



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen
Serviceavdelingen

Møteinnkalling 1/05

Møte: Arbeidsutvalget
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: torsdag 20. januar 2005 kl. 18.00
Sekretariat: 23 47 52 49

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 1/05	Planlegging av bydelsdag 2005.....	0
Sak 2/05	Navneforslag for plassen der Theresesgate og Stensgaten møtes.....	1
Sak 3/05	Arbeidsbetingelser for tilsynsutvalg for institusjoner mv, ønske om uttalelse fra bydelsutvalget.....	4
Sak 4/05	Nordahl Bruns gate 21 - Forslag til endret reguleringsplan.....	6

Bydel St. Hanshaugen, 11.01.2005

Leder /sign/

Sak 1/05 Planlegging av bydelsdag 2005

Arkivsak: 200403356

Arkivkode: 825

Saksbehandler: Hanne Marie Sønstegaard

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	20.01.05	1/05

PLANLEGGING AV BYDELSDAG 2005

Saksframstilling:

Det er gjennom budsjettvedtaket besluttet å videreføre bydelsdag også for 2005. Bydelsdagen har normalt vært lagt til første halvdel av juni. I forbindelse med 100- årsmarkeringen av unionsoppløsningen, vil det bli arrangert en festival i tidsrommet 3.- 13. juni. Vi ser av vedlagte arrangementsoversikt at 28. mai er en dato som ikke kolliderer med andre store begivenheter, og har så langt holdt av scenen på St. Hanshaugen denne dato.

Det er også en mulighet at bydelsdagen legges helt eller delvis til Kristparken. Nærmiljøseksjonen koordinerer for tiden et helhetlig miljøforbedrende arbeid i parken, og ser mulige positive ringvirkninger av å legge bydelens offisielle markeringsdag hit. Det er ikke tatt endelig avgjørelse rundt dette, og saken må utredes bedre før en beslutning tas.

I tråd med tidligere organisering er det ønskelig også i år å sette sammen en arbeidsgruppe bestående av aktuelle samarbeidspartnere. Oppvekst- og kulturkomiteen fungerer som styringsgruppe som holdes orientert underveis i prosessen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsdagen legges til 28. mai 2005.

Øvrige avklaringer rundt sted og innhold overlates til arbeidsgruppen v/ nærmiljøseksjonen og styringsgruppen (Oppvekst- og kulturkomiteen).

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg: Oversikt over arrangementsdatoer i Oslo 2005

Sak 2/05 Navneforslag for plassen der Theresesgate og Stensgaten møtes

Arkivsak: 200500005
Arkivkode: 011.4
Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	20.01.05	2/05

NAVNEFORSLAG FOR PLASSEN DER THERESGATE OG STENSGATEN MØTES

Tidligere vedtak i saken

BU sak 111/2002 Navneforslag for plassen der Thereses gate og Stensgata møtes
BU sak 153/2002 Navneforslag for plassen der Thereses gate og Stensgata møtes

Bydelsutvalgets vedtak av 24.09.2002: ”I behandlingen av denne saken har det fremkommet mange gode forslag til navn på den lille plassen der Thereses gate og Stensgaten møtes. Samtidig har prosessen medført en foreløpig drøfing av i hvilken grad det finnes andre "navnløse" områder i bydelen. I den sammenhengen har det bl.a. blitt fokusert på Bislettrundkjøringen og muligheten som ligger i å gi denne et offisielt navn.

Aftenpostens oppslag 17. september viste at Sigrid Undset hadde tilknytning til mange steder i Bydel St.Hanshaugen-Ullevål og nabolaget, nemlig Hasselbakken, Lyder Sagens gt. 10, Keysers gt. 5, Observatorieg., Stensgt. 5, Vibes gt. 20, Pilestredet 49 og Eilert Sundts gt. 52.

Med utgangspunkt i dette kan det være hensiktsmessig å se navnsetting av områder i bydelen i en mer helhetlig sammenheng. Et annet forhold som bør tas med i vurderingen er at de fleste gater og veier i byen er oppkalt etter menn.

Realitetsbehandlingen av saken utsettes derfor til en slik helhetlig vurdering foreligger.”

Saksfremstilling

Bakgrunn

Bydelsadministrasjonen mottok 11.09.2001 et brev fra Margrethe Holm Theresesgate 16Ba. Holm ønsket at den lille parken der Theresesgate og Stensgaten møtes skulle kalles for Dr. Guldals plass. Holm har bodd i gaten i 40 år, og kunne fortelle at for mange år tilbake bodde det en avholdt lege i Stensgaten 1 som het Dr. Gunnar Guldal. Av den grunn ble parken på den tiden på folkemunne kalt for ”doktorhagen”.

Området har gjennom tidene gjennomgått forandringer. På Dr. Guldals tid var området en hage med trær som etter hvert ble hugget ned. I 1995 ble det anlagt en ny park der i forbindelse med arrangementet Blomstrende Oslo 25. august 1995. Parken ble betegnet som en ”hurtigpark” og laget i løpet av et døgn.

Bydelsutvalget er i instruks for navnsetting av gater, veier, plasser m.v. i Oslo, vedtatt av bystyret 30.08.2000, og ikrafttredelse – delegasjon, vedtatt av byrådet 23.01.2001 gitt myndighet til å selv fatte endelig avgjørelse i navnesaker. Dette jfr. Pkt 4, tredje avsnitt i instruksen. Se for øvrig vedlagte instruks.

Parken har ikke fått et offisielt navn og berøres derfor ikke av pkt.6 i instruks for navnsetting av gater, veier, plasser m.v. i Oslo.

Saken ble omtalt i Budstikka mars 2002, og de som hadde synspunkter på saken ble bedt om å ta kontakt med bydelen. Bydelen mottok etter dette en henvendelse. Vedkommende uttalte at både hun og

de hun hadde snakket med om saken utelukkende stilte seg positive til navneforslaget.

Saken ble lagt fram for bydelsutvalget i møte 18.06.2002, der det ble det fremmet et alternativt forslag, –Margrethe Munthe, noe som førte til at saken ble utsatt til etter sommerferien.

