



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

Møteinnkalling 3/10

Møte: Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 21. april 2010 kl. 18.00
Sekretariat: 23 47 52 50

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling og sakskart
Orientering om ungdomsrådets aprilprotokoll
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 20/10	OMB-protokoll mars 2010.....	ii
Sak 21/10	Forvaltning av lokale parker, nærmiljøanlegg, plasser og torg - økonomiske konsekvenser ved overføring av nye anlegg til bydel	7
Sak 22/10	Rådhusgata 27 og 29, Øvre Vollgate 3 og 7 -planforslag til offentlig ettersyn	11
Sak 23/10	Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering Fredensborgveien 32	24
Sak 24/10	Øvre Vollgate, 9 Gnr/Bnr 207/376 - planforslag til offentlig ettersyn -	30
Sak 25/10	Geitmyrsveien 33C - reguleringsforslag til offentlig ettersyn	41
Sak 26/10	Adopsjonssøknader Bydel St. Hanshaugen.....	52
Sak 27/10	Skjerpet krav til bemanning i familiebarnehager	53
Sak 28/10	Tildeling av frivillighetsmidler 2010	55
Sak 29/10	Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012 - sektorplan idrett. revidering av listen over prioriterte forslag til idrettsanlegg utenfor økonomirammen.	60

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 20/10 OMB-protokoll mars 2010

Arkivsak: 201000044
Arkivkode: 026.2
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen	21.04.10	20/10

OMB-PROTOKOLL MARS 2010

Protokoll 2/10

Møte: Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 17. mars 2010 kl. 18.00
Sekretariat: 23 47 52 50

Møteleder: Nora Fjelddalen (SV)

Tilstede: Hans Petter de Fine (R)
Tone Kristiansen (H)
Gudmund Brede (A)

Forfall: Remi Padoin (F)
Helen Ingrid Andreassen (A)
Sandra Clark (V)

Som vara møtte: Jenni Pettersen (F)

I tillegg møtte: Elin Løvseth

Møtesekretær: Ole Kristian Brastad

Åpen halvtime
Ingen møtte til åpen halvtime.

Godkjenning av innkalling og sakskart
Ingen merknad

Orientering om ungdomsrådets mars-protokoll
Gudmund Brede har ikke fått protokollen

Eventuelt

Ingen saker til eventuelt

Sak 12 /10 OKK-protokoll februar 2010

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Godkjent

Sak 13 /10 Status Knud Knudsens plass - taxiplassering

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar status for Knud Knudsens plass til orientering.

Behandling:

Endringsforslag fra Gudmund Brede (A):

”Bydelsutvalget har pekt på at en taxiholdeplass sentralt på St. Hanshaugen er viktig for eldre og beboere med nedsatt funksjonsevne, og foreslo derfor en alternativ plassering på hjørnet av Schwensens gate/Ullevålsveien. Denne plasseringen fører til at taxiene ikke står parkert i gaten og at det ikke sjenerer uteserveringen langs Ullevålsveien. Den alternative plasseringen vil heller ikke før til økte avstander for beboere som er avhengig av taxi for å kunne benytte seg av nærmiljøet og næringslivet på St. Hanshaugen.

Bydelsutvalget vil med dette stadfeste sitt vedtak og ber om at Samferdselsetaten løser utfordringen knyttet til å ha taxiholdeplass og returpunkt på samme sted på en fleksibel målet:”

Votering:

Bydelsdirektørens forslag legges til grunn. Forslaget falt og endringsforslag fra A ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Bydelsutvalget har pekt på at en taxiholdeplass sentralt på St. Hanshaugen er viktig for eldre og beboere med nedsatt funksjonsevne, og foreslo derfor en alternativ plassering på hjørnet av Schwensens gate/Ullevålsveien. Denne plasseringen fører til at taxiene ikke står parkert i gaten og at det ikke sjenerer uteserveringen langs Ullevålsveien. Den alternative plasseringen vil heller ikke før til økte avstander for beboere som er avhengig av taxi for å kunne benytte seg av nærmiljøet og næringslivet på St. Hanshaugen.

Bydelsutvalget vil med dette stadfeste sitt vedtak og ber om at Samferdselsetaten løser utfordringen knyttet til å ha taxiholdeplass og returpunkt på samme sted på en fleksibel målet.

Sak 14 /10 Varsel om oppstart av planarbeid for plass på Adamstuen med tilliggende gater

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Rehabilitering av plassen på Adamstuen ble ønsket av bydelen i 2007, ved høringen om prioritering av torg- og møteplasser for gjennomføring innenfor en 5 årsperiode. Bydelsutvalget mener at utforming av plassen og materialvalg må gjøres i nært samarbeid med bydelen, som fremtidig forvalter av plassen.

Votering:

Enstemmig vedtak

Vedtak:

1. *Rehabilitering av plassen på Adamstuen ble ønsket av bydelen i 2007, ved høringen om prioritering av torg- og møteplasser for gjennomføring innenfor en 5 årsperiode. Bydelsutvalget mener at utforming av plassen og materialvalg må gjøres i nært samarbeid med bydelen, som fremtidig forvalter av plassen.*

Sak 15 /10 Hovedopptak i barnehagene 2010

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar saken til orientering

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Bydelsutvalget tar saken til orientering

Sak 16 /10 Rehabilitering - Heftyes barnehage

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar saken til orientering.

Behandling:

Komiteen ønsker informasjon om hva lokalene i Nedre Ullevål eventuelt skal brukes til. Informasjon om dette sendes til komiteen på e-post.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Bydelsutvalget tar saken til orientering.

Sak 17 /10 Miljøsertifisering - status- veien videre

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar status for miljøsertifisering /miljøledelse til orientering.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Gudmund Brede (A):

”Bydelsutvalget ber om at det sendes ut en særskilt oppfordring om å miljøsertifisere egen virksomhet til store private, statlige og kommunale arbeidsplasser i bydelen, herunder Regjeringskvartalet.

Bydelsutvalget ber om at det arrangeres egen informasjonsmøter for miljøsertifisering av serveringssteder.”

Votering:

Bydelsdirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag ble vedtatt med tre stemmer SV, R og AP mot to stemmer H og F.

Vedtak:

Bydelsutvalget tar status for miljøsertifisering /miljøledelse til orientering.

Bydelsutvalget ber om at det sendes ut en særskilt oppfordring om å miljøsertifisere egen virksomhet til store private, statlige og kommunale arbeidsplasser i bydelen, herunder Regjeringskvartalet.

Bydelsutvalget ber om at det arrangeres egen informasjonsmøter for miljøsertifisering av serveringssteder

Sak 18 /10 Årsrapport for St. Hanshaugen frivilligsentral 2009

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar sak om Årsrapport for St. Hanshaugen frivilligsentral 2009 til orientering.

Votering:

Enstemmig vedtak.

Vedtak:

Bydelsutvalget tar sak om Årsrapport for St. Hanshaugen frivilligsentral 2009 til orientering.

Sak 19 /10 Fred Olsens gt 3 B, Skippergata 14, kvadraturen planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering

Bydelsdirektørens vurdering forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i saken. Handlingsplanen for Kvadraturen, som ble behandlet i byrådet i 2009 angir retningen for utvikling av Kvadraturen de neste tiårene. Bydelsutvalget mener det er svært viktig at arbeidet med veilederen for Kvadraturen igangsettes snarest, for å gi forutsigbarhet og utdype handlingsrommet for utviklingen.
2. Bydelsutvalget har tidligere uttalt et ønske om å legge til rette for flere boliger i Kvadraturen, og mener det fremlagte planforslaget bør vurderes i henhold til modererte retningslinjer og normer, for å stimulere til økt boligbygging.
Bydelsutvalget mener at flere boliger i området vil kunne bidra til økt trygghet i området.
Bydelsutvalget støtter generelt forslag til riving av bakgårdsbebyggelse der denne ikke har særlig verneverdi, slik at utbyggere kan utnytte mulighetene som finnes i

Kvadraturen.

I planforslaget foreslås å rive eksisterende bakgårdsbygning for å bygge en ny bygning i bakgården med en høy andel boliger.

Bydelsutvalget støtter riving av dagens bakgårdsbygning for å få til en ønsket utvikling av denne eiendommen.

3. Bydelsutvalget anbefaler forøvrig en utbygging i tråd med Plan- og bygningsetatens forslag Alt. 2. Dette med bakgrunn i usikkerhet rundt bygningens fjernvirkning, synlighet fra gateplan og brudd med strukturen i området.
4. Bydelsutvalget ser at fasadene mot Skippergata og Fred Olsens gate vil være utsatt for støy, men at det vil være mulig å tilfredsstillende innendørs støynivå med lyddempende vinduer og mekanisk balansert ventilasjon. Støyutsatte leiligheter må videre sikres tilgang til stille side for å oppnå en tilfredsstillende bokvalitet. Det må også avklares behovet for støydempende tiltak på takterrasser. Tekniske installasjoner på tak og i bakgård må støydempes eller flyttes for å tilfredsstillende krav til maksimalt støynivå.
5. Leiligheter mot Skippergata og Fred Olsens gate vil være utsatt for luftforurensing og det bør derfor installeres partikkelfilter for å oppnå et godt innneklima her.
6. Leilighetene i ny bakgårdsbygning vil bli ensidig belyst. For å sikre tilstrekkelige lysforhold er det derfor viktig at bygningen utformes med lyssjakter, slik prosjektet også er illustrert i planforslaget.
7. Bydelsutvalget er enig med Plan- og bygningsetaten som vurderer de foreslåtte uteoppholdsarealene som tilfredsstillende, selv om kravet i handlingsprogrammet ikke oppfylles fullt ut. Økt boligstørrelse, variasjon i boligsammensetningen og private utearealer bør i denne saken kunne vektlegges som en god kompensasjon for noe manglende felles uteareal.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i saken. Handlingsplanen for Kvadraturen, som ble behandlet i byrådet i 2009 angir retningen for utvikling av Kvadraturen de neste tiårene. Bydelsutvalget mener det er svært viktig at arbeidet med veilederen for Kvadraturen igangsettes snarest, for å gi forutsigbarhet og utdype handlingsrommet for utviklingen.*
2. *Bydelsutvalget har tidligere uttalt et ønske om å legge til rette for flere boliger i Kvadraturen, og mener det fremlagte planforslaget bør vurderes i henhold til modererte retningslinjer og normer, for å stimulere til økt boligbygging. Bydelsutvalget mener at flere boliger i området vil kunne bidra til økt trygghet i området. Bydelsutvalget støtter generelt forslag til riving av bakgårdsbebyggelse der denne ikke har særlig verneverdi, slik at utbyggere kan utnytte mulighetene som finnes i Kvadraturen. I planforslaget foreslås å rive eksisterende bakgårdsbygning for å bygge en ny bygning i bakgården med en høy andel boliger.*

Bydelsutvalget støtter riving av dagens bakgårdsbygning for å få til en ønsket utvikling av denne eiendommen.

- 3. Bydelsutvalget anbefaler forøvrig en utbygging i tråd med Plan- og bygningsetatens forslag Alt. 2. Dette med bakgrunn i usikkerhet rundt bygningens fjernvirkning, synlighet fra gateplan og brudd med strukturen i området.*
- 4. Bydelsutvalget ser at fasadene mot Skippergata og Fred Olsens gate vil være utsatt for støy, men at det vil være mulig å tilfredsstillende innendørs støynivå med lyddempende vinduer og mekanisk balansert ventilasjon. Støyutsatte leiligheter må videre sikres tilgang til stille side for å oppnå en tilfredsstillende bokvalitet. Det må også avklares behovet for støydempende tiltak på takterrasser. Tekniske installasjoner på tak og i bakgård må støydempes eller flyttes for å tilfredsstillende krav til maksimalt støynivå.*
- 5. Leiligheter mot Skippergata og Fred Olsens gate vil være utsatt for luftforurensing og det bør derfor installeres partikkelfilter for å oppnå et godt inn klima her.*
- 6. Leilighetene i ny bakgårdsbygning vil bli ensidig belyst. For å sikre tilstrekkelige lysforhold er det derfor viktig at bygningen utformes med lyssjakter, slik prosjektet også er illustrert i planforslaget.*
- 7. Bydelsutvalget er enig med Plan- og bygningsetaten som vurderer de foreslåtte uteoppholdsarealene som tilfredsstillende, selv om kravet i handlingsprogrammet ikke oppfylles fullt ut. Økt boligstørrelse, variasjon i boligsammensetningen og private utearealer bør i denne saken kunne vektlegges som en god kompensasjon for noe manglende felles uteareal.*

8. Referatsaker

Periode: 15. februar 2010 - 17. mars 2010

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
1/10	200400745-3	Småhusområder i Oslo ytre by, omfattet av S-4220 - varsel om oppstart av endring av eksisterende plan

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Sak 21/10 Forvaltning av lokale parker, nærmiljøanlegg, plasser og torg - økonomiske konsekvenser ved overføring av nye anlegg til bydel

Arkivsak: 200901755

Arkivkode: 560

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen	21.04.10	21/10
Bydelsutvalget	27.04.10	56/10

FORVALTNING AV LOKALE PARKER, NÆRMILJØANLEGG, Plasser OG TORG - ØKONOMISKE KONSEKVENSER VED OVERFØRING AV NYE ANLEGG TIL BYDEL

Sammendrag:

Bydelens budsjettkompensasjon til drift av lokale parker, nærmiljøanlegg, plasser og torg er for liten til å kunne drifte 5-6 nye bydelsanlegg. Bydelen må i år redusere på den ordinære parkskjøtselen for å kunne "ta inn" driften av nye anlegg. Bydelsdirektøren mener det må være et prinsipp at det sammen med overføring av anlegg mellom etater eller i forbindelse med at anlegg rustes opp med nytt innhold, tilføres midler til forvalter, slik at drifting av anleggene kan skje på en tilfredsstillende måte og i tråd med utarbeidede drifts- og vedlikeholdsplaner for anleggene.

Bydeldirektøren foreslår at bydelen fremover ikke overtar anlegg uten at det følger driftsmidler med overtakelsen.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Ved overføring av forvaltningsansvaret for parkene fra og med 01.01.2004 ble det overført driftsmidler for de enkelte parkanlegg basert på Friluftsetatens regnskapstall for 2002 og budsjett for de enkelte anlegg i 2003. Bydelen ble ikke tilført stillingsressurser.

Ved overføring til bydel var beregningen av budsjett for 2004 unøyaktig, blant annet var klare engangsinntekter regnskapsåret 2002 tatt inn i budsjettgrunlaget ved overføringen til bydel.

Bydelen måtte derfor ved overføringen samlet inndekke ca. kr. 200.000,- fra egen ramme.

Overføring av 3 anlegg fra Samferdselsetaten til bydelen i 2005 (Knud Knudsens plass, Margrethe Munthes plass og Halvor Blinderns plass) ble gjort uten økonomisk kompensasjon.

For perioden 2005 – 2009 er bydelen i budsjettet kun gitt kompensasjon for normal prisstigning i perioden, i gjennomsnitt en økning på 3.8% pr. år. Årets bevilgning er på kr. 1.436 millioner.

Bydelen er i den heldige situasjon at flere lokale plasser skal opprustes i henhold til handlingsplan og prioriteringer i den nylig vedtatte Kommunedelplan for torg og møteplasser. Trekantplassen, der Fredensborgveien møter Maridalsveien er nylig pusset opp, og ble overtatt av bydelen, fra Samferdselsetaten, i juni 2009. For tur, i løpet av våren og neste år, står plassene Knud Knudsens plass (forvaltes i dag av bydel/ Trafikketaten/Eiendoms- og byfornyelsesetaten), Adamstuen (forvaltes i dag av Samferdselsetaten), Lille Bislett (Idrettsetaten) og plassen øverst i Damstredet ved Akersveien (forvaltes av bydelen).

I tillegg til ovennevnte overtok bydelen i juli 2009 forvaltningen av den nyopparbeidede Schandorffs plass, mellom Vår Frelsers kirke og NAV. Denne plassen er opparbeidet og bekostet av Høegh Eiendom AS.

Det er svært positivt med den opprustning som nå pågår av bydelens små og store møteplasser, og det er ønskelig at bydelen har forvaltningen av de lokale plasser og torg i bydelen, i tillegg til parker og nærmiljøanlegg.

Bydelen fikk som nevnt over, i forbindelse med overføringen av parker og nærmiljøanlegg, overført driftsmidler fra Friluftsetaten til drifting av parkanleggene.

Bydelsdirektøren er derfor av den oppfatning at det sammen med overføring av nye anlegg fra andre etater eller andre eller i forbindelse med at anlegg rustes opp med nytt innhold, må tilføres ekstramidler til bydelen slik at drifting av anleggene kan skje på en tilfredsstillende måte, i tråd med foreslåtte drifts- og vedlikeholdsplaner for anleggene.

Bydelsdirektøren ser i dag ingen mulighet for å drifte 6-7 nye anlegg innenfor nåværende tildelte budsjetttramme for parkdrift. Allerede inneværende år må bydelen redusere på den ordinære parkskjøtselen for uten merkostnader å kunne "ta inn" driften av nye anlegg.

Bydelsdirektøren mener at dette ikke kan fortsette. Bydelen kan ikke overta nye anlegg uten driftsmidler, da dette vil medføre en mye dårligere skjøtsel av de anlegg bydelen har i dag.

I følge Friluftsetaten må en kalkulere med driftskostnader på mellom 5- 10% av anleggskostnad ved nyetableringer. Plassinnholdet vil her selvsagt være bestemmende for driftskostnad.

Fontene/vannspeil, tilkobling til strøm/vann, betydelig staudebeplanting, varmekabler, vanningsanlegg og effektbelysning er elementer som vil øke driftskostnadene utover basisdriftkostnadene på de anleggene bydelen skal overta.

Bydelen er derfor opptatt av å komme tidlig med i prosessen ved oppgradering av plassene slik at de driftsmessige konsekvenser av ulike valg og løsninger blir belyst.

Bydelens drifter Friluftsetaten, tidligere Park og idrett Oslo KF, mener bydelen må kalkulere med ca. kr. 280.000,- i økte driftkostnader årlig bare for de to nylig overtatte anleggene "Trekantplassen" og Schandorffs plass.

Bydelen har hvert år i perioden 2005-2009 søkt om ekstra investeringsmidler til større vedlikeholdsoppgaver i parkene, men har ikke blitt tildelt midler til dette før inneværende år, i forbindelse med Statens tiltakspakke til vedlikehold og investeringer i kommunesektoren 2009. Bydelsdirektøren mener at bydelene siden 2004 har vært satt på sidelinjen i forhold til bevilgninger til nyanlegg, større utbedringer og helt nødvendig vedlikehold av parkanleggene. Bydelen har tidligere fått opplyst at det ikke er midler til slike investeringer i bydelene i budsjettperioden 2007-2010, men at turen også vil komme til bydelene. Bydelsdirektøren mener at det er på tide at bydelenes behov for større utbedringer og helt nødvendig vedlikehold imøtekommes.

Med bakgrunn i ovennevnte sendte bydelen 17.8.09 et brev til til Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester.

Bydelen viste til Byrådssak 57/02 "Større ansvar til færre bydeler" og bystyrets vedtak av 19.06.2002, hvor det fremgikk at forvaltningsansvaret for lokale parker og nærmiljøanlegg skulle overføres fra Friluftsetaten til bydelene. Videre viste bydelen også til beslutningen som Styringsgruppen for bydelsprosjektet gjorde 30.06.2003; at også ansvaret for lokale plasser og torg skulle overføres fra Samferdselsetaten til bydelene.

Bydelen ba i brevet med bakgrunn i ovennevnte at bydelens bevilgning til parkdrift i budsjett 2010 måtte økes og justeres i henhold til de forventede økninger i driftskostnader, som følge av overtagelse av og oppgradering av plasser i bydelen i henhold til Kommunedelplan for torg og

møteplasser. Bydelen estimerte i brevet at årlige driftkostnader for de nylig overtatte anleggene til å utgjøre i størrelsesorden kr. 250- 300.000.-.

I tillegg ble beskrevet at bydelen forventer en økning i driftkostnader knyttet til overtagelse av og etter oppgradering av 6 plasser i bydelen i 2009/2010 til å utgjøre i størrelsesorden kr. 530-580.000,-

Med bakgrunn i bydelens henvendelse ble det av byrådsavdelingen gjort en henvendelse til alle bydelene, med ønske om tilbakemelding på bydelenes netto driftsutgifter til lokale parker , plasser og torg. Bydelen/e mottok svar fra byrådsavdelingen i oktober 2009.

Vedlagt oversikt over kartleggingen.

Resultatet av kartleggingen viser at 14 av 15 bydeler har svart på undersøkelsen. Noen av sentrumsbydelene har ikke klart å skille mellom utgifter under de ulike kategoriene, men vedlagte oversikt indikerer grovt sett følgende når det gjelder drift/vedlikehold av anlegg overtatt fra Friluftsetaten, Samferdselsetaten og andre etater.

Parker og anlegg fra Friluftsetaten:	Merforbruk på 6 mill. kr
Plasser og torg fra Samferdselsetaten:	Merforbruk på 1 mill.kr
Lokale anlegg fra andre etater:	Merforbruk på 1 mill.kr

I overkant av 7 mill. av dette merforbruket omfatter sentrumsbydelene 1-5

Som det går frem av kartleggingen har bydelen pr. dato et behov for kr. 617.000,- for å unngå driftsreduksjoner av tilsvarende størrelse på anleggene.

I tillegg, opplyste byrådsavdelingen, kommer behovet for investeringer/oppgraderinger av anleggene, men at dette ikke skal dekkes av bydelenes driftsrammer, ettersom det er investeringsmidler. Det ble opplyst at dette kan finansieres med tilskudd fra staten eller kommunale investeringsmidler (bydelene må søke Miljø, samferdsels- og næringsavdelingen om midler i den årlige budsjettprosessen).

Bydelen ble også orientert om at byrådsavdelingen ville ta opp underfinansieringen i den videre budsjettprosessen, selv om de ikke anser seg å være ansvarlig fagavdeling, blant annet fordi det fortsatt ser ut til å mangle tilstrekkelige avklaringer på:

1. Hva slags ansvar bydelene har på dette området, 2. Hvem som er fagavdeling for hva på dette området og 3. Hvordan ansvarlig fagavdeling skal kommunisere med bydelene på dette området.

Byrådsavdelingen uttalte at flere etater under miljø og samferdsels-området har til dels ulike oppfatninger av ovennevnte forhold og spiller inn dette på ulik måte overfor bydelene. Det er behov for en avklaring av dette, noe flere av bydelene har etterlyst svar på de siste par årene.

Bydelsdirektørens oppsummering:

Som det går frem over er bydelsdirektøren opptatt av prinsippet at det sammen med overføring av anlegg mellom etater eller i forbindelse med at anlegg rustes opp med nytt innhold, må tilføres midler til forvalter, slik at drifting av anleggene kan skje på en tilfredsstillende måte og i tråd med utarbeidede drifts- og vedlikeholdsplaner for anleggene.

