



Møteinnkalling 10/09

Møte: Eldrerådet
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: tirsdag 08. desember 2009 kl. 15.00
Sekretariat: 23 47 53 72

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 54/09	ER-protokoll november 2009.....	1
Sak 55/09	Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020 - høring.....	5
Sak 56/09	Lovisenberggata 5 og 7 Gnr/Bnr 220/64 - Oppføring av parkeringskjeller - anmodning om uttalelse i byggesak	12
Sak 57/09	Lovisenberggata 7 Gnr/Bnr 220/66 - Oppføring av omsorgsbygg - Diakonissehuset Lovisenberg - anmodning om uttalelse til byggesak.....	15
Sak 58/09	Anmodning om uttalelse til byggesak - Lovisenberggata 5.....	18
Sak 59/09	Møteplan 2010	22

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 54/09 ER-protokoll november 2009

Arkivsak: 200900642

Arkivkode: 027.2

Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang

Eldrerådet

Møtedato

08.12.09

Saknr

54/09

ER-PROTOKOLL NOVEMBER 2009

Protokoll 9/09

Møte: Eldrerådet
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: tirsdag 17. november 2009 kl. 15.00
Sekretariat: 23 47 53 72

Møteleder: Ivar Børsheim

Tilstede: Ulla Askeland
Hallgerd Olesen
Ragna Opheim
Håkon Sandøy

Forfall:

Som vara møtte:

I tillegg møtte: Ingrid-Beate Gjersøe
Ulla Britta Gustafson
Jan Helge Nordbye

Møtesekretær: Torun Nilsen

Åpen halvtime: Ingen møtt

Godkjenning av innkalling og sakskart: Godkjent

Leder viser til reglementet pkt 1 hvor det står at rådets leder bestemmer sammen med sekretæren hvilke saker som skal settes på sakslisten.

Eventuelt: Eldrerådet ønsker å bli orientert om de nye kontraktene med eldresentrene

Informasjon Tas til slutt

Sak 49 /09 ER-protokoll oktober 2009

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Behandling:

Eldrerådet ønsker at når varemøder skal navnene stå under ”i tillegg møte”. Dette gjelder Inger-Beate Gjersøe, Berit Vågeby og Jan Helge Nordbye i forrige møte. Tronn Jensen var møtesekretær.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Godkjent

Sak 50 /09 Revisjon: Policy for Bydel St. Hanshaugens utleie av kommunal grunn på fortau, plasser, torg og i parker

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Saken er utsatt til neste møte

Sak 51 /09 Endring av forskrift om kommunal tilleggspensjon, kommunalt barnetillegg og kommunalt frikort til trygdede - høring

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget tar informasjon om ny forskrift om tildeling av kommunalt barnetillegg og kommunalt frikort, til orientering.

Behandling:

Tas til orientering

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Eldrerådet tar bydelsdirektørens forslag til vedtak til orientering

Sak 52 /09 Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 - 2011 for Bydel St. Hanshaugen

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget vedtar Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 – 2011 for Bydel St. Hanshaugen.

Behandling:

Bydelsutvalget savner under pkt 4.5 Seniorer (67+) tiltak hvor rusbrukere er målgruppe. Bydelsutvalget kan derfor ikke si seg fornøyd med denne delen av planen og oppfordrer administrasjonen å legge fram et tillegg til planen hvor det går fram hvilke tilbud som skal ivareta rusbrukere i aldersgruppa 67+.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag enstemmig vedtatt

Vedtak:

Bydelsutvalget tar bydelsdirektørens forslag til vedtak til orientering.

Bydelsutvalget savner under pkt 4.5 Seniorer (67+) tiltak hvor rusbrukere er målgruppe. Bydelsutvalget kan derfor ikke si seg fornøyd med denne delen av planen og oppfordrer administrasjonen å legge fram et tillegg til planen hvor det går fram hvilke tilbud som skal ivareta rusbrukere i aldersgruppa 67+.

Sak 53 /09 Saksbehandling og mandat for saksforberedende komiteer

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren legge frem forslag til endringer i "Reglement for råd og komiteer" som innebærer at det fra 1.1.2010 gjennomføres følgende endringer i den politiske behandlingen av saker i bydelen:

1. Sakene som behandles i bydelsutvalget behandles kun i én av bydelsutvalgets komiteer i forkant. Saker det ikke er naturlig at behandles i en av bydelsutvalgets komiteer før BU-møtet behandles av arbeidsutvalget. Sakene behandles i rådene som i dag.
2. Komiteene eller arbeidsutvalget innstiller til bydelsutvalget. Bydelsdirektøren innstiller samtidig i sakene som i dag, og disse innstillingene legges til grunn for behandlingen av sakene i komiteene og arbeidsutvalget.
3. Bydelsutvalget delegerer sin myndighet i rene høringssaker til komiteene, slik at disse sakene ikke lenger behandles i bydelsutvalget.

Bydelsutvalget ber om at bydelsdirektøren legger opp til en evaluering av endringene høsten 2010.

Behandling:

Bydelsutvalget slutter seg til bydelsdirektørens forslag til vedtak, men vil understreke at endringene ikke må svekke eldrerådets plass i saksbehandlingen slik det framgår av § 3 Oppgåvene for kommunale eldreråd i Lov om kommunale og fylkeskommunale eldreråd, og at det samme må gjelde for ungdomsrådet og rådet for funksjonshemmede.

Bydelsutvalget viser også til bydelsdirektørens vurdering av pkt 3 hvor hun skriver: "Alle relevante saker blir behandlet i rådene før saker behandles i bydelsutvalget, men ikke før de fremmes som sak. Det er mulig å kople rådene inn i et tidligere stadium. Konsekvensene av det vil antakelig være utbetaling av ekstra møtegodtgjørelse, men man vil oppnå disses uttalelse så tidlig at det kan innpasses i saksfremstillingene".

Bydelsutvalget mener muligheten for å kople inn rådene på et tidligere stadium bør utnyttes. Til pkt. 3 i forslaget til vedtak bør det tas inn at rådene skal uttale seg i høringssaker innenfor deres område.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag enstemmig vedtatt

Vedtak:

Bydelsutvalget tar bydelsdirektørens forslag til vedtak til orientering.

Bydelsutvalget slutter seg til bydelsdirektørens forslag til vedtak, men vil understreke at endringene ikke må svekke eldrerådets plass i saksbehandlingen slik det framgår av § 3 Oppgåvene for kommunale eldreråd i Lov om kommunale og fylkeskommunale eldreråd, og at det samme må gjelde for ungdomsrådet og rådet for funksjonshemmede.

Bydelsutvalget viser også til bydelsdirektørens vurdering av pkt 3 hvor hun skriver: "Alle relevante saker blir behandlet i rådene før saker behandles i bydelsutvalget, men ikke før de fremmes som sak. Det er mulig å kople rådene inn i et tidligere stadium. Konsekvensene av det vil antakelig være utbetaling av ekstra møtegodtgjørelse, men man vil oppnå dissens uttalelse så tidlig at det kan innpasses i saksfremstillingene".

Bydelsutvalget mener muligheten for å kople inn rådene på et tidligere stadium bør utnyttes. Til pkt. 3 i forslaget til vedtak bør det tas inn at rådene skal uttale seg i høringssaker innenfor deres område.

Informasjon

1. Vestre Aker eldresenter:

Rolf B Wegner er tiltrådt som leder for senteret inntil ny leder er valgt.

Wegner har tatt initiativ til møte med leder av eldrerådet 19.11.2009.

2. Møte om forslag til forskrift om husleietilskudd:

Leder av Frogner seniorråd og leder av eldrerådet i Bydel St. Hanshaugen har hatt møte med Torill Berge (V), Helse og sosialkomiteen, og skal ha møte med Carl Chr. Blich (H).

