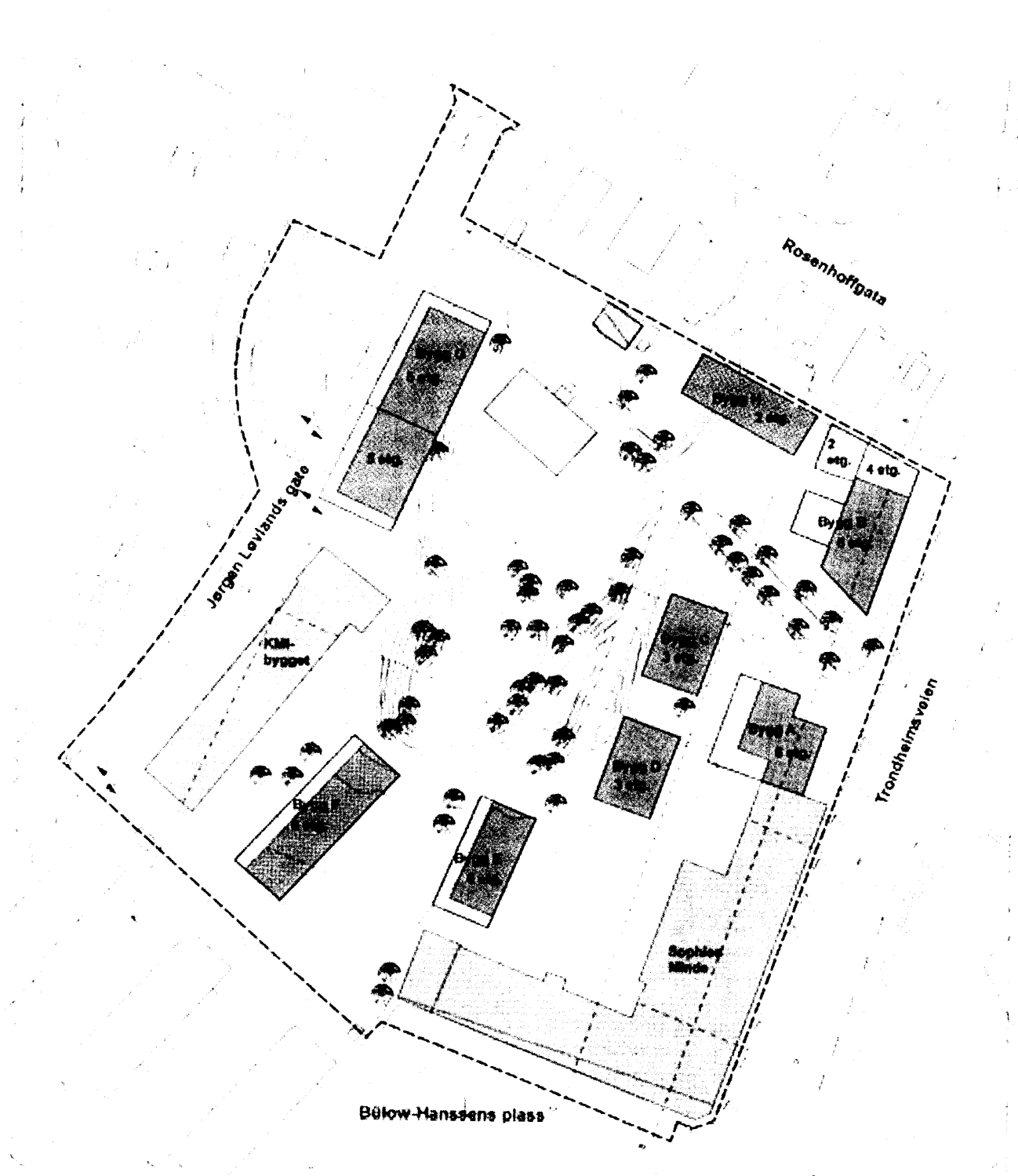
De nye bygningene bygg A, C, D, E, F og G vil få direkte atkomst via heis fra parkeringskjeller, mens beboere i bygg B må ut på terreng for å nå boligginngang fra parkeringskjeller. Heiser vil også bli etablert i eksisterende bygg.