Bydelsdirektøren ønsker at dagens parker og plasser og nye møteplasser også fremover skal fremstå som velholdte og attraktive for bydelens befolkning, i tråd med intensjonene bak opprustingene. Det må avklares at det skal følge driftsmidler med overføring av anlegg mellom etater og ved opprustning av anlegg, med nytt kostnadskreven innhold. Bydelsdirektøren mener at det haster med å få avklart dette. Bydelsdirektøren er av den oppfatning at bydelen bør gi tilbakemelding om at bydelen ikke kan overta driften av nye anlegg dersom det ikke følger driftsmidler med.

Bydelsdirektøren mener at det videre må avklares hvilken fagavdeling bydelen/e skal forholde seg til på dette området.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget vil at bydelens parker, nærmiljøanlegg, plasser og torg også fremover skal fremstå som velholdte og attraktive for bydelens befolkning, i tråd med intensjonene bak Kommunedelplan for torg og møteplasser.
2. Bydelsutvalget mener derfor at det må være et prinsipp at det sammen med overføring av anlegg mellom etater eller i forbindelse med at anlegg rustes opp med nytt innhold, tilføres midler til forvalter, slik at drifting av anleggene kan skje på en tilfredsstillende måte og i tråd med utarbeidede drifts- og vedlikeholdsplaner for anleggene. Bydelsutvalget mener det haster med en avklaring av dette.
3. Bydelsutvalget mener det snarest må avklares hvilken fagavdeling bydelen/e skal forholde seg til på dette området.
4. Bydelsutvalget mener at bydelen ikke kan overta forvaltning og drift av nye anlegg fremover dersom det ikke følger driftsmidler med overtagelsen.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Kartlegging: bydelenes netto driftsutgifter til forvaltning/drift av parker, nærmiljøanlegg, plasser og torg

Sak 22/10 Rådhusgata 27 og 29, Øvre Vollgate 3 og 7 -planforslag til offentlig ettersyn

Arkivsak: 200800983
Arkivkode: 512.1
Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen	21.04.10	22/10
Bydelsutvalget	27.04.10	52/10

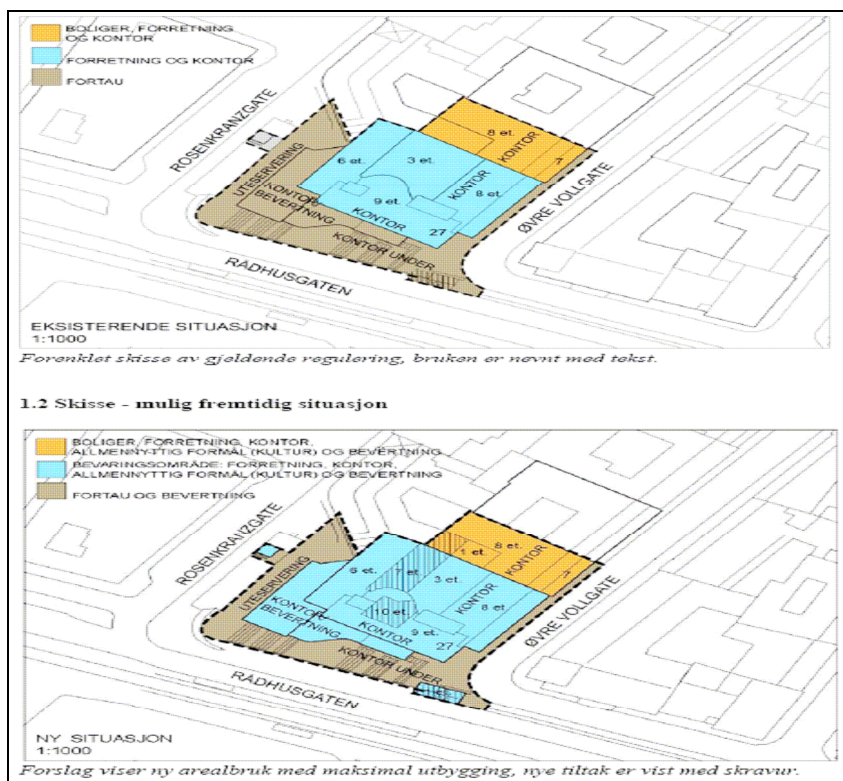
RÅDHUSGATA 27 OG 29, ØVRE VOLLGATE 3 OG 7 -PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Sammendrag:

Foreslås omregulert til bebyggelse- og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/institusjon (kultur)/kontor/bevertning. Fortauet reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau. Det foreslås lagt en sone med angitte særlige hensyn for bevaring av kulturmiljø over Rådhusgata 27 og fortauet og trapper mot sørvest. Forslaget er utarbeidet med sikte på å legge til rette for påbygg i 4.-7. etasje i bakgård mot Rosenkrantz' gate, et påbygg i 10.etasje mot Rådhusgata, og etablering av glasspaviljong over eksisterende trapp mellom Rådhusgatas øvre og nedre nivå, samt å bevare kulturminner i området.

Hensikten med planen er å oppgradere bygninger og byrom til en tidsmessig standard, og å øke områdets attraktivitet.

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et eget forslag der påbygg i 10.etasje ikke er inkludert.



Tidligere vedtak i saken:

BUsak 6/09 - Rådhusgata 27 og Øvre Vollgate 7 - 9 - Planinitiativ for reguleringsplan -
Byggeområde for kontorer

Vedtak : ”Bydelsutvalget ønsker å uttale seg først når reguleringsplanen sendes ut på offentlig høring”.

Bakgrunn for saken:

Planområdet er på totalt 2,9 dekar og er en del av Kvadraturen, av forslagsstiller kalt Festningsområdene.

Det er avgrenset av Rosenkrantz' gate, Rådhusgata og Øvre Vollgate og består av 3 eiendommer med egne gårds- og bruksnumre. I tillegg er kommunal fortausgrunn på ca 60 m² i Øvre Vollgate innbefattet i planen. Eiendommene benyttes i dag til kontorformål, kiosk og pub. Det går en utvendig trappeforbindelse mellom Rådhusgata og Rosenkrantz' gate, som er i hyppig bruk av gående gjennom strøket.

Trappeforbindelsen (mot Kontraskjæret) mellom Øvre Vollgate og nedre nivå av Rådhusgata ble i sin tid avstengt, fordi trappen ble benyttet som oppholdssted for uteliggere.

Planforslaget har tidligere inkludert Øvre Vollgate 9, som forslagsstiller foreslår revet. Siden det har vært uenighet vedrørende rivingssspørsmålet, som sannsynligvis krever flere avklaringsrunder, er Øvre Vollgate 9 nå trukket ut som en egen regulerings sak. Sakene blir lagt ut til offentlig ettersyn hver for seg.

Forslagsstiller ønsker å gjøre eiendommene attraktive og konkurransedyktige i utleiemarkedet, gjennom enkelte påbygg og oppgradering. Forslagsstiller ønsker videre å bringe reguleringen for eiendommene i tråd med dagens bruk, da deler av planområdet som i dag nyttes til kontor og pub, i dag er regulert til fortau. Planforslaget fremmes i følge forslagsstiller for å muliggjøre utviklingen av Festningskvartalene til et nytt vitalt område i byen.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Beskrivelse av planforslaget

Alternativ 1 er foreslått av Anton B Nilsen Eiendom AS.

Felt A: Øvre Vollgate 7 reguleres til: Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse/ forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning. Fortauet utenfor Øvre Vollgate 7 reguleres til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau.

Felt B: Rådhusgata 27 reguleres til: Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning. Det legges også en sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø over Rådhusgata 27.

Felt C: Trapp mellom Rådhusgata og Øvre Vollgate reguleres til: Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning.

Felt D: Eksisterende vareheis tas inn i reguleringen.

Felt E og F: Det er i dag bebyggelse under fortauet i store deler av planområdet, både under Rosenkrantz' gate, under trappen mellom Rosenkrantz' gate og Øvre Vollgate, og under fortau i Øvre Vollgate. Dette området reguleres i flere nivåer. Nivå 1: Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsanlegg.

Nivå 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur– fortau. På plankartet er det vist egen avgrensing for henholdsvis bebyggelse under bakken og uteservering på gateplan.

Forslaget åpner for på- og tilbygg i bakgården av Rådhusgata 27, fra 3 etasjer i dag til 7 etasjer, og med takterrasse over 6.etasje ut mot Rosenkrantz' gate. Avstand fra gesims til rekkverk skal være minst 1,8 m.

Samlet BRA for dette påbygget er 530 m². Maksimal gesimshøyde er k 33,4. I Øvre Vollgate 7 åpner forslaget for at en forlenger påbygget i Rådhusgata 27 med et sammenbygningvolum i 4.-7. etasje.

Det foreslås en glasspaviljong over eksisterende trapp mellom Øvre Vollgate og nedre nivå av Rådhusgata.

Bestemmelsene sikrer at bygget gis et lett og transparent uttrykk, og maksimal gesims er k 15,0. Det foreslås også at eksisterende heisbygg for vareheis fra gateplan til underetasje, som et frittliggende bygg i Rosenkrantz' gate, tas inn i reguleringen. Maksimal gesims k 6,6.

Det legges en sone med angitte særlige hensyn for bevaring av kulturmiljø over Rådhusgata 27, og tilliggende arealer mot Rådhusgata.

Alternativ 1 foreslår i tillegg et påbygg på 67 m² i 10. etasje i Rådhusgata 27, med maks gesims k 42,2. I tilknytning til dette påbygget åpner forslaget for en takterrasse. Avstand fra gesims til rekkverk skal være minst 3,8 m. Påbygget er plassert ut mot Rådhusgata og trukket inn 3,8 m fra eksisterende gesims.

Alternativ 2 som foreslått av Plan- og bygningsetaten, inkluderer ikke påbygg og takterrasse i 10.etasje.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

Bydel St. Hanshaugen ønsker å uttale seg først når saken legges ut til offentlig høring.

Byantikvaren støtter forslaget om å regulere Rådhusgata 27 til bevaring. Når det gjelder påbygg på R 27 frarådes påbygging av styrerom mot Rådhusgata og påbygg over 6. etasje langs Rosenkrantz' gate, ut fra at bygningen er en markant, synlig bygning i byrommet og en viktig del av bysilhuetten fra sjøen, og at påbyggene berører taklandskapet, synlighet fra det offentlige rom og hensynet til den bevaringsverdige bygningen i Rosenkrantz' gate 22.

Glasspaviljong i eksisterende utvendig trapp kan anbefales såfremt det blir et bygg i en etasje med lett konstruksjon og en transparent, åpen karakter. Parkeringskjeller under Øvre Vollgate 7 og 9 frarådes, da det kan skade fundamenter til omkringliggende bebyggelse.

Hvis ikke deres råd vektlegges i den videre saksbehandling, vil de vurdere å fremme et eget planforslag.

Samferdselsetaten (SAM) bemerker at minimum fortausbredde må være 2,5 meter av hensyn til tilgjengelighet for gående. De ber om tinglyst erklæring som fraskriver Samferdselsetaten alt ansvar for skader etc med privat bygg under kommunal vei. Det må medtas i reguleringsbestemmelsene at erklæringen må være klar før byggetillatelse blir gitt.

SAM er positiv til tiltak for å åpne sidetrapp, men bemerker at glasspaviljong over sidetrapp ikke er ønskelig. Parkering skal være i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Dette gjelder også sykkelparkering. Skulpturen "Piberen" må vises på plankartet.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Byantikvaren: mener at et påbygg på Rådhusgata 27 i 7. etasje mot Rosenkrantz' gate vil kunne løses på en god måte ved at den trekkes tilbake, som vist, og at påbygget gis et lett uttrykk.

Når det gjelder innvendinger til parkeringskjelleren vises det til rapport fra Multiconsult hvor det fremgår at utgravning for inntil to kjelleretasjer innebærer minimal fare for nabobygg.

Samferdselsetaten: Krav til minimumsfortausbredde på 2,5 meter er ivaretatt, både ved uteserveringen i Rosenkrantz' gate og i trappen mellom Øvre Vollgate og Rosenkrantz' gate. Det foreligger allerede tinglyste erklæringer vedrørende rettigheter og vedlikeholdsplikter for kommunen og gårdeier. Disse vil gjennomgå med Samferdselsetaten og vurderes om de er tilstrekkelig. Når det gjelder spørsmål om innglassing av sidetrapp er det avtalt befarings med Samferdselsetaten i april 2010. Kommentaren vedrørende parkering er ivaretatt i §3.3 hvor det vises til at Oslo kommune parkeringsnorm skal legges til grunn ved prosjektering. Skulpturen "Piberen" er nå lagt inn i kartunderlaget og vises på plankartet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Den viste påbygging med et oppbygg på 67 m² i 10 etasje vil være synlig fra omgivelsene. Det foreslåtte styrerrommet vil svekke gesimsens klare avsluttende linjer mot horisonten. Ut fra bygningens sentrale plassering i forhold til viktige byrom, vil Plan- og bygningsetaten ikke anbefale det viste påbygget.

Tilbaketrunket påbygg i 4 – 7. etasje på fløyen langs Rosenkrantz' gate (utvidelse i bakgården over 3. etasje) og takterrasse over 6. etasje fremtrer ikke som dominerende, og kan etter etatens syn aksepteres.

Det vises til anbefalinger i overordnede planer om mulighet for modernisering og økning av utnyttelse.

Ny kartforskrift åpner ikke for å tegne inn skulpturer på plankart. Skulpturen Piberen er derfor ikke tegnet inn på plankartet.

Innspill fra bydelen avventes til etter offentlig ettersyn.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Overordnede mål

Plan- og bygningsetaten vurderer dette kvartalet til å være innenfor et område med vesentlige verneverdier, der bevaring bør være førende for videre utvikling.

Det vises også til Handlingsplan for Kvadraturen, der det pekes på at den store byutviklingen av havneområdene i Oslo vil gi Kvadraturen ny sentralitet. Det vektlegges at kvadraturen har en nasjonal rolle som formidler av arkitektur- og byhistorie. Videre settes opp følgende hovedmål for satsingen:

- Styrke områdets identitet og omdømme
- Stimulere til tryggere, variert og opplevelsesrikt byliv
- Gjennomføre en estetisk og funksjonell oppgradering av gater og byrom
- Utvikle bydelen til et attraktivt område for boliger
- Bedre tilgjengeligheten i gater og byrom
- Legge til rette for forpliktende samarbeid mellom det offentlige og private krefter

Etaten finner det positivt at det planlegges en opprusting for mer tidsmessig bruk og tilføring av kultur- og bevertningstilbud, som vil kunne bidra til mer liv og gi et positivt estetisk løft i området. Etaten mener imidlertid at forslaget om et påbygg i 10. etasje i Rådhusgata 27 vil svekke gesimsens klare avsluttende linjer mot horisonten, og dermed ikke i tilstrekkelig grad vise hensyn til et av byens viktigste rom.

Planforslaget følger ikke i tilstrekkelig grad opp bevaringsaspektet og er dermed i konflikt med overordnede planer. Plan- og bygningsetaten har derfor utarbeidet eget alternativ 2, hvor nevnte påbygg ikke inngår som en del av forslaget.

Verneinteresser

Rådhusgata 27 (R-27) fra 1972, er i 6 -9 etasje og tegnet av arkitektene Eliassen og Lambertz Nilssen, og står oppført på Byantikvarens gule liste.

Øvre Vollgate 7 er fra 1939, er i 6 – 8 etasje, tegnet av arkitekt Blakstad. Øvre Vollgate 7 er av Byantikvaren ikke vurdert som bevaringsverdig.

Rådhusgata 27

Rådhusgata 27 er et bygg som er godt formet i seg selv og i forhold til omgivelsene med eksisterende avtrapping i de øverste etasjene. Bygningstiljøet langs Rådhusgata mot Rådhusplassen preges av klare gesimslinjer, og de takoppbygg som finnes er trukket meget godt tilbake på takflatene. Den viste påbygging med et oppbygg på 67 m² i 10. etasje ut mot Rådhusgata vil være godt synlig fra omgivelsene.

Det foreslåtte styrerommet vil svekke gesimsens klare avsluttende linjer mot horisonten. Ut fra bygningens sentrale plassering i forhold til viktige byrom, vil Plan- og bygningsetaten ikke anbefale det viste påbygget.

Det er særlig silhuetten sett fra Rådhusplassen og Akershus som er markant, og som derfor anses viktig å bevare uforstyrret. Tilbaketrukket påbygg i 4 – 7. etasje på fløyen langs Rosenkrantz' gate (utvidelse i bakgården over 3. etasje) og takterrasse over 6. etasje fremtrer ikke som dominerende, og kan etter etatens syn aksepteres. Kotehøyde er satt til k 33,4, og dermed vil ikke påbygget føre til en vesentlig økning av byggehøyder i forhold til omkringliggende bebyggelse, da bebyggelsen mot Øvre Vollgate er ca 1 etasje høyere, og mønet for nabobebyggelsen i Rosenkrantz' gate 22 er på ca k 30. Det forutsettes at påbygget gis en lett utforming, som tar hensyn til det bevaringsverdige nabobygget og Rådhusgata 27. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. Det vises til anbefalinger i overordnede planer om mulighet for modernisering og økning av utnyttelse.

Grad av utnyttelse

Dagens regulering tilsier en grad av utnyttelse $U=2,5$. Denne er imidlertid allerede overskredet. I en ny plan må grad av utnyttelse oppgis iht. de betegnelser som brukes i dag. I dette tilfellet er det hensiktsmessig med BRA. For Øvre Vollgate 7, Felt A, settes maks BRA til 2850 m². For Rådhusgata 27, som omfattes av en hensynssone for bevaring av kulturmiljø, er det oppgitt at ny bebyggelse vil ha maks BRA på til sammen 597 m², hvorav påbygget i 10. etasje utgjør 67 m². Areal for underjordisk parkeringsanlegg og kjeller er ikke medtatt i utregning av BRA. Plan- og bygningsetaten alternativ 2 medfører en økning av BRA for Rådhusgata 27 med 530 m² over terreng for ny bebyggelse.

Utforming og høyder

Øvre Vollgate 7: Det er foreslått tiltak på fasaden i Øvre Vollgate 7, med større vindusfelt i tråd med fasade på foreslått nybygg i Øvre Vollgate 9. Plan- og bygningsetaten mener det ikke vil være ønskelig å endre den eksisterende fasaden slik at bygningene i større grad framstår som et sammenhengende bygg.

Det ses som en fordel at dagens klare oppdeling i ulike bygninger beholdes, for å unngå monoton og bryte opp gateløpet.

Paviljong over eksisterende trapp: Da paviljongen vil ligge i enden av Øvre Vollgate, og slik sett være en del av fondmotivet i gateløpet, må den uformes slik at den ikke stenger utsynet mot fjorden og Kontraskjæret. Reguleringsbestemmelsene sikrer at konstruksjonen skal utføres som lett og transparent, og med moderat høyde – k 15,0. Paviljongen, som skal romme galleri, kan dermed bli en berikelse for gatebildet også rent visuelt, samtidig som det ikke sperrer vesentlige siktakser.

Stedsutvikling og formål

Planområdet ligger innenfor Kvadraturen slik den er vist i Handlingsplanen for Kvadraturen. Området benyttes hovedsakelig til forretnings- og kontorformål, og det har vært en del uønsket trafikk på kveldstid.

Forslagsstiller har inngått et samarbeid med andre eiendomsbesittere i nrområdet og Kvadraturen for å gi denne delen av byen en funksjonell og visuell forbedring. Spesielt ønsker de å bidra til en forbedring av det offentlige rom. Trappen mellom Rosenkrantz' gate og Øvre Vollgate er allerede utbedret med nytt dekke og "blomsterkasse" i kobber langs hele gelenderet.

Det foreslås å bygge en glasspaviljong over den eksisterende trappen mellom Rådhusgatas nedre nivå og Øvre Vollgate. Trappen har fungert dårlig i bysammenheng, ved å være en mørk krok som har tiltrukket seg uønsket aktivitet, og den har derfor i lang tid vært avstengt. En gjenåpnet trapp vil øke tilgjengeligheten til Øvre Vollgate, og kunne fungere som et aktiviserende element i omgivelsene dersom den fylles med innhold.

Reguleringsbestemmelsene sikrer publikumsrettet virksomhet i bygget. Plan- og bygningsetaten har tro på at paviljongen kan fungere som en del av en helhetsløsning i området, og at den kan stå som et positivt bilde på den utvikling som nå skjer i Kvadraturen.

Formål

For *Felt A* (Øvre Vollgate 7) er det foreslått: Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse/ forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning.

Felt B (Rådhusgata 27 og 29, /Øvre Vollgt 3), *felt C* (glasspaviljong) og *felt D* (eksisterende vareheis), foreslås omregulert til: Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning.

Hoveddelen av R 27 omreguleres fra Byggeområde for forretninger og kontorer, mens den lave delen av bygget, ut mot Rådhusgata og Rosenkrantz' gate omreguleres fra fortau (S-1150) 388/67.

Fortausreguleringen på denne delen vurderes som uaktuell, slik at omregulering her ses som hensiktsmessig.

Felt E og F foreslås regulert fra ren fortausregulering til regulering i to nivåer. Det foreslås Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsanlegg på nedre nivå, mens øvre nivå blir regulert til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur– fortau.

For *felt B, C og E* er det foreslått sone for angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø.

For *alle felt* foreslås i bestemmelsene at det skal søkes innpasset publikumsrettede virksomheter som forretning, galleri og bevertning i 1. etasje mot gate, noe etaten ser positivt på.

Vedrørende boligformål: Forslagsstiller skriver at det ikke legges opp til boligutvikling på Øvre Vollgate 7 nå, men at formålet opprettholdes for at planen skal være robust for fremtiden. De nederste etasjene har for lite tilgang til lys og luft til å egne seg til boligformål, mens de øverste etasjene kan være bedre egnet.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at alle leiligheter søkes utformet gjennomlyste, og alle leiligheter skal ha soverom mot stille side. Ingen leilighet skal være mindre enn 40 m². Tilgang til store friarealer på andre siden av Rådhusgata vil være en kompensatorisk kvalitet for knappe utearealer innenfor eiendommen.

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning. Området har til tider høye bakgrunnskonsentrasjoner av luftforurensning i følge Helse- og velferdsetaten, som anbefaler at antall parkeringsplasser begrenses og at det installeres partikkelfilter.

Forslagsstiller peker på at området ikke oppfattes som forurenset på grunn av vind og frisk luft fra fjorden.

Støyforhold. Bygningene med fasade mot Rådhusgata er moderat eksponert for trafikkstøy.

Lokalklima, sol- og skyggeforhold. Øvre Vollgate har begrenset med sol, da høye bygninger i området kaster lange skygger. Rådhusgata 27 er solbelyst hele dagen. Områdets eksponerte plassering på høyden medfører mye vind langs Rådhusgata, mens området bakenfor er mer skjermet.

Trafikkforhold og parkering

Foreslått reguleringsendring endrer ikke trafikkforholdene i området i nevneverdig grad.

Området har god kollektivdekning, og foreslått utvidelse vil ikke medføre økt trafikk.