3. Budsjett

Bydelsdirektørens endelige forslag til budsjett foreligger 24.11.09.

Kriteriesystemet gjør at det blir mindre penger til bl.a. sykehjemsplasser, men Byrådet har foreslått et tilskudd på 170 mill kr til reduksjon av prisen på sykehjemsplasser.

Omsorg+ på Adamstuen er fortsatt uklart.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Sak 55/09 Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020 - høring

Arkivsak: 200502255

Arkivkode: 511.2

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Råd for funksjonshemmede	07.12.09	42/09
Eldrerådet	08.12.09	55/09
Helse- og sosialkomiteen	08.12.09	85/09
Ungdomsrådet	08.12.09	45/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	09.12.09	58/09
Oppvekst- og kulturkomiteen	09.12.09	79/09
Bydelsutvalget	15.12.09	221/09

KOMMUNEDELPLAN FOR BYUTVIKLING OG BEVARING I INDRE OSLO 2005-2020 - HØRING

Tidligere vedtak i saken:

AUsak 2/ 2006 Varslingsbrev - offentlig ettersyn av forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020. Vedlegg 2.

Vedtak :

- 1. Etter bydelsutvalgets mening må konsekvenser av planen utredes parallelt i planprosessen og ikke som foreslått etter at planen er vedtatt eller ved neste rullering av planen. Bydelsutvalget fraråder planforslaget slik det nå foreligger og anbefaler at planen konsekvensutredes og deretter sendes ut på ny høring*
- 2. Bydelsutvalget mener at Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020 er en svært viktig plan for byen Oslo, og som vil legge premisser for utviklingen av hele byen, ikke bare indre Oslo, i mange år fremover. Det er derfor viktig at planen blir tilstrekkelig belyst, og at det bredt gis muligheter til å kommentere planen og til å uttale seg. Bydelsutvalget gir honnør til Plan- og bygningsetaten for arbeidet med å gjøre planutkastet kjent for bydeler, etater og andre.*
- 3. Etter bydelsutvalgets syn er det imidlertid en alvorlig mangel ved planen at de problemstillingene og temaene som ofte er de mest vesentlige for offentlige myndigheter å avklare og ta hensyn til er utelatt beskrevet i planen. Dette gjelder konsekvenser av planen for trafikk og trafikal infrastruktur, sosial infrastruktur (skoler, barnehager osv.), miljøspørsmål (støy og forurensning) og grøntstrukturen. Det er ikke tilstrekkelig at en ”dersom en finner det tjenlig kan en følge opp disse temaene i egne områdeprogrammer, trafikkplaner eller reguleringsplaner eller integreres i planen ved senere rulleringer eller revisjoner”.*
- 4. Det er i plansaken ikke referert noen forhåndsuttalelser i saken og bydelsutvalget kan derfor ikke se at det tidligere på et hensiktsmessig tidspunkt formelt er innhentet synspunkter fra eksterne myndigheter og andre berørte til planens grunnleggende hensikt, oppbygging, virkemåter og konsekvenser.*

5. *Bydelsutvalget er enig med Byantikvaren at planen åpner opp for store byggehøyder, ved gjennomgående en dobling en byggehøyder. Også i de foreslåtte konsolideringsområdene vil det bli stort press på den eksisterende bebyggelsen med riving og økt utnyttelse. Byggehøydene bør kunne tilpasses de konkrete omgivelsene og bymiljøene, slik planen viser at det er mulig i forslag for høyder for K5 – områdene. Bydelsutvalget mener at høydene i planen gjennomgående må reduseres i tråd med føringene fra bystyrebehandlingen av Høyhusplanen fra august 2005.*
6. *Bydelsutvalget synes omfanget av byens boligbehov som det går frem av planen ikke er tilstrekkelig klargjort, samt løsninger på grunnleggende utfordringer ved byutviklingen. Det konkluderes med at de kvantitative målene for boligbygging nås med god margin innen 2020. Bydelsutvalget kan ikke se at denne erkjennelsen er blitt lagt til grunn for dimensjonering og fordeling av planforslagets utbyggingspotensiale. Plansaken reiser klart behov for ytterligere avklaringer av hvilke behov indre Oslo skal løse for boligutbygging og næringsutbygging i planperioden, i forhold til å løse disse behov i ytre by og i regionen. Bydelsutvalget finner det derfor ikke hensiktsmessig å ta stilling til detaljer og stedsspesifikke løsninger i planforslaget nå.*
7. *Bydelsutvalget ser at fritak for plankrav og etablering av byggerett kan få følger for medvirkning og offentlighet og for demokratiske og forvaltningsmessige spilleregler. Det er også uklart på hvilke måter det kan sikres politisk kontroll med hvorvidt det skal stilles plankrav eller ikke. For bydelene innebærer planforslaget at rollen som høringsorgan kan bli endret. Bydelsutvalget mener at disse spørsmål ikke bør håndteres indirekte gjennom foreliggende planforslag.*
8. *Bydelsutvalget anser eksisterende kulturminner som en vesentlig ressurs, og krever, i tråd med bystyremelding Kulturminnevern i Oslo, at Kommunedelplan for byutvikling og bevaring må sikre formelt vern for bygninger på gul liste i hele planområdet, ikke bare innen prioriterte delområder. Enkeltbygninger bør kunne markeres som bevaringsverdige i juridisk bindende kart. Bydelsutvalget er også her enig med Byantikvaren. Bydelsutvalget mener det mangler en redegjørelse for nødvendigheten for at bevaringsverdig bebyggelse skal vike for større nybygg. Planen bør gi kjente, registrerte kulturminner et formelt vern. Bydelsutvalget mener dette er nødvendig for at planen skal kunne skape forutsigbarhet og virke avklarende.*
9. *Bydelsutvalget mener at byrom og tilstrekkelig uteoppholdsarealer er en viktig fortsetning for å etablere gode bomiljøer. Bydelsutvalget er skeptisk til den gjennomsnittlige foreslåtte reduksjon i uteoppholdsareal som går frem av planen, fra dagens anbefalte krav på 25% av boligens bruksareal til 5-25% av boligens bruksareal. Bydelsutvalget er bekymret for den belastning dette vil påføre de offentlige friområder i indre by. Bydelsutvalget mener at en utbygging i tråd med planen må følges opp med boligsanering og opparbeidelse av utendørs oppholdsarealer, på bakkeplan, for å tilfredsstille et krav om gode og sikre utendørs oppholdsarealer for alle.*
10. *Bydelsutvalget mener at planforslaget kan skape sterke motiver for en omregulering av mange vedtatte, men ikke iverksatte reguleringsplaner, og som vil medføre ytterligere økt utbygging i indre Oslo.*

11. *Bydelsutvalget mener planforslagets modell for fortetting og erstatning av eksisterende bebyggelse i konsolideringsområdene ikke vil bidra positivt til sosial og miljømessig utvikling.
Kompleksiteten og behovene for bredere og grundigere områdetilnærminger gjør at bydelen etterlyser et mye større fokus på dette i kdp BB.
Bydelsutvalget krever en konkret og stedstilpasset vurdering av behov og kvaliteter i disse områdene, før utnyttelse og arealbruk kan fastlegges.*
12. *Bydelsutvalget er positiv til den foreslåtte bestemmelsen om leilighetssammensetting og størrelse, men mener adgangen til å bygge ettromsleiligheter må begrenses mer presist. Bydelsutvalget vil understreke at krav til leilighetssammensetting og bokvalitet kan sikres uavhengig av planens øvrige forslag.*

Sammendrag:

Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025 er lagt ut til 2. gangs offentlig ettersyn. Planforslaget var også på offentlig ettersyn i perioden fra oktober 2005 til januar 2006. Planforslaget er revidert. Konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsanalyse er innarbeidet, mål og plangrep er bedre begrunnet og illustrert, og planen er som helhet gjort enklere og tydeligere. Planhorisonten er også utvidet til 2025. Planen foreslår å oppheve hele eller deler av gjeldende kommunedelplaner og reguleringsplaner innenfor planområdet eldre enn 01.01.2000. Liste over eldre planer som oppheves er innarbeidet. Maksimale byggehøyder er i hovedsak redusert med en etasje. Mulighet for krav om reguleringsplan for tomtearealer over 5.000m² er lagt inn. Automatisk fredede kulturminner og områder av nasjonal og vesentlig regional verneverdi er lagt inn.

