

MULIGHETSSTUDIE OMBYGGING AV ADAMSTUEN OMSORGSSENTER
FRA SYKEHJEM TIL BOLIGER ETTER KONSEPTET OMSORG+



Omsorgsbygg Oslo KF



ACK Arkitekter AS



Ekstisterende inngang

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.0 INNLEDNING

- 1.1 Omfang av mulighetsstudiet
- 1.2 Prosess
- 1.3 Omsorg+ konsept

2.0 EKSISTERENDE SITUASJON

- 2.1 Nærområdet
- 2.2 Vurdering av eksisterende bygg
- 2.3 Brann og rømningsveier
- 2.4 Heis
- 2.5 Universell utforming
- 2.6 Atkomst, trafikkforhold og støy
- 2.7 Bygningsmessig tilstand

3.0 REGULERING OG FASADEENDRINGER

- 3.1 Regulering
- 3.2 Forhåndsuttalelse fra Byantikvaren

4.0 HUSBANKEN

5.0 BESKRIVELSE AV MULIGHETER

- 5.1 1.etasje og underetasje
- 5.2 Etasje 2 og 3, samt loftsetasje
- 5.3 Romprogram og funksjoner
- 5.4 Situasjonsplan
- 5.5 Atkomst og parkering

6.0 INFRASTRUKTUR OG TEKNISKE ANLEGG

7.0 VEDLIKEHOLD / FREMDRIFT

- 7.1 Tak og loftsetasje
- 7.2 Diverse tiltak

8.0 ØKONOMI

9.0 VEDLEGG

- Reguleringsplan og vedtekter
- Kravspesifikasjon for Omsorg+
- Luftkvalitet i Oslo i 2006 Statistikk
- Forhåndsuttalelse fra Byantikvaren
- Ekstisterende planer
- Situasjonsplan
- Forslag nye planer
- Forslag snitt

1.0 INNLEDNING

1.1 Omfang av mulighetsstudiet

Omsorgsbygg Oslo KF utreder på vegne av Bydel St. Hanshaugen muligheten for utvikling av tidligere Adamstuen Omsorgssenter fra sykehjem til boliger etter konseptet Omsorg+. Oppdraget består i å analysere eksisterende bygningsmasse og se på mulighet for å tilpasse denne til konsept Omsorg+ på optimal måte.

Hovedfokus for mulighetsstudiet er hovedbygget og tre boliger, Sognsveien 7, Kirkeveien 163 og 165. I tillegg er det blitt gjort en vurdering mht. mulige faser for en utvidelse av konseptet til å omfatte de to kvartalene som avgrenses av Sognsveien, Kirkeveien og Thulstrups gate.

1.2 Prosess

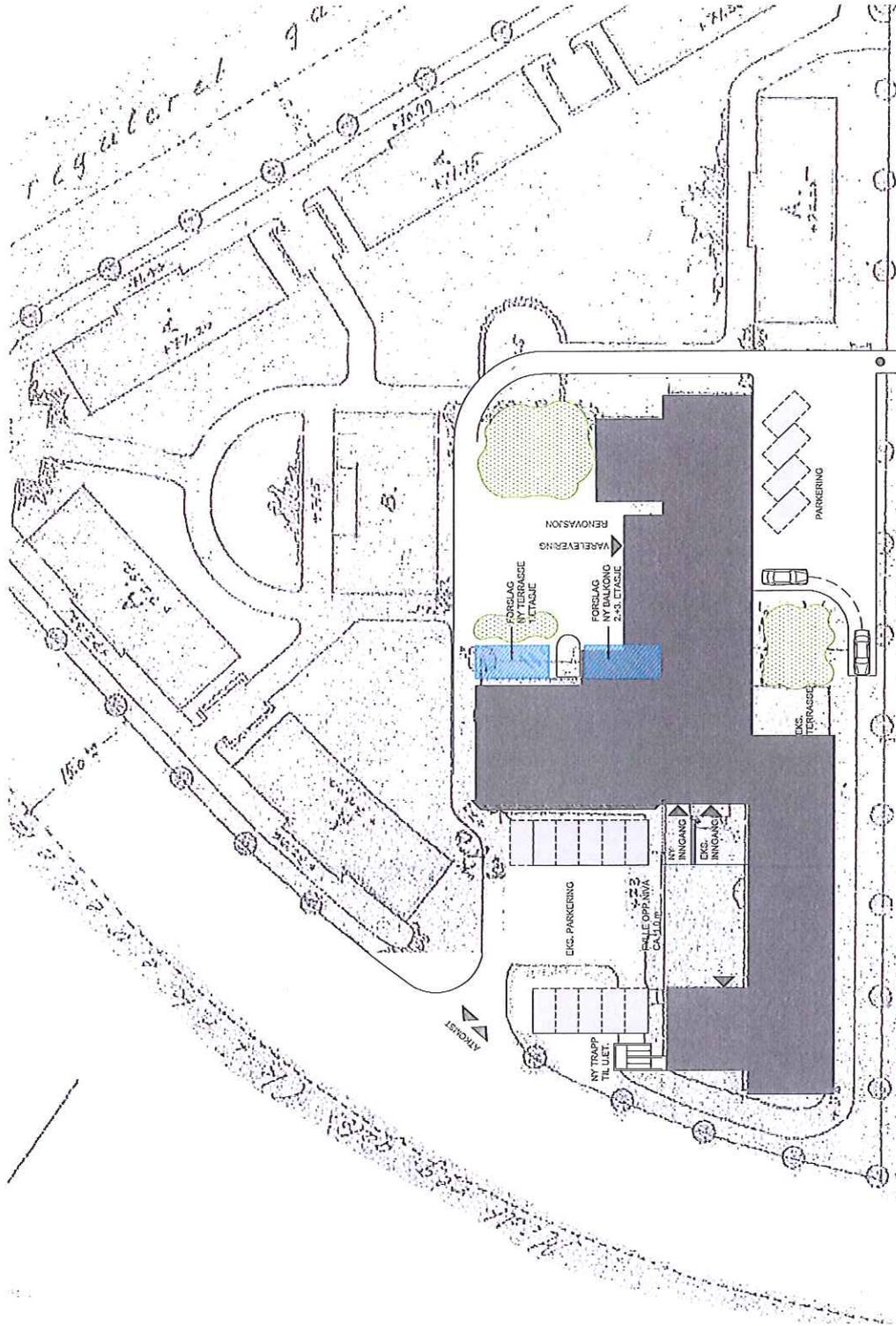
ACK arkitekter ble engasjert av Omsorgsbygg for å gjennomføre mulighetsstudiet. Det har vært 5 brukermøter og befaringer med representanter fra Bydelen og Omsorgsbygg, i tillegg til diverse befaringer. Det har også vært avholdt befaring med Byantikvaren.

1.3 Omsorg+ konsept

Bydel St. Hanshaugen ønsker over tid å etablere Omsorg+ konseptet for begge kvartalene. Stensgata er mellom de to kvartalene. Innenfor kvartalene er det flere eiere og leietagere (Oslo kommune ved Omsorgsbygg og Barne- og familieetaten, Stiftelsen for Saugbankens legat, Vestre Aker menighet, med flere) og en eventuell prosess må derfor koordineres over tid.

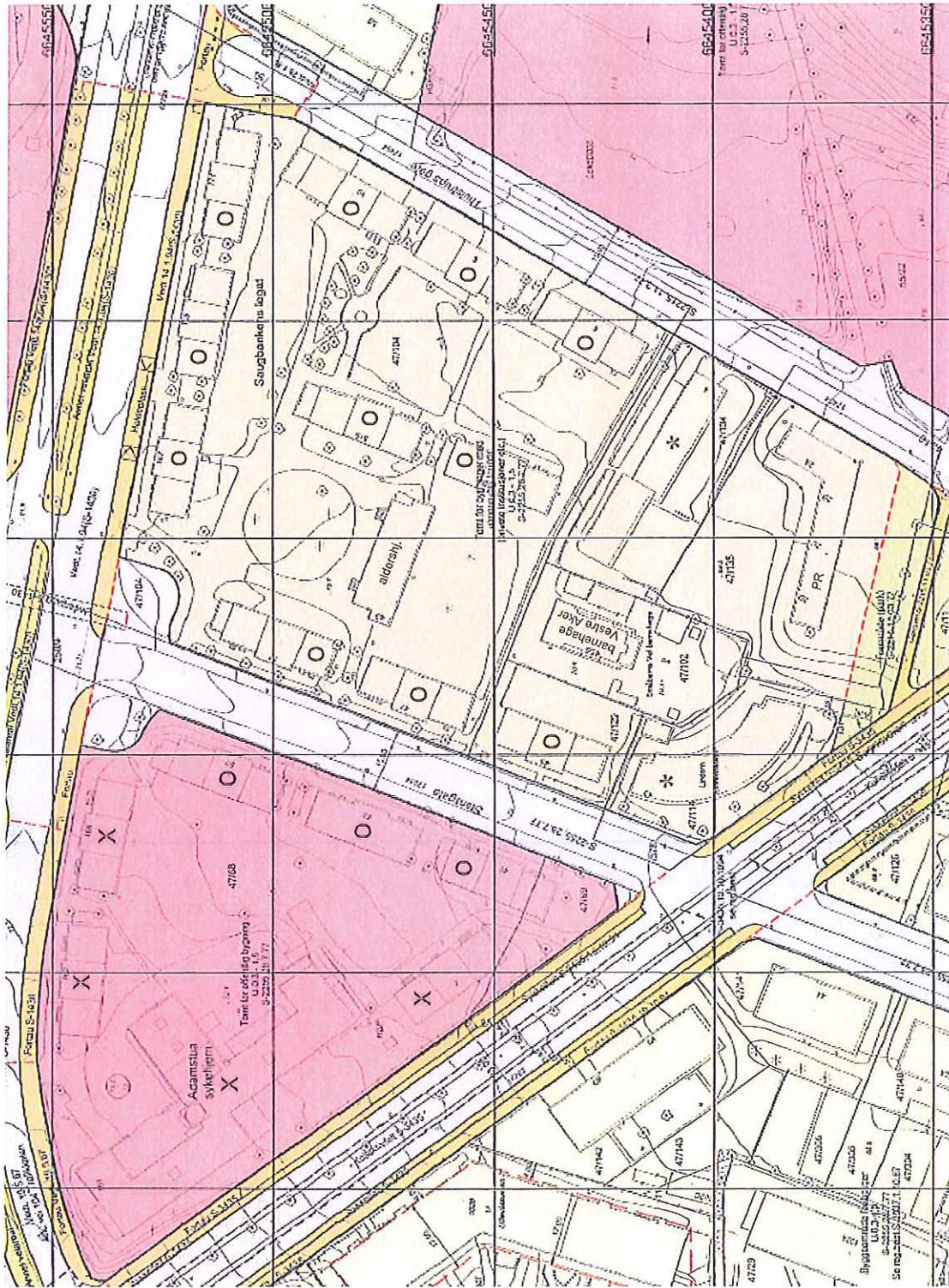
Ferdig utviklet kan det fremstå som et Omsorg+ prosjekt med sentrumsnær beliggenhet, god tilgang til offentlig transport, butikker, sykehus og servicetilbud i nærområdet. I tillegg vil antallet boliger gi godt grunnlag for å etablere et bredt tilbud med servicefunksjoner i hovedbygget som gir beboerne et trygt hjem med utvidet aktivitetstilbud i nærheten av boligen.

Det vil være boliger som egner seg for varierende grad av funksjonshemming og utemiljøet i de to kvartalene gir mange muligheter for varierende tilknytning til omsorgstjenestene.



Utsnitt situasjonsplan





Utsnitt reguleringskart med faseinndeling



Fase 1 vil være ombygging av Adamstuen Omsorgssenter til boliger og tilhørende serviceområder i 1. og U.etasje. I fase 1 etableres 6 leiligheter i 1. etasje. En av Bydel St.Hanshaugens Hjemmetjeneste baser foreslås flyttet til Underetasjen i hovedbygget. I tillegg oppussing av 3 tilhørende mindre boliger med fem leiligheter i hver. Til sammen 51 leiligheter.

Fase 2 foreslås å inkludere boligene i Saugbankens legat Stiftelse som del av konseptet. Dette kan tenkes gjort på forskjellig vis i praksis. Boligene sokner i dag til eidsenter på aldersheim i kvartalet på andre siden av Stensgaten fra Adamstuen Omsorgssenter. I fase 2 kan dagsenter i hovedbygget utvides ved å ta i bruk noe av areal til de 6 leiligheter i 1. etasje.