Juridiske forhold

Regulering av Jørgen Løvdals gate gir hjemmel for ekspropriasjon dersom det ikke oppnås avtale om avståelse av privat grunn i Jørgen løvøands gate 6.

9. ILLUSTRASJONER

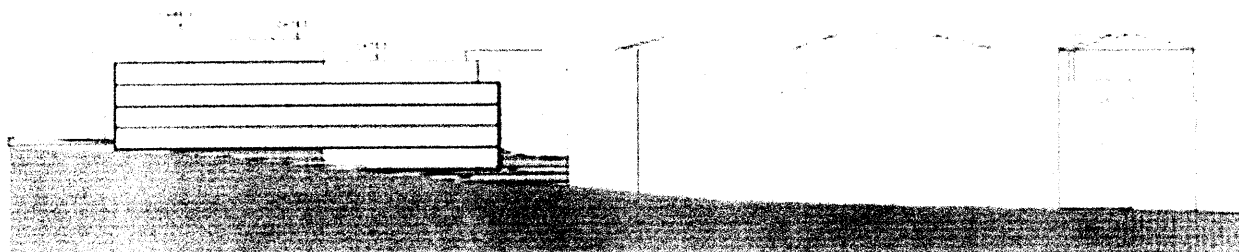
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



Illustrasjonsplan mål 1: 1250

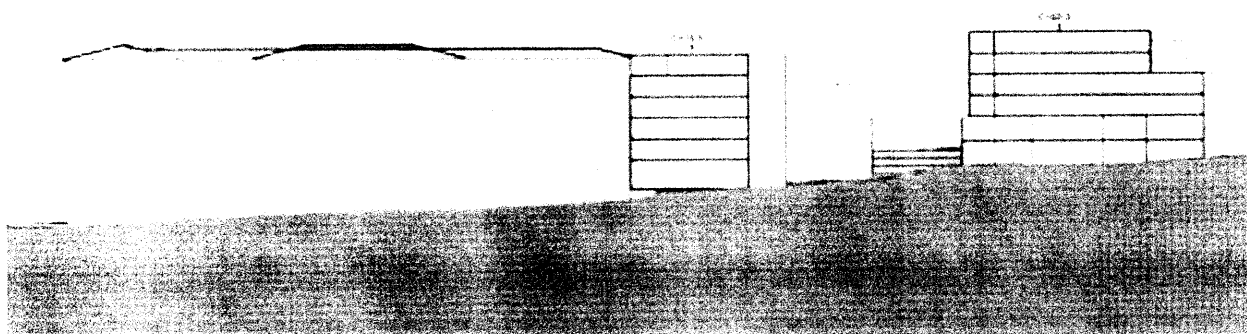
Snitt m=1:1000

A



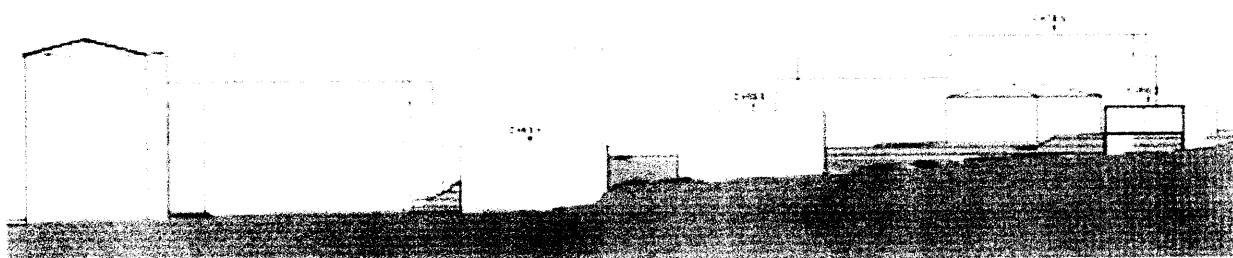
Snitt av bebyggelsen mot Jørgen Løvlands gate