Ved 2. offentlige ettersyn ønskes spesielt synspunkter på endringene i planforslaget etter 1. offentlige ettersyn.

Bakgrunn for saken:

Kommunedelplanen for byutvikling og bevaring er en oppfølging av bystyrevedtak av kommunedelplan for indre Oslo 02.12.1998 og er en temaplan om byutvikling og bevaring i indre Oslo. Hovedmålet med planen er å gi rammer for utviklingen av indre Oslo som et kraftsentrum for næringsutvikling og en variert boligutvikling, samtidig som Oslos viktigste kulturminner, strukturer og mangfold ivaretas og videreutvikles.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Plan- og bygningsetaten legger nå *Forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo* ut til 2. gangs offentlig høring. Aktuelt høringsutkast er revidert og supplert etter første høringsrunde i 2005-2006.

Dokumenter som inngår i planforslaget er 1. saksframstilling, 2. hovedkart og 3. temakart T1-T5. I tillegg foreligger det som bakgrunnsmateriale 3 utrykte vedlegg samt 5 delutredninger. Hele saken kan leses her: <http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no>
Det er utarbeidet en kortversjon av planforslaget for å gjøre materialet lettere tilgjengelig (vedlegg 1). Dokumentet vedlegges i sin helhet som saksframstilling/faktaopplysning i saken. Videre følger som vedlegg også enkelte utdrag fra hoveddokument.
Bydelen har samarbeidet med Bydel Frogner om saksframstilling og utforming av forslag til vedtak.

Plan- og bygningsetaten peker på nedenstående endringer som de viktigste:

1. Konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsanalyse er innarbeidet
2. Mål og plangrep er bedre begrunnet og illustrert
3. Planen er som helhet gjort enklere og tydeligere og har nå færre område- og

- delområdekategorier, høydesystemer og unntaksbestemmelser
4. Verneverdier er vist på hovedkartet
 5. Planhorisonten er utvidet til 2025 og blir derved lik kommuneplanen
 6. Liste over eldre planer som oppheves er innarbeidet
 7. Maksimale byggehøyder er i hovedsak redusert med en etasje
 8. Mulighet for krav om reguleringsplan for tomtearealer over 5000 m² er lagt inn
 9. Bokkvalitetskrav er oppjustert og konkretisert
 10. Planens oppfølgingsoppgaver er revidert

Høringsutkastet legger opp til å erstatte både soneplanen og alle eldre regulerings- og bebyggelsesplaner. Unntak er regulering til *Spesialområde bevaring*, *Friområde*, *Trafikkområde*, *Fellesarealer samt Spesialområde gravlund* som opprettholdes. Reguleringsformålene *Byggeområde*, *Offentlig bygning*, *Allmennyttig formål*, *Kolonihagehus* samt *regulerte adkomster* opprettholdes men uten bestemmelser. En stor andel tiltak vil kunne behandles direkte som byggesak.

For noen områder vil det fortsatt være krav om ny reguleringsplan før søknad om tiltak kan behandles. Dette gjelder for

1. Alle transformasjonsområder.
2. Tomtearealer over 5000 m²
3. Tiltak som innebærer riving eller vesentlig forringelse av verneverdien til bebyggelse på Gul liste i et område som er definert å ha nasjonal/vesentlig regional verneverdi eller i andre prioriterte verneområder.
4. Tiltak med tomt over 1500 m² og med vesentlig endring av bebyggelsesstruktur eller volum/høyder eller som gir uteoppholdsareal av dårlig kvalitet.

Vedrørende byggehøyder er det foreslått at strøgsgater (U4) får en maksimal byggehøyde (gesimshøyde) på 30 meter; ca 10 boligetasjer eller 8-9 forretningsetasjer eller maksimalt 2 etasjer over gatestrekningens høyeste dominerende høyde. Konsolideringsområder (K1 – K5) kan få høyder fra 18-22 meter (ca 6-7 boligetasjer) .

Fra side 108 til 123 i planforslaget vises konsekvensen av planforslaget i ulike bydeler. Side 108 viser Kvadraturen, s. 110 sentrum vest, s.112 Meyerløkka og s. 114 Thereses gate, alle med maksimal utbygging etter planforslagets bestemmelser.

Strøgsgater i bydelen er Torggata, deler av Ullevålsveien, Pilestredet/Thereses gate. Planen foreslår at Kvadraturen båndlegges for regulering til spesialområde bevaring. Videre foreslås at Bislett/St. Hanshaugen/Ila (B2) reguleres til båndleggingsområder. Meyerløkka, Hammersborg og områder langs Kirkeveien foreslås også delvis båndlagt .

Bydelsdirektørens vurdering:

Ved 2. offentlige ettersyn ønskes spesielt synspunkter på endringene i planforslaget etter 1. offentlige ettersyn. Bydelsdirektøren kommenterer også tidligere uttalelse fra bydelsutvalget (vedlegg).

Det nye planforslaget inneholder nå konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsanalyse. Bydelsdirektøren mener at Mål og plangrep er bedre begrunnet og illustrert, og planen er som helhet gjort enklere og tydeligere. Planhorisonten er utvidet til 2025. Planen foreslår å oppheve hele eller deler av gjeldende kommunedelplaner og reguleringsplaner innenfor planområdet eldre enn 01.01.2000, og liste over disse er innarbeidet. Maksimale byggehøyder er i hovedsak redusert med en etasje. Mulighet for krav om reguleringsplan for tomtearealer over 5.000m² er

lagt inn. Automatisk fredede kulturminner og områder av nasjonal og vesentlig regional verneverdi er lagt inn i planen.

Bydelsdirektøren har følgende synspunkter på det foreliggende planforslaget (Høringsutkast 2):

Byggehøyder

Langs strøgsgatene er det foreslått en maksimal byggehøyde (gesimshøyde) på 30 meter, ca 10 boligetasjer eller 8-9 forretningsetasjer eller maksimalt 2 etasjer over gatestrekningens høyeste dominerende høyde.

Konsolideringsområder i bydelen K1 – K5 – får høyder fra 18- 22 meter (ca 6- 7,5 boligetasjer).

Utviklingsområder (U2) – nær Sentrum , kan få en byggehøyde på 30 meter, dvs. ca 10 boligetasjer eller 8-9 forretningsetasjer. U3 områder langs Pilestredet får også en byggehøyde på 30meter, det samme får U5 områder på øvre Marienlyst, Lindern og Lovisenberg.

Transformasjonsområder (Vippetangen og Bjørvika) – høyden avklares i reguleringsprosessen.

Bydelsdirektøren mener det er positivt at planforslaget legger opp til å styrke strøgsgatene, ved å åpne opp 1. etasje langs strøgsgatene.

