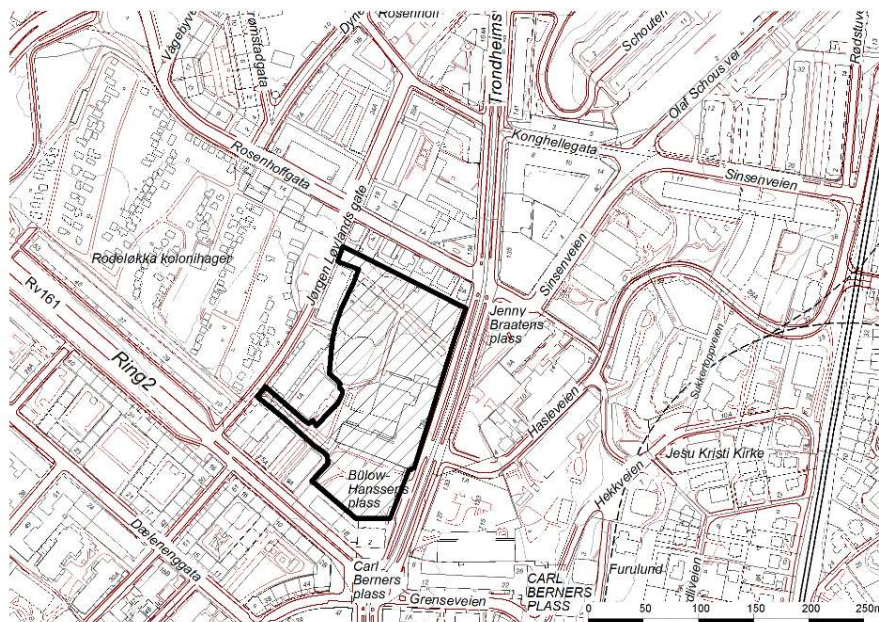


Plan- og bygningsetaten

Trondheimsveien 132, Carl Berners plass Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering med konsekvensutredning

Oslobygg KF foreslår å omregulere Trondheimsveien 132 (Sophies Minde) fra bolig til barnehage med inntil 20 avdelinger og ulike bydelsfunksjoner. Viktige naturverdier og kulturminner, herunder alle byggene, bevares og Lindealleen åpnes opp. Planforslaget sikrer 19,2 m² uteareal per barn. Området ligger delvis i rød støysone og planforslaget med barnehage er dermed i strid med kommuneplanen. Støyen er imidlertid ensidig, og plan- og bygningsetaten mener at den foreslåtte løsningen gir akseptable støyforhold. I saken behandles reguleringsplanforslag og byggesak felles jf. § 12.15 i plan- og bygningsloven, og offentlig ettersyn er dermed også nabovarsling av byggesaken. Plan- og bygningsetaten mener forslaget vil tilføre nabolaget mye, og anbefaler planforslaget.



Bydel: Grünerløkka Saksnummer: 201817368

Gnr./bnr.: 227/574 Dokumentnummer: 104

Dato: 21.09.2022

Basert på innsendt dokument med dato: 06.09.2022

Husk alltid å oppgi saksnummer ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten.



Innhold

1	Hovedtrekk i planforslaget	4
1.1	Sammendrag	4
1.2	Plan – og bygningsetaten ber særlig om tilbakemelding om støysituasjonen, overvannsløsningen samt gjenoppbygging og fremtidig bruk av Villa Sorgenfri.....	6
1.3	Eksisterende og framtidig byplangrep	9
2	Premisser	10
2.1	Bakgrunn for forslaget	10
2.2	Konkrete føringer fra overordnende planer	13
2.3	Plan- og bygningsetatens stedsanalyse.....	23
2.4	Tabell for temaer som alltid skal undersøkes som del av detaljreguleringen.	24
3	Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget	27
3.1	Forslagets nøkkelopplysninger	27
3.2	Eieropplysninger	31
3.3	Forslagsstillers anbefalingskart	32
3.4	Beskrivelse av planforslagets byplangrep og hva forslaget sikrer	33
3.5	Konsekvensutredning	54
3.7	Konsekvenser av planforslaget	76
3.8	Forslagsstillers faglige begrunnelse for den valgte løsningen.....	110
4	Medvirknings- og samarbeidsprosesser.....	114
5	Plan- og bygningsetatens foreløpige anbefaling og konklusjon.....	118
5.1	Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av planforslaget	118
5.2	Foreløpig konklusjon.....	130
6	Kart og bestemmelser	132
6.1	Nedskalert plankart.....	132
6.2	Reguleringsbestemmelser	133
7	Beslutning om offentlig ettersyn	150

Hva er et planforslag til offentlig ettersyn?

Hvis noen ønsker å bygge eller verne noe som bryter med det kommunen har bestemt før, må kommunen vedta en ny reguleringsplan først. Planer for mindre områder heter detaljreguleringer. Både kommunen, privatpersoner, utbyggere, organisasjoner og andre myndigheter kan komme med forslag til detaljreguleringer, men det er fagkyndige som byplanleggere og arkitekter som utarbeider planforslaget.

Plan- og bygningsetaten gir råd til de fagkyndige om hva planforslaget må inneholde, og noen ganger lager vi egne alternative forslag.

En viktig del av arbeidet med reguleringsplanen er å få innspill fra innbyggerne. Alle kan komme med innspill i to runder i planarbeidet: Når planarbeidet starter (ved varsel om oppstart) og når forslaget er utarbeidet (ved offentlig ettersyn). Alle planforslag som sendes på offentlig ettersyn skal vise konsekvensene av forslaget, inneholde en vurdering av om forslaget følger opp overordnede planer, og få fram hvilke interesser som står mot hverandre og hvilke som er prioritert. For eksempel kan en interessekonflikt være om vi skal ta mer hensyn til historiske bygninger enn ønsket om flere boliger i byen. Vi i Plan- og bygningsetaten gjør også en vurdering av forslaget og konsekvensene av det.

Både Plan- og bygningsetaten og den som har laget planforslaget, vurderer hvordan uttalelsene skal påvirke planforslaget. Forslagsstilleren oppdaterer planforslaget, og vi sender det til politisk behandling i bystyret. Det er Oslo Bystyre som vedtar den endelige bruken og byggene for området, og den faglige anbefalingen fra Plan- og bygningsetaten er en del av saken de får presentert.

Hvordan lese dokumentet?

Dette er ett felles dokument som består av forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering. Plan- og bygningsetaten er juridisk eier av dokumentet, men der det står "Forslagsstillers tekst" (hovedsakelig del 4), har forslagsstiller skrevet denne. Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslagsstillers tekst finnes i separate, tydelig merkede bokser.

Avsnitt skrevet av Plan- og bygningsetaten har gul/oransje overskrifter, mens avsnitt hvor forslagsstiller er avsender, har blå overskrifter. Sorte overskrifter er brukt på avsnitt som inneholder fakta.

1 Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Sammendrag

Hensikten med forslaget

Hensikten med planforslaget er å etablere Sophies Minde barnehage permanent. Denne har vært midlertidig i Trondheimsveien 132 siden 2008. Oslo kommune kjøpte tomten i 2004 for å sikre barnehagekapasitet i området. Siden har det vært midlertidig barnehage i Sophies Minde bygget. Barnehagen har slik det kommer frem av undersøkelser med foresatte og dialog med bydelen vært svært godt likt med fornøyde barnehagebarn og foresatte.

Planforslaget

Hensikten med forslaget er etablere en barnehage med 20 avdelinger samt bydelsfunksjoner for bydel Grünerløkka i Sophies Minde-bygningen. Eksisterende bebyggelse foreslås regulert til bevaring. Lavbygget i bakgården foreslås revet. Villa Sorgenfri tillates de- og remontert som en historisk korrekt kopi. Grøntstruktur skal ivaretas og gangforbindelser gjennom planområdet (Lindealleen) skal åpnes og sikres for allmennhetens bruk, slik at området kobler seg til nærområdet på en god måte. Dette, sammen med oppgradering av utearealer tilknyttet barnehagen og av Bülow Hanssens plass vil skape nye forbindelser og møteplasser for beboerne bydelen. Den tette støyskjermen langs Trondheimsveien erstattes med en ny, mer transparent skjerm som både har åpning mot veien, aktivitetselementer og felter med gjennomsyn. Planforslaget sikrer 19,2 m2 uteareal per barn. Det foreslås ikke etablert ny bebyggelse i planen.

I arbeidet med planforslaget er det igangsatt parallellbehandling av plan og byggesaksbehandling (jf. pbl §§1-7, 12-15 og 21-4). Det vil si at høringen av planforslaget til offentlig ettersyn også inkluderer nabovarsling av byggesaken. Dette gjelder kun dersom det ikke blir vesentlige endringer i forslaget, da må det nabovarsles på nytt.

Konsekvenser

Det planlegges en permanent barnehage i støyutsatt område. Avbøtende tiltak vil sikre at 90% av utearealene i barnehagen ligger innenfor akseptable støyforhold. Trondheimsveien er trafikkert og bidrar til at store deler av Sophies Mindes fasade ligger i rød støysone. Ny støyskjerm langs Trondheimsveien vil bedre støyforholdene i uteoppholdsarealene til barnehagen.

Planforslaget vil bidra til å samle flere bydelsfunksjoner sentralt i bydelen i et område med svært god tilgjengelighet med kollektivtrafikk, til fots eller med sykkel. Planforslaget gir flere adkomstpunkt til barnehagen for gående og syklende. Det sikres en trafiksikker løsning for adkomst, varelevering og renovasjon i sør som separerer gående fra kjørende. Antallet parkeringsplasser innenfor området reduseres til to plasser for HC, i tråd med politiske føringer.

Hele Sophies Minde bygget får en funksjon, og bruk er en viktig forutsetning for bevaring. Det vil være mindre endringer i fasaden, disse er avklart med Byantikvaren, og konsekvensene er vurdert i konsekvensutredningen for kulturminner.

Villa Sorgenfri skal demonteres, monteres og tas i bruk. Plan- og bygningsetaten er opptatt av at det sikres en fremtidig bruk av bygget som kommer nærmiljøet til gode og som bidrar til å aktivisere området, samtidig som den er forenlig med bevaringen.

Innenfor planområdet finnes det naturtyper med både A- og C-verdi. Eikekollen er registrert med A-verdi og både Lindealleen og de gamle trærne i planområdet har C-verdi. Både naturtype med verdi A og C reguleres med hensynssone H560 – bevaring naturmiljø. Noen av trærne registrert med C-verdi ligger innenfor barnehagens uteareal og barnas lek kan påvirke disse lokalt viktige naturverdiene. Naturtypene med A-verdi ligger utenfor uteoppholdsarealet til barnehagen og er dermed bedre skjermet for slitasje. Planforslaget sikrer samlet sett mer grønnstruktur enn i gjeldende regulering, da eikekollen sør for Villa Sorgenfri reguleres til friområde.

Endret løsning for overvann i planområdet etter tretrinnsstrategien vil bidra til at overvann håndteres lokalt ved at det opparbeides mer permeable overflater og lokal overvannshåndtering. På denne måten bidrar planen til å bremse både hastigheten og mengden på avrenningen fra området til det kommunale avløpsnett.

Planforslaget sikrer opparbeidelse av større deler av området enn hva som er tilfellet i dag. Uteoppholdsarealet til barnehagen skal opparbeides med kvalitet i utformingen, og blir tilgjengelig utover barnehagens åpningstider og kan bidra til bruk og aktivisering av området. Bülow Hansens plass og Lindalleen kan bli gode, grønne tilskudd til nærområdet. Samtidig legger planforslaget opp til at Sophies Minde bygget utformes slik at det er muligheter for leie av lokaler i deler av bygget som også kan komme nærmiljøet og naboer til gode.

Plan- og bygningsetatens vurdering og foreløpige konklusjon

Plan- og bygningsetaten mener at planområdet er godt egnet til å etablere barnehage, og er også positiv til kombinasjonen av barnehage og bydelsfunksjoner. Bydelsfunksjoner knyttet til barn og unge kombinert med barnehage vil være en god måte å oppnå sambruk, uten at det samtidig fører til konkurranse om utearealer. Tomten ligger sentralt plassert i byen med gode forbindelser for gående, syklende og kollektivreisende.

Trondheimsveien gir rød støysone både på utearealene, og fasaden til Sophies Minde-bygget. Det er i strid med kommuneplanen å anlegge barnehage i rød støysone. Planforslaget løser støysituasjonen ved å lage en støyskjerm for barnehagens utearealer, samt gjennom støydempende tiltak i fasaden. Kommuneplanen og T-1442 skal sikre at vi i utgangspunktet planlegger en god plassering av ulike formål. Plan- og bygningsetaten mener denne plasseringen av barnehagen er helhetlig god, selv om en side er støyuutsatt. Det er behov for barnehager der folk bor, også i tett by, og resten av tomten har både tilfredsstillende støynivåer, og grønne kvaliteter som vil gi gode uteoppholdsarealer.

Planområdet har store verneverdier når det gjelder kulturminner og naturmangfold, med mange verdifulle kvaliteter knyttet til både bygningsmasse og utearealer. Disse kvalitetene

vil være viktige å ivareta for et område under stor utvikling og med omfattende boligutbygging. En spørreundersøkelse gjennomført på oppdrag for Omsorgsbygg viser at befolkningen i nærområdet til Sophies Minde og Carl Berners plass etterspør flere møtesteder, parker og lokale tilbud.

Plan- og bygningsetaten argumenterte i utgangspunktet for at barnehagefunksjonen skulle få lokaler bare i 1. og 2. etasje for å sikre barna relativt kort vei innenfra til utearealene. Forslagsstiller viser barnehagefunksjonene plassert også i 3. og 4. etasje, der 4 etasje benyttes til barnehagens administrasjon. Høyere terreng i nord, gir at avdelinger i 3 etasje likevel kun har en etasje ned for å komme ut på terreng. Vi ser at denne løsningen oppfyller Plan- og bygningsetatens opprinnelige intensjon.

Bydelsfunksjoner med inngang fra Bülow Hanssens plass tror vi vil gi mer aktivitet og opphold i parken. Løsningen som er foreslått endrer terrenget langs fasaden. Vi mener endringen foran den historiske bygningen er godt løst, og tror det vil bli et velfungerende og uformelt møtested, også utenfor åpningstidene til bydelsfunksjonene i bygget.

Plan og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

1.2 Plan – og bygningsetaten ber særlig om tilbakemelding om støysituasjonen, overvannsløsningen, gjenoppbygging og fremtidig bruk av Villa Sorgenfri, verneinteresser samt renovasjonsløsning som innebærer kjøring på gangvei

Plan- og bygningsetaten ber særlig om tilbakemelding fra:

Statsforvalteren i Oslo og Viken	(Etablering av barnehage i rød støysone)
Vann- og avløpsetaten	(Løsningene for overvann)
Allmennheten, naboer og interessenter	(Allmennhetens tilgjengelighet, bruk av Villa Sorgenfri)
Byantikvaren	(Verneinteresser, særlig bestemmelser om gjenoppbygging av Villa Sorgenfri)
Bymiljøetaten og Renovasjonsetaten	(Foreslått renovasjonsløsning for Villa Sorgenfri og videreføring av eksisterende renovasjonsløsning for Jørgen Løvlands gate 7)

1.2.1 Vi ber Statsforvalteren i Oslo og Viken om en tilbakemelding på planforslagets håndtering, og plan- og bygningsetatens vurdering, av støysituasjonen

Kommuneplanen tillater ikke nye skoler og barnehager i rød støysone. Plan- og bygningsetaten anbefaler likevel barnehage på denne plasseringen, fordi det er behov for barnehager i tett by, den har andre, store kvaliteter, og fordi støyforholdene på barnas utearealer blir tilfredsstillende. Plan- og bygningsetaten mener plasseringen av barnehage er akseptabel, men har stilt spørsmål ved om det er riktig å plassere avdelinger med hovedfasade mot Trondheimsveien. Forslagsstiller har argumentert med at innvendig støynivå vil bli sikret gjennom tiltak i fasaden, og at det uansett ikke bør være vinduer som kan åpnes i 2. og 3. etasje i barnehager. Vi ber om en tilbakemelding fra Statsforvalteren på planforslagets håndtering av den konkrete støysituasjonen og på vår vurdering (se s. 114). Se også særlig på reguleringsbestemmelser 3.1.1 Støy og støyutredning (vedlegg).

1.2.2 Vi ber VAV om en tilbakemelding på foreslått overvannsløsning

Planforslaget reduserer dagens påslipp til offentlig anlegg. Det er ikke anbefalt å infiltrere alt overvann på tomten. Dette er begrunnet med at de historiske bygningene ikke har fundament eller kjellervegger som er beregnet for øket vanntrykk i grunnen. Overvannsløsningen viser fordrøyningsmagasiner nær den gamle bygningen, men ikke infiltrering i grunnen nær fasaden på det gamle bygget. Flomveier er gjort rede for. Flomveien passerer løsning for nedgravde avfallsbeholdere.

Se kap. 5.1.9 (s. 130) i denne saksfremstillingen og Fagrapport overvann av Ingenia: Utgave B Revidert etter tilbakemeldinger fra plan- og bygningsetaten datert 01.07.2022 s. 90.

Vi ber om tilbakemelding fra VAV på om løsningen kan anbefales.

1.2.3 Vi ber allmennheten, naboer og interessenter om innspill til fremtidig bruk av Villa Sorgenfri

Villa Sorgenfri er regulert til bevaring, men er i såpass dårlig forfatning at Plan- og bygningsetaten har gitt tillatelse til de- og remontering. Uavhengig av hvor mye av den opprinnelige villaen som kan bevares, mener vi det er viktig at den fremdeles blir gjenoppbygget, fordi den har en prominent plass i kulturmiljøet på stedet. Vi har i vår tillatelse i byggesaken lagt til grunn at Villa Sorgenfri skal gjenoppbygges som en tro kopi, og at man må finne et formål som passer til bygget, slik man ville gjort med et godt bevart verneverdig bygg. Vi ber derfor om innspill til hva villaen kan brukes til når den står ferdig. Hvilke aktiviteter og bruksområder egner den seg til? Finnes det tilbud i bydelen som mangler et sted å være, eller finnes det behov for tilbud som ikke eksisterer i dag? Hvilke behov har barn og unge i bydelen? Vi ber om innspill på dette blant bemerkningene til offentlig ettersyn.

1.2.4 Vi ber Byantikvaren om tilbakemeldinger på hvordan de kulturhistoriske verneverdiene er tatt vare på i forslaget, og særlig på bestemmelser om Villa Sorgenfri.

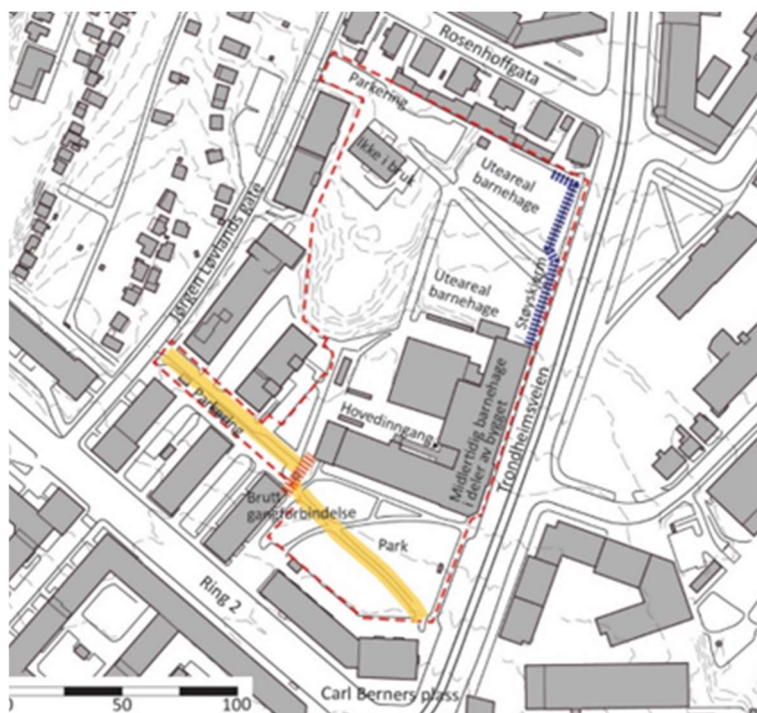
Det er store kulturminneinteresser knyttet til Sophies Minde bygget, Villa Sorgenfri og de tilhørende hageanleggene. Det er utført konsekvensutredning av kulturminner (vedlagt), og denne konkluderer med at det som vil føre til minst miljøskade vil være en skånsom de- og remontering av Villa Sorgenfri. Planforslaget føyer seg etter denne konklusjonen, og sikrer bevaring av villaen samt bestemmelser som tillater at villaen de- og monteres som en historisk korrekt gjenoppføring i konstruksjon, form, materialer og detaljer. Vi har gitt tillatelse til dette arbeidet, se vårt saksnnummer 202200570. Vi ber om Byantikvarens tilbakemelding på hvordan de kulturhistoriske verneverdiene ivaretas i planforslaget, og særlig på reguleringsbestemmelser 8.3 Kulturmiljø H570_2 (Sorgenfri). Se også kap. 5.1.4 og 5.1.5 for vår vurdering.

1.2.5 Vi ber Bymiljøetaten og Renovasjonsetaten om tilbakemelding på foreslått renovasjonsløsning for Villa Sorgenfri og videreføring av eksisterende renovasjonsløsning for Jørgen Løvlands gate 7.

Renovasjon for Villa Sorgenfri planlegges plassert nord for bygningen, og det er behov for nødvendig kjøring på gangveg for tømning av nedgravde renovasjonsbeholdere. Den samme kjøringen over gangvei gjelder for tømning av eksisterende renovasjonsbeholdere for Jørgen Løvlands gate 7. Dette er slik situasjonen har vært i dette området til nå, og vi ser ikke andre, bedre løsninger. Gangveien vil bli benyttet som adkomst til barnehagen og konflikt med renovasjonskjøretøy vil kunne oppstå. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding fra Bymiljøetaten og Renovasjonsetaten på foreslått renovasjonsløsning for Villa Sorgenfri og videreføring av eksisterende renovasjonsløsning for boligene i Jørgen Løvlands gate 7. For vår vurdering, se kap. 5.1.8.

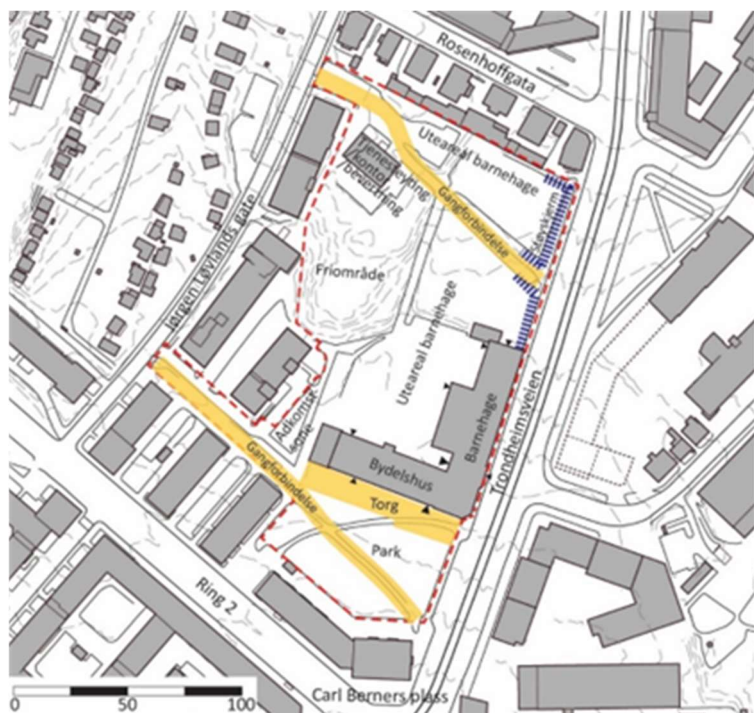
1.3 Eksisterende og framtidig byplangrep

1.3.1 Skisse av eksisterende byplangrep



Figur 1: Eksisterende byplangrep.

1.3.2 Skisse av fremtidig byplangrep



Figur 2: Fremtidig byplangrep.

2 Premisser

2.1 Bakgrunn for forslaget

I 2016 ble det utarbeidet en konseptvalgutredning (KVU) for Sophies Minde-området. Bakgrunnen for utredningen var å finne en løsning for hvordan Oslo kommune best mulig kunne utnytte Sophies Minde-bygningen med tilleggende arealer til barnehagedrift. Målet var å sikre permanent drift av dagens midlertidige barnehagekapasitet og sikre ny kapasitet for å møte behovet for nye barnehageplasser i de neste 10- 15 årene. Grunnlaget for KVUen ble først utarbeidet i 2010 med en mulighetsstudie, som deretter ble oppdatert høsten 2015.

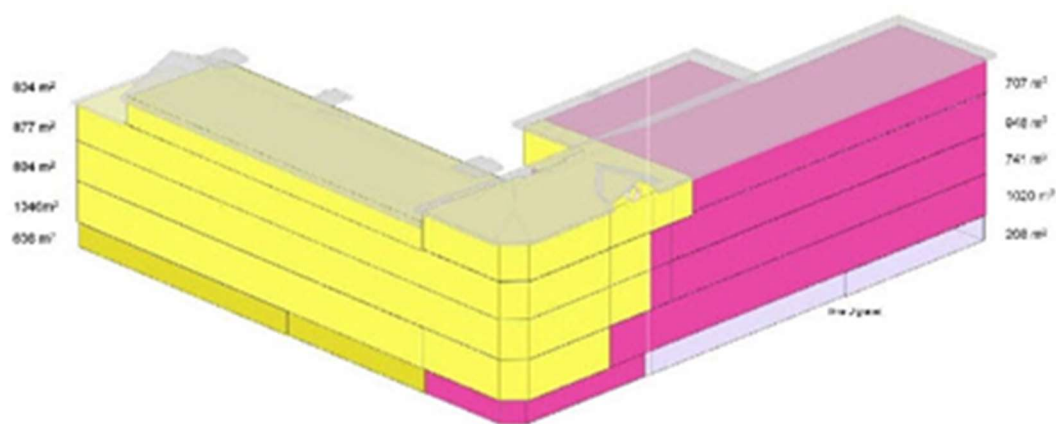
I tillegg til 0-alternativet, altså å bruke området som i dag, ble det utredet fire hovedalternativer, som så på forskjellige måter å bruke eksisterende bebyggelse og i kombinasjon med nybygg på de ubebygde delene av området. Det ble ikke tatt stilling til bruk av Villa Sorgenfri, men forutsattes den samme bruken i alle utredningsalternativene.

PBE gjorde, etter henvendelse fra OBY, en vurdering av reguleringsrisiko for utredningsalternativene i KVU (saksnr. 201608013). På bakgrunn av føringer om bymessig utvikling langs Trondheimsveien i ny kommuneplan (KP 2015), anbefalte PBE en videreføring av alternativ 1 med nybygg nord for Lindealléen. Man konkluderte med at alle de studerte alternativene har middels reguleringsrisiko eller høyere, på grunn av krav til utearealer og store verneinteresser både knyttet til bygninger og andre kulturmiljøer som Lindealléen, samt registrert naturmangfold. Man opplyste også om at tydeligere føringer for hva som kan regnes som kompensierende arealer enn tidligere, vil medføre at man trolig ikke vil anbefale at 60% av gjeldende norm for uteoppholdsarealer kan legges til grunn i en ny plansak, men 80%, som for Støperiet barnehage i nærheten.



Figur 3: Alternativ 1 i KVU 2016 ble anbefalt av PBE på bakgrunn av kommuneplanens føringer om bymessig utvikling langs Trondheimsveien. Alternativet innebærer 19 barnehageavdelinger i eksisterende bygning og 12 avdelinger i nybygg nord for Lindealléen.

I 2017 ble det gjort en tilleggsvurdering til mulighetsstudiet med hensikt å undersøke et alternativ som gjennom økt sambruk og samskaping representerer en ny måte å tenke bruk av eksisterende bygning med uteområde på. Det nye alternativet baserer seg på at det ikke etableres nybygg innenfor området, men at barnehage etableres i sin helhet i Sophies Minde-bygningen, og at resterende arealer brukes for kontorformål, i første hånd for bydelsadministrasjonen i Bydel Grünerløkka. Det ble sett på to alternativer med hhv. 29 og 36 barnehageavdelinger (alternativ 5A og 5B), der østfløyen langs Trondheimsveien i hovedsak foreslos benyttet til barnehagefunksjonen, og sørfløyen mot Bülow-Hanssens plass ble benyttet for andre formål. Det ble konkludert med at en slik vertikal fordeling mellom barnehage og andre brukere vil være gunstig for begge parter, og muliggjøres gjennom allerede eksisterende innganger og vertikale kommunikasjonsstammer. Det blir klare og ryddige skiller mellom virksomhetene. Fløyen mot Bülow-Hanssens plass vil være en gunstig beliggenhet med god eksponering for en eventuell leietaker. Utadvendte funksjoner i 1. etasje og u-etasje vil trekke folk gjennom parken og videre inn gjennom området og aktivisere det i større grad enn i dag.



Figur 4: Arealdisponering av Sophies Minde-bygningen alternativ 5A. Barnehage i areal farget lilla, og kontor i areal farget gult.

Det ble gjort en kvalitativ vurdering av alternativ 5A og 5B og det tidligere foretrukne alternativ 2 (nybygg for barnehage nord for Sophies Minde-bygningen, og andre funksjoner i eksisterende bygg). I vurderingen kom alternativ 5A (med 29 barnehageavdelinger) best ut, og «Grunnlag for bestilling av forprosjekt med reguleringsplan» fra Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap ved Bestillerenhet for barnehager (2019), konkluderer med at dette skal legges til grunn for videre arbeid. Økning av barnehagekapasiteten prioriteres, og løsninger med nybygg som reduserer tilgjengelig uteoppholdsareal er ikke aktuelt.

Krav	Score		
	Alt 2	Alt 5A	Alt 5B
Sikre kapasitet som dekker lovfestet rett			
Utnyttelse av Sophies Minde-området			
Barnehagen har høy miljøstandard			
Reguleringsrisiko			
Bevaring av Sophies Minde-området			
RANGERING	3	1	2

Figur 5: OVKs (Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap) kvalitative vurdering av alternativene viser at alternativ 5A kommer best ut. Barnehagekapasiteten for alternativ 5B ble vurdert å ha risiko for at avdelinger ikke ville bli tatt i bruk ved ferdigstilling av barnehagen, grunnet for høy kapasitet.

I tilrådingen til bestillingen til OBY redegjør Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap for fremdriftsmessige behov. Det konkluderes med at barnehagen bør være på plass i 2023, og bydelslokalene helst i 2020. Byrådsavdelingen ser at dette kan være vanskelig og ber derfor OBY om å undersøke om det kan være mulig å forsere fremdriften på noen områder, herunder om prosjektet kan realiseres uten at området er ferdigregulert.

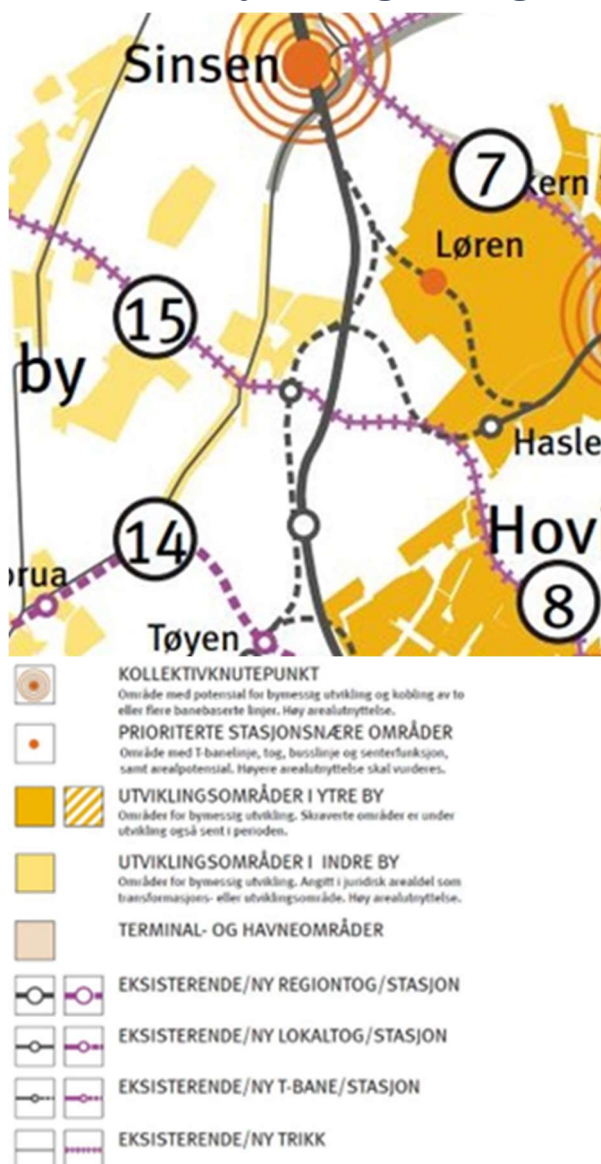
Dokumenter som omtales i dette avsnittet er unntatt offentlighet, og er derfor ikke tilgjengelige i plansaken.

2.2 Konkrete føringer fra overordnende planer

2.2.1 Kommuneplan 2018, samfunnsdelen med byutviklingsstrategi

Kommuneplan 2018 har som målsetting å skape en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Det er flere strategier for å oppnå dette, som å sikre gode skoleveier og legge til rette for at barnehager, skoler og skolegårder skal romme flere funksjoner og muligheter, slik at de kan brukes til flere aktiviteter utenfor barnehage-/skoletiden. Kommuneplanen fremhever viktigheten av smart byutvikling gjennom sambruk, slik at både bygninger og uteoppholdsarealer brukes en større del av dagen enn innenfor primærfunksjonens åpningstid.

Samfunnsdelen sier også at barn skal ha mulighet til naturopplevelser i hverdagen nær der de bor, og utearealer på skoler og barnehager skal romme mange funksjoner og muligheter, også til fritidsbruk. Gode planlagte uteområder, for eksempel i tilknytning til barnehage og skole, kan gi barn bedre tilgang på natur. Utforming av bygg og uterom skal fremme tilgjengelighet, trygghet og inkludering, og estetiske opplevelser, blant annet gjennom belysning, møblering og kunst. Busker, trær og parker skal beskyttes og styrkes.



2.2.2 Kommuneplan 2015, arealdelen

Inntil ny arealdel for Kommuneplan for Oslo 2018 er vedtatt gjelder arealdelen til kommuneplan 2015.

Planområdet ligger innenfor utviklingsområder U2 – knutepunktsområde og U4 – strøksgate. For område U2 er det gitt bestemmelser som skal sikre bymessig utforming gjennom høy tetthet og kvaliteter i offentlige rom. Utviklingsområde U4 skal bygge opp under Trondheimsveien som strøksgate med publikumsrettede funksjoner mot gaten. Bülow-Hanssens plass er sikret som eksisterende grønnstruktur.



Figur 7: Utsnitt fra kommuneplanens arealbrukskart

Hensynssoner

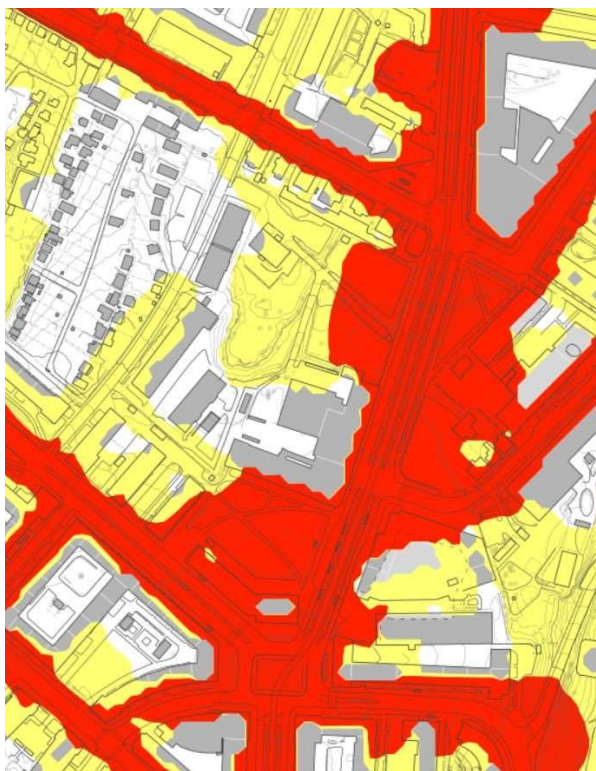
Deler av Bülow-Hanssens plass sør i planområdet ligger innenfor sikringssone «Andre sikringssoner H190 -2 (restriksjoner for anlegg i grunnen)». Hensikten med sikringssonen er å sikre arealer for fremtidig T-banetunnel.



Figur 8: Utsnitt fra kommuneplanens plankart over hensynssoner.

Temakart 1 Støy

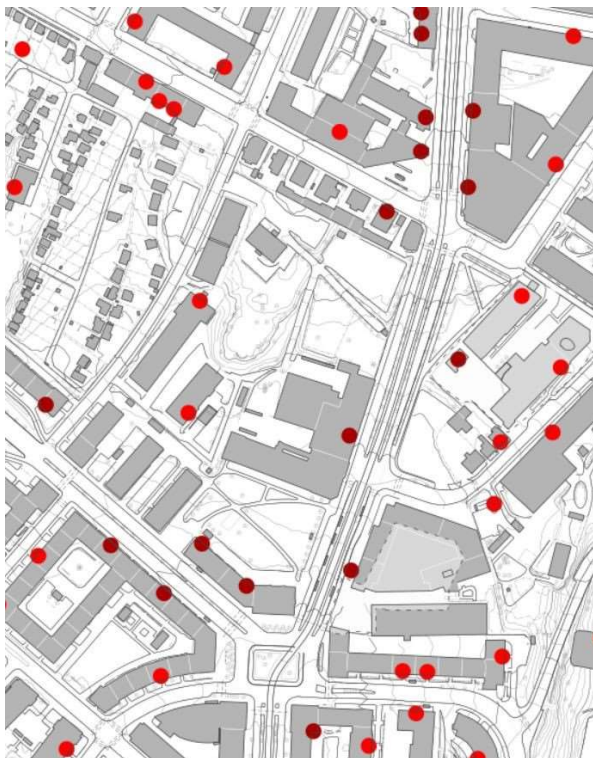
Hoveddelen av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone, der hovedkilden for støy er veitrafikk i Trondheimsveien. Området ligger innenfor kommuneplanens avvikssone for støy, der støyfølsom bebyggelse kan plasseres i gul/rød sone dersom vilkårene i kommuneplanens bestemmelser oppfylles. Bestemmelsene sier at grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442-12. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.



Figur 9: Utsnitt fra kommuneplanens temakart T1 Støy.

Temakart 2 Luftforurensing (nitrogendioksid)

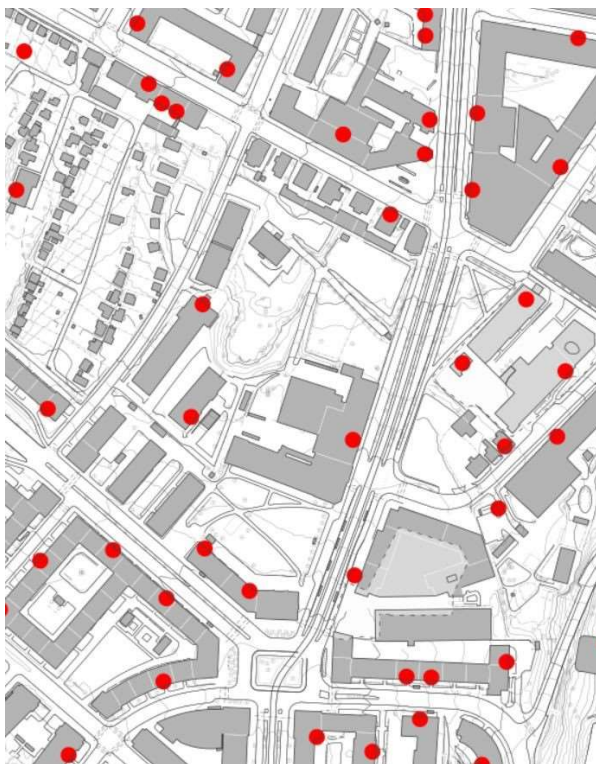
Temakart 2 viser at konsentrasjonen av nitrogendioksid langs Trondheimsveien ligger i mørkerød sone med årsmiddel over $45\mu\text{m}^3$, og lenger inn i området i rød sone med årsmiddel $40\text{--}45\mu\text{m}^3$.