Saken ble omtalt i Budstikka i august samme år. Bydelsadministrasjonen mottok 8 nye forslag fra bydelens beboere, 7 henvendelser.

Bydelsutvalget vedtok i møte 24.09.2002 at det kunne være hensiktsmessig å se navnsetting av områder i bydelen i en mer helhetlig sammenheng, samt at det bør tas med i vurderingen at de fleste gater og veier i byen er oppkalt etter menn.

Saken settes nå opp igjen med bakgrunn i en ny henvendelse om navnsetting av denne plassen. Dette gjøres til tross for at det heller ikke i dag foreligger en helhetlig vurdering av eventuelle "navnløse" områder i bydelen og hvilke kriterier som bydelsutvalget generelt ønsker skal vektlegges ved navnsettinger. Bydelen overtok fra 2004 forvaltningen av de fleste parkene, plassene og grøntområdene i bydelen. Det vil senere i 2005 bli lagt frem en sak med oversikt over små grøntområder/plasser uten navn i bydelen, med forslag til hvordan disse områdene kan navnettes.

Innsendte navneforslag til plassen

Det kom totalt inn 10 forslag (inkl. de to ovennevnte). Nedenunder følger en liste over alle forslag, delvis med begrunnelser. Det vises også til vedlagte brev og e-post med forslag og begrunnelser.

1. Dr. Guldals plass

Begrunnelse: Dr. Gunnar Guldal var en lokal lege som jobbet i strøket fra 1930- til 1960-tallet. Han bodde i Stensgaten 1, og den lille plassen ble derfor kalt på folkemunne lenge "doktorhagen".

Tre personer i strøket har stilt seg positive til navneforslaget. Ifølge disse personene var Gunnar Guldal en elsket lege for alle i strøket. Den nå avdøde Dr. Guldal sine slektninger er kontaktet angående saken og de stiller seg positive til at parken blir kalt Dr. Guldals plass.

2. Margrethe Munthes plass

Begrunnelse: Margrethe Munthe (1860-1931) var forfatter og lærer. Hun har skrevet en rekke kjente barnesanger som for eksempel "Vi har en tulle med øyne blå", "Da klokka klang", "Sladrehan skal selv ha bank", m.m. Hun var lærerinne ved Bolteløkka skole i mange år.

En person har stilt seg positiv til dette forslaget. Margrethe Holm som tok initiativ til å gi plassen navnet Dr. Guldals plass, har kontaktet bydelsadministrasjonen på nytt og hun vil nå stemme for dette forslaget. Margrethe Munthe har ingen stedsnavn oppkalt etter seg i Oslo.

3. Koselunden

4. Hvilepausen

5. Tenkelunden

6. Hyggeplassen

7. Perlen

8. Pust-ut-parken

Begrunnelse: Man fylles av ro til å slappe av og tenke litt når man setter seg ned i denne parken. Man får også lyst til å sette seg ned når man er i forbi-farten. Rett og slett godt å stoppe opp her.

9. Bislettlunden

Begrunnelse: Beliggenheten nær Bislett.

Forslagene 3-9 ble sendt av samme person.

10. Sigrid Undsets plass

Begrunnelse: Sigrid Undset (1882-1949) var forfatter, og fikk Nobels litteraturpris i 1928 for sine dyptpløyende skildringer av menneskers kår i norsk middelalder. Middelalderromanene hennes omfatter bl.a. trilogien om Kristin Lavransdatter, "Kransen", "Husfrue" og "Korset". Hun ble også innvilget diktergasje av Stortinget i 1922. Hun har vokst opp i Oslo, og har bodd i Lyder Sagens gate nr.10 fra hun var 4 til hun var 9 år gammel. Hun har senere beskrevet området rundt Fagerborg som barndommens paradisi. I flere av hennes romaner omtales dette strøket. Hun skrev bl.a. diktet "Steensgaten".

Det finnes ingen andre parker eller plasser som er oppkalt etter denne forfatteren, men det finnes en gate

i Bydel Hellerud som heter Sigrid Undsets vei. I denne bydelen er det også flere gater som er oppkalt etter personer fra Sigrids Undsets romaner som for eksempel: Lavrandsvei, Nåkkves vei.

I Stensparken står det en statue av Sigrid Undset.

Det er to personer som har foreslått Sigrid Undsets plass til navn på plassen.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren viser til bydelsutvalgets vedtak av 24.09.2002. Bydelsutvalget sier i sitt vedtak at en ved behandlingen av saken, bør ta med i vurderingen det forhold at de fleste gater og veier i byen er oppkalt etter menn. Slik bydelsdirektøren ser det bør dette forhold vektlegges i denne saken og ved senere navnettinger i bydelen. Dr. Guldal var svært kjent i området (et lite distrikt i byen), mens Margrethe Munthe var landskjent og hadde en stor betydning for barnekulturen i Norge og som ”oppdrager” i sin tid. Margrethe Munthe har stedstilknytning ved å ha vært lærerinne på Bolteløkka skole i mange år.

Sigrid Undset har også tilknytning til bydelen, men er allerede beåret med en statue i Stensparken.

Bydelsdirektøren vil derfor foreslå for bydelsutvalget å navnette plassen der Theresesgate og Stensgaten møtes til Margrethe Munthes plass.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget navnetter plassen der Thereses gate og Stensgata møtes til Margrethe Munthes plass.

Begrunnelse: Bydelsutvalget ønsker i sin vurdering å vektlegge det forhold at de fleste gater og veier i byen er oppkalt etter menn. Margrethe Munthe var landskjent og hadde en stor betydning for barnekulturen og som ”oppdrager” i sin tid. Margrethe Munthe har stedstilknytning da hun var lærerinne på Bolteløkka skole i mange år.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Trykte vedlegg: Innsendte forslag til navn på plassen med begrunnelser.