Eksisterende atkomster opprettholdes.

Det er allerede etablert 4 plan med parkering i kjelleren på Rådhusgata 27 med til sammen 76 p-plasser. Parkeringsnormen for næringsbebyggelse med kontor tilsier for sentrum 1,6 bilplass pr 1000 m². Dersom hele bebyggelse blir kontor, tilsier det ca 29 bilplasser. Ut fra dette vil ikke etaten anbefale utvidelse av dagens parkeringskapasitet. Det gjelder også om det innpasses forretning, galleri eller bevertning i 1. etasje, eller om det skulle bli boliger i Øvre Vollgate 7.

Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er på Aker brygge. Ellers er det korte avstander til service og kollektivtransport.

Universell utforming

Universell utforming ivaretas av teknisk forskrift. Planen vil gi mulighet for påbygg som kan binde sammen etasjeplaner i Rådhusgata 27 og Øvre Vollgate 7 trinnfritt. Da vil Øvre Vollgate 7 i tillegg til Rådhusgata 27 være tilgjengelig for alle.

Interessemotsetninger

Byantikvaren vil ikke anbefale påbygg over 6. etasje i bakgård, takterrasser og påbygg i 10. etasje mot Rådhusgata.

Foreløpig konklusjon

Det er positivt at det planlegges en opprustning av eiendommen og tilføring av kultur- og bevertningstilbud, som vil kunne bidra til mer liv og gi et positivt estetisk løft i området. Området bør også tilføres en styrket boligfunksjon. Etaten mener imidlertid at forslaget om et påbygg i 10. etasje i Rådhusgata 27 vil svekke gesimsens klare avsluttende linjer mot horisonten, og dermed ikke i tilstrekkelig grad vise hensyn til et av byens viktigste rom. Plan- og bygningsetaten har derfor utarbeidet eget alternativ 2, hvor nevnte påbygg ikke inngår som en del av forslaget.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget slik det nå foreligger og fremmer eget alternativ 2.

Plan- og bygningsetatens alternativ 2

Hensikten med forslaget

Hensikten er å omregulere eiendommene fra byggeområde for bolig, forretning og kontor til: Felt A- Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse/ forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning.

Felt B, C og D Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning.

Felt E og F - Dette området reguleres i flere nivåer. Nivå 1: Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsanlegg. Nivå 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau.

Dessuten reguleres området til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau.

Det anbefales at det legges en hensynssone – bevaring kulturmiljø over Felt B, C og E.

Planforslaget

Plan- og bygningsetatens alternativ 2 skiller seg fra forslagsstillers alternativ 1 ved at forslaget ikke inkluderer påbygg med tilhørende takterrasse over 9. etasje i Rådhusgata 27. Påbygg opp til 7. etasje, på til sammen 530 m², og takterrasse over 6. etasje mot Rosenkrantz' gate er imidlertid inkludert i forslaget.

Konsekvenser

Plan- og bygningsetatens alternativ innebærer at det ikke tillates bygget påbygg over 9. etasje mot Rådhusgata i Rådhusgata 27.

Reguleringsbestemmelser

Alternativ 1 (Anton B Nilsen Eiendom AS):

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP1-200804245-1 og datert dato 22.02.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- (Felt A) Kombinert bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse/ forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning.

- (Felt B, C, D) Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning.
 - (Felt E, F) Regulering i flere nivåer. Nivå 1: Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsanlegg. Nivå 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fortau
- (Felt B, C og E) Hensynssone - sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Publikumsrettet virksomhet

Det skal søkes innpasset publikumsrettede virksomheter som forretning, galleri og bevertning i 1. etasje mot gaten.

Det tillates uteservering i tilknytning til bevertningssteder i bygningen innenfor og som vist med plangrense og påskrift på plankartet. Maks tillatt areal uteservering er 220 m².

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen kan oppføres innenfor de på planen viste kotehøyder. Over maks tillatt gesims tillates oppført nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Det tillates heisoppbygg, trapperom og nødvendige tekniske installasjoner inntil maks 2,5 m over maks gesimshøyde. Avstand mellom fasadeliv og takoppbygg skal være minimum 1,5 meter. Areal for takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 35% av takflaten.

Det tillates bygninger og bygningsmessige konstruksjoner under fortau/og trapper tilknyttet tilgrensede byggeområder med formål forretning/ institusjon (kultur) /kontor/ bevertning og parkering.

3.3 Utforming

Bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til eksisterende bygninger. Bebyggelsen skal ha tilnærmet flate tak. Takene vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates overbygning med åpen konstruksjon (baldakin) over fortau for å markere inngangspartier.

3.4 Parkering

Parkeringsplasser skal legges i underjordisk parkeringsanlegg. Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

3.5 Avkjørsel

Planområdet skal ha atkomst som vist med pil på plankartet. Varelevering til næringslokaler på gateplan tillates fra Øvre Vollgate og Rosenkrantz' gate.

3.6 Utomhusplan.

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven som berører utomhusforhold eller boliger skal det sendes inn detaljert og kotesatt plan for hele området søknaden omfatter, i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, utendørs møblering, belegning, nivåforskjeller, sykkelparkering, plassering av avfallsbeholdere samt eventuelt annen opparbeiding. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4 Felt A - Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål

4.1 Utnyttelse og høyder

Maksimum tillatt BRA = 2 850 m². Areal for underjordisk parkeringsanlegg og kjeller er ikke medtatt i utregning av BRA.

Det tillates påbygg/ tilbygg i gårdsrom innenfor de på planen angitte grenser mellom ulike høyder.

4.2 Leilighetsfordeling og –utforming dersom utbygging til boliger i Øvre Vollgate 7

Maks 30 % 2-roms, ca 35 % 3-roms og minst 35 % 4-romsleiligheter. Ingen leiligheter skal være under 40 kvm og alle boliger skal ha soverom mot stille side. Ved nybygg skal alle leiligheter være gjennomlyste.

§ 5 Felt B - Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål

5.1 Til- og påbygg

I forbindelse med heisoppbygg på taket av 9. etasje tillates det et påbygg på 67 m² BRA.

Maksimum tillatt gesimshøyde er k 42,2. Avstand til eksisterende gesims mot Rådhusgaten skal ikke være mindre enn 3,8 m.

Det tillates takterrasse i tilknytning til påbygg på taket over eksisterende 9. etasje. Avstand fra gesims til rekkverk skal være 3,8 m.

Det tillates påbygg/ tilbygg i gårdsrom på inntil 530 m² BRA. Maksimum tillatt gesimshøyde er k 33,4.

Avstand til eksisterende gesims mot Rosenkrantz' gate skal ikke være mindre enn 6,4 m. Det tillates takterrasse i tilknytning til påbygg/ tilbygg i gårdsrom på taket over eksisterende 6. etasje. Avstand fra gesims til rekkverk skal være min. 1,8 m.

5.2 Fasadeendringer

Mindre endring av fasade i gårdsrom, ved inngangsparti i 1. etasje og i 8. etasje ventilasjonsrom tillates.

§6 Felt C - Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål

Det tillates paviljong i 1 etasje (over Øvre Vollgate) med publikumsrettet virksomhet.

Bygningsmessig utforming skal være transparent over eksisterende betongbrystning for å sikre siktlinjer gjennom konstruksjonen. Bygningen tillates oppført i formålsgrense. Maks gesims k 15,0.

§ 7 Felt D - Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål

Det tillates vareheis fra fortausnivå til underetasje. Bygningen tillates oppført i formålsgrense. Maks gesims k 6,6.

§ 8 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Bygninger og bygningselementer tillates bare ombygd/ påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

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

Muren og fasaden langs Rådhusgaten skal bevares.

§ 9 Fjernvarme

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

Alternativ 2 (Plan- og bygningsetaten):

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP1-200804245-2 og datert dato 22.02.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- (Felt A) Kombinert bebyggelse og anleggsformål – boligbebyggelse/ forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning.

- (Felt B, C, D) Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning.

- (Felt E, F) Regulering i flere nivåer. Nivå 1: Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsanlegg. Nivå 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fortau

(Felt B, C og E) Hensynssone - sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Publikumsrettet virksomhet

Det skal søkes innpasset publikumsrettede virksomheter som forretning, galleri og bevertning i 1. etasje mot gaten.

Det tillates uteservering i tilknytning til bevertningssteder i bygningen innenfor og som vist med plangrense og påskrift på plankartet. Maks tillatt areal uteservering er 220 m².

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen kan oppføres innenfor de på planen viste kotehøyder. Over maks tillatt gesims tillates oppført nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Det tillates heisoppbygg, trapperom og nødvendige tekniske installasjoner inntil maks 2,5 m over maks gesimshøyde. Avstand mellom fasadeliv og takoppbygg skal være minimum 1,5 meter. Areal for takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 30% av takflaten.

Det tillates bygninger og bygningsmessige konstruksjoner under fortau/og trapper tilknyttet tilgrensede byggeområder med formål forretning/ kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning og parkering.

3.3 Utforming

Bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til eksisterende bygninger. Bebyggelsen skal ha tilnærmet flate tak. Takene vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates overbygning med åpen konstruksjon (baldakin) over fortau for å markere inngangspartier.

3.4 Parkering

Parkeringsplasser skal legges i underjordisk parkeringsanlegg. Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

3.5 Avkjørsel

Planområdet skal ha atkomst som vist med pil på plankartet. Varelevering til næringslokaler på gateplan tillates fra Øvre Vollgate og Rosenkrantz' gate.

3.6 Utomhusplan.

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven som berører utomhusforhold eller boliger skal det sendes inn detaljert og kotesatt plan for hele området søknaden omfatter, i målstokk 1:200. Planen skal vise beplantning, utendørs møblering, belegning, nivåforskjeller, sykkelparkering, plassering av avfallsbeholdere samt eventuelt annen opparbeiding. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4 Felt A - Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål

4.1 Utnyttelse og høyder

Maksimum tillatt BRA = 2 850 m². Areal for underjordisk parkeringsanlegg og kjeller er ikke medtatt i utregning av BRA.

Det tillates påbygg/ tilbygg i gårdsrom innenfor de på planen angitte grenser mellom ulike høyder.

4.2 Leilighetsfordeling og –utforming dersom utbygging til boliger i Øvre Vollgate 7

Maks 30 % 2-roms, ca 35 % 3-roms og minst 35 % 4-romsleiligheter. Ingen leiligheter skal være under 40 kvm og alle boliger skal ha soverom mot stille side. Ved nybygg skal alle leiligheter være gjennomlyste.

§ 5 Felt B - Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål

5.1 Til- og påbygg

Det tillates påbygg/ tilbygg i gårdsrom på inntil 530 m² BRA. Maksimum tillatt gesimshøyde er k 33,4.

Avstand til eksisterende gesims mot Rosenkrantz' gate skal ikke være mindre enn 6,4 m. Det tillates takterrasse i tilknytning til påbygg/ tilbygg i gårdsrom på taket over eksisterende 6. etasje. Avstand fra gesims til rekkverk skal være min. 1,8 m.

5.2 Fasadeendringer

Mindre endring av fasade i gårdsrom, ved inngangsparti i 1. etasje og i 8. etasje ventilasjonsrom tillates.

§6 Felt C - Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål

Det tillates paviljong i 1 etasje (over Øvre Vollgate) med publikumsrettet virksomhet.

Bygningsmessig utforming skal være transparent over eksisterende betongbrystning for å sikre siktlinjer gjennom konstruksjonen. Bygningen tillates oppført i formålsgrense. Maks gesims k 15,0.

§ 7 Felt D - Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål

Det tillates vareheis fra fortausnivå til underetasje. Bygningen tillates oppført i formålsgrense. Maks gesims k 6,6.

§ 8 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Bygninger og bygningselementer tillates bare ombygd/ påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Ved restaurering og/ eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farge og utførelse skal bevares.

Muren og fasaden langs Rådhusgaten skal bevares.

§ 9 Fjernvarme

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

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren viser i hovedsak til Plan- og bygningsetatens vurderinger.

Det er interessemotsetninger i saken mellom eier av tomten som ønsker påbygg og Oslo kommune v/Byantikvaren som ikke vil anbefale påbygg over 6. etasje i bakgård, takterrasser og påbygg i 10.etasje mot Rådhusgata.

Forslaget åpner for på- og tilbygg i bakgården av Rådhusgata 27, fra 3 etasjer i dag til 7 etasjer, og med takterrasse over 6.etasje ut mot Rosenkrantz' gate. Videre foreslås et påbygg i 10.etasje mot Rådhusgata, og etablering av glasspaviljong over eksisterende trapp mellom Rådhusgatas øvre og nedre nivå, samt å bevare kulturminner i området.

Plan- og bygningsetaten mener at forslaget om et påbygg i 10.etasje i Rådhusgata 27 vil svekke gesimsens klare avsluttende linjer mot horisonten, og ikke i tilstrekkelig grad vise hensyn til et av byens viktigste rom. Plan - og bygningsetaten har derfor utarbeidet eget alternativ 2, hvor

nevnte påbygg ikke inngår som en del av forslaget. Bydelsdirektøren er enig i etatens argumenter for å ikke gå inn for påbygget i 10 etasje.

Det er positivt at det planlegges en opprustning av eiendommene, noe som vil kunne bidra til mer liv og gi et positivt estetisk løft i området. Bydelsdirektøren mener som Plan- og bygningsetaten at området bør kunne tilføres boliger. Forslagsstiller legger ikke opp til boligutvikling på Øvre Vollgate 7 nå, men ønsker at formålet opprettholdes for at planen skal være robust for fremtiden. De nederste etasjene har for lite tilgang til lys og luft til å egne seg til boligformål, mens de øverste etasjene kan være bedre egnet. De foreslåtte reguleringsbestemmelsene sikrer at alle leiligheter søkes utformet gjennomlyste, og alle leiligheter skal ha soverom mot stille side. Ingen leilighet skal være mindre enn 40 m². Leilighetsfordeling og –utforming dersom utbygging til boliger i Øvre Vollgate 7. Maks 30 % 2-roms, ca 35 % 3-roms og minst 35 % 4-romsleiligheter. Tilgang til store friarealer på andre siden av Rådhusgata vil kunne kompensere for knappe utearealer innenfor eiendommen.

Helse- og velferdsetaten anbefaler at antall parkeringsplasser begrenses og at det installeres partikkelfilter da området til tider har høye bakgrunnskonsentrasjoner av luftforurensning. Bydelsdirektøren mener at det bør kunne dispenseres fra krav om flere bilparkeringsplasser for bygget da bygningen ligger i sentrum med god kollektivdekning og det bør legges opp til mindre biltrafikk i sentrum.

Bygningene med fasade mot Rådhusgata er noe støyutsatt, og Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv for utendørs støy må tilfredsstilles. Bydelsdirektøren mener at alle støybeskyttelsestiltak må være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse.

Bydelsdirektøren ser positivt på at det kan legges til rette for universell utforming mellom byggene i planen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler Plan- og bygningsetatens Alternativ 2. Bydelsutvalget støtter etatens argumenter for å tillate påbygget i 4.-7. etasje i bakgård mot Rosenkrantz' gate og etablering av glasspaviljong over eksisterende trapp mellom Rådhusgatas øvre og nedre nivå, samt bevaring av kulturminner i området. Bydelsutvalget anbefaler ikke påbygg og takterrasse i 10.etasje.
2. Bydelsutvalget synes det er positivt at det planlegges en opprustning som vil kunne gi et positivt estetisk løft og mer liv i området. Bydelsutvalget mener å innpasse boliger i bygget ytterligere vil bidra til dette. Bydelsutvalget ser at boligene vil få knappe uteområder, men at tilgang til friarealer i nærområdet vil kunne kompensere for mangel på utearealer innenfor eiendommens areal.
1. Området vil være noe utsatt for støy både fra trafikk og folk som oppholder seg i området, og Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv for utendørs støy må tilfredsstilles. Bydelsutvalget mener at alle støybeskyttelsestiltak må være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse.

2. Bydelsutvalget mener at planområdet ligger svært sentralt, og at det derfor bør kunne dispenseres fra kravet til bilparkeringskapasitet.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Oversendelsesbrev
Forslagsstillers saksfremstilling
Forhåndsuttalelser
Illustrasjoner
Plankart alt 1. og 2

Sak 23/10 Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering Fredensborgveien 32

Arkivsak: 200900125

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen	21.04.10	23/10
Bydelsutvalget	27.04.10	55/10

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING FREDENSBORGVEIEN 32

Sammendrag:

foreslås omregulert fra spesialområde bevaring (bolig) til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse/ bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - administrasjon), samt hensynssone (bevaring kulturmiljø). Ny bebyggelse tillates ikke. 1. etasje brukes i dag som kontor for Kirkens Bymisjon, og hensikten med planen er å legge til rette for at de også kan ta i bruk 2. og 3. etasje. Eksteriør, utnyttelse, bruksareal og etasjeantall endres ikke. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Tidligere vedtak i saken:

Uttalelse ved planinitiativ 13.02.09:

Bydel St. Hanshaugen har på nåværende tidspunkt ingen bemerkninger.

Sommerfullmakt sak 131/09 : Saken har vært fremlagt for bydelsutvalgets leder. " Bydel St. Hanshaugen anbefaler bruksendring som fremlagt av Hille Melbye Arkitekter AS".

Bakgrunn for saken:

Bakgrunn

Planområdet omfatter eiendom i Fredensborgveien 32. Hele eiendommen er bebygd.

Kirkens Bymisjon eier bygningen og bruker 1.etasje til kontor for sine ansatte. 2. og 3. etasje har vært i bruk som en boenhet med atelier, men står i dag tom i påvente av tillatelse til bruksendring. Kirkens Bymisjon ønsker å bruke hele bygningen til kontorfunksjoner/administrasjon.

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (bolig). Det er gitt ferdigattest for møterom, tegnekontor og kontor i 1. etasje, og huset for øvrig har vært brukt i en kombinasjon av bolig og legekontor.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Det foreslås å endre reguleringsformål fra spesialområde bevaring (bolig) til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting - administrasjon) samt hensynssone (bevaring kulturmiljø). Det tillates ikke ny bebyggelse og det blir dermed ingen konsekvenser for utnyttelse, bruksareal, høyder osv.

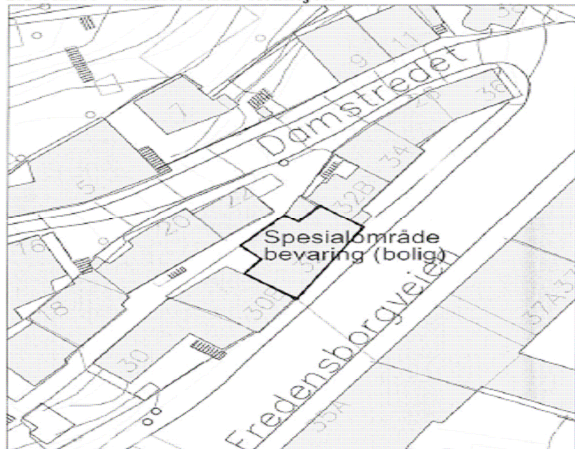
Det er ønske om å bruke 2. og 3. etasje til arbeidsrom/samtalerom/allrom for Kirkens Bymisjon som arbeider med boligtilbud til de hjemløse. Bymisjonens Boligsatsning bruker 1. etasje som kontor, møterom og samlingsrom. Foreslått bruk for 2. og 3. etasje anses å være innenfor samme bruksområde. Endringen er i strid med gjeldende regulering da det ikke tillates bruksendring fra bolig.

Gjeldende regulering: Spesialområde bevaring (bolig), S-3427, 29.06.1994.

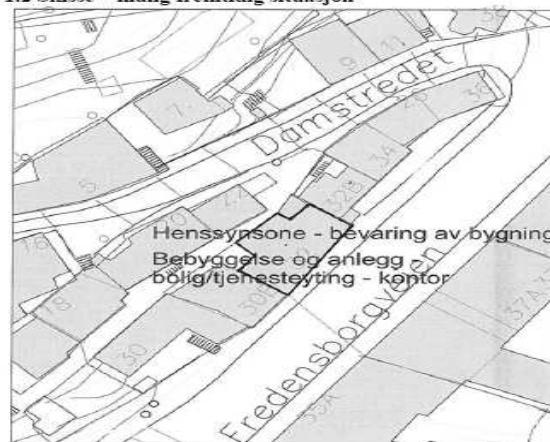
§ 4 Bruksendring av boliger tillates ikke. Det tillates opprettholdelse av næringslokaler som er historisk typiske for området.

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

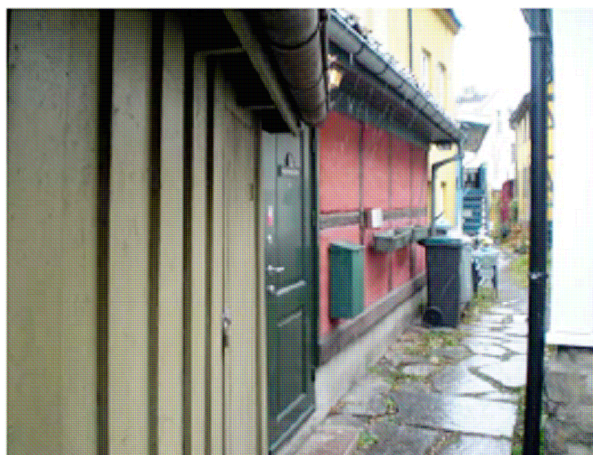
1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon



Fra Fredensborgveien



Fra Damstredet

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 3 forhåndsuttalelser.

Samferdselsetaten viser til uttalelse i forbindelse med samråd hvor de stilte spørsmål om varelevering og eventuelle konsekvenser for trafikken på Fredensborgveien, samt at krav til støyskjerming må tas med i reguleringsbestemmelsene.

Byantikvaren viser til uttalelse i forbindelse med samråd og forutsetter at endringen ikke medfører fysiske tiltak i bygningens eksteriør og hovedkonstruksjon, og at eventuelle søknads- og meldepliktige tiltak forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Hafslund Nett AS viser til uttalelse i forbindelse med samråd angående deres kabelanlegg i området og har ingen ytterligere kommentarer.

Reguleringsendringen vil ikke medføre økt behov for parkering, tvert imot. Det er i gjeldende reguleringsbestemmelser ikke krav til parkering. Kontorlokalene vil ikke medføre varelevering. Det er i gjeldende reguleringsbestemmelser ikke krav om støyskjerming. Forslagsstiller uttaler at de ikke planlegger dette i forbindelse med endring av regulering. Bruksendringen vil ikke medføre fysiske tiltak i bygningens eksteriør eller hovedkonstruksjon.

Forslagsstiller viser for øvrig til kommentarer til samrådsuttalelsene (vedlegg 2).

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Overordnede mål

Forslag til endring av regulering gjelder endring av formål. Eiendommen foreslås omregulert fra spesialområde bevaring (bolig) til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting - administrasjon) og hensynssone (bevaring kulturmiljø). Virksomheten følger opp strategien om frivillig innsats i Kommuneplan 2008, og vil for øvrig ikke være i strid med overordnede planer.