Fase 3 kan tenkes å være utvikling av Thulstrupsgate 2 og Stensgate 43 som del av konseptet.

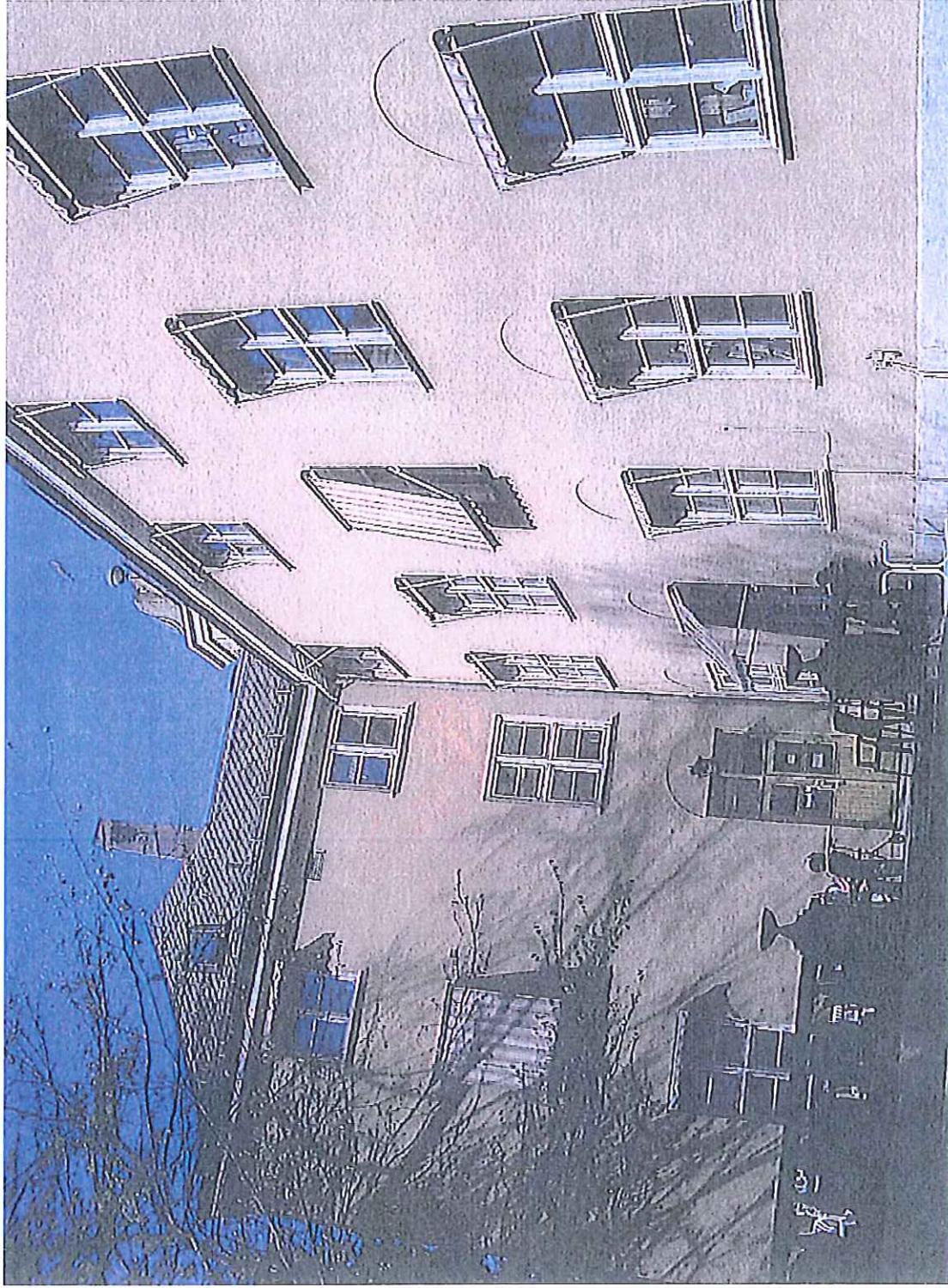
Av kravspesifikasjonen for mulighetsstudiet fremheves:
 Omsorg+ er et nytt konsept utviklet i Oslo kommune. Hovedprinsippet er å bygge omsorgsboliger i henhold til Husbankens krav for personer over 67 år med varierende behov for tilsyn og pleie, samtidig som det legges opp til et utvidet aktivitetstilbud. Beboerne skal kunne bo mest mulig selvstendig, men likevel ha trygghet gjennom tilsyn og aktiviteter som gjør hverdagen mer givende. Man skal ha egen bolig, men i størst mulig grad motiveres til å bruke fellesilbudene. Det er også forutsatt at beboerne i nærområdet kan bruke aktivitetssenteret og eventuelle andre tilbud på dagtid.

Omsorg+ er basert på toroms boenheter på 40-60 m² med godkjente bad og minikjøkken og eventuelt verandaløsning, samt fellesareal som beskrevet nedenfor. Knapphet på oppholdsareal og veranda i boenhet kan til en viss grad kompenseres med fellesareal og/eller veranda på samme sted og nivå i bygget. Nødvendig lagerplass skal etableres enten i boenheten, i fellesareal eller i kjeller/ på loft. Godkjente rømningsveier skal skisseres. Husbankens regler av 2008 skal legges til grunn. Overslag av optimalt antall leiligheter i bygget skal framkomme av mulighetsstudiet. Eventuell mulighet for utvidelse/ påbygning av bygningsmassen kan vurderes.

3.FASE
 utbygging av Thulstrupsgate 2 og Stensgate 43

1.FASE
 OMSORG+ ADAMSTUEN
 Kirkeveien 161, 163, 165 og Ullevålsveien 7

2.FASE
 inkludert bygninger til Saugbankenslegat Stiftelse



Eksisterende situasjon mot Sognsveien

Det skal etableres resepsjon, aktivitetssenter, helsestue og lokaler for kommunal hjemmehjelp i fellesarealene sentralt i bygningsmassen. Helsestue og aktivitetssenter kan drives både kommunalt og av private aktører for egen regning. Aktivitetssenteret kan bestå av f.eks fasiliteter for møter og tilstelninger, kafé og matservicing, småverktøysted, tekstilarbeid, musikkrom, bibliotek, kino/TV-rom og trimrom.

Helsestue kan være legesenter, fysikalsk behandling, fysio- og ergoterapi, foppleie, etc. Tilbudet må kunne tilrettelegges også for personer i nærmiljøet som har behov for å benytte tilbudet, men ikke bor på senteret. Lager for beboerne i boenhetene eller i fellesarealene skal fremgå, det samme skal lagerplass for kommunale og eksterne aktører.

Kravspesifikasjonen for Omsorg+ konseptet er vedlagt under 9.0 Vedlegg.

2.0 EKISTERENDE SITUASJON

2.1 Nærområdet

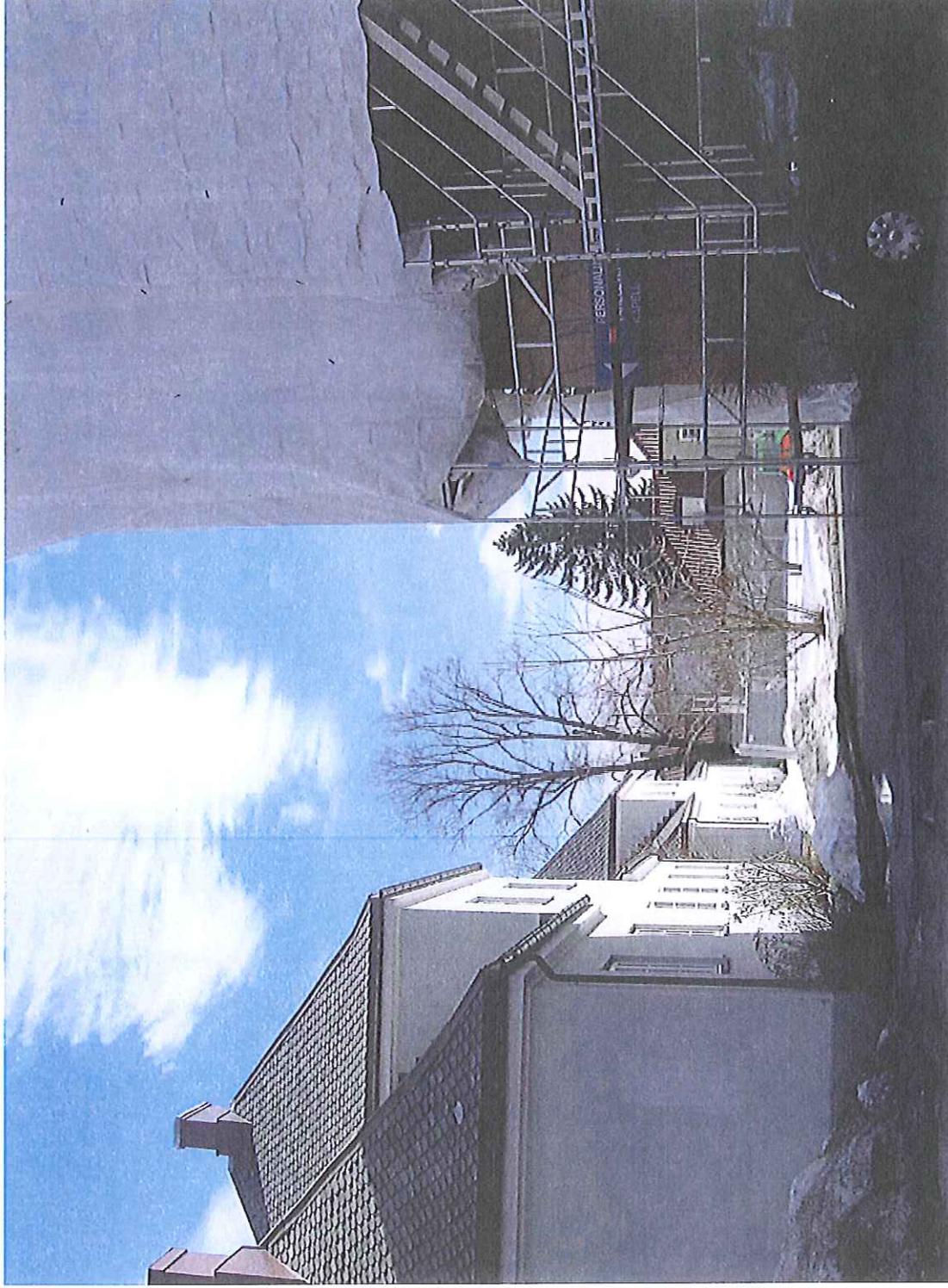
Eiendommene som utgjør forslaget har gårds-/bruksnummer 47/68, /69, 104, /134, /135, /114, /102, /129 og /377, se reguleringskartet.

Hovedbygget ligger på krysset mellom Kirkeveien og Sognsveien og har derfor en meget sentral beliggenhet for målgruppen. Knutepunkt for offentlig transport trikk og buss befinner seg rett utenfor døren, Ullevål Universitetssykehus er på andre siden av Kirkeveien, det er kort vei til nærbutikk på Adamsstuen, Theresesgate og Majorstua. Vestre Aker kirke og gravlund er på andre siden av Kirkeveien.

Gårdsrommet i kvartalet er avslappende og rolig, på tross av de travle veiene rundt. Gårdsrommet er flott opparbeidet med grønntarealer og er en ettertraktet grønn lunge med hageby preg.

2.2 Vurdering av eksisterende bygg

Adamsstuen sykehjem, Kirkeveien 161, er bygget i 1922-26. Kirkeveien 163, 165 og Sognsveien 7 er de frittstående boligene som skal pusses opp som del av fase 1. Disse var del av utbygging av de to kvartalene i 1927 som Eugene Hanssens småhjem for gamle. Oslo, en arkitektguide sier: "Samtidig med havebyidéene ble det tatt til ordet for at gamle



Eksisterende situasjon mot hagen mellom boliger (nr 163 og 165) og hovedbygg

menneker ikke skulle stues bort, men tilbys små leiligheter med egne haver der de kunne klare seg lengst mulig. Små symmetriske hus i pusset tegl i 1 etasje med et oppbygg på midten som rommer 2.etasje."

1. etasje i Hovedbygget, nr 161, er i dag i bruk som barnehage. Andre etasjer er tomme. Sognsveien 7, Kirkerveien 163 og 165 er i bruk som boliger med fem leiligheter i hvert hus.