Figur 10: Utsnitt fra kommuneplanens temakart T2 Luftforurensing (nitrogendioksid)

Temakart 3 Luftforurensing (svevestøv)

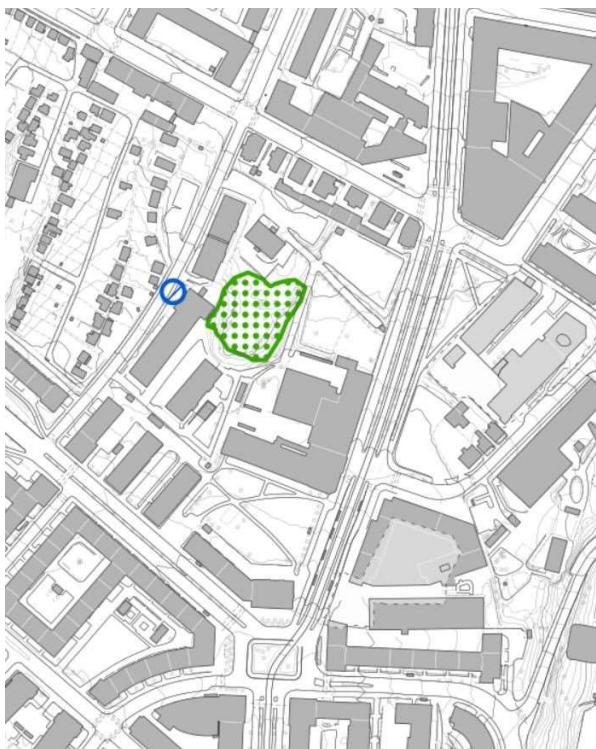
Temakart 3 viser at konsentrasjonen av svevestøv ligger i rød sone med årsmiddel 50-54 $45\mu/m^3$. Anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 skal være retningsgivende for regulering av formål som er følsomme for luftforurensning.



Figur 11: Utsnitt fra kommuneplanens temakart T3 Luftforurensing (svevestøv).

Temakart 4 Naturmiljø

Temakart for naturmiljø viser at den tidligere hagen/parken tilhørende løkkebygningen Sorgenfri, er registrert med verdifull natur. Området er markert som naturtype B-områder, som er naturtyper med regional verdi, hvor det skal særlige grunner til for å tillate tiltak som kan skade naturverdiene. Ved regulering skal verdifull vegetasjon og trær sikres.



Figur 12: Utsnitt fra kommuneplanens temakart T4 Naturmiljø.

Temakart 5 Kulturminnevern

Vernet bebyggelse og anlegg:

Innenfor planområdet er Sorgenfri, hoveddelen av bygningen Sophies Minde, samt Lindealléen og den tidligere engelske parken tilhørende Sorgenfri regulert til bevaring. Direkte utenfor planområdet ligger tidligere Kronprinsesse Märthas institutt, som også er regulert til bevaring.

Automatisk fredet gravhaug: På høydedraget i den engelske parken er det en automatisk fredet gravhaug, som er båndlagt etter Kulturminneloven.

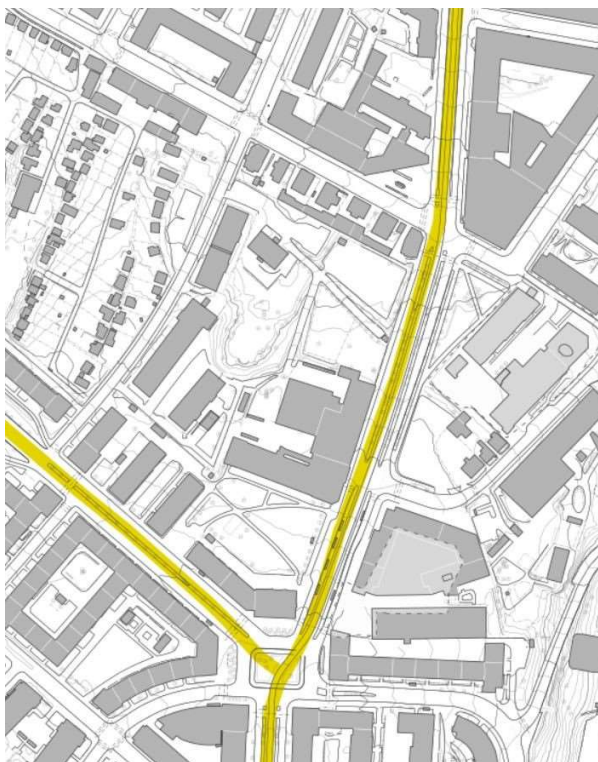
Listeført bebyggelse: En stor del av bebyggelsen i nærområdet er kommunalt listeført som prioriterte kulturminner. Dette gjelder for eksempel trehusbebyggelsen i Rosenhoffgata, Rodeløkka kolonihage og bebyggelsen langs Ring 2 som del av Harald Hals byplan.



Figur 13: Utsnitt fra Byantikvarens Gule liste i Kulturminnesøk.

Temakart 6 Blågrønn struktur

Temakart for blågrønn struktur viser at både Christian Michelsens gate (ring 2) og Trondheimsveien, som går langs planområdet, er viktige kommunikasjonsårer. Her skal eksisterende trær ivaretas, og nye trær skal plantes dersom det er mulig.

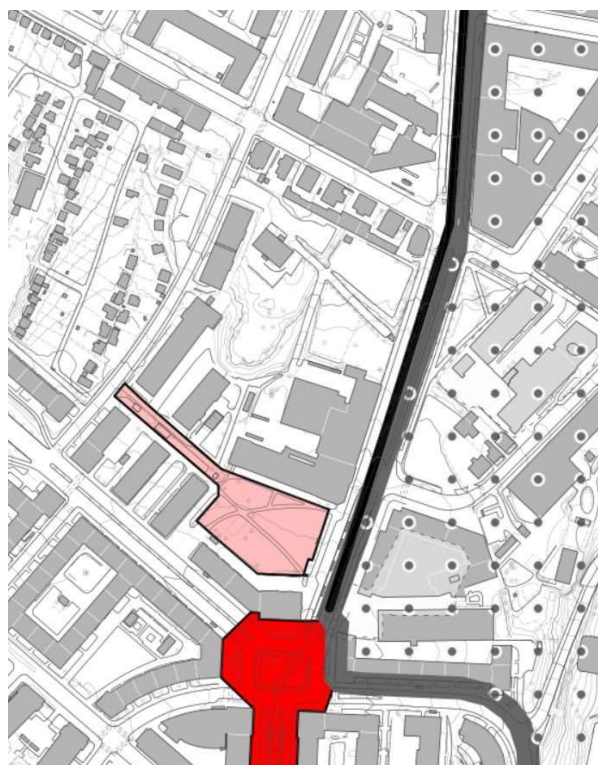


Figur 14: Utsnitt fra kommuneplanens temakart T7 Blågrønn struktur.

2.2.3 Kommunedelplan

Kommunedelplan for torg og møteplasser, KDP 17, vedtatt 22.04.2009

Planen viser Trondheimsveien langs planområdet som strøgsgate som skal tilrettelegges som møteplass. Bülow-Hanssens plass sør for Sophies Minde er markert som lokalt torg/møteplass. Carl Berners plass er markert som torg/plass som skal opprettholdes. Nye lokale torg og møteplasser skal etableres øst for Trondheimsveien ved byutvikling.

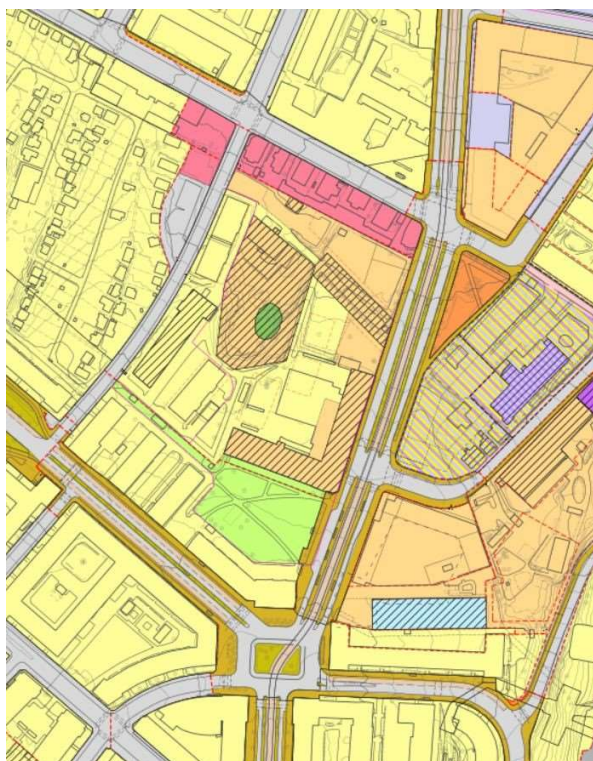


Figur 15: Utsnitt fra kommunedelplan for torg og møteplasser, KDP 17.

2.2.4 Gjeldende regulering

Planområdet med unntak av Bülow-Hanssens plass omfattes av reguleringsplan S-4370, som ble vedtatt 14.05.2008. Planen åpner for en utvikling av området med både boliger og et flertall offentlige formål som barnehage, kultur og idrett, samt næringsformål som forretning og bevertning. Bygningene Sophies Minde, Sorgenfri og en nå revet portnerbolig er regulert til spesialområde bevaring sammen med Lindealléen mellom Trondheimsveien og Sorgenfri og de tidligere hagearealene på høyden sør for Sorgenfri. Reguleringsbestemmelsene åpner for at det kan gjøres enkelte fasadeendringer på Sophies Mindebygget. På høyden sør for Sorgenfri er en gravhaug regulert til restriksjonsområde automatisk fredet kulturminne (gravhaug). Det åpnes for ny bebyggelse nord for Sophies Minde langs Trondheimsveien og mer sentralt på området. Arealet på vestsiden av Jørgen Løvlands gate, utenfor planområdet, er regulert til fellesområde (parkering) og til spesialområde (uteareal for barnehage).

Bülow-Hanssens plass sør for Sophies Minde er regulert til friområde i plan S-2255, vedtatt 28.07.1977



2.2.5 Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014.

Retningslinjene tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling

og fremme helse, miljø og livskvalitet. Viktige tema er å begrense transportbehovet, legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer samt å utvikle kompakte byer og tettsteder med særlig høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt. Hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter skal også ivaretas.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 20.09.1995, sist rettet 13.09.2019.

Retningslinjen skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal sikre medvirkning fra barn og unge i planprosesser, samt sikre at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven, veileder KMD.

Ved utarbeidelse av planforslag skal det legges vekt på løsninger som sikrer tilgjengelighet for alle, i tråd med veilederen.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

2.2.6 Regionale planer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, desember 2015.

Osloregionen vokser sterkt og i 2008 påla Stortinget Oslo og de 22 Akershuskommunene å utarbeide en felles regional plan for areal og transport (Ot.prp.nr.10, 2008-2009). Planperioden går frem mot 2030, med perspektiv mot 2050. Planen viser fordeling av veksten mellom Oslo og de 22 Akershuskommunene. Oslo skal videreutvikles som landets hovedstad, nasjonalt knutepunkt for transport og tyngdepunkt for næringsutvikling. Byutviklingen videreføres innenfra og ut. Transportsystemet skal bygge opp om den valgte strukturen, og brukes mer effektivt ved prioritering av kollektivtrafikk, sykkel og gange.

2.2.7 Andre kommunale føringer

Arkitekturpolitikk for Oslo, 26.02.2020

Arkitekturpolitikken for Oslo peker ut tydelige, felles mål for klima, estetikk og livskvalitet, og skal legge grunnlaget for at det bygde miljøet kan utformes slik at det bidrar til å fremme en attraktiv, grønn og klimavennlig byutvikling med gode levevilkår og oppvekstforhold for alle. Arkitekturpolitikken peker blant annet på at i byens vekst er historiske kvaliteter, kulturminner og kulturmiljøer viktige identitetsbærere og ressurser for både lokalmiljøet og Oslo som hovedstad. Det handler om å bruke, forvalte og utvikle kulturarven på nye måter.

Klimastrategi for Oslo mot 2030, 06.05.2020

Oslos klimastrategi er en samlet strategi for Oslos klimaarbeid. I 2030 skal Oslo være en by

tilnærmet uten utslipp av klimagasser. Denne omstillingen skal bidra til å skape en sunn, trivelig og velfungerende by, uten store sosiale forskjeller og med renere luft og vann. Strategien består av fem overordnede klimamål og 16 satsingsområder for å nå disse.

Kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i planprosessen, 10.06.2020.

Klimakriteriene er utarbeidet som en hjelp til å kvalitetssikre at utbygging skjer på en mest mulig klimavennlig og klimatilpasset måte, og kan brukes for dialog om vurderinger av klimagassutslipp og klimatilpasning i plansaker. De bygger på statlige og kommunale klimaføringer, og er forankret i Oslos kommuneplan og klimastrategi, og har 6 hovedtema:

- grønn mobilitet
- blågrønn struktur
- overvannshåndtering
- energiløsninger
- gjenbruk og materialvalg
- fossilfri byggefase

Strategi for overvannshåndtering i Oslo, 2013 – 2030, 05.02.2014

Det er forventet mer nedbør i fremtiden enn det er i dag, og vannmengden gir allerede store utfordringer. Overvann kan potensielt skape store skader på bygninger og infrastruktur, og utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales derfor å benytte seg av tretrinnsstrategien for overvann. Overvann skal håndteres åpent og lokalt på egen tomt og i et områdeperspektiv.

Strategien peker på nødvendige og konkrete tiltak, både på kort og lang sikt, for å unngå negative konsekvenser av overvann. Oslo skal ha en overvannshåndtering som møter klimautfordringer, ivaretar miljøet og bruker overvannet som en ressurs, ved hjelp av åpne og lokale løsninger.

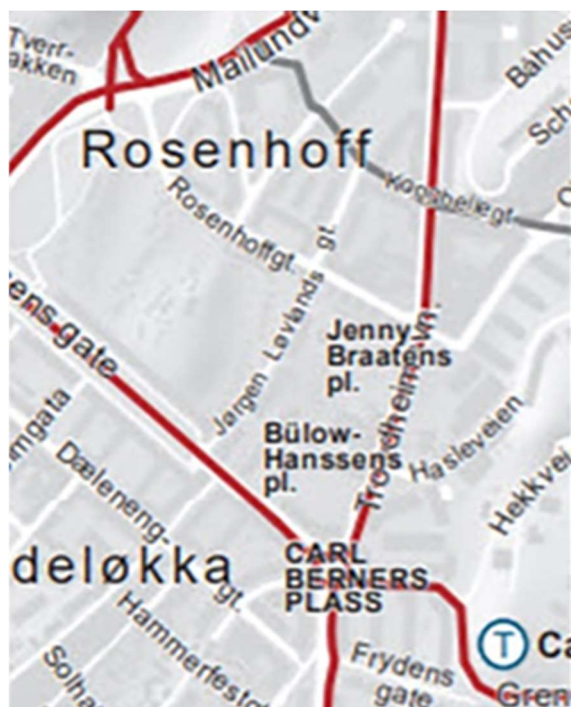
Byøkologisk program 2011 – 2026, 23.03.2011

Programmet har som målsetning at byutvikling skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Oslo skal være et bærekraftig bysamfunn der alle har rett til ren luft, rent vann og tilgang på gode friområder. Det skal skapes trivelige og miljøvennlige bydeler og nærmiljøer med servicetilbud innen gangavstand.

Plan for sykkelveinettet i Oslo, 23.05.2018

Plan for sykkelveinettet har som mål å forbedre tilgjengeligheten til sykkelveinettet samt å etablere et nett der det er trafiksikkert og attraktivt å sykle for alle. Det fremtidige sykkelveinettet legger opp til at minst 80% av Oslos befolkning skal bo innen 200 meter fra sykkelveinettet.

I planområdet nærhet er eget sykkelanlegg etablert langs ring 2, og det er markert en fremtidig løsning også i Trondheimsveien.



Figur 17: Kartutsnitt av fremtidig sykkelveinett hvor rød linje markerer eget sykkelanlegg.

2.2.8 Relevante pågående planarbeid i området

Trondheimsveien 119-125, Sinsenveien 1 og Hasleveien 4-8 - Bestilling av oppstartsmøte – Boligbebyggelse – saksnnummer: 202018759

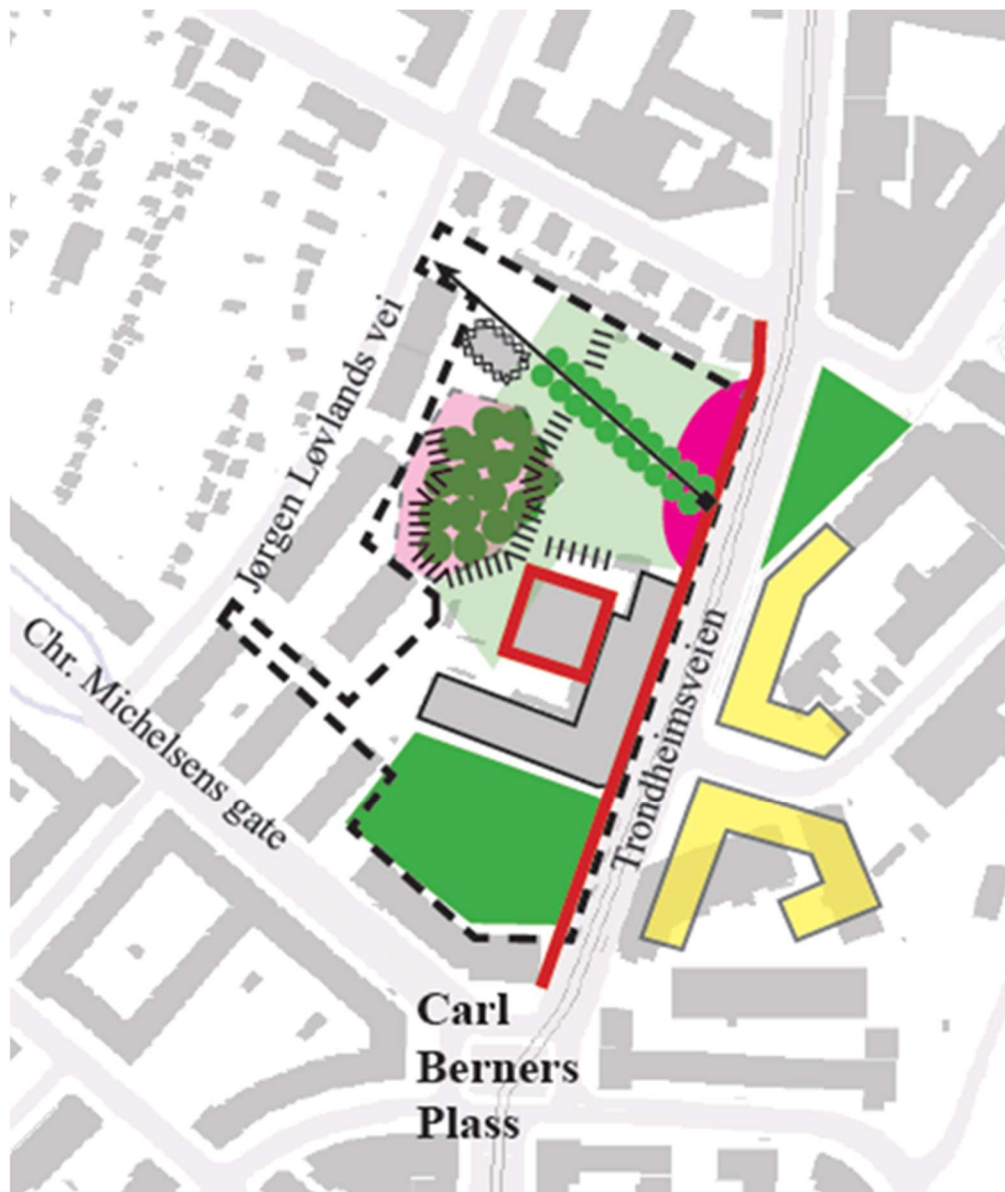
Det ble i november 2020 bestilt oppstartsmøte for omregulering av området som omfatter plan S-4888. Planinitiativet skiller seg fra gjeldende reguleringsplan gjennom at det ønsker en endring av bevaringskrav, grunnet at ett av de tre bevaringsverdige byggene har blitt revet som følge av brann. Planinitiativet ble i september 2021 stoppet av Plan- og bygningsetaten. Forslagsstiller har bedt om at beslutningen om å stoppe planinitiativet forelegges for bystyret for endelig avgjørelse.

Trondheimsveien 197C med flere – Bestilling av oppstartsmøte – Bevaring kulturmiljø – Sinsenterrassen – saksnnummer: 202100768

Byantikvaren har startet reguleringsarbeider for å sikre varig vern av det helhetlige kulturmiljøet i Sinsenbyen. Oppstartsmøte ble avholdt juni 2021. Området er fra før oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger, og er i kommuneplanen for Oslo avmerket som nasjonal kulturminneinteresse. Sinsenbyen omfattes også av Riksantikvarens NB-register over kulturmiljøer i by med nasjonale interesser. Over tid har det blitt gjort flere endringstiltak på bebyggelsen, som ifølge Byantikvaren truer miljøets enhetlige karakter.

2.3 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse

Dette er vår vurdering av hva som er det viktigste og mest karakteristiske ved stedet fra starten av arbeidet med detaljreguleringen.



Tegnforklaring

- Planområdet
- Sophies Minde
- Sorgenfri
- Dagens uterareal
- Park
- Fremtidig bygg
- Støy skjermet i dag
- Naturverdi
- Sperret forbindelse "Lindealléen"
- Baksideopplevelse
- Terrenfall
- Uteareal til boliger langs Jørgen L. vei

2.4 Tabell for temaer som alltid skal undersøkes som del av detaljreguleringen.

Tema	Oppstarts- møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor temaet omtales
Blågrønn struktur	-	Gir premisser		Det er ikke utført beregninger for blågrønn struktur. Det er imidlertid viktig å videreføre områdets grønne preg, og planforslaget sikrer dette gjennom bl.a. vern av bevaringsverdig natur, utforming av utearealer med variert vegetasjon og dyrkingsmuligheter og oppgradering av Bülow Hanssens plass. Se også overvann.
Energi- løsninger*	-	Gir premisser		Planbestemmelsene stiller krav om at tiltak over 1000 m² (...) skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Videre stilles det krav om kvalitetsprogram for miljø og energi, som skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til bl.a. energibruk. Forslagsstiller skriver i kap. 3.6 Konsekvenser av planforslaget at "Ombyggingen av Sophies Mindebygningen til barnehage og bydelshus skal gjennomføres med målsetting om BREEAM-NOR-sertifisering på nivå Breeam Very Good".
Flom	Uavklart	Gir ikke premisser		Ifølge ROS-analysen (NVE Kartdatabase) ligger ikke planområdet i et område som er utsatt for flom i verken store eller små vassdrag.

Overvann	Gir premisser	Gir premisser		Det går dreneringslinjer innenfor planområdet. Planbestemmelsene sikrer at overvann håndteres i tråd med 3-trinnsstrategien i Oslo kommune. Plan- og bygningsetaten ønsker imidlertid at overvannsplanen bearbejdes videre for å skåne bygningen for mer vann i grunnen.
Geotekniske forhold	Uavklart	Uavklart		Planområdet ligger innenfor marin grense. Geoteknisk vurdering av planområdet på overordnet nivå vurderer at globalstabiliteten er tilfredsstillende, men at stabilitet av lokale grøfter innenfor planområdet må vurderes i prosjekteringsfasen. ROS-analysen konkluderer med at det ikke er fare for skred i området.
Kulturminner	Gir premisser	Gir premisser		Det er utført en KU for kulturminner. Sophies Minne og Villa Sorgenfri er regulert til bevaring, og dette vernet videreføres i planen. Det er registrert et lokalt fredet kulturminne (gravhaug) innenfor planområdet, som tiltaket må ta hensyn til.
Gjenbruk*	-	Gir premisser		Sophies Minde-bebyggelsen skal bevarer og rehabiliteres. Plan- og bygningsetaten ønsker at man ser på om det er mulig å løse romprogrammet med mindre inngripende tiltak innendørs. Det er ikke avklart hvor store deler av Villa Sorgenfri som kan gjenbrukes, men PBE har i sin tillatelse til de- og remontering lagt vekt på at villaen skal bygges opp som en tro kopi. Se PBEs vurdering, kap. 5.1.4.
Miljøforhold	Gir premisser	Gir premisser		Planforslaget er i strid med kommuneplanen, da det foreslås å legge barnehage i rød støysone. Planområdet omfattes av rød og gul

				støysone og ligger innenfor aktsomhetssone for forurenset grunn. Planområdet ligger også i rød og mørkerød sone for hhv svevestøv og nitrogendioksid. Forslagstiller har utarbeidet støyrapport som konkluderer med at støyforholdene blir akseptable med en høyere støyskjerm og støytiltak på vinduer mot øst. Se ellers PBEs vurdering i kap. 5.1.1. Det er gjort funn av forurensning i grunnen tilsv. tiltaksgrad 1-5, og deler av dette er utbedret. Tiltaksplan for forurenset grunn redegjør for håndtering av de resterende massene i byggefasen.
Naturmangfold	Gir premisser	Gir premisser		Verdifull natur (type A, B og C) er kartlagt innenfor planområdet. Eksisterende vegetasjon er kartlagt og hensynssoner for naturmangfold H560_1 – H560_3 har bestemmelser for sikring av trær og naturmangfold med særskilte kvaliteter.
Teknisk infrastruktur	Gir premisser	Gir premisser		Sørlig del av planområdet omfattes av hensynssone H190_2 – fremtidig trasé for t-bane/jernbane (tillates ikke installasjoner eller tiltak i grunnen), jf. § 14.2 i kommuneplanen.
Barn og unges interesser	Gir premisser	Gir premisser		Barns interesser skal være retningsgivende for programmering av barnehagens uteareal. Parken opprettholdes som en offentlig plass. Forbindelsene fra og til bhg skal være trafikksikre.
Virksomhetsfare	Uavklart	Gir ikke premisser		ROS-analysen vurderer faren for storulykker som brann/ eksplosjon og eksponering for farlige stoffer el.l. som uaktuell innenfor

				planområdet. Det er ingenting som tyder på en økt fare for terror innenfor planområdet.
Vurdering av egnethet for bolig.	Egnet	Egnet		Området er egnet til bolig, forutsatt tiltak mot støy, men det vurderes at eksisterende barnehage bør opprettholdes og videreutvikles med nye offentlige funksjoner.
Vurdering av egnethet og behov for barnehage.	Egnet	Egnet		Området er egnet for barnehage, forutsatt tiltak mot støy. Det er behov for å opprettholde eksisterende barnehage, og gode forutsetninger for å videreutvikle denne.
Fjernvarme	Gir premisser	Gir premisser		Planområdet er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (her: Fortum Oslo Varme).
Vurdering av egnethet og behov for idrettsanlegg	Uegnet	Uegnet		Planområdet er uegnet for idrettsanlegg, på grunn av bevaringsverdiene (både kultur- og naturmiljø) da det vanskelig lar seg innpasse idrett i og utenfor den eksisterende bebyggelsen samt på en god måte i terrenget. Barnehage og bydelsfunksjoner må prioriteres her.

3 Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget

3.1 Forslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller: Oslobygg KF, v/ Mathias Kolsaker, Pb. 6391 Etterstad, 0604 Oslo, tlf. 984 51 350, mathias.kolsaker@obf.oslo.kommune.no

Fagkyndig: Enerhaugen Arkitektkontor AS, v/ Lena Johansson, Pb. 6645 Rodeløkka, 0502 Oslo, tlf. 940 91 685, L.johansson@enerhaugen.com

3.1.1 Arealformål og ev. hensynssoner

Arealformål

Vertikalnivå 1 – under grunnen:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - barnehage / annen offentlig eller privat tjenesteyting (administrasjon, helse, virksomhet med allmennyttige formål) / bevertning - (BK3): 791 m²

Vertikalnivå 2 – på grunnen:

Barnehage: 8100 m²

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - barnehage / annen offentlig eller privat tjenesteyting (administrasjon, helse, virksomhet med allmennyttige formål) / bevertning - (BK1): 2572 m²

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - annen offentlig eller privat tjenesteyting (administrasjon, helse, kultur, forsamlingslokale, virksomhet med allmennyttige formål) / kontor / bevertning (BK2): 982 m²

Kjøreveg: 573 m²

Fortau: 192 m²

Torg: 984 m²

Gangveg / gangareal: 907 m²

Annen veggrunn – grøntareal: 532 m²

Parkering: 35 m²

Friområde: 2934 m²

Park: 2656 m²

Hensynssoner

H190_1 - Anlegg i grunnen - avløpstunnel: 2009 m²

H190_2 - Anlegg i grunnen - T-banetunnel: 1016 m²

H560 - Bevaring naturmiljø: 4037 m²

H570 - Bevaring kulturmiljø: 7160 m²

H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner: 281 m²

3.1.2 Størrelse og utnyttelse

Planområdets størrelse: 20 467 m ²	Arealstørrelse – ny bebyggelse: BRA= 670 m ² Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes: Over terreng: BRA=12.030 m ² Under terreng: BRA= 700 m ²	Utnyttelse m.m.: Maks tillatt BRA= 13.400 m ² , inkl. eksisterende bebyggelse.	Uteareal: Uteareal barnehage: 19,2 m ² per barn
--	--	--	---

Parkering:

Parkering for bil skal være som følger: 2 HC-plasser

Sykkelparkering skal være i henhold til parkeringsnormen som gjelder for Oslo kommune.

Etter gjeldende norm innebærer dette anslagsvis: 214 plasser.

3.1.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslag til bestilling av oppstartsmøte ble vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift – forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften).

Forslagsstillers planforslag innebærer påbygg på eksisterende bygning. Planforslaget omfattes av KU-forskriftens § 8 første ledd bokstav a, jf. vedlegg 2 nr. 11 j og nr. 13. På grunn av kulturminneverdiene i planområdet, mente plan- og bygningsetaten at forslaget kunne få vesentlige virkninger etter KU-forskriften § 10 og at det derfor skulle konsekvensutredes etter KU-forskriften § 8. Det ble imidlertid ikke stilt krav om planprogram.

Konsekvensutredningen er utarbeidet i henhold til KU-forskriften kapittel 5, og det er gjort konkrete vurderinger om hva som er relevante utredninger. Utredninger som gjøres i forbindelse med konsekvensutredninger skal være med på å legge grunnlaget for å kunne ta stilling til om planen bør vedtas eller ikke. Både omfanget av utredningene, og temaene som utredes, vil avhenge av den konkrete planen og egenskaper ved området.

For gjeldende planområde var det særlig planens virkninger for kulturminnene og kulturmiljøet som plan- og bygningsetaten mente burde utredes. Videre vurderte plan- og bygningsetaten at det også var viktig å få utredet trafikkforholdene i og rundt planområdet, med særlig vekt på atkomst. Også barn og unges oppvekstsvilkår har vært et tema, og for dette temaet ble det gjennomført en helsekonsekvensutredning.

3.1.4 Parallell plan- og byggesaksbehandling, nabovarsling

På bakgrunn av behov for rask etablering av økt kapasitet for barnehageplasser og bydel Grünerløkka's behov for å samle virksomheter i nye lokaler, er det vurdert mulighet for at rehabilitering og istandsetting av bygningen Sophies Minde med uteoppholdsarealer kan følge prosessen for parallell plan- og byggesaksbehandling i tråd med Plan- og bygningslovens §§ 1-7, 12-15 og 21-4.

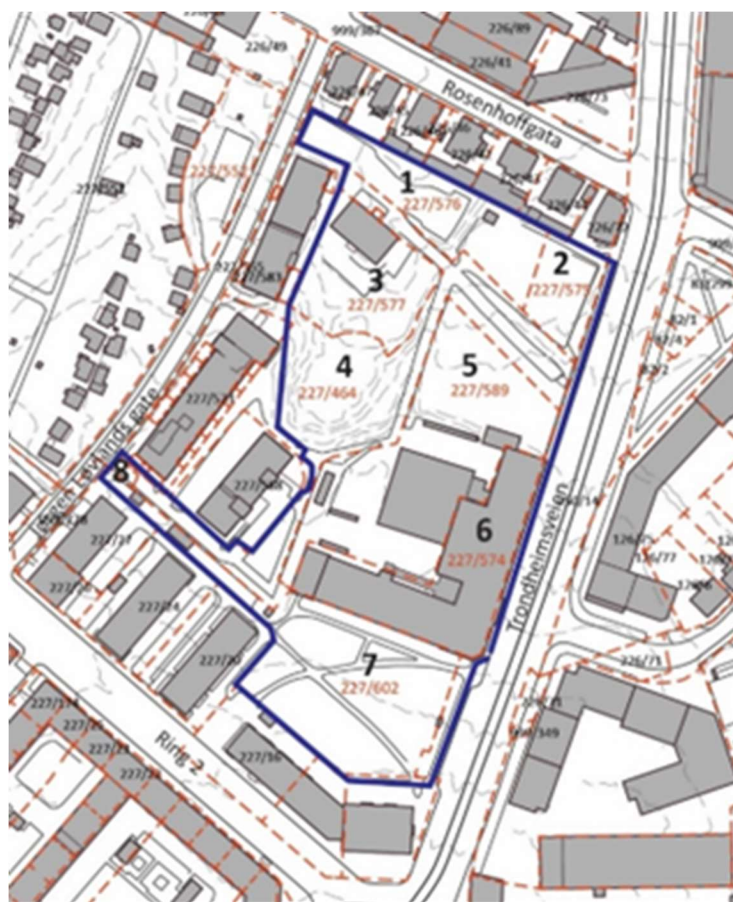
Ny varsling av planoppstart som fanger opp parallell plan- og byggesaksbehandling ble derfor foretatt 07.06.2021. Materiale for nabovarsling av søknad om tillatelse til tiltak følger planforslaget til offentlig ettersyn som vedlegg, og det vil derfor ikke bli sendt ut separat nabovarsel for arbeidene som omfattes av dette varselet.

Endelig vurdering av om plansak og byggesak kan behandles parallelt gjøres etter offentlig ettersyn av planforslaget, basert på innkomne uttalelser.

Dersom planbehandlingen medfører endringer av foreliggende tegningsmateriale, vil ny nabovarsling måtte følge ordinære prosesser for byggesaksbehandling etter planvedtak.

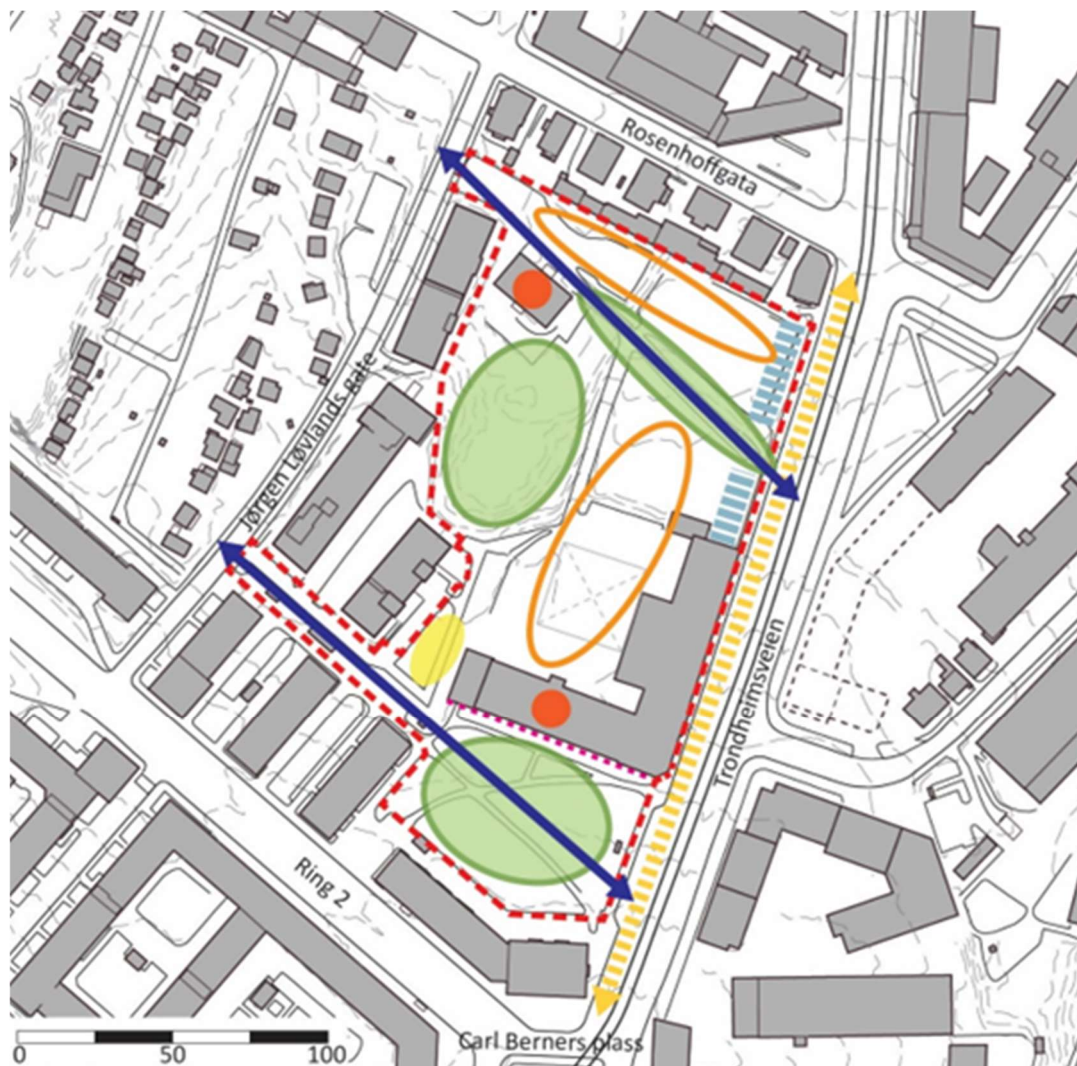
3.2 Eieropplysninger

Nr.	Gårdsnr./bruksnr.	Adresse
1	227/576	Ingen adresse
2	227/575	Ingen adresse
3	227/577	Jørgen Løvlands gate 9
4	227/464	Ingen adresse
5	227/589	Ingen adresse
6	227/574	Trondheimsveien 132
7	227/602	Ingen adresse
8	227/555	Ingen adresse



Figur 18: Eieropplysninger.