Verneinteresser

Planområdet er en del av et større sammenhengende område nordvest for Fredensborgveien og nord for Dops gate som er regulert til spesialområde bevaring (bolig, barnehage, offentlig vei, fortau, gangvei).

Bevaringsreguleringen innebærer at alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bruksendring av boliger tillates ikke. Det tillates opprettholdelse av næringslokaler som er historisk typiske for området. Eksisterende bygning og elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal de gamle materialene i størst mulig grad bevares.

Bevaringsobjektene opprinnelige eller karakteristiske uttrykk skal opprettholdes eller styrkes. Eiendommen står på Byantikvarens gule liste.

Forslagsstiller har opplyst at eiendommen er bebygd med en bygning fra 1600 – 1700-tallet med konstruksjoner fra 1600-tallet, men i følge Byantikvarens gule liste er byggeåret 1827.

Bygningen er en trebygning med bærende stein/murvegger, reisverk med utfylt murverk, stubbeloftsbjelkelag og takkonstruksjon i treverk. Bygningen er i tre etasjer i tillegg til kjeller. Tredje etasje har takarker med vindu mot Fredensborgveien.

Foreslått virksomhet vil ikke være i strid med bevaringen, og bevaringshensynet vil bli ivaretatt like godt som ved opprettholdelse av kun boligformål. Den foreslåtte bruken er innenfor samme bruksområde som eksisterer i 1. etasje, og krever ingen endringer i eksteriør. Hovedformål i gjeldende regulering, spesialområde bevaring, videreføres i forslag til ny regulering med hensynssone.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke registrert biologisk mangfold på eiendommen. Eiendommen er utsatt for støy fra trafikk, men planforslaget medfører ikke økt støy. Bygningen ligger delvis i rød støysone, delvis i gul støysone. På støykart for Oslo fra 2006 er Fredensborgveien markert som lilla støysone med middelvei for hele døgnet på 70-74 dB. På baksiden mot Damstredet ligger støyen på under 55 dB. Området er ikke utsatt for luftforurensning som overskrider anbefalte grenser. Det er ingen vegetasjon på eiendommen og derfor heller ikke noe biologisk mangfold. Hele eiendommen er bebygd og det finnes ikke utearealer. Eventuelle boenheter bør av hensyn til støy og lysforhold være gjennomgående. Leilighetsnormen skal legges til grunn dersom det etableres boenheter.

Endring av reguleringsformål anses ikke å ha betydning for miljøfaglige forhold.

Trafikkforhold

Eksisterende bevaringsverdig bygg dekker hele eiendommen, og det er ikke avkjørsel, parkering eller andre veiarealer innenfor planområdet. Forslagsstiller bekrefter at formålsendringen ikke medfører varelevering og ikke vil generere biltrafikk, og at det dermed ikke vil være behov for avkjørsel og parkering. I henhold til parkeringsnormen skulle det vært 1-3 p-plasser for biler og 2-5 plasser for sykkel avhengig av om eiendommen brukes til kontor og/eller bolig. Ettersom planforslaget omfatter en eksisterende bevaringsverdig bygning vil Plan- og bygningsetaten kunne anbefale omregulering uten de samme krav til parkeringsdekning og avkjørselsbredder som ved nybygg.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en overordnet sjekklister i forhold til risiko og sårbarhet, og det antas at en endring av reguleringsformål ikke vil medføre konsekvenser for risiko og sårbarhet.

Sosial infrastruktur

Eiendommen har en sentral beliggenhet med skoler og barnehager i nærområdet. Det går busser i Akersveien og Maridalsveien. Planområdet er ikke egnet for barnehage pga. eiendommens størrelse og mangel på utearealer. Dersom hele bygningen brukes til bolig antas det å kunne være plass for 3 3-roms leiligheter. Totalt bruksareal for bolig og tjenesteyting er 260m². Eventuelle boliger bør være gjennomgående og ha soverom mot Damstredet pga. støy.

Estetikk og byggeskikk

Det foreslås ikke ny bebyggelse. Eksisterende bebyggelse er regulert til bevaring, dette videreføres med hensynssone i ny regulering. Planforslaget medfører dermed ingen endringer for volum, plassering, høyder, utnyttelse, struktur, formspråk, materiale osv.

Barn og unges interesser

Det finnes ikke leke- og oppholdsarealer innenfor planområdet. Planforslaget anses ikke å ha betydning for barns interesser da det gjelder endring av underformål fra bolig til boligbebyggelse og privat eller offentlig tjenesteyting - administrasjon.

Universell utforming

Eksisterende bygning tilfredsstillende ikke krav til universell utforming. Både inngang fra fortau i 1. etasje og fra Damstredet i 3. etasje har ett trinn. 2. etasje er ikke tilgjengelig for rullestolbrukere. Det kan gjøres tiltak innendørs for å bedre tilretteleggingen i forhold til terskler, dører og WC, dette vil imidlertid medføre kostnader. Det foreslås ikke bestemmelser om universell utforming i planen utover det som er fastsatt i TEK.

Bygningen tilfredsstillende i dag ikke kravene til universell utforming. Damstredet er bratt og dette medfører at inngangen fra tredje etasje ikke er lett tilgjengelig. Det er ett trinn fra terskel i begge ytterdører til terreng/fortau. Det er terskler i alle dører til alle rom. Plasseringen av rommene og dørene gjør flere av dørene vanskelig å åpne/lukke for brukere av rullestol. Plasseringen av trappa i gangen medfører at det ikke er plass til å snu/manøvrere rullestol i området ved trappa, med påfølgende døråpneproblematikk. Andre etasje er ikke tilgjengelig for brukere av rullestol. Det er ikke HC-WC i noen av etasjene.

Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon

Planforslaget innebærer at det legges inn et nytt underformål, offentlig eller privat tjenesteyting - administrasjon, i forhold til gjeldende regulering. Bevaringsreguleringen opprettholdes, men endres fra spesialområde bevaring til hensynssone i tråd med ny plandel av plan- og bygningsloven (Lov 2008-06-27 nr. 71) vedtatt av Stortinget 05.06.2008.

Totalt bruksareal for bolig og tjenesteyting kan maks. være 260m². Det kan legges til rette for inntil 3 boenheter avhengig av hvor stor del av bygningen som brukes til tjenesteyting.

Leilighetsnormen skal følges dersom det skal etableres boliger, og leiligheter skal være gjennomgående. Forslagsstiller ønsker å bruke hele bygningen til kontor for Kirkens Bymisjon, dermed legges det ikke opp til noen boenheter i planforslaget.

Kirkens Bymisjon representerer en aktivitet som er et positivt bidrag til strøket. Kontorer for ansatte tilsvarer ikke næring i tradisjonell forstand, og varelevering anses ikke å være aktuelt. Ettersom planforslaget omfatter en eksisterende bevaringsverdige bygning vil Plan- og bygningsetaten kunne anbefale omregulering uten nye krav til parkeringsdekning, og uten de samme krav til avkjørselsbredder som ved nybygg.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Forslag til reguleringsbestemmelser

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-200814348 og datert 21.01.2010. Innenfor planens avgrensning skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting – administrasjon.

§ 3 Hensynssoner

Hensynssone – bevaring av kulturmiljø.

§ 4 Eksisterende bygning

Eksisterende bygning tillates ikke revet eller fjernet. Det tillates ikke til- og påbygg.

Bygninger tillates ombygget eller modernisert innvendig under forutsetning av at fasader og yttertak beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert eldre utseende.

De gamle materialene skal i størst mulig grad bevares i sin sammenheng. Bygningens opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til former, materialer, utførelse, farger o.a. skal opprettholdes eller styrkes.

§ 5 Nybygg

Ved tap av bebyggelse som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates nybygg med samme plassering, volum, konstruksjon og form som det opprinnelige, og med materialer, farger o.a. som harmonerer med eksisterende bebyggelse.

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

§ 6 Boligbebyggelse

Ved etablering av boenheter skal følgende norm for leilighetsfordeling følges:

Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA

Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA

Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA

Alle boenheter skal være gjennomgående. Det tillates ikke etablering av boenheter i kjeller.

§ 7 Dokumentasjon

Byantikvarens uttalelse skal foreligge ved innsendelse av søknad eller melding som innebærer eksteriørendringer.

Mindre tiltak, utbedringer og utskifting av utvendige bygningslementer skal også skje i samråd med Byantikvaren.

§ 8 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Bydelsdirektørens vurdering:

Forslagsstiller ønsker å bruke hele bygningen til kontor for Kirkens Bymisjon, og det legges derfor ikke opp til noen boenheter i planforslaget. Dette er i strid med gjeldende regulering som ikke tillater bruksendring fra bolig.

I planforslaget legges det derfor inn et nytt underformål, offentlig eller privat tjenesteyting - administrasjon, i tillegg til gjeldende regulering. Bevaringsreguleringen opprettholdes, men endres fra spesialområde bevaring til hensynssone, i tråd med ny plandel av plan- og bygningsloven.

Bydelsdirektøren er enig med Plan- og bygningsetaten i at Kirkens Bymisjon representerer en aktivitet som er et positivt bidrag til strøket. Kontorer for ansatte er da heller ikke næring i tradisjonell forstand og Plan- og bygningsetaten kan frafalle krav om parkeringsdekning og avkjørsel for varelevering.

Eksisterende bygning tilfredsstillende ikke krav til universell utforming. Både inngang fra fortau i 1. etasje og fra Damstredet i 3. etasje har ett trinn. 2. etasje er ikke tilgjengelig for rullestolbrukere. Bydelsdirektøren mener at lokalene må tilrettelegges for universell utforming

ved adkomstramper til deler av lokalene i 1 etg., samt ved tiltak innendørs i forhold til terskler, dører og hc-wc i samme etasje.

Bygningen er støyutsatt, og ved bruk av bygningen til kontorvirksomhet må kravet til støyskjerming tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler reguleringsendringen i planforslaget.
2. Eksisterende bygning tilfredsstiller ikke krav til universell utforming. Bydelsutvalget mener at lokalene må tilrettelegges for universell utforming med adkomstrampe til deler av lokalene i 1 etg., samt at det tilrettelegges for universell utforming også innendørs i samme etasje.
3. Bygningen er støyutsatt, og ved bruk av bygningen til kontorvirksomhet må kravet til støyskjerming tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Oversendelsesbrev
Forslagsstillers planbeskrivelse
Forhåndsuttalelser
Plankart

Sak 24/10 Øvre Vollgate, 9 Gnr/Bnr 207/376 - planforslag til offentlig ettersyn -

Arkivsak: 201000674

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen	21.04.10	24/10
Bydelsutvalget	27.04.10	53/10

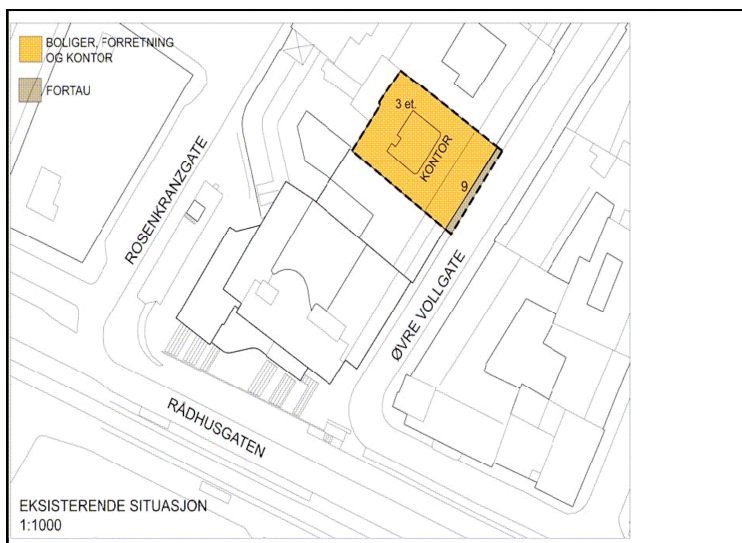
ØVRE VOLLGATE, 9 GNR/BNR 207/376 - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN -

Sammendrag:

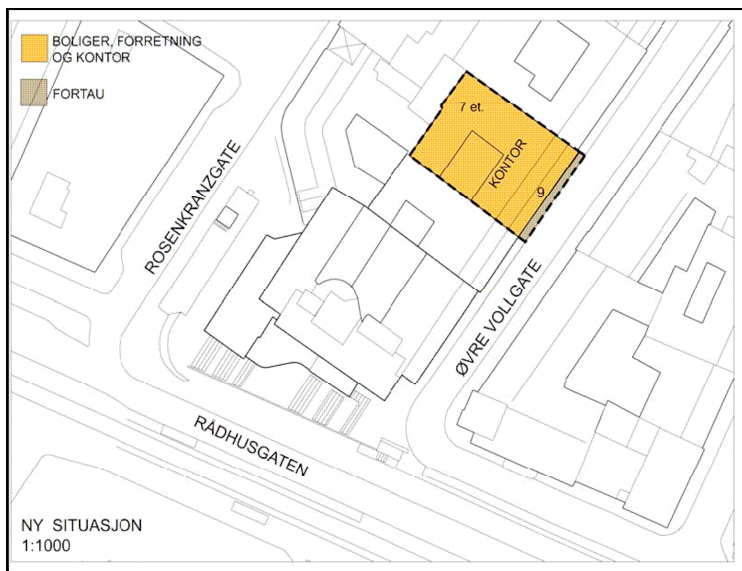
Foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/kontor/institusjon (kultur)/bevertning og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau, med sikte på å rive eksisterende bebyggelse og erstatte denne med ny bebyggelse i 7 etasjer. Det er utarbeidet et alternativ med samme reguleringsformål i tillegg til en hensynssone – bevaring kulturmiljø, som innebærer at den bevaringsverdige forbygningen bevares, men at bakre fløy kan rives og erstattes med nybygg, med høyde tilsvarende forbygningen.

Det foreligger interessen motsetningen mellom eier av tomten som ønsker riving og nybygg, og Oslo kommune v/Byantikvaren som ønsker bevaring av hele eiendommen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og har utarbeidet eget alternativ 2. Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau. Det foreslås i tillegg å legge inn en hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Alternativet innebærer at den bevaringsverdige forbygningen bevares, men at bakre fløy kan rives og erstattes med nybygg, med høyde tilsvarende forbygningen. BRA = 2085 m².



Eksisterende situasjon



Forslag viser ny arealbruk med maksimal utbygging, nye tiltak er vist med skravur.

Tidligere vedtak i saken:

BUsak 6/09 - Rådhusgata 27 og Øvre Vollgate 7 - 9 - Planinitiativ for reguleringsplan - Byggeområde for kontorer

Vedtak : "Bydelsutvalget ønsker å uttale seg først når reguleringsplanen sendes ut på offentlig høring".

Bakgrunn for saken:

Planområdet er en del av Kvadraturen (sentrum) og er på totalt 0,7 dekar avgrenset av Øvre Vollgate 7 og 11. Eiendommen benyttes i dag til kontorformål. Hensikten med planforslaget er en allmenn opprustning og vitalisering av området. Det foreslås nye formål og økt utnyttelse. Forslagsstiller foreslår å rive Øvre Vollgate 9, som er oppført på Byantikvarens gule liste, og bygge et nytt og større bygg. Planforslaget har tidligere vært en del av reguleringsplanen for Rådhusgata 27 og Øvre Vollgate 7. Siden det har vært uenighet vedrørende rivingsspørsmålet, som sannsynligvis krever flere avklaringsrunder, er Øvre Vollgate 9 nå trukket ut som en egen reguleringsplan. Sakene vil bli lagt ut til offentlig ettersyn hver for seg.

Forslagsstiller ønsker brukervennlige lokaler på ett plan, sett i sammenheng med Rådhusgata 27 og Øvre Vollgate 7. Slik Øvre Vollgate 9 fremstår i dag, er bygget svært lite egnet for å få dette til. Det ønskes derfor en oppgradering og tilrettelegging av horisontalplan for å kunne tilby attraktive lokaler til fremtidige leietagere. Forslagsstiller mener at bygningens historie må veies opp mot nødvendig byreparasjon, som må til for å nå målene om oppgradering av Festningskvartalene.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Beskrivelse av planforslaget

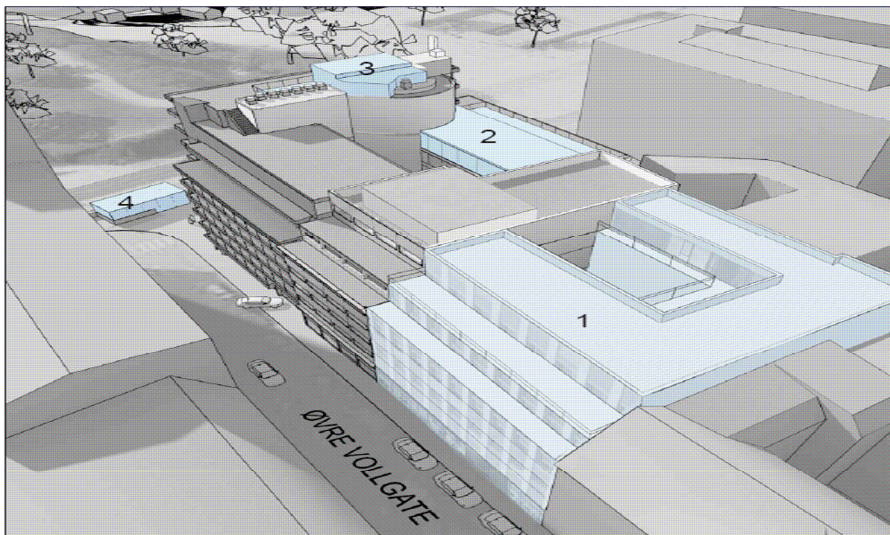
Det foreligger 2 alternative planforslag.

Alternativ 1 (Forslagsstiller: Øvre Vollgate 9 AS, co Anthon B Nilsen AS)

Forslag til detaljregulering for Øvre Vollgate 9, som omreguleres fra byggeområde for bolig, forretning og kontor til:

- Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål –bolig/forretning/kontor/ institusjon (kultur)/bevertning.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau.

Forslaget innebærer at eksisterende bygg rives og erstattes av nybygg i 7 etasjer (ca. 8 normaletasjer). Nybygget er foreslått med 5 etasjer mot gaten og to tilbaketrukkede toppetasjer. Det legges opp til en høy 1. etasje på vel 4 meter. Dette tilsvarer nesten to normaletasjer. BRA = 3560 m² over terreng. Bygningen planlegges benyttet til kontorformål i sammenheng med Øvre Vollgate 7 og Rådhusgata 27. 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, som et viktig ledd i å skape både attraktive og tidsmessige lokaler og liv på gateplan, som igjen vil bidra til revitalisering av strøket. Planforslaget åpner for en framtidig endring til bolig.



Alternativ 2 (foreslått av Plan- og bygningsetaten)

Forslag til detaljregulering for Øvre Vollgate 9, som omreguleres fra byggeområde for bolig, forretning og kontor til:

- Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål –bolig/forretning/kontor/ institusjon (kultur)/bevertning.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau.
- Sone med angitte særlige hensyn H 570 – bevaring kulturmiljø.

Forslaget innebærer at den bevaringsverdige forbygningen i 3 etasjer + loft bevares. Bakre fløy kan imidlertid rives og erstattes av nybygg. Det forutsettes at det indre gårdsrommet ikke reduseres i størrelse i forhold til dagens situasjon og at ny bebyggelse begrenses til dagens bygningshøyder (kote 30,18). Dette av hensyn til lysforhold og eventuelle fremtidige boliger i forbygningen. BRA = 1950 m² over terreng. Plan- og bygningsetaten foreslår at det innpasses boliger i forbygningens 2. og 3. etasje + evt. loftsetasje.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

Bydel St. Hanshaugen Bydelsutvalget ønsker å uttale seg først når saken legges ut til offentlig høring.

Byantikvaren anser at Rådhusgaten 27 og Øvre Vollgate 9 har meget høy verneverdi og tilrår regulering til bevaring for begge eiendommer. De tilrår sterkt at hele Øvre Vollgate 9 med hoved- og bakfløyer samt gårdsrom reguleres til spesialområde – bevaring. Byantikvaren mener det bør være mulig å innpasse boliger i gården, noe som også vil gi mer liv til gateløpet og være i tråd med målsettingen om flere boliger i sentrum og i Kvadraturen. De påpeker at fasaden har en rik, utsøkt detaljering som synes i gateløpet.

Byantikvaren fastholder at riving av Øvre Vollgate 9 vil medføre krav om konsekvensutredning.

Parkeringskjeller under Øvre Vollgate 7 og 9 frarådes, da det kan skade fundamenter til omkringliggende bebyggelse. Hvis ikke deres råd vektlegges i den videre saksbehandling, vil de vurdere å fremme et eget planforslag.

Samferdselsetaten viser til at p-norm må følges også for sykler.

Fortidsminneforeningen viser til at forbygningen i Øvre Vollgate 9 var bygget som en boligård. De fraråder at bygningen rives og erstattes med kontorbygning. De peker på at det er ønskelig for vitalisering av Kvadraturen å få flere boliger hit, og at murgården omfattes av kongelig resolusjon og må bevares ut fra at murgårdene gir byen identitet, historiedybde og opplevelsesrikdom.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene

Byantikvarens ønske om bevaring av Øvre Vollgate 9 er ikke mulig å etterkomme dersom visjonen om et sammenhengende kvartal med konkurransedyktige utleiearealer skal realiseres. Bygget er heller ikke særlig egnet som bolig, da det er omkranset av høye bygg, og inndeling i gode leiligheter i eksisterende

bygningssmasse med tilfredsstillende lysforhold dermed er vanskelig. Når det gjelder innvendinger til parkeringskjelleren, vises det til rapport fra Multiconsult hvor det fremgår at utgraving for inntil to kjelleretasjer innebærer minimal fare for nabobygg.

Til Fortidsminneforeningen: For å kunne realisere visjonen med oppgradering og vitalisering av området, må bygningene ha konkurransedyktige utleiearealer for å få leietakere. Dette utløser behov for nybygg i Øvre Vollgate 9, og det er derfor ikke mulig å etterkomme ønsket om boliger og bevaring.

Plan og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser

Byantikvaren tilrår sterkt at hele Øvre Vollgate 9 med hoved- og bakfløyer samt gårdsrom reguleres til spesialområde – bevaring. Plan- og bygningsetaten ønsker bevaring av kun forbygningen og åpner opp for riving av bakfløy, som kan erstattes av nybygg. Det forutsettes at det indre gårdsrommet ikke reduseres i størrelse i forhold til dagens situasjon og at ny bebyggelse begrenses til dagens bygningshøyder. ROSanalyse har konkludert med at det ikke er registrert forhold som tilsier at en eventuell riving vil påføre nabobebyggelsen skader. Analysen har ikke vurdert hva en eventuell utgraving under Øvre Vollgate 9 vil medføre av skader på eksisterende bygg. Byantikvaren vil eventuelt utarbeide eget alternativ etter offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten mener en eventuell rivesak ikke vil utløse krav til konsekvensutredning, da konsekvensene av planforslaget vil bli utredet og belyst tilsvarende en konsekvensutredning i en ordinær planprosess. For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan og bygningsetatens foreløpige vurdering

Overordnede mål

Plan- og bygningsetaten vurderer eiendommen til å være innenfor et område med vesentlige verneverdier, der bevaring bør være førende for videre utvikling.