Hovedbygget var i bruk til årskiftet 2008-09 som omsorgssenter/sykehjem og siste omfattende oppussing ble foretatt tidlig på 90 tallet. Underetasjen ble ikke pusset opp og det er et ikke utgravid kjellerareal under den nordlige fløyen.

Skifertaket er i dårlig forfatning og det er gjort midlertidige tiltak for at skifer ikke skal falle ned, se mer utfyllende informasjon under punkt 2.7.

2.3 Brann og rømningsveier

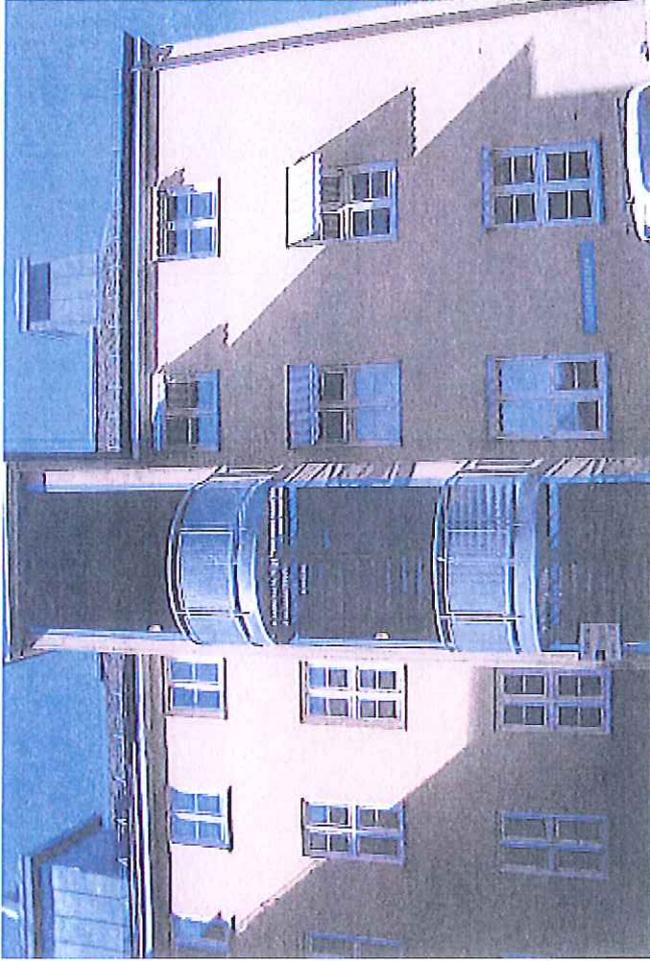
Vinduer i "innvendige hjørner" er ikke i henhold til forskrifter mht brannsmitte. Ombygging må følge dagens forskrifter og behov for utskifting av vindu i en av to vegger i innvendige hjørner forventes. Det må påregnes krav til brannklasse 6.

Krav til rømming av personer ivaretas i hver etasje ved at korridoren er delt omtrent midtveis av en brannseksjoneringsvegg med branndører. Vegg mot korridor må være EI60 konstruksjon. Det må påregnes mange beboere i seng eller rullestol.

Eksisterende branntegninger er vedlagt under 9.0 Vedlegg.

2.4 Heis

Det er to heiser i bygningen, en ny personheis i god kvalitet og en sengeheis av litt eldre årgang som ikke tilfredstiller dagens krav. Nye innerdører til heis må ettermonteres.



Eksisterende trapp



Eksisterende atkomst



Eksisterende boliger

2.5 Universell utforming

Eksisterende hovedinngang er den opprinnelige. Terranget har vært løftet slik at det er tilnærmet trinnfritt i hoveddøren men innenfor er det trapp med høydeforskjell på ca en meter for å komme seg opp til 1. etasje plan. Dette må løses i forbindelse med prosjektering av Omsorg+ konseptet.

De to heisene gir god atkomst til underetasje, 2 og 3 etasje samt loft. Innen etasjene må det tilrettelegges for trinnfri atkomst. Boligene vil være mer komplisert å tilrettelegge for UU tilpasning pga. trapper og begrenset areal internt i byggene.

2.6 Atkomst, trafikkforhold, luftkvalitet og støy

Både Sognsveien og Kirkeveien har stor biltrafikk. Eksisterende situasjon med innkjøring fra Kirkeveien opprettholdes i forslaget. Avkjørselen er nær krysset mellom veiene plassering må vurderes med Samferdselsetaten i videre arbeid.

Det vedlegges Luftkvalitet i Oslo i 2006 Statistikk.

Eiendommen får luftforurensning fra veitrafikken rundt tomten. Målingene i statistikken er gjort noe lengre vest i Kirkeveien men trafikkbildet er ganske likt gjennom Kirkeveien og indikerer overskridelse av nasjonale mål. Avklaring av evt. behov for tiltak må vurderes videre i prosjektet.

Det er sterk trafikkstøy fra Kirkeveien (Ring 2) og Sognsveien. Avklaring av evt. behov for tiltak må vurderes videre i prosjektet.

2.7 Bygningsmessig tilstand

Det utarbeides en separat tilstandsrapport over bygningsmessig og teknisk tilstand.

Det påpekes her at eksisterende tak trenger snarlig istandsetting og omlegging. Taket er fra bygget var nytt, skifer er festet med spiker på lekter og sløyfer direkte på planketak uten papp undertak. Spikere har rustnet og skifer har falt ned. Lekter og sløyfer har råtnet i partier med vanngjennomtrengning.

Yttervegger er pusset og malt tegl. Puss er ikke utbedret og må tas i forbindelse med utbygging. Etterisolering / energiregnskap må vurderes.

Vinduer er nylig malt utvendig, men må ettergås med hensyn til beslag m.m. innvendig. Høyde på åpningsbeslag må vurderes i fht. bruk.

Det er fuktinntrengning i kjeller og det påregnes å måtte drenere rundt hele bygningen. Etterisolering kan vurderes.

Innvendig vedlikehold er utført i boligetaser i forbindelse med ombygging på 90 tallet. Vegger er malt glassfiberstrø, det er delvis nedsenket himling, gulv er vinyl. Dører er sykehjemsdører, stort sett godkjent i forhold til brannklasse 6 men fortsatt noen fyllingsdører som må skiftes. Lydkrav må vurderes. Det ble ikke foretatt opp-pussing av kjelleretasjen i forbindelse med ombygging på 90tallet. Denne bør tas ved ombygging nå.

Det elektriske opplegget var nytt på 90tallet ved ombygging og også endret senere. Tilstand og antall strømkurser må vurderes ved ombygging. Strømkapasitet / trafo må vurderes.

Offentlig vanninntak må sjekkes. Innvendig er det både gammelt og nytt opplegg, dette må ettergås i ombygging.

Det er fulldekkende brannalarmanlegg og nødlysanlegg i bygget. Dette forutsettes videreført. Tele/data anlegg er Bydelens ansvar. Det har vært kontordrift inntil nylig så det forutsettes ivarettatt.

Trådløst anlegg må vurderes i ombygging.

3.0 REGULERING OG FASADENDRINGER

3.1 Regulering

Gjeldende regulering er S-2255, 28.07.77. Reguleringbestemmelser til endret reguleringsplan for Oslo Sentrum og Indre Sone i Oslo kommune.

Plankart og bestemmelser er vedlagt.

Reguleringsformål er "Tomt for Offentlig bygning" almennyttig og det foreslåtte bruk nødvendiggjør ikke omregulering.

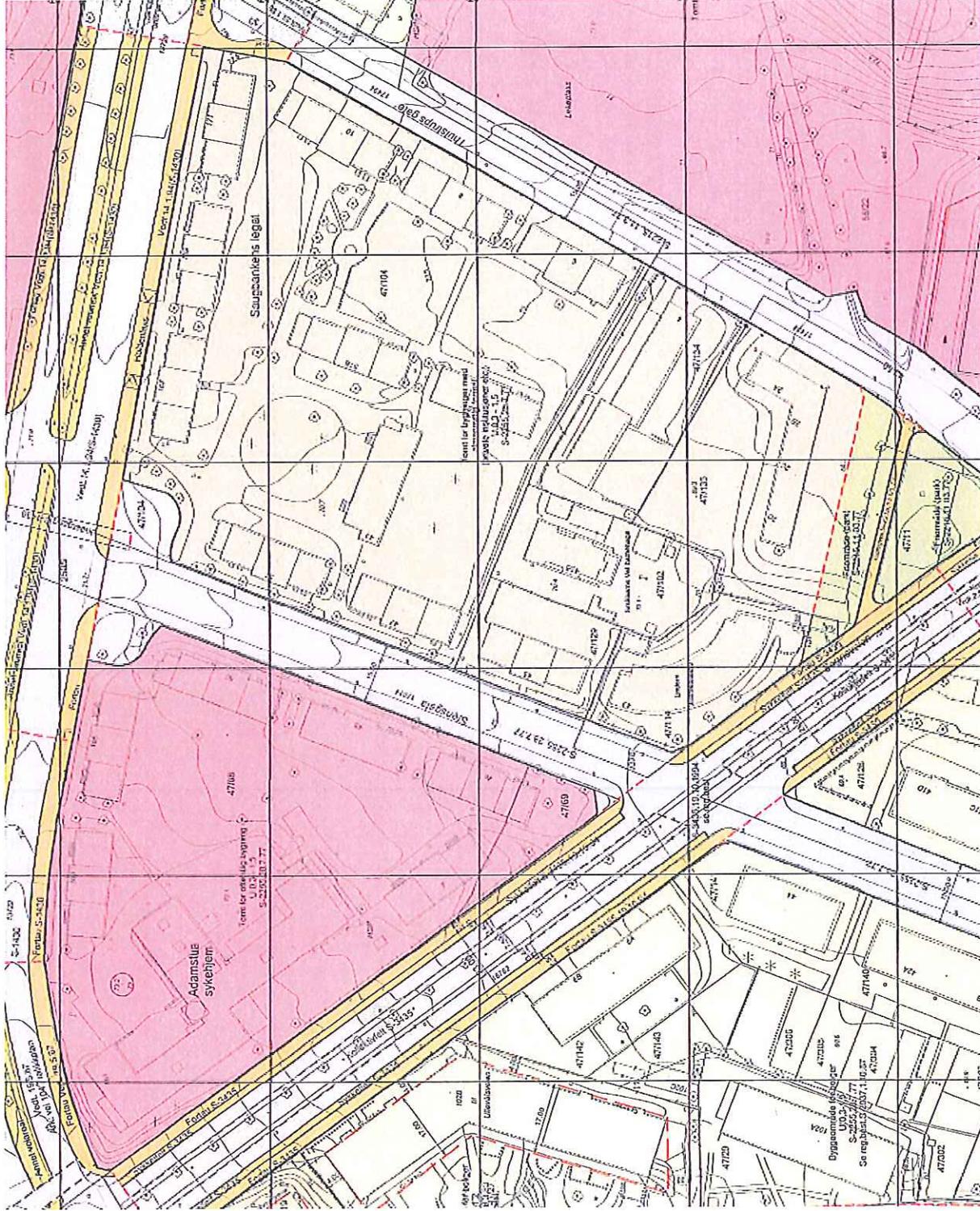
For å hjelpe fremdrift på kommunal saksbehandling i videre prosjektarbeid igangsettes et Planinitiativ basert på forslaget i denne rapport. Det vil sikre diverse etaters aktive medvirkning i videre prosess, eksempelvis Samferdselsetaten mht. avkjøring til eiendommen.

3.2 Forhåndsuttalelse fra Byantikvaren

Uttalelsen er vedlagt her. Denne er mottatt samme dag som rapporten ble ferdigstilt og er derfor ikke videreført i dialog med Byantikvaren innenfor tidsrammen til Mulighetsstudien. Vi anseer at kommentarene til Byantikvaren kan innføres med en videre dialog og utarbeidelse av skisseforslag.

4.0 HUSBANKEN

Oslo kommune har orientert om prosjektet i møte med Husbanken, men detaljer har ikke vært gjennomgått. En nærmere gjennomgang av planløsning av beboerrom må tas i videre arbeid. Forslaget er basert på prosjektering i henhold til dagens krav fra Husbanken.