3.3 Forslagsstillers anbefalingskart

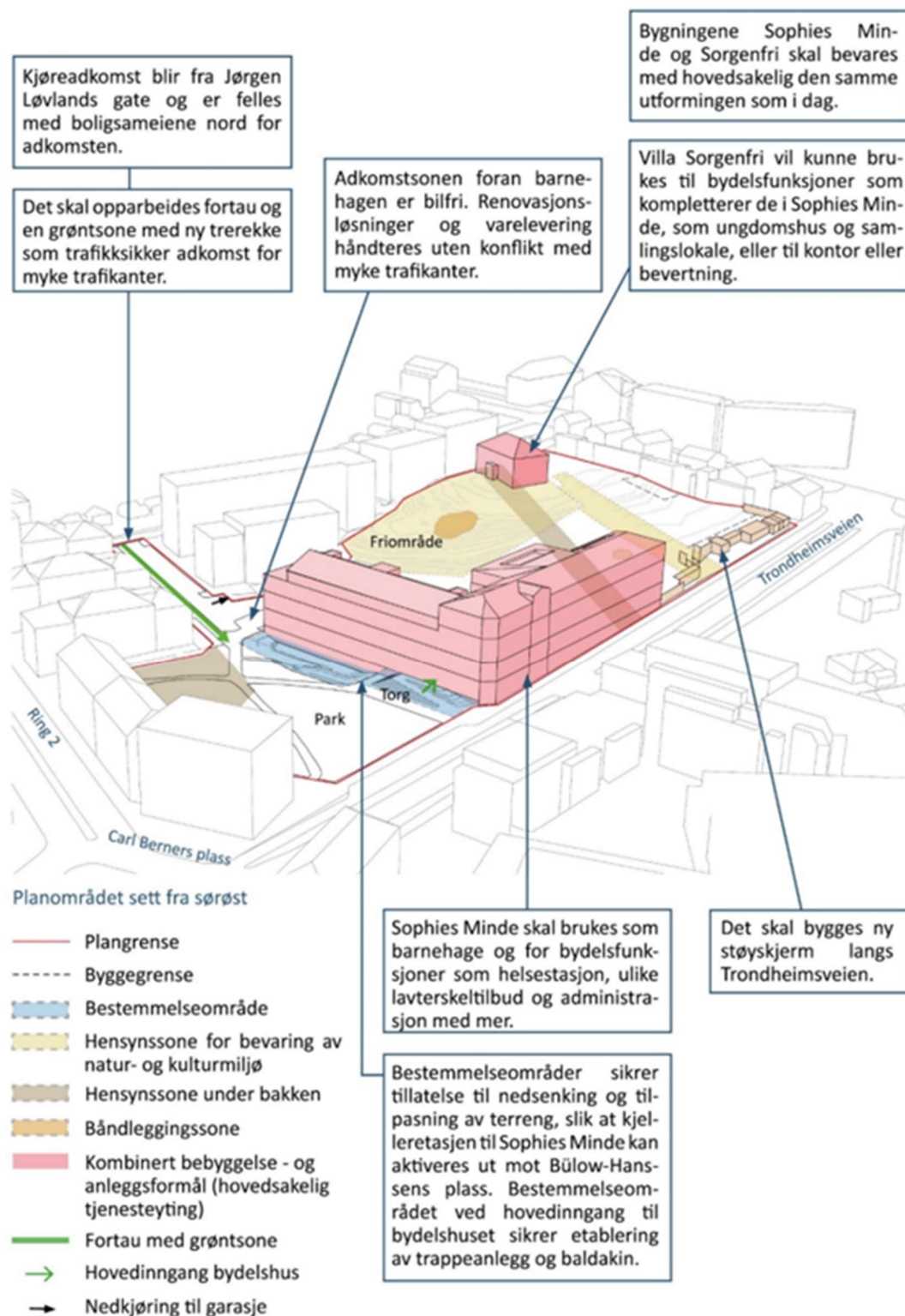


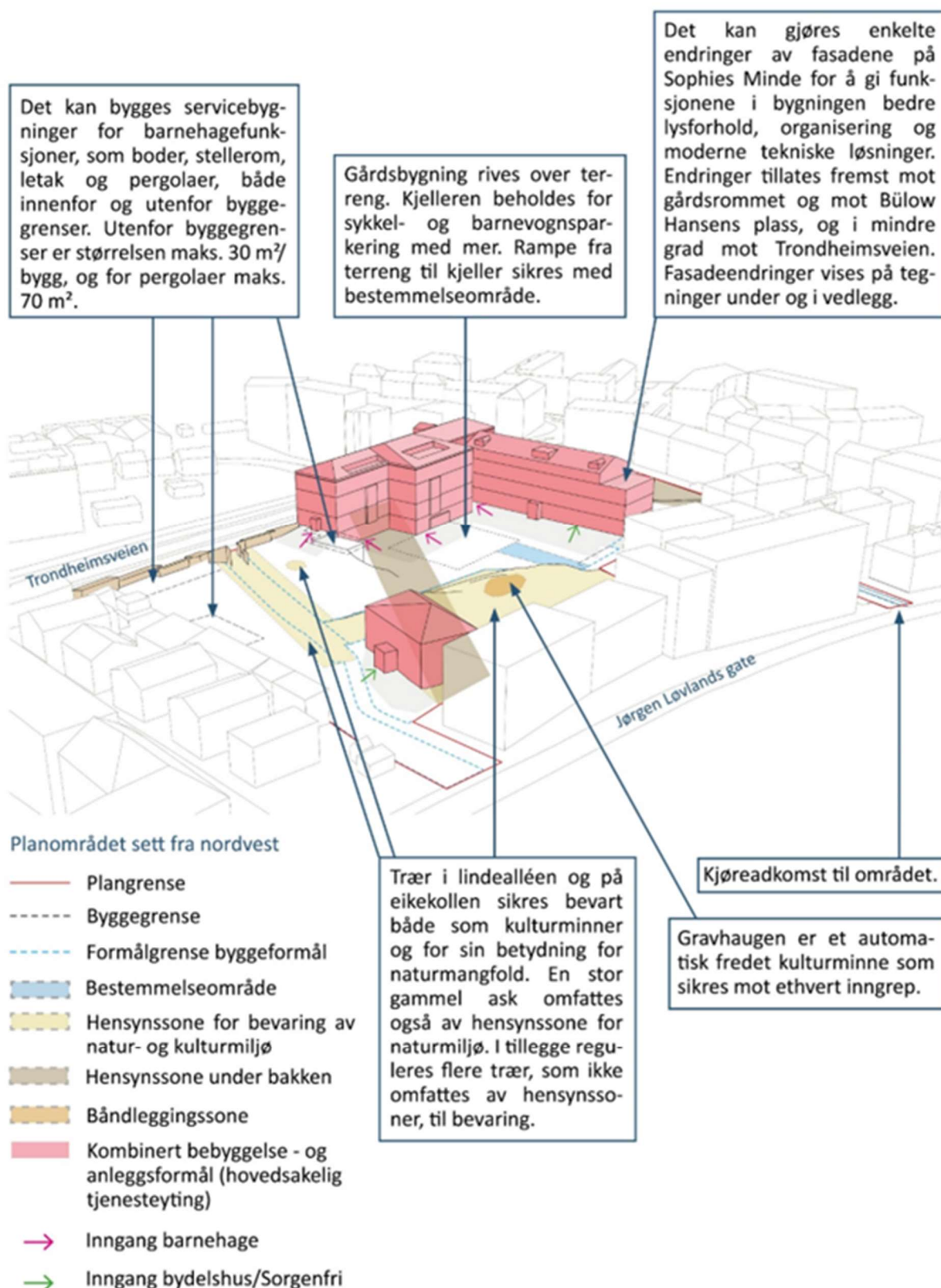
Figur 19: Forslagsstillers anbefalingskart.

-  Støyskjerm
-  Åpning av forbindelser
-  Aktivisering av strøgsgate
-  Aktivisering av fasade
-  Grønnstruktur
-  Uteoppholdsareal barnehage
-  Adkomstsone
-  Aktivisering av bygning
-  Planområde
-  Regulert bygning, ikke bygget

3.4 Beskrivelse av planforslagets byplangrep og hva forslaget sikrer

3.4.1 Reguleringsplanen gir følgende rammer for utvikling av planområdet:





Hensynssoner

Illustrasjonene under viser plankartets til dels overlappende hensynssoner temavis.



Figur 20 (til venstre): Båndleggingssone og sikringssone for anlegg under terreng.

Figur 21 (i midten): Hensynssoner naturmangfold.

Figur 22 (til høyre): Hensynssoner kulturmiljø.

Trær som sikres bevart

Planforslaget sikrer at en stor andel eksisterende trær innenfor planområdet blir bevart. Hensynssoner for naturmangfold H560_1 – H560_3 (se figur 21 over) har bestemmelser for sikring av trær og naturmangfold med særskilte kvaliteter. På Bülow-Hanssens plass reguleres de fleste av dagens trær bevaring. Unntak er noen trær som vil komme i konflikt med opparbeidelse av ny adkomstsone og med senking av terrenget mot bygningens sørfasade. Innenfor barnehagens uteoppholdsarealer og langs støyskjermen reguleres trær som er livskraftige og bidrar til miljøkvalitet, til bevaring.



Figur 23: Hovedillustrasjoner for avsnitt 3.4.1 – 3.4.3 viser ikke trær som sikres bevart gjennom planen grunnet lesbarhet. Illustrasjonen over viser trær i områder der de er sikret bevart, men ikke hvert enkelt tre. På plankart vises hensynssoner for naturmangfold, og eget kartsymbol som viser enkelttrær som bevares.

Bevaring av bebyggelse

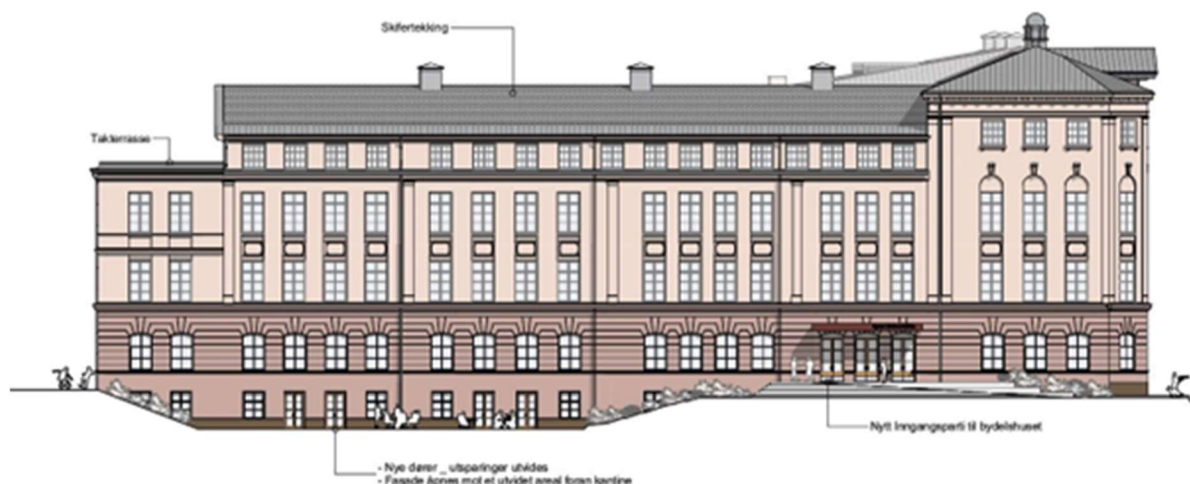
Bevaringsregulering for både Sophies Minde og Sorgenfri videreføres i planforslaget og gjelder bygningenes eksteriør. For Sophies Minde foreligger konkrete og detaljerte planer for bygningens fremtidige bruk som barnehage og bydelshus. For Sorgenfri er ikke endelig bruk avklart.

Sophies Minde-bygningen

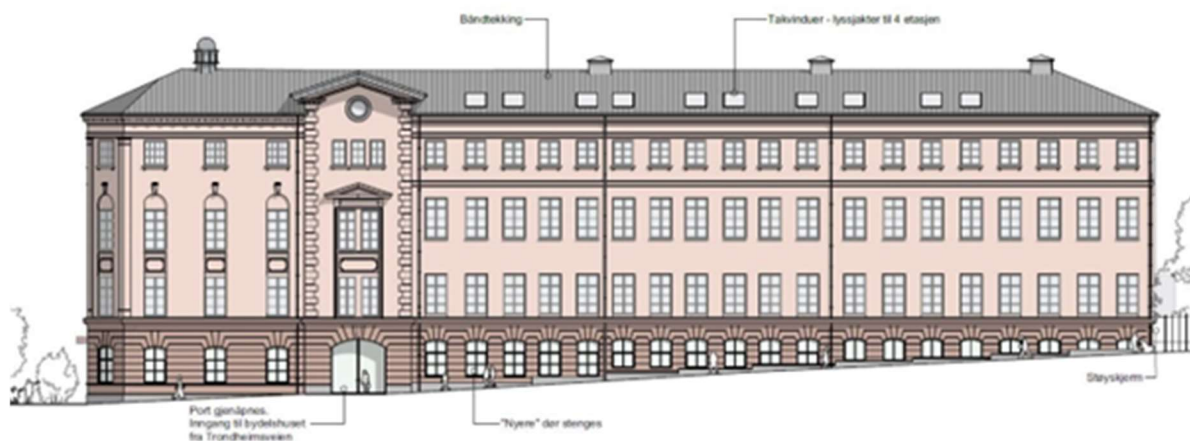
For Sophies Minde er det gjort avklaringer med Byantikvaren om endringer/tiltak på fasader og tak. Tiltak som det er enighet om er sikret i bestemmelser til hensynssone H570_1 og vises i tegningsvedlegg til plansaken, som inneholder samtlige fasader med endringer, se vedlagt *Samlet materiale nabovarsling*. Nedenfor vises de tre hovedfasadene. Størst forandringer foreslås mot gårdsrommet og mot Bülow-Hanssens plass.



Figur 24: Fasade mot vest (gårdsrommet) viser blant annet etablering av ny fasade i 1. etasje etter riving av lavbygg, nye inngangspartier, glasskarnapper i bygningens 2. og 3. etasje og tekniske takbalkonger.



Figur 25: Fasade mot sør (Bülow-Hanssens plass) viser etablering av nytt inngangsparti til bydelshuset og nedsenking av terrenget, med åpning av fasaden mot parken.



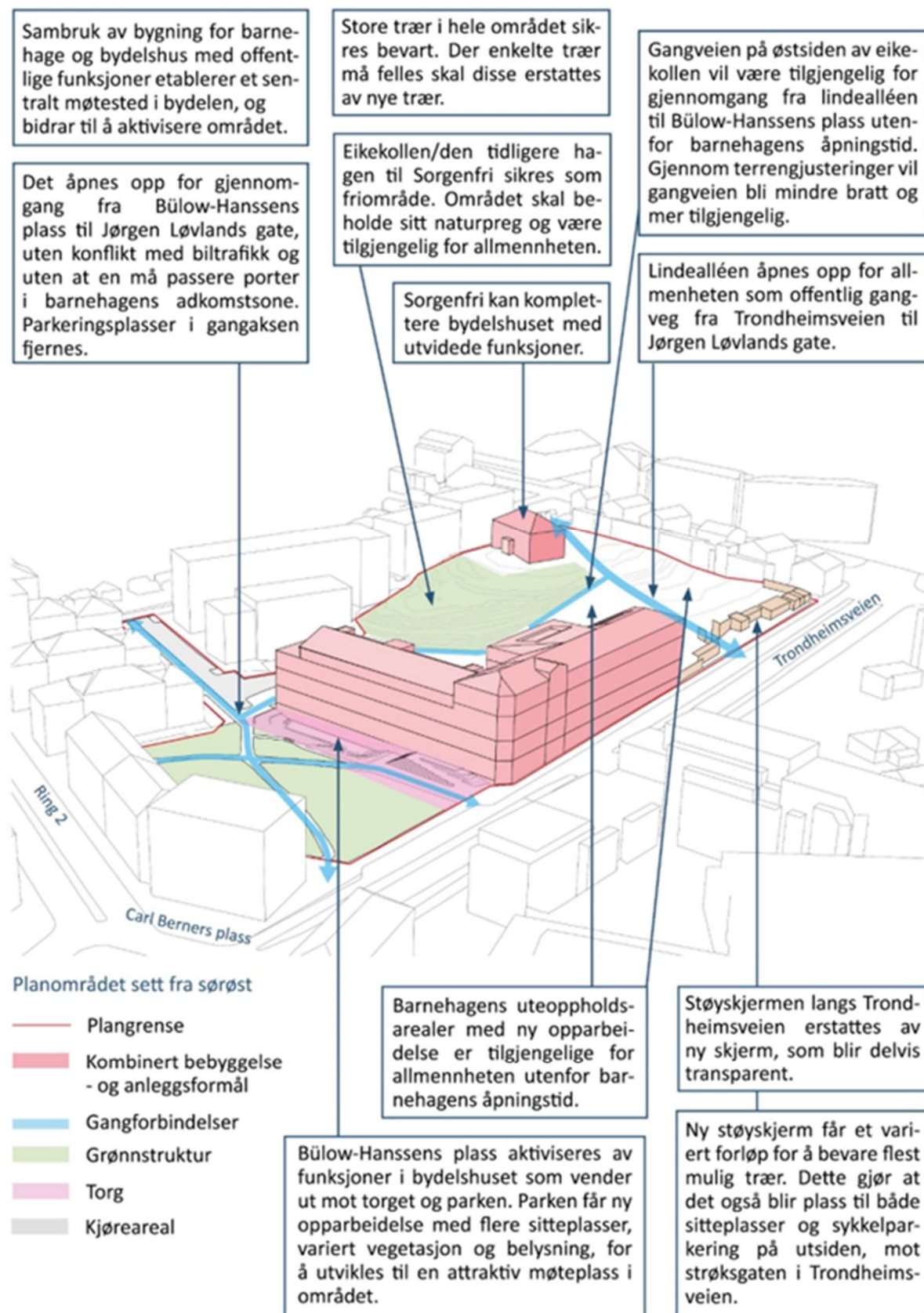
Figur 26: Fasade mot øst (Trondheimsveien) viser at det blir få forandringer langs gaten. Den opprinnelige portalen mot gaten i bygningens gavlmotiv skal reetableres, og senere etablerte dører skal fjernes. Det vil bli etablert vinduer i takflaten, som blir lite synlige fra omgivelsene.

Villa Sorgenfri

Tilstandsvurderinger av Villa Sorgenfri viser at bygningens forfall er gått så langt at bevaring av bygningen i dagens form ikke lenger er mulig, se videre om dette i kap. 3.6.1

Stedsutvikling. Bevaringsregulering av Villa Sorgenfri videreføres likevel, og det stilles krav til at bygningen skal demonteres og monteres som en historisk korrekt gjenoppbygging i konstruksjon, form, materialer og detaljer.

3.4.2 Reguleringsplanen tilfører følgende nye kvaliteter til nabolaget, og styrker og viderefører følgende kvaliteter:



Gjennomgangsmuligheter og forbindelser

Planen sikrer at Lindealléen, som har vært stengt for gjennomgang siden det ble etablert støyskerm langs Trondheimsveien i 2006, åpnes for fotgjengere. Trærne i alléen er sikret både av kulturminnehensyn og hensyn til naturmangfold.

Utformingen av ny støyskerm har som målsetting at den skal være noe mer enn en skjerm og gi muligheter for lek og læring for barna på den ene siden, og bidra til opplevelsen og aktivisering av strøksgaten på den andre. Dette oppnås gjennom at skjermen får et variert forløp, ulik grad av transparens og vegetasjon, samt at den danner rom for variert bruk på både inn- og utsiden. Mer detaljert beskrivelse av støyskermen følger i kap. 3.6.

Utenfor barnehagens åpningstider vil alle uteområder i planområdet være tilgjengelige for allmennheten.



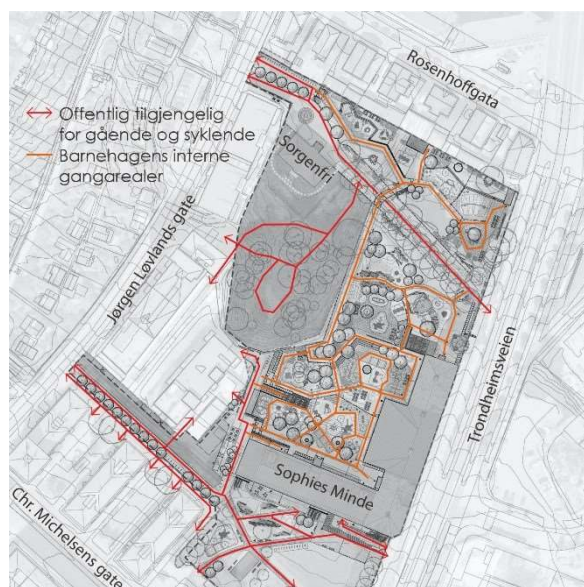
Figur 28: Lindealléen sett fra vest mot Trondheimsveien. Gjerder for barnehagens utearealer plasseres utenfor trærne, og i størst mulig grad med bruk av eksisterende fundamenter.



Figur 29: Bülow-Hanssens plass sett fra Trondheimsveien. Parken opprettholdes med åpne gressflater og gjennomgående grusstier. Stien fra Trondheimsveien møter adkomstsonen ved Sophies Mindes vestside og leder videre på nytt fortau ut mot Jørgen Løvlands gate.



Figur 30: Adkomstsonen fra Jørgen Løvlands gate opparbeides med separat kjørebane, fortau og grøntareal. Gangarealet til høyre i bildet er privat areal for boligeiendommene som grenser til planområdet. Kjøreareal med snuplass blir fellesareal for Sophies Minde og boligsameiene nord for adkomstveien.



Figur 31 (til venstre): Illustrasjonen viser gang- og sykkelforbindelser innenfor planområdet og mot omgivelsene. De interne forbindelsene gjennom barnehagens uteoppholdsarealer blir tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

Figur 32 (til høyre): Figuren viser kjøremønster i adkomstsonen, og adkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøyer til andre deler av planområdet. Oppstillingsplasser for brannbil er vist med rødt rektangel.

Samspill mellom Sophies Minde og Bülow-Hanssens plass

Planen sikrer at bydelsfunksjonene i Sophies Minde bidrar til aktivisering av Bülow-Hanssens plass gjennom plassering av hovedinngang og torg mot parken, og åpning av bygningens

kjelleretasje mot sør gjennom lokal terrengendring. Bygningens første etasje og kjelleretasjen mot parken kan med dette gjøres tilgjengelig for allmennheten gjennom fleksibel bruk, også utenfor bydelshusets ordinære åpningstider.



Figur 33: Bydelshusets hovedinngang legges mot Bülow-Hanssens plass. Det etableres ny trappe- og rampeløsning, som også fungerer som sitte- og aktivitetsplass i forbindelse med parken.

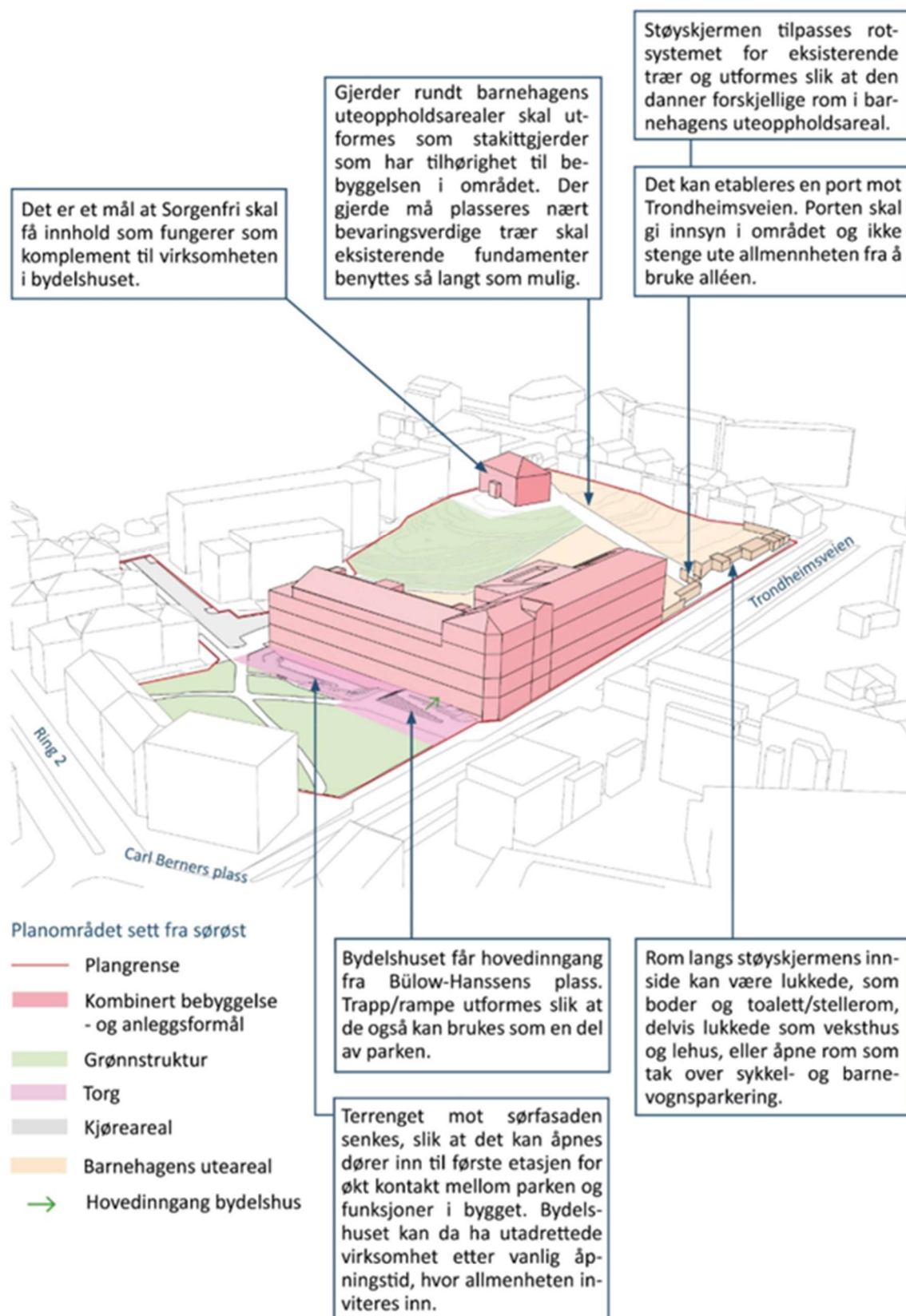


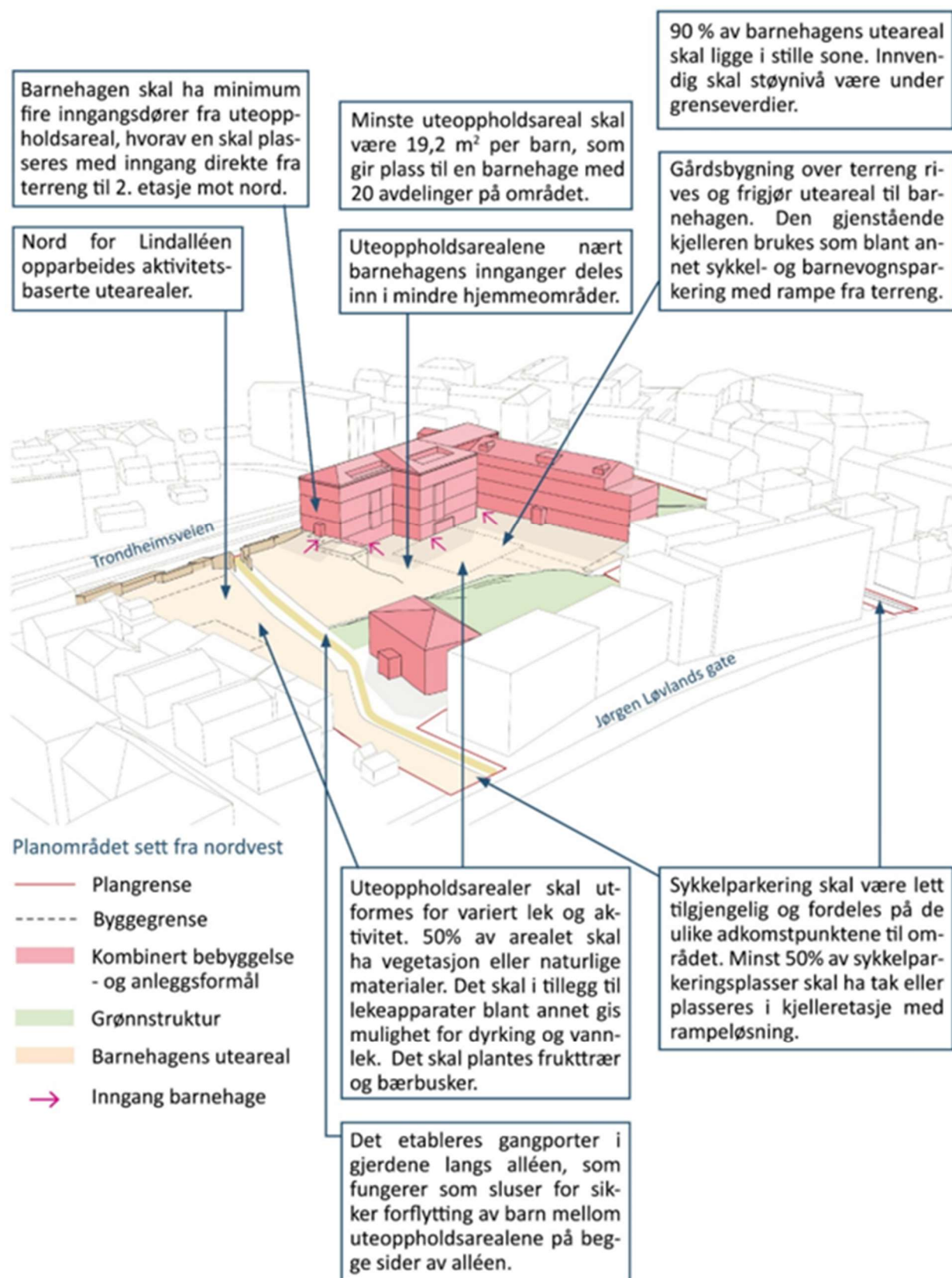
Figur 34: Bülow-Hanssens plass sett fra vest med trappeanlegg til ny hovedinngang ved Trondheimsveien og terrengjustering som gjør at kjelleretasjens fasade mot sør kan åpnes og bidra til aktivisering av parken.



Figur 35: Nedsenket areal foran sørfasaden som gir mulighet for innganger direkte inn til virksomheter/lokaler i bygningens kjelleretasje. Terrengbearbeidingen utføres med sittekanter og benker som gir oppholdskvaliteter.

3.4.3 Reguleringsplanen sikrer følgende bokvaliteter og andre kvaliteter for framtidige beboere og brukere:





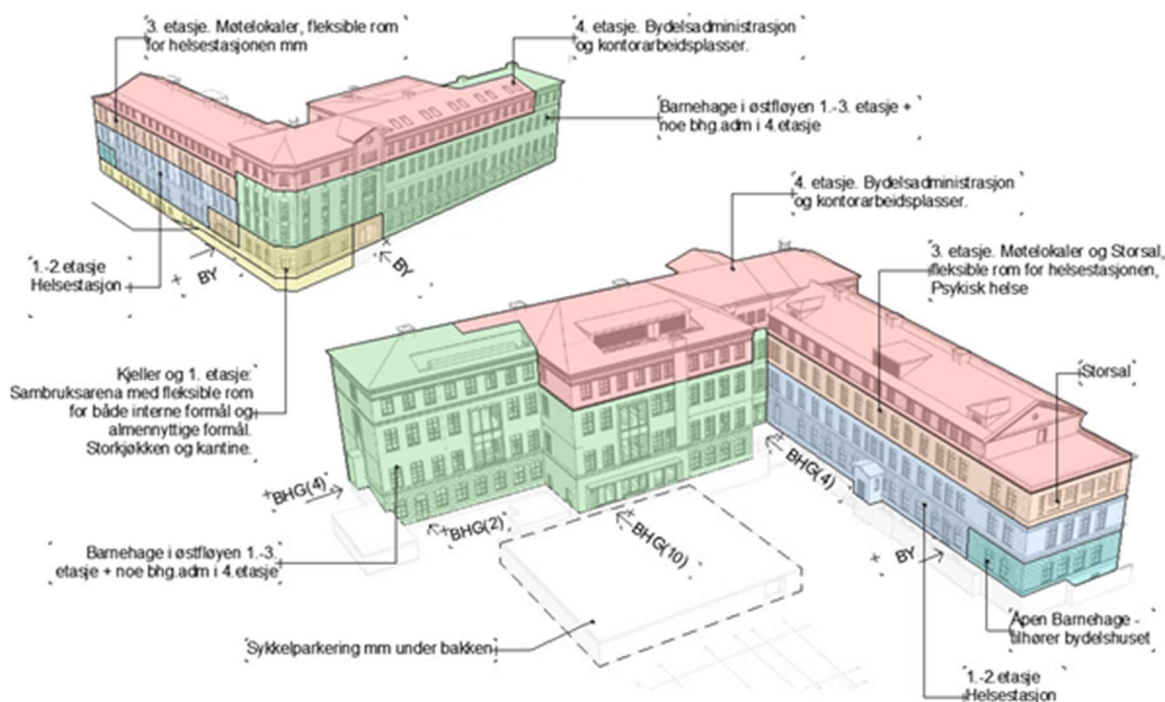
Disposisjon av bygningen Sophies Minde

Vedlagt plansaken er dokumentet *Sophies Minde Organisering og hovedgrep* ARK, EAK (11.01.2022), som er utarbeidet til forprosjekt for Sophies Minde, og som detaljert redegjør for den foreslåtte utformingen av bygningen, med intensjoner og forutsetninger.

Utgangspunktet for utformingen av bygningen Sophies Minde er at den skal fylle funksjonen både som barnehage og som bydelshus for bydel Grünerløkka. Målsettingen er at deler av bygningen skal kunne sambrukes av flere funksjoner og utvikles til et møtested i bydelen. Tilrettelegging for funksjoner utover vanlig kontortid skal også bidra til aktivisering av tiliggende offentlige byrom både på dag- og kveldstid.

Det er utarbeidet omfattende romprogram for de forskjellige funksjonene, og det er mange hensyn som skal tas når det gjelder plassering av virksomhetene. Sophies Minde er en svært stor bygning med dimensjoner utover det vanlige. Tykke bærende vegger og plassering av tung infrastruktur som trapperom og heissjakter er på mange måter førende for hvilke inngrep som er mulige å gjennomføre innenfor akseptable kostnader. I tillegg gir bevaringshensyn for byggets eksteriør føringer for blant annet dagslysforhold, romstørrelser og fordeling av funksjoner.

Det har dog tydelig utkrystallisert seg et hovedprinsipp for hva som er den beste utnyttelsen av bygningsmassen, som i stor grad begrunnes i føringene om kort avstand til barnas uteoppholdsarealer og aktivisering av offentlige byrom. Det har vært en forutsetning at barnehagens funksjoner skal ha høy prioritet i utformingen, med blant annet behov for rasjonelle løsninger for å sikre enkel adkomst inn og ut av barnehagens avdelinger, samtidig som at funksjonaliteten og sambruksaspektet til bydelshuset ivaretas.



Figur 36: Disposering av funksjoner i Sophies Minde

Barnehage

Overordnede krav til barnehagen er gitt i Oslo kommunes standard kravspesifikasjon for Barnehager 2015 (SKOK). Det er gjennomført omfattende medvirkning med representanter for bydelen og for barnehagedriften i bydelen. Forhold som har vært særlig avgjørende for utforming av barnehagen har vært:

- Tilgang til og sammenheng med barnehagens utearealer
- Hensiktsmessig utnyttelse av det eksisterende bygget
- Krav til dagslys, utsyn og støyforhold i rom for varig opphold
- Adkomstforhold for levering og henting av barn

Det planlegges for en barnehage med 20 avdelinger, som plasseres i bygningens østfløy og strekker seg helt frem til sørfasaden mot Bülow-Hanssens plass. Avdelingene er plassert i 1. – 3. etasje. I første etasje er det 4 avdelinger mot gårdsrommet, i 2. og 3. etasje er det 8 avdelinger hver, hvorav halvparten mot gårdsrommet og halvparten mot gate og park. Avdelinger plasseres altså også mot den støyutsatte fasaden mot Trondheimsveien. Dette lar seg gjøre ved at vinduer, fasader og tekniske installasjoner utføres slik at innendørs støynivå er under grenseverdier for støyfølsomt bruksformål. I en barnehage med flere etasjer er det ikke aktuelt å lufte med åpne vinduer. Ventilasjonsanlegget dimensjoneres slik at dette ikke er nødvendig, og luftinntak plasseres mot ikke forurenset side (gårdsrom). I første etasje mot Trondheimsveien er det en felles gymsal som også kan sambrukes med bydelshuset, og være tilgjengelig ut over barnehagens åpningstid. Barnehagens administrasjon er fordelt i nærheten til avdelingene, i tillegg til en egen del av 4. etasje i østfløyen.



Figur 37 (til venstre): Utsnitt av barnehagens arealer i 1. etasje med gymsalen, som sambrukes med bydelshuset.

Figur 38 (til høyre): Planutsnitt av barnehagens arealer i 2. etasje der fire avdelinger danner en organisatorisk enhet.

Utformingen av barnehagen henter elementer både fra basebarnehagen og avdelingsbarnehagen. Planløsningen gjør det mulig å organisere barnehagens hverdag slik at fire og fire avdelinger danner en enhet, som i tillegg til å dele pedagogisk kjøkken også kan samarbeide om personell og andre praktiske formål. Organiseringen gjør at barnehagen deles opp i mindre enheter, og at det etableres korte, horisontale forbindelser med god kobling til

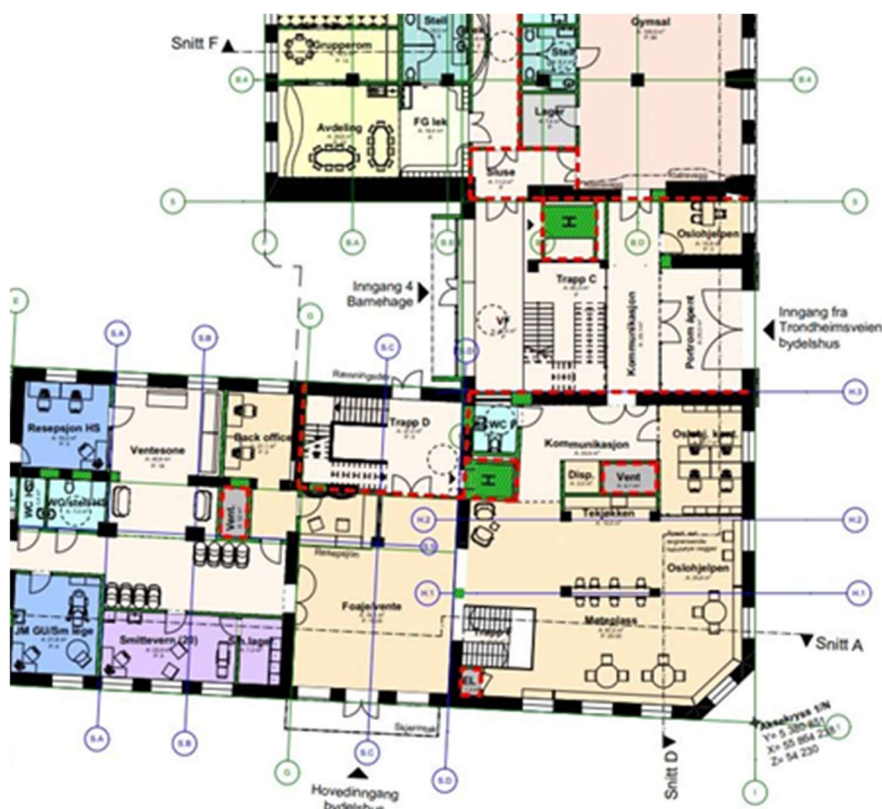
trapperom og heiser, som gir oversiktlige forhold og underletter adkomst og tilgang til uteoppholdsarealer. Det etableres tre innganger til barnehagens 1. etasje fra gårdsrommet og én inngang til 2. etasjen på nordsiden.

Bydelshus

Funksjonene som planlegges i bydelshuset er i hovedsak sosiale og administrative tjenester som helsestasjon, fysioterapitjeneste, psykisk helsehjelp, lavterskeltilbudet Oslohjelpen, åpen barnehage, samt bydelens administrative tjenester. Forhold som har vært særlig avgjørende for utforming av bydelshuset har vært:

- Muligheter for sambruk og utadrettet virksomhet
- Tydelig skille mellom barnehagen og bydelens arealer
- Oversiktlige og imøtekommende adkomstforhold for besøkende
- Hensiktsmessig plassering av de ulike avdelingene i bydelshuset med god intern logistikk

Bydelshusets publikumsrettede funksjoner er i hovedsak plassert i kjeller og 1. etasje. Helsestasjon foreslås etableres i 1. og 2. etasje. 3. etasje inneholder møtesenter og avdeling for psykisk helse, og 4. etasje inneholder administrasjon, samt en møteavdeling. Bydel funksjonene får ny hovedinngang fra Bülow-Hanssens plass, og i tillegg gjenetableres inngangen fra Trondheimsveien som en sekundærinngang med god tilgjengelighet til gymsal og Oslohjelpens lokaler.



Figur 39: Planutsnitt av 1. etasje viser hovedinngang til bydelshuset fra Bülow-Hanssens plass, samt inngang fra Trondheimsveien med direkte tilkomst til gymsal.