Bydelens tre sentrale strøgsgater Torggata, Pilestredet/ Thereses gate og deler av Ullevålsveien har hver sin egen karakter, og bør gjenspeiles i forslaget til strøgsgateregulering. Noe av bebyggelsen langs strøgsgatene foreslåes bevart (Meyerløkka og Thereses gate), men en stor del av bebyggelsen ligger utenfor bevaringsområder. Bydelsdirektøren mener at reguleringsbestemmelsene må endres når det gjelder byggehøyder og utnyttelse slik at strøkets hovedkarakter opprettholdes.

Generelt mener bydelsdirektøren at øvre byggehøyder for konsoliderings- og utviklingsområder fortsatt er for høye, og vil kunne bidra til et svært endret uttrykk for store deler av bydelen.

De foreslåtte maksimale byggehøydene vil erfaringsmessig utløse et press på å rive eksisterende bebyggelse, som er vesentlig lavere enn maksimalt tillatte byggehøyde for et område (bygg som ikke omfattes av bevaringsvedtak).

Bydelsdirektøren mener at prinsippet som bør ligge til grunn for planens byggehøyder, er at det tas utgangspunkt i de eksisterende byggehøyder for respektive område. Bydelsdirektøren mener at alle de foreslåtte byggehøydene må vurderes på nytt.

Bydelsdirektøren mener videre som prinsipp at byggetiltak som innebærer at man bygger utover etablert byggehøyde for områdene, må være gjenstand for en grundig behandling og et politisk vedtak, det vil si krav om reguleringsplan.

Bydelsdirektøren vil foreslå at byggehøydene revideres og nedjusteres for K og U-områdene samt strøgsgatene, til et nivå tilpasset eksisterende byggehøyder.

Konsolideringsområder

1) Dette er for eksempel Kvadraturen i Sentrum (K1), bebyggelsen på Marienlyst nord(K4), Adamstuen (K2/K3) , Fagerborg (K3/K5), øst for St. Hanshaugen/Bolteløkka (K5), Ila (K3)m.fl.

Bebyggelsen har dels stor antikvarisk og historisk verdi, som eks. Kvadraturen. Enkelte av områdene har beskyttelse mot riving og "transformasjon" (Fagerborg, Thereses gate, Bolteløkka, Lindern). Med de nye reguleringsbestemmelsene som er foreslått, vil bydelen imidlertid kunne oppleve en omfattende forvandling.

I områder som ikke er båndlagt vil dagens bebyggelse kunne rives og erstattes av boligblokker på 5- 6 etasjer med en utnyttelse på 200% TU, dvs. en utnytting som er 3- 4 ganger større enn

eksisterende bebyggelse. Bydelsdirektøren vil sterkt gå imot planens forslag til "utvikling" av disse områdene. Det bør isteden fremmes en bevaringsplan.

Plankrav

Forslaget til Kommunedelplan vil fungere som en reguleringsplan for hele indre by med unntak for areal over 5000 m² eller områder som er regulert til spesialområde bevaring. Hvis et tiltak holder seg innenfor bestemmelsene for det aktuelle området (maks. byggehøyder, utnyttelsesgrad, mm.) utløses ikke krav om egen reguleringsplan. Bestemmelsene er svært generelle og romslige, og mange større utbyggingsprosjekter kan unngå politisk behandling som reguleringsplan.

Når det gjelder krav om bebyggelsesplan står det at kommunen **kan** kreve bebyggelsesplan hvis tomten overskrider 1500 kvm. Men tomter over 1500 kvm er store areal i indre by. I tillegg er dette bare en kan-bestemmelse og ikke et plankrav. Bydelsdirektøren mener at kravet til bebyggelsesplan må tre i kraft for tomter over 800 m² og endres til en skal-bestemmelse.

Dette er viktig for bydelens deltagelse i beslutningsprosesser ved utbygging i lokalmiljøet. Prosessene må også i fremtiden foregå på en åpen og demokratisk måte.

I de tettbebygde boligområdene i indre by, er det naturlig at forslag som for eksempel innebærer riving av en eksisterende murgård eller byvilla til fordel for en ny gård, som er 2-4 etasjer høyere, gis en egen politisk behandling.

Konsekvensene av kommunedelplanen kan bli at de politiske myndigheter overlater store deler av utbyggingen i indre by til en intern saksbehandling i Plan- og bygningsetaten.

Bydelsdirektøren er uenig i at større utbygginger i bydelen skal kunne godkjennes uten at bydelen og lokaldemokratiet får påvirkningsmuligheter.

Prinsippet for krav om reguleringsplan bør være at utbyggingsforslag som går ut over etablert norm for området, konfliktfylte forslag (som riving av eldre, eksisterende bygg) og forslag som oppleves som store og omfattende for folk flest, behandles politisk gjennom en reguleringsplan. Kravet til reguleringsplan bør gjelde for alle områder over 1500 m².

Byantikvarens gule liste

Byantikvarens gule liste danner i kommunedelplanen grunnlaget for hvilke bygninger og områder som skal bevares. Det forutsetter at den gule listen er oppdatert og komplett. Det er den av flere årsaker ikke, noe byantikvaren selv bekrefter. I praksis innebærer det at enkelte områder med eldre historisk bebyggelse får svekket bevaring, noe som igjen betyr at det blir lettere å sanere for å bygge nytt.

Bydelsdirektøren mener at byantikvarens gule liste må oppdateres i de mangelfullt registrerte områdene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i samme sak, AUsak 2/2006.
Vedtak følger vedlagt.
2. Kommunedelplanen, høringsutkast 2, fremstår nå som et godt strukturert dokument, som sammen med kartbilag og oversikter gir et operativt plandokument.
Bydelsutvalget mener imidlertid at synspunkter i bydelens tidligere vedtak ikke er tilstrekkelig tatt hensyn til i det reviderte forslaget.

3. Bydelsutvalget ser at planforslaget fortsatt medfører at mye av utbyggingen i indre by ikke vil bli gjenstand for politisk behandling og lokaldemokratisk innflytelse, noe som svekker lokaldemokratiet og bydelens rolle i byutviklingen. Bydelsutvalget forutsetter at planen suppleres med et forslag til hvordan lokaldemokratiet skal fungere i forhold til planprosessen (både på regulerings- og bebyggelsesplannivå).
4. Bydelsutvalget forutsetter at grunneiere som berøres varsles slik at de gis anledning til å uttale seg før deler av planen blir juridisk bindende.
5. Bydelsutvalget forutsetter at det settes lavere grenser for krav til regulerings- og bebyggelsesplaner, da 5000 respektive 1500 m² representerer et stort område i indre by.
6. Byggehøydene som foreslås i planene er fortsatt for høye og må endres.
7. Byantikvarens *Gule Liste* forutsettes revidert, og en ny vurdering av bevaringsverdig bebyggelse utarbeidet for berørte deler av indre by i planen.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

1. Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025. kortversjon
2. AU vedtak 2/2006 Kommunedelplan for byutvikling og bevaring
3. Utdrag fra høringsutkastet, samfunns- og miljømessige konsekvenser s. 98- 104
4. Utdrag fra høringsutkastet. Ulykkesrisiko og –beredskap(ROS) s. 105-107
5. Illustrasjoner av bestemmelsenenes virkning i ulike områder s.109 – 123
6. Oversikt over prioriterte verneområder s. 124- 125
7. Liste over regulerings- og bebyggelsesplaner som oppheves s. 126- 155

Utrykte vedlegg:

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025. Saksfremstilling

Sak 56/09 Lovisenberggata 5 og 7 Gnr/Bnr 220/64 - Oppføring av parkeringskjeller - anmodning om uttalelse i byggesak

Arkivsak: 200902347

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Eldrerådet	08.12.09	56/09
Helse- og sosialkomiteen	08.12.09	87/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	09.12.09	61/09
Bydelsutvalget	15.12.09	222/09

LOVISENBERGGATA 5 OG 7 GNR/BNR 220/64 - OPPFØRING AV PARKERINGSKJELLER - ANMODNING OM UTTALELSE I BYGGESAK

Sammendrag:

Søknad om byggetillatelse gjelder rammetillatelse for underjordisk parkeringsanlegg under nybygg i Lovisenberggata 5 og 7, hvor det planlegges bygget henholdsvis boligbygg for seniorer og Omsorg+boliger. Omsorg+boligene vil ha direkte tilknytning til Cathinka Guldbergsenteret.