5.0 BESKRIVELSE AV MULIGHETER

Måilseting for prosjektet er boligpreg, ikke institusjon. Et åpent hovedbygg med mange aktiviteter i tillegg til en trygg bolig. Terskelen for at nabolaget skal ta i bruk eldreinteret og servicetilbudene bør være lav. Omsorg+ konseptet skal legges til grunn for å skape et aktivt sted å bo som er godt tilpasset en beoergruppe med varierende behov for hjelp og tilrettelegging. Rullestolsbrukere og mennesker med mer eller mindre grad av tilrettelegging skal kunne mestre omgivelsene på en god måte og det fysiske skal gjenspeile en inkluderende tankegang både i konsept og detaljer.

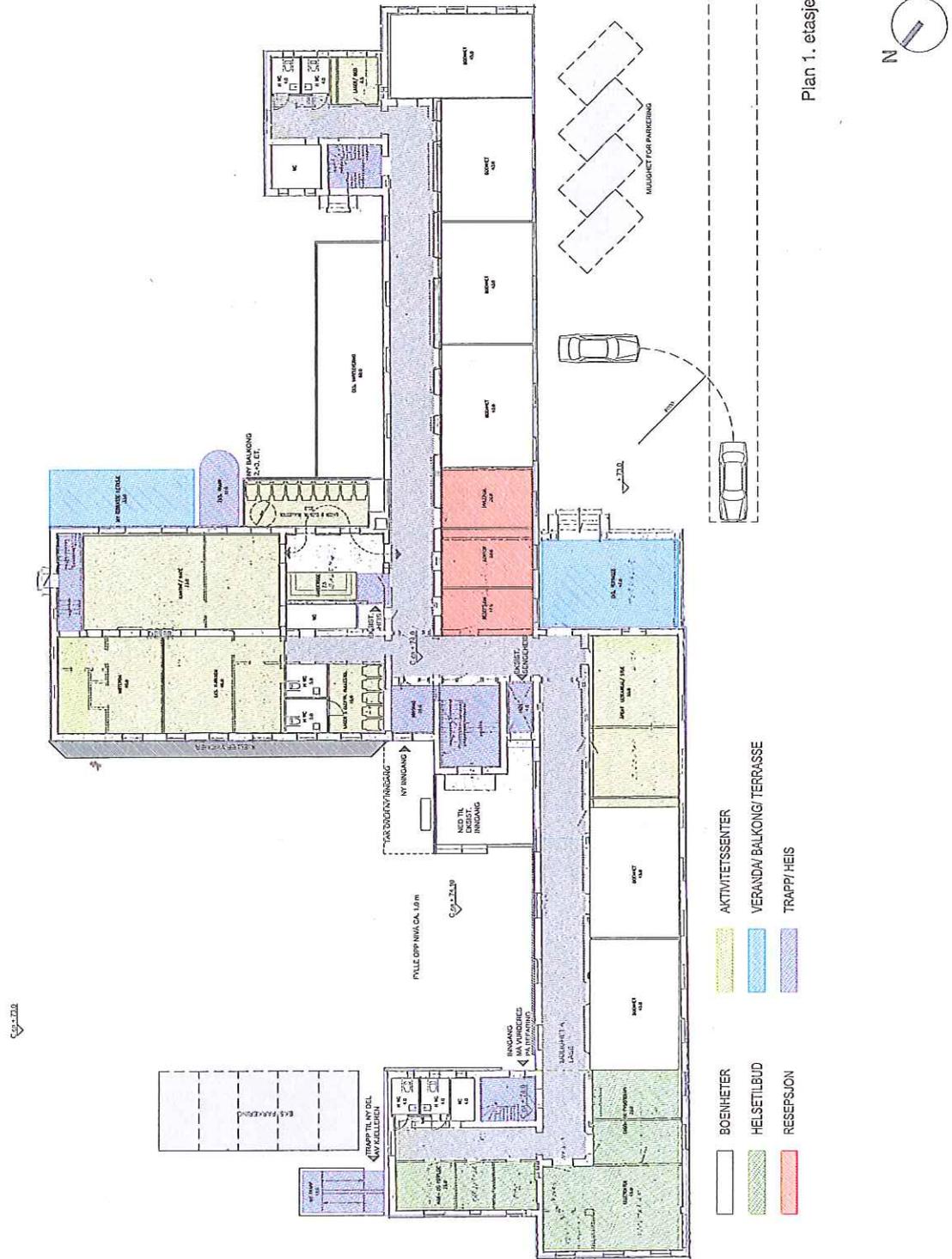
I tillegg er det viktig å fokusere på økonomi, da husleie nivå er viktig for at bydelens beboere skal velge konseptet fremfor å bli i nåværende boform.

5.1 1.etasje og underetasje

Hovedkonseptet er å etablere et aktivitetssenter med flere funksjoner både for beboere i Adamstuen Omsorg+ og folk fra nabolaget. For å oppnå en trygg atkomst til bygget, etableres en ny hovedinngang ved siden av eksisterende inngang. Nivået i gårdsrommet må fylles opp ca. 1 m. Inngangen markeres med en baldakin (foreslås som tresplienvegg med tak) for bedre orientering og beskyttelse av ny inngangssituasjon.

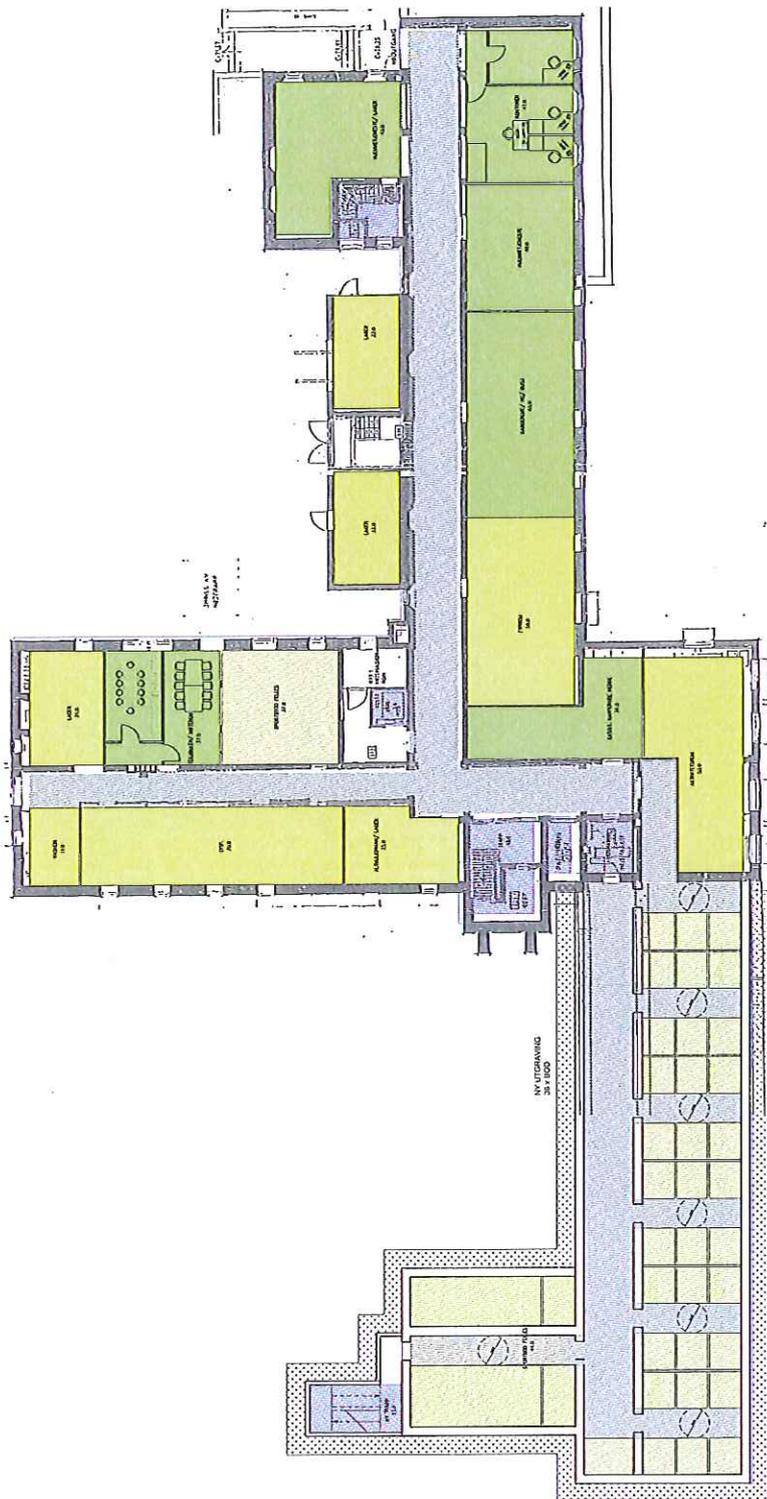
På grunn av nivåforskjell i gårdsrommet vil eksisterende heis ikke være tilgjengelig utendørs, men vil fortsatt brukes som serge-/personheis innendørs. Eksisterende inngang med hovedtrapp ligger under lavere enn nytt nivå og er ikke gangbar med rullestol. Den vil ikke bli aktivt i bruk men beholdes som tørringsvei. Resepsjon, garderobe, lager elektisk rullestol, møterom, kjøkken, kantine/ katé, ny terrasse, leseareal/ stue, helseilbud og 6 boenheter ligger i 1. Etasje.

Det første man møter i bygget er resepsjonen. Den ligger rett overfor inngangen sentralt mellom fløyene. Tilknyttet til inngangen er garderobe og to lagrer for i alt 14 elektriske rullestoler. Eksisterende kjøkken og møterom beholdes som nå og bejener en kantine/ katé for ca. 100 personer. Kaféen får direkte utgang til ny terrasse mot syd-øst. Dessuten etableres et åpent leseareal ved siden av eksisterende terrasse mot syd-vest. En viktig funksjon for konseptet med aktivitetssenter er et helseilbud. Det vil si at man tilbyr flere rom til lege, hårpleier, fysioterapi som kan brukes uavhengig av dritt av Adamstuen Omsorg+ og er tilgjengelig for naboer også.



Eksisterende underetasje befinner seg bare under den sydlige del av bygningen. Her etableres personalbase for hjemmefenestene med flere kontorer, garderobes, lager, kjøkken og møterom. En del av aktivitetssenteret skal være i underetasjen: filmrom / aktivitetsverksted. For å tilby nok bodareal for 36 boenheter i hovedbygget foreslår vi en utgraving under nordre del av bygningen.

Behov for mer plass for utvidelse av teknisk rom må vurderes i videre prosjektering. Kildesortering, avfallsrom og varelevering er på denne etasjen.