I utformingen og disposisjonen av bydelshuset har det vært viktig å bruke potensialet som ligger i de utadrettede funksjonene til å gi liv til omgivelsene rundt Sophies Minde. Eksisterende area/lysgrav langs bygningens sørfasade mot parken skjuler en kjelleretasje med vinduer i full høyde. En ny og utvidet area-løsning vil ikke kunne gi rommene i kjelleretasjen tilstrekkelig dagslys eller utsyn for å godkjennes for arbeidsplasser eller som rom for varig opphold. Det foreslås derfor å senke terrenget lokalt i Bülow-Hanssens plass, som i tillegg til dagslys og utsyn, vil gjøre det mulig å åpne dører for direkte kontakt mellom virksomhetene og parken. I kjelleretasjen planlegges kantine med undervisningskjøkken, som har stort potensiale som møtested, og som aktivator. Kjøkkenet skal utover ren matproduksjon også fungere for arbeidstrening og undervisning innen matkultur for barn og unge. Kantinen skal kunne benyttes til utleie og andre allmenntilgittige formål på kveldstid, og kontakten med parkrommet vil her være en avgjørende kvalitet for å oppnå ønsket sambruk og aktivisering.



Figur 40: Planutsnitt av kjelleretasje som viser kantine med kjøkken, som får dagslys gjennom åpning av fasaden mot parken.

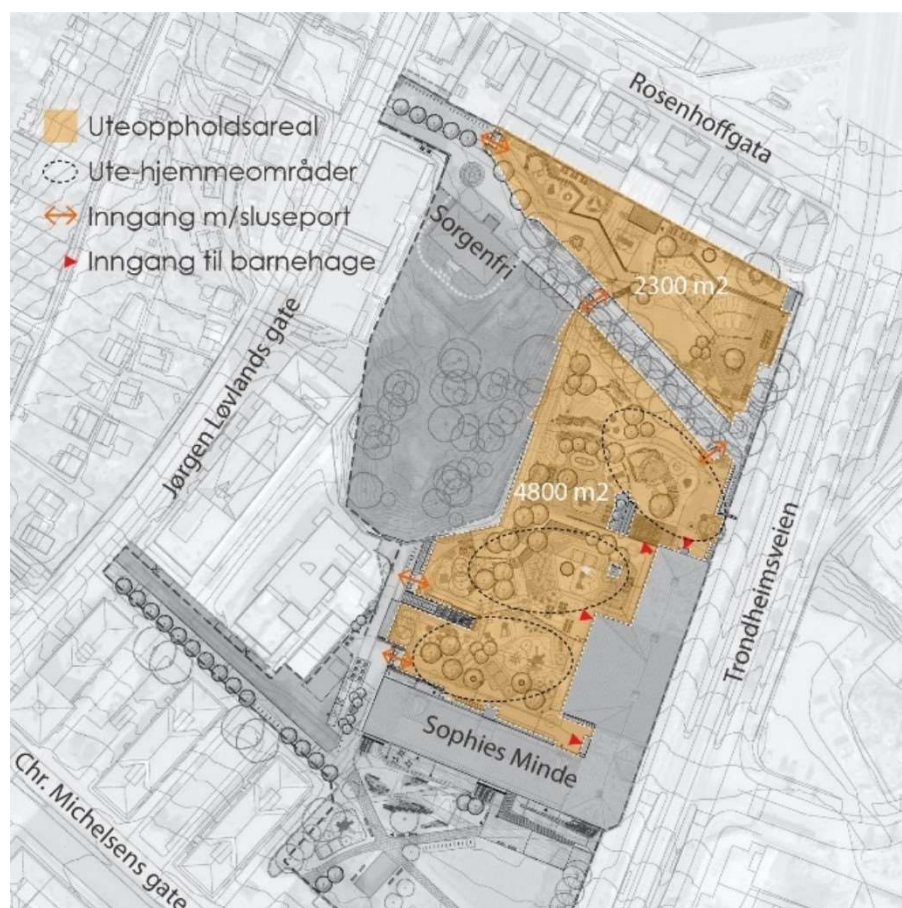


Figur 41: Snitt gjennom bygningens sørflyt med fasaden mot sør åpnet opp for dagslys, utsyn og kontakt med parken.

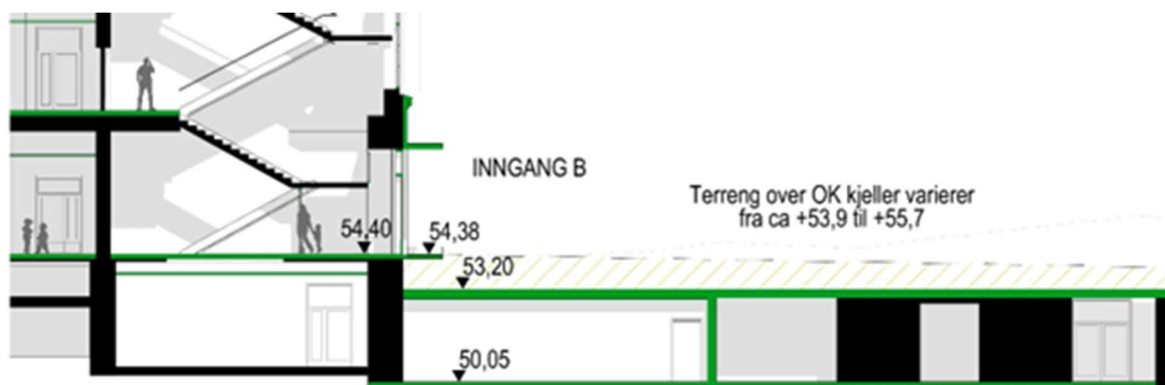
Uteoppholdsarealer

Vedlagt plansaken er *Sophies Minde Barnehage - Utendørs konsept*, Grindaker AS (19.11.2021), som er utarbeidet i forbindelse med forprosjekt for Sophies Minde, og som redegjør for utforming av uteoppholdsarealer innenfor planområdet.

Barnehagen sikres uteoppholdsarealer med samlet størrelse ca. 7 100 m². Krav om 19,2 m² uteoppholdsareal per barn (80 % av veiledende norm) tilsier at det tilgjengelige uteoppholdsarealet har plass til ca. 360 barn (20 avdelinger). Som en naturlig følge av tomtens beskaffenhet, etableres lekearealene på ulike høydenivåer. Det terrasserte terrenget vil skape en naturlig inndeling med flere ulike landskapsrom. Uteoppholdsarealene organiseres med hjemmeområder nærmest bygningen og aktivitetsbaserte lekeområder lenger unna. Ved å lokalisere barnehagen i bygningens østfløy vil alle barnehageavdelinger ha kort avstand til både ute-hjemmeområder og fjernområder nord for Lindealléen. Som det fremgår av utarbeidede sol-/skyggestudier, se kap. 3.6.4, vil deler av hjemmeområdene på nordsiden av bygningens sørfløy ha begrenset med sol deler av året. Det er derfor ekstra viktig at det er kort avstand og enkelt å komme til uteoppholdsarealene høyere opp i området, og nord for Lindealléen.



Figur 42: Barnehagens uteoppholdsareal med nærområder markert som stiplede ovaler.



Figur 43: Kjeller under lavbygget som rives i gårdsrommet blir bevart, og det etableres uteoppholdsarealer oppe på nytt kjellerdekke.



Figur 44: Uteoppholdsarealenes nedre nivå i gårdsrommet benyttes som hjemmeområder der barna er godt kjent. Hjemmeområde etableres også på øvre nivå, der barnehagen har direkte utgang fra 2. etasje på bygningens gavl mot nord. Gjennom flere utganger, plassert på to nivå, fordeles barna på de forskjellige lekeområdene.



Figur 45: Uteoppholdsarealene på øvre nivå og på nordsiden av Lindealléen opparbeides som aktivitetsbaserte områder for mer selvstendig og utfordrende lek.



Figur 46: Illustrasjonen viser lekearealer på øvre nivå sør for Lindealléen. En universelt utformet rampe og gangvei etableres for å ta opp høydeforskjellen fra gårdsrom til inngang i 2. etg. og til uteoppholdsarealer på øvre nivå. I bakgrunnen, nærmest bygningen, sees barnehagens nærområder. Eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad i hele området.

Illustrasjonsplan

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan for hele planområdet. Planen viser at områdets grønne karakter skal beholdes og forsterkes og at området som helhet vil åpnes for allmennheten.



Figur 47: Illustrasjonsplanen viser opparbeidelse av hele planområdet med både offentlige byrom som torg, park og friområde, samt adkomstsone og uteoppholdsarealer for barnehagen. Eksisterende trær som bevares er vist med grønne sirkel, mens nye trær er fylt. Planen ligger som vedlegg til saken i målestokk, se Illustrasjonsplan_180122

3.4.4 Rekkefølgekrav

Det foreslås rekkefølgekrav som sikrer samlet opparbeidelse av planområdet i forbindelse med at det etableres barnehage og bydelshus i Sophies Minde-bygningen. For å sikre samordning av utforming og at adkomstsone og gjennomgående gangveier er på plass før bygningene tas i bruk med nye funksjoner, skal igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg foreligge samtidig med igangsettingstillatelse for bebyggelsen. Rekkefølgebestemmelser sikrer også at øvrige utearealer og anlegg som skal gis ny utforming er ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk. Rekkefølgebestemmelsene stiller også krav om at det skal foreligge igangsettingstillatelse for at Villa Sorgenfri settes i stand eller gjenoppbygges, før øvrig bebyggelse kan tas i bruk.



Figur 48: Rekkefølgekrav. Tallene viser til punkt i bestemmelsene. Rekkefølgebestemmelse 20.1 om overvannshåndtering gjelder for hele planområdet og er ikke vist på illustrasjonen.

3.5 Konsekvensutredning

Det er krav om utarbeidelse av konsekvensutredning for planforslaget. På grunn av kulturminneverdiene i planområdet, kan forslaget få vesentlige virkninger etter KU-forskriftens § 10, og skal derfor konsekvensutredes etter KU-forskriften § 8. Det stilles ikke krav om utarbeidelse av planprogram.

Følgende tema er identifisert som utredningstema:

- Planens virkninger for kulturminner og kulturmiljø
- Planområdets trafikkforhold, med særlig vekt på adkomst
- Barn- og unges oppvekstvilkår, med vekt på miljøforhold og psykososiale forhold

Utredningene er gjort på bakgrunn av krav i forskrift om konsekvensutredning.

Historikk

Ved planoppstart ble det identifisert 3 utredningsalternativer:

- Alt. 0: Dagens situasjon – 17 avdelinger barnehage (øvrige del av Sophies Minde-bygget står tomt)
- Alt. 1: Situasjon med 28 avdelinger (resterende del av bygget fylles med Bydelsfunksjoner som helsestasjon, administrasjon m.m.)
- Alt. 2: Situasjon med 20 avdelinger (resterende del av bygget fylles med Bydelsfunksjoner som helsestasjon, administrasjon m.m.)

I løpet av planprosessen har antall barnehageavdelinger som ønskes etablert innenfor området blitt redusert til 20. Opprinnelig alternativ 1 har derfor utgått som utredningsalternativ. I tillegg har 0-alternativet blitt endret som følge av juridisk avklaring om definisjonen knyttet til nullalternativ.

Utredningsalternativer

Det er den mest realistiske utviklingen av området som skal legges til grunn som nullalternativ. For utvikling av Sophies Minde er det vurdert at verken dagens situasjon eller gjeldende regulering i sin helhet er realistisk. Det er to mulige scenarier som peker seg ut som mest realistiske, hvor bruk av eksisterende bebyggelse hovedsakelig er basert på gjeldende regulering. Disse scenariene utgjør alternativ 0a og 0b. Konsekvensutredningene er dermed utarbeidet med følgende alternativer:

- Alt. 0a: Området utvikles i tråd med det pågående planarbeidet (utredningsalternativ 1) med unntak av etablering av barnehage. Sophies Minde-bygget fylles med bydelsfunksjoner som helsestasjon, administrasjon m.m. Det etableres bydelsfunksjoner i Villa Sorgenfri. Resten av planområdet utvikles hovedsakelig i tråd med alternativ 1, sett bort ifra barnehagens uteoppholdsareal som vil bli offentlig tilgjengelig uteareal.
- Alt. 0b: Området utvikles med boliger i eksisterende bebyggelse, i tråd med gjeldende regulering. Resten av planområdet utvikles hovedsakelig i tråd med gjeldende regulering, sett bort i fra etablering av nye boligbygg og barnehage. Deler av

utearealet vil bli uteoppholdsareal for boligene og deler vil bli offentlig tilgjengelig uteareal.

- Alt. 1: Situasjon med barnehage med 20 avdelinger (resterende del av bygget fylles med Bydelsfunksjoner som helsestasjon, administrasjon m.m.). Det etableres bydelsfunksjoner i Sorgenfri.

Nedenfor følger en oppsummering av konsekvensutredningene. Følgende konsekvensutredninger er vedlagt plansaken:

- Konsekvensutredning deltema kulturminne Sophies Minde (WSP, 09.09.2022)
- Sophies Minde, Konsekvensutredning trafikk (WSP, 02.09.2022)
- Notat Helsekonsekvensutredning (Norconsult, 09.09.2022)

3.5.1 Kulturmiljø

Kommentar til oppsummeringen (september 2022)

Oslobygg sendte den 12. januar 2022 søknad om rivning av Villa Sorgenfri, og mottok fra plan- og bygningsetaten den 28. juni 2022 rammetillatelse til demontering under forutsetning av at bygningen remonteres som en historisk korrekt gjenoppbygging i konstruksjon, form, materialer og detaljer. Samtidig ga plan- og bygningsetaten dispensasjon fra reguleringsplan S-4370 § 7 som forbyr rivning og fjerning av vernede bygg.

Konsekvensutredningen ble utført før tillatelsen ble gitt, og har tatt som utgangspunkt at 1-alternativet har en annen (mindre bevaringskonservativ) tilnærming til Villa Sorgenfri enn de to 0-alternativene. 1-alternativet legger opp til rivning og oppføring av en formautentisk kopi, mens 0-alternativene forutsetter en de- og remontering med mest mulig gjenbruk av materialer og originale detaljer, oppført med original byggeteknikk, planløsning, konstruksjon mm.

Det planforslaget som nå legges ut til offentlig ettersyn har endret tilnærming til Villa Sorgenfri, tilsvarende 0-alternativene og vilkårene i plan- og bygningsetatens de- og remonteringstillatelse.

Metode

Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger av kulturmiljø og kulturminner, lansert januar 2021, er brukt som metode for utredningen. I tillegg er Statens Vegvesens håndbok V712:2018 «Konsekvensanalyser og metodikk for ikke-prissatte konsekvenser» tatt i bruk. Disse metodene er compatible og sikrer en faglig, systematisk og enhetlig analyse av de konsekvensene et tiltak vil medføre på kulturminnene i planområdet.

Konsekvensene vurderes etter en systematisk gjennomgang av:

Verdi – En vurdering av hvor stor betydning et kulturminne/kulturmiljø har.

Påvirkning – Hvor store endringer tiltaket vil medføre for det aktuelle kulturminnet/kulturmiljøet.

Konsekvens – Samstilling av **Verdi** og **Påvirkning** innen det enkelte tema.

For verneverdivurdering av kulturmiljøene og kulturminnene er Riksantikvarens veileder «Verdisetting og verdivektning av kulturminner» brukt. Her tas det utgangspunkt i at kulturminner kan inneha delverdier som kunnskapsverdier, opplevelsesverdier og bruksverdier. Ved vurdering av konsekvensene tas det utgangspunkt i **planområdet** med kulturminner som kan bli direkte påvirket, og **influensområdet** der kulturminner kan bli indirekte berørt.

Datagrunnlag og usikkerhet

Som bakgrunn for vurderingene er det innsamlet historisk informasjon gjennom arkiv- og litteratursøk, og det er utført analyser av historiske kart og tegninger.

Det vil alltid knytte seg usikkerhetsmomenter til konsekvensutredninger, da man sjeldent vurderer et ferdig utformet prosjekt. Forskjellen mellom detaljeringsgraden i Ob-alternativet og 1-alternativet utgjør det største usikkerhetsmomentet i utredningen. For alternativ 1 er detaljeringsnivået høyt, da det er utarbeidet tegninger og reguleringsbestemmelser. Det legges til grunn at eventuelle endringer av forslag og løsninger i 1-alternativet vil være små uten å forringe de kulturhistoriske verdiene, og at illustrasjoner viser de forventede løsningene om planforslaget vedtas. Det er dermed mulig å gjøre en klar vurdering av hvordan kulturminnene og -miljøene vil kunne påvirkes ved alternativ 1. For Ob-alternativet er det kun en kort skriftlig redegjørelse.

Berørte kulturminner / kulturmiljøer

Følgende kulturminner og kulturmiljøer er tema i konsekvensutredningen:



Figur 49: Berørte kulturminner/kulturmiljøer (WSP, s. 13).

Planområde

Blå: Sophies Minde-bygningen (sykehusbygningen).

Lysegrønn: Kulturmiljøet Sorgenfri: Lindeallén, historisk hageområde og Villa Sorgenfri.

Rødbrun: Gravhaug og kokegrop. Automatisk fredet etter kulturminneloven, men kokegrop er varslet frigitt av antikvarisk myndighet på bakgrunn av undersøkelser gjort i 2004. Kokegropen er derfor ikke tatt med i vurderingene.

Influensområde

Mørkegrønn: Kronprinsesse Märthas institutt.

Gul: Harald Hals byplan generelt med fokus på spesifikke bygninger som grenser til planområdet: Christian Michelsens gate 9, 15 og 17 og Carl Berners plass 2.

Lilla: Trehusbebyggelsen med bygg i bakhage i Rosenhoffgata.

Utredningsområde

Orange ramme: Kulturmiljøet Sophies Minde: Sophies Minde-bygningen, Sorgenfri med hage og Lindeallén, Kronprinsesse Märthas institutt.

Verdi og tålegrense

Det er gjort en verneverdivurdering av samtlige kulturminner og kulturmiljøer innenfor planområdet og influensområdet. Verneverdien er vurdert å være fra middels til stor for samtlige registrerte kulturminner.

Sophies Minde-byggets monumentalitet og størrelse åpner for at enkelte inngrep i fasaden kan gjøres uten at det vil være en trussel for byggets kulturhistoriske verdi. Endringer må likevel underordne seg det eksisterende formspråket og forholde seg til etablerte linjer i fasadene. For øvrige kulturminner innenfor planområdet er tålegrensen vesentlig lavere.

Tålegrensen for kulturminner utenfor planområdet er ikke vurdert for direkte tiltak på bygningskroppene siden dette ikke er aktuelt. Siktlinjer mellom Sorgenfri og KMI, samt mellom Sorgenfri og Sophies Minde-bygget må opprettholdes for at tålegrensen for det samlede anlegget ikke skal overskrides.

Utredningsalternativene

Alternativ 0a

I 0a-alternativet utvikles området i tråd med det pågående planarbeidet (utredningsalternativ 1) med unntak av etablering av barnehage i Sophies Minde. Det anlegges bydelsfunksjoner som helsestasjon, administrasjon og andre funksjoner i hele Sophies Minde-bygget, inkludert i kjelleretasjen, samt i Sorgenfri. Resten av planområdet utvikles hovedsakelig i tråd med alternativ 1, der uteoppholdsareal vil bli offentlig tilgjengelig uteareal. 0a-alternativet vil innebære noe færre inngrep i Sophies Minde-bygget enn for alternativ 1. For alternativ 0a vil Sorgenfri demonteres før den bygges opp igjen med mest mulig gjenbrukt materiale.

Alternativ 0b

I 0a-alternativet utvikles området med boliger i eksisterende bebyggelse, både i Sophies Minde og i Sorgenfri, i tråd med gjeldende regulering. Resten av planområdet utvikles hovedsakelig i tråd med gjeldende regulering, sett bort i fra etablering av nye boligbygg og barnehage. Deler av utearealet vil bli uteoppholdsareal for boligene og deler vil bli offentlig tilgjengelig uteareal. Utviklingen i tråd med alternativ 0b gjøres innenfor rammene for gjeldende reguleringsplan, og følgende tiltak kan etter dagens reguleringsbestemmelser utføres på Sophies Minde-bygget:

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

etableres utover eksisterende fasadeliv. I takflaten mot gårdsrommet kan det tillates arker og takterrasser. Disse skal ikke være høyere enn mønehøyden.»

I tillegg til det som nevnes i reguleringsbestemmelsene skal lavbygget i gårdsrommet rives og søylegangen delvis gjenopprettes. For alternativ 0b vil Sorgenfri demonteres før den bygges opp igjen med mest mulig gjenbrukt materiale.

Alternativ 1

I Sophies Minde skal det anlegges en 20-avdelings barnehage. Barnehagen skal bruke fortrinnsvis 1.-3. etasje i bygningens østfløy, og bydelsfunksjoner skal etableres i resten av bygget, inkludert i kjeller. Det skal også etableres bydelsfunksjoner i Sorgenfri.

På Sophies Minde-bygget gjøres det fasadeendringer som innebærer at tidligere tillegg fjernes. Det tas opp nye inngangspartier, etableres glasskarnapper mot gårdssiden, ny fasade etter rivning av lavbygg etableres, areal langs sørfasaden utvides for å få lys i del av kjelleretasjen, teknisk takterrasse etableres mot gårdsrom mm. Lavbygget i gården rives. Vinduer mot vest i østfløyens 4. etasje økes i størrelse for å sikre utsyn og orientering i barnehagen. Hele bygningen rehabiliteres.



Figur 1: Illustrasjon som viser tiltak på sørfasade for alternativ 1 (WSP, s. 56).



Figur 2: Illustrasjon som viser tiltak på vestfasade midtfløy for alternativ 1 (WSP, s. 62).

Sorgenfri rives og bygges opp igjen som en kopi på grunn av forfall. Det legges til grunn at kopien beholder Sorgenfris opprinnelige utforming med tilbakeføring av bygningsdetaljer.

Samlet konsekvensgrad av alternativ 1 mot alternativ 0a

Tabellen under oppsummerer den samlede vurderingen av alternativ 1 opp mot alternativ 0a. Flest kulturminner- og miljøer havner i utredningen som «ubetydelig endring», men ett i «noe forringet» og ett i «forringet».

Alternativer		0a-alternativet	1-alternativet
Vurderinger			
Konsekvens for delområder	1. Sophies Minde-bygget	0	Noe miljøskade (-)
	2. Kulturmiljøet Sorgenfri	0	Betydelig miljøskade (--)
	3. Gravhaug	0	Ubetydelig miljøskade (0)
	4. KMI	0	Ubetydelig miljøskade (0)
	5. Christian Michelsens gate		Ubetydelig miljøskade (0)
	6. Rosenhoffgata		Ubetydelig miljøskade (0)
	7. Kulturmiljøet Sophies Minde samlet	0	Ubetydelig miljøskade (0)
Avveininger	Begrunne høy/lav vektlegging av enkelte delområder	Kulturminner og -miljøer med stor verdi vektlegges i vurderingen. Kulturmiljøet Sorgenfri og Sophies Minde-bygget har stor kulturhistorisk verdi. Når tiltakene fra 0a-alternativet settes til nullpunktet så er dette alternativet bedre for de viktigste kulturminnene.	Kulturminner og -miljøer av stor verdi verktlegges i vurderingen. Alternativet medfører en forringelse sammenlignet med 0a-alternativet for Sophies Minde-bygget og kulturmiljøet Sorgenfri. Disse er rangert med stor kulturhistorisk verdi og negativ påvirkning og konsekvens for disse vil få et stort utslag. I henhold til metodikken vil 1-alternativet påføre disse en miljøskade.
Vurdering av samlet konsekvens for miljøtema	Samlet konsekvensgrad		Noe negativ konsekvens
	Begrunnelse		Det er to delområder som blir påvirket negativt av tiltakene i 1-alternativet, der Sorgenfri blir påført en betydelig miljøskade. Det er derimot ingen delområder med de høyeste konsekvensgradene (alvorlig eller svært alvorlig) og totalt sett er det flere som får noe miljøskade heller enn betydelig miljøskade. Konsekvensgraden vil derfor begrenses til noe negativ.
Rangering	Rangering	1	2

Figur 52: Samlet vurdering av konsekvensgrad alternativ 0a mot alternativ 1 (WSP, s. 80).

Sophies Minde-bygget har høy verdi både som enkeltstående kulturminne og som en del av det samlede kulturmiljøet. Endringene i alternativ 1 er store med tanke på at bygget er vernet, og man beveger seg inn på byggets tålegrense. Det er spesielt glasskarnappene som går over to etasjer som planlegges på fasaden mot gårdsrommet som slår negativt ut for 1-alternativet. Alternativ 0a innebærer noen færre endringer, og alternativ 1 vurderes derfor som noe forringende sammenlignet med alternativ 0a.

Sterkt forringet/ Ødelagt	Forringet	Noe forringet	Ubetydelig endring	Forbedret
------------------------------	-----------	---------------	-----------------------	-----------



Kulturmiljøet Sorgenfri har stor kulturhistorisk verdi. For begge alternativene vil Villa Sorgenfri måtte tas ned, men det legges opp til at prosess- og materialautentisiteten ivaretas i større grad i 0a-alternativet der bygget skal de- og monteres. Dette påvirker hele kulturmiljøet og tiltakene i 1-alternativet vil føre til betydelig miljøskade. Den forringende påvirkningen og miljøskaden vil kunne forhindres ved at 1-alternativet har samme tilnærming til Villa Sorgenfri som 0a-alternativet. Da vil det nedjusteres til «ingen miljøskade» sett i sammenheng med 0a-alternativet. Det er ingen forskjell på alternativene når det gjelder den historiske hagen, siden det reguleres til offentlig friområde i begge alternativene. For begge alternativene åpnes Lindealléen, noe som er positivt.

Sterkt forringet/ Ødelagt	Forringet	Noe forringet	Ubetydelig endring	Forbedret
------------------------------	-----------	---------------	-----------------------	-----------



For resten av kulturminnene og -miljøene vil alternativ 1 føre til «ubetydelig miljøskade» sammenlignet med alternativ 0a. Gravhaugen vil bli noe forringet som følge av begge alternativene da det reguleres til offentlig friområde som kan gi risiko for slitasje. Det kan her tas grep for å bevisstgjøre folk om at formasjonen kan være en gravhaug, noe som vil kunne forhindre slitasje.

Konklusjon alternativ 1 mot alternativ 0a

Alternativ 1 mot alternativ 0a: For å rangere alternativene vektlegges konsekvensen for kulturmiljø med stor kulturhistorisk verdi. Dette betyr at Sophies Minde-bygget og Villa Sorgenfri prioriteres i avveiningen. 1-alternativet vil påføre Sophies Minde-bygget noe miljøskade og påføre kulturmiljøet Sorgenfri betydelig miljøskade. Konsekvensgraden på 1-alternativet settes til noe negativ konsekvens og 0a-alternativet rangeres derfor som førstevalg.

Samlet konsekvensgrad av alternativ 1 mot alternativ 0b

Tabellen under oppsummerer den samlede vurderingen av 1-alternativet opp mot alternativ 0b. Det er vurdert at noen kulturmiljøer blir «noe forringet» og noen «ubetydelig endring» og ett «forringet».

Alternativer		0b-alternativet	1-alternativet
Vurderinger			
Konsekvens for delområder	1. Sophies Minde-bygget	0	Noe miljøskade (-)
	2. Kulturmiljøet Sorgenfri	0	Betydelig miljøskade (--)
	3. Gravhaug	0	Noe miljøskade (-)
	4. KMI	0	Ubetydelig miljøskade (0)
	5. Christian Michelsens gate		Ubetydelig miljøskade (0)
	6. Rosenhoffgata		Ubetydelig miljøskade (0)
	7. Kulturmiljøet Sophies Minde samlet	0	Ubetydelig miljøskade (0)
Avveininger	Begrunne høy/lav vektlegging av enkelte delområder	Kulturminner og -miljøer med stor verdi vektlegges i vurderingen. Kulturmiljøet Sorgenfri og Sophies Minde-bygget har stor kulturhistorisk verdi. Når tiltakene fra 0a-alternativet settes til nullpunktet så er dette alternativet bedre for de viktigste kulturminnene.	Kulturminner og -miljøer av stor verdi verktlegges i vurderingen. Alternativet medfører en forringelse sammenlignet med 0b-alternativet for Sophies Minde-bygget og kulturmiljøet Sorgenfri. Disse er rangert med stor kulturhistorisk verdi og negativ påvirkning og konsekvens for disse vil få et stort utslag. I henhold til metodikken vil 1-alternativet påføre disse en miljøskade.
Vurdering av samlet konsekvens for miljøtema	Samlet konsekvensgrad		Noe negativ konsekvens
	Begrunnelse		Det er tre delområder som blir påvirket negativt av tiltakene i 1-alternativet, der Sorgenfri blir påført en betydelig miljøskade. Sophies Minde-bygget og gravhaugen påføres noe miljøskade. Det er derimot ingen delområder med de høyeste konsekvensgradene (alvorlig eller svært alvorlig) og totalt sett er det flere som får noe miljøskade heller enn betydelig miljøskade. Konsekvensgraden vil derfor begrenses til noe negativ.
Rangering	Rangering	1	2

Figur 53: Samlet vurdering av konsekvensgrad alternativ 0b og alternativ 1 (WSP, s. 117).

Sophies Minde-bygget har høy verdi både som enkeltstående kulturminne og som en del av det samlede kulturmiljøet. Endringene i både alternativ 0b og 1 er store, og man beveger seg innenfor byggets tålegrense. Den negative effekten i 0b-alternativet er den samlede påvirkningen fra balkongene, karnappene, trappene, takarkene og takterrassene. Tiltakene etableres på fasaden mot gårdsrommet, og vil derfor ikke utgjøre en negativ påvirkning for den kulturhistoriske verdien mot Trondheimsveien. I alternativ 1 planlegges en generell «oppdrydding» av fasaden, men det vurderes likevel til å være en viss forverring på grunn av de større endringene som foreslås mot Bülow-Hanssens plass, og inngangspartiene mot

gårdsrommet forventes å bli større ved 1-alternativet. I tillegg er introduksjonen av glasskarnappene over to etasjer mot gårdsrommet et fremmed element. Bruken av bygget ved alternativ 1 vil være positivt og i tråd med byggets tidligere funksjon, sammenlignet med alternativ 0b hvor det anlegges boliger.

Sterkt forringet/ Ødelagt	Forringet	Noe forringet	Ubetydelig endring	Forbedret
------------------------------	-----------	---------------	-----------------------	-----------



Kulturmiljøet Sorgenfri har stor kulturhistorisk verdi. For begge alternativene vil Villa Sorgenfri måtte tas ned, men det legges opp til at prosess- og materialautentisiteten ivaretas i større grad i 0b-alternativet der bygget skal de- og monteres. Dette påvirker hele kulturmiljøet og tiltakene i 1-alternativet vil føre til betydelig miljøskade. Den forringende påvirkningen og miljøskaden vil kunne forhindres ved at 1-alternativet har samme tilnærming til Villa Sorgenfri som 0b-alternativet. Da vil det nedjusteres til «ingen miljøskade» sett i sammenheng med 0b-alternativet.

For den historiske hagen vil det være forskjellig bruk ved de to alternativene. Alternativ 0b legger opp til bruk av beboere, mens i alternativ 1 til bruk av offentligheten, noe som vil medføre mer slitasje og de historiske stiene kan bli mindre synlige og nye stier kan bli innført. Om brukere derimot fortsetter å ta i bruk de eksisterende stiene vil økt bruk være positivt. Det finnes grep for å styre hvordan man beveger seg i terrenget, slik som enkle markeringer eller plassering av benker.

Sterkt forringet/ Ødelagt	Forringet	Noe forringet	Ubetydelig endring	Forbedret
------------------------------	-----------	---------------	-----------------------	-----------



Gravhaugen er vurdert til å ha middels verdi. Alternativ 1 vil føre til noe forringelse av gravhaugen på grunn av økt bruk som følge av reguleringen til et offentlig friområde. Det bør vurderes å markere gravhaugen på noe vis, slik at en økt mengde brukere blir klare over at de ikke skal gjøre skade på den. Om det tas grep for å sikre gravhaugen mot slitasje vil påvirkningen endres til ubetydelig endring.

Sterkt forringet/ Ødelagt	Forringet	Noe forringet	Ubetydelig endring	Forbedret
------------------------------	-----------	---------------	-----------------------	-----------



For resten av kulturminnene og -miljøene vil alternativ 1 føre til «ubetydelig miljøskade» sammenlignet med alternativ 0b.

Konklusjon alternativ 1 mot alternativ 0b

Alternativ 1 mot alternativ 0b: For å rangere alternativene vektlegges konsekvensen for kulturmiljø med stor kulturhistorisk verdi. Dette betyr at Sophies Minde-bygget og Villa Sorgenfri prioriteres i avveiningen. Begrensning av gjenbruk av Sorgenfri og større endringer i Sophies Minde-bygget mot Bülow-Hanssens plass danner bakgrunnen for rangering av

alternativ 0b over alternativ 1. Den økte slitasjen på hageområdet og gravhaugen spiller også inn, men her kan det tas grep som hindrer eventuell påvirkning.

Samlet oppsummering

Alternativ 1 vurderes til å gi noe negativ konsekvens sammenlignet med både alternativ 0a og alternativ 0b. Det er derimot ingen delområder med de høyeste konsekvensgradene (alvorlig eller svært alvorlig), og totalt sett er det flere som vurderes til «noe miljøskade» enn til «betydelig miljøskade». Derfor begrenses konsekvensgraden til noe negativ. Det er verdt å påpeke at også 0-alternativet kan være negativt for kulturmiljøene, men i utredningen er det satt som et «nullpunkt» som påvirkningen fra alternativ 1 måles opp mot.

Villa Sorgenfri er vurdert til å bli forringet i alternativ 1, noe som påvirker hele kulturmiljøet, og tiltakene i alternativ 1 vil dermed føre til «betydelig miljøskade». Dette vil kunne forhindres ved at alternativ 1 har samme tilnærming til Villa Sorgenfri som nullalternativene, altså en de- og remontering med høy grad av gjenbruk. Dersom Sorgenfri håndteres likt for alle alternativene vil konsekvensgraden for kulturmiljøet Sorgenfri settes til «ubetydelig endring».

For alle alternativene skal bebyggelsen settes i stand og tas i bruk. I tillegg skal Lindealléen åpnes mot Trondheimsveien, som vil visuelt og fysisk sett åpne området og kulturmiljøet for de som befinner seg i nærheten. Dette tilgjengeliggjør kulturminnene og -miljøene i planområdet for befolkningen, noe som fører til en økning i både opplevels- og bruksverdi.

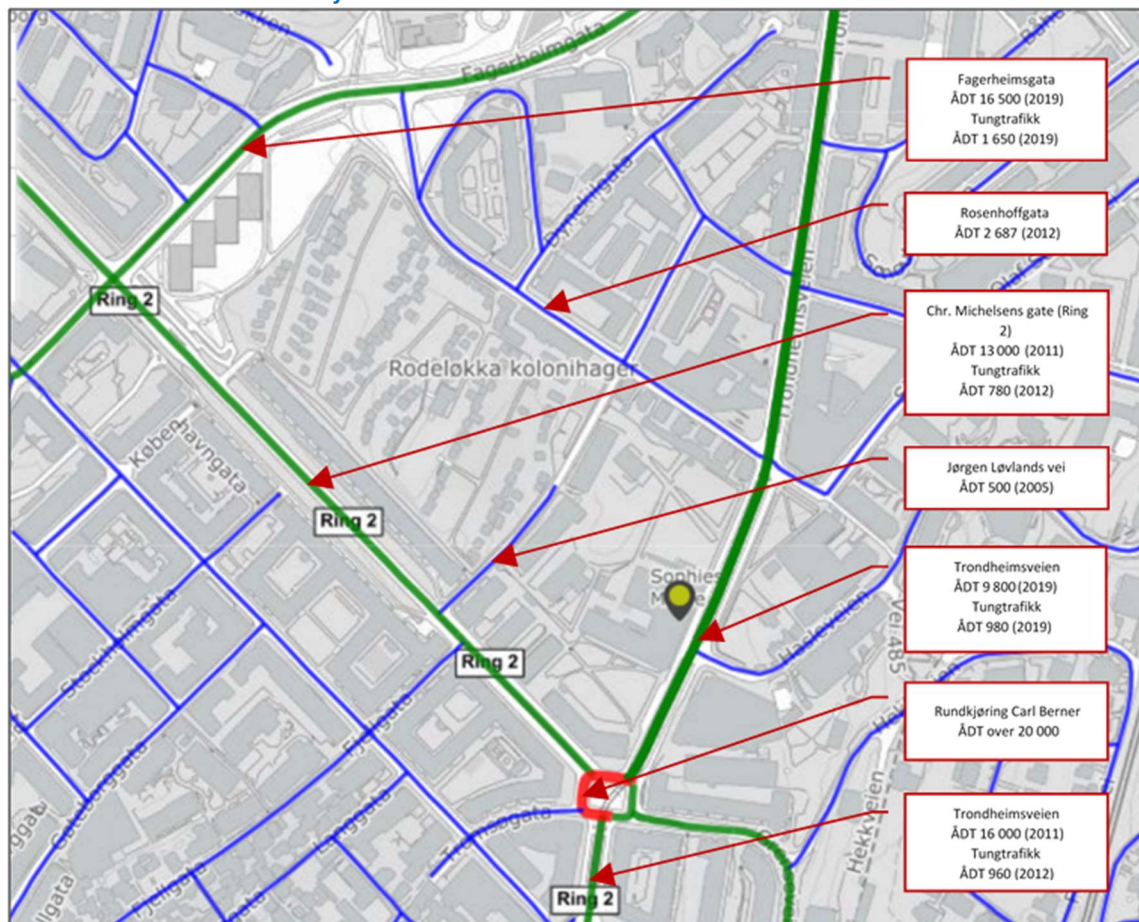
3.5.2 Trafikk

Metode og datagrunnlag

Konsekvensutredningen er utført med bakgrunn i metoden beskrevet i Statens vegvesen håndbok V712:2018 Konsekvenser og metodikk for ikke prissatte konsekvenser. Det er innhentet informasjon om dagens situasjon, trafikkmengde, antall trafikkulykker de siste 10 år og parkeringsdekning i nærområdet. I tillegg er det gjennomført tellinger av myke trafikanter ved Carl Berners plass, samt innhentet informasjon om dagens reisemønster for besøkende og ansatte ved barnehagen i Sophies Minde og ved Grünerløkka helsestasjon. Innhentet informasjon og tilleggsregisteringer av eksisterende situasjon er brukt som underlag for beregninger av forventet bilbruk og hvor mange flere myke trafikanter det vil være i området ved det enkelte alternativ. Midlertidig parkeringsnorm er brukt som underlag for beregning av antall biloppstillingsplasser og trafikkmengde.

Dagens situasjon

Overordnet trafikksituasjon



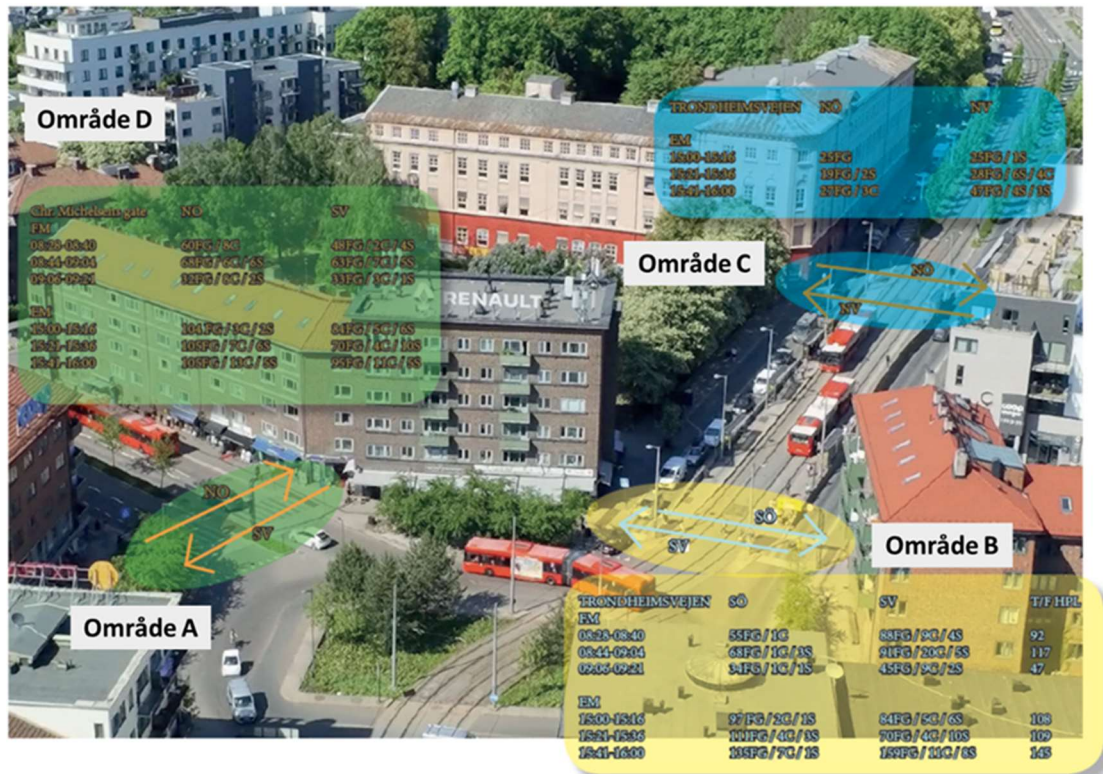
Figur 54: Årsdøgntrafikk (ÅDT) på veiene rundt planområdet (WSP, s. 5).