Sak 3/05 Arbeidsbetingelser for tilsynsutvalg for institusjoner mv, ønske om uttalelse fra bydelsutvalget

Arkivsak: 200402989

Arkivkode: 026.0

Saksbehandler: Marianne Wegner Lund-Høie

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	20.01.05	3/05

ARBEIDSBETINGELSER FOR TILSYNSUTVALG FOR INSTITUSJONER MV, ØNSKE OM UTTALELSE FRA BYDELSUTVALGET

Saksframstilling:

Bakgrunn

Bystyret vedtok reglement for kommunale tilsynsutvalg for institusjon mv. i 1997 (sak 784).

Det er foreslått endringer i gjeldende regelverk. Formålet er å bedre arbeidsvilkårene for utvalgene. Byrådssak 229/2004 redegjør for forslag til endringer.

Saken er nå utsendt på høring til bydelsutvalgene

Hovedkomponenter i endret reglement

Byrådet foreslår å gjøre regelverket så enkelt som mulig, samtidig som det skal være dekkende for tilsynsutvalgets oppgaver og arbeidsbetingelser.

I det videre gjengis hovedkomponentene i forslag til nytt regelverk. Regelverket følger også som vedlegg til denne sak.

- Det tas inn en formålsbestemmelse for å vise hensikten med regelverket. Det tas videre inn en bestemmelse om virkeområdet.
- Opprettelsen av utvalgene tas inn i regelverket. Utvalgene er bydelsutvalgets verktøy, og skal følgelig opprettes av bydelsutvalget.
- Oppgavene til utvalget blir som før. For forvaltning av beboernes midler er tilsynet knyttet til om selve oppbevaringen er forsvarlig. Kontroll av regnskapene er lagt til Kommunerevisjonen. Internkontroll er tatt ut av beskrivelsen av oppgavene.
- I tråd med formålet for opprettelse av tilsynsutvalg skal rapportene etter hvert besøk formidles de enkelte BU, med kopi til bydelsadministrasjonen. Rapportene skal omfatte avvik, også ved forhold som ikke direkte er knyttet til lovbestemte krav, men mer knyttet til forhold som kan forbedres.
- Det skal minimum være fire besøk årlig, maksimum seks. To av gangene skal være varslet på forhånd, øvrige uanmeldt.

- Brukerne kan ønske seg til steder ut over bydelsgrensene, og administrasjonen kan kjøpe plasser i andre bydeler. Rapportene utarbeidet av utvalgene må derfor gjøres kjent for andre bydelsutvalg.
- Bestemmelse om godtgjøring for tilsynsutvalgene er tatt inn i regelverket. Bestemmelsen medfører ingen endring i forhold til hvordan godtgjørelse tidligere er gitt.

Vurdering

Som beskrevet er hensynet til arbeidsvilkår hovedpremiss ved endring av reglement for tilsynsutvalg. Forenkling, innholdsmessig relevans og tilgjengelighet av regelverket er vesentlig i dette.

Forslag til nytt reglement synes å oppfylle nevnte krav.

Formålsbestemmelsen trekkes fram særskilt. Denne er retningsgivende og gir en klar avgrensning ift. de funksjoner som ligger til tilsynsutvalget.

Inntak i reglementet om distribusjon av tilsynsrapportene til samtlige bydelsutvalg er også av stor betydning. Brukernes ønsker, det frie sykehjemsvalget i Oslo kommune mv. fører til at de enkelte bydelene kjøper og selger plasser til øvrige bydeler. Informasjon om forhold ved andre institusjoner er derfor nødvendig.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget støtter forslag til endret reglement for tilsynsutvalg, jfr. byrådssak 229/2004 " arbeidsbetingelser for tilsynsutvalg mv".

Tone Frønes
Bydelsdirektør

Vedlegg:
Byrådssak 229/2004 "Arbeidsbetingelser for tilsynsutvalg mv."

Sak 4/05 Nordahl Bruns gate 21 - Forslag til endret reguleringsplan

Arkivsak: 200403242

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	20.01.05	4/05

NORDAHL BRUNS GATE 21 - FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN

Tidligere vedtak i saken:

BU sak 97/04 Forhåndsvarsling – omregulering Pilestredet Park felt A1, Gnr.208,Bnr 538

Bydelsutvalgets vedtak:

”Bydelsutvalget har ingen innvendinger til Sentrum Eiendomsselskaps forslag til omregulering av Pilestredet Park Felt A1 til Boligformål”.

Sammendrag:

Området foreslås regulert til spesialområde bevaring med bruk til boliger og bevertning innenfor eksisterende bygning. Hensikten med planen er å legge til rette for at tidligere administrasjonsbygning kan nyttes til boliger. Planen gir rom for ca 50 nye boliger og en mindre kafè.

Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget med forbehold.

Planforslaget:

Bakgrunn

Nåværende tiltakshaver ønsker å omregulere Pilestredet Park, felt A1 til boligformål. Statsbygg har utarbeidet et forslag/mulighetsstudie for bygningen basert på omregulering til hovedsaklig bolig. Planområdet omfatter Administrasjonsbygningen til det tidligere Rikshospitalet, og ligger i den sør-østre

del av Pilestredet Park mot Nordahl Bruns gate og Langes gate. Bygningen er fra 1883, og er regulert til spesialområde bevaring med bruk for kontor og museum i helhetsplanen for Pilestredet Park.

Bygget har vært gjenstand for ombygging og utvidelse, og var de siste årene blant annet i bruk til lesesaler for medisinstudenter. Underetasjen har vært benyttet som patologisk laboratorium.

Planområdet er på ca. 1522 m². Bygget består av 3 etasjer pluss kjeller og loft med grunnareal på ca 960 m². Området har atkomst via Langes gate, men har ingen egne parkeringsplasser. Planområdet ligger meget sentralt til i forhold til offentlig kommunikasjon.

Administrasjonsbygget er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Stiftelsen Nasjonalt Medisinsk Museum sendte inn forslag om fredning av Rikshospitalets gamle administrasjonsbygning og kvinneklinikkens bygning til Riksantikvaren 01.04.2004. Forslaget om fredning ble imidlertid avvist av Riksantikvaren 05.07.2004.