B



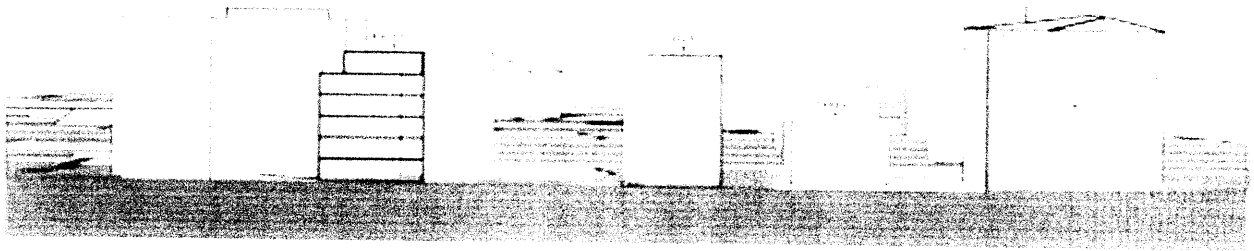
Snitt av bebyggelsen mot Trondheimsveien

C

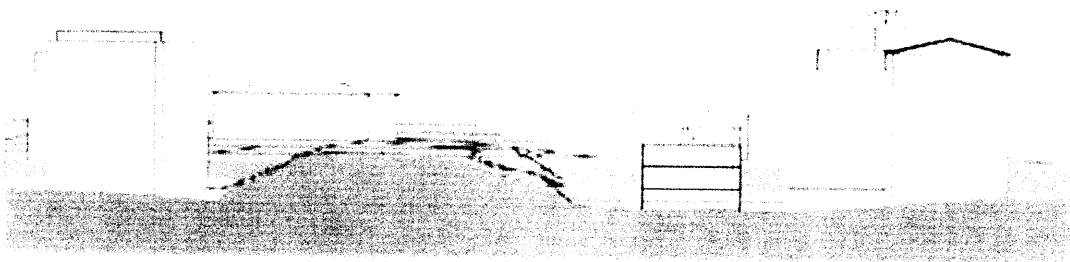


Snitt gjennom midtre del av området, sett fra øst mot vest.