Biltrafikk

Sophies Minde ligger langs Trondheimsveien der det er mye biltrafikk og trikkespor for linje 17. Det er også mye trafikk langs ring 2 (Christian Michelsens gate), men det er verdt å legge merke til at det meste av tungtrafikken ikke ledes via rundkjøringen på Carl Berners plass.

Myke trafikanter

Som del av kartleggingen av dagens situasjon for myke trafikanter ble det brukt drone for å få oversikt over trafikkbildet. Dronefilmingen ble gjennomført under morgen- og ettermiddagsrushet. Basert på dronefilmene er det gjort tellinger av fotgjengere og syklister ved tre særlig viktige og belastede områder (A, B, C). Resultatene fra tellingene av fotgjengere (FG) og syklister (C+S) danner grunnlag for beregninger av hvor mange myke trafikanter det vil være i områdene ved hvert enkelt alternativ.



Figur 55: Foto fra dronefilm som viser områdene som hvor det er gjort tellinger av fotgjengere og syklist (WSP, s. 16).

Alternativ 0a

Området utvikles i tråd med det pågående planarbeidet (alternativ 1) med unntak av etablering av barnehage i Sophies Minde. Dette betyr at det anlegges bydelsfunksjoner som helsestasjon, administrasjon og andre funksjoner i hele Sophies Minde-bygget og i Sorgenfri, totalt ca. 11 600 m² + 650 m² BRA. Ny adkomstsone fra Jørgen Løvlands gate og gangvei gjennom alléen etableres på samme måte som i utredningsalternativ 1.

Biltrafikk

Det er ikke gjort beregninger av antall parkeringsplasser, da det i tråd med Oslo kommunes miljø- og klimapolitikk, ikke skal etableres parkeringsplasser for ansatte i kommunen. Det er gjort et estimat av hvor mange som velger å benytte bil i dette alternativet, med utgangspunkt i innhentet informasjon om dagens situasjon når det gjelder helsestasjon og de antatt antall ansatte for de øvrige bydelsfunksjonene. Tabellen under viser hvor mange ansatte og besøkende som antas å bruke bil til/fra Sophies Minde i alternativ 0a.

Alternativ 0a	Antall ansatte	20% kjører til jobb	Antatt antall besøkende	10% kjører til Sophies Minde
Helsestasjon	50	10	60	6
Øvrige bydelsfunksjoner	240	48	96	10
Sorgenfri	15	3	10	1
Totalt	305	61	166	17

Myke trafikanter

Antall myke trafikanter i alternativ 0a er noe høyere enn dagens situasjon, da dette alternativet antas å gi flere arbeidsplasser og publikumsfunksjoner enn dagens bruk av Sophies Minde. Det antas at de ansatte vil reise til/fra Sophies Minde i rushtiden, mens de besøkende vil fordele seg i åpningstiden til publikums-funksjonene. I tråd med midlertidig parkeringsnorm i Oslo, må det tilrettelegges for minimum 306 sykkelparkeringsplasser.

Alternativ 0a	Antall myke trafikanter per time	
	Morgenrush	Ettermiddagsrush
Område A	422	659
Område B	518	913
Område C	122	209
Totalt	1062	1781

Alternativ 0b

Området utvikles med boliger i eksisterende bebyggelse, i tråd med gjeldende regulering. Det er ikke tegnet ut forslag til planløsning og leilighetsfordeling, så det tas utgangspunkt i at det kan etableres leiligheter i 10 000 m² av Sophies Minde. Det etableres også boliger i Sorgenfri i tråd med gjeldende regulering, totalt 650 m². Resten av planområdet utvikles hovedsakelig i tråd med gjeldende regulering, sett bort i fra etablering av nye boligbygg og barnehage. Innenfor gjeldende regulering er det mulig å etablere samme atkomstsituasjon fra Jørgen Løvlands gate med separat gangvei som i alternativ 1. Gangvei gjennom alléen etableres på samme måte som i utredningsalternativ 1.

Biltrafikk

Når det skal etableres boligbebyggelse må det legges til rette for parkeringsplasser. Maksimalt antall parkeringsplasser som tillates er beregnet med utgangspunkt i maksnorm for store boligbygg i tett by i midlertidig parkeringsnorm for Oslo kommune.

Alternativ 0b	Antall m2 BRA	Maksnorm antall p-plasser/100 m2 BRA	Antall p-plasser
Store boligbygg (bygninger med flere enn 4 boenheter)	10 650	0,7	75

Myke trafikanter

Ved beregning av myke trafikanter er det antatt at det etableres 150 leiligheter, med gjennomsnitt tre personer per leilighet. Alternativ 0b fører til at det er flere mennesker som vil bevege seg ut/ inn av området i rushtiden på morgen og ettermiddag enn dagens situasjon. I henhold til midlertidig parkeringsnorm må det tilrettelegges for 533 parkeringsplasser for sykkel.

Alternativ 0b	Antall myke trafikanter per time	
	Morgenrush	Ettermiddagsrush
Område A	439	676

Område B	550	941
Område C	145	222
Totalt	1134	1839

Alternativ 1

Biltrafikk

Det vil i tråd med Oslo kommunes policy ikke etableres parkeringsplasser til de nye funksjonene i Sophies Minde, med unntak av plasser hc-plasser. Andelen ansatte og foreldre som velger å bruke bil til barnehagen vil dermed trolig reduseres. Det er gjort en grov vurdering av hvor mange som vil bruke bil til jobb og besøk ved Sophies Minde, som angitt i tabellen under.

Alternativ 1	Antall ansatte	20% kjører til jobb	Antatt antall besøkende	10% kjører til Sophies Minde
Barnehage	80	16	360	36
Helsestasjon	50	10	60	6
Øvrige bydelsfunksjoner	150	30	60	6
Sorgenfri	15	3	10	1
Totalt	295	59	490	49

Myke trafikanter

Det skal ikke tilrettelegges for parkering i alternativ 1, samtidig som antallet brukere vil øke som følge av flere barnehageavdelinger, flere ansatte og publikumstilbud. Dermed kan en forvente økt trafikk av fotgjengere og syklistene i området rundt Sophies Minde. Tabellen nedenfor oppsummerer framskrivninger sammenlignet med dagens antall myke trafikanter for område A til C. I tråd med midlertidig parkeringsnorm for Oslo skal det ved alternativ 1 tilrettelegges for 350 sykkelparkeringsplasser.

Alternativ 1	Antall myke trafikanter per time	
	Morgenrush	Ettermiddagsrush
Område A	425	662
Område B	530	918
Område C	135	212
Totalt	1090	1792

Konklusjon

Alternativ 1 vurderes til å ha liten negativ konsekvens i forhold til alternativ 0a, da alternativ 1 genererer litt mer trafikk. I forhold til alternativ 0b vurderes alternativ 1 til å ha liten positiv konsekvens, da det etableres færre parkeringsplasser og genereres mindre trafikk ved alternativ 1. Derfor rangeres alternativ 1 som nummer 2 i forhold til alternativ 0a, og som nummer 1 i forhold til alternativ 0b. En skjematisk vurdering av alternativene følger i vedlagt *KU trafikk* (WSP, 27.06.2022).

Utredningen viser at det er små trafikale forskjeller mellom alternativene. Trafikkstrømmene som genereres som følge av gjennomføring av alternativ 1 vurderes å være relativt lave og ganske lik som nullalternativene. Trafikken vil spres utover flere gater, og det forventes derfor ingen risiko for at køer eller andre kapasitetsproblemer i veinettet skal oppstå som følge av ombyggingen. Det er heller ikke forventet at gang- og sykkelnettet eller kollektivtrafikken vil bli overbelastet, eller at situasjonen for myke trafikanter forverres som følge av gjennomføring av alternativ 1. Området er fra før av tilpasset et stort antall fotgjengere og syklister med flere signalregulerte gangfelt, og bilister har vikeplikt der gangfeltene ikke er signalregulerte. Fra før av er det også tilstrekkelig bredde på gang- og sykkelstier i området. Det gjøres oppmerksom på at alle alternativene, også nullalternativene mest sannsynlig vil gi flere myke trafikanter, men at denne økningen er liten i forhold til antall fotgjengere og syklister som er i områdene rundt Sophies Minde i dag.

3.5.3 Helsekonsekvenser

Kommentar til oppsummeringen (september 2022)

Oppsummeringen av helsekonsekvensutredningen er med hensikt gjort noe mer nyansert enn selve utredningen når det kommer til vurdering av lokalisering av barnehagen. Det er ikke foretatt en utredning av relevante og realistiske alternative lokaliseringer, selv om lokalisering er en del av vurderingen og et eget utredningstema. En etablering av barnehage i rød støysone er i strid med kommuneplanen, og nødvendighetskravet tilsier at det skal utredes andre lokaliseringer, slik at det kan vurderes om det er nødvendig med barnehage på dette stedet. Grunnen til at dette ikke er gjort som del av planarbeidet og i arbeidet med konsekvensutredningen, er primært fordi det etter det vi kjenner til ikke finnes andre, egnede lokaliseringalternativer i eller i nærheten av bydelen.

Vi vet altså ikke hva som vil være alternativet til en 20 avdelings barnehage i Sophies Minde, om det i det hele tatt finnes, og det er trolig mer realistisk at alternativet blir å ikke ha tilstrekkelig barnehagekapasitet i bydelen.

Utredningen av helsekonsekvenser belyser ikke dette, men vi forsøker å belyse det her i oppsummeringen. Enkelte av vurderingene fra konsekvensutredningen vil derfor utgå fra (eller formuleres annerledes enn i) denne oppsummeringen.

Bakgrunn

Bakgrunnen for utredning av helsekonsekvenser av barnehage i Sophies Minde er Bydel Grünerløkka's innspill til varsel om planoppstart. Det ble påpekt at det bør ses på eventuelle negative helsekonsekvenser som følge av beliggenhet i et område med antatt høy belastning i forhold til støy og luftforurensing, samt eventuelle psykososiale belastninger ved ansamling av et høyt antall barn og voksne på et begrenset areal, og eventuelle negative konsekvenser for tilstøtende boliger. Plan- og bygningsetaten har sammen med bydelsoverlege og folkehelsekoordinator i bydel Grünerløkka, pekt på følgende belastninger:

- Nærhet til trafikkert vei med støy- og luftforurensing
- Boligbebyggelse tett på planområdet
- Stort antall barn og ansatte på begrensede inne- og utearealer

- Krevende intern kommunikasjon både ute og inne (trapper og korridorer)
- Bydelens sosiale utfordringer

Metode

I helsekonsekvensutredninger vurderes datagrunnlaget og planen eller tiltaket, i dette tilfellet barnehagens planlagte utforming, opp mot gjeldende forskning. Kunnskap fra forskning innhentes gjennom vitenskapelige artikler fra tidsskrifter og databaser. Forskningen klarlegger hva som er årsaker og virkninger, og hvilke faktorer som har størst betydning for helsevirkningene.

For å avgrense og systematisere utredningen, er vurderingene inndelt i tre utredningstemaer: bydelens utfordringer, lokalisering av barnehagen og utforming og intern organisering. Under hvert utredningstema er det samlet inn relevant data- og kunnskapsgrunnlag som benyttes for å utrede helserelaterte forhold ved tiltaket som fysiske- og sosiale forhold, mental helse og trivsel. Unntaket er for temaet *lokalisering av barnehagen*, der utredning av realistiske og relevante alternative lokaliseringer ikke er foretatt. Vurderingene av lokalisering er derfor basert på at det ikke vil være tilbud med tilsvarende antall plasser som ved Sophies Minde i bydelen.

Under hvert utredningstema er det foreslått avbøtende tiltak, som kan løses internt på planområdet eller som er utenfor planavgrensningen og forslagsstillers kontroll.

Datagrunnlag

Utredningen baseres på eksisterende informasjon. Det samles ikke inn nye data utover det som finnes av registreringer, analyser og dokumentasjon i statistikk og eksisterende rapporter. Beregninger fra utarbeidede støyanalyser for prosjektet benyttes, samt beregninger av luftforurensing gjennomført i 2017 og 2018 av Oslo kommune og Bymiljøetaten. Disse er lagt til grunn for vurderingene.

Som nevnt ovenfor er det ikke foretatt utredning av relevante og realistiske alternative lokaliseringer, selv om lokalisering er en del av vurderingen. Dette er en viktig presisering.

Alternativ 0a og 0b

Alternativ 0a tilsvarer en utvikling av området i tråd med pågående planarbeid (alternativ 1) med unntak av etablering av barnehage i Sophies Minde. Det anlegges bydelsfunksjoner i hele Sophies Minde-bygget og i Sorgenfri. Resten av planområdet utvikles hovedsakelig i tråd med alternativ 1, sett bort fra barnehagens uteoppholdsareal som vil bli offentlig tilgjengelig uteareal.

I alternativ 0b utvikles området med boliger i eksisterende bebyggelse, i tråd med gjeldende reglering. Resten av planområdet utvikles hovedsakelig i tråd med gjeldende regulering, sett bort ifra etablering av nye boligbygg og barnehage.

Midlertidig barnehage med dispensasjon

Siden 2006 har dagens barnehage blitt drevet som midlertidig barnehage på dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, som ikke legger til rette for barnehageformål sør for Lindealléen. Nåværende dispensasjon ble innvilget i 2016 med 5 års gyldighet, i påvente av utarbeidelse

av ny reguleringsplan. I august 2021 ble det søkt om tidsbegrenset bruksendring til barnehage for 2 år, ettersom ny reguleringsplan fortsatt ikke er vedtatt. Dersom omregulering til barnehage ikke blir vedtatt vil den midlertidige barnehagen avvikles når nåværende dispensasjon går ut, da det er lite sannsynlig at denne vil bli ytterligere forlenget. Bygningen vil da på sikt fylles med andre funksjoner. Bydel Grünerløkka vil i en slik situasjon mangle barnehageavdelinger, og behovet må oppfylles et annet sted i bydelen. For helsekonsekvensutredningen er de to 0-alternativene like, da begge medfører at det ikke blir noen barnehage i Sophies Minde. Vurderingen av helsekonsekvensene er derfor gjort som en sammenligning med og uten en 20-avdelings barnehage i Sophies Minde.

Alternativ 1

Det tilrettelegges for 20 barnehageavdelinger, dvs. 360 barn beregnet med 18 barn pr. avdeling. Barnehagen benytter 1.-3. etasje i bygningens østfløy, samt deler av 4. etasjen til administrative funksjoner. Barna fordeles utover gjennom fire innganger, hvor tre innganger går inn fra gårdsrom i 1. etasje, og én går inn fra nord i 2. etasje. Inngangen og trapperommene er koblet til grovgarderober i hver etasje. Den vertikale avstanden mellom barnehageavdelingene og utearealet kan oppsummeres følgende:

- 6 avdelinger i 1. og 2. etasje har utgang direkte til terreng
- 8 avdelinger i 2. og 3. etasje må ned en etasje for å komme ut
- 6 avdelinger i 3. etasje må ned to etasjer for å komme ut

Barnehagen bruker alle tilgjengelige arealer innenfor planområdet som ikke begrenses av naturverdier, som uteoppholdsarealer. Det legges til grunn at krav til uteoppholdsareal for barnehagen er 19,2 m² pr. barn, beregnet med 18 barn pr. avdeling, som tilsvarer 80% av veiledende norm.

Påvirkning

Konsekvenser knyttet til bydelens utfordringer

Byområdet hvor barnehagen er lokalisert har høy tetthet og sterkt trafikkerte veier i umiddelbar nærhet. Bydelen har høyere forekomst av innvandrere, lavinnteksthusholdninger med barn, høyere dødelighet og større andel boliger som er trangbodde enn gjennomsnittet i Oslo. Konsekvenser knyttet til barnehagen er hvordan tilbudet om barnehageplass i nærområdet bidrar positivt til de sosiale utfordringene, sammenlignet med et alternativt barnehagetilbud basert på mulighetene i bydelen. Sammenligningen baserer seg på en overordnet vurdering av lokale forhold andre steder i bydelen og utenfor, og ikke om faktiske tomter.

Barnehagens sentrale plassering i bydelen gir korte reiseavstander og god tilgjengelighet med offentlig transport. Denne plasseringen gir antagelig lavere tids- og økonomiske kostnader for brukerne av barnehagen enn dersom tilsvarende antall barnehageplasser lokaliseres utenfor bydelen. At barna går i en barnehage i nærheten av sitt bosted kan også gi positive virkninger i form av sterkere sosial kontakt utenfor barnehagetiden og i senere skolegang. Barnehagen og de andre funksjonene som planlegges i Sophies Minde vil kunne bidra til å skape stedsidentitet og en sterkere tilknytning til nabolaget, samt gi større kontakt

mellom familier og ulike sosiale grupper i bydelen. Opparbeidelse av barnehagens uteområder vil være et positivt tilskudd for området, og vil også kunne benyttes av et større publikum utenom åpningstiden. Dersom ny barnehage ikke etableres kan det medføre at barn i bydelen blir mindre fysisk aktive som følge av dårligere tilgang på lekearealer.

Det vurderes at det totalt sett vil være et bedre alternativ med en stor barnehage lokalisert i bydelen sammenlignet med flere mindre barnehager lokalisert utenfor, og/-eller i lengre avstand fra beboerne i bydelen. 0-alternativene vurderes som særlig uheldig for barnefamiliene med de yngste barna, ettersom bydelen har lav barnehagedekning for 1-2 åringer (79%).

Konsekvenser knyttet til lokalisering og organisering

Lokaliseringen av barnehagen er problematisk i forhold til støy og luftforurensning, noe som kan påvirke helsen til både barn og voksne. Luftforurensning er en belastning på hele bydelen, og en annen lokalisering (eller flere i bydelen) vil antakelig bare kunne gi marginale forbedringer på luftkvaliteten. Dette er imidlertid ikke mulig å fastslå uten å ha konkrete lokaliseringsalternativer å vise til. Beregninger av forurenset luft og svevestøv som ble gjennomført i 2017 indikerer at forurensningsnivået i området generelt vil være på et nivå der utendørs aktivitet kan anbefales for de fleste. Planlagt støyskjerm vil gi tilfredsstillende støy nivåer på uteoppholdsarealene, se Støyutredning til regulering, Brekke og Strand, 28.10.2021. Støyskjermen vil også kunne gi noe redusert belastning av svevestøv på barnehagens uteoppholdsareal, men andre faktorer som vindforhold spiller også inn.

Størrelsen på barnehagen og antallet barn som er samlet inne og ute kan gi et kaotisk og uoversiktlig bilde for barna. En undersøkelse gjennomført av FAFO i 2015 konkluderte med at størrelsen på barnehagen i seg selv ikke avgjør en barnehages kvalitet, men at det er andre strukturelle faktorer som også spiller inn, som barnehagens indre organisering, ledelse, eierskap, ansattes kompetanse og arbeidsstil.

Ulempene ved dagens lokalisering må vurderes opp mot fordelene ved at det gjøres tilgjengelig et større antall barnehageplasser. Dersom disse skal etableres andre steder må både antall plasser, tilgjengelig uteoppholdsareal og en redusert miljøbelastning sikres for å gi en totalt sett positiv virkning for folkehelsen. Dersom barn mister barnehageplassen, eller må bruke vesentlig lenger tid til reise til og fra, vil det kunne gi negative virkninger totalt sett.

Konsekvenser knyttet til utforming og organisering

Virkningene av utforming og organisering er knyttet til den psykososiale belastningen ved ansamling av et høyt antall barn og voksne på et begrenset fysisk areal, samt den interne kommunikasjonen både ute og inne.

Mange barn og lange interne kommunikasjonslinjer vil være en belastning for barna, spesielt dersom mange avdelinger skal inn og ut samtidig. Det kan være vanskelig å få oversikt, men belastningen og stresset knyttet til forflytting vil avta over tid når barna blir kjent med bygningen og rutinene. Ved videre detaljering anbefales det å lage oversiktlige strukturer innendørs gjennom tydelig merking av etasjene og avdelingene med farger eller symboler.

Tettheten av barn vil bidra til at smittsomme sykdommer spres raskere, og kan potensielt ramme et stort antall mennesker.

Skissert utforming av utearealer viser en vesentlig bedre utforming enn dagens situasjon med større areal, mer vegetasjon og mulighet for ulike aktiviteter. Dette vil gi en positiv effekt for helsen og trivselen for barna, selv om antall barn totalt sett blir større.

Oppsummering og konklusjon

De negative virkningene som kan oppstå for barna er primært som følge av det store antallet barn, lange kommunikasjonslinjer innendørs, og begrenset areal pr barn utendørs.

Situasjonen er ikke ideell, men er en konsekvens av å lokalisere en barnehage med mange avdelinger i en eksisterende bygning i et tett bymiljø. Om disse virkningene vurderes som akseptable avhenger av hva alternativet er. Dersom antallet barnehageplasser i bydelen reduseres, og foreldre må finne plasser i andre bydeler, kan de samlede virkningene for helsen og trivselen bli negative. Dette avhenger av lokalisering og forhold knyttet til en alternativ barnehage.

Luftforurensingssituasjonen kan være belastende for barna, men målinger og beregninger viser at forurensingsnivået i området generelt vil være på et nivå der utendørs aktivitet kan anbefales for de fleste. En annen lokalisering innenfor bydelen vil sannsynligvis medføre en lignende belastning, da luftforurensingen er betydelig innenfor hele ring 3. Situasjonen er forventet å bedre seg over tid, da mer av transporten skjer med gange, sykkel og kollektivtrafikk i tråd med Oslo kommunes mål.

Samlet sett må de sosiale virkningene av lengre reisevei på grunn av manglende barnehagetilbud i bydelen vurderes opp mot forurensingen og et stort antall barn på et relativt lite areal. Det vurderes som lite sannsynlig at det vil være mulig å etablere et tilsvarende antall barnehageplasser med vesentlig større areal per barn inne og ute med de økonomiske rammene som er tilgjengelige, og aktuelle tomter og/eller bygninger som er aktuelle.

Alternativet til en 20 avdelings barnehage i Sophies Minde vurderes som usikre, og med en uklar tidshorisont ift. å tilfredsstille behovet for barnehageplasser i bydelen. Oslo kommune har drevet barnehage her siden 2008, og erfaringene med denne driften er samlet sett gode. Totalt sett vurderes de positive virkningene ved alternativ 1 som større enn et alternativ uten barnehage i Sophies Minde. Samtidig presiseres det at det er knyttet en viss usikkerhet til denne konklusjonen da det ikke er utredet konkrete, alternative plasseringer. En oppsummerende tabell hvor alternativ 0 og alternativ 1 vurderes opp mot hverandre medfølger i vedlagt i *Notat Helsekonsekvensutredning, Norconsult (24.06.2022)*.

3.5.4 Oppsummering / konklusjon av konsekvensutredninger

Sammenstilling av konsekvenser

Tabellene under viser en skjematisk oppsummering av konsekvensutredningene der hvert av utredningstemaene er vektet likt. 0-alternativene er sammenligningsgrunnlag, og gis derfor verdi 0 for samtlige tema. Det gjøres oppmerksom på at 0-alternativene også kan ha negativ

eller positiv innvirkning på nærområdet i forhold til dagens situasjon, men siden dagens situasjon ikke er aktuelt for videreføring, er dette ikke et utredningsalternativ. Alternativ 0a og 0b er heller ikke sammenlignet opp mot hverandre.

Konsekvensutredning	Alt 0a	Alt 1
Tema		
Vern	0	-
Trafikk	0	-
Helse	0	+
Rangering	1	2

Konsekvensutredning	Alt 0b	Alt 1
Tema		
Vern	0	-
Trafikk	0	+
Helse	0	+
Rangering	2	1

Den samlede oppsummeringen viser at:

- Alternativ 0a (etablering av bydelshus i hele Sophies Minde og Sorgenfri og for øvrig den samme utviklingen av området som i alternativ 1) blir vurdert å være en bedre utvikling enn alternativ 1 (20 avdelinger barnehage og bydelsfunksjoner i resten av Sophies Minde).
- Alternativ 0b (boligutvikling i hele Sophies Minde og Sorgenfri) blir vurdert å være en dårligere utvikling enn alternativ 1 (20 avdelinger barnehage og bydelsfunksjoner i resten av Sophies Minde).

Det gjøres oppmerksom på at både KU trafikk og KU kulturminne viser at det er små forskjeller mellom konsekvensene for utredningsalternativene.

I KU trafikk påpekes at alternativ 1 har liten negativ konsekvens i forhold til alternativ 0a, da dette alternativet genererer litt mer trafikk enn alternativ 0a. Det er også vurdert at alternativ 1 har liten positiv konsekvens i forhold til alternativ 0b.

I KU kulturminner er påvirkningsgraden for samtlige deltema, unntatt for kulturmiljøet Sorgenfri, satt til ubetydelig miljøskade og noe miljøskade, som er de to laveste nivåene i påvirkningsmatrisen. For Sorgenfri er påvirkningsgraden satt til betydelig miljøskade for alternativ 1, sammenlignet med 0-alternativene. Begrunnelsen for dette er kulturmiljøet Sorgenfris store kulturhistoriske verdi sett opp mot at det om mulig legges opp til en mer skånsom demontering og en høyere grad av gjenbruk ved 0-alternativene enn ved alternativ 1. Til tross for at Villa Sorgenfri må tas ned i begge alternativene, vil den prosessuelle autentisiteten og materialautentisiteten ivaretas i større grad i 0-alternativene.

Endret tilnærming til Sorgenfri i etterkant av utarbeidelse av KU kulturminner medfører at Sorgenfri vil håndteres likt i alternativ 1 som i de begge 0-alternativene, se 3.5.1. Forskjellen mellom 1-alternativet og 0-alternativene for tema vern vil dermed være mindre enn det som fremgår av utredningen, og ingen av deltemaene vil få påvirkningsgrad som overstiger de to laveste nivåene i påvirkningsmatrisen, som er ubetydelig miljøskade og noe miljøskade.

For alternativ 0a er det også en betydelig usikkerhet rundt hvorvidt det er mulig for bydel Grünerløkka å ta i bruk hele bygningsvolumet innenfor planområdet for bydelsfunksjoner. Hvis dette ikke er mulig er det sannsynlig at deler av Sophies Minde-bygningen vil fylles opp av kontorfunksjoner for det private markedet. Dette vil sannsynligvis ha liten betydning både for trafikksituasjonen og for det fysiske bygningsmiljøet, men det vil ikke være i tråd med Sophies Mindes tidligere offentlige funksjon.

Utredning av helsekonsekvenser peker på at det vil være positivt for bydelen og nærområdet at det etableres barnehage i Sophies Minde. Utredningen viser at de miljømessige faktorene som støy, luftforurensning og intern organisering kan påvirkes av utforming av barnehagen med omgivelser. En barnehage på Sophies Minde vil dermed kunne oppnå krav og kvaliteter som er tilfredsstillende utfra et helseperspektiv.

Helsekonsekvensutredningen har ikke utredet konkrete, alternative plasseringer av barnehage i eller utenfor bydelen, primært fordi det etter det vi kjenner til ikke finnes andre, egnede lokaliseringalternativer i eller i nærheten av bydelen. Som nevnt i innledningen til kap. 3.5.3. er det trolig mer realistisk at alternativet blir å ikke ha tilstrekkelig barnehagekapasitet i bydelen. Utredningen vurderer derfor at etablering av barnehage i Sophies Minde er positivt for bydelen og nærområdet.

Samlet viser sammenstillingen av utførte konsekvensutredninger at planlagt prosjekt (alternativ 1) kan være positivt for lokalområdet og bydelen forutsatt at foreslåtte bestemmelser og avbøtende tiltak innarbeides i videre prosjektutvikling.

Avbøtende tiltak

Konsekvensutredningene foreslår avbøtende tiltak og krav som bør innarbeides i plansaken og i den videre prosjektutviklingen.

Følgende avbøtende tiltak er sikret i forslag til plankart og reguleringsbestemmelser:

- Bestemmelser om bevaring og utforming av tillatte tiltak på bevaringsverdig bebyggelse
- Bestemmelser om krav til sykkelparkering, antall og kvalitetskrav
- Bestemmelser om håndtering av støy som omfatter etablering av støyskjerm, som også vil gi effekt på svevestøv
- Bestemmelser som sikrer at minimum 90 % av uteoppholdsareal for barnehage skal tilfredsstillende grenseverdier i T-1442/2021
- Bestemmelser som sikrer andel oppholdsrom for barn i barnehage som kan ligge mot støyutsatt fasade, samt at oppholdsrom for fast opphold for barn i barnehagen ikke kan ligge i første etasje mot Trondheimsveien
- Bestemmelser som sikrer uteoppholdsarealers størrelse, utforming og organisering

- Bestemmelser som sikrer flere innganger til barnehagen, med kort avstand til uteoppholdsarealer
- Bestemmelser som sikrer at luftinntak kan etableres på ikke forurensset side av Sophies Minde-bygningen

Følgende tiltak, som ikke kan sikres gjennom plankart og bestemmelser, bør innarbeides i den fortsatte utviklingen av prosjektet:

- Oversiktlige strukturer innendørs etableres gjennom tydelig merking av etasjene og de ulike avdelingene med farger eller symboler for å lette forståelsen knyttet til intern kommunikasjon.
- Lokalisere de yngste barna i avdelingene som ligger kortest vei fra en utgang og avdelinger med eldre barn i de øverste etasjene.

Følgende organisatoriske tiltak bør vurderes før barnehagens virksomhet starter:

- Organisering av virksomheten slik at ikke flere avdelinger skal inn eller ut av bygget på samme tid.
- Avklare bruken av utearealene slik at konflikter minimeres.
- Tydeliggjøre offentlig bruk av utearealene utenom åpningstid, men ikke sent på kvelden.

Følgende tiltak kan bidra til bedre miljøkvalitet og færre konflikter i området, men ligger utenfor forslagsstillers kontroll og mulighet for gjennomføring:

- Tiltak for lokal reduksjon av svevestøv som lavere fartsgrense, økt renhold av Trondheimsveien samt redusert bruk av piggdekk.
- Støydemping av fasade og eventuelt innglassing av balkonger på de nærmeste boligene.

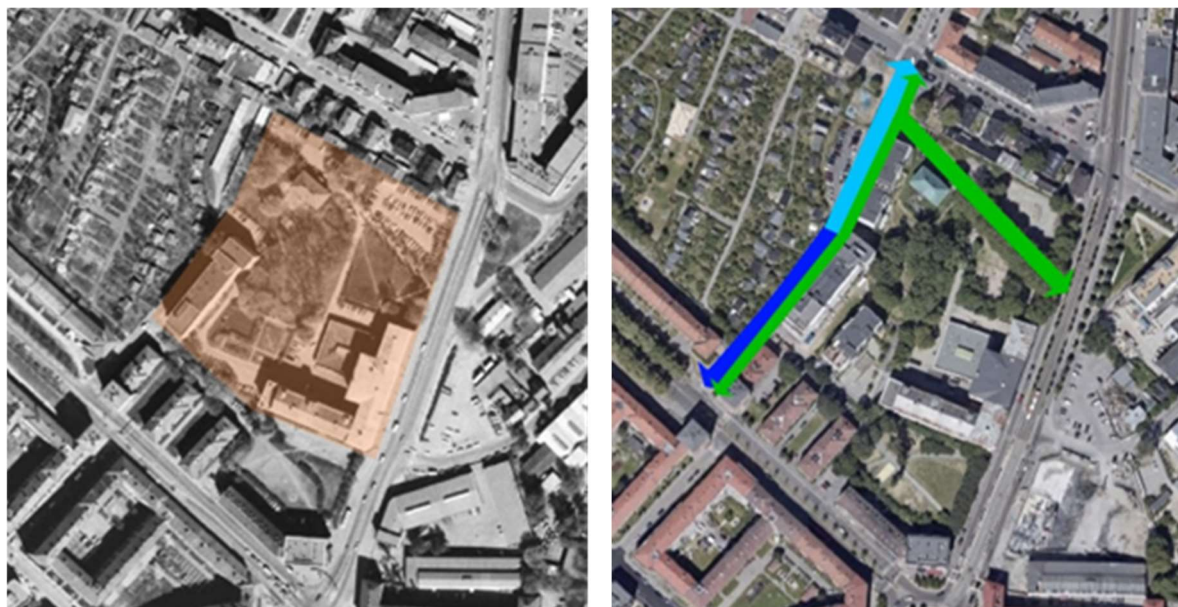
3.7 Konsekvenser av planforslaget

3.7.1 Stedsutvikling

Områdeutvikling

Forbindelser

Planområdet utgjør en noe bortgjemt og lukket enklave i et ellers tett bebygget byområde nært kollektivknutepunktet ved Carl Berners plass. Den tidligere bruken av Sophies Minde som sykehus har gjort det lite naturlig for allmennheten å bruke området. Det ortopediske sykehuset var i drift på plassen fra ca. 1930 til 2002, og ble i 1957 komplettert med Kronprinsesse Märthas Institutt (tegnet av arkitekt Magnus Poulsson), som ga nevrologisk og ortopedisk-kirurgisk behandling til poliomyelitttrammede. KMI er i dag ombygget til boliger med adresse Jørgen Løvlands gate 2, og ligger utenfor planområdet. Utearealer og parkanlegg inne i området mellom sykehusbygningene, Villa Sorgenfri og helt frem til Rodeløkka kolonihager i øst hørte til sykehusene.



Figur 56 (til venstre): Flyfoto fra 1984. Det tidligere sykehusområdet er markert i oransje.

Figur 57 (til høyre): Mørkeblå linje viser Jørgen Løvlands gate før 2008, og lyseblå linje viser forlengelse av gaten i 2008. Grønn linje viser åpning av ny gangforbindelse gjennom området mot både ring 2 og Rosenhoffgata.

Lindealléen som opprinnelig var etablert som adkomst fra Trondheimsveien til Villa Sorgenfri var lenge en åpen gangforbindelse gjennom området. Forbindelsen ble lukket når støyskjermen langs Trondheimsveien ble bygget som et midlertidig tiltak i forbindelse med etablering av midlertidig barnehage på området, fra 2006.

Gjenåpning av Lindealléen som en offentlig gangforbindelse vil ha stor betydning for hvordan området kobler seg til nærområdet på. Jørgen Løvlands gate ble gjennomgående fra ring 2 til Rosenhoffgata først i 2008, så det å gå gjennom området, ut i Jørgen Løvlands gate og derfra videre opp mot Rosenhoff eller ned mot ring 2, blir en historisk sett ny og viktig forbindelse.

Forbindelsen over Bülow-Hanssens plass og videre mot søndre del av Jørgen Løvlands gate / Rodeløkka kolonihager har også over tid blitt lite tydelig, gjennom at deler av arealet har blitt tatt i bruk til parkeringsplasser, og at gjerder er satt opp i forbindelse med etableringen av den midlertidige barnehagen i Sophies Minde. Det er sluse med gangporter i gjerdene, som muliggjør gjennomgang, men disse utgjør allikevel en betydelig hindring og usikkerhet rundt bruken av gangforbindelsen. Gjennom fjerning av parkeringsplasser og renovasjonsboder vil det etableres en tydelig og trafikkfri forbindelse fra Bülow-Hanssens plass til Jørgen Løvlands gate, som vil være et reelt alternativ til å gå langs den trafikkerte ring 2.



Figur 58 (til venstre): Flyfoto viser avgrensning av offentlig friområde, planlagt som en forbindelse mellom Bülow-Hanssens plass og Jørgen Løvlands gate, men som er blitt bruk for parkeringsplasser og renovasjonsboder.



Figur 59 (til høyre): Forbindelser gjennom planområdet. Rød stiptet linje viser offentlig gangvei og blå stiptet linje viser gangvei som går gjennom barnehagens uteoppholdsareal, og som vil være tilgjengelig etter barnehagens åpningstid.

Grønne byrom

De grønne byrommene Eikekollen, Bülow-Hanssens plass og Lindealléen, bidrar til områdekarakteren, og til å binde planområdet sammen. Kvaliteter i byrommene vil bli forsterket gjennom opparbeidelse i samsvar med planforslaget, blant annet gjennom at det utarbeides skjøtselsplaner som håndheves for områder som omfattes av registrerte naturverdier.



Figur 60 (til venstre): Lindealléen sett fra vest mot dagens støyskjerm langs Trondheimsveien.

Figur 61 (til høyre): Eikekollen med gangstier. Det er uklart om alle stiene er rester fra den engelske hagen, eller om det også er senere oppkomne tråkk. Sophies Minde-bygningen ses i bakgrunnen.

Offentlige funksjoner

Bydelshuset vil få flere viktige funksjoner for bydelens beboere, se 3.4.3 Reguleringsplanen sikrer følgende kvaliteter for framtidige brukere - Disposisjon av bygningen Sophies Minde. Det åpnes også for at deler av lokalene skal kunne brukes av eksterne virksomheter for allmennheten på kveldstid. I tillegg ligger det et stort potensial i fremtidig bruk av Villa Sorgenfri, der det åpnes for formål som kan fungere som komplement til virksomhetene i Sophies Minde. Synergieffekter knyttet til bruken når flere tjenester samles på ett sted, sammen med et bygg med historisk særpreg, tilsier at Sophies Minde kan bli et identitetsskapende element i bydelen, og dermed bidra til å stryke det sosiale nettverket mellom beboerne i lokalområdet.

Estetikk og byggeskikk

Historisk utvikling

Sophies Minde-bygningen ble oppført som et bryggeri på slutten av 1800-tallet i forbindelse med stiftelsen av National Bryggeriet i 1897. Historiske kart og foto viser en rikt detaljert bygning som henvendte seg mot planlagt gate i sør, som var del av et ikke realisert byplanmønster nord for nåværende ring 2.



Figur 62 (til venstre): Foto fra 1923, den opprinnelige bryggeribygningen sett fra Trondheimsveien.

Figur 63 (til høyre): Kart fra 1921 viser opprinnelig bygningsmasse til National Bryggeriet. Det engelske hageanlegget til Villa Sorgenfri er her intakt, og det er lagt ut fremtidig kvartalsstruktur i hele området mellom ring 2 og Rosenhoffgata.

Bryggeriet gikk konkurs etter få år, og bygget ble solgt flere ganger før det sist ble kjøpt av Sophies Minde, som var etablert i 1902 som «arbeidsskole for vanføre». Skolen ble utvidet med klinikk for bevegelseshemmede barn og senere med poliklinikk og ortopedisk verksted. Bygningen ble sterkt om- og påbygget i årene 1927-1931, og fikk da den nyklassisistiske fasadeutformingen som vi kjenner i dag. Stiftelsen Sophies Minde drev deretter ortopedisk sykehus i lokalene fram til 2002. Fra 2006 har det blitt drevet midlertidig barnehage i deler av bygningen. Store deler av bygningen står tom. I dag fremstår bygningen som slitt og med manglende vedlikehold, og bidrar ikke til et godt lokalmiljø verken ut fra estetisk eller bruksmessig synspunkt.

Bygningen Villa Sorgenfri er fra 1860, og var opprinnelig et løkkeanlegg fra rundt år 1800. Det ble anlagt et engelsk hageanlegg sør for huset, og Lindealléen fra Trondheimsveien var hovedadkomst. I senere tid flyttet Sophies Minde inn og drev internatskole for «vanføre» barn fram til 1960-årene. Sorgenfri har stått tom i mange år, og er sterkt preget av forfall.



Figur 64: Foto av Villa Sorgenfri sett fra sør, hagesiden, 1920-1955. Kilde: Nasjonalbiblioteket.

Istandsetting og bevaringsverdier, Sophies Minde

Planlagt restaurering og istandsetting av bebyggelse og utearealer vil forandre opplevelsen av området i bymiljøet, fra noe som i dag er svært slitt, til dels bortgjemt og lukket, til et åpent miljø der historiske og identitetsskapende kvaliteter ivaretas.