Kort beskrivelse av planforslaget

For en mer inngående beskrivelse av planforslaget vises til forslagsstillers saksfremstilling (se vedlegg 1). Området foreslås omregulert fra spesialområde bevaring (kontor, museum) til spesialområde bevaring

(boliger og bevertning).

Det blir ingen endring av høyder eller gesimser/møne som følge av omreguleringen. Leilighetene skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, men loftet foreslås innredet med nye takvinduer og enkelte takterrasser.

Planforslaget omfatter eksisterende bebyggelse på T-BRA=4111m² og TU=270 % inkl. u.etasje.

Det foreslås ca. 50 boliger med maks. 60% 1- og 2-roms og 40% 3- og 4-roms. I tillegg foreslås 5 ettroms

studioleiligheter i deler av underetasje mot gårdsrom.

Det foreslås en kafè i 1.etasje på ca 50 m², med mulig uteservering i portrom.

Utearealet pluss balkonger/terrasser utgjør ca. 24 % av BRA boligareal.

Etter parkeringsnormen kreves det 26 parkeringsplasser. Disse søkes kjøpt/leid innenfor området Pilestredet Park, se vedlegg. Sykkelparkering med 112 plasser, etableres utendørs og i underetasjen, og må

tilrettelegges etter mål fra Miljøoppfølgingsprogram for Pilestredet Park, 3 sykkelplasser pr. boenhet.

Planforslaget til bevaring med boliger er i tråd med overordnede planer.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

Bydel St.Hanshaugen har ingen innvendinger til omregulering til boligformål (se vedlegg 2).

Helsevernetaten anbefaler 25 m² uteareal av god kvalitet per bolig. Parkering bør legges under terreng.

Overvann bør håndteres lokalt og ikke belaste avløpsnettet. Det vises til byøkologisk program for Pilestredet Park. Støy- og inneklimateforhold bør sikres i bestemmelsene.

Byantikvaren bemerker at i lys av foreslåtte fredningsforslag, og ønske om å beholde byggets opprinnelige

innvendige struktur, vil Byantikvaren sterkt fraråde omreguleringen til boliger. Ombygging til boliger er ikke forenelig med de høye bevaringsinteressene knyttet til bygningen. Byantikvaren vil vurdere å sende saken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Samferdselsetaten bemerker at behovet for parkering iht. normen må løses.

Fylkesmannen bemerker at spørsmål om støy må vurderes av kommunen.

Det Kongelige Helsedepartement bemerker at planene om å plassere nasjonalt medisinsk museum i bygget

er skrinlagt, og museet blir nå etablert i lokalene til Norsk Teknisk Museum.

Forslagstiller kommenterer at litt over halvparten av kravet til uteareal vil kunne dekket innenfor området.

For øvrig vises til regulert park bak bygget. Det vises til utarbeidet støyrapport.

Forslaget er uforenelig med Byantikvarens uttalelse. Riksantikvaren har avvist forslag om fredning.

Bygningen har vært gjennom endringer i interiøret som har ført til at materialautensiteten i stor grad er svekket. Det skal tas hensyn til byggets bevaringsverdi, og bevaringsreguleringen opprettholdes.

For øvrig vises til planens beskrivelse og Miljøoppfølgingsprogram for området.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser

Sikring mot støy og inneklimate er ivaretatt i lov og forskrift og skal derfor ikke inntas i bestemmelsene.

Miljøoppfølgingsprogram skal benyttes for området, og sikres i bestemmelsene.

Uteareal innenfor tomten blir tilsvarende dagens situasjon.

I forhold til Byantikvarens uttalelse er fredningsforslag i etterkant avvist. Imidlertid er etaten enig i at bevaringsinteressene må være førende for eiendommen. Regulering til bevaring omfatter ikke interiør.

Byantikvarens vurdering bør tillegges særlig vekt, også i forhold til at bebyggelsen i dag er regulert til bevaring.

Beskrivelse av hvordan parkering tenkes løst er beskrevet i planforslaget (vedlegg 3).

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av konsekvenser av planforslaget **Overordnede mål**

Planen er i tråd med intensjoner i kommuneplanen vedrørende boligformål og regulering til bevaring.

Kommunedelplan for indre Oslo forutsetter området til omstillingsområde for boliger/ næring, som innebærer flerfunksjonalitet med vekt på boligformål. Dette er fulgt opp i gjeldende regulering for Pilestredet Park, som legger føringer for det tidligere Rikshospitalet området med blandete formål, og med hovedvekt på boliger. Endring av formål for dette felt til boliger, vil derfor være i tråd med disse føringer.

Stedsutvikling

Bebyggelsen innenfor felt A1 tilhørte tidligere Rikshospitalet som Administrasjonsbygning, og ligger i

krysset Nordahl Bruns gate/ Langes gate. Mot nord og vest ligger boligutviklingsområdene innenfor Pilestredet Park. Utenfor området i øst ligger byfornyelsesområdene Meyerløkka. I sør er utviklingen også

i ferd med å skje mot økning av boliger. Her ligger også en del næring og kulturformål, bla. ABC-teateret.

I tråd med kommunedelplanen for indre Oslo ble tidligere Rikshospital-området regulert til blandete formål, med hovedvekt på boliger, samt undervisning, kontor, barnehager og friområder.

Transformasjon

av området fra et lukket sykehusområde til et byutviklingsområde integrert i den øvrige byen, er under gjennomføring, hvor mange nye boliger er etablert, bl.a. felt B inntil planområdet i vest.

Utomhusarealene

er også under opparbeidelse i sammenheng med etablering av boliger.

Endring av foreliggende felt til boligformål er i tråd med utviklingen som skjer innenfor Pilestredet Park,

og egnetheten til boliger vurderes som del av tilliggende boligområder og med nærliggende grøntområder.

Beliggenheten mot trafikkerte bygater er en generell situasjon i indre by, og kan løses ved bygningsmessig

sikring mot støy.