Det vises også til Handlingsplan for Kvadraturen, der det påpekes at den store byutviklingen av havneområdene rundt Oslo vil gi Kvadraturen ny sentralitet. Det vektlegges at Kvadraturen har en nasjonal rolle som formidler av arkitektur- og byhistorie. Videre er det satt opp følgende hovedmål for satsingen:

- Styrke områdets identitet og omdømme
- Stimulere til tryggere, variert og opplevelsesrikt byliv
- Gjennomføre en estetisk og funksjonell oppgradering av gater og byrom
- Utvikle bydelen til et attraktivt område for boliger
- Bedre tilgjengeligheten i gater og byrom
- Legge til rette for forpliktende samarbeid mellom det offentlige og private krefter

Øvre Vollgate 9 er i planen markert som et bygg som står på Byantikvarens gule liste og med mulighet for innpassing av boliger.

Plan- og bygningsetaten finner det positivt at det planlegges en opprustning for mer tidsmessig bruk og tilføring av kultur- og bevertningstilbud, som vil kunne bidra til mer liv og gi et positivt estetisk løft i området. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at forslaget ikke i tilstrekkelig grad følger opp bevaringsaspektet og dermed er i konflikt med overordnede planer. Plan- og bygningsetaten har derfor utarbeidet eget alternativ 2.

Verneinteresser

Øvre Vollgate 9 er i 3. etasjer + loft og ble bygget i 1892, tegnet av arkitekt Wilhelm Bredesen.

Forslagsstiller ønsker å rive Øvre Vollgate 9 for å oppnå sammenhengende og rasjonelle utleiearealer for kontorer i de tre bygårdene (Rådhusgaten 27, Øvre Vollgate 7 og Øvre Vollgate 9). De ønsker et høyere nybygg og nye parkeringsarealer under Øvre Vollgate 7 og 9.

Øvre Vollgate 9 er en del av Oslos bevaringsverdige murgårdsbebyggelse. Den fremstår sammen med Øvre Vollgate 11 og 15 som representanter for den eldste bebyggelsen i denne gaten, og disse utgjør samlet et viktig historisk spor som markerer seg i gatebildet. På den andre siden av gaten har det vært foretatt riving, og oppføring av bygninger i mer funksjonalistisk stil.

Plan- og bygningsetaten mener at riving av Øvre Vollgate 9 og oppføring av foreslått nybygg i sterk grad vil svekke det bevaringsverdige bygningsmiljøet i gaten. Plan- og bygningsetaten fraråder derfor riving av frontbygningen og anbefaler at det legges en hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø på deler av eiendommen.

Byantikvaren ønsker sterkt å bevare hele Øvre Vollgate 9, mens Rådet for byarkitektur anbefaler imidlertid at forbygningen bevares og benyttes til boliger, samtidig som de åpner for at det kan vurderes å erstatte bakfløy med ny bebyggelse.

Det er ønskelig å legge tilrette for boliger i frontbygningen i 2., 3. og evt. loftsetasje. De bakenforliggende næringslokalene er mindre egnet til bolig og har et mindre brukspotensiale. Plan- og bygningsetaten har

derfor utarbeidet et eget alternativ 2, som innebærer at bakre fløy kan rives og erstattes med nybygg, forutsatt at det indre gårdsrommet ikke reduseres i størrelse og at høyder på nybygg i bakgården begrenses til høyde på dagens bebyggelse, slik at lysforholdene for boligene ikke forringes.

Estetikk og byggeskikk

Grad av utnyttelse:

Dagens regulering tilsier en maksimal grad av utnyttelse $U=2,5$. Denne er imidlertid allerede overskredet. I en ny plan må grad av utnyttelse oppgis iht. de betegnelser som brukes i dag. I dette tilfellet er det hensiktsmessig med BRA samt at de forskjellige formålenes BRA presiseres. Det er foreslått 4100 m² BRA (over terreng: BRA= 3 560 m². Under terreng: BRA= 1 206 m²). Siden reguleringsbestemmelsene sier at BRA under terreng ikke skal medregnes, foreslår Plan- og bygningsetaten å endre tillatt BRA til 3560 m² i alternativ 1.

Plan- og bygningsetaten alternativ 2 medfører en reduksjon av BRA = 2085 m² over terreng.

Høyder:

Ny bebyggelse foreslås med maks gesims høyder tilsvarende 7 etasjer (kote ca. 36,1) der 6. og 7. etasje er tilbaketrukket etappevis. 1. etasje er vist med høyde ca. 4,60 m og 7. etasje er vist noe høyere enn en normaletasje. Foreslåtte etasjehøyder innebærer i realiteten en bygningshøyde tilsvarende 8 normaletasjer.

Plan- og bygningsetaten mener høyde på nybygg må begrenses til høyde på dagens bebyggelse, slik at lysforhold for evt. boliger ikke forringes.

Bebyggelsesstruktur:

Øvre Vollgate 9 er en del av Oslos bevaringsverdige murgårdsbebyggelse. Den fremstår sammen med Øvre Vollgate 11 og 15 som representanter for den eldste bebyggelsen i denne gaten, og disse utgjør samlet et viktig historisk spor som markerer seg i gatebildet. Plan- og bygningsetaten mener at riving av Øvre Vollgate 9 og oppføring av foreslått nybygg i sterk grad vil svekke det bevaringsverdige bygningsmiljøet i Øvre Vollgate, selv om gateløpet/bebyggelsesstrukturen isolert sett legger til rette for et bygg på 7-8 etasjer.

Stedsutvikling, formål

Planområdet ligger mellom Rådhuskvartalet og selve Kvadraturen som begynner ved Christiania torv. Området benyttes hovedsakelig til forretnings- og kontorformål, og det har vært en del uønsket trafikk på kveldstid. Forslagsstiller har inngått et samarbeid med andre eiendomsbesittere i nærområdet og kvadraturen for å gi denne delen av byen en funksjonell og visuell forbedring. Spesielt ønsker de å bidra til en forbedring av det offentlige rom.

Formål:

For Øvre Vollgate 9 er det foreslått - Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/ institusjon (kultur)/ bevertning. - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau.

Plan- og bygningsetaten er positive til at det søkes innpasset publikumsrettede virksomheter som forretning, galleri og bevertning i 1. etasje mot Øvre Vollgate.

Vedrørende boligformål:

Forslagsstiller opplyser om at eiendommen er bygget delvis som bolig og delvis som produksjonseiendom, og at den i dag har lite rasjonelle arealer med mye trapper og sirkulasjonsarealer, spesielt i bakbygningene. Frontbygningen kan i prinsippet ombygges med 3 leiligheter i hver etasje hvorav to kan være gjennomlyste. Alternativt kun to leiligheter som begge er gjennomlyste.

Universell utforming vil være en utfordring. Forslagsstiller legger imidlertid ikke opp til boligutvikling på eiendommen nå.

Plan- og bygningsetaten mener at forbygningen, med gjennomgående leiligheter og med sin sentrale plassering samt nærhet til attraktive friarealer, er godt egnet til boligformål. Bakre fløy, innenfor gårdsrommet, var opprinnelig verkstedslokaler. Arealene vender ensidig mot gårdsrom og vil i mindre grad være egnet til boliger. Tilgang til store friarealer på andre siden av Rådhusgata vil være en

kompensatorisk kvalitet for knappe utearealer innenfor eiendommen. Samtlige leiligheter bør være gjennomgående.

Miljøfaglige forhold

Området har i følge Helse- og velferdsetaten til tider høye bakgrunnskonsentrasjoner av luftforurensning og anbefaler at antall parkeringsplasser begrenses samt at det installeres partikkelfilter. Forslagsstiller påpeker at området ikke oppfattes som forurenset på grunn av vind og frisk luft fra fjorden. Bygningen er moderat eksponert for trafikkstøy. Øvre Vollgate har begrenset med sol, da høye bygninger i området kaster lange skygger. Det foreligger ingen vegetasjon på planområdet.

Trafikkforhold og parkering

Antall parkeringsplasser for kontorformål i indre by (sentrum) er satt til maksimum 1,6 plasser pr. 1000 m² i gjeldende parkeringsnorm for Oslo. I alternativ 1 kan det tilrettelegges for 6 p-plasser i parkeringskjeller under ny bygning, knyttet sammen med p-etasje for Rådhusgaten 27 og Øvre Vollgate 7. Alternativ 2 gir ca. 6 leiligheter. I henhold til parkeringsnormen utgjør dette ca. 4 p-plasser og ca. 10 sykkelplasser. Resterende arealer for kontor gir ca. 2-3 p-plasser.

Planområdet ligger svært sentralt og det vil derfor være begrenset bruk av privatbiler. Nye publikumsrettede aktiviteter i 1. etasje vil generere noe mer trafikk på grunn av varelevering og taxi.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for riving av eksisterende bygg i Øvre Vollgate 9 og grunnarbeider for nybygg. Multiconsult konkluderer med at de ikke har registrert forhold som tilsier at ønsket riving av Øvre Vollgate 9 vil påføre nabobebyggelsen skader. Basert på tilgjengelig informasjon om nabobebyggelsen, mener Multiconsult at sprengning og utgraving for nybygg med to kjelleretasjer kan utføres med minimal skaderisiko. Det er beskrevet tiltak under prosessen for å minske risikoen.

Forslagsstiller konkluderer med at planområdet anses som et område som ikke er forbundet med risiko- og sårbarhet. Det opplyses at nederste parkeringskjeller er godkjent som tilfluktsrom. Plan- og bygningsetaten vil påpeke at mulig forekomst av radon bør undersøkes.

Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er på Aker brygge. Ellers er det korte avstander til service og kollektivtransport.

Universell utforming

Universell utforming ivaretas av teknisk forskrift.

Interessemotsetninger

Det foreligger interessen motsetningen mellom eier av tomten som ønsker riving og nybygg, og Oslo kommune v/Byantikvaren som ønsker bevaring av hele eiendommen.

Foreløpig konklusjon

Det er positivt at det planlegges en opprustning av eiendommen og en tilføring av kultur- og bevertningstilbud, som vil kunne bidra til mer liv og gi et positivt estetisk løft i området. Området bør også tilføres en styrket boligfunksjon. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at forslagsstiller ikke i tilstrekkelig grad følger opp bevaringsaspektet og at planforslaget dermed er i konflikt med overordnede planer.

Deler av Øvre Vollgate 9 må reguleres med en hensynssone – bevaring kulturmiljø - ut fra at eiendommen er en bevaringsverdig murgård med rik detaljering som markerer seg i gatebildet, og som sammen med Øvre Vollgate 11 og 15 utgjør viktige historiske spor. Det bør innpasses boliger i etasjene over 1. etasje i forbygningen, som ut fra en sentral plassering og nærhet til attraktive friarealer er godt egnet til boligformål.

Ut fra at de bakenforliggende næringslokalene er mindre egnet til bolig og har et mindre brukspotensiale, fremmer Plan- og bygningsetaten et forslag (alternativ 2) der bakre fløy rives og erstattes med nybygg.

Bakbygningen fremstår i tillegg som lukket og utilgjengelig for allmennheten, og bevaringsverdi/interesse må i så måte sies å være begrenset. Det forutsettes at det indre gårdsrommet ikke reduseres i størrelse i forhold til i dag og at høyde på ny bebyggelse begrenses til høyde på dagens bygningshøyder, av hensyn til lysforholdene.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget slik det nå foreligger og fremmer eget alternativ 2.

Plan - og bygningsetatens alternativ 2

Hensikten med forslaget

Hensikten med forslaget er å omregulere eiendommen fra byggeområde for bolig, forretning og kontor til - Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål –bolig/forretning/kontor/ institusjon (kultur)/bevertning. - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau. Det legges en hensynssone H 570 –bevaring kulturmiljø over deler av planområdet.

Planforslaget

Plan- og bygningsetatens alternativ 2 skiller seg fra forslagsstillers alternativ 1 ved at den bevaringsverdige forbygningen i 3 etasjer bevares. Bakre fløy kan imidlertid rives og erstattes av nybygg med inntil 5 normaletasjer. Det forutsettes at det indre gårdsrommet ikke reduseres i størrelse i forhold til dagens situasjon og at ny bebyggelse begrenses til dagens bygningshøyder. Dette av hensyn til lysforhold og eventuelle fremtidige boliger i forbygningen. Det forutsettes også at eventuelt ny bebyggelse i bakgården ikke stenger for dagens vindusløsninger i forbygningen, slik at gjennomlys av leiligheter i forbygningen oppnås i samme grad som i dagens løsning. Plan- og bygningsetaten alternativ 2 medfører at gårdsrommet ikke kan overbygges dersom eiendommen utnyttes til boliger, siden en overbygging vil medføre redusert tilgang på både lys og luft for eventuelle leiligheter i forbygningen. Alternativ 2 åpner imidlertid for at en kan bygge et glasstak over gårdsrommet dersom hele eiendommen utnyttes til kontorer.

Både kotehøyder og bruksareal endres i forhold til alternativ 1. Maks kotehøyde foreslås til kote 30,2 og maks bruksareal foreslås til BRA = 2085 m².

Plan- og bygningsetaten foreslår en lavere høyde på takoppbygg, og foreslår en høyde på 2,5 meter i stedet for 3,5 meter. Plan- og bygningsetaten foreslår at det innpasses boliger i forbygningens 2. og 3. etasje + evt. loftsetasje, og at samtlige leiligheter skal være gjennomgående.

Konsekvenser

Plan- og bygningsetatens alternativ innebærer at forbygningen bevares og i hovedsak benyttes til bolig, men at bakre fløy kan rives og erstattes med nybygg.

Forslag til reguleringsbestemmelser

Alternativ 1 (Øvre Vollgate 9 AS c/o Anthon B Nilsen Eiendom AS):

§ 1 Avgrensning

Det regulerede området er vist på plankart merket OP1-200914836-1 og datert 17.02.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål –bolig/forretning/kontor/ institusjon (kultur)/bevertning.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse

Det tillates maks bruksareal BRA = 3 560 m².

Areal for parkeringskjeller, boder, lager og tekniske rom i kjeller, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal arealet medregnes med 50 % BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser og høyder.

Det tillates oppført nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Det tillates takoppbygg for heisoppbygg, trapperom og nødvendige tekniske installasjoner inntil maks 3,5 m over maks gesimshøyde. Avstand

mellom fasadeliv og takoppbygg skal være minimum 1,5 meter.

3.3 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres i formåls grensen mot fortau langs Øvre Vollgate. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til eksisterende bygninger.

Bebyggelsen skal ha tilnærmet flate tak.

Ny bebyggelse skal utformes slik at det tilrettelegges for en lysgård på maksimum 80 kvm. Lysgård kan ha glassoverdekning. Utforming av lysgård kan justeres og utformes som hensiktsmessig i forhold til formål så lenge maksimum utnyttelse av eiendommen opprettholdes. Gårdsrom tillates overbygget slik at arealet av 1. etasje dekker hele eiendommen.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det tillates overbygning med åpen konstruksjon (baldakin) over fortau for å markere inngangspartier. I ny bebyggelse skal etasje på gateplan ha innvendig høyde på minimum 3 meter, og ellers ha utforming som tilrettelegger for utadvendt virksomhet. Det skal søkes innpasset publikumsrettede virksomheter som

forretning, galleri og bevertning i 1. etasje mot gaten.

§ 4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling i m² bruksareal (BRA) skal være følgende: Maks 30 % små leiligheter (40-50 m²), minimum 35 % middels store leiligheter (50-80 m²) og minimum 35 % store leiligheter (80 m² og større)

Felles deler skal ikke regnes med i bruksarealet pr. leilighet. Alle leiligheter skal ha soverom mot stille side og søkes utformet gjennomgående.

§ 5 Parkering

Parkeringsplasser skal anordnes iht. den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5% av parkeringsplassene skal opparbeides for orienterings- og bevegelseshemmede. Sykkelparkering kan etableres på terreng. All annen parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng.

§ 6 Avkjørsel

Planområdet skal ha atkomst til felles p-kjeller via eksisterende innkjøringsrampe og p-kjeller i Rådhusgaten 27 og ny planlagt forbindelse under Øvre Vollgate 7. Varelevering til næringslokaler på gateplan tillates fra Øvre Vollgate.

§ 7 Utomhusplan.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, utendørs møblering, belegning, nivåforskjeller sykkelparkering, plassering av avfallsbeholdere samt eventuelt annen opparbeiding. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før brukstillatelse gis.

§ 8 Fjernvarme

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

Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 9 Overvannshåndtering

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

§ 10 Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv for utendørs støy skal tilfredsstilles.

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før det gis midlertidig brukstillatelse.

Alternativ 2 (Plan- og bygningsetaten):

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200914836-2 og datert 17.02.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål –bolig/forretning/kontor/ institusjon

(kultur)/bevertning.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau.
- Hensynssone - sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø. H 570.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse

Det tillates maks bruksareal BRA = 2085 m².

Areal for parkeringskjeller, boder, lager og tekniske rom i kjeller, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal arealet medregnes med 50 % BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % BRA.

Bakgård overdekket med glass skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal ha maks gesims k 30,2. Bebyggelsen skal plasseres slik at gårdsrommets størrelse ikke reduseres i forhold til reguleringstidspunktet, og lysforholdene for frontbygningen skal ikke forringes.

Det tillates oppført nødvendig sikkerhetsgjerd for takterrasser. Det tillates takoppbygg for heisoppbygg, trapperom og nødvendige tekniske installasjoner inntil maks 2,5 m over maks gesimshøyde. Avstand mellom fasadeliv og takoppbygg skal være minimum 1,5 meter.

3.3 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til eksisterende bygninger. Gårdsrom tillates overbygget med glasstak kun dersom hele eiendommen utnyttes til kontor.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det skal søkes innpasset publikumsrettede virksomheter som forretning, galleri og bevertning i 1. etasje mot gaten.

§ 4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling i m² bruksareal (BRA) skal være følgende: Maks 30 % små leiligheter (40-50 m²), minimum 35 % middels store leiligheter (50-80 m²) og minimum 35 % store leiligheter (80 m² og større)

Felles deler skal ikke regnes med i bruksarealet pr. leilighet.

Alle boenheter må ha en stille side. Soverom bør legges til bygningens bakside og samtlige boenheter skal være gjennomgående.

§ 5 Parkering

Parkeringsplasser skal anordnes iht. den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5% av parkeringsplassene skal opparbeides for orienterings- og bevegelseshemmede. Sykkelparkering kan etableres på terreng. All annen parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng.

§ 6 Utomhusplan.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, utendørs møblering, belegning, nivåforskjeller sykkelparkering, plassering av avfallsbeholdere samt eventuelt annen opparbeiding. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før brukstillatelse gis.

§7 Fjernvarme

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

Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 8 Overvannshåndtering

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

§ 9 Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer T-1442 eller senere vedtatte forskrifter,

vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv for utendørs støy skal tilfredsstillende. Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø. H 570

Alle meldings- og søknadspiktige tiltak som omfatter forbygningen mot Øvre Vollgate skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak. Hovedbygningen tillates utbedret under forutsetning av at fasader, bygningselementer, detaljer, materialer og overflatebehandlinger beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Eldre fasadeelementer som vinduer, dører, taktekking m.m. skal i størst mulig grad bevares i sin sammenheng.

Bydelsdirektørens vurdering:

Øvre Vollgate 9 er oppført på Byantikvarens gule liste.

Byantikvaren fastholder at riving av Øvre Vollgate 9 vil medføre krav om konsekvensutredning, noe som ikke støttes av Plan- og bygningsetaten. Byantikvaren ønsker at hele Øvre Vollgate 9 med hoved- og bakfløyer samt gårdsrom reguleres til spesialområde – bevaring. Fasaden har en rik, utsøkt detaljering som synes i gateløpet og som det er viktig å bevare. Byantikvaren mener det bør være mulig å innpasse boliger i gården, men fraråder parkeringskjeller, da det kan skade fundamenter til omkringliggende bebyggelse. Byantikvaren vurderer å fremme et eget planforslag hvis ikke deres råd vektlegges i den videre saksbehandling.

Forslagsstiller på sin side hevder at det ikke er mulig å få til konkurransedyktige utleiearealer uten å rive bygget, og at Byantikvarens ønske om boliger og bevaring ikke lar seg forene med forslagsstillers ønsker for bygget.

Forslagsstiller mener at det nåværende bygg ikke er særlig egnet som boliger, da det vil være vanskelig å lage gode leiligheter med tilfredsstillende lysforhold i eksisterende bygningsmasse. Med hensyn til parkeringskjelleren viser forslagsstiller til rapport fra Multiconsult hvor det fremgår at utgraving for inntil to kjelleretasjer innebærer minimal fare for nabobygg.

Plan- og bygningsetaten mener det er positivt at det planlegges en opprustning som vil gi mer liv og et positivt estetisk løft i området, men at forslaget ikke i tilstrekkelig grad følger opp bevaringsaspektet og overordnede planer. Plan- og bygningsetaten har derfor utarbeidet eget alternativ 2.

Plan- og bygningsetaten ønsker bevaring av kun forbygningen og åpner opp for riving av bakfløy, som kan erstattes av nybygg. Plan- og bygningsetatens forslag støttes på dette punkt av Rådet for byarkitektur. Forutsetningen for Plan- og bygningsetaten er at det indre gårdsrommet ikke reduseres i størrelse i forhold til dagens situasjon, og at ny bebyggelse begrenses til dagens bygningshøyder slik at lysforholdene for boligene ikke forringes.

Plan- og bygningsetaten mener ROSanalysen viser at det vil være mulig å rive uten å påføre nabo-bebyggelsen skader.

Området er noe støyutsatt, og Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv for utendørs støy må tilfredsstillende. Bydelsdirektøren mener at alle støybeskyttelsestiltak må være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse.

Bydelsdirektøren synes det er positivt at forslagsstiller og andre eiendomsbesittere i nrområdet og Kvadraturen tar initiativ for å gi denne del av byen en funksjonell og visuell forbedring. Ved å legge til rette for publikumsrettede virksomheter som forretning, galleri og bevertning i 1. etasje mot Øvre Vollgate vil området kunne få et estetisk løft og mer positiv aktivitet.

Forslagsstiller legger ikke opp til boligutvikling på eiendommen, da særlig bakbygningen har mye trapper og sirkulasjonsarealer og det vil være vanskelig å tilrettelegge for universell utforming.

Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at forbygningen er godt egnet til boligformål, og at det der bør innpasses boliger i etasjene over 1. etasje. Bydelsdirektøren er enig i at dette kan være en god løsning, selv om disse vil få knappe uteområder. Tilgang til friarealer på Kontraskjæret vil kunne kompensere for knappe utearealer innenfor eiendommens areal.