De forandringer som gjennom reguleringsbestemmelsene tillates på Sophies Minde-bygget vil i hovedsak være synlige mot gårdsrommet og mot Bülow-Hanssens plass. Mot Trondheimsveien vil fasaden stort sett tilbakeføres til utseendet etter den store ombyggingen og utvidelsen rundt 1930, gjennom åpning av opprinnelig inngangsparti og fjerning av senere etablerte dører og andre bygningselementer. Den mest synlige forandringen mot offentlige byrom vil være på sørfasaden mot Bülow-Hanssens plass, med hovedinngang til bydelshuset og åpning av dører ut mot parken i bygningens første etasje. Se videre kap. 3.4.1 og tegningsvedlegg *Samlet materiale nabovarsling*.



Figur 65: Perspektiv som viser reetablering av inngangsparti til portrom. Inngangen vil være en sekundærinngang til bydelshuset, og også kunne fungere for bruk av gymsalen i 1. etasje på kveldstid.

Alle tillegg og endringer i fasadene skal gjøres med utgangspunkt i opprinnelige linjer og åpninger i fasadene, og sett opp mot bygningens store proporsjoner er endringene innenfor byggets tålegrense. Se *Konsekvensutredning av kulturminneverdier, kap. 3.5.1*, for grundigere vurdering av temaet.

Rivning og gjenoppbygging av Villa Sorgenfri

Villa Sorgenfri har forfalt over lang tid, og har nå stått tom i mange år med akselererende forfall som resultat. Det er gjennomført tilstandsvurderinger av bygningen i etterkant av at Oslo kommune overtok eierskapet for bygningen i 2008.

Tilstandsvurdering ble gjennomført av WSP i 2018 viser på omfattende angrep av ekte hussopp og omfattende skader på vegger grunnet fuktinntrenging. Ved innendørs befarings i november 2021 ble det oppdaget at loftsbjelkelaget har rast inn, og at hussoppen var ytterligere spredd. Vurderingen på dette tidspunkt er at huset kan rase ut, og derfor utgjør en fare for sine omgivelser, og umiddelbart bør rives.



Figur 66: Villa Sorgenfri, slik hagefasaden mot sør fremstår i dag.

Planforslaget stiller krav til at Villa Sorgenfri gjenoppbygges som en historisk korrekt gjenoppbygging i konstruksjon, form, materialer og detaljer. Bygningen skal remonteres slik den opprinnelig ble bygd, det vil si at det må benyttes opprinnelig metode for utførelsen inkludert bærekonstruksjoner, materialer og detaljering. Vurdering av konsekvenser for verneverdier er utredet i konsekvensutredning, se 3.5.1 Kulturmiljø.

Utforming av støyskjerm

Ny støyskjerm langs Trondheimsveien skal erstatte den midlertidige støyskjermen som ble bygget i forbindelse med etableringen av barnehage i 2006. Støyskjermens tekniske krav, funksjon og plassering redegjøres det nærmere for i avsnittet om støyforhold under 3.6.4 Miljøforhold. Her under beskrives estetiske og bruksmessige forhold.

Den nye skjermen skal i tillegg til den primære oppgaven, å skjerme barnehagens uteoppholdsarealer for støy, utformes slik at den blir et nytt, identitetsskapende element i

området. Støyskjermen vil få et variert forløp med varierte høyder, grad av transparens og avstand fra fortauet. Flere av de store trærne langs Trondheimsveien skal bevares ved at eksisterende fundamenter tas i bruk for ny skjerm. Det er søkt fravik fra BYMs avstandskrav til plassering av støyskjerm med minst 1,5 m avstand fra bakkant fortau for delen av skjermen som ligger sør for Lindealléen. Begrunnelsen for søknaden var hensyn til bevaringsverdige trær, og til muligheten for å benytte eksisterende fundamenter. Fravikssøknaden ble innvilget 11.03.2021 (vedlagt plansaken) med følgende begrunnelse:

Fraviksgruppen er enig i at det er positivt å bevare trærne. Imidlertid er det en forutsetning at støyskjermen driftes og holdes vedlike av Sophies Minde. I tillegg må støyskjermen som er nærmere enn 1,5 meter unna gaten utformes slik at den tåler drift av vei og at det kan legges snø inntil skjermen. Det må klart forventes at det legges snø inntil skjermen



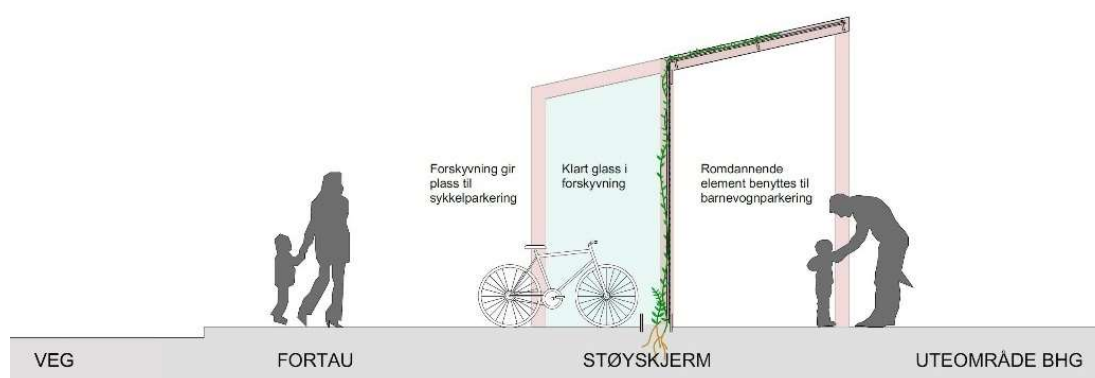
Figur 67: Den nye støyskjermen sett fra Trondheimsveien.

Det skapes en tydelig inngang til Lindealléen ved at skjermen «knekker» inn mot trærne og danner en portal inn i alléen. På den måten ivaretas støykrav, samtidig som alléen kommer tydelig fram i gatebildet. Reguleringsbestemmelsene åpner for at det av sikkerhetsgrunner kan etableres en port over alléen dersom det blir ansett nødvendig for at barna skal krysse mellom uteoppholdsarealene på begge sider av alléen. Foreløpige løsninger viser at dette også kan løses og sikres med sluseløsninger i gjerdene mellom trærne.



Figur 68: Støyskjermen åpnes opp som en portal inn mot Lindealléen.

Støyskjermens bærende struktur skal utformes av stål, og andre skjermelementer skal utføres av tre-, plate- eller glassmaterialer, i tillegg til vertikal vegetasjon på deler av vegg. Utformingen av skjermen skal gi muligheter for lek og læring for barna på den ene siden, og bidra til et variert uttrykk med oppholds-/møbleringssoner mot strøgsgaten i Trondheimsveien på den andre. Flertallet av stålprofilene har en trapesform, slik at de danner ulike rom når de settes etter hverandre og forses med paneler i både vegg og tak. Rommene blir tilgjengelige fra barnehagens side, og kan benyttes til alt fra fri lek, parkering av barnevogner under tak, rasteplass på regnvåte dager, drivhus og redskapsbod. På fortaussiden gir dette en variert og interessant opplevelse i gateforløpet. Klatrevegetasjonen gir en ekstra dimensjon som binder skjermen sammen med parken. Utformingen av skjermen skal bidra til å aktivisere strøgsgaten Trondheimsveien.



Figur 69: Snitt av støyskjermen viser hvordan den skaper romdannende elementer på begge sider.

Uteoppholdsarealer til barnehage

Hageanleggene som ble anlagt i forbindelse med sykehusdriften er til største delen gått tapt, og erstattet av uteoppholdsarealer til både boliger og til den midlertidige barnehagen, anlagt for ca. 15 år siden. Den midlertidige barnehagens uteoppholdsarealer fremstår i dag som svært slitt.

Det er ikke hensiktsmessig å reetablere de historiske hageanleggene i kombinasjon med planlagte virksomheter i bygningene. Isteden planlegges det for opparbeidelse av uteoppholdsareal til ny barnehage med en helhetlig grunntanke der det er et mål å etablere en naturlig bybarnehage som nyter godt av omkringliggende vegetasjon, terreng og den eksisterende bebyggelsens kvaliteter. Arealene vil få et betydelig grønnere preg enn dagens, dette sikres av bestemmelsenes krav til overvannshåndtering, vegetasjon og materialbruk.

Som en naturlig følge av eksisterende terrengforhold, etableres lekearealene på ulike høydenivåer. Det terrasserte terrenget vil skape en naturlig inndeling med flere ulike landskapsrom. Terrenget knyttes sammen med en rampe og med gangveien på østsiden av Eikekollen, som sammen muliggjør tilgang til ulike uteområder og universelt utformet adkomst til alle barnehagens innganger.



Figur 70: Illustrasjonen viser del av barnehagens uteoppholdsareal i det nedre gårdsrommet samt bearbeidelse av terreng mot barnehagens aktivitetsarealer, som ligger på et høyere nivå. Gangvei langs eikekolle bearbeides noe terrengmessig for å oppfylle krav om universell tilgjengelighet.



Figur 3: Eksisterende uteoppholdsareal på det øvre terrengnivået nord for bygningen.



Figur 4: Fremtidig situasjon på det øvre terrengnivå.



Figur 5: Eksisterende situasjon på uteoppholdsareal nord for Lindealléen.



Figur 6: Foreslått opparbeidelse av uteoppholdsareal nord for alléen.

Ny opparbeidelse av barnehagens uteoppholdsarealer er planlagt med vesentlig høyere kvalitet enn dagens arealer, med tilrettelegging for variert lek og opphold, og med etablering

av ny vegetasjon som komplement til de store trærne i området. Arealene vil dermed bli langt mer attraktive å bruke også utenfor barnehagens åpningstid, og forventes da å bli brukt av beboere i nærområdet.

Trær som er livskraftige og bidrar til miljøkvaliteter innenfor formålet barnehage er foreslått regulert til bevaring. Samlet utgjør dette 14 trær i tillegg til de som omfattes av hensynssoner for naturmiljø. Enkelte trær vil måtte felles for å løse praktiske utfordringer som eksempelvis etablering av gangforbindelser som oppfyller tilgjengelighetskrav. Trær som må felles er sikret erstattet gjennom foreslåtte bestemmelser.

Grønnstruktur

Innenfor planområdet er det i gjeldende regulering satt av 3943 m² til friområde (park). Dette omfatter Bülow-Hanssens plass med en akse til Jørgen Løvlands gate. Bülow-Hanssens plass er i dag en grønn park, mens aksen til Jørgen Løvlands gate brukes delvis til parkering og boder for sameiene langs Christian Michelsens gate.

Planforslaget sikrer at totalt 5590 m² reguleres til grønnstruktur, gjennom at Eikekollen reguleres som offentlig friområde og største delen av Bülow-Hanssens plass som offentlig park. Del av Bülow-Hanssens plass nærmest fasaden til Sophies Minde foreslås regulert til torg grunnet planlagt opparbeidelse, og regulert parkareal reduseres derfor noe.



Figur 7: Grønnstruktur i gjeldende regulering.



Figur 8: Grønnstruktur i planforslaget. Planforslaget sikrer totalt 5590 m² grønnstruktur, som er 1647 m² mer enn i gjeldende regulering.

Friområde

Eikekollen sør for Villa Sorgenfri, som historisk var den sentrale delen av den engelske hagen som hørte til villaen, har delvis vokst igjen, og det er få, tydelige spor av det opprinnelige anlegget. Kollen brukes noe av nabolaget for turgåing og hundelufting. Det er også noen uønskede aktiviteter der, grunnet lite innsyn.

Friområdet skal opprettholde naturpreget med begrenset opparbeidelse for å ivareta natur- og kulturverdier. Naturverdiene og den båndlagte gravhaugen er vurdert å sikres best gjennom regulering til offentlig friområde, ettersom andre formåls- og eierformer kan bidra til uønsket opparbeidelse og tilrettelegging. I dag har boligsameier som grenser til planområdet tinglyst bruksrett til søndre del av Eikekollen, se også 3.6.7 *Juridiske forhold*. Dette er en konsekvens av at ikke hele utbyggingspotensialet i gjeldende regulering ble realisert før Sophies Minde og Sorgenfri ble solgt av utbygger til kommunen. Uteoppholdsareal for boliger ble da ikke opparbeidet som forutsatt på areal regulert til boligformål nærmere Sophies Minde-bygningen. Beboerne vil med friområdereguleringen fortsatt ha fri rett til å bruke hele området.

Park

Parken på Bülow-Hanssens plass skal opparbeides for opphold og varierte aktiviteter. Aksen fra Bülow-Hanssens plass til Jørgen Løvlands gate omreguleres til offentlig fortau og annen veggrunn – grøntareal, hvor det skal være et grønt preg med trær og noen sykkelparkeringsplasser.

I avsnitt 3.4.2 beskrives samspillet mellom Sophies Minde og Bülow-Hanssens plass, og hvordan hovedinngang til bydelshuset og senking av deler av parkarealet vil medføre en bedre kontakt mellom innendørs og utendørs funksjoner. Arealene nærmest sørfasaden til Sophies Minde foreslåes regulert til torg, basert på nye funksjoner og planlagt opparbeidelse, men vil fortsatt fremstå som en del av det samlede parkrommet på Bülow-Hanssens plass.

Snittene under viser forskjellen mellom utforming av arealet nærmest Sophies Minde med area/lysgrav og med foreslått lokal senking av parkareal.



Figur 9: Snitt gjennom sørfløyen viser prinsippløsning med area foran kjellerfasade. Lokaler i kjelleren vil ikke få tilstrekkelig dagslys for kunne brukes som arbeids- eller oppholdsrom.



Figur 10: Snitt gjennom sørfløyen som viser foreslått løsning med lokal senking av parken i Bülow-Hanssens plass, som gir gode dagslysforhold inne i bygningen og kontakt mellom virksomheter i bygningens kjelleretasje og parken.

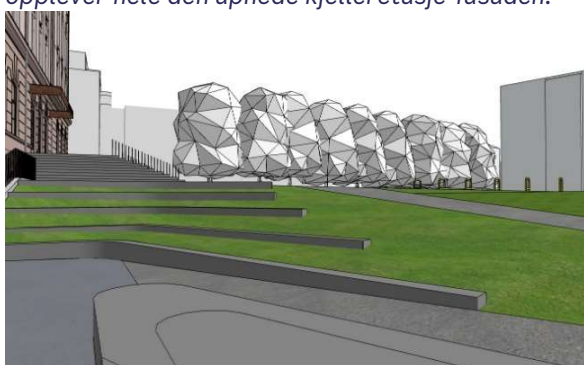
Illustrasjonene under er forenklede perspektiver, tatt fra øyehøyde på ca. 1,60 m over bakken. Studiene viser at senkingen av terrenget opprettholder oversikten over parkrommet for både dem som oppholder seg lenger fra bygningen på opprinnelig terrengnivå, og for dem som oppholder seg i forsenkningen. For løsning av overvannshåndtering av arealet se 3.6.4 Miljøforhold – Overvannshåndtering.



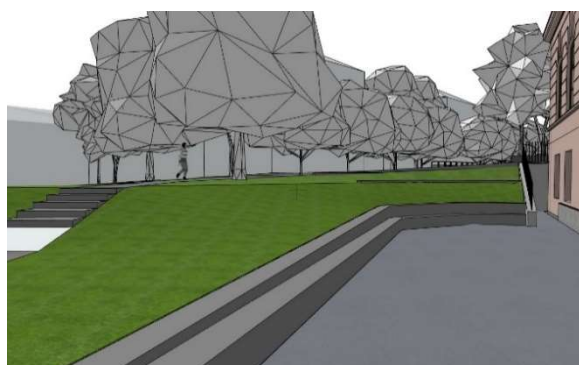
Figur 11: Fra opprinnelig parknivå har man oversikt over det nedsenkede parkarealet og opplever hele den åpne kjelleretasje-fasaden.



Figur 12: oversikt over parken mot sør fra det nedsenkede oppholdsarealet.



Figur 13: Fra det nedsenkede området har man god oversikt over parken mot øst (Trondheimsveien).



Figur 14: Det er også god oversikt mot vest (retning Jørgen Løvlands gate).

3.7.2 Sosial bærekraft

Egnethet for bolig og barnehage

Plan- og bygningsetaten har til Område- og prosessavklaring gjort en vurdering av planområdets egnethet for barnehage. Forslagsstiller er enig i denne vurderingen og gjengir den her i noe redigert form:

Hele planområdet er markert som utviklingsområde i indre by i kommuneplanen 2018 og i arealdelen til kommuneplan 2015, noe som betyr at en høyere tetthet kan bli vurdert. Samtidig blir bymessige og arkitektoniske kvaliteter, grønnstruktur og gode gate- og byrom framhevet som viktige kriterier for et utviklingsområde.

Planområdet har store verneverdier når det gjelder kulturminner og naturmangfold, med mange verdifulle kvaliteter knyttet til både bygningsmasse og utearealer. Disse kvalitetene vil være viktige å ivareta for et område under stor utvikling og omfattende boligutbygging. En spørreundersøkelse gjennomført på oppdrag fra Omsorgsbygg (nå Oslobygg) viser at befolkningen i nærområdet til Sophies Minde og Carl Berners plass etterspør flere møtesteder, parker og lokale tilbud.

Ettersom planområdet allerede i dag har mange av kvalitetene som vektlegges ved et utviklingsområde, og som kan bidra positivt til utviklingen av Carl Berner som nabolag, anbefales det å benytte utviklingsområdet til barnehage. Området er også egnet til bolig, forutsatt tiltak mot støy, men det vurderes at eksisterende barnehage bør opprettholdes og videreutvikles med nye offentlige funksjoner på grunn av behov og egnethet. Å etablere barnehage og bydelsfunksjoner innenfor planområdet vil bidra til å ivareta grønnstruktur og gode byrom som bydelen trenger. I tillegg vil en skånsom rehabilitering av bygningsmassen sannsynligvis ivareta bevaringshensyn bedre enn ved å tilrettelegge for en høyere tetthet innenfor planområdet.

Planområdet er godt egnet til å etablere barnehage, og det vil være positivt å kombinere barnehage med bydelsfunksjoner. I kommuneplanen blir smart byutvikling gjennom sambruk fremhevet. Bydelsfunksjoner knyttet til barn og unge kombinert med barnehage vil være en god måte å oppnå sambruk, uten at det samtidig fører til konkurranse om utearealer.

Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (se kap. 2.2.5) har som formål å blant annet synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging. Retningslinjen har også konkrete krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn. Retningslinjen følges opp i plansaken gjennom følgende:

Medvirkning og deltakelse i planprosessen

Det er gjennomført spørreundersøkelser i området både før oppstart av planarbeidet og i utarbeidelsesfasen (se kap. 4). Spørreundersøkelsene er gjennomført digitalt, til dels grunnet korona-situasjonen. Spørreundersøkelsene retter seg ikke direkte til barn, men det er tydelig at mange foresatte har svart med barnas interesser for øyne. Det er også gjennomført medvirkning med representanter for fremtidige brukere av Sophies Minde, både for

barnehage- og bydelsfunksjonene. Funn fra de forskjellige medvirkningstilfellene har sammen ligget til grunn for den utforming av både bygning og uteoppholdsarealer som foreslås i plansaken. Medvirkning vil følges opp videre i prosjektutviklingen.

Forurensning og fare

Statlige planretningslinjer skal blant annet sikre at barn og unge ikke utsettes for forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det er utarbeidet konsekvensutredning for helsekonsekvenser av barnehage i Sophies Minde, herunder konsekvenser av støy og støv fra biltrafikk i området. For utfyllende redegjørelse av temaet helsekonsekvenser se kap. 3.5.3.

Konsekvensutredningen viser til at det i 2017 ble gjennomført måling av luftkvaliteten i den eksisterende barnehagens uteområder. Målingene indikerer at forurensningsnivået i området generelt vil være på et nivå der utendørs aktivitet kan anbefales for de aller fleste. I enkelte kortere perioder med uheldige værforhold vil det forekomme høyere forurensningsnivåer.

Utførte støyberegninger av situasjon med ny støyskjerm i 1,0 m høyde over bakken (barnas ørehøyde) viser at størsteparten av planlagt barnehages uteoppholdsarealer får støynivå under grenseverdier. Å utsettes for støy kan gi negative virkninger for kommunikasjon og forståelse, men sett i forhold til støybelastningen fra trafikken vurderes virkningene for barna som begrenset.

Det er også utført en konsekvensutredning for trafikk, se oppsummering av denne i kap. 3.5.2. Utredningen viser at det ikke forventes at situasjonen for myke trafikanter vil forverres som følge av gjennomføring av planforslaget. Området er fra før av tilpasset et stort antall fotgjengere og syklister med flere signalregulerte gangfelt, og bilister har vikeplikt der gangfeltene ikke er signalregulerte. Fra før av er det også tilstrekkelig bredde på gang- og sykkel felt i området.

Arealer i bruk av barn

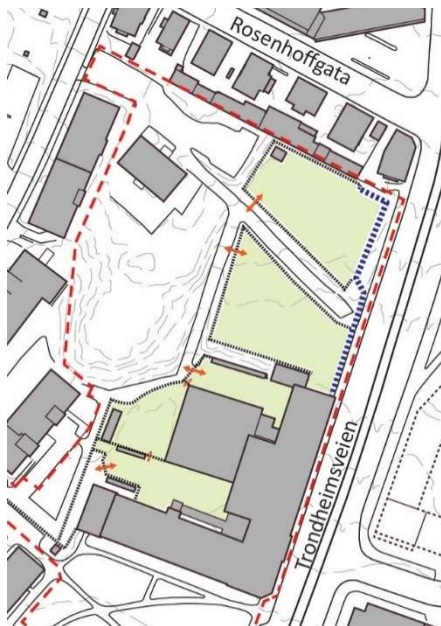
Retningslinjen stiller videre krav til at det i nærmiljøet skal finnes tilstrekkelig store arealer som egner seg for lek og opphold, samt at det skal skaffes erstatningsarealer dersom eksisterende slike arealer omdisponeres.

Del av planområdet er allerede i dag i bruk som uteoppholdsareal for barnehagen i Sophies Minde, som har vært drevet som en midlertidig barnehage siden 2006. Eksisterende uteoppholdsareal for barnehagen tilsvarer 60% av anbefalt norm, 14,4 m² per barn. Utearealet er fordelt på tre separate områder, som bærer preg av å være midlertidig og enkelt opparbeidet. Arealene består av en stor andel asfalterte flater, og relativt lite grønt og vegetasjon, bortsett fra de store verneverdige trærne i området. Del av arealet nord for Lindealléen brukes i dag til parkering.

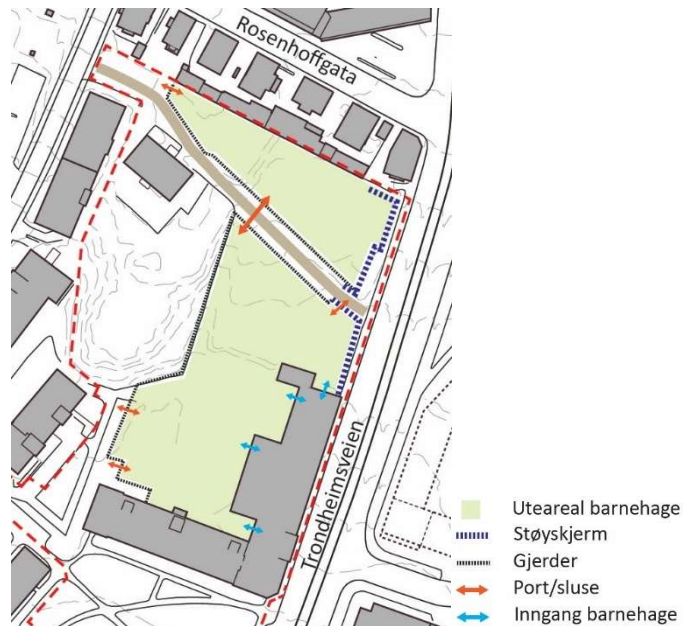
Planforslaget sikrer et større og mer sammenhengende uteoppholdsareal, med et samlet areal på 7100 m² som tilsvarer 19,2 m² per barn. Utearealet vil fortsatt være fordelt på ulike områder på grunn av terrengforskjeller og offentlig gangveg i Lindealléen, men det blir en bedre sammenheng mellom områdene og et større areal innenfor hvert område. Området

nord for Lindealléen blir utvidet mot vest, og det etableres sikker tilkomst til området gjennom port-/sluseløsning. Riving av lavbygget til Sophies Minde sørger for et mer åpent og større uteareal på nedre nivå, som inndeles i ulike hjemmeområder fra inngangene. Utomhusplanen sikrer opparbeidelse av utearealer med mer vegetasjon og varierte leke- og oppholdsmuligheter, se også avsnitt Uteoppholdsarealer til barnehage over i kap. 3.6.1.

Barnehagens uteoppholdsarealer vil være tilgjengelige for allmennheten, og dermed også for større barn, utenfor barnehagens åpningstid. I tillegg vil deler av Bülow-Hansens plass bli omarbeidet og tilrettelagt for mer aktivitet enn i dag. Samlet vil planforslaget åpne for større og bedre opparbeidede arealer for bruk av barn og unge, enn dagens situasjon.



Figur 15: Uteareal for barnehagen i eksisterende situasjon.



Figur 16: Uteareal for barnehagen ved fremtidig situasjon.

Universell utforming og konsekvenser for mennesker med funksjonsnedsettelse

Bebyggelsen med adkomstsone, barnehagens uteoppholdsarealer og offentlige byrom skal oppfylle krav til universell utforming i henhold til gjeldende lovverk.

Stigningsforholdene rundt eksisterende bebyggelse håndteres gjennom utformingen av uteoppholdsarealer og offentlige byrom, slik at trinnfri adkomst til inngangspartier oppnås ved hjelp av ramper eller terrengbearbeidelser. HC-parkering etableres med kort avstand til bygningen, og hovedinngangspartier blir tydelig markert gjennom ny utforming.

Tydelige siktlinjer og bedre gangforbindelser skal bidra til økt tilgjengelighet til området. Ved å åpne opp gjennomgangsmuligheter gjennom planområdet, som i dag er stengte og vanskelig lesbare, vil orienterbarheten i det større byvevet også forenkles for brukerne.

3.7.3 Naturgitte forhold

Naturmangfold

Registrerte naturverdier

Det er ved flere tilfeller gjort registreringer av naturmangfold innenfor planområdet, og disse er etterhånd blitt oppdatert i Naturbase. I temakart til kommuneplanens arealdel (2015) er en stor del av det gjenværende hageanlegget til Villa Sorgenfri registrert som naturtype B-område, se kap. 2.2.2, temakart 4.

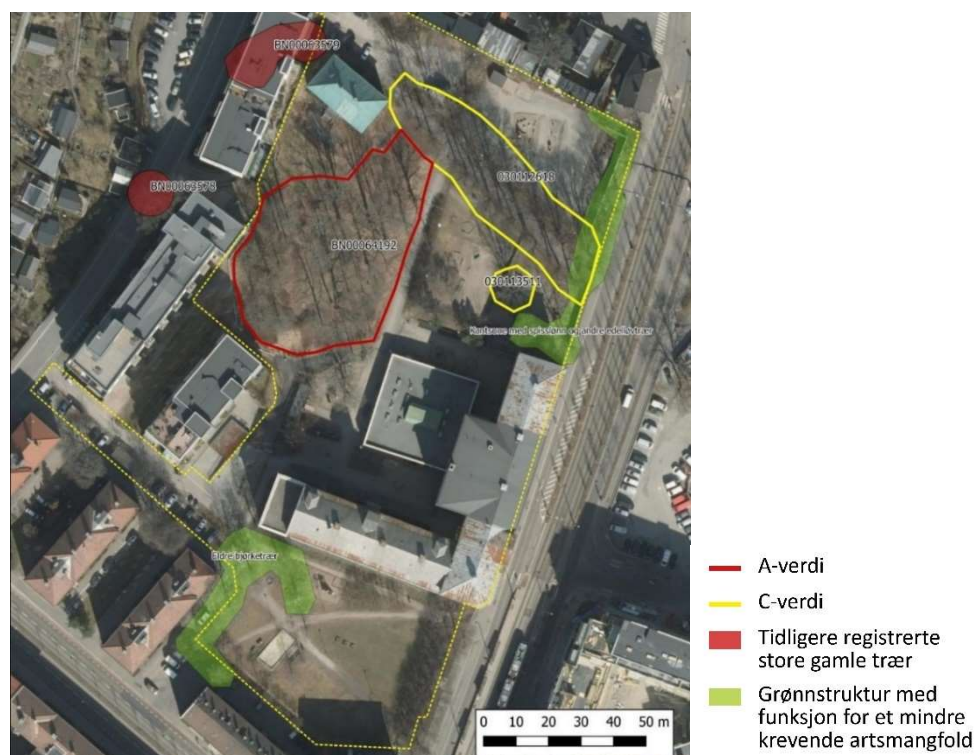
Ny registrering av området ble foretatt i 2018. Da ble det samme området registrert som naturtype med A-verdi koblet til store og hule eiker og tidligere registrert funn av planten lodnefiol, som er en sterkt truet art. Lindealléen fra Trondheimsveien og frem til Sorgenfri ble ved det samme tilfellet registrert som lokalt viktig med C-verdi, på grensen til B-verdi.



Figur 17: Eikekollen som del av hageanlegget til Villa Sorgenfri, er registrert som naturtype med A-verdi (BioFokus, s. 17).

På bakgrunn av de registrerte naturverdiene har BioFokus undersøkt biologisk mangfold innenfor planområdet, og utarbeidet rapporten *Biologiske undersøkelser i forbindelse med planarbeid* (24.06.2021). Feltundersøkelser ble gjennomført i desember 2020 og i mai 2021. På bakgrunn av disse registreringene er naturtypelokaliteter i Naturbase nå oppdatert med A-verdi (svært viktig) for parken/hageanlegget til Sorgenfri, mens Lindealléen og en stor gammel ask innenfor eksisterende barnehages lekeområder er registrert med C-verdi (lokalt viktig). Det er i tillegg flere store løvtrær innad i planområdet, som ikke er grove nok til å anses som naturtypelokaliteter, men som utgjør viktige grønnsstrukturelementer i byggesonen i Oslo, samt et verdifullt nettverk for mange arter av blant annet insekter og sopp. Dette gjelder primært edelløvtrær i området rundt støyskjermen langs Trondheimsveien og bjørketrær i den vestre delen av Bülow-Hanssens plass. Siste

registrering ble foretatt for å bekrefte/avkrefte forekomsten av planten lodnefiol. Det var ved dette tidspunktet ikke spor av planten, som trolig har gått ut grunnet gjengroing og slitasje.



Figur 18: Avgrensede naturtypelokaliteter i planområdet (BioFokus, s. 18).

Vurdering opp mot Naturmangfoldloven

I rapporten er det gjort en grundig vurdering av planforslagets forhold til Naturmangfoldlovens § 8 - 10. Her gjengis en noe forkortet versjon:

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er grundig kartlagt for forekomster av naturtyper. Tre naturtypelokaliteter er kartfestet og beskrevet. Artsregistreringer for alle artsgrupper er ikke grundig gjennomført, men egne feltregistreringer sammen med registreringer på Artskart gir et godt bilde av både forekomster og potensial. Status for forekomsten av lodnefiol (EN) ble avklart i mai 2021 og arten ble ikke gjenfunnet. Dersom tiltak som påvirker de store eikene i parken skal gjennomføres vil det være behov for å undersøke insektmangfoldet knyttet til gamle og hule trær mer grundig og til riktig årstid. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok til å kunne vurdere områdets naturverdi.

§9. Føre-var-prinsippet

Dersom tiltaket vil innebære fremtidig hogst eller beskæring av eiketrærne vil det være behov for mer detaljert kunnskap om insektmangfoldet for å kunne gjøre en grundig vurdering av konsekvenser av tiltaket på naturmangfoldet.

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

Store gamle trær i bymiljøet er viktig for det biologiske mangfoldet. Historiske flybilder fra 1937 viser at store gamle trær i lang tid har vært en viktig del av bybildet i området. Parken og hagen til Villa Sorgenfri er i perioden 1937-2020 redusert fra ca. 16 daa til ca. 9 daa grunnet utbygging i området. Det er også sannsynlig at store gamle trær har fått vike for andre interesser også andre steder i nærområdet.

Lagt til grunn at arealet med forekomst av store gamle trær allerede er kraftig redusert, så vil tiltak som direkte eller indirekte truer de gamle trærne øke den samlede belastningen for artsmangfoldet knyttet til store gamle trær i området.

Utvivelse av barnehagekapasiteten i Sophies Minde vil ikke medføre nedbygging av biologisk viktig areal. Planene for uteområdet legger heller ikke opp til fjerning av store gamle trær.

I tidlig fase av prosjektutviklingen ble det foreslått å bruke deler av arealet på Eikekollen som lekeareal for barnehagen. Dette ville imidlertid på sikt medføre behov for sikring av trærne, som igjen vil ha negativt effekt for naturmangfoldet knyttet til store gamle trær. Sikring gjennom beskjæring og/eller trefelling vil være svært negativt for artsmangfoldet i området, da dette i hovedsak er vurdert knyttet til store gamle trær, med hulheter og død ved i kronen eller stammen. Også stammer og grener som ligger på bakken er viktige levesteder for en rekke arter, og et stort mangfold knyttet til liggende død ved vil i praksis være uforenelig med et mye brukt uteareal for en barnehage.

Beskjæring av store gamle trær, fjerning av død ved i trærnes kroner, eller hogst av utvalgte hule eiker er i strid med Naturmangfoldloven, da dette vil forringe forekomstens økologiske tilstand. Det fremgår av Naturmangfoldloven kapittel VI § 53 (utvelgelsens generelle betydning) at det skal tas hensyn slik at forringelse av forekomstens økologiske tilstand unngås.

Tilpasning av planforslag

Basert på utarbeidet rapport med vurdering av planforslaget opp mot Naturmangfoldloven og innspill fra blant annet Bymiljøetaten (referat fra møte 10.02.2021 og avklarende e-post 02.07.2021) og Byantikvaren (referat fra møte 08.06.2021), har forslagsstiller justert tidligere skissert utbredelse av uteoppholdsarealer for planlagt barnehage. Ved utarbeidelsen av rapporten fra BioFokus var det planlagt at del av den tidligere hagen til Villa Sorgenfri skulle inngå i barnehagens uteoppholdsareal, som en lite opparbeidet nærskog for «utflukter» fra de mer intenst opparbeidede og benyttede lekearealene. Også denne bruken ble vurdert å medføre behov for plassering av gjerder innenfor området, sannsynlig beskjæring av enkelte trær av sikkerhetsgrunner, samt økt slitasje og tråkk rundt trærnes rotsoner. For naturtyper med A-verdi er det ikke tillatt med tiltak som kan skade naturverdiene, og planlagt bruk ville da kunne komme i konflikt med både Naturmangfoldloven og kommuneplanens bestemmelser. Barnehagens uteoppholdsarealer ble derfor redusert, og planforslaget legger ikke opp til at områder som omfattes av naturtype med A-verdi skal brukes som uteoppholdsarealer for barnehage.

I plankartet sikres registrerte naturtyper med A- og C-verdi med hensynssone H560 - bevaring naturmiljø, som er koblet til bestemmelser om begrensninger av tillatte tiltak og krav til utarbeidelse av skjøtelsesplan, for sikring av naturverdiene.

Trær utenfor hensynssoner

Arborist har vurdert trær i området som ikke omfattes av naturtyperegistreringer og hensynssoner. Livskraftige større trær med miljøkvalitet er sikret med kartsymbolet *eksisterende tre som skal bevares* på plankart.

Noen trær i Bülow-Hanssens plass vil måtte felles ved lokal senking av terrenget og for å sikre adkomst samt tilgang for utrykningskjøretøyer. I barnehagens uteoppholdsarealer vil også enkelttrær måtte felles ved terrengbearbeiding for å oppnå universelt utformede forbindelser mellom uteoppholdsarealenes nivåer.

Reguleringsbestemmelser sikrer at der trær utenfor hensynssonene må felles, skal hvert tre erstattes av minst ett nytt tre som gis gode vekstbetingelser.



Figur 19: Illustrasjonen viser trær som fjernes og trær som skal bevares. Nye trær er vist på illustrasjonsplan, se avsnitt 3.4.3.

Grunnforhold

Geoteknisk vurdering

Det er utarbeidet *Geoteknisk vurdering detaljregulering* (23.03.2021) av Sweco AS.

Ifølge løsmassekart fra NGU består tomten av tykk havavsetning og noe forvittringsmateriale i øst. Løsmassene nord på tomten består av fylling med innhold av stein og sand, mens det i sør er registrert leire. Undersøkelsene viser at det er relativt kort dybde til fjell over mesteparten av området, varierende mellom 2,8 til 16 meter. Sør for Sophies Minde er det derimot en fordypning og fjelloverflaten faller mot den. Løsmassene på tomten består av fyllmasser på toppen og fast leire til fjell. Grunnvannstanden er målt til ca. 8,5 m under eksisterende terreng.

Basert på grunnundersøkelser og registreringer i løsmassekart er det vurdert at planområdet ligger utenfor faresoner for flom og skred. De topografiske forhold og planlagte inngrep i grunnen tilsier at det aktuelle området ikke er fareutsatt. Områdestabiliteten bedømmes dermed som tilfredsstillende. Stabilitet av lokale grøfter må vurderes i prosjekteringsfasen.

Rapporten foreslår utforming av bestemmelse for dokumentasjonskrav, for å sikre at tilstrekkelige undersøkelser er foretatt og arbeider vurdert før igangsetting.

3.7.4 Miljøforhold

Støyforhold

Bestemmelser og retningslinjer

Planområdet ligger innenfor avvikssonen for støy, som definert i kommuneplanens arealdel (2015). Bestemmelser til avvikssonen (§7.1. pkt. 3b) sier at *bebyggelse med støyfølsomt bruksformål [kan] etableres i gul og rød sone __ -, dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. __ Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/12. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.*

Både i arealdelens beskrivelse av virkemidler for sikring av kvalitet i byutviklingen, kapittel 13.5, og i Kommunal- og moderniseringsdepartementets avgjørelse av innsigelsessaken mot avvikssone støy i arealdel til kommuneplan 2015, datert 22.11.2016, er det hensyn til at *barn og unge skal sikres uteoppholdsarealer med god kvalitet og under grenseverdier for støy*, som er den sentrale begrunnelsen for ikke å anbefale etablering av nye barnehager i rød støysone.

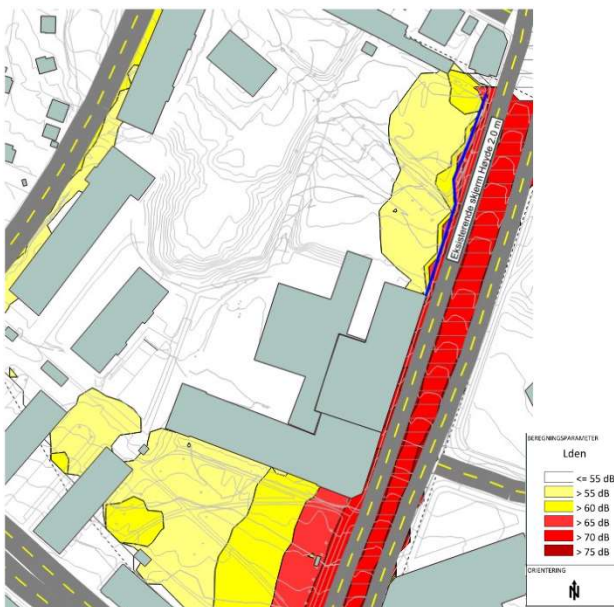
Revidert retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 løfter også tydeligere enn tidligere frem at retningslinjen skal sikre bo- og brukskvalitet. Grenseverdier er ikke endret fra tidligere utgaver, men kapittel 4, som gir anbefalinger om planlegging av støyfølsom bebyggelse, presiserer at det finnes tilfeller der det allikevel kan være akseptabelt at bygninger for støyfølsomme formål tillates med fasader i rød støysone. Kapittel 4.3 *Planlegging av skoler og barnehage* sier blant annet: «*Det bør som utgangspunkt ikke planlegges skoler og barnehager i rød støysone. Hvis bygget får funksjon som skjerm for uteoppholdsareal, kan det likevel unntaksvis åpnes for å tillate deler av fasaden i rød støysone, dersom dette bidrar til å sikre større stille og egnede leke- og uteoppholdsarealer med god kvalitet, og med støyforhold under grenseverdiene i tabell 2.*»

Kapittel 4.5 *Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse* tar i tillegg opp hensyn ved bruk av eksisterende bebyggelse: «*Byggesaksmyndigheten kan i enkelttilfeller vurdere å tillate gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse for støyfølsom bruk i en støysone, selv om det ikke er mulig å sikre kvalitetskriteriet om stille side.*»

Støy på uteoppholdsarealer

Det er utarbeidet støyanalyse for planlagt bruk av området, *Støyutredning til regulering, Brekke & Strand Akustikk (28.10.2021)*. Beregningene viser at støy fra veitrafikk og trikk i Trondheimsveien gir støynivåer over de anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2021. Det er støy fra veitrafikk som er hovedkilden og som blir dimensjonerende for tiltak, med en trafikkmengde på ÅDT 9800.