D

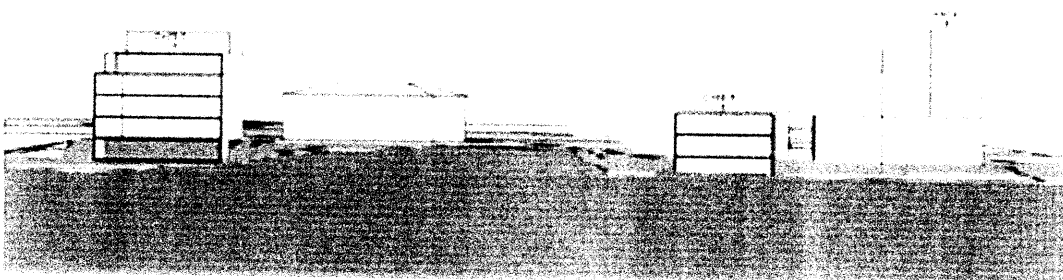


E

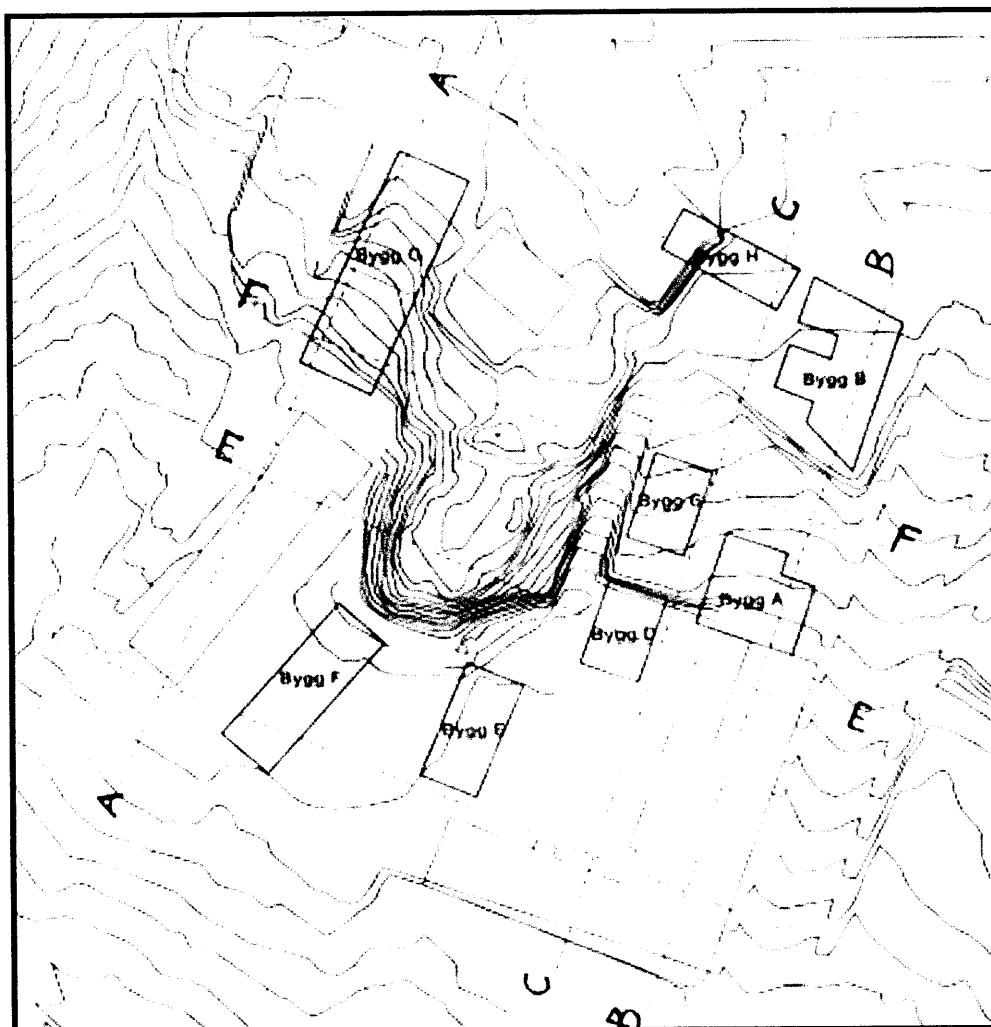


Snitt gjennom KMI-bygget, bygg D og Sophies Minde-bygget, sett fra sør mot nord.