Seniorboligene vil også kunne motta tjenester fra Stiftelsen Diakonissehuset.

Bakgrunn for saken:

Byggeprosjektene i Lovisenberggata 5 og 7 er ledd i Oslo kommune satsning på eldreomsorgen.

Prosjektet er et samarbeid mellom Oslo kommune ved Helse-og velferdsetaten og Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg.

Saksframstilling:

Faktaopplysninger

Bydelen har fra Plan og bygningsetaten mottatt anmodning om uttalelse til byggesak i Lovisenberggata 5 og 7 (vedlegg 1). Byggetillatelsen gjelder søknad om rammetillatelse for underjordisk parkeringsanlegg under nybygg i Lovisenberggata 5 og 7, hvor det i Lovisenberggata 5 planlegges bygget Omsorg+boliger og i Lovisenberggata 7 boligbygg for seniorer. Omsorg+boligene vil ha direkte tilknytning til Cathinka Guldbergsenteret. Boligbygget på nabotomten vil være for personer i alderen 55+. Boligene tilrettelegges for funksjonshemmede, som også vil kunne motta tjenester fra Stiftelsen Diakonissehuset.

Det samlede prosjektet utgjør til sammen 5 søknader, hvorav 4 er mottatt Plan- og bygningsetaten pr i dag. Disse er:

- Søknad om riving av bolig i Lovisenberggt. 5
- Søknad om riving av garasje i Lovisenberggt. 5
- Søknad om parkeringsanlegg i Lovisenberggt. 5/7
- Søknad om nybygg i Lovisenberggt. 7
- Søknad om oppføring av nybygg i Lovisenberggt. 5 er planlagt innsendt Plan- og bygningsetaten uke 46/47 Nybygget i Lovisenberggt. 5 fremkommer på tegninger i saken om nybygget i Lovisenberggt. 7, da bygningene er sammenhengende i 1. etasje/kjeller.

Rivesakene oversendes ikke bydelen, da Byantikvaren har uttalt at det er ingen kjente verneverdier

tilknyttet bygningene.

Byggesakene for nybygg i Lovisenberggt. 5 og Lovisenberggt. 7 er i tråd med reguleringsformål. Det må søkes om dispensasjon for etablering av forretning, fra regulert u-grad for 5 og 7 og fra krav til bebyggelsesplan.

Parkeringskjelleren vil betjene begge nybyggene, samt dekke behovet for parkering til det eksisterende Søsterhjemmet og delvis erstatte eksisterende parkeringstilbud på terreng. Foruten 53 parkeringsplasser vil kjelleren inneholde tekniske rom og sportsboder.

Innkjøring til parkeringskjelleren blir via rampe fra Lovisenberggata 5.

Det vises til eget vedlegg for beregning av parkeringsbehovet i følge norm. Oppsummert er parkeringsbehovet for Omsorg+ fra 14-17 bilplasser og 34 sykkelplasser.

Garasjekjelleren er i sin helhet under bakken og inngår derfor ikke i U-gradsberegningen, noe som er i henhold til reguleringsbestemmelsene for eiendommene.

I tillegg til disse plassene kommer behovet for utløses av boligene og butikken som planlegges bygget i 1. etg i boligbygget for seniorer samt erstatning for eksisterende parkering til Søsterhjemmet.

Normkravet for bygget i nr. 5 og Søsterhjemmet blir fra 16-27 bilplasser og 34 sykkelplasser.

Totalt krav iht norm blir minimum 30 bilparkeringsplasser og maksimum 44 plasser.

Det legges til grunn at 53 plasser er en rimelig dekning. Det dekker maksimum norm og erstatter 9 av dagens utvendige terrengplasser. Dagens tomt er opparbeidet med 36 parkeringsplasser på terreng.

Forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten ble avholdt 19.06.2009 (vedlegg).

Nabovarsling

Nabovarsling er foretatt. Det er kommet protester vedrørende garasjeanlegget:

Styret Lovisenberggata 3AS, beboere i Lovisenberggata 3 og eier av Lovisenberggata 2.

Styret i Lovisenberggata 3AS uttaler at såfremt den kommende utbygging av Lovisenberggata 5 skjer på en slik måte at verken eier/e eller offentlig myndighet vil fremme innsigelser mot fremtidig utbygging av Lovisenberggata 3 har de ingen innvending mot utbyggingen. Det må tillates lik utnyttelsesgrad for de to nabotomtene.

Eier av Lovisenberggata 2 uttaler at utnyttelsesgraden for utbyggingen i Lovisenberggata 5 og 7 er for stor og at utbyggingen vil medføre alvorlige trafikkproblemer i en allerede trafikkert gate.

Videre protesteres på planene om en 450m² stor butikk i Lovisenberggata 5.

Beboere i Lovisenberggata 3 uttaler at støydempende tiltak i byggeperioden er nødvendig. De mener også at innkjøringen til parkeringsanlegget må flyttes fra sørsiden av bygningen til nordsiden, slik at trafikken forbi deres tomt minimeres.

De er også bekymret for øket trafikk i området til leilighetene, ansatte og butikken. Beboerne har også estetiske synspunkter og mener at bygget kun bør være 2 etg. Alternativt en opptrapping fra 2 etg. nærmest Lovisenberggata 3.

Tiltakshavers tilbakemelding på naboklager

Kjelleren rommer både areal for tekniske anlegg og parkering. I henhold til parkeringsnormen for Oslo er det vist plass for 60 biler i kjelleren. Deler av dette erstatter de plassene som forsvinner på terreng (byggetomten). Parkeringskapasitet i gaten endres ikke som følge av utbyggingen.

Tiltakshaver tar vare på behovet for plasser for egne ansatte, pårørende og beboere, alle i henhold til parkeringsnorm for Oslo. Trafikksituasjonen vil trolig ikke bli vesentlig forverret av

utbyggingen. De færreste av de nye beboerne vil disponere bil. Varetransport vil i stor grad være den samme som allerede er i strøket i dag. Antall ansatte vil øke, men det vil også bli lagt opp til sambruk med eksisterende virksomhet. Trafikksikkerheten i byggeperioden vil bli ivaretatt.

Bydelsdirektørens vurdering:

Det er naboprotester vedrørende garasjeanlegget. Flere naboer mener at utnyttelsesgraden for utbyggingen i Lovisenberggata 5 og 7 er for stor og at følgen av dette, sammen med planene om 450m² butikk i Lovisenberggata 5, vil medføre altfor mye trafikk i området.

Reguleringsplan for nybygg er imidlertid vedtatt slik at en økning i trafikken i området nok ikke er til å unngå. Bydelsdirektøren tror imidlertid at trafikken vil fordele seg over dagen og at trafikkøkningen derfor ikke vil bli så markant. Bydelsdirektøren tror at få beboere i nybyggene vil ha bil. Ledig kapasitet på beoerplasser bør ikke tilbys/benyttas av ansatte, men til pårørende, slik at disse ikke blir henvist til andre parkeringsplasser i nærområdet. Bydelsdirektøren er imidlertid enig med naboene i at innkjøring til parkeringskjelleren bør flyttes fra sørsiden av bygningen til nordsiden, slik at trafikken forbi naboenes tomt i Lovisenberggata 3 minimeres.