Bydelsdirektøren mener videre at planområdet ligger svært sentralt, og at det derfor ikke bør utløse et krav om parkeringskapasitet. I dette området og i Kvadraturen vil det være svært vanskelig å legge til rette for boligetablering, dersom det ikke kan dispenseres fra parkeringskravet.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler Plan- og bygningsetatens Alternativ 2. Bydelsutvalget støtter en bevaring av forbygningen, mulighet for riving av bakfløy og nybygg. Bydelsutvalget mener at Plan- og bygningsetatens forslag både tar hensyn til vern av de mest bevaringsverdige deler av bygget, samtidig som forslagsstiller gis mulighet til nybygg på deler av eiendommen. Bydelsutvalget er enig med Plan- og bygningsetaten i at det indre gårdsrommet ikke må reduseres i størrelse i forhold til dagens situasjon, og at ny bebyggelse begrenses til dagens bygningshøyder slik at lysforholdene for boligene ikke forringes.
2. Bydelsutvalget synes det er positivt at det planlegges en opprustning som vil kunne gi et positivt estetisk løft og mer liv i området. Bydelsutvalget mener å innpasse boliger i bygget ytterligere vil bidra til dette. Bydelsutvalget ser at boligene vil få knappe uteområder, men at tilgang til friarealer i nærområdet vil kunne kompensere for knappe utearealer innenfor eiendommens areal.
3. Området vil være noe utsatt for støy både fra trafikk og folk som oppholder seg i området, og Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv for utendørs støy må tilfredsstilles. Bydelsutvalget mener at alle støybeskyttelsestiltak må være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse.
4. Bydelsutvalget mener at planområdet ligger svært sentralt, og at det derfor bør kunne dispenseres fra kravet til parkeringskapasitet.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Forslagsstillers saksfremstilling
ROSanalyse
Plankart alt.1
Plankart alt.2

Sak 25/10 Geitmyrsveien 33C - reguleringsforslag til offentlig ettersyn

Arkivsak: 201000624

Arkivkode: 00

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen	21.04.10	25/10
Bydelsutvalget	27.04.10	54/10

GEITMYRSVEIEN 33C - REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Sammendrag

Området foreslås regulert til byggeområde for boliger. Tomten er regulert til allmennyttig formål – alders- og sykehjem, med maks 5 etasjer pluss underetasje.

Det foreslås nytt boligbygg for 19 leiligheter i 4 etasjer pluss underetasje. Bygget vil få et tillatt bruksareal på 1800 m², og gi en utnyttelse på 142%. Bygningen plasseres tilbaketrukket fra Geitmyrsveien med 14 meter. Byggegrenser for øvrig hensyntar naboer ved å skape rom mellom bygningene. Eksisterende trær mot Geitmyrsveien og mur i sør bevares. Atkomst etableres fra Geitmyrsveien mot nord. Parkering anlegges i garasjekjeller i henhold til normen. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Tidligere vedtak i saken

BU sak 67/2003: Varsel- forslag til endring av reguleringsplan for Geitmyrsveien 33C

BU sak 93/04 : Varsel om offentlig ettersyn av reguleringsplan for Geitmyrsveien 33C

BU sak 183/05 Byggesak Geitmyrsveien 33C gnr 219 / bnr 98: Anlegg av parkeringsplass

BU sak 34/07: Geitmyrsveien 33 og 7 (barnehage)

Bydelsutvalgets vedtak av 29.04.2003:

”Bydelsutvalget er svært skeptisk til prosjektet i Geitmyrsveien 33C som Selmer Skanska AS vil fremme.

Bydelsutvalget mener at den planlagte bygningen på 5 etasjer frarøver Colletsgate 50 sol og lys, da de nye omsorgsboligene vil bli innestengt.

Bydelen er som kjent både andelshaver i borettslaget som står som ansvarlig for omsorgsboligene og godkjennende instans for beboere som ønsker å flytte inn. Dette tiltaket inngår dermed som et viktig ledd i bydelens eldreomsorg. Bydelen kan derfor ikke anbefale en utbygging som vil medføre at beboerne får forverrede boforhold, spesielt i en livsfase der man ikke lenger er så mobil.

Bydelsutvalget ønsker primært at Geitmyrsveien 33 c skal forbli ubebygget, subsidiært at det legges til rette for barnehage på tomten.”

Bydelsutvalgets vedtak av 15.06.04:

1. ”Bydelsutvalget anbefaler ikke planforslaget. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte bygningen på 4-6 etasjer, samt underetasje, vil medføre svært forringede boforhold for beboerne i omsorgsboligene, noe som ikke kan aksepteres.
2. Bydelsutvalget mener at tomten bør reguleres til allmennyttig formål- barnehage, da bydelen har et stort behov for nye barnehageplasser. Ved å benytte tomten til

barnehagedrift vil det også kunne innpasses en formidling av de arkeologiske funn som er gjort på tomten”.

Bakgrunn for saken

Planforslag ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 10.06.2003.

Komplett planforslag ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 09.12.2003. Planen var å oppføre en boligblokk med ca 70 rimelige boliger for ungdom i etableringsfasen.

Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn 1. gang fra 24.05.2004 til 23.06.2004. Det innkom 13 bemerkninger.

På bakgrunn av innkomne merknader utarbeidet Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren et felles planforslag (alt. 2) som representerte et vesentlig mindre bygg i utstrekning og antall etasjer.

Forslagstillers reviderte forslag, alt.1 samt alt. 2 ble sendt på begrenset høring 14.01.2005. Det innkom 4 bemerkninger.

Planforslag alt. 2 ble akseptert av utbygger og lagt til grunn for planforslaget som 01.06.2005 ble oversendt til politisk behandling.

Forlagsstiller og eier av tomten den gang ; Skanska, ba imidlertid om at reguleringsforslaget ble stilt i bero. Tomten har i flere år vært midlertidig i bruk som parkeringsplass. Tomten har av Omsorgsbygg vært utredet for bruk til barnehage.

Våren 2009 ble saken igjen aktuell, da Skanska ønsket å selge tomten. Dagens eier av tomten har klarert med Byrådsavdelingen for byutvikling at det ikke er aktuelt med offentlig bruk av tomten, herunder oppføring av barnehage, alders- og sykehjem eller omsorgsboliger.

Gjeldende søknad er et resultat av at bemerkninger ved tidligere offentlig ettersyn er tatt til følge, og at føringer fra Byantikvar og Plan-og Bygningsetaten er akseptert av utbygger.

Planforslaget er endret etter offentlig ettersyn.

- Utnyttelsen og høyden er redusert
- Plassering på tomten er endret
- Trær og mur bevares
- Parkering settes i henhold til norm.

Planen fremmes på nytt på grunn av at det har gått så lang tid siden saken var til offentlig ettersyn, og for å sikre medvirkning og en politisk behandling basert på oppdaterte høringsuttalelser.

Saksframstilling/Faktaopplysninger

Tomten er på 1268 m2 og er ubebygd. Det er knyttet sterke bevaringsinteresser til området.

Tiltakshaver Skanska varslet igangsetting av planarbeid for tomten 15.03.2003. Skanska inngikk avtale med kommunen om at en servitutt som betinger at eiendommen ikke kan selges eller benyttes/bebygges uten kommunens samtykke, kunne slettes ved omregulering til ungdomsboliger. Dagens eiere antar at denne avtalen eventuelt kan videreføres også for nye eiere/ forslagstillere.

Eiendommen er nå kjøpt av naboer på Geitemyrsveien 33B, om fremmer saken på nytt.

Forslaget er tilsvarende det som etter offentlig ettersyn ble utarbeidet som et omforent forslag og som tidligere forslagstiller Skanska, Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten samlet sto bak.

Planområdet hører til bydel St. Hanshaugen, og grenser til St. Hanshaugen park mot sydvest. Tomta er forøvrig omkranset av boligbygg mot nordvest og sydøst, og aldersboliger mot nordøst.

Nærmeste naboer er: mot nord en klassisk villa med høy kjeller + 3 høye etasjer + loft, og en blokk av nyere dato på 5 etasjer + u.etasje. Mot syd, på en høy kolle ligger det en klassisk villa med høy kjeller + 2 høye etasjer + innredet loft. Mot øst er oppført lang blokk på 5 etasjer + u.etasje(omsorgsboliger).

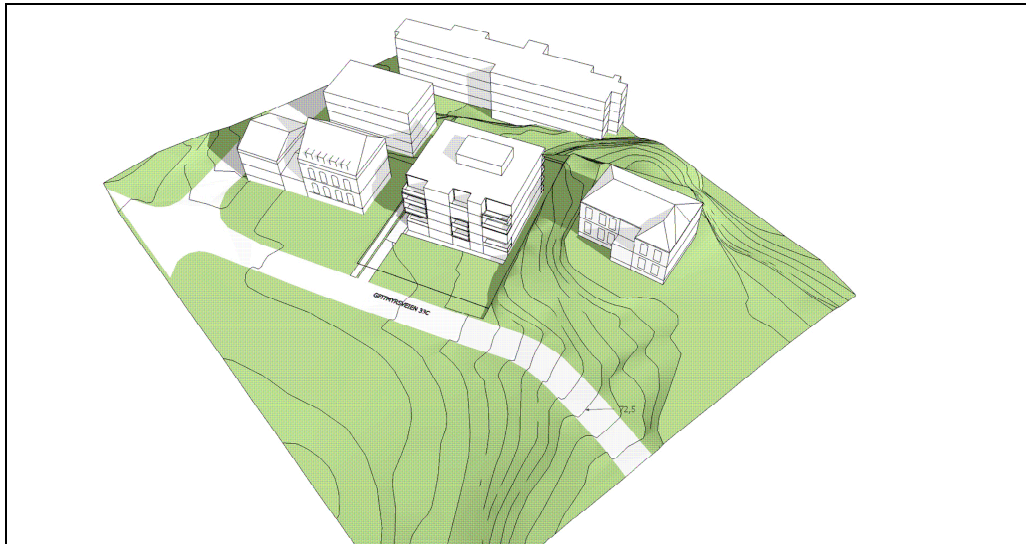
Eiendommen er regulert til tomt for allmenntilgjengelig formål- alders og sykehjem, med maks. 5 etasjer pluss underetasje og maks utnyttelsesgrad 0,8, samt krav til parkering på egen tomt. Før 1981 var området regulert til boliger med utnyttelsesgrad 0,7 – 1,5.

Planområdet foreslås regulert til byggeområde for bolig, med maksimal gesimshøyde, kote + 82,0m og T-BRA tilsvarende 1800m².

Prosjektet viser et leilighetsbygg i 4 etasjer og uetg, med totalt 19 leiligheter fordelt i størrelse etter kommunens retningslinjer. Parkeringsplasser i henhold til gjeldende normer vil bli anlagt i kjeller. Det vil bli heisadkomst fra garasjekjeller og hovedinngang til alle leiligheter.

Fasadene vil tilpasses eksisterende bebyggelse.

Det vil bli opparbeidet uteoppholdsarealer på terreng og felles takterrasse.



Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet som gruslagt parkeringsplass som grenser mot – og har adkomst fra Geitmyrsveien. Trær langs veien. Mot sydøst stiger terrenget med synlig berg bratt opp mot nabotomten. Det er en gammel støttemur i nabogrensa. Mot nordøst faller terrenget svakt mot Iladalen, og mot nordvest er landskapet flatt. St.Hanshaugen park ligger mot sydvest, over veien.

Det er foretatt arkeologiske utgravninger på tomten og ingen funn ble registrert. Støttemuren i eiendomsgrensen mot sydøst er foreslått bevart.

I dag benyttes tomten som parkeringsplass. Det er ikke foretatt trafikk eller støymålinger, noe som vil bli utført i forbindelse med rammesøknaden. Når det gjelder grunnen, så har Helse- og velferdsetaten pr i dag ingen informasjon om påvist grunnforurensninger innenfor planområdet. Tomten ligger gunstig til for sol og lys med den gode avstanden mellom den eksisterende bygningmassen mot øst og vest og St. Hanshaugen park mot sydvest.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 7 forhåndsuttalelser.

Bydelsutvalget er enstemmig svært skeptisk til prosjektet, og bygningen på 5 etasjer frarøver Colletsgate 50 sol og lys. Mot 6 stemmer ønskes primært at tomten skal forbli ubebygde, subsidiært barnehage.

Byantikvaren kan anbefale omregulering til boligformål, men med redusert utnyttelse, mer tilbaketrukket plassering og tilpasning til murvillamiljøet. Hvis forslaget ikke justeres vil Byantikvaren be Riksantikvaren vurdere innsigelse. Byantikvaren krever arkeologisk registrering.

Samferdselsetaten bemerker at parkering skal være i tråd med gjeldende norm, hvor minst 25% av sykkelplassene er overbygd. Det kan aksepteres byggegrense inntil 5 m fra kant regulert vei. Det stilles generelle krav til avkjørsel.

Helsevernetaten kommenterer at bestemmelsene bør sikre støy for utearealer, samt inneklima. Det er ingen informasjon om grunnforurensning. Eventuell luftforurensning sikres med partikkelfilter. Plan for støybeskyttelse må ivaretas.

Vann- og avløpsetaten viser på skisse sine anlegg i området. Overvann må håndteres lokalt. Sameiet Geitmyrsveien 35 er positiv til fortetting. Gesimshøyde må tilpasses deres hus. Høyden mot Geitmyrsveien 33B ønskes redusert slik at terrengstigningen fremheves. Byggegrensen mot Geitmyrsveien ønskes plassert i flukt med deres bygg. Trær mot veien ønskes bevart. Soldiagrammer mot sameiets balkonger bør utarbeides. Sameiet ønsker større krav til utearealer. Det er sannsynlig at ungdomsboliger vil medføre støyproblemer for aldersboligene.

Forslagsstiller kommenterer at forslaget er endret etter uttalelsene. Å la tomten stå ubebygde strider mot avtale med kommunen. Tomten er også regulert til utbygging. Arkeologisk registrering er gjennomført.

Tomten ligger til en ren boliggate uten gjennomgangstrafikk på dette partiet. Støyforhold og inneklima skal tilfredstille gjeldende krav. Eventuelle ekstratiltak avklares på detaljeringsnivå. Trær mot veien ivaretas.

Bemerkninger ved 1. gangs offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn 24.05.2004 til 23.06.2004 kom det inn 13 bemerkninger.

Bydelsutvalget har vedtatt enstemmig at planforslaget ikke anbefales. Tomten må benyttes til barnehage.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten som eier (tidligere) ser anledning til å oppføre ungdomsboliger, slik som ønsket i bystyrets vedtak av Kommuneplan 2000. Eiendommens servitutt hindrer bruk uten kommunens samtykke. Denne heftelsen slettes forutsatt bebyggelse med ungdomsboliger, innenfor rammen av det som godtas av kompetent myndighet. Etaten er enig i konklusjon angående bygningens høyde og plassering.

Byantikvaren viser til tidligere uttalelse. Forslaget frarådes på det sterkeste, og er sendt Riksantikvaren.

Arkeologisk registrering er gjennomført hvor funn ble gjort, og det henvises til Riksantikvaren.

Samferdselsetaten stiller krav til veiopparbeidelse, parkering iht. norm, avkjørsel, luftkvalitet og støyskjerming.

Helse og velferdsetaten foreslår krav til forurenset grunn og støyforhold. I forhold til rekreasjon og nærmiljø er utearealer små og har liten bruksverdi. Solforholdene på egen tomt og naboeiendommer bør klargjøres nærmere. Laveste parkeringsnorm bør benyttes av hensyn til luftkvalitet.

Fylkesmannen kan ikke se at det er utarbeidet ROS-analyse. Forslaget har negative konsekvenser for barn og unge. Av ressursmessige hensyn har man ikke anledning til å gå inn i en nærmere vurdering og tar forslaget til orientering.

Riksantikvaren konkluderer med at forslaget er lite tilpasset omkringliggende kulturmiljø og fraråder forslaget. Området bør vurderes i forbindelse med kommunedelplan for bevaring og byutvikling. Det stilles ingen vilkår for ytterligere undersøkelser av kulturminner.

Hafslund har anlegg på tomten, og flytting eller bygging av nye anlegg må bekostes av utbygger. Det settes krav til veibelysning iht. kommunal standard.

Geitmyrsveien 35 og 33B, Collets gate 50 ønsker primært å la tomten være ubebygd, sekundært ønskes toavdelings barnehage, og avviser ungdomsboliger pga. reduksjon av sol, lys og utsikt, atkomst til St. Hanshaugen og fare for at trekken mot Geitmyrsveien ikke kan bevares. Ungdomsboliger medfører støyproblemer og bokvaliteten for eldre vil bli redusert når ungdomsboliger oppføres 8 m fra omsorgsboliger.

Forslagstiller viser til avtale med kommunen om utbygging av ungdomsboliger. Forslaget er redusert etter offentlig ettersyn og bemerkninger anses langt på vei ivaretatt. Det ønskes ikke krav om veiopparbeidelse.

Luftkvalitet og støyforhold avklares i rammesøknad. Det antas ikke å være grunnforurensninger. Krav til uteoppholdsareal er ivaretatt. Planen anses ikke å medføre noen endret risiko for mennesker, miljø eller materielle verdier. Det anses derfor ikke behov for en særskilt ROS-analyse. Man anser det ikke usosialt og uakseptabelt med ungdomsboliger i nærhet av omsorgsboliger.

Bemerkninger ved begrenset høring

Ved varsling av forslagstillers reviderte forslag (alt.1) og forslag utarbeidet av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten (alt.2) kom det inn 4 bemerkninger.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten støtter forslaget med tilbaketrekking fra Geitmyrsveien.

Etaten forstår begrunnelsen for å sikre uteoppholdsareal på terreng, men håper det ikke gir økte kostnader da boligene er beregnet på ungdom. Dette også på grunn av stor reduksjon i utnyttelse i forhold til opprinnelig forslag.

Samferdselsetaten anmoder om krav til veiopparbeidelse. Parkering må være iht. normen.

Avkjørselen bør flyttes fra plassering ved 35A til motsatt side til 33B da to avkjørsler ikke bør ligge så nær hverandre.

Stigningsforhold må ivaretas, samt støyskjerming og luftkvalitet.

Byantikvaren anbefaler alt.2 utarbeidet i samarbeid med Plan- og bygningsetaten, og fraråder alt.1.

Geitmyrsveien 35 og 33B og Colletsgate 50 ønsker tomten til barnehage, men primært som parkareal.

Ungdomsboliger avvises. Utnyttelse på 150% er for høyt. Gesimshøyde iht. alt. 2 bør være mønehøyde og det bør kreves røstet tak. Takterrasse bør ikke aksepteres, da dette ikke finnes ellers i strøket. Gesimshøyde i alt.1 vil bryte med fasaderekken mot Geitmyrsveien og forringe sol, lys, og utsikt for naboer. Det er flere merknader omkring byggegrensen. Trekken mot veien bevares.

Forslagsstiller viser til avtale med kommunen, og er også bekymret for reduksjonen i bruksareal.

Forslagstiller trekker alt. 1 og aksepterer alt. 2. Utnyttelse og høyde er vesentlig lavere enn andre tiltak som er bygget i området de senere år, og betydelig redusert fra opprinnelige forslag. Flatt tak tilpasser seg øvrig bebyggelse i området.

Trekken mot veien bevares, og det krever at fortau ikke opparbeides. Flere bevaringsverdige trær langs veien kan være utsatt, samt bevaringsverdig steinmur mot nabo i syd.

Avkjørsel er plassert mot 35A for å ivareta den mest optimale løsningen. Muren mot 33B vil hindre fri sikt og umuliggjøre en fornuftig nedkjøring til kjeller med tilfredsstillende stigning. Plasseringen er i henhold til eksisterende avkjørsel og lagt på et flatt og oversiktlig parti, og er best for begge eiendommene.

Krav til støy er oppfylt da området ligger under anbefalt grenseverdi på 55 dBA for utendørs opphold.

Krav til luftkvalitet vil bli ivaretatt.

Plan og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger

Planforslaget fikk ikke Plan- og bygningsetatens anbefaling ved utleggelse til offentlig ettersyn. Dette ble begrunnet med bygningens volum sett i forhold til tomtens størrelse og bebyggelsen omkring, antall leiligheter og for lite utearealer, samt parkeringsdekning sett i forhold til de krav kommunen stiller. Etter offentlig ettersyn reduserte forslagstiller både volum og plassering på tomten. Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren mente fremdeles planforslaget var for stort, og i januar 2005 ble to alternativer sendt ut på begrenset høring. Etter denne høringsrunden sluttet forslagstiller seg til Plan- og bygningsetaten og Byantikvarens alternativ og ett felles forslag ble oversendt til politisk behandling.

Det omforente forslaget har et volum og en plassering på eiendommen som Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren mener er langt bedre tilpasset omgivelsene enn opprinnelig forslag. Reduksjon i volum medfører også et redusert antall leiligheter. Parkering skal etableres under bebyggelsen/ terreng i henhold til norm. Dette forslaget videreføres nå av nye eiere.

Naboene har uttrykt ønske om at tomten ikke bebygges, alternativt at det etableres barnehage. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det finnes tungtveiende argumenter for å ikke bebygge eiendommen. Det argumenteres med tap av sol, lys og utsikt for beboerne omkring og da spesielt beboerne i omsorgsboligene i Collets gate 50. Den bebyggelsen som planlegges føyer seg inn i en struktur og en tetthet man finner i dette området, og i sentrumsnære områder må man regne med at det bygges tettere enn i områdene lenger ut fra byen.

Når det gjelder ønsket om barnehage er det i etterkant avklart at en slik bruk er uaktuell.

Samferdselsetatens krav om at det skal pålegges veiopparbeidelse er ikke et tema som blir behandlet i reguleringsplanen. Dette gjøres først ved byggesak.

Sol - og skyggediagram er utarbeidet og inngår i forslagstillers saksfremstilling. Prosjektet er redusert vesentlig, og Plan- og bygningsetaten mener kvalitet på Geitmyrsveien 33C samt forhold for naboer er tilfredsstillende.

Tidligere forslagsstiller Skanska har også kommet med en bemerkning ved offentlig ettersyn.

Det påpekes at saksframstillingen er skrevet av Plan- og bygningsetaten til tross for at etatens direktør er inhabil og videre at deler av saksframstillingen er villedende og negativ.

Plan- og bygningsetaten bemerker at når etatsdirektør er inhabil medfører dette at Plan- og bygningsetaten ikke kan fatte vedtak, dog kan all tilrettelegging og forberedende saksbehandling utføres i etaten. Dette er i etterhånd avklart og videre samarbeid har vært konstruktivt.

Ved ny utleggelse nå i 2010 foreligger ikke lenger inhabilitet i saken.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Overordnede mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer da det foreslås boligutvikling. Eiendommen ligger innenfor det kommunedelplan for indre by utpeker som et konsolideringsområde. Dette er attraktive områder hvor det er ønskelig å opprettholde hovedpreget i form, struktur og bruk, og ofte med betydelige bevaringsverdier og samlede kvaliteter i bymiljø og levevilkår.