Formål

Gjeldende regulering for Pilestredet Park forutsatte en høy boligandel, og avsetter området med 61% boliger, ca 900 leiligheter. Det ble lagt inn andre formål, bla. undervisning og kontorer i bebyggelse som

ikke ble ansett egnet for boliger. Etaten mente at økning av boligandelen var vanskelig med den foreslåtte

fordeling mellom bevaring og nybygg.

Tre felter innenfor Pilestredet Park, regulert til undervisning, kontor og museum er nå under omregulering,

eller ferdig omregulert. Nye eiere ønsker nå boligformål. Dette innebærer at boligandelen i Pilestredet Park

vil øke i forhold til reguleringsplanen for området med totalt ca 220 boliger for de tre feltene. Det har derfor vist seg at bygningene likevel kan ombygges for boliger. Økt boligandel innenfor området vil styrke

behovet for barnehager. Det er regulert to barnehager innenfor området. Eventuelt flere barnehager anses

uansett ikke egnet i foreliggende bygning, både på grunn av tilgjengelighet i selve bygget og manglende uteareal.

I gjeldende plan er medisinsk museum lagt i felt A1, alternativt i G2 (Kvinneklinikken) eller J. Felt J er nå

vedtatt omregulert til boliger, og er uaktuell. Disse planene er nå skrinlagt, og museet blir etablert i lokalene til Norsk Teknisk Museum. Ut fra dette synes det å være vanskelig fortsatt å kreve museum i bygningen, men formålet kan opprettholdes som mulighet.

På grunn av at boligkvaliteten er diskutabel, mener etaten det også bør drøftes å innta andre formål i planen, formål som kan fungere godt i sammenheng med boliger. Dette kan være bevertning, forsamlingslokaler, undervisning og kulturformål. Museum og kontor bør også vurderes opprettholdt.

Spesielt kan andre formål med fordel vurderes for de nedre etasjene. Det vil kunne være en kvalitet for området og byen med blandet bruk av bolig, næring og ulike kulturaktiviteter.

Alternative formål, spesielt for loft og underetasje, gir bedre fleksibilitet til bruk i forhold til gjeldende regulering som kun tillater kontor og museum. På dette grunnlag tar etaten forbehold om endelig vurdering

av formål til etter offentlig ettersyn.

Leilighetsfordeling og -størrelser

Leilighetsfordelingen i byggeområdene for boliger i Pilestredet Park krever: ”maks. 30% 2-roms leiligheter, min. 70% 3 roms eller mer hvorav min. 30% av disse er 4-roms eller mer.

Leilighetsfordelingen skal gjennomføres innenfor hvert enkelt felt der dette er praktisk mulig. I tillegg kan

det innpasses inntil 150 studenthybler.”

Det er utarbeidet mulighetsstudie for området med anbefalte råd for boligfordeling og bruk av loft og underetasje. Planforslaget foreslår en noe annen leilighetsfordeling og bruk av loft og underetasje, totalt med flere boliger.

Prosjektet viser ca 50 leiligheter med maks 60% 1- og 2-roms, hvorav maks 55% av dette er 1-roms leiligheter, minimum 40% 3-roms eller større, hvorav minimum 45% av dette er 4-roms eller større. I tillegg foreslås noen studioleiligheter mot gårdsrom. Inkludert studioleilighetene, gir dette 31 stk 1-2 roms og 19 stk 3-4 roms, dvs. at hoveddelen blir små leiligheter, spesielt 1-roms.

På grunn av eksisterende struktur blir de fleste leilighetene i bygget ensidig belyst. Kun ca. 24% av leilighetene blir tosidig belyste.

Innenfor Pilestredet Park planlegges allerede 127 stk 1-roms leiligheter (hybler). I henhold til dette er det

23 igjen av de 150, tilnærmet tilsvarende som foreslås for foreliggende felt. Det gis derfor ikke rom for flere små leiligheter innenfor Pilestredet Park. Dette kan være i konflikt med planer for de resterende felt

innenfor Pilestredet Park som foreløpig ikke er utviklet.

Leilighetsfordelingen og planløsningen er en utfordring, hvor bygningens innvendige struktur, som anbefales opprettholdt, gir ensidig orienterte leiligheter, vendt enten mot trafikkert gate eller mot nord. Boligkvaliteter synes derfor vanskelig å imøtekomme. Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet skeptisk til den viste planløsning av hensyn til boligkvaliteter.

Antall 1-roms kan eventuelt reduseres ved å slå sammen to eller flere av disse, idet strukturen gir slik fleksibilitet. Imidlertid vil det fortsatt være ensidig orienterte leiligheter, både mot nord og mot støyutsatt

side. I tillegg er det begrenset utareal. Dette innebærer at bygningen ikke synes spesielt godt egnet for boliger, spesielt ikke familieleiligheter. Det kan likevel ikke ses bort fra at andre grupper kan finne slike boliger attraktive og tilfredsstillende for sitt behov i forhold til bla. den sentrale beliggenheten.

Forslagstiller argumenterer for at forslaget vil være et alternativ til mange store leiligheter ellers i området.

Imidlertid er det allerede etablert mange små leiligheter innenfor Pilestredet Park. Variert boligsammensetning er i tråd med reguleringsplanen, hvor 1-roms er forutsatt som studentboliger.

Kvaliteten på leilighetene synes å ha mulighet til å tilfredsstillende krav til lys, da vinduer i bygningen er store. I de nedre etasjer er det også ekstra stor takhøyde, hvor det foreslås hemslysning.

Det kan med dette synes som det er boligene mot gate som får dårligst kvalitet idet lufting forutsettes via

ventilasjon, og ikke ved å åpne vindu.

Leilighetenes størrelse i reguleringsplaner er et sentralt virkemiddel i forhold til politiske målsetninger om

fremtidig fordeling av boligstørrelser i bydelen. Etaten ønsker å sikre en leilighetsfordeling i tråd med bydelens behov og gjeldende regulering for Pilestredet Park, samt en planløsning som sikrer tilfredsstillende lys- og støyforhold i boligene. Etaten er foreløpig ikke overbevist om at forslaget ivaretar

disse forhold ved at det kan sikres tilfredsstillende boligkvaliteter. Plan- og bygningsetaten vil derfor ta endelig stilling til leilighetsfordelingen etter offentlig ettersyn.