- BOENHETER
- PERSONALBASE
- LAGER/TEKNISK AKTIVITETS ROM
- VERANDA/ BALKONG/ TERRASSE
- SPORTSBOD
- TRAPP/ HEIS

Plan underetasje

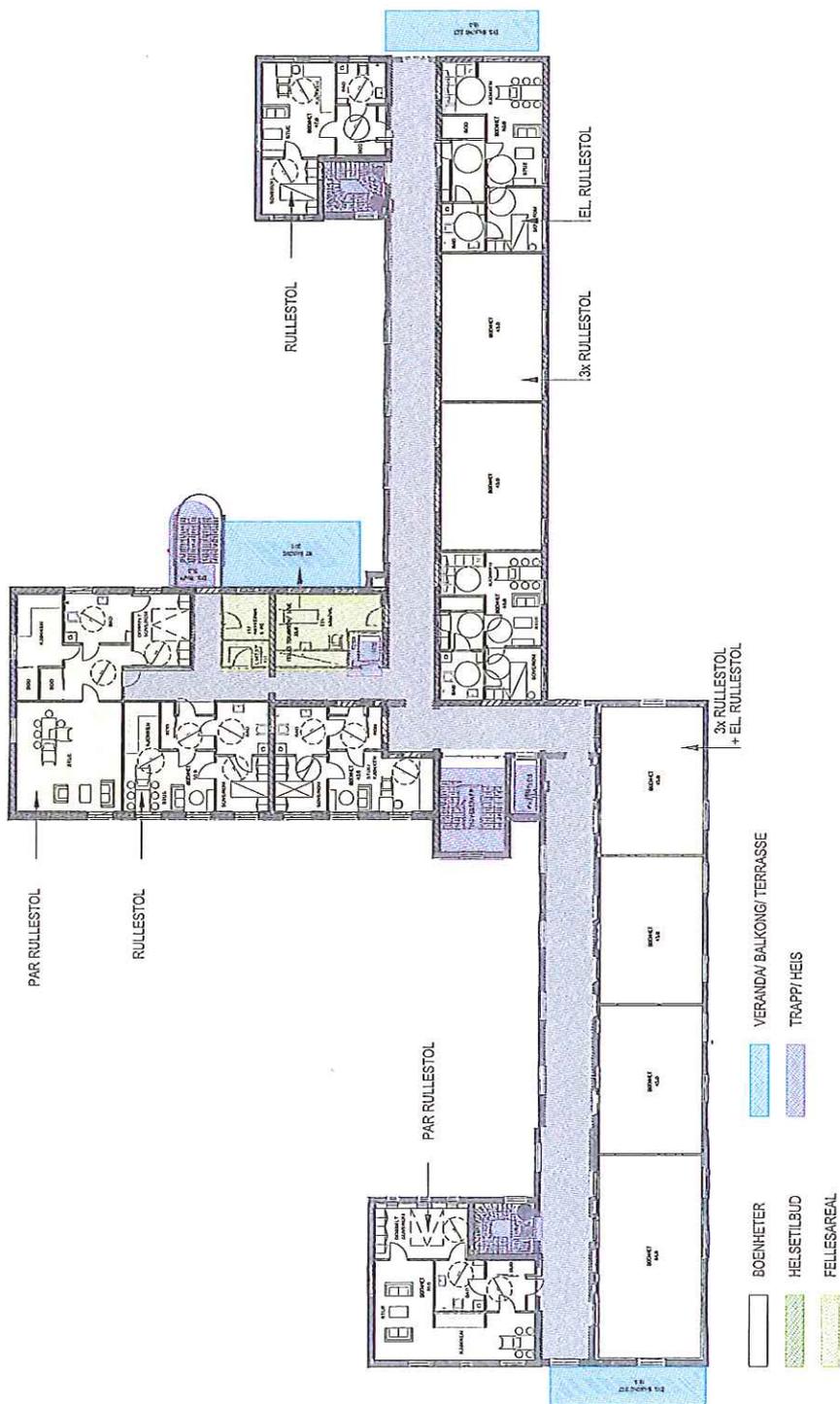


5.2 Etasje 2 og 3, samt loftsetasje

2. og 3 etasje

To leiligheter for elektrisk rullestol, to leiligheter for et par med rullestol, 9 enkle leiligheter for vanlig rullestol, fellesstue og ny balkong ligger i 2. og 3. etasje, det blir 26 boenheter til sammen.

I disse to etasjene etableres i hvert tilfelle 13 leiligheter. 2. og 3. etasjen er like unntak av eksisterende balkonger i 2. etasje og lavere himlingshøyde i 3. etasje. Hver boenhet fungerer selvstendig med eget kjøkken, bad, stue og soverom og kan brukes med rullestol. I hver etasje er det to leiligheter som passer for brukere av elektriske rullestol og to som har plass for et par med vanlig rullestol. I tillegg finnes et felles tekjøkken/ stue for alle beboere i etasjen. Stua vil få en ny balkong mot sydøst gårdrommet. Etablering av balkong utenfor stue i 2. og 3. etasje kan løses med glassdører som vil slippe inn mer lys enn rommene har i dag og gi økt bo kvalitet til etasjen.



Plan 2. og 3. etasje



5.3 Romprogram og funksjoner

AREALER	LOFT	ANTALL	m ²	totalt	BTA 640 m ²	BOENHETER	KOMMENTAR
BOENHET PAR RULLESTOL		4	80	320		4	
FELLESSTUE		1	21	21			
TRAPP/ HEIS		3/2	90	90			
KORRIDOR		-	170	170			
SUM BRA m²				601			
3. ETASJE							
BOENHET EL RULLESTOL		2	60	120		13	
BOENHET PAR RULLESTOL		2	75	150			
BOENHET RULLESTOL		9	45	405			
FELLESSTUE		1	35	35			
TRAPP/ HEIS		4/2	55	55			
KORRIDOR		-	245	245			+ ny balkong 30 m ²
SUM BRA m²				1010			
2. ETASJE							
BOENHET EL RULLESTOL		2	60	120		13	
BOENHET PAR RULLESTOL		2	75	150			
BOENHET RULLESTOL		9	45	405			
FELLESSTUE		1	35	35			
TRAPP/ HEIS		4/2	55	55			
KORRIDOR		-	245	245			+ ny balkong 30 m ² eks. balkong 18 m ²
SUM BRA m²				1010			
1. ETASJE							
BOENHET RULLESTOL		6	43	258		6	
ELDRE/ AKTIVITETSENTER		1	222	222			
ADKOMST/ RESEPSJON		1	60	60			
KJØKKEN		1	46	46			
HELSETILBUD		1	100	100			
TRAPP/ HEIS		6/2	83	83			
KORRIDOR		-	244	244			
WC		8	4	32			+ ny terrasse 33 m ² eks. terrasse 47 m ²
SUM BRA m²				1045			
U ETASJE							
HEMMETJENESTE		1	268	268			
SPORTBOD FELLES		2	81	81			SPORTBOD behov 36 x 3 = 108 m ² 36 x 2 = 72 m ²
SPORTBOD ENKEL		36	3	108			
LAGE/ TEKNISK ROM		1	221	221			
AKTIVITETSENTER		1	50	50			
TRAPP/ HEIS		3/2	55	55			
VASKERI		1	11	11			
KORRIDOR		-	330	330			
SUM BRA m²				1124			
BOLIG 3x							
BOENHET RULLESTOL		6	50	300		15	
BOENHET IKKE RULLESTOL		9	50	450			bolig må sjekkes mht forsker
BOD i kjelleren		3	38	114			bolig må sjekkes mht bodemdeling
SUM BRA m²				1146		51	BOENHETER OMSORG+

6.0 INFRASTRUKTUR OG TEKNISKE ANLEGG

Det forutsettes at man viderefører eksisterende anlegg så langt det lar seg opprettholde og er økonomisk forsvarlig.

Mulighet for tilknytning til fjernvarme må vurderes.

Trådløst anlegg og Smarthus system må vurderes i ombygging. Det ønskes mulighet for regulering av varme og ventilasjon. Vurdering av hva basispakken skal være, også om det for eksempel skal tilbys demenspakke, bør utredes i videre prosjektering.

7.0 VEDLIKEHOLD / FREMDRIFT

7.1 Tak og loftsetasje

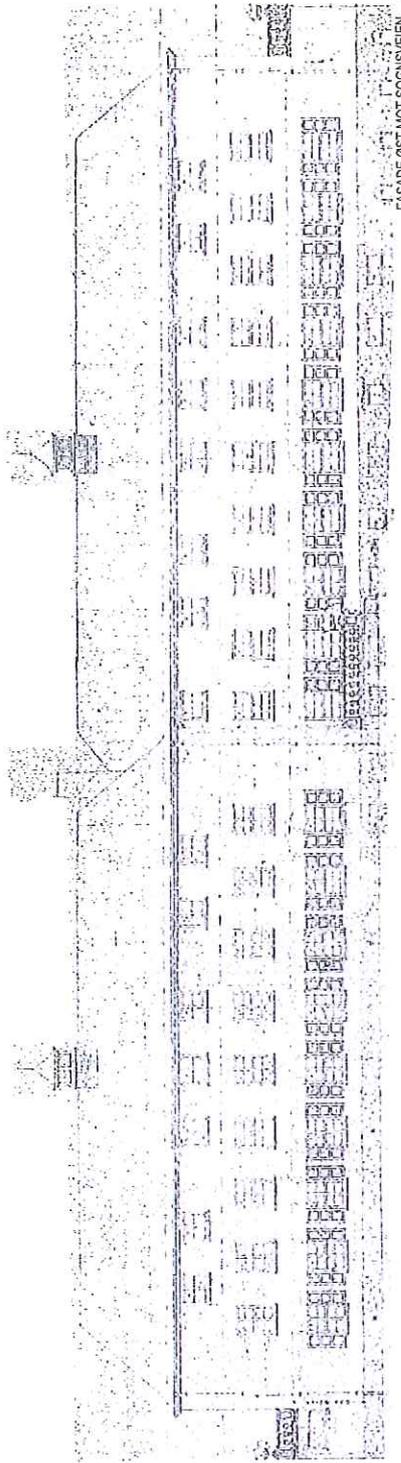
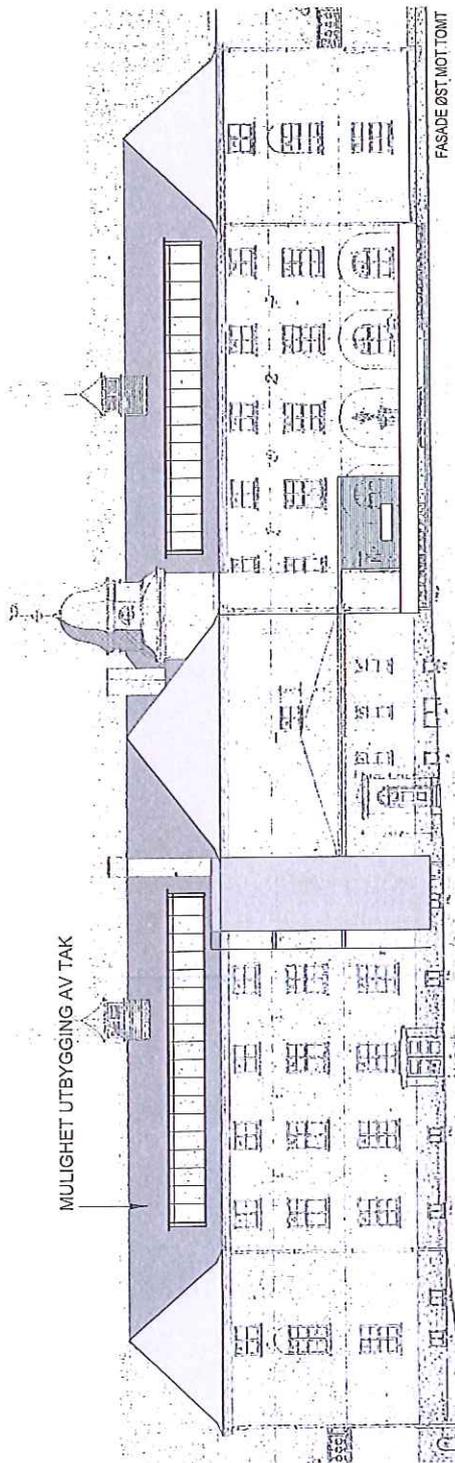
Omsorgsbygg påpeker nødvendighet av rask fremdrift mht. avklaring av takarke pga. et prekärt behov for vedlikeholdsarbeider av skiferaket. Vedlikeholdsarbeidet bør foretas høst 2009 og etablering av takarke bør være hensyntatt på dette tidspunkt.

7.2 Diverse tiltak

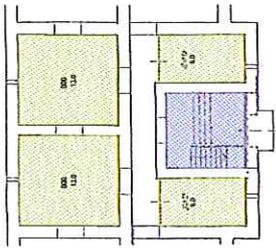
Andre tiltak, som drenering rundt fasader, forutsettes tatt som del av overordnet fremdrift for ombyggingsarbeidene.

8.0 ØKONOMI

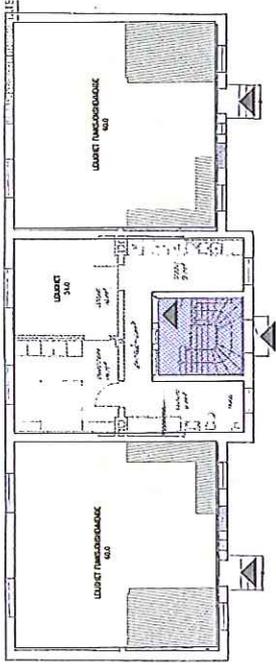
Det utarbeides en kostnadsrapport etter tilstandsrapport for hovedbygg og de tre boligene foreligger. Det antas at kostnaden av rehabilitering vil være i størrelsesorden kr 25.000,- / m².