F

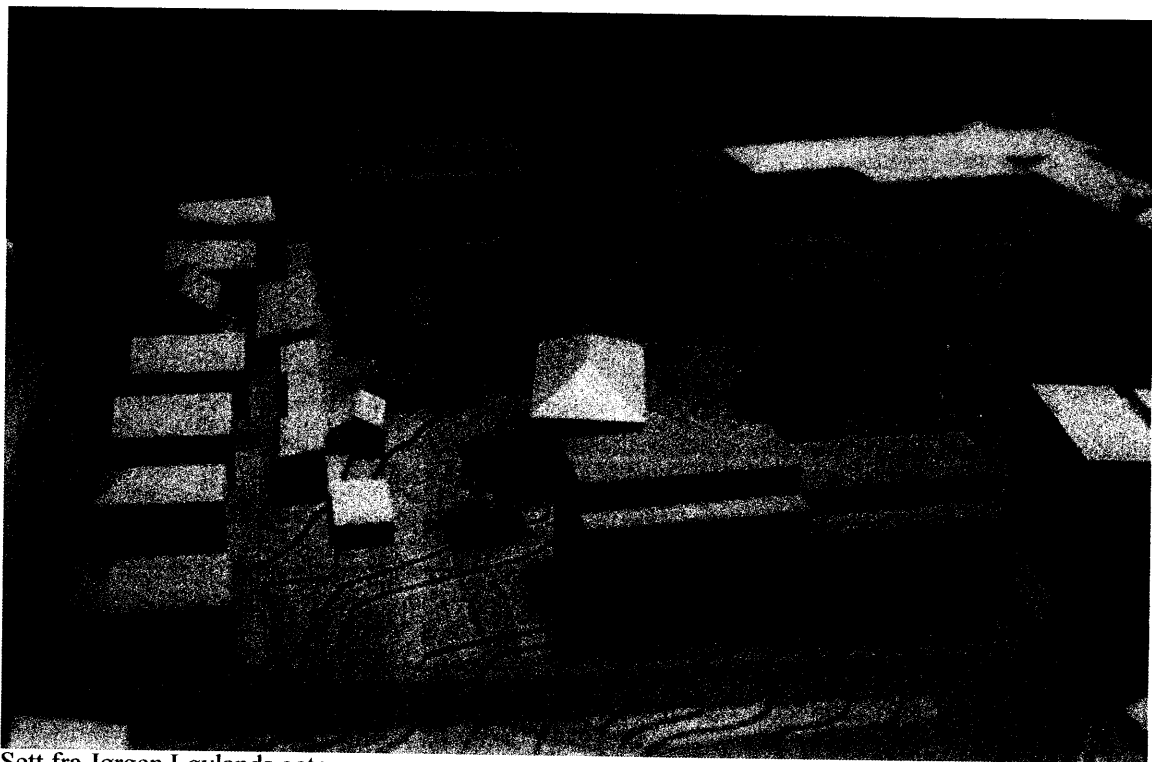
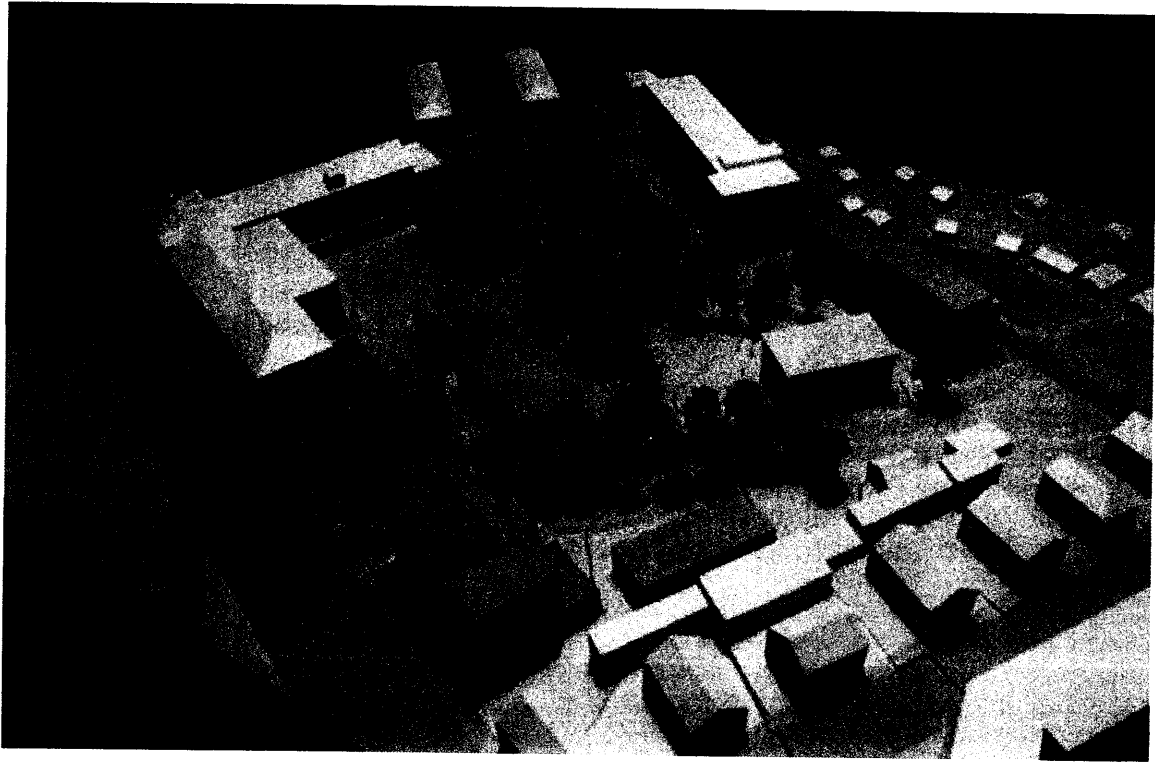