Verneinteresser

Kulturminner

I tråd med Byantikvarens Gule liste er bebyggelsen allerede regulert til bevaring, og dette opprettholdes, dvs. at det kun er underformål/ bruken som endres.

På grunnlag av forslag om fredning fra Stiftelsen Nasjonalt Medisinsk Museum har Byantikvaren sterkt frarådet boligformål idet det er vesentlig å ivareta bygningens innvendige struktur, og varsler mulig innsigelse. Riksantikvaren har senere avslått forslaget om fredning, og uttrykte at dagens reguleringsformål er riktig og viktig for å ivareta bygningens kulturhistoriske verdi. Det innebærer at bevaring av interiør ikke sikres. Bevaringsinteressene må likevel fortsatt være førende for utvikling av bebyggelsen. Byantikvarens uttalelse må derfor vektlegges særskilt.

Illustrasjoner viser at innvendig struktur i hovedsak opprettholdes ved ombygging til boliger. Det

innebærer at korridorløsning opprettholdes, og at leiligheter legges på hver side av denne. Forslaget innebærer at byggets eksteriør beholdes, hvor fasader og bygningsvolum bevares som i dag. Unntak er etablering av terrasser og vinduer i takflaten ved ombygging til boliger i loft. Taket er som del av eksteriøret, også underlagt bevaringsverdi. Tiltak som kan svekke taket som arkitektonisk element, bør ikke aksepteres. Etaten avventer Byantikvarens uttalelse ved offentlig ettersyn før vi tar endelig stilling til

takløsninger.

Kulturmiljø

For Plan- og bygningsetaten er det viktig å ivareta kulturmiljøet. Kulturmiljøet er i dette tilfellet bygningsmiljøet med den historien det forteller og med de estetiske verdier. Ved å tillate en ny bruk av bygningen (bolig) vil det bli skrevet et nytt kapittel i kulturhistorien og kulturminnet vil bli rikere.

Miljøfaglige forhold

Støy

Utarbeidet støyrapport konkluderer med at det er nødvendig med lydkrav til vinduer, samt installering av

mekanisk balansert ventilasjonsanlegg.

Uteareal og eksisterende balkonger mot gårdsrom tilfredsstiller støykrav.

Miljøoppfølgingsprogrammet (MOP) som følger saken er et privat dokument for selger ved avhending av

eiendom innenfor området.

Programmet forutsetter at gjeldende lover og forskrifter på miljøområdet legges til grunn og følges opp.

I

tillegg definerer programmet konkrete miljømål, som bla omfatter vann, energi, avfallshåndtering og anleggsperioden, samt parkering og utomhusanlegg. Dette er sikret i bestemmelsene.

Sol og skyggeforhold

Vedlagte soldigram beskriver dagens situasjon for tomten, som ikke endres som følge av forslaget. Det er

lite eget uteareal på terreng, og det er kun på ettermiddag midtsommer det vil være sol på dette utearealet.

Biologisk mangfold

Forhold vedr. biologisk mangfold er lite relevant for dette feltet. Innenfor Pilestredet Park er det regulert to

friområder. For øvrig er det noen trær innenfor området, og ny vegetasjon plantes i tråd med utomhusplanen for hele området.

Trafikkforhold

Atkomst og parkering er forutsatt å skje innenfor gjeldende regulering, og trafikkforholdene endres derfor

ikke i forhold til helhetsplanen. Det forutsettes ikke å bli etablert funksjoner i bygget som medfører mye trafikk.

Parkering

På grunn av bebyggelsens bevaringsverdi samt liten tomt, er det ikke fysisk mulig å etablere parkering på

egen grunn. I henhold til gjeldende norm kreves 26 parkeringsplasser med den foreslåtte leilighetsfordeling. Dette skal derfor løses ved å kjøpe/leie parkeringsplasser i andre anlegg i området.

For sykkelparkering, er det "mål" om 3 sykkelplasser pr. boenhet i MOP.

Risiko- og sårbarhet

Planen gjelder transformasjon av eksisterende bebyggelse til boligutvikling. Bebyggelsen grenser på to sider mot trafikkerte bygater, samt nær intern gate, og har derfor god tilgjengelighet ved eventuell brann.

Planen omfatter ikke spesielle forhold utover tilsvarende boligområder i indre by. Etaten anser derfor at risiko- og sårbarhetsanalyse ikke er et relevant tema i denne saken.

Sosial infrastruktur

Det er gode servicetilbud for boliger, da planområdet ligger i et sentralt område i Oslo. Likeledes er området godt dekket med kollektivtilbud. De regulerte barnehagetomtene innenfor Pilestredet Park

forutsettes å dekke behovet innenfor området.

Teknisk infrastruktur

Håndtering av overvann skal skje i tråd med utomhusplan laget for området, og iht. Miljøoppfølgingsprogrammet. Dette sikres i bestemmelsene.

Estetikk og byggeskikk

Hensikten med planen er å endre eksisterende bebyggelse fra næringsformål til i hovedsak boliger. Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet positiv til boligutvikling som også er i tråd med overordnede planer. Eiendommen kan med sin beliggenhet, som del av tidligere Rikshospitalet, synes godt

egnet til boliger. Den foreslåtte endring av eiendommen til boligbruk kan være positivt for nærmiljøet og

styrke bomiljøet. Siden sykehusdriften er flyttet og siden det heller ikke er aktuelt med museum, er den opprinnelige bruken av bygget uaktuell. Det er vanskelig å se at en moderne bruk av bygningen vil kunne

skje uten at det foretas endringer i bygget. Det vil da bli et spørsmål om endringene er uopprettelige eller

om det finnes andre alternativer som medfører mindre inngrep i bygningen. Imidlertid vil likeledes regulerte formål eller andre allmenntilgittige formål være godt tilpasset byggets struktur og beliggenhet, og fungere i sammenheng med boliger.