I tillegg til de vanlige beregningshøydene av støynivå 4,0 m og 1,5 m over bakkenivå, er det gjennomført beregninger av støynivå 1,0 m over bakkenivå, som tilsvarer ørehøyden for barn som skal bruke uteoppholdsarealene. Beregninger med eksisterende støyskjerm viser at støy fra vei på utendørs oppholdsareal for den midlertidige barnehagen er over grenseverdien i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021*, i et område på ca. 1600 m². Arealet ligger i gul støysone. Sammenlignet med beregning i 1,5 m høyde, er det et mindre areal som overskrider grenseverdien i høyde 1,0 m over terreng, og støyforholdene for barna er derfor noe bedre enn det som den standardiserte beregningshøyden viser.



Figur 20: Støy fra veitrafikk, L_{den} , på utendørs oppholdsareal for eksisterende situasjon i beregningshøyde 1,5 m over terreng (Brekke & Strand, s. 8).



Figur 21: Eksisterende situasjon i beregningshøyde 1,0 m over terreng (Brekke & Strand, s. 9).

I støyutsatt område mot Trondheimsveien kan grenseverdi for støy på utendørs oppholdsarealer i stor grad tilfredsstilles med ny og høyere støyskjerm mot Trondheimsveien. Med støyskjerm som skissert i prosjektet, og med høyder 2,6 – 3,6 m over terreng, vil kun en mindre del av barnehagens uteoppholdsarealer få støynivå tilsvarende gul støysone. Ingen del av uteoppholdsarealene vil ligge i rød støysone. Den gule støysonen oppstår ettersom det skal lages en åpning i støyskjermen ved Lindealléen, for at denne skal fungere som en offentlig gangforbindelse gjennom området. Utforming av sluseløsning i åpningen kan påvirke størrelsen på støysonen. Uteoppholdsarealer i gårdsrommet til Sophies Minde-bygningen sikres støynivå under grenseverdiene gjennom bebyggelsens plassering, som på en effektiv måte skjærer arealene fra støy.



Figur 22: Støy fra veitrafikk, L_{den} , på utendørs oppholdsareal for fremtidig situasjon i beregningshøyde 1,5 m over terreng (Brekke & Strand, s. 11).

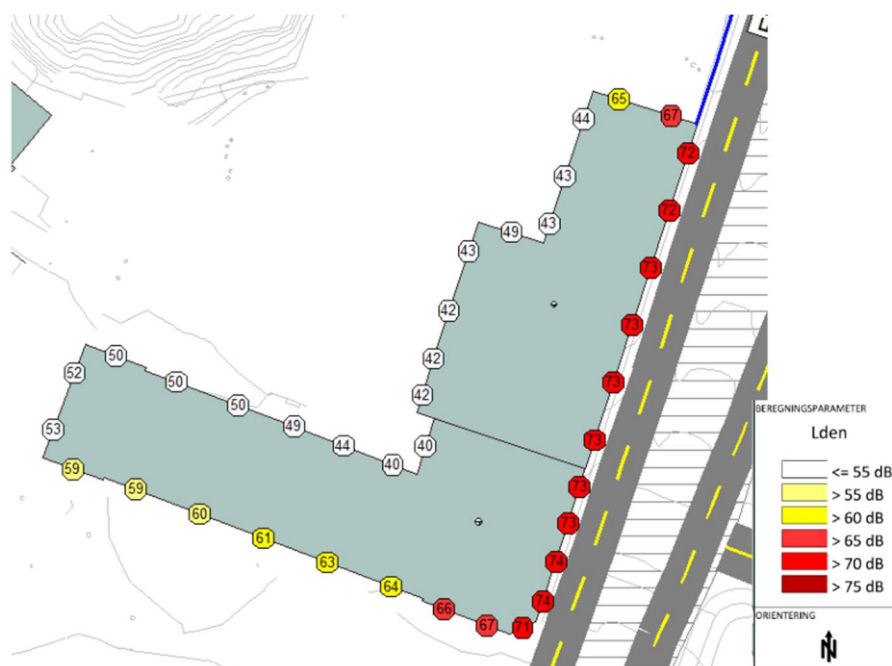
Det foreslås reguleringsbestemmelser som sikrer at minimum 90 % av barnehagens uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdier i T-1442/2021 og at utearealene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler eller genererer støy, skal plasseres i de støyutsatte sonene, mens aktiviteter som krever ro skal plasseres der grenseverdiene ikke blir overskridet.

Krav i kommuneplanens arealdel (KP15) og i T1442/2021 til utendørs støynivå for barnehage, som gjengitt i avsnittet *Bestemmelser og retningslinjer* over, vil være oppfylt med etablering av ny støyskerm med plassering og utforming som vist i kap. 3.6.1 Stedsutvikling, og som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser.

Støyutsatte fasader

Sophies Minde-bygningen vil ha lydnivåer på de mest støyutsatte fasadene over gjeldende grenseverdier. I bymiljø er dette en svært vanlig situasjon, der også vesentlig lavere trafikkmengder enn i Trondheimsveien genererer støy på nivåer som tilsvarer rød støysone.

Fasaden langs Trondheimsveien har støynivåer på opptil $L_{den} = 74$ dB for veitrafikk, og deler av fasadene mot sør og nord har støynivåer på opptil $L_{den} = 67$ dB, og omfattes av rød støysone ($> L_{den} = 65$ dB). For å oppfylle krav til innendørs lydnivå fra utendørs kilde må det gjøres tiltak for de støyutsatte fasadene. I planlagt prosjekt skal det etableres nytt ventilasjonsanlegg og alle vinduer skal skiftes ut. Samlet vil disse tiltakene sikre innendørs lydnivå slik at grenseverdier oppfylles, forutsatt at vinduer ikke åpnes for lufting.



Figur 23: Beregnet støynivå ved fasade fra veitrafikk, Lden. Høyeste nivå uavhengig av etasje vises (Brekke & Strand s. 10).

Retningslinjens krav til støynivå på fasader gjelder støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål (se retningslinjen Tabell 2, andre kolonne), som indikerer en forutsetning om at vinduer skal kunne åpnes for lufting. I rehabilitert bygning for barnehage og bydelshus er det en forutsetning at nytt ventilasjonsanlegg skal dimensjoneres for å sikre at det ikke vil være behov for å åpne vinduer i oppholdsrom i barnehagen eller i kontorrom, for lufting mot støyutsatt side. Den mest støyutsatte fasaden ligger dessuten mot øst, og vil derfor i liten grad bli utsatt for oppheting over det som et ventilasjonsanlegg normalt vil håndtere. For barnehagens oppholdsrom er det også et sikkerhetsaspekt i at vinduer i oppholdsrom ikke skal være åpningsbare ved vanlig drift (se redegjørelse for disposisjon av Sophies Minde-bygningen, kap. 3.4.3).

Reguleringsbestemmelser sikrer at krav til innendørs lydnivå fra utendørs støy skal oppfylles for alle oppholdsrom i bygningen. Krav til lydnivå er definert gjennom Teknisk Forskrift og Norsk standard, og det er vurdert at disse kravene er tilfredsstillende for funksjonene i bygningen. Forslag til reguleringsbestemmelser sikrer også at klimaanlegg skal dimensjoneres slik at lufting mot støyutsatt side unngås, og at det bør vurderes å etablere utvendig solskjerming på rom som samtidig er utsatt for sol og støy. I tillegg sikrer bestemmelsene at det ikke skal plasseres barnehageavdelinger for fast opphold i første etasjen mot Trondheimsveien, men at det kan plasseres aktivitetsrom for felles bruk der. Det tillates maksimalt 40 % av oppholdsrommene for barna i barnehagen plasseres mot støyutsatt fasade.

Samlet vurdering av støyhensyn

Støyanalysen viser at kommuneplanens krav til uteoppholdsarealer for barnehage oppfylles gjennom at det stilles krav til at minimum 90 % av barnehagens uteoppholdsareal etableres i

områder der støynivået ligger under grenseverdien for gul støysone. Det er ikke uteoppholdsarealer i rød støysone. Dette oppnås gjennom:

- Del av uteoppholdsarealer for barnehage etableres på stille side av eksisterende bygning, der arealene er naturlig skjermet for støy.
- Øvrig del av uteoppholdsarealene skjermes for støy ved etablering av ny støyskjerm langs Trondheimsveien.

Plassering av barnehage i eksisterende bygning med fasader som til dels ligger i rød støysone, er i strid med kommuneplanen og er heller ikke i fullt samsvar med formuleringer i avklaringsbrev fra KMD eller tabell 2 i retningslinjen for behandling av støy i arealplaner. Formuleringene i de to første dokumentene viser at intensjonen og hovedformålet er å sikre barn og unge uteoppholdsarealer med gode kvaliteter, og med støynivå under grenseverdier.

Planforslagets målsetting om å bruke eksisterende bebyggelse i et tett byområde, der arealressursen er begrenset og støysituasjonen tilsvarer et normalt bymiljø, er i samsvar med retningslinjens avsnitt 4.3 *Planlegging av skoler og barnehager* og 4.5 *Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse*, som gjengitt over. Retningslinjen støtter med dette muligheten for en ønsket videreutvikling av den tette byen med blandede funksjoner, som uten disse tillempningene ikke ville være mulig. Tekniske løsninger vil sikre at krav til innendørs lydnivå fra utendørs støykilde for både barnehagens og bydelshusets brukere vil oppnås.

Grunnforurensning

Det er utført en miljøteknisk undersøkelse av forurenset grunn. På bakgrunn av resultatene av undersøkelsene er det utarbeidet *Tiltaksplan forurenset grunn, WSP (13.04.2021)*.

Tiltaksområdet ligger innen aktsomhetsområdet for forurenset grunn og det er i Miljødirektoratets forurensningsdatabase registrert funn av forurensninger på deler av eiendommen. Ved prøvetaking ble det påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 1 til 5. Av totalt 23 prøvepunkter ble det identifisert forurensning tilsvarende tiltaksklasse 4 og 5 i ett prøvepunkt hver, det ble registrert forurensning tilsvarende tiltaksklasse 3 i 9 punkt, tilstandsklasse 2 i 8 punkt og tiltaksklasse 1 i 4 punkt.



Masser tilsvarende tilstandsklasse 5 utløser krav om strakstiltak iht. veileder TA-2567/2009. Det ble derfor i løpet av første halvår 2021 gjennomført kompletterende undersøkelser, som resulterte i tiltak innenfor den midlertidige barnehagens uteoppholdsarealer. Området rundt prøvetakingspunkt M12, med tiltaksklasse 5, ble gjerdet av fra barnehagens uteoppholdsareal, dekket med fiberduk og rene masser. Et større område, som omfatter prøvetakingspunktene M13 og M14 med tiltaksklasse 3, ble dekket med fiberduk, rene masser og bark på toppen, for fortsatt å fungere som uteoppholdsareal for barna. Dokumentasjon på gjennomførte strakstiltak er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens saksinnsyn, saksnummer 202102834. Ved etablering av ny barnehage etter planvedtak vil hele uteoppholdsarealet bli omarbeidet, og permanente tiltak mot grunnforurensning vil bli gjennomført.



Figur 25: Tiltak innenfor inngjerdet område, prøve-takningspunkt M12 med tiltaksklasse 5.



Figur 26: En større del av barnehagens uteoppholdsareal ble som strakstiltak dekket med fiberduk, rene masser og topplag av bark, for fortsatt å fungere som lekeareal.

I prøvetakingspunkt M8 ble det gjort funn av masser med tiltaksklasse 4. Ettersom punktet ligger under asfalt, var det ikke nødvendig å gjennomføre strakstiltak her.

Tiltaksplanen redegjør videre for hvordan masser med forskjellig tilstandsklasse skal håndteres i byggefase. Det vil stilles krav til supplerende prøvetaking, blant annet i Bülow-Hanssens plass, der det skal etableres regnbed, og etter rivning av lavbygget. I tillegg må det tas supplerende prøver i områder der det ble påvist masser i meget dårlig, dårlig og moderat tilstand, samt der det skal etableres frukttrær og drivhus. Når uteområdene til ny permanent barnehage er ferdigstilt må det dokumenteres at lekearealene tilfredsstiller kvalitetskriteriene for overflatejord i barnehager og lekeplasser.

Sol/skygge

Sol- og skyggestudier i A3-format for jevndøgn, 1. mai og sommersolverv klokken 9, 12, 15 og 18 er vedlagt planforslaget. Ettersom planforslaget kun innebærer ny bebyggelse i form av mindre uthus som boder og lehus er sol-/skyggeforhold lite endret fra dagens situasjon. Sol-/skyggestudier viser derfor ikke forhold i eksisterende situasjon. Planområdet har mange store trær, og disse er lagt inn i sol-/skyggestudiene. For studier av jevndøgn vises trær uten bladverk, for 1. mai og sommersolverv med bladverk. Nedenfor vises sol- og skyggestudiene for 1. mai, som også tilsvarer solforhold for 15. August.

1 mai kl. 9



1 mai kl. 12



1 mai kl. 15



1 mai kl. 18



Klimagassutslipp og klimatilpasning

Planforslagets konsekvenser for klimagassutslipp og klimatilpasning er vurdert i henhold til klimakriteriene grønn mobilitet, blågrønn struktur, overvannshåndtering, energiløsninger, gjenbruk og materialvalg og fossilfri byggefase. Samlet vurderes det at planforslaget har god måloppnåelse på de seks klimakriteriene, der beliggenheten ved et av byens største kollektivknutepunkt og bevaring og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er vurdert å gi de største effektene for begrensning av klimagassutslipp.

Grønn mobilitet

Barnehagen i Sophies Minde vil i hovedsak benyttes av familier som bor i bydelen, og som derfor i stor grad vill kunne bruke gange, sykkel og kollektivtrafikk ved bringing og henting av barna.

Planområdet ligger rett ved Carl Berners plass som er et viktig knutepunkt, og området har dermed god kollektivdekning med korte avstander til holdeplasser for t-bane, trikk og buss med tette avganger i mange forskjellige retninger. Gang- og sykkelfelt er relativt godt utbygget i området, og byrommene er fra før tilpasset et stort antall fotgjengere og syklistene.

Gjennom åpning av Lindealléen og regulering av separat fortau langs adkomstvei fra Jørgen Løvlands gate, vil det bli bedre tilgjengelighet og trafiksikkerhet til og gjennom planområdet for fotgjengere og syklistene. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser i tråd med gjeldende parkeringsnorm for sykkel, som innebærer god dekning med sykkelparkeringsplasser for både besøkende og de som arbeider i området. I utarbeidet forprosjekt for Sophies Minde er det lagt in arealer for å kunne vaske sykler og garderobeskap for ansatte, som begge er tiltak for å oppnå sykkelvennlige bygg. Det skal ikke etableres parkeringsplasser for bil, med unntak av to parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Blågrønn struktur

Planforslaget sikrer samlet sett mer grønnstruktur enn i gjeldende plan, ettersom Eikekollen sør for villa Sorgenfri reguleres til friområde, se 3.6.1 Stedsutvikling – Grønnstruktur over. Hensynssoner for naturmangfold, som sikrer verdiene av naturtyper med store trær, overlapper også andre formål enn de som omfattes av reguleringsformål for grønnstruktur. I tillegg til trær innenfor hensynssonene foreslås et stort antall enkelttrær regulert til bevaring. Reguleringsbestemmelser sikrer også at trær som må felles skal erstattes med nye trær, og barnehagens uteoppholdsarealer skal utformes med variert vegetasjon og dyrkingsmuligheter, herunder frukttrær og bærbusker. Samlet vil planområdet etter opparbeidelse fremstå vesentlig grønnere enn i dag, og med et større arts mangfold.

En av målsettingene for lokal overvannshåndtering, se videre under, er at vannet også skal brukes som en opplevelseskvalitet. Barnehagens uteoppholdsareal egner seg ikke for etablering av arealer som ved regn kan oversvømmes som bassenger/dammer, og derfor er opplevelseskvaliteten til håndtering av regnvann her begrenset til en vannrenne langs gangstien på østsiden av Eikekollen, og til muligheten for variert vegetasjon gjennom etablering av regnbed.

Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres etter Oslo kommunes tretrinnsstrategi. Det er redegjort for overvannshåndtering i dagens situasjon, beregninger og konsekvenser for ny situasjon, se vedlagt *Fagrapport overvann* av Ingenia (01.07.2022).

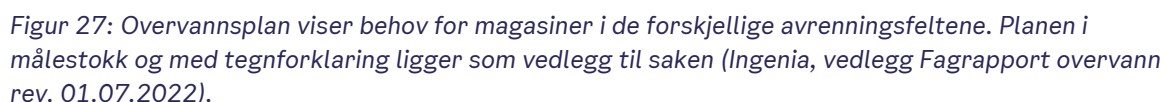
I dagens situasjon går overvann stort sett direkte til det kommunale avløpsnett, uten fordøyningstiltak. Det er lite tilrenning til planområdet fra omkringliggende områder. Flomvei går via Bülow-Hanssens plass og ut i Trondheimsveien. Det er flere lokale lavpunkter

i planområdet, blant annet mot Sophies Minde i nord og i det indre gårdsrommet. NVEs aktsomhetskart for flom på nasjonalt nivå viser aktsomhetsområde som stort sett følger Trondheimsveien og berører sørøstre hjørne av planområdet langs Bülow-Hanssens plass.

Planforslaget tilrettelegger for at overvann håndteres lokalt på tomten ved at det opparbeides mer permeable overflater og lokal overvannsdisponering (LOD-tiltak). Dette vil gi redusert avrenningshastighet og avrenningsmengde fra tomten, som reduserer belastningen på det kommunale avløpsnettet. Overvann ledes vekk fra bygg ved hjelp av fall og slukrenner, slik at eksisterende lokale lavpunkter utgår. Takvann skal håndteres lokalt, og føres til infiltrasjonsmagasin ved hjelp av slukrenner og overvannsrør. Iht. Oslo kommunes veileder for overvannshåndtering skal beregninger ta utgangspunkt i 20-års gjentaksintervall for dimensjonerende regnskyllshyppighet med klimafaktor 40 % for regnskyll med varighet opp til tre timer. Etter avklaring med PBE benyttes det her 5-års gjentaksintervall på dimensjonerende nedbør for trinn 2. Gjennomgående for planen er åpne vannrenner og slukrenner, som bidrar til å føre overvannet kontrollert til infiltrasjon.

Eksisterende naturområder og trær skal i stor grad ivaretas. Nordlig del av planområdet skal i hovedsak bestå av permeable overflater, og flomvei vil være østover og ut i Trondheimsveien. Avrenning fra høydekollen skal ledes trygt via planområdet og ut i flomvei mot Bülow-Hanssens plass. Gårdsrommet vil bli større da eksisterende lavbygg skal rives. Det er planlagt mer permeable overflater i gårdsrommet, samt fall ut fra gårdsrommet hvor flomvei vil være mot Bülow-Hanssens plass.

Langs sørfasaden av Sophies Minde er det planlagt et nedsenket område som ikke vil ha naturlig avrenning. Her er det planlagt at vannet ledes til et infiltrasjonsmagasin bestående av plastkassetter som håndterer takvann og overflatevann. Det er utformet løsninger der minst mulig takvann ledes til det forsenkede området. Massene i skråningen ned til forsenkningen skal også sørge for god infiltrasjon og redusere overflateavrenning.



Ombyggingen av Sophies Minde-bygningen til barnehage og bydelshus skal gjennomføres med målsetting om BREEAM-NOR-sertifisering på nivå Breeam Very Good. Det har blitt utarbeidet et skreddersydd kriteriesett for prosjektet som omfatter tema under hovedpunktene organisering, helse, energi, transport, vann, materialer, avfall og forurensning. Utformingen av forprosjektet som ligger til grunn for planforslaget oppfyller de oppstilte kravene.

I prosjektutviklingen har alternative energikilder, som solcellepaneler blitt utredet, men disse ble vurdert ikke å være forenlige med bevaringshensyn. Ettersom planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmenett, vil bebyggelsen bli tilkoblet dette nettet.

Riving og gjenbruk

Planforslagets viktigste bidrag for å redusere klimagassutslipp er at eksisterende bebyggelse bevares og gis nye funksjoner og bruk. Gjenbruk av bygg har en stor klimagevinst knyttet til anleggsarbeid, transport og håndtering av avfall for nybygg av tilsvarende volum. Sophies Minde-bygningen, som er volummessig dominerende innenfor planområdet, vil bevares med fasader, hovedkonstruksjoner, trapperom og lignende, som er de tyngste og volummessig største bygningsdelene. Interiører, tynnere og lettere innervegger og mange senere tillegg vil bli rivet eller skiftet ut.

Lavbygget i gårdsrommet, som ikke er bevaringsverdig, forutsettes revet for å frigjøre uteareal. Her vil kjelleren spares med nytt og lavere tak, som dekkes over og opparbeides som uteoppholdsareal for barnehagen. Arealene i kjelleren tas i bruk som sykkel- og barnevognsparkering med plass for servicearealer og garderober for ansatte, i tillegg til teknisk rom. Bevaring av kjelleren bidrar til at sykkelparkering for prosjektet kan løses på en god og fremtidsrettet måte.

Det er gjennomført en utredning av muligheter for ombruk og gjenbruk av materialer fra Sophies Minde som del av utarbeidet forprosjekt, der det er identifisert flere bygningsmaterialer og inventar som er egnet for ombruk. Det er blant annet teglstein i den bærende konstruksjonen i lavbygget, som tenkes benyttet blant annet som forblending på bod nord for Lindealléen og som dekorative innslag innendørs og utendørs. I tillegg er det trapper og rekkverk i metall, innvendig trekledning, dører, sanitærutstyr og diverse inventar som egnes til ombruk. Mye av disse materialene og inventaret er registrert i databasen LoopFront, som er et digitalt system for Oslo kommune for å muliggjøre synlighet, logistikk og effektiv prosjektering av materialer som kan ombrukes, både internt i prosjektet og i andre prosjekt. Her kan aktører reservere materier som kan benyttes, og logistikk knyttet til frakt og lagring av materialer kan koordineres.

Material som skal ombrukes og gjenbrukes må godkjennes før ny bruk. Grunnet omfattende utvikling av ekte hussopp og fuktsprenging av tegl i yttervegger grunnet vanninntrenging, er det derfor stor usikkerhet rundt om det er mulig å gjenbruke bygningsmaterialer fra Villa Sorgenfri ved gjenoppbygging.

Fossilfri byggefase

Oslobygg stiller krav til fossilfri byggeplass ved gjennomføring av byggeprosjekter. Krav om fossilfri byggeplass er del av satsingsområde 6 i Oslo kommunes klima- og energistrategi, som i alt omfatter 16 satsingsområder.

3.7.5 Teknisk infrastruktur

Ledningsnett

Bebyggelsen kobles til etablert ledningsnett for vann og avløp i tilliggende gater.

Avløpstunnel

Det ligger en større avløpstunnel under planområdet, som er sikret med hensynssone H190_1 - anlegg i grunnen. Avløpstunnelen strekker seg fra Majorstuen til Fagerlia, og ligger i

grunnen under både Sophies Minde og Sorgenfri. Eventuelle tiltak i grunnen som kan påvirke avløpstunnelen må avklares med Vann- og avløpsetaten. Siden det ikke skal etableres ny bebyggelse, skal det ikke gjøres større terrenginngrep i området som vil påvirke avløpstunnelen.

El-forsyning

Eksisterende nettstasjon i kjelleren til Sophies Minde, som er plassert under det tidligere portrommet mot Trondheimsveien skal erstattes med ny nettstasjon med den samme plasseringen. Det vil ikke være behov for å etablere frittstående nettstasjon innenfor planområdet.

Renovasjon

Renovasjonsløsning for funksjoner i Sophies Minde-bygningen vil bli etablert ved adkomstsonen mellom bygningen og boligene i Jørgen Løvlands gate 1. Det vil bli etablert nedgravde renovasjonsbeholdere som dekker både barnehagens og bydelshusets behov for de vanligste avfallsfraksjonene. Som del av Breeam-sertifisering av prosjektet, skal det i tillegg etableres en avfallsbod ved utearealene til barnehagen for å ta hånd om øvrig restavfall.

Eksisterende nedgravde avfallsbrønner for boliger i Jørgen Løvlands gate 1 må flyttes for ny opparbeidelse av adkomstsonen mellom Jørgen Løvlands gate og Sophies Minde-bygningen. Renovasjonsbeholderne plasseres på vestsiden av adkomstsonen, med kort gangavstand fra boligene.

For boliger i Jørgen Løvlands gate 7 er det etablert nedgravde renovasjonsbeholdere nord på eiendommen gnr. 227 br.nr. 583. For tømning av disse er det nødvendig å tillate noe kjøring på formål Gangveg (forlengelsen av Lindealléen mot vest). Dette sikres i reguleringsbestemmelsene. Selv om kjøring på gangvei i utgangspunktet ikke skal tillates i plan, er dette kun en videreføring av dagens renovasjonsløsning. Førende for valget av denne løsningen har vært å kunne åpne Lindealleen hele veien, uten noen visuelle eller fysiske brudd. Det tillates ikke kjøring på gangvei andre steder i planområdet.

For Villa Sorgenfri vil renovasjonsløsning kunne plasseres nord for bygningen, med tilsvarende behov for kjøring på formål Gangveg som for Jørgen Løvlands gate 7. Dette sikres også i reguleringsbestemmelsene.

Kollektivtrafikksystem

Konsekvensutredning Trafikk, WSP (25.10.2021) konkluderer med at det ikke vil bli merkbart økt belastning på kollektivtrafikken i området ved etablering av den nye, permanente barnehagen og bydelsfunksjonene. Dette grunnet at Carl Berners plass er et betydelig kollektivknutepunkt med mange trafikkslag, linjer og avganger, der de reisende blir fordelt.

3.7.6 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for planforslaget, vedlagt *Risiko- og sårbarhetsanalyse*, WSP (01.07.2022). Vurderingen av risiko- og sårbarhetsforholdene knyttet til planforslaget har identifisert fire relevante uønskede hendelser:

1. Brann i bygninger og anlegg
2. Ulykke på nærliggende trafikkerte veier og trikketrasé, med komplisert trafikkbilde
3. Aktsomhetsområde flom
4. Kvikkleireskred

1. Brann i bygninger og anlegg: Planforslaget medfører en økning i antall personer som oppholder seg i Sophies Minde sammenlignet med dagens situasjon. Barnehage og arbeids- og publikumsfunksjoner som er tiltenkt etablert i bebyggelsen er vurdert til sårbare grupper, og særlig småbarn er utsatt i en eventuell evakueringssituasjon. I forbindelse med ombyggingen skal alt av det elektriske anlegget byttes ut, og bygget skal oppgraderes i tråd med dagens branntekniske standard i TEK17. Dette vil bidra til å redusere sannsynligheten for at det oppstår brann. Planforslaget sikrer tilstrekkelig tilgang for nødetater til området, og detaljprosjektering vil bidra til å øke sikkerhetsnivåer og gi et større fokus på dimensjonering av slokkevann, responstid og behov for nye/økte beredskapstiltak. Om det til tross for lav sannsynlighet skulle oppstå brann i bygget under dagtid, skal disse tiltakene bidra til å begrense konsekvensene betydelig.

2. Ulykke på nærliggende trafikkerte veier og trikketrasé: Andelen myke trafikanter kan øke som følge av utvidelsen av barnehagen og etablering av bydelsfunksjoner, og kombinert med dagens trafikkbilde i nærområdet kan dette være uheldig. Det har blitt utarbeidet en konsekvensutredning trafikk i forbindelse med planarbeidet, som ble beskrevet i kap. 3.5.2. Den samlede vurderingen er at ombyggingen av Sophies Minde vil gi en marginal økning i antall personer i området, og vil trolig ikke bidra til en økt sannsynlighet for ulykke. Det ikke er nødvendig å gjøre tiltak for å forbedre trafikksikkerheten som følge av planforslaget.

3. Aktsomhetsområde flom: Trondheimsveien og deler av planområdet er omfattet av aktsomhetsområde flom. Det er utarbeidet fagrapport overvann i forbindelse med planarbeidet, som beskrevet i kap. 3.6.4 - Overvannshåndtering, der håndtering av overvann innenfor planområdet og nærliggende områder er vurdert. Det er satt krav til at overvannshåndteringen skal være iht. tretrinnsstrategien. Det er lagt opp til å benytte 5-års gjentakintervall fremfor 20-års gjentakintervall på dimensjonerende nedbør for trinn 2. Notatet har forslag til løsninger for å forhindre økt avrenningsmengde og hastighet i flomsituasjon som følge av tiltaket. Overvannshåndteringen er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

4. Kvikkleireskred: Planområdet ligger i et område registrert med tykk havavsetning. Gjennomført geoteknisk vurdering av planområdet konkluderer med at planområdet ligger utenfor faresoner for flom og skred. Globalstabiliteten vurderes til å være tilfredsstillende, og borehull langs eksisterende bebyggelse, tatt i 2020, har ikke avdekket forekomster av kvikkleire. Det er medtatt i reguleringsbestemmelsene at grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering må foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Stabilitet av lokale grøfter innenfor planområdet må vurderes i prosjekteringsfasen.

3.7.7 Juridiske forhold

Tinglyste rettigheter

Dagens situasjon

Ettersom utbyggingsmulighetene i gjeldende reguleringsplan kun ble gjennomført på del av planområdet før salg til kommunen, har teknisk infrastruktur, adkomstrettigheter, bruksrett til uteoppholdsarealer, allmenhetens rett til gjennomgang samt bruk av arealer for barnehage blitt tinglyst på de forskjellige eiendommene som omfattes av gjeldende reguleringsplan, S-4370. Det er et stort antall tinglysninger som medfører både rettigheter og heftelser på de berørte eiendommene.

Ny situasjon

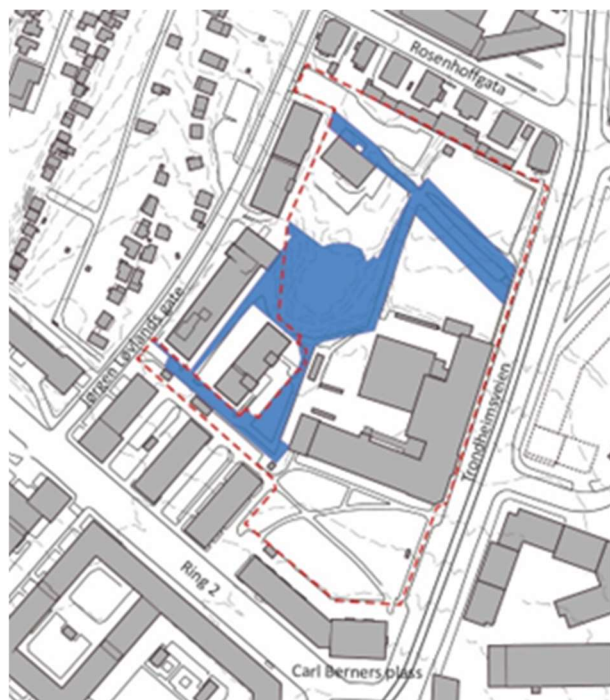
I forbindelse med planvedtak må uaktuelle tinglysninger slettes. Dette gjelder i hovedsak tinglyste rettigheter til parkeringsplasser, adkomstretter og bruksrett til uteoppholdsarealer, som avklares gjennom ny reguleringsplan.

Adkomstveien med snumulighet som reguleres som felles kjøreveg fra Jørgen Løvlands gate til østsiden av Sophies Minde-bygningen skal tinglyses slik at allmennhetens rett til å bruke veien sikres.

Eiendomsforhold

Deler av planområdet eies i dag av JM Norge, vist med blå farge på illustrasjonen under.

Det er startet en diskusjon om overføring av arealer fra JM Norge til Oslo kommune og til boligsameiene utenfor planområdet. Eiendomsgrenser vil bli justert etter planvedtak.



Figur 95: Eiendommer som eies av JM Norge.

3.8 Forslagsstillers faglige begrunnelse for den valgte løsningen

Stedsutvikling

Utgangspunktet for planforslaget er Oslo kommunes kjøp av eiendommen Sophies Minde i 2008, som da bunnet i et stort behov av barnehageplasser for å oppfylle kravene om full barnehagedekning. Fortsatt er det primært behov for å etablere permanente barnehageplasser av god kvalitet, som er hovedhensikten bak planforslaget. Bevissthet rundt arealknapphet, klimahensyn og behov for sosiale møteplasser har i mellomtiden endret tankemåten fra etablering av monofunksjonelle bygninger og miljøer, til å utnytte mulighetene som ligger i sambruk og samskaping, til gode for lokalmiljøet. Planområdet utgjør også et unikt miljø i den tette byen med sin kombinasjon av natur- og kulturverdier, og fortjener derfor å oppleves og brukes av flest mulig. Den foreslåtte utviklingen er basert på potensialet som ligger i å åpne opp både bygninger og byrom for allmennheten.



Figur 96: Oversiktsperspektiv fra nordvest viser Sophies Minde-bygningen med fasadeendringer inn mot gårdsrommet og barnehagens uteoppholdsarealer på nedre nivå.

For barnehager i den tette byen er tilgangen på uteoppholdsarealer en begrensende faktor. Dette er bakgrunnen for valget å ikke etablere nybygg langs Trondheimsveien, som overordnede planer åpner for. Størst mulig uteoppholdsarealer og aktivisering av hele Sophies Minde-bygningen med offentlige, og til stor del utadrettede funksjoner, er blitt prioritert som virkemiddel for å oppnå mål om økt barnehagekapasitet og etablering av et møtested for bydelens innbyggere.

Kontakt mellom bygning og omgivelser

Sophies Minde-bygningen skal åpnes opp mot omgivelsene. Tidligere hovedinngang gjennom portrom mot Trondheimsveien skal reetableres som en sekundær-inngang til bydelshuset.

Grunnet smalt fortau og mye trafikk i Trondheimsveien er inngangen ikke egnet som hovedinngang til bydelshuset eller for bruk av barnehagen. Hovedinngang til bydelshuset legges til bygningens 1. etasje mot Bülow-Hanssens plass, nært Trondheimsveien, med nytt trappe- og rampeanlegg, som også gir en oppholdsfunksjon til parken. Hovedinngangen i seg er generøs og inviterende, men vil ikke som enkelttiltak være tilstrekkelig for å oppnå den ønskede direkte kontakten mellom funksjoner i bygget og parken utenfor. Åpningen av kjellerfasaden og etablering av dører direkte ut til nedsenket parkareal, som beskrevet i 3.4.3 - Disposisjon av bygningen Sophies Minde, er derfor et viktig grep for å øke kontakten mellom bygning og byrom. Som illustrasjoner viser så vil kontakten mellom parkens forskjellige arealer og funksjoner opprettholdes, og det nedsenkede arealet tilbyr et mer intimt byrom som del av det store, åpne parkrommet.



Figur 97: Oversiktsperspektiv fra sør viser ny hovedinngang til bydelshuset fra Bülow-Hanssens plass og senket terreng foran kantineområdet i kjelleren lenger vest.

Organisering av funksjoner

Fordelingen av funksjonene i Sophies Minde-bygningen er gjort etter en avveining av mange forhold som omfatter både organisatoriske, funksjonelle og tekniske krav, med de muligheter og begrensninger som den bevaringsverdige bygningen gir.

Prinsippet om å plassere barnehagefunksjonen i østfløyen og de utadrettede bydelsfunksjonene i sørfløyen mot Bülow-Hanssens plass er vurdert å gi prosjektet som helhet de beste løsningene, med korte avstander til barnehagens samtlige uteoppholdsarealer og med mulighet for aktivisering av offentlige byrom.



Figur 98: Planen viser innganger til barnehagen med fordeling av avdelingene, samt ganglinjer til uteoppholdsarealer. Fjernområder har de beste solforholdene, og skal kunne brukes av alle avdelinger. Illustrasjonen viser at valgt disposisjon gir kort gangavstand til hele uteoppholdsarealet for flest mulig barn.



Figur 99: Planen viser at området vil bli tilgjengelig med gang- og sykkeladkomst fra alle retninger, som gir god tilgjengelighet fra nærområdet og fordeler barn og foreldre til de forskjellige inngangene ved bringing og henting.

Plassering i rød støysone

Bygningen Sophies Minde har fasader i rød støysone. I den tette byen er stort sett all bebyggelse langs gater støyutsatt, og forslagsstiller viser til oppdatert retningslinje T-1442/2021 (se aktuelle sitater i avsnitt 3.6.4 *Miljøforhold – Støyforhold*) der presiseringer tar hensyn til byens spesielle vilkår, og der støysituasjonen også må vurderes utfra forutsetningen om at sosial infrastruktur skal kunne etableres i nærheten av der folk bor. De nevnte unntaksmulighetene fra bestemmelse om at barnehage ikke skal plasseres i rød støysone muliggjør gjenbruk og transformasjon av den bevaringsverdige bygningen for samfunnsviktige funksjoner. I det aktuelle prosjektet løses støyutfordringene med etablering av en bedre støyskjerm enn dagens, og gjennom tiltak på fasade, vinduer og nye tekniske installasjoner.

Friområde

I gjeldende reguleringsplan har Villa Sorgenfri med det tidligere hageanlegget og Eikekollen reguleringsformålet spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, barnehage undervisning), uten mulighet for ytterligere utbygging. Både Naturvernloven (som trådte i kraft 2009) og gjeldende kommuneplan stiller høyere krav til beskyttelse av naturverdier enn de som gjaldt når gjeldende regulering ble vedtatt (2008). Kombinasjonen av naturtype med A-verdi, utvalgte trær og gravhaug som er automatisk fredet, gjør at en videreføring av gjeldende reguleringsformål eller varianter av dette ikke er egnet for området. Både Bymiljøetaten og Byantikvaren har foreslått regulering til grønnstruktur med offentlig eierskap for å sikre inngrepsfrihet for både naturmangfold og kulturverdier. Forslagsstiller vurderer at formålene naturområde eller friområde er det best egnede reguleringsformålet, i kombinasjon med hensynssoner som sikrer kultur- og naturverdier. På bakgrunn av at formålet friområde brukes i byggesonen i Oslo for grønnstruktur som ikke skal opparbeides og tilrettelegges som park, men der det likevel kan være tillatt å etablere enkle stier og sitteplasser, er dette blitt valgt. En regulering av området til friområde vil ikke forringe naboers bruksrett eller rett til gangadkomst.

4 Medvirknings- og samarbeidsprosesser

Kunngjøring og varsling

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet første gang 31.10.2020 og andre gang 07.06.2021 i Aftenposten og digitalt på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Planarbeidet ble kunngjort to ganger da det måtte kunngjøres på nytt etter at det ble avklart at saken ville bli behandlet med parallell plan- og byggesaksbehandling. Ved første varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 19 uttalelser og ved andre gangs varsling kom det inn 6 uttalelser.