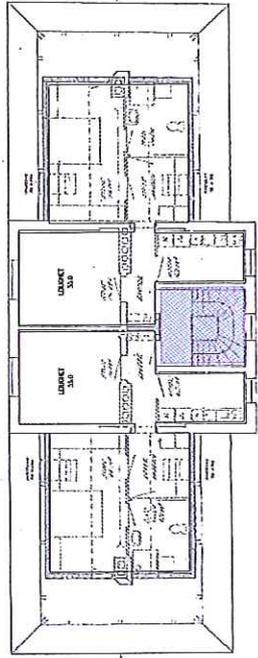
Fasader



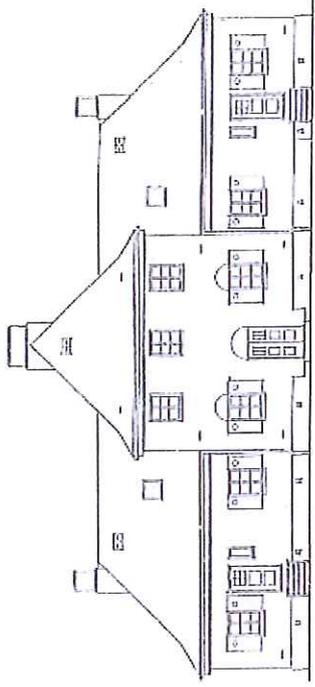
PLAN KJELLER UNDER MIDTRE PARTI



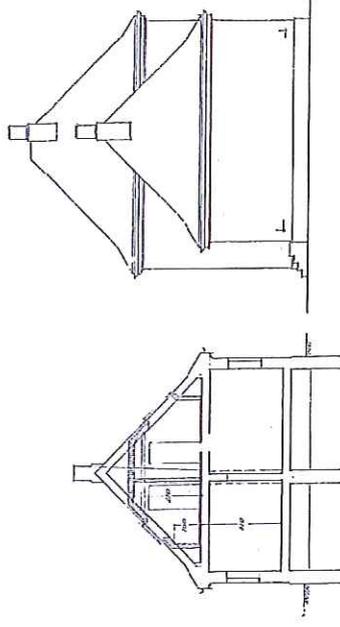
PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE



FASADE INNGANG



SNITT GAVL/PARTI

FASADE GAVL

-  BOENHETER
-  PERSONALBASE
-  RESEPSJON
-  SERVICE
-  VERANDA/ BALKONG/ TERRASSE
-  TRAPP/ HEIS

Planer, snitt og fasade bolig Kirkeveien 163, 165 og Ullevålsveien 7

9.0 VEDLEGG
Reguleringsplan og vedtekter
Kravspesifikasjon for Omsorg+
Luftkvalitet i Oslo i 2006 Statistikk
Forhåndsuttalelse fra Byantikvaren
Eksisterende planer/ brannplaner



Kirkeveien under opparbeidelse 1931

(Paragraf 1 - 6)
S-2255/20.7.77

(SE ENDR. 57, S-2037)

REGULERINGSBEGREMSNINGER TIL ENDRER REGULERINGSPLAN
FOR OSLO SENTRUM OG INDER SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 29. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av par 28 i, jf. par 27 i Bygningslov av 12. juni 1963 stadfestet Oslo kommunes byråd vedtak av 29. april 1975 om bestemmelser i forbindelse til reguleringsplan for Oslo sentrum og inder sone, med noen endringer foresatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1977, S-2237.

PARAGRAF 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningelinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

PARAGRAF 2.

Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

PARAGRAF 3.

For byggetillatelse kan vis. skil det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter byggningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppsett i inntil 5 etasjer.

PARAGRAF 4.

I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved bygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i i. etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i i. etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

PARAGRAF 5.

I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrænset område (inkludert garasjebollegg over bakreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdet. Innenfor området brutto grunnareal kan regnes inntil 10 meter kvadratiske trafikkområde/forbrede og maksimalt 10 meter. Hvor det er stans brutto etasjehøyde er 3 meter søppes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

PARAGRAF 6.

Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidligere malen 4.9.1974 og stadfestede av nevnte plan, skal gjelde foran denne plan.

KRAVSPESIFIKASJON FOR

Omsorg + - samlokaliserte boliger med tilhørende serviceområde

1. Beskrivelse av Omsorg+

Denne kravspesifikasjonen omfatter krav til bygg tilpasset Omsorg+.

Omsorg + er et konsept som omfatter samlokaliserte boliger i kombinasjon med en bemannet resepsjon, en personalbase, et aktivitetssenter og lokaler for serviceytere. Tilbudet skal gi trygghet, sosialt samvær, være helseforebyggende, fremme til aktivitet og frivillige innsatser.

Beboerne

Målgruppen er eldre, i hovedsak over 67 år. Det kan også være aktuelt å tilby leilighet til personer ned til 60 år. Beboerne er i behov for tilrettelagt bolig. Enten kan de en bolig i dag som ikke er tilrettelagt for personer med nedsatt fysisk funksjonsevne, eller kan boligen ha en beliggenhet som medfører store vansker og utrygghet for den eldre.

Beboerne vil ha behov for en bolig som er fysisk tilrettelagt for personer med redusert bevegelighet. Dette kan eksempelvis være ved trappegang, passering terskler og behov for tilpasset bad og WC. For andre kan trygghet ved å bo i en bolig med aktivitetssenter og personalbase være det vesentlige.

Beboerne kan være fra nærmest selvhjelpne når det gjelder dagligvetsgjørsmål til å være i behov for pleie og omsorg de fleste av døgnets timer. For noen beboere kan det være behov for takheis, rullestol og andre ganghjelpemidler for å komme inn/ut av seng, til bad/wc og liggende.

Omfang

Boligdelen

Det søkes etablert 2 - 4 objekter, 50 - 100 leiligheter pr. objekt, totalt 200 leiligheter. Boligene skal i hovedsak være toroms med plass for oppbevaring av hjelpemidler og plass for å kunne gi personlig hjelp til brukerne. Husbankens utfordringskrav til omsorgsboliger i fellesskapsform gjelder. Erfaringsmessig er slike boliger rundt 40 m² for en person og noen m² større for to personer med et større soverom, alternativt to soverom. Husbankens krav til fellesarealer i tilknytning til en gruppe om 8 leiligheter gjelder ikke. Det bør imidlertid være plass til noen mindre sittegrupper i fellesarealene i hver etasje.

Forordningen av boligene skal være ca. 90 % for en person og 10 % for to personer.

Side 1

Service delen

I inngangsetasjen, sentralt plassert, skal det være en sentral resepsjon med bemanning døgnet rundt. Til resepsjonen skal det også knyttes en altnuligmannfjeste.

Fra inngangen skal det ligge en kafeteria som er innbydende med mye dagslys og adgang til felles utareal. Kafeteriaen er en del i et aktivitets-(eldre)senter som har brukere både fra huset og fra naboområdet.

I bygningen skal det også være lokaler for private serviceytere av hørpleie, hudpleie, fopleie m.m.

I tillegg skal huset romme en personalbase for hjemmetjenesten.

Størrelsen på servicearealet (resepsjon, aktivitetssenter, private serviceytere og personalbase) skal være i proporsjon til antall boliger. Som retningslinje tilsvare servicearealet 15 - 20 m² pr. bolig.

Avtale

Det vil inngås en leieavtale på 20 år med opsjon på ytterligere 10 år med kommunen, som vil fremleie boligene til brukerne. Leieprisen for boligene (eksklusive serviceareal) skal ikke være høyere enn at minstpensjonister har råd å bo med bostøtte. Det vises til vedlagte foreløpige utkast til leiekontrakt, vedlegg 1 til denne kravspesifikasjon.

Krav til leienivå

Kommunen planlegger å fremleie alle boligene. Det som beboerne skal betale i leie til kommunen, skal dekke alle kommunens leie- og driftskostnader eksklusive serviceareal. Prisen for boligene (eksklusive serviceareal) skal være slik at minstpensjonister har råd å bo med bostøtte (tilsvare kr 6 700 i månedsleie i 2006).

Tildeling av bolig

Kommunen v/bydel skal fatte vedtak om tildeling av bolig i Omsorg +.

2. Generelle krav til boligene

Personer som har funksjonshemninger må kunne oppleve at huset er godt å bruke, bo og bevege seg i. Eksempler på funksjonshemninger er fysisk funksjonshemning med bruk av rullator eller rullestol, synssvakhet, hørselshemninger og allergi.

Krav til utformingen av boligene skal være i henhold til Husbankens krav og retningslinjer for omsorgsboliger i fellesskapsform, nedfelt i *Omsorgsboliger og sykehjem* (HB 7.F.17). Se www.husbanken.no. Husbankens krav til fellesarealer i tilknytning til en gruppe om 8 leiligheter gjelder ikke.

Side 2

Eiendommen skal tilfredsstillte aktuelle byggeforskrifter og brannkrav, samt forskrifter fra Arbeidstilsynet.

Det stilles i tillegg funksjonskrav. Absolutte krav er markert med "skal", ønskede kvaliteter med "bør".
Kravene er ikke uttømmende, men gir indikasjoner om hva som er viktigst.

3. Krav til eiendommen

3.1 Beliggenhet

- Eiendommen skal ligge Oslo kommune.
- Eiendommen skal ligge i nær tilknytning til kollektivtransport og kommersiell og offentlig service.
- Det skal være mulighet for biltransport helt frem til døren.
- Eiendommer bør ligge i ytre øst og ytre vest, hvor de fleste eldre bor.

3.2 Utomhuskrav

- Det skal være rullestoltilgjengelighet til balkonger, terrasser og samtlige felles utearealer.
- Eiendommen skal ha parkering etter gjeldende parkeringsnorm for omsorgsboliger og besøksparkering til aktivitetssenter og servicetilbud, se www.plan-og-bygningssatsen.oslo.kommune.no
- Eiendommen bør ha adgang til grønt utareal med turveier, gjerne også en hage.

3.3 Krav til bygningen

3.3.1 Generelt

- Alle arealer skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.
- Det skal være trimløs adgang i hele bygningen. Der hvor terskel må benyttes (ved inngangsdører/brannører) må den ikke overstige 2,5 cm.
- Heis(er) skal ha plass til elektrisk uterullestol.
- Det skal være én fellesbod i tilknytning til inngangspartiet med plass for 0,2 elektriske uterullestoler pr. leil. og utstyrt med stikkontakter for lader.
- Trapp(er) skal være brukervennlig for svaksynte personer med gangproblemer, dvs. god belysning, kontrast mellom trappetrinnene og rekkverk.
- Innvendige dører skal ha minste utvendig karmålbredde 1 000 mm.
- Inngangsparti bør utformes slik at tilsmussing reduseres.

Side 3

- Ganger og korridorer bør utformes med hensyn til at mange bruker disse for gåturer, for eksempel utsyn, dagslys, god belysning m.m.
- Det bør tilrettelegges for sitteplasser i tilslutning til inngangssoner og korridorer
- Ganger/korridorer i fellesareal bør være så brede at 2 personer i rullestol lett kan passere.

3.3.2 Krav til installasjoner

- Slusedører/hunge dører skal ha automatisk døråpner.
- Ringelokkepanel og porttelefon skal plasseres i høyde tilpasset rullestol.
- Det skal være god utendørs belysning.
- Balkong- og terrassedører skal ha godkjente låser
- Det skal være bollsprinkling
- Det skal være god ventilasjon for å unngå spredning av dårlig lukt.
- Det skal brukes materialer som avgir minst mulig giftige gasser.
- Sjøpplåtering skal klare håndtering av bleier og marreter, dvs. kjølerom
- Det skal være god lydemping/-isolering, både mellom boenhetene og ut mot fellesarealer som korridor etc.
- Vinduer skal ha åpningssikring, skal kunne åpnes og lukkes av rullestolbrukere, ikke være for store og skal være vaskbare innenfra.
- Det skal være opplegg for TV i aktivitetssenteret, boligene og kontorene, også for utenlandske kanaler for eldre fra etniske minoriteter
- Det skal være opplegg for et trådløst nettverk for internett
- Det skal være tilknytning til fast telefonnett og mulighet for installasjon av trygghetsalarm
- Det skal være et internt og trådløst signalanlegg til resepsjon
- Det skal være opplegg for teleslynger i store møterom.
- Tak i soverom og på bad bør være dimensjonert for å kunne klare senere montering av takskinner.
- Brytere og kontakter bør mest mulig plasseres i høyde tilpasset rullestolbrukere.
- Sultsatte fasader/vinduer bør skjermes for direkte sol (manuell betjening).
- Heisfront og heis bør ha manøvreringspanel tilpasset funksjonshemmede og svaksynte.
- Vann- og avløpsrør i kjøkken og bad bør utføres med myke rør.
- Røropplegg bør skjules/beskyttes.