Det er videre viktig at dette bygget fortsatt skal gjenspeile og ivareta tidligere kulturhistorie. Samtidig er det viktig å gi rom for en bruk som er realistisk for forslagstiller for å sikre at bygningen ikke blir stående

ubenyttet og forfalle.

Planen innebærer at eksisterende bebyggelse bevares. Volum på området blir derfor tilsvarende dagens situasjon.

Uterom

Uteareal på terreng innenfor egen grunn er begrenset. Ubebygde areal er 562 m², pluss balkonger og terrasser oppgitt til totalt ca 650 m², som gir 16% av det totale boligareal, og 13 m² pr leilighet. Utearealet forutsettes opparbeidet i sammenheng med tiliggende utearealer for Pilestredet Park.

Det er regulert friområder med trafiksikker atkomst innenfor Pilestredet Park som kan være et supplement til utearealene. Med dette kan derfor 16% uteareal aksepteres i forhold til størrelse.

Kvaliteten

er imidlertid dårlig med lite sol. Bruk av friområder må imidlertid skje på lik linje med befolkningen for øvrig. Denne beliggenhet er likevel en vesentlig kvalitet for eiendommen som medvirker til å gjøre den egnet til boliger.

Barns interesser

Det forutsettes ikke familieleiligheter, men kan ikke ses bort fra at det kan bli boende barn i bygningen når

det reguleres til boligformål. Uteoppholdsarealet i gårdsrom er lite egnet for utendørs lek, og har dårlig solforhold. For øvrig har Pilestredet Park to friområder som kan kompensere for manglende uteareal på egen grunn. I tillegg har barnehagene i området utearealer som vil være tilgjengelig for strøkets barn utenom åpningstid.

Universell utforming

Idet bevaringsinteresser må være førende, synes det å være begrensninger i muligheten for å tilfredsstille

tilgjengelighet for funksjonshemmede. Dersom tilgjengelighet ikke fullt ut er mulig å tilfredsstille på grunn av bevaringsinteresser, mener etaten likevel det ikke kan hindre at bebyggelsen bør kunne nyttes til

boliger. Den samme begrensning i tilgjengelighet vil foreligge uansett formål.

Juridiske forhold

Rett til parkering på annen grunn må sikres ved tinglyst rettighet, som skal foreligge før saken sendes Rådhuset for politisk behandling.

Interessemotsetninger

Foreløpig synes det å være motsetninger ift antikvariske interesser. Utforming av tak ved innredning av loft, bør også være omforent med Byantikvaren. Dersom det ikke oppnås enighet, må det påregnes at det kan bli utarbeidet alternativ, eller at planforslaget ikke vil bli anbefalt.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten har i utgangspunktet vært negativ til prosjektet, ut fra antikvariske interesser om å sikre innvendig bygningsstruktur, samt at det stilles spørsmål ved boligkvaliteter ift leilighetsfordeling og planløsning, ved spesielt ensidig orienterte boliger mot trafikkert gate og mot nord. Foreløpig synes derfor bebyggelsen i sin helhet ikke spesielt godt egnet for boliger, og alternative formål bør drøftes, spesielt for deler av bygningen. Etaten er opptatt av at ny bruk skal ivareta et kulturmiljø som både gjenspeiler tidligere historie og fungerer i vår tid. Dette vil vi derfor ta endelig stilling til etter offentlig ettersyn, og det bes spesielt om bemerkninger til nevnte forhold.

Plan- og bygningsetaten anbefaler foreløpig planforslaget med forbehold.

Bydelsdirektørens vurderinger

Bydelsutvalget hadde i forbindelse med forhåndsvarslet om igangsetting av omregulering av Pilestredet park, Felt A1 ingen innvendinger til forslag til omregulering fra spesialområde bevaring med bruk for kontor og museum til bevaring med bruk for boliger og bevertning.

De innsendte dokumenter i forbindelse med forhåndsvarslingen var imidlertid svært begrenset (vedlegg 4). Forslagsstillers saksfremstilling, forhåndsuttalelsene og plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering gir bydelen en bedre oversikt over det fremlagte planforslag.

Bydelsdirektøren mener at en i utgangspunktet bør være positiv til en boligutvikling som er i tråd med overordnede planer. Eiendommen kan med sin beliggenhet synes godt egnet til boliger. Siden det nå ikke er aktuelt med medisinsk museum i bygget, er den påtenkte opprinnelige bruken av bygget uaktuell. Ut fra dette kan det være vanskelig fortsatt å kreve museum i bygningen, men bydelsdirektøren mener formålet bør opprettholdes som en mulighet.

Saksfremstillingen over viser at det er stor tvil om byggets egnethet til boliger av god kvalitet og det bør derfor tas inn andre formål i bestemmelsene som kan fungere godt i sammenheng med boliger. Det er allerede foreslått tatt inn formålet bevertning, og bydelsdirektøren foreslår, som Plan- og bygningsetaten, at det også bør tas inn i bestemmelsene andre formål, som forsamlingslokaler, undervisning og kulturformål, i tillegg til at formålene museum og kontor bør vurderes opprettholdt.

Bydelen er opptatt av at nye prosjekter skal tilføre området et stabilt boligmiljø, og blant annet leilighetssammensetningen har påvirkning på dette. Bydelsdirektøren er enig med Plan- og bygningsetaten i at 1-roms ikke bør anbefales ut over boliger for spesielle grupper og at leilighetsfordelingen bør være i tråd med bydelens behov og gjeldende regulering for Pilestredet Park. Bydelen innehar ikke oversikt over oppføringer av 1-romsleiligheter/hybler i bydelen, men bydelsdirektøren har et inntrykk av at det i bydelen er under oppførelse flere byggekonsepter med stor grad av 1-romsleiligheter, og at flere er under planlegging.

Innenfor Pilestredet Park er allerede planlagt 127 stk 1-roms leiligheter (hybler). I henhold til dette er det 23 igjen av de 150, noe som er omtrent tilsvarende det som foreslås for foreliggende felt. I tillegg har bydelen akkurat uttalt seg til reguleringssak i Pilestredet Park felt 1, også med planer om 23 hybler. Det er derfor ikke stort rom for flere hybler/små leiligheter innenfor Pilestredet Park. Planene for de felt som til nå ikke er utviklet, må derfor sees i sammenheng.