Bebyggelsen langs Geitmyrsveien er sammensatt i form og volum, ett fellestrekk er imidlertid de sterke bevaringsverdier som er knyttet til området. Plan- og bygningsetaten har derfor sett det nødvendig at opprinnelig planforslag ble redusert betraktelig for å ta hensyn til disse bevaringsverdiene. Foreliggende planforslag, som også støttes av Byantikvaren, er et resultat av en lang forhandlingsprosess med tidligere forslagsstiller. Plan- og bygningsetaten mener det nå tilfredsstillende strategier som er nedfelt i kommunedelplan for indre by og kommuneplan om fortetting i byggesonen samt å utføre varsomhet når nybygg introduseres i bevaringsverdige miljø.

Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging ivaretas ved at det foretas en fortetting innenfor eksisterende bomiljø i et sentrumsnært område.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge anses ivaretatt idet det tilrettelegges for utearealer på terreng i tillegg til på private balkonger og takterrasse. Planområdet ligger videre i umiddelbar nærhet til store friarealer på St. Hanshaugen.

Landskap

Selve tomten er tilnærmet flat. Mot sydøst stiger terrenget bratt opp mot nabotomten, hvor det er en gammel støttemur i tomtegrensen. I dag brukes tomten som parkeringsplass med direkte atkomst fra Geitmyrsveien. Det er en trerekke langs veien. St. Hanshaugen park ligger mot sydvest på andre siden av Geitemyrsveien.

Verneinteresser

Det er foretatt arkeologiske utgravninger på tomten og funn er registrert. Det er gitt dispensasjon slik at plansaken kan behandles. Trær mot Geitemyrsveien og støttemuren i eiendomsgrensen mot sydøst er foreslått bevart.

Miljøfaglige forhold

Trafikken til eiendommen vil bli redusert i forhold til i dag (midlertidig bruk som parkeringsplass). Det vil derfor ikke bli noen øking av luftforurensningen og støy. Imidlertid forutsettes at støymålinger blir utført i forbindelse med byggesaken.

Det foreligger foreløpig ingen informasjon om påvist grunnforurensninger innenfor planområdet.

Tomten ligger gunstig til for sol og lys med den gode avstanden mellom eksisterende bygningsmasse mot øst og vest og St. Hanshaugen park mot sydvest.

Det nye bygget vil endre på sol- og skyggeforholdene i området. Det blir noe skyggelegging for naboer i nord midt på dagen jevndøgn, og for naboer mot øst på ettermiddag.

Det er ikke registrert biologisk mangfold i området. Nærmeste registrering ligger innenfor St.Hanshaugen.

Trafikkforhold

Tomten ligger inntil Geitmyrsveien som er en enveiskjørt gate og som krysses av Collettsgate om lag 50 meter mot nord. Det er ensidig fortau langs Geitmyrsveien mot parken.

Dagens parkeringsplass på tomten innebærer trafikkbelastning av ca 40-50 kjøretøy på Geitmyrsveien.

Dette reduseres til ca 14 kjøretøy i henhold til parkeringsdekningen.

Avkjørsel

Avkjørsel foreslås ved nabogrense til Geitmyrsveien 35A i samsvar med eksisterende situasjon. Plan- og bygningsetaten mener at det vil være mest hensiktsmessig og trafiksikkert å opprettholde avkjørselen mot nord i grensen mot nummer 35B. Mot syd mellom Geitmyrsveien 33B og 33C ligger en mur i nabogrensen som det knytter seg sterke bevaringsverdier til, og som i planforslaget foreslås regulert til bevaring. Videre stiger terrenget fra nord mot sør, noe som gir siktforhold som vanskelig kan tilfredsstille krav uten inngrep i terreng og den bevaringsverdige muren. Plan- og bygningsetaten mener en etablering av to avkjørsler i nærhet av hverandre ut fra nummer 35B og 33C ikke bør medføre problemer da begge avkjørslene skal betjene eiendommer med et mindre antall boliger og fordi terrenget her gjør siktforholdene langt bedre.

Parkering

Parkering for bil og sykkel skal etableres i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, og innebærer min.14 nye parkeringsplasser. Dette skal skje i parkeringskjeller under terreng.

Parkeringsnormen fastsetter et minimum antall plasser som skal etableres for boliger og angir en øvre grense på 50% flere plasser enn det minimum sier. Det har tidligere vært påpekt at det er et problem med utstrakt gateparkering i området. Plan- og bygningsetaten vil derfor ikke motsette seg at en del av disse ekstra parkeringsplassene brukes til salg/utleie til andre beboere i området.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som kan medføre noen risiko verken for natur eller mennesker.

Det er i henhold til målinger lave verdier av radon på nabotomt. Det vil bli foretatt egne målinger i forbindelse med byggesak.

Sosial infrastruktur

Eiendommen ligger med god nærhet til service med butikker og postkontor i en avstand på 400-500 m.

Nærmeste skoler er Ullevålsveien skole, Bolteløkka skole og Ila skole, alle innenfor 300 m.

Det er barnehager i St. Hanshaugparken og en i Akersbakken, alle innenfor 350 m

I Collets gate og i Ullevålsveien går det bussruter.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Det ligger høy/ lavspent kabelanlegg på tomten.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget introduserer et nybygg som i form, volum og plassering på tomten innordner seg den omkringliggende bebyggelse. For øvrig er omgivelsene svært sammensatt i forhold til utforming og detaljering, et gjennomgående trekk er en dominerende bruk av saltak og valmtak i en variasjon av vinkler.

Det åpnes for at prosjektet i Geitmyrsveien 33 C kan utformes med flatt tak og takterrasse, maksimal møne/gesimshøyde er fastsatt slik at bygget underordner seg høydene på Geitmyrsveien 35 A (mønehøyde kote 85,5) og 33 B (mønehøyde kote 87,0) som er utført med saltak.

Plan- og bygningsetaten mener det er viktig å sikre at nybyggets høyde ikke overstiger høyde på Geitmyrsveien 33 B. Denne eiendommen ligger på en høyde i terrenget, et inntrykk som forsvinner dersom man tillater et nybygg med for stor høyde i Geitmyrsveien 33 C. Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren har derfor vært opptatt av å sikre et planforslag med en kotehøyde som begrenser byggets etasjeantall til fire etasjer.

I området er det gjennomgående bruk av mur som hovedmateriale. Bestemmelsene fastsetter at områdets materialbruk skal videreføres også i dette prosjektet. Utover dette er det ikke sikret særskilte krav til estetisk utforming i reguleringen. Dette mener Plan- og bygningsetaten sikres gjennom plan- og bygningslovens § 74.2 som stiller krav til estetisk utforming og tilpasning til byggets og områdets arkitektur. Da det er snakk om et nybygg, har fokus i reguleringsprosessen vært lagt på å sikre volum, høyde og plassering på tomten som korresponderer med omgivelsene framfor å regulere inn et særskilt prosjekt.

Nybyggets plassering på tomten tilbaketrasket fra Geitmyrsveien er tilpasset en struktur som utpeker seg i nærområdet. En slik plassering gjør at utearealene blir oppdelt i to hovedvolum, øst og vest for bygningen.

Det er viktig å sikre at et tiltaks utearealer får en visuelt god plassering og størrelse og et godt samspill med byggverkets hovedform. Man kan forvente at utearealene mot øst primært vil benyttes som inngangsparti, sykkelparkering osv. og at det er arealene på terreng mot vest som vil få best kvaliteter både med tanke på størrelse og solforhold. Planen sikrer nå størrelsen på uteareal.

De nærmeste naboene, og især beboerne i Collets gate 50, har uttrykt bekymring for at et nybygg med det volum som foreslås, vil redusere kvaliteter på deres egne eiendommer. Dette knyttes spesielt til redusert sol og følelse av luft mellom husene. Det er utarbeidet diagrammer som viser sol - og skyggeforhold innenfor planområdet og eiendommene omkring som følge av en utbygging i henhold til planforslaget.

Utbyggingen ellers i området er tett og i mer eller mindre tilsvarende høyder som det nye prosjektet. Et nybygg plassert på en eiendom som tidligere har stått ubebygget medfører alltid endrede konsekvenser for omgivelsene som gjerne oppfattes som negative. Det må påpekes at

eiendommens eksisterende regulering er byggeområde, og så lenge det er behov for boliger i Oslo, vil det måtte påregnes at fortettingspotensialet innenfor byggesonen vil utnyttes. Plan- og bygningsetaten konkluderer derfor med at de ulemper denne utbyggingen medfører for omgivelsene er innenfor de rammene som må forventes når man bor i et sentrumsnært område og behovet for boliger må her veie tyngre enn ønsket om et ubebygget område.

Prosjektet viser et leilighetsbygg i 4 etasjer og underetasje med totalt 19 leiligheter fordelt i størrelse etter Bystyrets retningslinjer. Eventuelle boliger for ungdom kan ikke fastsettes i reguleringsplan. Det må eventuelt sikres i egen avtale i forbindelse med sletting av servitut. Prosjektets volum og høyder er redusert vesentlig etter utleggelse til offentlig ettersyn. Prosjektets utnyttelse mener Plan- og bygningsetaten er en tilpasning til de omkringliggende eiendommers utnyttelse.

Planforslagets volum, høyder og plassering på tomten synes hensiktsmessig. Eiendommen ligger sentrumsnært og i slike områder vurderer Plan- og bygningsetaten at utnyttelsen kan økes noe, så lenge det ikke bryter med struktur og volum i området for øvrig.

Tidligere forslagstiller og Eiendoms- og byfornyelsesetaten har uttrykt bekymring for at prosjektet er redusert for mye, og argumenterer med at dette vil føre til at leilighetenes prisnivå øker. Plan- og bygningsetaten mener de begrensninger nærområdets karakter legger, med hensyn til tilpasning til eksisterende bygningsvolum, høyder og bebyggelsesstruktur, bør veie tyngre enn et ønske om en høy utnyttelse som reduserer kostnadene i prosjektet. Å sikre rimelige ungdomsboliger ved å lempe på de krav som stilles ved vurdering av planfaglige tema, er ikke innenfor Plan- og bygningsetatens forvaltningsområde.

Stedsutvikling

Om konsolideringsområdene sies det i kommunedelplan for indre Oslo at nybygg bør knytte sammen, forsterke eller videreutvikle eksisterende mønstre i bebyggelsen. Geitmyrsveien 33C inngår i et svært verdifullt kulturmiljø fra nyere tid bestående av bygninger, gateløpet og selve parken. Det har i sin helhet høy bevaringsverdi. Samspillet mellom bebyggelse, vegetasjon og topografi bidrar til å gjøre dette til et av de mest karakteristiske og opplevelsesrike områdene i det historiske Oslo. Det som binder området sammen er bebyggelsens plassering i forhold til gate og hageanlegg med store trær. Planforslaget fastsetter en byggegrense som Plan- og bygningsetaten mener formidler overgangen mellom Geitmyrsveien 35 A og 33 B. Videre reguleres trær ut mot gate og mur i nabogrense til bevaring. Dette forsterker den eksisterende strukturen, noe Plan- og bygningsetaten mener er viktig ved innpassing av nybygg i dette området.

Bygningskroppen er dog noe bredere enn eksisterende bebyggelse. Det er vurdert at et krav om en smalere bygningskropp må vike, for ønsket om å kunne innpasse et større antall leiligheter i prosjektet.

Tidligere vurdering om å belyse muligheten for å etablere barnehage på eiendommen, er nå ikke lenger et tema da det er avklart at eiendommen er uaktuell til slik bruk.

Barn og unges interesser

Eiendommen som hittil har vært en inngjerdet privat parkeringsplass, har ikke vært tilgjengelig for barn.

Den delen av eiendommen som ikke bebygges vil tilrettelegges som oppholds- og lekeareal. Det vil også tilrettelegges for barn og opphold på felles takterasse. For øvrig er det gode lekearealer i parken på St. Hanshaugen.

Universell utforming

Ivaretagelse av tilgjengelighet til bebyggelsen og parkering for alle skal skje i henhold til gjeldende lov og forskrifter. Tilgjengelighet for alle i uterommene skal ivaretas i utomhusplan.

Økonomiske konsekvenser

Planen medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Juridiske forhold

Det foreligger ikke lenger innhabilitet i saken.

Servitutten på eiendommen forutsettes å bli slettet. Om dette videreføres i avtale med ny eier, forventes avklart gjennom høringen.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten har over lang tid hatt dialog med tidligere eier Skanska for å kunne komme til enighet om et planforslag som tilrettelegger for boliger. Ut fra planfaglige vurderinger er eiendommen godt egnet til boliger. Det er positivt at ny eier nå har valgt å gå videre med det omforente forslaget.

Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsutvalget har tidligere vedtatt et primærønske om at tomten skal forbli ubebygd, subsidiært at tomten benyttes til barnehage. Bakgrunn for dette var bygningens volum og skyggevirkning på Colletsgate 50. Det tidligere planforslaget fikk ikke Plan- og bygningsetatens anbefaling med begrunnelse i de samme forhold; bygningens volum sett i forhold til tomtens størrelse og bebyggelsen omkring, antall leiligheter, for lite utearealer samt parkeringsdekning sett i forhold til de krav kommunen stiller.

Når det gjelder bruk av tomten til barnehage så er dette utredet av kommunen, og det er nå avklart at en slik bruk er uaktuell.

Det foreliggende forslag er i tråd med det omforente forslaget fra tidligere, alternativ 2, foreslått av forslagsstiller, Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren. Bydelsdirektøren er enig med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren i at forslaget har et volum og en plassering på eiendommen som er langt bedre tilpasset omgivelsene enn det opprinnelig forslaget. Antall leiligheter er vesentlig redusert, fra 72 til 19, og parkering foreslås nå etablert under bebyggelsen/ terreng og i henhold til normen. Videre foreslås trær ut mot gate og mur i nabogrense regulert til bevaring, noe som er i tråd med den eksisterende strukturen i området.

Bydelsdirektøren kan forstå at naboene ikke ønsker at tomten bebygges, eller at det alternativt etableres barnehage på tomten. Et nybygg plassert på en eiendom som tidligere har stått ubebygd medfører alltid endrede konsekvenser for omgivelsene som gjerne oppfattes som negative. Eiendommens eksisterende regulering er imidlertid byggeområde. Bydelsdirektøren er her enig med Plan- og bygningsetaten i at så lenge det er behov for boliger i Oslo, må en regne med at fortetningspotensialet innenfor byggesonen vil utnyttes. Den nye bebyggelsen vil slik føye seg inn i eksisterende struktur og tetthet i området.

Det vil imidlertid bli noe tap av sol, lys og utsikt for beboerne omkring, og da spesielt for beboere i omsorgsboligene i Collets gate 50.

Bydelsdirektøren anbefaler i tråd med Plan- og bygningsetaten planforslaget.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler planforslaget.

Bydelsutvalget har tidligere vedtatt et primærønske om at tomten skal forbli ubebygd, subsidiært at tomten benyttes til barnehage. Bydelsutvalget var skeptisk til tidligere planforslag og nybyggs volum og skyggevirkning, ærlig for omsorgsboligene i Colletsgate 50.

Bydelsutvalget er kjent med kommunens utredning av tomten til barnehage, og at en slik bruk i dag er uaktuell.

Bydelsutvalget mener at det nye planforslaget har et volum og et konsept som er bedre tilpasset omgivelsene enn det opprinnelig forslaget. En høydereduksjon fra 5 til 4 etasjer, en vesentlig reduksjon av antall leiligheter, etablering av parkering under terreng/bebyggelse i henhold til normen samt vern av trær ut mot gaten gjør at prosjektet vil bli innpasset mer i tråd med den eksisterende strukturen i området.

2. Bydelsutvalget forstår at naboene ikke ønsker at tomten bebygges. Et nybygg plassert på en eiendom som tidligere har stått ubebygd vil alltid få konsekvenser for omgivelsene, og som gjerne oppfattes som negative. Det vil her bli noe tap av sol, lys og utsikt for beboere rundt, og da spesielt for beboere i omsorgsboligene i Collets gate 50.

Eiendommen er imidlertid regulert til byggeområde, og bydelsutvalget mener den nye bebyggelsen vil føye seg inn i eksisterende struktur og tetthet for området.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:
Oversendelsesbrev fra Plan- og bygningssetaten
Forslagsstillers planbeskrivelse m/vedlegg
Faktaark
Plankart

Sak 26/10 Adopsjonssøknader Bydel St. Hanshaugen

Arkivsak: 201000760
Arkivkode: 314
Saksbehandler: Børge Njå

Unntatt off.
§ 13 jfr. fvl. § 13

Saksgang	Møtedato	Saknr
Ungdomsrådet	20.04.10	7/10
Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen	21.04.10	26/10
Bydelsutvalget	27.04.10	68/10

ADOPSJONSSØKNADER BYDEL ST. HANSHAUGEN

Sammendrag:

Oversikt over adopsjonssaker i Bydel St. Hanshaugen 2009-2010.

Saken er unntatt offentlighet jfr. Forvaltningslovens § 13

[Bydelsdirektørens forslag til vedtak](#)
[Bydelsutvalget tar saken til orientering.](#)

Tone Frønes
bydelsdirektør

Sak 27/10 Skjerpet krav til bemanning i familiebarnehager

Arkivsak: 201000775

Arkivkode: 00

Saksbehandler: Gry Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen	21.04.10	27/10
Bydelsutvalget	27.04.10	60/10

SKJERPET KRAV TIL BEMANNING I FAMILIEBARNEHAGER

Sammendrag:

Kunnskapsdepartementet har skjerpet kravet til styrerfunksjonen i familiebarnehagene. Det kreves at styrerfunksjonen skal ivaretas av en utdannet førskolelærer i henhold til §17 i barnehageloven. Fram til nå har styret i den enkelte familiebarnehage og pedagogiske veiledere fra Pedagogisk fagsenter, sammen sørget for en forsvarlig drift av familiebarnehagene. Denne praksisen kan imidlertid ikke videreføres etter presiseringen fra kunnskapsdepartementet, da den er i strid med barnehageloven. Familiebarnehagene står slik i fare for å miste statstilskuddet, grunnet drift i strid med barnehageloven.

Tidligere vedtak i saken:

Bydelsutvalget: Sak 233/09, Bydelsdirektørens forslag til budsjett 2010

Bakgrunn for saken:

I Lov om barnehager "Merknader til forskrift om familiebarnehager" §6 står følgende "Den som skal være pedagogisk veileder i en familiebarnehage, kan ha ansvar for maksimalt 30 barn", og dvs. 1,25 timer pr. barn pr. uke.

Det er budsjettert med 1,5 stilling ved Pedagogisk fagsenter til å utføre veiledning i bydelens familiebarnehager. Det er pr. dags dato 4 av 7 familiebarnehager, som kjøper pedagogisk veiledning av bydelen. Grunnet store rekrutterings problemer har Pedagogisk fagsenter ingen ansatt i veilederstillingene til familiebarnehagene pr. dags dato. Veiledningen i familiebarnehagene utføres av spesialpedagoger tilknyttet fagsenteret, som til sammen utgjør kun 1/3 av timeantallet som kreves i barnehageloven for lovlig drift.

I januar mottok bydelen en presisering fra kunnskapsdepartementet, som skjerper kravet til bemanning i familiebarnehagene. Kunnskapsdepartementet presiserer at styrerfunksjonen skal ivaretas av en utdannet førskolelærer eller annen høgskoleutdanning som gir barnefaglig og pedagogisk kompetanse, jfr. Lov om barnehager §17. Det står imidlertid ikke presisert i loven hvor mange timer styrerollen skal utgjøre, men dette kommer i tillegg til det lovpålagte antall veiledningstimer.

Slik familiebarnehagene i bydelen er organisert er det ikke ansatt egne styrere, da barnehagens pedagogiske innhold har vært og er ivaretatt av veiledning fra pedagogisk fagsenter. Bydel St. Hanshaugen er eneste bydelen som tilbyr salg av veiledning til familiebarnehager. Bydelens familiebarnehager drives av hvert sitt styre (med unntak av Heffalompen og Villakroken), som består av foreldre som har barn i barnehagen. Styrene har til nå hatt som oppgave å administrere barnehagen, og de ulike styrevervene har til sammen slik fylt en styrers oppgaver. Styret i den enkelte familiebarnehagen og den pedagogiske veilederen har fram til nå, sammen sørget for en forsvarlig drift av familiebarnehagene. Denne praksisen kan ikke videreføres etter

presiseringen fra kunnskapsdepartementet, da den er i strid med barnehagelovens bestemmelser. Familiebarnehagene vi slik stå i fare for å miste statstilskuddet, og dermed miste det økonomiske grunnlaget for videre drift.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Familiebarnehagene i bydelen må selv ansette pedagoger som kan fylle styrer rollen og utføre pedagogisk veiledning for å oppfylle barnehagelovens krav til pedagogisk bemanning. Bydelens salg av pedagogisk veiledning til familiebarnehagene avvikles etter hvert som familiebarnehagene ansetter pedagoger, og avsluttes den 01.08.10.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Sak 28/10 Tildeling av frivillighetsmidler 2010

Arkivsak: 201000734

Arkivkode: 85

Saksbehandler: Christine Anett Jarli

Saksgang	Møtedato	Saknr
Ungdomsrådet	20.04.10	6/10
Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen	21.04.10	28/10
Eldrerådet	22.04.10	14/10
Bydelsutvalget	27.04.10	66/10
Oppvekst- og kulturkomiteen		

TILDELING AV FRIVILLIGHETSMIDLER 2010

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Bydelsutvalget har i sitt budsjett for 2010 avsatt kr. 370. 000,- til frivillighetsmidler. Ordningen har blitt kunngjort i lokalavisen og på bydelens hjemmesider.

Det er i år 35 søkere som totalt søker om kr. 1.242998,-.

Bydelsdirektørens innstilling er basert på retningslinjer for tildeling av midler til frivillig aktivitet. Vi har valgt å tilgodese relativt mange, i og med at de fleste er stønadsberettiget, og har gode prosjekter å vise til.

Bydelsdirektøren anbefaler i år å prioritere arrangementer og aktiviteter innenfor kultur og helse som retter seg mot store deler av bydelen befolkning, og aktiviteter for barn, ungdom og eldre. I prioriteringen ligger det også at tiltakene foregår innenfor bydelens grenser, eller har medlemmer fra bydelen.

Det er blitt gjort prioriteringer i forhold til organisasjoner som samarbeider med bydelen og fremhever Bydel St. Hanshaugens miljømessige og kulturelle aktiviteter.

Bydelsdagen er i år kuttet og bydelsdirektøren foreslår derfor at kr 12.000,- blir satt av til kultur -og miljøprisen, og inkludering- og mangfoldsprisen.

Da dette er enkeltvedtak med klagegang må hvert vedtak og avslag begrunnes.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalgets fordeler midler til frivillig aktivitet for 2010 slik.