Snitt gjennom Bygg C og G, sett fra sør mot nord.

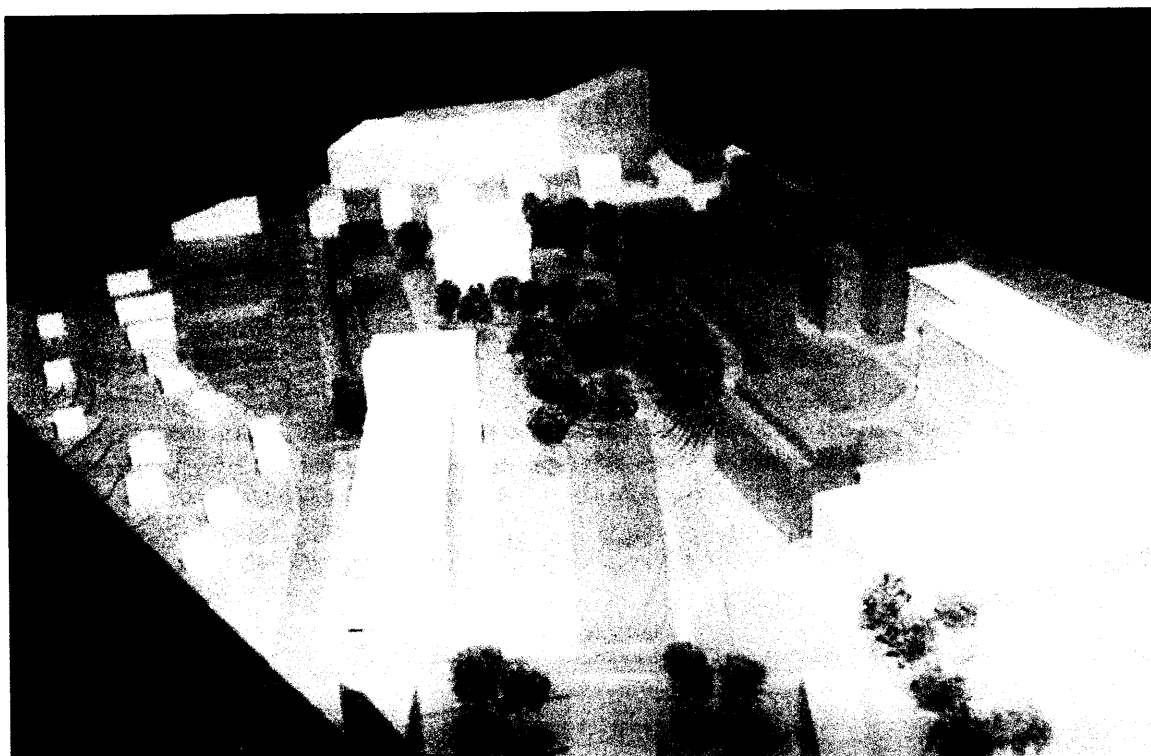


Snitthensvisning

Modellbilder



Sett fra Jørgen Løvlands gate

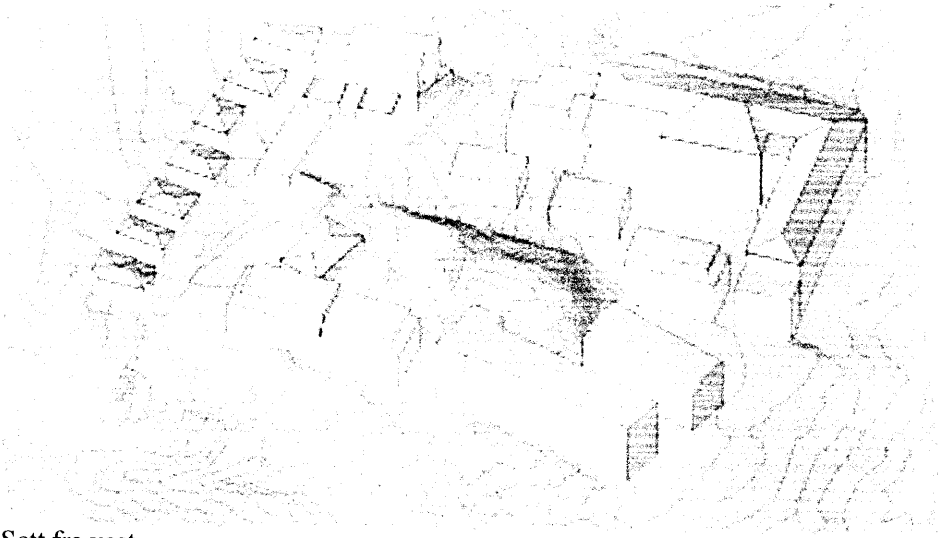


Sett fra sør mot nord

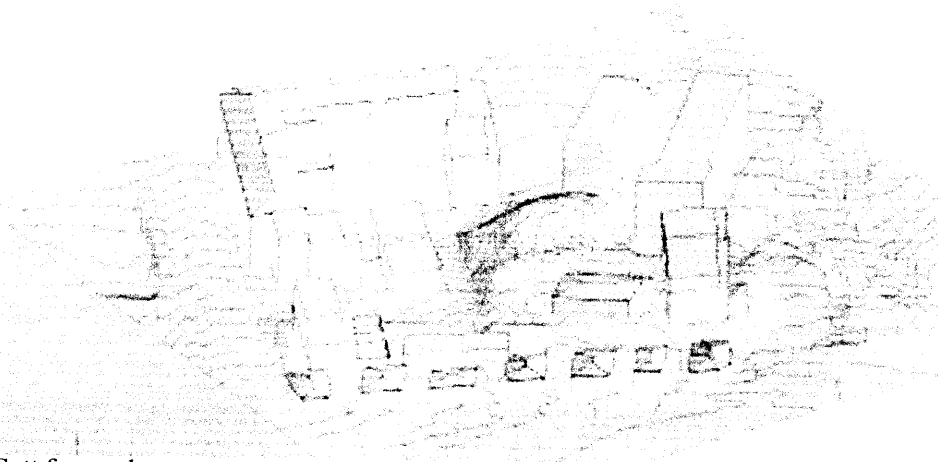


Sett fra Trondheimsveien

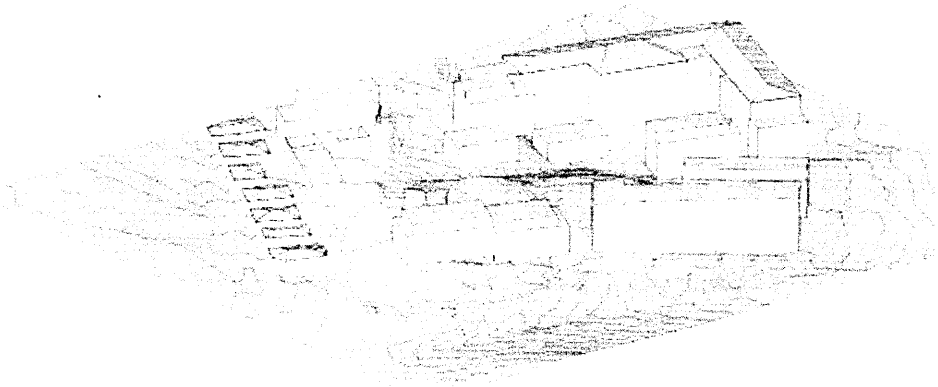
3D-modell



Sett fra vest



Sett fra nord



Sett fra nordvest



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

04 NOV 2006

Vikaravtale

mellom Oslo kommune, Bydel Grünerløkka og ELISABETH SKOLLEVOLD, 28077150869
arbeidstakers navn f.nr. 11-siffer
gateadresse Ministe Dillepssveila 2862 Oslo postnr. Poststed
som husesøster ved Sissens Helsestasjon
stilling tjenestested

Dato for tiltredelse er: 11.07, forventet varighet: 30.06.07
Vikar for: Mona Flatval, hjemmelsnr. 0000371
Arbeidstiden utgjør: 18 3/4 pr. uke – dagtid / turnus

Redder tidlig overført
til 74241 fra kl
30/6.07

Vilkår for denne avtalen er:

1. For ansettelsen gjelder vanlige kommunale vilkår i Oslo kommune, fastsatt i de til enhver tid gjeldende tariffavtaler, lover, personalreglementet, etiske retningslinjer for ansatte i Oslo kommune, utarbeidede stillingsbeskrivelser og øvrig reglement, så langt disse gjelder for vikarer.