Inkludert studioleilighetene, vil det i dette prosjektet bli 31 stk 1-2 roms og 19 stk 3-4 roms, dvs. at hoveddelen blir små leiligheter, spesielt 1-roms. På grunn av innvendig struktur vil 75% av leilighetene i bygget bli ensidig belyst, vendt enten mot trafikkert gate eller mot nord. Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet skeptisk til den viste planløsning av hensyn til boligkvaliteter, og bydelsdirektøren deler etatens skepsis.

Leilighetene synes imidlertid å kunne tilfredsstillere krav til lys, da vinduer i bygningen er store. I de nedre etasjer er det også ekstra stor takhøyde, og det foreslås hemsøsning.

Det kan med dette synes som det er boligene mot gate som får dårligst kvalitet idet lufting forutsettes via

ventilasjon, og ikke ved å åpne vindu. Utarbeidet støyrapport konkluderer med at det er nødvendig med lydkrav til vinduer, samt installering av mekanisk balansert ventilasjonsanlegg.

Uteareal og eksisterende balkonger mot gårdsrom tilfredsstillere støykrav.

Bydelsdirektøren mener at en med bakgrunn i ovennevnte vurderinger bør anbefale at antall 1-roms leiligheter bør reduseres ved å slå sammen to eller flere av disse. Leilighetene vil imidlertid fortsatt være enten vendt mot nord eller mot støyutsatt side. Det begrensede utearealet betyr også at bygningen ikke synes spesielt godt egnet for boliger, og spesielt ikke familieleiligheter. Imidlertid kan andre grupper finne slike boliger attraktive og tilfredsstillende for sitt behov, da de vil ha en svært sentral beliggenhet.

Miljøoppfølgingsprogrammet (MOP) som følger saken er et privat dokument for selger ved avhending av

eiendom innenfor området. Programmet forutsetter at gjeldende lover og forskrifter på miljøområdet legges til grunn og følges opp. I tillegg definerer programmet konkrete miljømål, som bla omfatter vann, energi, avfallshåndtering og anleggsperioden, samt parkering og utomhusanlegg. Reguleringskrav sikrer at MOP skal følges.

Bydelsdirektøren vil anbefale bydelsutvalget å anmode tiltakshaver om å legge til rette for en renovasjonsløsning som kan ta høyde for et forventet krav om utsortering av flere avfallsfraksjoner (øket kildesortering).

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

1. Bydelsutvalget mener at en i reguleringsbestemmelsenes paragraf 2 bør beholde formålene museum og kontor, i tillegg til at en også tar inn formålene bolig, bevertning, forsamlingslokaler, undervisning og kulturformål. Bydelsutvalget mener at dette bør gjøres fordi det ikke ser ut til at bygningen i sin helhet er spesielt godt egnet til boliger.
2. Bydelsutvalget ønsker ikke overetablering av 1-roms leiligheter i enkeltområder i bydelen, på grunn av faren for negative demografiske utfall av dette. Bydelsutvalget mener generelt, og i likhet med reguleringsplanen for Pilestredet Park, at 1-romsleiligheter/hybler bør brukes som studentboliger.

Planen for Pilestredet Park i sin helhet har en ramme i forhold til 1-roms leiligheter begrenset oppad til 150, og bydelsutvalget ønsker ikke at denne begrensningen overskrides.

3. Bydelsutvalget vil anmode tiltakshaver om å legge til rette for en renovasjonsløsning for bygget som kan ta høyde for et fremtidig forventet krav om utsortering av flere avfallsfraksjoner (øket kildesortering).

Tone Frønes
bydelsdirektør

Frantz Leonard Nilsen
bydelsoverlege

Trykte vedlegg:

1. Følgerev fra Pbe, forslagsstillers saksfremstilling m/vedlegg.
2. Bydelsutvalgets saksfremstilling og vedtak av 15.06.2004
3. Parkeringsløsning
4. Forhåndsvarsel av 05.05.2004

Reguleringsbestemmelser for

NORDAHL BRUNS GATE 21, PILESTREDET PARK FELT A1 Gnr. 208 og bnr. 538

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200310600, datert 02.11.2004.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Spesialområde bevaring (boliger og bevertning).

§ 3

Spesialområdet bevaring

Bygningen tillates ombygget innenfor eksisterende volum. Gesims- og mønehøyder skal ikke endres, og bygningens eksteriørmessige karakter skal opprettholdes.

Det tillates ombygging, hvor tiltak som kan gjennomføres uten hinder av bevaringsregulering omfatter takvinduer og arker i takets skråflate, og enkelte takterrasser.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer

søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

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

§ 4

Bruk, lokalisering

Bevertning tillates kun lokalisert i underetasje og 1. etasje.

§ 5

Leilighetsfordeling

Det skal være maks 60% 1-roms og 2-roms, hvorav maks 55% av dette kan være 1-roms leiligheter. Videre skal det være minimum 40% 3-roms eller større, hvorav minimum 45% av dette er 4-roms eller større. Det kan i tillegg tilrettelegges spesielt for ett-roms studioleiligheter med fellesareal i deler av underetasjen. Disse leilighetene skal ligge mot nord, og ha egen inngang fra portrom.

§ 5

Parkering

Det stilles ikke krav til bilparkering på egen grunn.

Bilparkering sikres i nærliggende parkeringsanlegg i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Sykkelparkering skal etableres på egen grunn i henhold til Miljøoppfølgingsprogram for Pilestredet Park.

§ 6

Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan for den ubebygde del av eiendommen. Planen skal vise at utomhusarealene opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan og overordnede retningslinjer for hele Pilestredet Park.

Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 7

Forurensning

Mål i Miljøoppfølgingsprogrammet (MOP) for Pilestredet Park skal følges.

Bebyggelsen og utearealet skal sikres mot støy iht Miljøverndepartementets skriv T-8/79.