Det er svært viktig at trafikksikkerheten i området blir godt ivaretatt i byggeperioden.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler søknad om rammetillatelse for et felles underjordisk parkeringsanlegg for nybyggene i Lovisenberggata 5 og 7.
2. Bydelsutvalget ber om at ledig kapasitet på beoerplasser i parkeringshuset forbeholdes pårørende, slik at de ikke må henvises til andre parkeringsplasser i nærområdet.
3. Bydelsutvalget er enig med naboene i at innkjøring til parkeringskjelleren bør flyttes fra sørsiden av bygningen til nordsiden, slik at trafikken forbi naboenes tomt i Lovisenberggata 3 minimeres.
4. Det må sørges for at trafikksikkerheten i området blir godt ivaretatt i byggeperioden.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Oversendelsebrev m/byggesøknad og div. vedlegg

Sak 57/09 Lovisenberggata 7 Gnr/Bnr 220/66 - Oppføring av omsorgsbygg - Diakonissehuset Lovisenberg - anmodning om uttalelse til byggesak

Arkivsak: 200902348

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Eldrerådet	08.12.09	57/09
Helse- og sosialkomiteen	08.12.09	86/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	09.12.09	60/09
Bydelsutvalget	15.12.09	223/09

LOVISENBERGGATA 7 GNR/BNR 220/66 - OPPFØRING AV OMSORGSBYGG - DIAKONISSEHUSET LOVISENBERG - ANMODNING OM UTTALELSE TIL BYGGESAK

Sammendrag:

Søknad om byggetillatelse gjelder rammetillatelse for nybygg, i Lovisenberggata 7, hvor det planlegges bygget Omsorg+boliger.

Bakgrunn for saken:

Byggeprosjektene i Lovisenberggata 5 og 7 er ledd i Oslo kommune satsning på eldreomsorgen.

Prosjektet er et samarbeid mellom Oslo kommune ved Helse-og velferdsetaten og ideelle organisasjoner i dette tilfellet Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg.

Det søkes om dispensasjoner fra reguleringsplan.

Saksframstilling:

Faktaopplysninger

Bydelen har fra Plan og bygningsetaten mottatt anmodning om uttalelse til byggesak i Lovisenberggata 7 (vedlegg 1).

Byggetillatelsen gjelder søknad om rammetillatelse for Omsorg+boliger.

Det samlede prosjektet utgjør til sammen 5 søknader: Disse er:

- Søknad om riving av bolig i Lovisenberggt. 5
- Søknad om riving av garasje i Lovisenberggt. 5
- Søknad om parkeringsanlegg i Lovisenberggt. 5/7
- Søknad om nybygg i Lovisenberggt. 7
- Søknad om oppføring av nybygg i Lovisenberggt. 5

Rivesakene oversendes ikke bydelen, da Byantikvaren har uttalt at det er ingen kjente verneverdier tilknyttet bygningene.

Byggesak for nybygg i Lovisenberggt. 7 er i tråd med reguleringsformål.

Nybygget får 20 2-roms leiligheter tilpasset eldre med behov for omsorg/service av forskjellig grad. Hele 1.etasje benyttes til fellesfunksjoner, og senteret blir betjent hele døgnet. Bygget har direkte tilknytning til det eksisterende Cathinka Guldbergsenteret.

Omsøkt nybygg utløser imidlertid dispensasjonssøknad fra krav om bebyggelsesplan og for regulert U-grad. Tiltakshaver søker om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan. Tiltakshaver mener at kravet til bebyggelsesplan vanligvis har vært for å sikre de ubebygde delene av tomten. Denne tomten vil være ferdig utbygget etter det omsøkte bygg. En bebyggelsesplan ville kun blitt en formalitet, da tiltakshaver ønsker å realisere omsøkte bygg. Kravet til bebyggelsesplan ble stillet på et tidspunkt da store deler av eiendommen var ubebygget. I tillegg til argumentene over har begrepet bebyggelsesplan nå blitt fjernet fra den nye Planloven.

Tiltaket foreslås bygget i 5 etasjer med en samlet BRA på 8653m². I følge oppsummering i møtereferat fra møte mellom HEV og Plan- og bygningsetaten kan Omsorg+prosjektet realiseres innenfor gjeldende regulering. §3.....”Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer”. Tiltaket er innenfor maks antall etasjer. Det er flere 5 etasjers bygg i nærområdet og tiltakshaver mener bygget vil inngå som en naturlig del av gateløpet.

Det søkes også om dispensasjon fra lydkrav mellom korridor og leilighet, på grunn av terskelfri adkomst mellom alle rom i prosjektet.

For mer inngående beskrivelse av prosjektet, fellesarealene, leilighetene, materialbruk med mer vises til vedlegg.

Forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten ble avholdt 19.06.2009 (vedlegg).

Nabovarsling

Nabovarsling er foretatt. Det er kommet inn 2 naboprotester vedrørende nybygget: St. Hanshaugen eldresenter uttaler bekymringer i forhold til trafikksituasjonen i området, særlig under byggeperioden.

Lovisenberggata 4A ved styreleder uttaler at utnyttelsesgraden for utbyggingen i Lovisenberggata 5 og 7 er for stor og at utbyggingen vil medføre alvorlige trafikkproblemer i en allerede trafikkert gate. Videre kommenteres at plass for uteopphold må bli svært begrenset. De mener at gatas karakter vil ivaretas bedre med en lav bebyggelse, på 3 etasjer, samt forhaver og trær ut mot gaten. De bemerker også at solforholdene for de nederste etasjene i Lovisenberggata 4 vil bli endret. De mener også at det ikke er behov for supermarked i dette området da det allerede er 3 nærbutikker i nærområdet. Et supermarked beregnet på flere enn de som bor tett inntil vil tilføre gaten enda mer trafikk enn i dag. Sameiet anmoder på det sterkeste om :

1. at utnyttelsesgraden på 1,5 reduseres betydelig for bebyggelse på Lovisenberggata 5 og 7 under ett.
2. at byggehøyden reduseres med 2 etasjer
3. at det ikke innpasses noen butikk i anlegget
4. at det anlegges forhave mot gaten slik som for øvrig.
5. at parkeringskapasiteten i gaten ikke reduseres
6. at det kan opprettes flere offentlige parkeringsplasser i området omkring Lovisenberggata

Tiltakshavers tilbakemelding på naboklager

St. Hanshaugen eldresenter . Matbutikken skal ligge i 1.etg. i Lovisenberggata 5, og arealet er ca. 370 m², i tillegg areal for personale og et lite lager. Rom for varemottak og avfallsrom er plassert i 1.etg. mellom nr. 5 og nr. 7. med adkomst direkte fra Lovisenberggata.

Kjelleren rommer både areal for tekniske anlegg og parkering og det er plass for 60 biler i kjelleren. Parkeringskapasitet i gaten endres ikke som følge av utbyggingen.

Tiltakshaver tar vare på behovet for plasser for egne ansatte, pårørende og beboere, alle i henhold til parkeringsnorm for Oslo. Trafikksituasjonen vil trolig ikke bli vesentlig forverret etter utbyggingen. De færreste av de nye beboerne vil disponere bil. Varetransport vil i stor grad være den samme som allerede er i strøket i dag. Antall ansatte vil øke, men det vil også bli lagt opp til sambruk med eksisterende virksomhet.

Flere tilbud i nybyggene vil kunne benyttes av naboene, for eksempel svømmebasseng, kafe, nærbutikk, rom for utleie, frisør, fotpleie med mer.

Trafikksikkerheten i byggeperioden vil bli ivaretatt.