Feriepenger utbetales i henhold til ferieloven og § 3 i fellesbestemmelsene.
 2. Stillingen lønnes i henhold til tariffavtale mellom Oslo kommune og arbeidstakerorganisasjonene. Korrekt lønsplassering forutsetter at bekreftede kopier av vitnemål og attester om tidligere praksis sendes lønnsavdelingen gjennom leder.
 3. Ved oppsigelser av tidsbegrensede arbeidsavtaler før utløpet av det bestemte tidsrom, gjelder en gjensidig skriftlig oppsigelsesfrist, jfr. fellesbestemmelsenes § 2.2.
 4. Ved vikariat opphører arbeidsforholdet uten forutgående oppsigelse på det tidspunkt avtalen utløper.
 5. Arbeidstakeren plikter å kontrollere lønnslippen og straks melde fra dersom lønnen er feil. Feilen skal så vidt mulig korrigeres, herunder etterbetaling, evt. trekk i lønn ved neste lønnsutbetaling. Dersom feilen gjelder for meget utbetalt og beløpet er vesentlig, kan det avtales særskilt tilbakebetalingsordning.
 6. For å tilkomme rett til sykepenger fra arbeidsgiver, må arbeidsforholdet ha vart i minst 28 dager før arbeidsuførheten oppsto, jfr. Overenskomsten § 4.1.1. Egenmelding kan først benyttes etter 2 måneders tjenestegjøring.
 7. Arbeidstakere i Oslo kommune plikter å gi opplysninger om annet lønnet arbeid eller lønnet/ulønnet verv. Dersom arbeidstakeren har inngått andre arbeidsavtaler i Oslo kommune, kan samlet arbeidstid i Oslo kommune ikke overstige den tariffmessige ordinære arbeidstid for full stilling.
- Jeg har ☐ har ikke ☒ annet arbeid eller lønnet/ulønnet verv
Hvis annet arbeid, gi utfyllende opplysninger på baksiden av skjemaet

8. For stillingen gjelder den taushetsplikt som følger arbeidsforholdet, regler for behandling av fortrolige saker i Oslo kommune og de til enhver tid fastsatte bestemmelser i forvaltningsloven. Taushetsplikterklæring underskrives og leveres nærmeste leder.

4/12.06. V. Bævre
Dato tjenesteleders underskrift

Elisabeth Skollehold
Dato arbeidstakers underskrift



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 23 42 26 00
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 21
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