3.3.3 Krav til overflater

- Ytterdører skal utføres i materialer som tar spesiell hensyn til sitasje fra rullestolbrukere.
- Sklisikkerhet skal ivaretas i valg av gulvebelegg
- Støttehåndtak skal kunne monteres ved åpningssiden av alle dører.
- Utsatte vegger og dører bør beskyttes for skader fra rullestolbruk.

Side 4

3.4 Romprogram – omsorgsboligene

3.4.1 Generelt

- Boligene skal ha egen inngang fra fellesgang/korridor/-areal.
- Ved siden av inngang til leilighetene skal være plass for parkering av utrullator.
- Boligene skal ha stue med kjøkkenkrok, som omfatter 3 løpmetre innredning med skap og hvitevarer; separat soverom; gang; bod og bad.
- Vegger i kjøkkenkrok skal utformes for fleksibel utstyrplassering, slik at høyden på skap kan forandres. Dette innebærer at veggene utformes i tilstrekkelig tykkelse (for eksempel 19 mm finer), slik at høyde på skap kan forandres ved eventuelle behov.
- Utgang til balkong/terasse/hage skal være trimfri.
- Kjøkkenkrok i leilighetene og felles kjøkken bør ha 80 cm bredde på arbeidsbenk, med underskap som påmonteres hjul eller kan fjernes ved behov (til stivende arbeid).
- Det bør være opplegg for oppvaskmaskin.
- Intern bod på 3 m² kan erstattes av 2 lpm skap og plass for rullator
- 2 m² av privat sportsbodsareal (5 m²) kan legges i felles sportsbod

3.4.2 Bad

- Baderom i boligene skal inneholde wc, dusj, og servant.
- Det skal være opplegg til vaskemaskin.
- Vegger på bad skal utformes for fleksibel utstyrplassering; som for eksempel knagger i rullestøltilgjengelig høyde ved servant, støttelåndtak i dusj, ved WC.
- Skap skal monteres på vegg, ikke under servant, slik at en rullestol får plass.
- WC skal være tilpasset rullestolbrukere.
- Forkant av servant skal være minst 50 cm fra bakvegg.
- Det skal være sklisikkert på gulv.
- Det skal være varmekabler på bad.
- Fuger skal være muggresistente.

3.5 Romprogram – resepsjon, aktivitetssenter og personalbase

3.5.1 Inngang og resepsjon

- I tilknytning til en felles hovedinngang sentralt i bygget skal være en resepsjon tilrettelagt for bemanning av personale døgnet rundt.
- Hvilerom skal finnes i nærhet til resepsjon
- Ett kontor skal finnes i nærhet til resepsjon
- Det bør være et åpent sitteareal for lesing av aviser, utlån av bøker m.m.
- Det bør finnes et lager
- Altnuligmann bør ha et lite verksted og lagerareal, kan plasseres i kjeller

Side 5

3.5.2 Aktivitets-/kultursenter

Ved hovedinngang skal det være et aktivitetssenter, som omfatter fellesgarderobe, kafé, kafekjøkken, møterom, grupperom og kontorer. Bruk og lokalbehov kan skifte over tid. Derfor legges vekt på en utforming som fremmer for fleksibel bruk. Dette kan gjelde mulighet til å dele inn og å åpne rom.

- Det skal finnes en garderobeløsning for opp til 100 besøkere inkludert 2 separate rullestolswc/handicaptoalett.
- Det skal være en kafé med spiseplass for 50 personer
- Det skal være et lite spiserom/møterom for opp til 20 personer
- Fra kafeteriarealet skal det være utgang til terrasse eller hage.
- Det skal være rom for fysisk aktivitet, plass for trimredskap, biljard osv, kan ligge i kjeller.
- Aktivitetssenteret bør utformes som en stor åpen kafé/møteplass med grupperom plassert i området rundt denne
- Grupperommene bør kunne brukes fleksibelt, en del med innlagt vann.
- Det kan forekomme håndverksaktivitet med maling, håndarbeid, snekkeri m.m. Andre rom kan være for diskusjonsgrupper, spill, lesing, data- og internettarbeid.
- Det bør kunne ordnes møter for opptil 100 deltagere.

3.5.3 Kafekjøkken/produksjonskjøkken

- Det skal være et kjøkken for matproduksjon av opp til 100 middager hver dag. Det vises til FOR 1997-11-12 nr 1239: Forskrift om næringsmiddelhygiene kap. II og III. Se www.regelhelp.no og www.natttilsynet.no
- Kafekjøkkenet skal leveres ferdig.

3.5.4 Lokaler for private næringsdrivere

- I nærhet til hovedinngangen skal finnes 2-4 lokaler til utleie for frisør, fotpleier og/eller hudpleier/fysioterapeut.
- Disse skal være utstyrt med vann/avløp og ekstra uttak for strøm.
- Disse bør ha egen inngang, slik at de kan brukes også når aktivitetssenteret er stengt.
- Forslag til ytterligere tilbud er mulig, f. eks. spa, solarium, velværesenter, pub, kiosk/butikk.

3.5.5 Personalbase

- Det skal finnes garderobe for 5-10 personer, wc, dusj, vask og opplegg til vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel).
- Ett kontor skal ha en arbeidsplass og et lite møtebord
- Ett større kontor skal ha 3 arbeidsplasser og en overnattingsmulighet
- Kontorene bør plasseres samlet.
- Det bør være et møte-/fellesrom
- Det bør være et tekjøkken med spiseplass for 8-10 personer med opplegg for komfyr og oppvaskmaskin

Side 6



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Luftkvaliteten i Oslo i 2006 Statistikk



Dette er et vedlegg til årsrapporten om luftkvaliteten i Oslo i 2006. Vedlegget inkluderer med detaljert informasjon og statistikk.

Februar 2007

Nasjonale mål

Regjeringen har vedtatt nasjonale mål for lokal luftkvalitet (SD 1998). Målene uttrykker en ønsket tilstand for årene 2005 og 2010, og er basert på helsevurderinger og samfunnsøkonomiske beregninger. Målene skal også danne utgangspunkt for utbedring av luftkvaliteten (planlegging og resultatoppfølging) innen de ulike sektorer i Norge.

Tabell 12 Utdrag fra nasjonale mål.

Forurensningskomponent	Målingsplass	Nasjonale mål (SD 1998)	
		Grenseverdi	Antall tillatte overskridelser rapportert
Støvpartikkel (SP)	1 time (1 km)	50 µg/m ³	0 (0)
Støvpartikkel (SP)	1 time (1 km)	150 µg/m ³	0 (0)
Støvpartikkel (SP)	1 time (1 km)	150 µg/m ³	0 (0)
Støvpartikkel (SP)	1 time (1 km)	150 µg/m ³	0 (0)
Støvpartikkel (SP)	1 time (1 km)	150 µg/m ³	0 (0)
Støvpartikkel (SP)	1 time (1 km)	150 µg/m ³	0 (0)
Støvpartikkel (SP)	1 time (1 km)	150 µg/m ³	0 (0)
Støvpartikkel (SP)	1 time (1 km)	150 µg/m ³	0 (0)
Støvpartikkel (SP)	1 time (1 km)	150 µg/m ³	0 (0)

Tabell 13 Antall dager med verdier over målvarden i nasjonale mål. Gjeldende 24-timersgjennomsnitt for PM₁₀ og limemiddler for NO_x.

Komponent	Målingstasjon	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
PM ₁₀	Stovhamn*	22	23	10	15	0	39	14	..	..	..	..
PM ₁₀	Kjellerstien	73	65	..	..	54	35	41	75	49	30	22
PM ₁₀	Jakobsen	..	..	..	..	17	27	23	..	..	..	..
PM ₁₀	Furuset	..	..	..	..	21	51	42	50	72	..	..
PM ₁₀	Alnabru	..	..	..	..	74	74	85	62	69	75	..
PM ₁₀	Lerenv	..	..	..	..	82	107	85	173	..	..	..
PM ₁₀	Mariprøst	..	..	..	..	1	10	29	64	65	40	..
PM ₁₀	Skøyen	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
PM ₁₀	RVA Aker	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
PM ₁₀	Aker Sørhus	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
PM ₁₀	Sofienberg	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
PM ₁₀	Bygdøy Allé	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
PM ₁₀	Sommerstad*	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
PM ₁₀	Smestad*	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	Grosvand	..	33	3	24	5	20	2	11	4	..	..
NO _x	Hammarsborg	..	15	3	10	2	24	1	79	7	12	..
NO _x	Østern	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	Kjellerstien	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	Furuset	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	Alnabru	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	Lerenv	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	Mariprøst	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	RVA Aker	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	Aker Sørhus	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	Sofienberg	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	Bygdøy Allé	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	Sommerstad*	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
NO _x	Smestad*	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..

* Under påvisning av uregelmessigheter i målingene er disse stasjonene ekskludert fra rapporteringen av informasjonen og fra nye stasjonertelesninger. Målingene ble etablert i mellom årene 2001 og 2007. Kilder: Helse- og velferdsetaten, Statens vegvesen og Senterforluftkvalitet.

Luftforurensninger i Oslo

SFT's og Folkehelseinstituttets anbefalte luftkvalitetskriterier

Luftkvalitetskriteriene er satt så høyt at man er den tilgjengelige, menneskelige kapasitet at befolkingen kan utsettes for dette nivået uten at alvorlige helseproblemer oppstår. Det er foretatt en hensyn til sårbare grupper i befolkingen, og det er tatt hensyn til eventuelle samvirkninger mellom den akutte komponenten og de andre uakutte forurensningskomponentene. Ved fastsettelse av luftkvalitetskriteriene (bestemt fra svevestøv) er det benyttet usikkerhetsfaktorer. Det betyr at eksponeringsnivåene må noe høyere enn luftkvalitetskriteriene for det med sikkerhet er konstatert skadelige effekter. Luftkvalitetskriteriene kan derfor ikke tolkes slik at arver over denne er definitivt helsedeilige, men det kan heller ikke utelukkes effekter hos spesielt sårbare individer selv ved nivåer under luftkvalitetskriteriene.

Tabell 14 SFT og Folkehelseinstituttets anbefalte Luftkvalitetskriterier. Gildende Målingsverdier.

Forureningskomponent	Målingsstid	Luftkvalitetskriterier
Svevestøv (SO ₄)	1 time	50 µg/m ³
Svevestøv (SO ₂)	1 time	10 µg/m ³
Svevestøv (NO ₂)	1 time	100 µg/m ³
Svevestøv (PM ₁₀)	1 time	25 µg/m ³
Svevestøv (PM _{2.5})	1 time	35 µg/m ³
Ozon (O ₃)	1 time	50 µg/m ³
Kulmonoksid	1 time	100 µg/m ³
Kulmonoksid	1 time	25 µg/m ³
Kulmonoksid	3 timer	10 µg/m ³

Tabell 15 Antall overskridelser av Luftkvalitetskriteriet. Gildende degnmidler for PM₁₀ og PM_{2.5}, timemidler for NO₂ og SO₂, både timemidler og 8-timersmidler for O₃ og CO, CO i ng/m³ og alle andre komponenter i µg/m³

Komp-kommune	Komp-kommune			
	2004	2005	2006	2008
PM ₁₀ Krikkollen	105	107	177	185
PM ₁₀ Alnabru	151	130	228	221
PM ₁₀ Manglerud	115	114	212	204
PM ₁₀ Stovsen	91	95	103	91
PM ₁₀ RVA Akershus	101	100	145	125
PM ₁₀ Søndreby	121	120	124	135
PM ₁₀ Dysdalv	123	123	160	160
PM ₁₀ Sandvika	..	..	..	..
PM ₁₀ Sørvest	..	..	..	..
PM ₁₀ Krikkollen	57	57	100	100
PM ₁₀ Manglerud	33	33	37	37
PM ₁₀ Alnabru	33	33	37	37
PM ₁₀ Dysdalv	..	..	..	..
PM ₁₀ Alnabru	..	..	..	..
PM ₁₀ Sørvest	..	..	..	..
PM ₁₀ Sørvest	..	..	..	..

* Under 2005-undersøking. Kommet i 2005. ⁽¹⁾ med andre verdier. ⁽²⁾ Forfall eller ubruket filter. ⁽³⁾ Forfall eller ubruket filter. ⁽⁴⁾ Forfall eller ubruket filter. ⁽⁵⁾ Forfall eller ubruket filter.