Lovisenberggata 4A-E

Omsorg+ bygget vil bli bygget innenfor tillatt utnyttelsesgrad. Det blir forhage. Det vil bli en skjermet hage, balkonger i alle etasjer og franske dører til alle etasjer. Boligbygget i nr.5 kan også benytte hage, alle leilighetene får balkong og det anlegges en større felles takterrasse for leilighetene.

Når det gjelder strøkets karakter vil alleen langs Lovisenberggata bli reetablert med trær etter utbygging. Tiltakshaver mener at byggehøyden ikke bryter med strøkskarakteren da det er mange 5 etasjers bygg i nærområdet. Det legges ikke opp til parkeringsplasser for butikken da den tenkes å betjene nærområdet.

Tiltakshaver vurderer at prosjektet må vurderes som andre bygg som er bygget i gata i de senere år. Leilighetsbygget går ut over tillatt utnyttelsesgrad, men vil redegjøres for.

Strøkskarakteren vil tåle den foreslåtte høyden og at en lavere høyde ikke vil gi realiserbare prosjekter. Butikk søkes om for å gi mangfold og nærservice til egne beboere og andre.

Parkeringskapasiteten i gaten endres ikke som følge av utbyggingen da parkering på egen grunn fjernes og erstattes med parkering i egen kjeller. Tiltakshaver tar vare på behovet for plasser til egne ansatte, beboere og pårørende.

Bydelsdirektørens vurdering:

Det er naboprotester vedrørende nybygget Omsorg+. Flere naboer mener at utnyttelsesgraden for utbyggingen i Lovisenberggata 5 og 7 er for stor og at følgen av dette, sammen med planene om butikk i Lovisenberggata 5, vil medføre altfor mye trafikk i området.

Reguleringsplan for nybygg er imidlertid vedtatt, slik at noe økning i trafikken i området nok ikke er til å unngå. Bydelsdirektøren tror imidlertid at trafikken vil fordele seg over dagen og at trafikkøkningen derfor ikke vil bli så markant. Bydelsdirektøren tror at få beboere i nybyggene vil ha bil. Ledig kapasitet på beboerplasser bør ikke tilbys/benyttas av ansatte, men til pårørendeplasser, slik at disse ikke blir henvist til andre parkeringsplasser i nærområdet. Det er svært viktig at trafikksikkerheten i området blir godt ivaretatt i byggeperioden.

Bydelsdirektøren viser for øvrig til tiltakshavers tilbakemeldinger på klager.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler søknad om rammetillatelse for nybygget Omsorg+ i Lovisenberggata 7.
2. Det må sørges for at trafikksikkerheten i området blir godt ivaretatt i byggeperioden.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Oversendelsebrev m/byggesøknad og vedlegg
div. vedlegg

Sak 58/09 Anmodning om uttalelse til byggesak - Lovisenberggata 5

Arkivsak: 200902347

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Helse- og sosialkomiteen	08.12.09	89/09
Eldrerådet	08.12.09	58/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	09.12.09	62/09
Bydelsutvalget	15.12.09	225/09

ANMODNING OM UTTALELSE TIL BYGGESAK - LOVISENBERGGATA 5

Sammendrag:

Søknad om byggetillatelse gjelder rammetillatelse for nybygg, i Lovisenberggata 5, hvor det planlegges bygget et selvstendig boligbygg. Bygget vil inneholde 15 leiligheter som vil bli tilbudt seniorer 55+. I 1.etg. planlegges butikk. Det søkes om dispensasjoner fra reguleringsplan.

Bakgrunn for saken:

Byggeprosjektene i Lovisenberggata 5 og 7 er ledd i Oslo kommune satsning på eldreomsorgen.

Prosjektet er et samarbeid mellom Oslo kommune ved Helse-og velferdsetaten og ideelle organisasjoner i dette tilfellet Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg.

Saksframstilling:

Faktaopplysninger

Bydelen har fra Plan og bygningsetaten mottatt anmodning om uttalelse til byggesak i Lovisenberggata 5 (vedlegg 1).

Byggetillatelsen gjelder søknad om rammetillatelse for boliger for seniorer 55+.

Det samlede prosjektet utgjør til sammen 5 søknader: Disse er:

- Søknad om riving av bolig i Lovisenberggt. 5
- Søknad om riving av garasje i Lovisenberggt. 5
- Søknad om parkeringsanlegg i Lovisenberggt. 5/7
- Søknad om nybygg i Lovisenberggt. 7
- Søknad om oppføring av nybygg i Lovisenberggt. 5

Rivesakene oversendes ikke bydelen, da Byantikvaren har uttalt at det er ingen kjente verneverdier tilknyttet bygningene.

Det søkes om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan, utnyttelsesgrad og formål.

Tillatt utnyttelsesgrad er 0,3 – 1,5. Omsøkte tiltak har en U-grad på 1,8.

Tiltakshaver mener at tiltaket vil oppleves i sammenheng med nybygget Omsorg+ og at de to byggene bør fremstå helhetlig, men med variasjon i fasadeuttrykket. Dersom en regner U-grad for Lovisenberggata 5 og 7 samlet så vil den bli 1,4, som er innenfor gjeldende regulering.

Tiltaket vil naturlig føye seg inn i gatebildet.

Formål i reguleringsplanen er bolig. Det søkes om omregulering av 1. etg til butikk, som er en strøktjenende virksomhet. Butikken planlegges for nærområdet.

Bebyggelsesplan. Tomten vil være ferdig utbygget etter det omsøkte bygget og bebyggelsesplan vil bli kun bli en formalitet. Det søkes om å slippe å utarbeide bebyggelsesplan.

Tiltaket foreslås bygget i 5 etasjer på en 1,1 mål stor tomt tilhørende Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg. Hovedadkomst for beboere og handlende vil bli fra Lovisenberggata. Hele området er regulert til bolig. I følge oppsummering i møtereferat fra møte mellom HEV og Plan- og bygningsetaten kan prosjektet realiseres innenfor gjeldende regulering. §3.....”Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer”. Tiltaket er innenfor maks antall etasjer. Det er flere 5 etasjers bygg i nærområdet og tiltakshaver mener bygget vil inngå som en naturlig del av gateløpet.

Nybygget får 15 stk leiligheter i 2,3,4,og 5 etasje. Det er 7 toroms leiligheter, 7 treroms leiligheter og 1 fireroms leilighet. Alle leiligheter vil få balkonger fra 9,5 til 17.6 m2. Areal til sportsboder er i kjeller. Parkeringsbehovet dekkes i parkeringskjeller.

For mer inngående beskrivelse av prosjektet, fellesarealene, leilighetene, materialbruk med mer vises til vedlegg.

Forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten ble avholdt 19.06.2009 (vedlegg).

Nabovarsling

Nabovarsling er foretatt. Det er kommet inn 4 naboprotester vedrørende nybygget.

St. Hanshaugen eldresenter uttaler bekymringer i forhold til trafikksituasjonen i området, særlig under byggeperioden.

Lovisenberggata 4A ved styreleder uttaler at utnyttelsesgraden for utbyggingen i Lovisenberggata 5 og 7 er for stor og at utbyggingen vil medføre alvorlige trafikkproblemer i en allerede trafikkert gate. Videre kommenteres at plass for uteopphold må bli svært begrenset. De mener at gatas karakter vil ivaretas bedre med en lav bebyggelse, på 3 etasjer, samt forhaver og trær ut mot gaten. De bemerker også at solforholdene for de nederste etasjene i Lovisenberggata 4 vil bli endret. De mener også at det ikke er behov for supermarked i dette området da det allerede er 3 nærbutikker i nærområdet. Et supermarked beregnet på flere enn de som bor tett inntil vil tilføre gaten enda mer trafikk enn i dag. Sameiet anmoder på det sterkeste om :

1. at utnyttelsesgraden på 1,5 reduseres betydelig for bebyggelse på Lovisenberggata 5 og 7 under ett.
2. at byggehøyden reduseres med 2 etasjer
3. at det ikke innpasses noen butikk i anlegget
4. at det anlegges forhaver mot gaten slik som for øvrig.
5. at parkeringskapasiteten i gaten ikke reduseres
6. at det kan opprettes flere offentlige parkeringsplasser i området omkring Lovisenberggata

Eier av Lovisenberggata 2 uttaler at utnyttelsesgraden for utbyggingen i Lovisenberggata 5 og 7 er for stor og at utbyggingen vil medføre alvorlige trafikkproblemer i en allerede trafikkert gate.