Søker	Tiltak	Sum	Vurdering/ begrunnelse	Forslag til vedtak	BU- vedtak
1) Winners , Curling lag. V/ Sigve Brocklin	Starte nytt Curling-lag dedikert til barn og unge fra 12-16 år.	15 000	Stønadsberettiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	

Ringseth					
2) Hanshaugen Frivilligsentral V/ Jorid Tharaldsen	Skattekammeret , en gratis utlåssentral for barn og unge i Bydel St. Hanshaugen.	20 850	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	15 000	
3) Progkjelleren v / Øystein Hasnes	Avspillingsutstyr av musikk til ProgKjeller. Det være seg pickuper til platespillere der man arrangerer , samt pc og lydkort for avspilling.	9 048	Ikke Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Aktiviteten foregår utenfor bydelen. Prioriteres ikke.		
4) 17. mai komiteen på Ila skole v/ Ingrid Berg Henstad	17. mai feiring på St. Hanshaugen.	29 100	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
5) Oslo Bygdekvinne lag V/ Jorunn Langli	Potetkonkurransse i Geitmyra skolehage for alle grunnskoler i Oslo.	15 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
6) Oslo Redd Barna Bislett aktivitetsgruppe V/ Mari Stokke Bragen	En aktivitetsgruppe som jobber for inkludering av flyktningbarn i lokalsamfunnet.	20 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
7) Hammersborg fritidsklubb V/ Runa Øvland	Kreativt filmverksted i to av skolens sommerferieruker.	25 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	20 000	
8) Merkur filmproduksjon V/ Petter Vennerød	Etablere et Filmtårn på St. Hanshaugen. Et sted hvor barn og unge kan delta på filmverksted, filmvisninger, filmklubber, lage egne filmer, manus m.m.	32 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	20 000	
9) Møllergata skoles musikkorps V/ Sunniva M. Huva	Videreføre korpsets målsettinger.	20 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
10) Ila skoles musikkorps V/ Erling Skurdal	Rekrutteringsarbeid.	22 500	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
11) Raices Chilenas kultur og dansegruppe V/ Claudia Tenorio	Ønsker å presentere et arrangement for å vise latin Amerikas kultur og røtter I forbindelse med 200 års uavhengighet.	65 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
12) Sportsklubben Vidar V/ Maria Lindstrøm	Friidrettsskole på Bislet Stadion for barn 7-12 år.	?	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
13)	Søker støtte til utstyr.	30 000	Stønandsberetiget	10 000	

Bolteløkka skoles musikkorps V/ Henrik Siverts			jfr retningslinjene. Prioriteres.		
14) Bislet Basket	Søker om midler til prosjekt " Ball og t-skjorte til alle" der en vil gi alle medlemmer i klubben hver sin basketball og t-skjorte, smart prosjekt "klasseball" der klubben ønsker å gi samtlige skoleklasser i bydelen hver sin basketball.	98 500	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
15) Skøiteklubb V/ Per Erik Martinussen	Oslo Skøiteklubs skøiteskoler og Oslo Skøiteklubs juleshow.	20 000	Ikke Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Aktiviteten foregår utenfor bydelen. Prioriteres ikke.		
16) Valleløggen-Bolteløkka Vel V/ Andreas Halsebakke	Miljøvandring, grillfest og rundans hos "Kunstnerne på la Sosta".	10 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	5 000	
17) ADHD Norge Oslo V/ Solveig Lund-Vang	ADHD cafe på Herresbadet i Akersgaten en gang i mnd.	15 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
18) Oslo Døveforening V/ Vidar R. Sæle	Søker midler til aktivitet i et tegnspråklig miljø.	10 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	5 000	
19) Den norske studentersangforeningen v/Geir Granneman	Sommerkonsert med den norske Studentersangforening.	200 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	20 000	
20) Cathinka Guldberg-senteret V/ Tonje Reiss	Søker midler til å rekruttere terapihunder til senteret.	30 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
21) Oslo Chorale Selskap V/ Kari Austnes	Juleoratorie i trefoldighetskirken.	15 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	5 000	
22) Oslo Nord-Vest Revmatiker Forening V/ Britt Fjelddahl	Informasjon på temamøter, leie av lokale, bassengtrening, og busstur	15 000	Ikke Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Opplyser ikke om de har medlemmer fra bydelen. Prioriteres ikke.		
23)	"Mine Visur" ,	20 000	Stønandsberetiget	10 000	

Bolteløkka jentekor V/ Linn Andrea Fugleseth	seminar/innspilling og konsert.		jfr retningslinjene. Prioriteres.		
24) Bolteløkka skoles strykeorkester V/ Torstein Veghaim	Opprustning av instrumentpark.	20 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
25) St Hanshaugen Eldresenter V/ Inger Grødum	Tur til de frivillige på senteret.	45 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
26) KNAST V/ Åsne Dorthea Grøgaard	Forening for musikkinteresserte ungdom.	15 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	15 000	
27) Marienlyst og Ullevåll skoleorkester	Motivasjonsseminar.	20 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
28) Foreningen kongene på Haugen /kongene på Haugen festivalen 2010	Festival på St. Hanshaugen.	100000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	40 000	
29) Kristent Interkulturelt Arbeid v/ Rune Fiskerstrand	1. Trimprosjekt for kvinner knyttet til KIA, norskkurs i Ebbelstgt 1 2. Prosjekt ”middag på tvers”.	75 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
30) Gamle Aker menighet V/ Jan Hyldeen	Sorgen det ikke sendes blomster til, et samtaletiltak som retter seg til voksne som har gjennomgått samlivsbrudd/skilsmisse og sliter med å komme seg videre i livet.	16 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
31) Ullern Kammerkor V/ Hans Christian Bjørkto	Kulturstøtte-konsert og turne, dekning av solisthonorar og reiseutgifter. Publikum i bydelen/Oslo og Dresden og Leipzig.	15 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	5 000	
32) Oslo og Omland friluftsråd V/ Tostein Schau	Støtte til å gjennomføre ferieklubb for barn i Aktivitetsskolen.	15 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	10 000	
33) Lindern Helselag V/ Harald Aas	Tirsdagsgymmen for barn I alderen 3-5 år.	4 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	3 000	
34) Filadelfia	Filos fritidsklubb, tenåringsklubben Sub	150 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene.	10 000	

V/ Marie Strandskogen Djupedal	Club, norskkurs og kvinnecafe.		Prioriteres.		
35) Louisenberg menighet v/ Inger Welhaven Næss	Lørdagsmatineer i Lovisenberg menighetshus.	6 000	Stønandsberetiget jfr retningslinjene. Prioriteres.	5 000	
Sum		1 242 998		35 8000	

Tone Frønes
bydelsdirektør

Utrykte vedlegg:
35 søknader

Sak 29/10 Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012 - sektorplan idrett. revidering av listen over prioriterte forslag til idrettsanlegg utenfor økonomirammen.

Arkivsak: 201000706

Arkivkode: 00

Saksbehandler: Sylvi Sæther

Saksgang	Møtedato	Saknr
Ungdomsrådet	20.04.10	8/10
Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen	21.04.10	29/10
Bydelsutvalget	27.04.10	57/10

PLAN FOR IDRETT OG FRILUFTSLIV I OSLO 2009-2012 - SEKTORPLAN IDRETT. REVIDERING AV LISTEN OVER PRIORITERTE FORSLAG TIL IDRETTSANLEGG UTENFOR ØKONOMIRAMMEN.

Sammendrag:

Kommunal plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012, sektorplan idrett ble vedtatt i bystyret 04.mars 2009. Listen over prioriterte idrettsanlegg utenfor økonomirammen skal revideres. Revisjon av listen skal gjennomføres i to parallelle prosesser. Oslo idrettskrets sender listen til idretten via Idrettens kontaktutvalg (ISU) i hver bydel, og til aktuelle særkretser. Idrettsetaten sender listen til bydeler, kommunale etater og aktuelle organisasjoner. I revisjonsprosessen skal anlegg som er gjennomført og anlegg som ikke lenger er aktuelle å gjennomføre strykes. De gjenværende anleggene settes opp i prioritert rekkefølge. Eventuelle nye anleggsbehov kan også inkluderes. Gjennom denne revisjonsprosessen går ferdigstilte og finansierte prosjekter ut av listen, mens prosjekter med lavere prioritet rykker oppover. Uprioriterte prosjekter plasseres nederst blant de prioriterte. Etter denne prosessen vil kommunen ha en oppdatert og prioritert liste over brukernes anleggsbehov.

Tidligere vedtak i saken:

29.04.2008: Sak nr 69/08, Kommunal plan for idrett og friluftsliv 2009-2012 - høring.

Bydelsutvalget vedtok:

- 1. ”Bydelsutvalget har på grunn av høringsfristen valgt å legge hovedvekten i sin tilbakemelding på planens prioriteringer eller ikke-prioriteringer av de fra bydelen foreslåtte anlegg.
Bydelsutvalget viser til reguleringen av Bislettgata og at underjordisk idrettshall er regulert under maratonplassen. Dette må korrigeres i plandokumenter og tilhørende vedtak. Bydelsutvalget mener det er positivt at flerbrukshallen på Marienlyst skole prioriteres i handlingsprogrammet, men mener at også hallen under Lille Bislett er viktig for å gi et godt halltilbud i bydelen. Området rundt Bislett må ferdigstilles, slik at det nye flotte stadionet kan få omgivelser som det fortjener, og at barn og unge får tilbake et svært etterlengtet område for lek og aktivitet. Bydel St. Hanshaugen er den eneste bydelen i Oslo uten idrettshall. Bydelsutvalget mener at en hall under Lille Bislett er viktig for å gi et godt aktivitetstilbud i bydelen.*
- 2. Oppgradering av Lille Bislett, herunder kunstisbane på Lille Bislett foreslås prioritert innenfor planperioden.*

3. *Bydelsutvalget ser av prioriteringene at opparbeidelse av Collettløkka, som var ført opp i den forrige planen nå ikke er tatt med. Området er regulert til friområde, er midlertidig i bruk til barnehage, men må opparbeides i tråd med tidligere planer om nærmiljøanlegg/område for lek og aktivitet. En slik opparbeidelse er ønsket av naboer, bydelen og Friluftsetaten, som forvalter området.*
4. *Bydelsutvalget ser at under beskrivelse av "Friområder og parker i byggesonen" ikke er tilstrekkelig beskrevet status for parkene som forvaltes av bydelene. Friluftsetatens forvaltningsområder og behov for rehabilitering er beskrevet i planen, mens bydelenes svært store samlede områder ikke er tatt med. Bydelen har tidligere kommentert dette i forbindelse med rullering av forrige plan, og det ble da uttalt at bydelene først ville være aktuelle å ta med ved revisjon av planen. At de behov bydelen har for rehabilitering av anlegg ikke står beskrevet og oppført i planen er svært negativt, da anlegg må stå i planen for å kunne bli prioritert. Bydelsutvalget ber om at beskrivelse av bydelens behov tas inn i planen før den går til politisk behandling. Bydelsutvalget viser i tillegg til bydelsutvalgets tidligere vedtak om St. Hanshaugen som vinterpark*
5. *Bydelsutvalget ber om at ballbinger i tilknytning til Kristparken/Møllergata skole prioriteres inn i neste 4-års-periode."*

Bakgrunn for saken:

Kommunal plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012, sektorplan idrett skal revideres.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Av listen tilsendt fra Idrettsetaten framgår hvilke anlegg som er ferdig og hvilke som står på listen over prioriterte anlegg utenfor økonomirammen. Listen som gjelder for Bydel St. Hanshaugen ser slik ut:

	Idrettshaller, prioritert utenfor økonomirammen		
Beliggenhet/klubb	Anleggstype	Prioritet	Kommentar
Bislett, friidrett	Rundløpsbane, innendørs		Ferdig
Bislett	Kampsporthall		ferdig

	Kunstgressbane, uprioritert		
Beliggenhet/klubb	Anleggstype	Prioritet	Kommentar
Oslo Vikings trenings- og kamparena	Anlegg for amerikansk fotball i bydelen og i byen generelt		

	Ballbinger / ballbaner, uprioritert		
Beliggenhet/klubb	Anleggstype	Prioritet	Kommentar
Marienlyst skole	ballbane		
Marienlyst skole	ballvegg		
Møllergata skole, Kristparken	Ballbinge/r		
Møllergata skole	Ballbinge (annen beliggenhet enn over)		

	Friddrettsanlegg, prioritert		
Beliggenhet/klubb	Anleggstype	Prioritet	Kommentar
Marienlystfeltet	Friplassen		

	Orienteringskart, uprioritert		
Beliggenhet/klubb	Anleggstype	Prioritet	Kommentar
St. Hanshaugen	Orienteringskart		

	Diverse nærmiljøanlegg, uprioritert		
Beliggenhet/klubb	Anleggstype	Prioritet	Kommentar
Marienlyst skole	Klatrevegg		
Marienlyst ungdomskole og akt.park	Hinderløype i sandbasseng		
Kristparken	Bod/skur med utlån av utstyr		
3 parker	Tilrettelegging for funksjonshemmede		
Møllergata skole	Bordtennisbord		

Idrettens samarbeidsutvalg (ISU) reviderte denne listen i sitt møte 23.03.2010 og vedtok følgende prioritering:

Beliggenhet/klubb	Anleggstype	Prioritet	Kommentar
I bydelen	Flerbrukshall	1	Sto ikke på lista. Dette har vært påpekt i mange år fra ISU og bydel. Bydelen har ingen fullverdig flerbrukshall.
Lille Bislett	Nærmiljøanlegg	2	Idrettsetaten har fått midler til ferdigstilling, men vi er kjent med at det er behov for økte ressurser for å bli ferdig.
Marienlystfeltet	Friplassen	3	Søkt av Idrettsetaten, støttet av bydelsutvalgets AU
St. Hanshaugen (parken)	Vinteraktiviteter: isbane på vannspeilet, skilek, akebakke, skiløype	4	Sto ikke på lista, men har BU-vedtak på dette.
St. Hanshaugen	Orienteringskart	(som del av prioritet	Søkt av bydelen

(parken)		4)	
Falck Ytters plass	Stor bane ønskes delt med nettskille + 2 nye mål	5	Nytt forslag. Flere vil kunne spille samtidig hvis banen deles med nett.
Falck Ytters plass	Oppgradere kunstgresset	6	Nytt forslag. Banen er svært slitt.
Møllergata skole, Kristparken	Ballbinge/r	STRYKES	Søkt av skolen. Anbefales strøket, ligger alt for nær bebyggelse til å kunne godkjennes når det gjelder støy. Har andre planer for Kristparken.
Møllergata skole	Ballbinge, annen beliggenhet enn over	7	Søkt av skolen
Møllergata skole	Bordtennisbord	8	Søkt av skolen
Marienlyst ungdomsklubb og aktivitetspark	Hinderløype i sandbasseng	9	Søkt av bydel
Oslo Vikings trenings- og kamparena	Arena for amerikansk fotball i bydelen og i byen generelt	10	
Marienlyst skole	Ballbane	11	Søkt av UBY. Skal ferdigstilles til skolestart høsten 2010
Marienlyst skole	Ballvegg	12	Søkt av UBY. Skal ferdigstilles til skolestart høsten 2010
Marienlyst skole	Klatrevegg	13	Søkt av UBY. Skal ferdigstilles til skolestart høsten 2010
Kristparken	Bod/skur med utlån av utstyr	STRYKES	Strykkes da bydelen ikke har ressurser til oppfølging, vedlikehold. Har andre planer for parken.
3 parker	Tilrettelegging for funksjonshemmede	14	Søkt av bydelen.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsutvalget vedtok i sin første behandling av saken Sak nr 69/08, 29.04.2008 blant annet at ballbinger i tilknytning til Kristparken/Møllergata skole skulle prioriteres inn i neste 4-årsperiode. ISU har vedtatt at dette strykes av listen. Bydelsdirektøren anbefaler bydelsutvalget å støtte ISU i dette, da retningslinjer for plassering av ballbinger i forhold til bebyggelse tilsier at dette ville ligge for nær boliger.

Bydelsdirektøren anbefaler også at flerbrukshall kommer inn på lista som første prioritet, men har ikke tatt stilling til beliggenhet.

Bydelsutvalget sa i sitt vedtak 29.04.2008 at opparbeidelse av Collettløkka må prioriteres etter at den midlertidige barnehagen er opphørt. Bydelsdirektøren anbefaler derfor at dette settes opp på lista som en påminnelse.

Bydelsdirektøren anbefaler at bydelsutvalget vedtar samme prioritering som ISU vedtok i sitt møte 23.03.2010 med opparbeidelse av Collettløkka som tillegg.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget har behandlet sak om plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012 – sektorplan idrett. Bydelsutvalget har blitt forelagt Idrettens samarbeidsutvalgs prioritering, og støtter denne. I tillegg har bydelsutvalget tatt inn opparbeidelse av Collettløkka etter at den midlertidige barnehagen på området opphører. Bydelsutvalgets prioritering til forslag til idrettsanlegg utenfor økonomirammen ser da slik ut:

Beliggenhet/klubb	Anleggstype	Prioritet	Kommentar
I bydelen	Flerbrukshall	1	Sto ikke på lista. Dette har vært påpekt i mange år fra ISU og bydel. Bydelen har ingen fullverdig flerbrukshall.
Lille Bislett	Nærmiljøanlegg	2	Idrettsetaten har fått midler til ferdigstilling, men vi er kjent med at det er behov for økte ressurser for å bli ferdig.
Marienlystfeltet	Friplassen	3	Søkt av Idrettsetaten, støttet av bydelsutvalgets AU
St. Hanshaugen (parken)	Vinteraktiviteter: isbane på vannspeilet, skilek, akebakke, skiløype	4	Sto ikke på lista, men har BU-vedtak på dette.
St. Hanshaugen (parken)	Orienteringskart	(som del av prioritet 4)	Søkt av bydelen
Falck Ytters plass	Stor bane ønskes delt med nettskille + 2 nye mål	5	Nytt forslag. Flere vil kunne spille samtidig hvis banen deles med nett.
Falck Ytters plass	Oppgradere kunstgresset	6	Nytt forslag. Banen er svært slitt.
Møllergata skole, Kristparken	Ballbinge/r	STRYKES	Søkt av skolen. Anbefales strøket, ligger alt for nær bebyggelse til å kunne godkjennes når det gjelder støy. Har andre planer for Kristparken.
Møllergata skole	Ballbinge, annen beliggenhet enn over	7	Søkt av skolen
Møllergata skole	Bordtennisbord	8	Søkt av skolen
Marienlyst ungdomsklubb og aktivitetspark	Hinderløype i sandbasseng	9	Søkt av bydel
Oslo Vikings trenings- og kamparena	Arena for amerikansk fotball i bydelen og i byen generelt	10	

Marienlyst skole	Ballbane	11	Søkt av UBY. Skal ferdigstilles til skolestart høsten 2010
Marienlyst skole	Ballvegg	12	Søkt av UBY. Skal ferdigstilles til skolestart høsten 2010
Marienlyst skole	Klatrevegg	13	Søkt av UBY. Skal ferdigstilles til skolestart høsten 2010
Kristparken	Bod/skur med utlån av utstyr	STRYKES	Strykkes da bydelen ikke har ressurser til oppfølging, vedlikehold. Har andre planer for parken.
3 parker	Tilrettelegging for funksjonshemmede	14	Søkt av bydelen.
Collettløkka	Opparbeidelse etter at midlertidig barnehage på området opphører.	15	Vedtatt av BU 29.04.08.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Sak 30/10 Akersbakken barnehage- en temabarnehage

Arkivsak: 201000563

Arkivkode: 323

Saksbehandler: Gøril Pedersen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Oppvekst-, miljø- og byutviklingskomiteen	20.04.10	30/10
Bydelsutvalget	27.04.10	59/10

AKERSBAKKEN BARNEHAGE- EN TEMABARNEHAGE

Sammenheng:

Akersbakken barnehage er en gammel barnehage (1965) som flyttet inn i nye, arkitekttegnede lokaler i 1995. Den består av fire avdelinger og er en del av Gamle Aker barnehageenhet sammen med Hammersborg- og Fryd barnehage. Akersbakken barnehage har Iladalen og St. Hanshaugen parkområde i umiddelbar nærhet, og bruker disse områdene mye til turmål. Bygningen er på ett plan og er tilrettelagt funksjonshemmede. Barnehagen har et tett samarbeid med Høgskolen i Oslo som øvingsbarnehage for førskolelærerstudenter. I tillegg tar barnehagen imot lærlinger i barne- og ungdomsarbeiderfaget. Akersbakken barnehage er en barnehage med et kulturelt mangfold, og har spesielt fokus på natur, tradisjoner og kultur.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Rammeplanen for barnehager er delt inn i ulike fagområder, og to av områdene omhandler henholdsvis barnehagen som kulturarena og natur og miljø. Barnehagelovens § 2.6 sier følgende;

”Barnehagen skal formidle verdier og kultur, gi rom for barns egen kulturskapning og bidra til at alle barn får oppleve glede og mestring i et sosialt og kulturelt fellesskap”.

Akersbakken barnehage er en sentrumsnær barnehage som er preget av et språklig, kulturelt og religiøst mangfold, et mangfold som er berikende og styrkende for fellesskapet i barnehagen. Barnehagen møter dette med å ha fokus på språk, kommunikasjon og tekst. Det legges til rette for gode språkmiljø bl.a. ved bruk av språkgrupper. Å samtale om tanker, opplevelser og følelser er nødvendig for utvikling av et rikt språk, og viktige sider ved kulturoverføringen er knyttet til kommunikasjon, språk og tekst.

Personalet er opptatt av å være tydelige modeller og er bevisste på eget kulturelt og verdimesig ståsted. De er kulturformidlere gjennom egen væremåte, og er derfor åpne for å reflektere over egne handlinger og holdninger.

I § 2 i Lov om barnehager under barnehagens innhold står det følgende; ”Barnehagen skal støtte barns nysgjerrighet, kreativitet og vitebegjær og gi utfordringer med utgangspunkt i barnets interesser, kunnskaper og ferdigheter”. Akersbakken barnehage ønsker å skape et miljø hvor voksne og barn utforsker og opplever ting sammen. En måte å gjøre dette på er å oppleve naturen og dens mangfoldighet, og få kjennskap til ulike vekster. Barnehagen har en liten parsellhage i tilknytning til sitt uteområde, og den brukes til å dyrke grønnsaker og bær.

Hver avdeling i barnehagen har et eget område som brukes til å dokumentere det som er gjort.

Dokumentasjonen synliggjøres gjennom bl.a. tegninger og bilder. En egen digital billedskjerm brukes også for å visualisere episoder, aktiviteter og gjøremål.

Akersbakken barnehage har et kunnskapsrikt og engasjert personale som er opptatt av kultur og verdiskapning. De er opptatt av at barn er sosiale aktører som selv bidrar til egen og andres læring, og at samspill med andre mennesker er avgjørende for barns læring og utvikling.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar saken til orientering.

Tone Frønes
bydelsdirektør

REFERATSAKER

Periode: 18. mars 2010 - 21. april 2010

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
2/10	200900018-12	Youngstorget 3 og Pløens gate 1, Gnr/Bnr 208/543, 208/837 - Fastsatt program for planarbeidet
3/10	200900193-5	Bislet Bad, Pilestredet 60 - oversendelse av forslag om fredning etter kulturminneloven § 15 og § 19 til politisk behandling