KM-ark Samletstatistikk, Helse- og velferdsskolen og Statens vegvesen

Nasjonale varselingsklasser

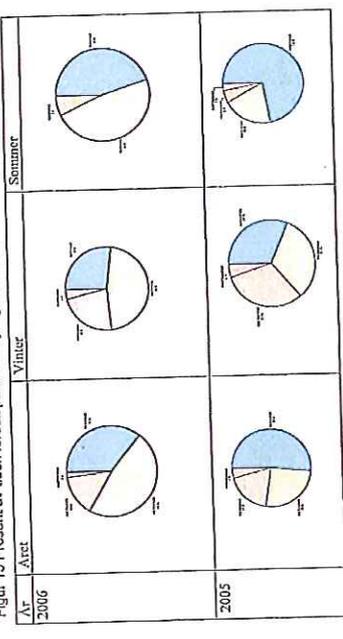
I Norge har det blitt utarbeidet nasjonale varselingsklasser for luftforurensning der det benyttes helsevirkninger til konsentrasjonsnivåer av de viktigste luftforurenende stoffene (PM₁₀, PM_{2.5} og NO₂). Tabell 15 viser klassene med innleggser og helsevirkninger.

Tabell 16 Varselingsklasser for lokal luftforurensning med klassegrenser (i µg/m³) og helsevirkninger.

Betegnelsen	NO ₂ -timemiddel	PM ₁₀ -degnmiddel	PM _{2.5} -degnmiddel	Helsevirkning
Lite forurenset	<100	<35	<20	Ingen helsevirkning.
Lite forurenset	100-150	35-50	20-35	Helsevirkninger kan forekomme hos astmatikere ved opphold i noe forurenset område, spesielt i forbindelse med økt fysisk aktivitet.
Milde forurenset	150-200	50-100	35-50	Astmatikere og personer med alvorlig hjerte- og karsykdom bør unngå lenge opphold utendørs i mye forurenset område.
Svært forurenset	>200	>100	>50	Astmatikere og personer med alvorlig hjerte- og karsykdom bør ikke oppholde seg utendørs i svært forurenset område. Små barn bør unngå lenge opphold utendørs i svært forurenset område. Forblyende aktiviteter og utslipp kan gi helsevirkninger og utslipp kan forekomme hos friske personer.

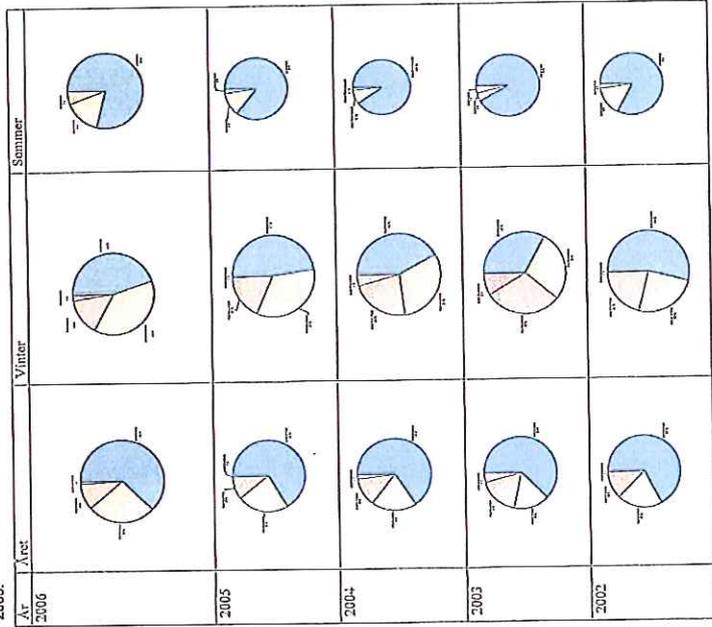
Kilde: Statens helsebyrå, 1999

Figur 15 Prosent av tiden fordelt på de forskjellige varselingsklassene på Manglerud 2005-06.



Kilde: Statens vegvesen

Figur 16 Prosent av tiden fordelt på de forskjellige varelingsklassene ved Kirkeveien 2002-2006.



WHO's luftkvalitetsretningslinjer⁴

I 2006 har WHO publisert nye retningslinjer for luftkvalitet som er basert på utvalgte internasjonale forskning innen feltet luftforurening og helseeffekter. De nye retningslinjene inkluderer også i målingstid til luftgass, retningslinjene gjelder for svevestøv (PM₁₀ og PM_{2.5}), selv om også nyere studier viser at det ikke er mulig å identifisere en nedre grense (erikel) for når helseeffekter av disse komponentene kan forekomme. Målet er imidlertid å oppnå best mulig konsentrasjoner.

Tabell 17 WHO's Luftkvalitetsretningslinje.

Komponent	Målingstid	Konsentrasjon i ug/m ³
PM ₁₀	År	10
	24 timer	25 (99 pers.)
PM _{2.5}	År	5
	24 timer	50 (99 pers.)
O ₃	8 timer	100
NO _x	År	40
	Time	200
SO _x	24 timer	20
	10 min	500

⁴ WHO (2006): WHO Air Quality Guidelines for particulate matter, ozone, nitrogen dioxide and sulphur dioxide. Global update 2005. Summary of risk assessment.



Oslo kommune
Byantikvaren

ACK - Aspmas Cooper Kind AS
v/Beret Aspmas
Kongsens gate 4
0153 Oslo

Dens ref: 07.05.09
Vir ref (saksnr): 09782
Søkefelt: Olaf Steen, 23 46 02 73

Date: 26.05.2009
Arkivkode: A-47/68

GNR-47, BNR-68 KIRKEVEIEN 161 - FORHÅNDSUTTALELSE - BYGGESAK

Vi viser til befarng den 02.04.09, e-post den 06.05.09, samt supplerende e-post den 25.05.09 angående fasadendring i Kirkeveien 161.

Tilnåket omfatter:

- etablering av sammenhengende av større og sammenhengende takoppløft i bakfasader mot vest og øst,
- etablering av nytt inngangsparti mot øst, og direkte inngang eksisterende beis,
- innsettning av to balkonger og terrasse i bakfasade mot syd.

Kirkeveien 161, tidligere Adamsstuen sykehjem, ble bygget i perioden 1922-26 i en karakteristisk nyklassisistisk stil. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige byggverk.

Byantikvarens vurdering

Innledningsvis vil Byantikvaren presisere at befaringen den 02.04.09 ble vanskeligjort fordi bygningen var fullstendig dekket av presenning. Fotomaterialet som ble tilsendt den 25.05.09 gir heller ikke et tilfredsstillende bilde av den eksisterende situasjonen.

Eter Byantikvarens vurdering er de foreslåtte takoppløftene for store og medfører en betydelig nedbygging av den karakteristiske valmene takflaten. Takflaten utgjør en viktig del av bygningens arkitektoniske formspråk. Vi anbefaler derfor at de foreslåtte takoppløftene eventuelt erstattes av mindre takoppløft som ikke er sammenhengende.

Det foreslåtte inngangspartiet med balakkin er svært dominerende og bryter i for stor grad med bygningens arkitektur og formspråk. Byantikvaren anbefaler at dette eventuelt reduseres i størrelse og gis et lettere uttrykk som ikke legger seg utemot og skjuler det eksisterende inngangspartiet. På bakgrunn av det vedlagte illustrasjonsmaterialet er det vanskelig å vurdere tilnåket som innebærer etablering av direkte inngang til eksisterende beis.



Byantikvaren Postadresse: Postboks 2078 - Grønland 0103 Oslo
E-post: post@antikvaren.no
Telefon: 23 46 02 51
Telefax: 23 46 02 51
E-post: post@antikvaren.no
Byantikvarens nettside: www.antikvaren.no

Bakfasaden mot syd har i den senere tid fått et utvendig treppelopp som representerer et brudd med fasadens enkle og harmoniske uttrykk. Etablering av terrasse og store balkonger i andre og tredje etasje vil i stor grad ytterligere bidra til en uteldig nedbygging av fasaden. Byantikvaren fraråder derfor den foreslåtte terrassen og de foreslåtte balkongene. Eventuelt kan Byantikvaren vurdere et forslag til balkonger der balkongene er betydelig redusert i størrelse og trukket vekk fra både hjørnet og treppeloppet.

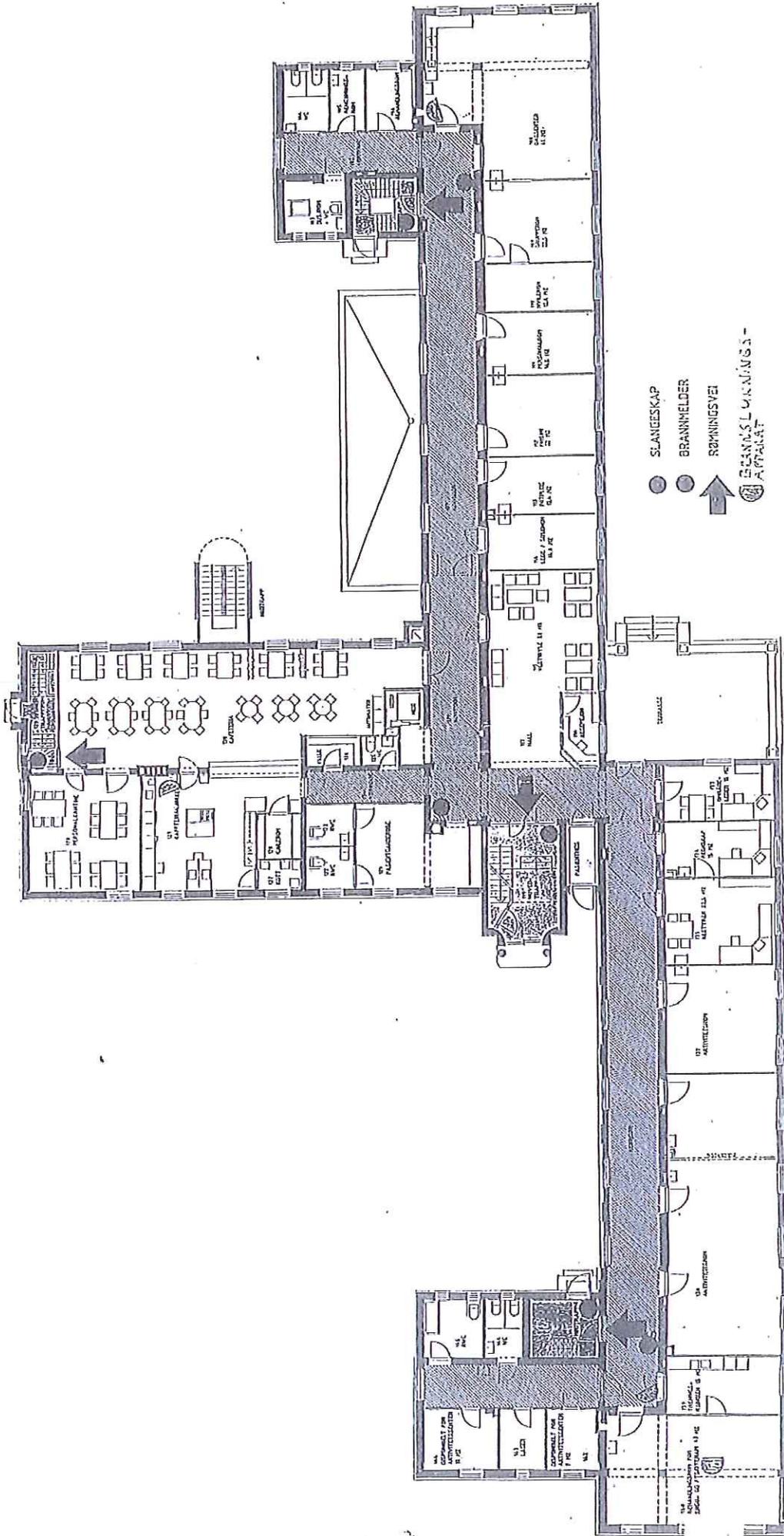
Konklusjon

Med bakgrunn i ovenstående fraråder Byantikvaren de foreslåtte tiltakene. Vi anbefaler at eventuelt nytt forslag til takoppløft, nytt inngangsparti og balkonger justeres i henhold til våre anbefalinger over.

Med hilsen

Truls Ashsby
forretningsleder

Olaf Steen
antikvar



ADAMSTUEN 80- OG SERVICECENTER	BL./NR	10
PLAN AV 1. ETASJE	454	
MAÅ - 1.1.03		
DRG 25371		
TEMA: L	EGNHOF OG NIELSEHOV A/S	201
	ARKITEKTER NINA	