Videre protesteres på planene om en 450m2 stor butikk i Lovisenberggata 5.

Styret i Lovisenberggata 3AS uttaler at såfremt den kommende utbygging av Lovisenberggata 5 skjer på en slik måte at verken eier/e eller offentlig myndighet vil fremme innsigelser mot

fremtidig utbygging av Lovisenberggata 3 har de ingen innvending mot utbyggingen. Det må tillates lik utnyttelsesgrad for de to nabotomtene.

Tiltakshavers tilbakemelding på naboklager

St. Hanshaugen eldresenter . Matbutikken skal ligge i 1.etg. i Lovisenberggata 5, og arealet er ca. 370 m², i tillegg areal for personale og et lite lager. Rom for varemottak og avfallsrom er plassert i 1.etg. mellom nr. 5 og nr. 7. med adkomst direkte fra Lovisenberggata.

Kjelleren rommer både areal for tekniske anlegg og parkering og det er plass for 60 biler i kjelleren. Parkeringskapasitet i gaten endres ikke som følge av utbyggingen.

Tiltakshaver tar vare på behovet for plasser for egne ansatte, pårørende og beboere, alle i henhold til parkeringsnorm for Oslo. Trafikksituasjonen vil trolig ikke bli vesentlig forverret etter utbyggingen. De færreste av de nye beboerne til Omsorg+ bygget vil disponere bil, mulig flere til bygget med seniorleiligheter. Varetransport vil i stor grad være den samme som allerede er i strøket i dag. Antall ansatte i området vil øke, men det vil også bli lagt opp til sambruk med eksisterende virksomhet.

Flere tilbud i nybyggene vil kunne benyttes av naboene, for eksempel svømmebasseng, kafe, nærbutikk, rom for utleie, frisør, fotpleie med mer.

Trafikksikkerheten i byggeperioden vil bli ivaretatt.

Lovisenberggata 4A

Nybyggene vil bli bygget innenfor tillatt utnyttelsesgrad totalt sett for området. Det blir forhage. Det vil bli balkonger til alle leiligheter og det anlegges en større felles takterrasse for leilighetene.

Boligbygget kan også benytte samme hage som Omsorg+beboere . Når det gjelder strøkets karakter vil alle langs Lovisenberggata bli reetablert med trær etter utbygging. Tiltakshaver mener at byggehøyden ikke bryter med strøkskarakteren, da det er mange 5 etasjers bygg i nærområdet. Butikk søkes om for å gi mangfold og nærservice til egne beboere og andre. Det legges ikke opp til parkeringsplasser for butikken da den tenkes å betjene nærområdet. Tiltakshaver vurderer at prosjektet må vurderes som andre bygg som er bygget i gata i de senere år. Strøkskarakteren vil tåle den foreslåtte høyden og en lavere høyde vil ikke gi realiserbart prosjekt. Parkeringskapasiteten i gaten endres ikke som følge av utbyggingen da parkering på egen grunn fjernes og erstattes med parkering i egen kjeller. Tiltakshaver tar vare på behovet for plasser til egne ansatte, beboere og pårørende .

Tiltakshaver ber om at naboprotestene ikke tas til følge.

Bydelsdirektørens vurdering:

Det er naboprotester vedrørende nybygget Omsorg+. Flere naboer mener at utnyttelsesgraden for utbyggingen i Lovisenberggata 5 og 7 er for stor og at følgen av dette, sammen med planene om butikk i Lovisenberggata 5, vil medføre altfor mye trafikk i området.

Bydelsdirektøren ser at reguleringsplan for utbygging på tomtene kan tillate bygg inntil 5 etasjer.

Omsorg+bygget og Seniorboligbygget vil få en samlet U-grad på 1,4 . Bydelsdirektøren mener at en i denne saken bør kunne se de to byggene samlet.

Bydelsdirektøren ser at noe økning i trafikken utover dagens trafikk i området ikke er til å unngå, som følge av tiltaket. Bydelsdirektøren tror imidlertid at trafikken vil fordele seg over dagen og at trafikkøkningen derfor ikke vil bli så markant. Ledig kapasitet på beboerplasser totalt sett i parkeringsgarasjen bør ikke tilbys ansatte i området eller benyttes til parkering for butikken, men beholdes pårørende, slik at disse ikke blir henvist til andre parkeringsplasser i nærområdet. Det er svært viktig at trafikksikkerheten i området blir godt ivaretatt i byggeperioden.

Bydelsdirektøren viser for øvrig til tiltakshavers tilbakemeldinger på klager.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

3. Bydelsutvalget anbefaler søknad om rammetillatelse med de omsøkte dispensasjoner for boligbygget for seniorer 55+ i Lovisenberggata 7.
4. Bydelsutvalget ber om at ledig kapasitet på beboerplasser totalt sett i parkeringsgarasjen bør ikke tilbys ansatte i området eller benyttes til parkering for butikken, men forbeholdes pårørende, slik at disse ikke blir henvist til andre parkeringsplasser i nærområdet.
5. Det må sørges for at trafikksikkerheten i området blir godt ivaretatt i byggeperioden.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Oversendelsebrev m/byggesøknad og vedlegg
div. vedlegg

Sak 59/09 Møteplan 2010

Arkivsak: 200401640

Arkivkode: 027.1

Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Råd for funksjonshemmede	07.12.09	43/09
Arbeidsmiljøutvalget	08.12.09	103/09
Eldrerådet	08.12.09	59/09
Helse- og sosialkomiteen	08.12.09	91/09
Ungdomsrådet	08.12.09	46/09
Oppvekst- og kulturkomiteen	09.12.09	81/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	09.12.09	62/09
Arbeidsutvalget	10.12.09	48/09
Medbestemmelsesutvalget	10.12.09	110/09
Bydelsutvalget	15.12.09	230/09

MØTEPLAN 2010

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

UTVALG	MØTE	INNLEVERINGSFRIST
BYDELSUTVALGET (BU)	Tirsdag kl. 18.00	Tirsdag
	23. februar	02. februar
	23. mars	02. mars
	27. april	06. april
	25. mai	04. mai
	15. juni	25. mai
	31. august	04. august
	28. september	08. september
	26. oktober	06. oktober
	30. november	03. november
ELDRERÅDET (ER)	14. desember	24. november
	Tirsdag kl.15.00	Tirsdag
	16. februar	02. februar
	16. mars	02. mars
	20. april	06. april
	18. mai	04. mai
	08. juni	25. mai
	24. august	04. august
	21. september	08. september
	19. oktober	06. oktober
HELSE- OG SOSIALKOMITEEN (HSK)	23. november	03. november
	07. desember	24. november
	Tirsdag kl. 18.00	Tirsdag
	16. februar	02. februar
	16. mars	02. mars
	20. april	06. april

18. mai	04. mai
08. juni	25. mai
24. august	04. august
21. september	08. september
19. oktober	06. oktober
23. november	03. november
07. desember	24. november

Tone Frønes
bydelsdirektør