Uttalelser ved første varsling om planarbeid

1. Bydel Grünerløkka	01.12.2020
2. Byantikvaren	07.12.2020
3. Bymiljøetaten	02.12.2020
4. Brann- og redningsetaten	10.11.2020
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	12.11.2020
6. Renovasjons- og gjenvinningsetaten	03.11.2020
7. Fylkesmannen i Oslo og Viken	04.11.2020
8. Norges vassdrags- og energidirektorat	06.11.2020
9. Fortidsminneforeningen	30.11.2020
10. Elvia	25.11.2020
11. Ruter	03.11.2020
12. Sporveien	30.11.2020
13. Carl Berner – vårt nabolag	30.11.2020
14. FAU Sophies Hage	30.11.2020
15. JM Norge	06.11.2020
16. Mari Harbo Dahle	04.11.2020
17. Remi N. Reirstad/Grå Villa Borettslag	02.12.2020
18. Sameiene Jørgen Løvlands gate 5 og 7	03.11.2020
19. Ingrid Grundt og Ylva Holm Torsteinson	25.11.2020

Uttalelser ved varsling om parallell plan- og byggesaksbehandling

1. Bydel Grünerløkka	22.06.2021
2. Statsforvalteren i Oslo og Viken	15.06.2021
3. Renovasjons- og gjenvinningsetaten	06.07.2021
4. Norges vassdrags- og energidirektorat	18.06.2021
5. Ruter	27.06.2021
6. Jens Barland	15.06.2021

Forslagsstillers oppsummering av forhåndsuttalelsene med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer i et eget vedlegg til saken. Der ligger også de komplette forhåndsuttalelsene.

Gjennomførte medvirkningstiltak utover det loven krever

I tillegg til varsel om oppstart har forslagsstiller i samarbeid med bydel Grünerløkka også gjennomført medvirkning i form av en spørreundersøkelse rettet mot lokalbefolkningen. Spørreundersøkelsen ble gjennomført i april 2021. Resultatene fra spørreundersøkelsen presenter hvilke ønsker respondentene har for Bülow Hanssens plass og for bydelshuset/Sophies Minde. Det er et klart ønske om flere sitteplasser på Bülow Hanssens plass. Lekeapparat, café, beplantning og avskjerming er andre tiltak som trekkes frem som ønskelig i resultatene fra rapporten om ønsker for Bülow Hanssens plass. For bydelshuset/Sophies Minde er det ønske fra beboere i bydelen om lokaler som er mulig å leie til ulike formål. Lokaler til leie for private selskap, organisasjoner, foreninger, sameier og diverse klubbaktivitet trekkes frem som ønsker fra lokalbefolkningen.

På oppdrag fra forslagsstiller har også Lèva Urban Design gjennomført en spørreundersøkelse i området for å utforske bruk av planområdet. Lèva Urban Design sin undersøkelse avdekker større hull i programtilbudet i nærområdet Carl Berner, spesielt når det kommer til service og tjenestetilbud som også fungerer som møteplasser, inkludert gode utendørs oppholdsområder. Et annet hovedmoment fra spørreundersøkelsen er at befolkningen er blitt vant til at Sophies Minde fungerer som barnehage, og er positive til at denne funksjonen opprettholdes. Det kommer frem at det ville tjent nærmiljøet godt med en aktivisering av prosjektområdet. En programmering med barnehage, bydelstjenester og andre funksjoner, som respondentutvalget føler mangler, blir positivt mottatt. På spørsmål om hva som kjennetegner Carl Berner, viser spørreundersøkelsen at området i stor grad oppleves som trafikkert og tilknyttet kollektivtransport. Kvaliteter som trekkes frem er tilgjengelighet, mangfold i befolkningen og at det fremstår som urbant. Lèva Urban Design trekker frem at det er få stedmessige særpreg som kommer frem. Det anses som viktig i fremtidig utvikling av Carl Berner å skape og styrke steds-kvaliteter som bidrar til at befolkningen føler en økt tilknytning til nærområdet sitt. Lèva Urban Design sin spørreundersøkelse ble gjennomført i oktober og november 2018.

Rapport og evaluering av spørreundersøkelsene ligger vedlagt plansaken (VEDLEGG NR.XX).

Bydel Grünerløkka

Grünerløkka byutviklings- og næringskomite stiller seg positiv til at den bevaringsverdige bygningsmassen istandsettes og tas i bruk. Både Villa Sorgenfri og driftsbygningen for barnehage har mye historie som er verdt å ta vare på. Det gjelder både viktig helse- og sosialhistorie for landet og lokal verdifull byhistorie. Komiteen ber om at Villa Sorgenfri blir rehabilitert og får en bruk som er til beste for nærområdet.

Barnehagens lokaler og uteareal må ivareta arealnormene til godkjent leke- og oppholdsarealer inne og minstemål for utearealer, samt universell utforming, jf. Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler mv. § 9. Arealene må gis en opparbeidelse som inviterer til variert lek, hvile og opphold. Videre bes det om at det utredes hvordan man kan sikre tilfredsstillende støy på boligenes uteoppholdsarealer og stille side. Også arealer for eventuelle idrettsformål bør inngå i støyfaglig utredning, jf. kravene i Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg.

Bydel Grünerløkka anbefaler også forslagsstiller om å utarbeide en helsekonsekvensutredning med tanke på å utrede eventuelle negative helsekonsekvenser som følge av beliggenhet i et område med antatt høy belastning av støy og luftforurensing. Helsekonsekvensutredningen bør også ta for seg eventuelle psykososiale belastninger ved ansamling av et høyt antall barn og voksne på et begrenset fysisk areal, og eventuelle negative konsekvenser for tilstøtende boliger.

Bydelen er også opptatt av Bülow Hanssens plass og at den blir gjort mer attraktiv og tilgjengelig for nabolaget. De ønsker spesielt at den opparbeides og tilrettelegges for barn, barnefamilier, ungdom og eldre. Bydelen ønsker også at Sophies Minde-bygget åpnes og har kontakt med uteområdene, noe som kan bidra til å aktivisere områdene, også etter kontortid.

Byantikvaren

Sophies Minde, Villa Sorgenfri med hagen og lindalleen bør videreføre sin bevaringsregulering, og gis gode bestemmelser. Hagen bør skjøttes som kulturhage og skjermes mot høy slitasje, og gravhaugen sikres mot rotvelt eller annen skade. Det bør ifølge Byantikvaren legges inn en rekkefølgebestemmelse som understøtter restaurering av løkken Sorgenfri. Kulturminneverdier bør hensyntas for berørte eiendommer i Christian Michelsens gate og Jørgen Løvlands gate. Kulturminnekonsekvenser må utredes godt for alle alternativ, og bl.a. omfatte visuelle konsekvenser av nybygg, konsekvenser av tilpasninger for ny bruk av verneverdige bygg, og bruk og skjøtsel av utomhusanlegg. Byantikvaren legger til at det innenfor planområdet er følgende kjente kulturminner:

- Villa Sorgenfri, oppført i 1860-årene.
- Lindallé.
- Deler av den gamle hagen til Villa Sorgenfri.
- En gravhaug fra ca. 400-600 e.kr.
- Sophies Minde, oppført 1898-1900.
- Kronprinsesse Märthas Institutt, ombygd til private boliger.
- Christian Michelsens gate 9,15 og 17 inngår i bevaringsområdet Dælenenga, 1930-talls bebyggelse. Gaten har høy samfunnshistorisk og sosialhistorisk verdi.

Hovedtema fra uttalelsene

- Bevaring og restaurering

Som både bydelen og Byantikvaren har også flere uttalelser tatt for seg ønsket om videreføring av bevaringsreguleringer. Både Fortidsminneforeningen og Carl Berner – vårt nabolag ber om at Villa Sorgenfri rehabiliteres og får en bruk som er til det beste for nærområdet/bydelen. Fortidsminneforeningen ber også forslagsstiller om å se på mulighetene for at Villa Sorgenfri kan bli en del av barnehagedriften. Flere uttalelser ber om at Sophies Minde restaureres da fasaden fremstår nedslitt. Jens Barland skriver at det ikke er ønskelig med nye, store installasjoner på tak for fjernvirkningen av bygget for naboer.

- Utearealer

Flere innspill tar for seg hvor viktig det er at utearealene, både tilknyttet barnehagen, men også Bülow- Hanssens plass og Lindalléen opparbeides. Bymiljøetaten peker på naturtyper med A- og C- verdi innenfor planområdet og at det må utarbeides en god marksikringsplan. Bymiljøetaten sier også at leke-/uteområde for barnehage som fører til at forekomsten av lodnefiol forsvinner eller som vil være negativt for det biologiske mangfoldet knyttet til eksisterende trær, pga. skjøtselsbehov og sikkerhetshensyn, ikke er ønskelig. FAU Sophies hage er også opptatt av gode uteområder for barna i barnehagen. De peker spesielt på at det er problematisk at Lindalléen åpnes da de ønsker at barna skal skjermes for annen ferdsel og at barna bør få bevege seg fritt i området. Dette også fordi uteareal pr. barn er under den anbefalte normen. FAU er også opptatt av at det tilrettelegges med nok skygge i utearealene til barnehagebarna. Ved riving av tilbygget vil også en del av skyggen som dette bygget kastet forsvinne. FAU er også opptatt av variasjon i både lekeområder med apparater og åpne områder, men også variasjon i terreng og beplantning. Ingrid Grundt og Ylva Holm Torsteinson er kritiske til m2 uteområde pr. barnehagebarn i planen.

- Tekniske krav

Diverse etater, tilsyn o.l har gitt sine tekniske føringer som plan- og bygningsetaten forutsetter at ivaretas i planforslaget.

- Rekkefølgebestemmelser

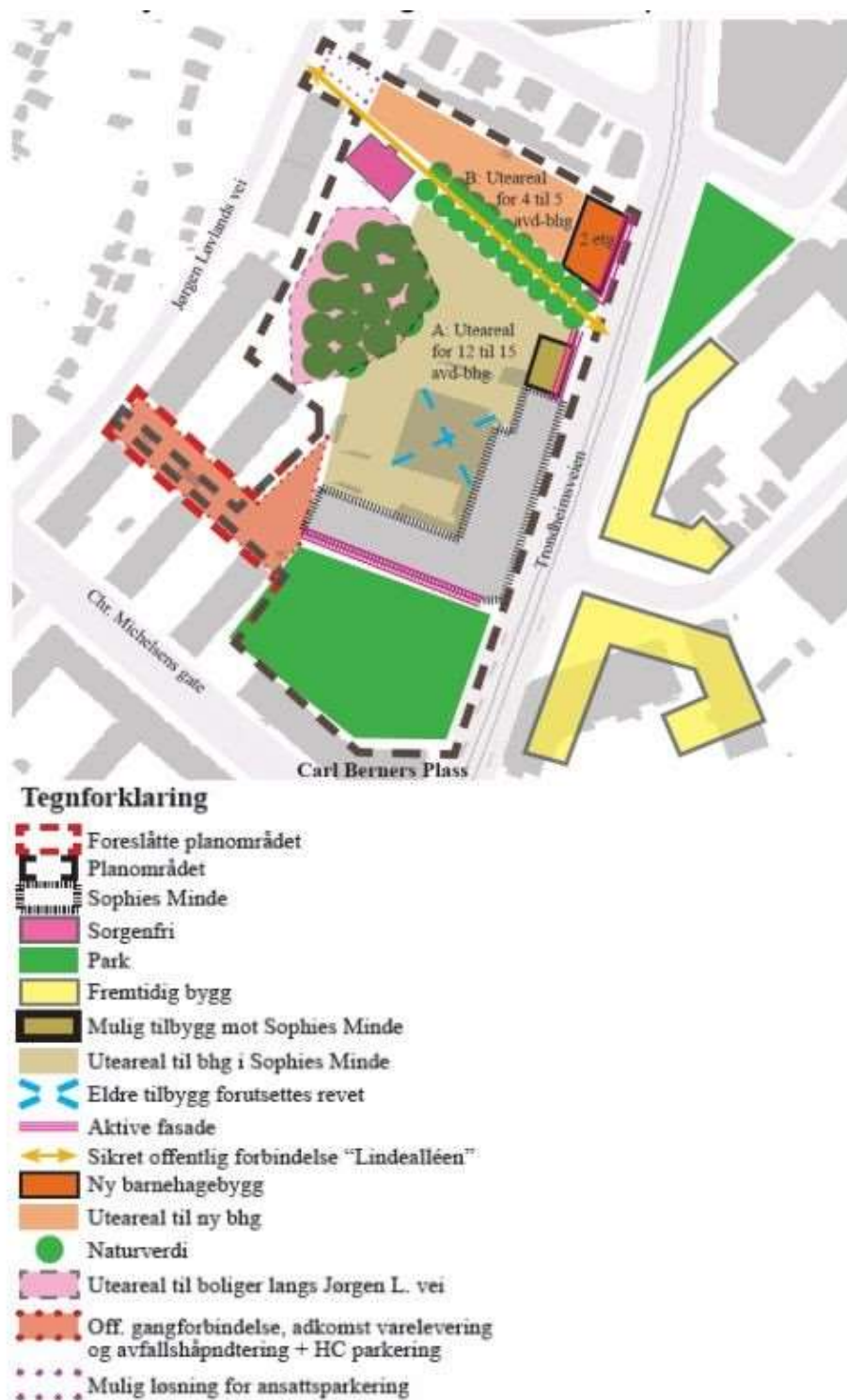
Eiendoms- og byfornyelsesetaten tar opp tiltak som kan være aktuelle rekkefølgebestemmelser og nevner oppgradering av kryss Hasleveien/Trondheimsveien, fortau i Hekkveien, oppgradering av Ring 2, Christian Michelsens gate/Finnmarksgata og oppgradering av Bülow Hanssens plass/park.

- Støy, luftforurensing og konsekvenser av å plassere barnehage i rød-støysone.

Bydelen har pekt på utfordringer med støy og luftforurensing i området. Særlig trekkes Trondheimsveien frem som en gate med mye trafikk som skaper støy. Bydelen peker på at støy, luftforurensing, antallet personer samlet på ett sted og barnehagens beliggenhet tett på naboer kan føre til negativ påvirkning på folkehelsen i området. Dette kan føre til utfordringer på det psykososiale plan og ber om at dette vurderes i den videre planleggingen. På grunnlag av dette er det utarbeidet en helsekonsekvensutredning.

5 Plan- og bygningsetatens foreløpige anbefaling og konklusjon

5.1 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av planforslaget



5.1.1 Kommuneplanen tillater ikke nye skoler og barnehager i rød støysone. Plan- og bygningsetaten anbefaler likevel barnehage på denne plasseringen, fordi det er behov for barnehager i tett by, den har andre, store kvaliteter, og fordi støyforholdene på barnas utearealer blir tilfredsstillende.

Det er i strid med kommuneplanen å anlegge barnehage i rød støysone. Ved behandling av innsigelsen mot avvikssonen i Kommunal- og moderniseringsdepartementet ble det lagt til en føring om at det ikke skal etableres nye grunnskoler og barnehager i rød støysone. Plan- og bygningsetaten anbefaler likevel en ny barnehage på dette stedet, av flere grunner.

Det er behov for barnehager i hele Oslo, der folk bor. Samtidig er det hensiktsmessig for en del å ha barnehager tett på der de jobber. Andelen som har blitt boende med barn i tett by i Oslo har steget de siste 15 årene, og det har vært behov for flere barnehageplasser også i den tette byen. Tett by i Oslo har også utfordringer med støy, og er i stor grad ferdig bygget. Dette gjør at det er krevende å finne ideelle tomter til barnehager.

Kommuneplanen 2015, §71., ledd 3 b sier følgende: "I avvikssonen, område B, kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone (deriblant områder innenfor Småhusplanen, S-4220), dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet..... Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/12. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone."

Å etablere barnehage med støynivåene fasadene mot Trondheimsveien har er altså i strid med Kommuneplan 2015. Nødvendighetskravet tilsier at det skal utredes andre lokaliseringer, slik at det kan vurderes om det er nødvendig. Dette er ikke gjort som del av planarbeidet, primært fordi det etter det vi kjenner til ikke er funnet andre, gode lokaliseringalternativer.

Vi har i vår anbefaling av plassering av barnehage her vektlagt flere kvaliteter ved denne plasseringen av barnehagen:

- Utearealene får tilfredsstillende støynivå gjennom skjerming mot Trondheimsveien.
- Støybelastningen er ensidig, og de øvrige delene av tomten har gode støyforhold.
- Tomten har andre kvaliteter som er viktige for en god barnehage, som store, skjermede utearealer med naturkvaliteter.

I den oppdaterte støyveilederen T-1442/2021 står det følgende om barnehager:

"Det bør som utgangspunkt ikke planlegges skoler og barnehager i rød støysone. Hvis bygget får funksjon som skjerm for uteoppholdsareal, kan det likevel unntaksvis åpnes for å tillate deler av fasaden i rød støysone, dersom dette bidrar til å sikre større stille og egnede leke- og uteoppholdsarealer med god kvalitet, og med støyforhold under grenseverdiene i tabell 2."

Den foreslåtte barnehagen tilfredsstiller denne funksjonen, og barnehagen som helhet oppfyller også kravene som videre beskrives:

“Før det åpnes for ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone bør det vurderes om andre forhold av betydning for helse og bokvalitet er gode nok. Eksempler på andre forhold av betydning kan være tilgang til grøntområder og arealer for uteopphold med god kvalitet, trafikksikre forbindelseslinjer til større rekreasjonsområder og sol-/lysforhold.”

Dette er forhold som absolutt er oppfylt for denne tomte, med store, grønne arealer for uteopphold, både innenfor og tilliggende barnehagens utearealer, samt gode sol- og lysforhold.

Ved Kommunal- og moderniseringsdepartementets avgjørelse av Fylkesmannens innsigelse mot Kommuneplan 2015, pekte KMD særlig på å unngå plasseringer langs svært trafikkerte hovedveger i ytre by. Trondheimsveien har en relativt høy støybelastning, og en ÅDT på ca. 9800. Dette er samtidig en veldig annen støysituasjon enn de svært trafikkerte hovedvegene i ytre by, som i flere tilfeller har ÅDT mellom 60 000 – 80 000.

Som forslagsstiller skriver kan det være krevende å finne tomter som for øvrig er egnet til barnehage, og har tilfredsstillende støynivå i bydel Grünerløkka. Plan- og bygningsetaten mener plasseringen av barnehage er akseptabel, men har stilt spørsmål ved om det er riktig å plassere avdelinger med hovedfasade mot Trondheimsveien. Forslagsstiller har argumentert med at innvendig støynivå vil bli sikret gjennom tiltak i fasaden, og at det uansett ikke bør være vinduer som kan åpnes i andre og tredje etasje i barnehager. Vi mener at det i hovedsak bør legges kontorer og lignende funksjoner ut mot Trondheimsveien. Planforslaget sikrer imidlertid at det i første etasje mot gate ikke skal legges barnehageavdelinger med faste oppholdsrom, og vi mener dette er en viktig kvalitet. Det sikres også at maksimalt 40 % av barnas oppholdsrom kan ligge ut mot støyutsatt fasade. Vi oppfordrer forslagsstiller til å se videre på om de kan redusere barnehageavdelinger med oppholdsrom mot Trondheimsveien, og sikre dette i bestemmelsene etter offentlig ettersyn. Dette kan for eksempel løses ved å plassere mest mulig administrative funksjoner og lignende mot Trondheimsveien. Vi anbefaler foreløpig planen med plassering av barnehageavdelinger mot Trondheimsveien, men ber om innspill til støysituasjonen fra Bydel Grünerløkka og Statsforvalteren.

5.1.2 Planforslaget sikrer 19,2 m2 uteareal per barn, i grønne skjermede omgivelser.

Det er svært utfordrende å finne en stor skjermet og attraktiv tomt for en barnehage nær Carl Berners plass. Plan- og bygningsetaten ønsker ikke å godkjenne utendørs lekeareal for barn mindre enn 19,2 m2 pr barn. Når man trekker fra arealene innenfor reguleringsplanen med naturverdi A og fredede kulturminner med sikringssoner, og deler på 19,2, har dette bestemt antallet barnehageplasser som kan barnehagen kan ha. Vi gjør oppmerksomme på at det er sikret 19,2 m2 per storebarnsekvivalent, som betyr at små barn, som regnes som to storebarnsekvivalenter i praksis vil ha et større uteoppholdsareal. Dette er i tråd med skillet mellom små og store barn i den nasjonale veilederen for uteoppholdsareal i barnehagen.

Utearealene deles i to av en gammel lindeallé som skal være en åpen allment tilgjengelig gangveg. Da avstanden til hovedbygningen er litt stor blir det etablert toalettanlegg og stellerom på den øvre delen av utearealene, i et nytt mindre bygg. Trygg bevegelse for barna mellom de to ulike delene av utearealet, sikres med porter. Alle deler av utearealene skjermes mot støy fra Trondheimsvegen med nye støyskjermer eller bygningen i seg selv, og det er sikret at min. 90% av utearealet får tilfredsstillende støynivå.

De ulike avdelingene plasseres inne i bygningen slik at ingen barn må gå mer enn en etasje ned til utearealene. Dette gir en god kontakt mellom inne og ute.

En nyere tilbygget lav fløy på hovedbygningen skal rives. Dette gir mer lys og luft i bakgården. Kjelleren under fløyen beholdes, og skal bl.a. benyttes som sykkelparkering.

Utearealene blir utformet med varierte rom, nivåer, lekeattraksjoner og vegetasjon. De eksisterende vernede eiketrærne rett nord for utearealene, lindealleen og andre eksisterende trær som beholdes, skaper flotte grønne omgivelser for utearealene.

Det er behov for å styrke enkelte kvaliteter i bestemmelsene, med blant annet omformulering av bør- til skalkrav. Dette gjelder for eksempel hvordan terrenget skal ivaretas. Vi anbefaler også at det legges inn bestemmelser som sikrer at gummi som fallunderlag kun brukes i sikkerhetssonen der det er påkrevet, og det bør generelt arbeides med installasjoner som minimerer behovet for fallunderlag.

Det er sikret i bestemmelsene at standard flettverksgjerde ikke tillates benyttet som gjerde rundt barnehagens uteoppholdsarealer. Vi stiller spørsmål til denne bestemmelsen og mener at et flettverksgjerde med overligger og i en mørk fargetone vil kunne fungere godt på dette stedet.

5.1.3 Planforslaget legger til rette for høy grad av sambruk og sikrer flere nye møteplasser. Bydelsfunksjoner får atkomst fra Bülow Hanssens plass, og innspill fra medvirkningen er lagt til grunn for utformingen.

I tillegg til barnehage foreslås det ulike bydelsfunksjoner som bydelshus og helsestasjon i Sophies Minde-bygget. Bebyggelsen vil dermed fylles med ulikt innhold og brukergrupper, og med tilretteleggingen av uteområdene vil det kunne bli et viktig samlingssted for bydelen.

Parken Bülow Hanssens plass som ligger syd for Sophies Minde, planlegges rehabilitert og opparbeidet for opphold og varierte aktiviteter som gir muligheter for lek og rekreasjon for alle aldersgrupper. Vannspeilet, sittebenker og lekeplass er mye brukt i dag, og disse skal fortsette å være en del av plassen. Som det kommer frem av den gjennomførte medvirkningen har opparbeidelse og aktivisering av Bülow Hanssens plass vært viktig for lokalbefolkningen. Sammen med rehabilitering av Sophies Minde og åpning av lindealleen kan dette bidra til å gi en lokal møteplass med en tydelig stedsidentitet. Med bydelsfunksjoner i Sophies Minde og atkomst fra Bülow Hanssens plass kan dette ytterligere bidra til å aktivisere plassen. Det sikres også i reguleringsbestemmelsene at benker, belysning og lignende skal samordnes. Fra spørreundersøkelsene er dette noe som befolkningen i bydelen spesielt har pekt på som

nødvendig for plassen. Belysning kan bidra til at området oppleves tryggere og det har av mange blitt etterlyst benker som kan bidra til at plassen blir bedre egnet for opphold.

Arkitekturpolitikken for Oslo peker på hvordan formålsbygg som skoler, barnehager og lignende skal være pådrivere for byliv og sier: «Offentlige plasser og grønne byrom skal kobles til skoler og institusjoner for offentlig tjenesteyting og gjøre det mulig for innbyggere i alle aldre og livssituasjoner å ha sosiale relasjoner og å være i aktivitet i sine nærmiljøer» (s.28, Oslo Kommune, 2020). Sambruk av Sophies Minde mellom bydelsfunksjoner og barnehage kan bidra til å aktivisere både utearealet til barnehagen og Bülow Hanssens plass utenfor barnehagens åpningstid og gi nabolaget en god møteplass.

Parken vil med dette bli et målpunkt og ikke bare fungere som en grønn korridor. Dette mener vi er en svært positiv merverdi for nabolaget ved Carl Berner.

5.1.4 Sophies Minde er en vernet bygning, og Plan- og bygningsetaten mener at det er styrkende for dette vernet at hele bygget rehabiliteres og tas i bruk, samt at lavbygget i gårdsrommet rives og åpner opp grøntområdene.

Dagens bebyggelse benyttes bare delvis til barnehage, og store deler av bygningsmassen står tom. Ved å ta hele bygningen i bruk og rehabilitere den i tråd med verneverdier, og kun tillate mindre fasadeendringer på fasadene som vender ut mot de offentlige byrommene, vil disse verdiene styrkes.

Planforslaget åpner for noen større fasadeendringer inn mot barnehagens uteareal (to store glasskarnapper), men Plan- og bygningsetaten vurderer at disse endringene er akseptable, fordi de gir en stor merverdi/bruksverdi for brukerne av barnehagen og fordi fasaden ikke er like eksponert mot det offentlige rom.

Det er utført en konsekvensutredning for kulturmiljø og kulturminner, som konkluderer med at de samlede tiltakene på den verneverdige bebyggelsen er akseptable og ikke overskrider byggets tålegrense. Det er likevel verdt å merke seg at hhv. alternativ 0a og 0b vurderes som mindre inngripende og gir mindre forringelse av kulturmiljøet enn alternativ 1 (planforslaget), fordi alternativene ikke innebærer glasskarnapper i vestfasaden.

Plan- og bygningsetaten støtter at lavbygget i gårdsrommet rives, fordi man da vil kunne disponere dette relativt store arealet bedre. Ved å rive lavbygget oppnår man et større og åpnere uteareal, samtidig som gjenværende bygningsmasse strammes opp og får en mer lesbar form i bybildet. Lavbygget er ikke regulert til bevaring, og har vært gjenstand for omfattende endringer. Ved fjerning av lavbygget får også Sophies Minde større grad av sin opprinnelige form tilbake.

Ut ifra det innsendte materialet kan det se ut som at forslagsstiller legger opp til en omfattende rehabilitering der svært mye av eksisterende innervegger og interiør fjernes. Arkitekturpolitikken for Oslo er opptatt av at arkitektur og steder som forteller om vår historie, bevares som en naturlig del av omgivelsenes fornyelse og omforming. Det er også i tråd med politiske målsettinger, og generelt en god skikk med tanke på miljøvern, at

bebyggelse gjenbrukes så langt det er mulig, og at bygninger (særlig i sentrum og ved knutepunkter) ikke står tomme over lang tid. Bebyggelse som brukes jevnlig er gjenstand for større slitasje, men også gjerne mer vedlikehold og omsorg, enn bebyggelse som står tom.

Vi vil på bakgrunn av dette oppfordre forslagsstiller til i den videre prosessen å undersøke om det er mulig å rehabilitere på en mer skånsom måte der flere av interiørelementene bevares og settes i stand på en måte som kan løse romprogrammet med mindre inngripende tiltak. Vi stiller ikke krav om dette i planprosessen, men generelt mener vi at det må være noe av det man legger til grunn og undersøker når man pusser opp og renoverer eksisterende bygninger.

Samtidig er vi svært positive til at hele dette bygget nå tas i bruk, og får et innhold som kan komme nabolaget til gode.

5.1.5 Plan- og bygningsetaten har gitt tillatelse til de- og remontering av Villa Sorgenfri, og ber om innspill til fremtidig bruk av bygget.

Villa Sorgenfri har stått tom for lenge uten vedlikehold, og er vurdert å være i for dårlig forfatning til å bevares som den er på tross av bevaringsstatus. Plan- og bygningsetaten mottok den 12. januar 2022 søknad om rivning av Villa Sorgenfri, og ga den 28. juni 2022 rammetillatelse til demontering under forutsetning av at bygningen remonteres som en historisk korrekt gjenoppbygging i konstruksjon, form, materialer og detaljer. Samtidig ga vi dispensasjon fra reguleringsplan S-4370 § 7 som forbyr rivning og fjerning av vernede bygg.

Vi mener at det er viktig at villaen med tilhørende hageanlegg, som også samlet utgjør et viktig kulturminne, fortsetter å være en del av kulturmiljøet på Sophies Minde. Det er derfor fint at det er sikret at bygget ikke gjerdes inn, men framstår i sammenheng med den engelske hagen og eikekollen. Villa Sorgenfri er et historiefortellende bygg som ikke bare gjennom sin ytre form og plassering, men også i detaljer slik som planløsning, bygningsdetaljer og materialer, bidrar med viktig informasjon om hvordan en steinvilla fra 1860-tallet ble konstruert og hvilke håndverksmessige metoder som ble brukt.

Konsekvensutredning for kulturmiljø og kulturminner peker på at både prosessuell autentisitet (byggeskikk) og materialautentisitet er viktige faktorer i forbindelse med bevaring av Villa Sorgenfri. Verdien til kulturmiljøet Sorgenfri ligger i stor grad i at det er en representant for både byggeskikken og hageskikken i den avsluttende fasen av løkkebebyggelsene. Det er for tidlig å si noe om hvor mye av de opprinnelige byggematerialene som kan gjenbrukes og i hvilken grad man oppnår materialautentisitet ved en de- og remontering. Dersom man river villaen og gjenreiser et bygg som kun er en formmessig kopi av den opprinnelige villaen, vil imidlertid svært mye informasjon gå tapt og man risikerer en "historieforfalskning". Kulturmiljøet vil dessuten bli kraftig forringet ved at alle spor, både av opprinnelige materialer og bygningsdetaljer, forsvinner.

Dette er vurderinger som Plan- og bygningsetaten stiller seg bak, og som er grunnlaget for de- og remonteringstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten mener videre at den fremtidige bruken av Villa Sorgenfri ikke skal være styrende for planløsning og materialvalg, men at man må finne et formål som passer til bygget, slik man ville gjort med et godt bevart verneverdig bygg.

Plan- og bygningsetaten mener at det i Villa Sorgenfri bør legges til rette for offentlige funksjoner eller funksjoner som bidrar til aktivisering av området. Medvirkningsprosessen har også pekt på ønske om både rehabilitering og bruk av Villa Sorgenfri som møtested for lokalbefolkningen som viktig. Plan- og bygningsetaten mener at å legge til rette for boliger i Villa Sorgenfri vil oppleves som en privatisering av området og kan bidra til at området ikke oppleves like tilgjengelig og åpent for allmenheten. Plan- og bygningsetaten ber om innspill fra bydelen og lokalbefolkningen på fremtidig bruk av Villa Sorgenfri og hvilke behov både bydelen og nærmiljøet har for dette bygget. Se kapittel 1.2.3.

5.1.6 Det er naturmangfold flere steder innenfor planområdet, og det blir ivaretatt enten som del av anlegget, eller som et skjermet areal.

Planområdet har store naturverdier med flere ulike vernekategorier; Lindealleen og de gamle trærne inne på planområdet er naturmangfold kategori C, mens eikekollen har naturmangfold kategori A. Konsekvensene for det biologiske mangfoldet og etter naturmangfoldloven er vurdert i en egen rapport, og omtalt i planforslaget. Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldloven (nml.) § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jf. § 7. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase og vedtlagte BioFokus notat 2021-10, med egne feltregistreringer.

En større kolle med eiketrær (som også har automatisk fredede kulturminner i grunnen), har vernekategori A. Eikekollen med kategori A vil ikke inngå i barnehagens uteareal, ettersom disse naturverdiene ikke skal forringes, og de derfor ikke kan skjøttes på en måte som gjør det trygt å bruke arealene. Bestemmelsene sikrer at dette området ikke skal opparbeides for opphold, og regulerer området til friområde, som er et formål som er egnet for å ivareta naturhensynene. Rapporten som vurderer det biologiske mangfoldet, peker samtidig på at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det mot formodning er nødvendig å gjennomføre tiltak på eller i tilknytning til de hule eikene.

Trærne i alleen, og et større tre har verdi C i henhold til naturmangfoldloven. Disse trærne har også fått hensynssone bevaring – naturmangfold, men med bestemmelser som tillater mer skjøtsel. Disse trærne kan derfor skjøttes og formes iht. tradisjonen for store alleer. Skjøtselen åpner også for å tillatte at barn kan ha varig opphold under trærne.

Utredningen konkluderer med at reguleringsplanen ikke har direkte negative konsekvenser for naturmangfoldet, men at fortsatt bruk av området kan gi konflikter med tanke på skjøtsel.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Biologisk mangfold har i planprosessen vært et eget utredningstema og har bidratt til at konsekvensene har blitt utredet. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml. §§ 8 og 9 og forvaltningsloven § 17.

Reguleringsplanen for Trondheimsveien 132, Sophies Minde anses ikke å få negative effekter for naturmangfoldet (jf. bl.a. forvaltningsmålene i nml. §§ 4 og 5). Den samlede belastningen for økosystemet vil ikke øke nevneverdig (nml. § 10). Selv om det ikke redegjøres for negative konsekvenser ved gjennomføring av planen bør det sees videre på hva som kan gjøres for å også styrke forutsetningene for naturmangfoldet i området. Plan- og bygningsetaten anbefaler at det sees på muligheter for å etablere flere bolmsterrike arealer i tilknytning til eikekollen. Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses ivaretatt i planarbeidet.

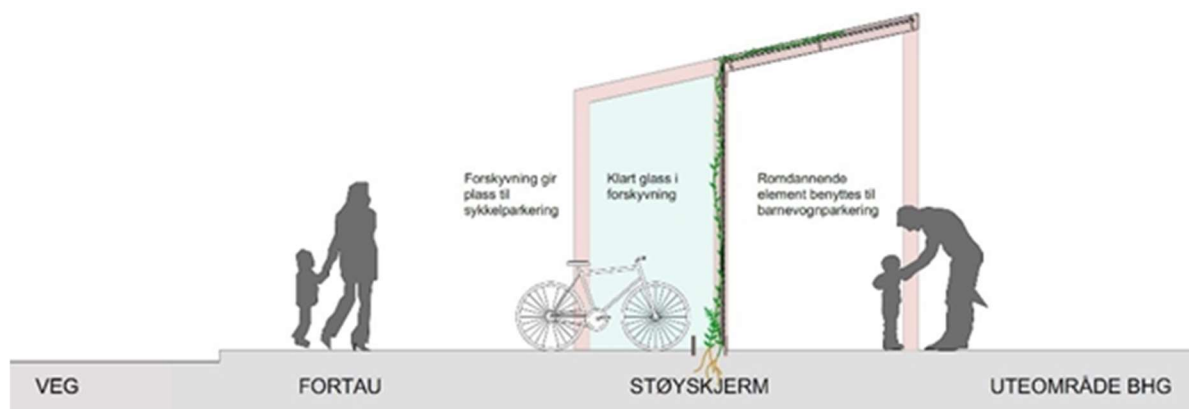
5.1.7 Plan- og bygningsetaten er positiv til at Lindealleen åpnes opp, og mener at den foreslåtte inngangen med støyskjerm mot Trondheimsveien gir en helhetlig og god løsning.

I Kommuneplan 2015 er Trondheimsveien markert som strøksgate. Et godt grep for å utvikle Trondheimsveien som strøksgate vil være å åpne opp Lindealléen og tilgjengeliggjøre grøntområdene i tilknytning til Sophies Minde. Ved å gjøre dette vil man samtidig gjenåpne forbindelsen mellom Trondheimsveien og Jørgen Løvlands vei, noe som gir en ny og hyggelig gangforbindelse gjennom området og samtidig bryter opp det lange monotone strekket mellom Carl Berners plass og Rosenhoffgata. Barnehagen blir også mer tilgjengelig fra nord og øst enn den er i dag.

Som temakartene for støy og luftforurensning viser, så befinner grøntområdene seg i rød støysone i området nærmest Trondheimsveien. Dagens konvensjonelle støyskjerm løser støyen isolert sett, men er helt lukket og mangler den opplevelsesrikdommen som er ønskelig i en strøksgate. Det er nødvendig med tiltak for å håndtere dette, samtidig som alleen åpnes opp. Plan- og bygningsetaten mener at planen løser de motstridende behovene på en god måte, gjennom en støyskjerm som brytes opp, som har transparente partier og mye vegetasjon og som gir rom for at større trær kan bevares. Støyskjermen har også en permanent åpning som gjør den tilgjengelig for allmenheten hele døgnet.



Støyskjermen sett fra Trondheimsveien. Kilde: Enerhaugen Arkitektkontor AS



Snitt av støyskjermen. Kilde: Enerhaugen Arkitektkontor AS

5.1.8 Flere adkomster, færre parkeringsplasser og bedre renovasjonsløsninger gir tryggere og mer oversiktlige forbindelser

I dagens situasjon er det adkomst til Sophies Minde med kjøretøy fra Jørgen Løvlands gate 1. Denne veien leder også til parkeringskjeller for boligene i Jørgen Løvlands gate. Veien er uten fortau og dårlig egnet for gående og syklende. Det er parkeringsplasser langs Jørgen Løvlands gate og langs adkomstveien til Sophies Minde. For gående er adkomsten i hovedsak over Bülow Hanssens plass og fra adkomstveien i Jørgen Løvlands gate.

Planforslaget legger opp til forbindelser gjennom planområdet som vil bidra til å aktivisere området, men også flere adkomstpunkter som gjør området mer tilgjengelig. Som figurene under viser vil tverrforbindelsene mellom Trondheimsveien og Jørgen Løvlands gate bli viktige, samt nord-sør forbindelsen gjennom planområdet utenom barnehagens åpningstid. Med nytt fortau i atkomstveien fra Jørgen Løvlands gate vil dette også bedre trafikksikkerheten i området.

Konsekvensutredningen av trafikksituasjonen i planforslaget ved Sophies Minde konkluderer med at planforslaget vil gi noe flere myke trafikanter enn i dagens situasjon, men at denne økningen er liten sammenlignet med antall fotgjengere og syklister som er i områdene i dag. Bedre tilrettelegging for adkomst til planområdet fra flere sider, samt etablering av fasiliteter for syklister i bygningen vil være positivt for både gående og syklende til Sophies Minde. Gjenåpning av Lindalleen er et av tiltakene som gir bedre tilgang til Sophies Minde bygget for både gående og syklister, samt at det vil være et reelt alternativ for gående og syklende som en tverrforbindelse mellom Trondheimsveien og Jørgen Løvlands gate.



Figur 31: Gang- og sykkelforbindelser innenfor planområdet og mot omgivelsene. De interne forbindelsene gjennom barnehagens uteoppholdsarealer blir tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.



Figur 32: Figuren viser kjøremønstre i adkomstsonen, og adkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøyer til andre deler av planområdet. Oppstillingsplasser for brannbil er vist med rødt rektangel.

Totalt planlegges det for to parkeringsplasser som begge er HC-plasser. I henhold til parkeringsnormen for Oslo kommune skal det etter gjeldende norm etableres 214 parkeringsplasser for sykkel. Det er svært god kollektivdekning i området som gjør at behovet for å kjøre bil til bygget er minimalt. To parkeringsplasser for HC og mulighet for å snu for varelevering og renovasjon vil bidra til bedre situasjon for både fotgjengere, syklister og kjørende. Eksisterende parkeringsplasser ved Jørgen Løvlands gate 7 og 9 planlegges fjernet.

Det legges opp til at renovasjon fra Villa Sorgenfri plasseres nord for bygningen med behov for nødvendig kjøring på gangveg for tømning av nedgravde renovasjonsbeholdere. Den samme kjøringen over gangvei gjelder for tømning av eksisterende renovasjonsbeholdere for Jørgen Løvlands gate 7. Dette er slik situasjonen har vært i dette området til nå, og Plan- og bygningsetaten ser ikke andre, bedre løsninger. Gangveien vil bli benyttet som adkomst til barnehagen og konflikt med renovasjonskjøretøy vil kunne oppstå. Samtidig mener vi at det er viktig å sikre gangveiformålet gjennom hele området, fra Jørgen Løvlands gate til Trondheimsveien. Vi mener dette er tilfredsstillende løst ut fra forholdene i området, ettersom det er slik det er løst i dag. Man kan velge å regulere arealet til for eksempel gatetun, men vi mener det er viktigere å sikre gangveiformålet. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding fra Bymiljøetaten og Renovasjonsetaten på foreslått renovasjonsløsning for Villa Sorgenfri og videreføring av eksisterende renovasjonsløsning for boligene i Jørgen Løvlands gate 7.

De gjennomførte konsekvensutredningene peker på at trafikksituasjonen ved Sophies Minde ikke vil forverres av planforslaget. Bedre tilrettelegging for adkomst fra flere sider av

planområdet og etablering av fasiliteter for syklist i bygningen, vil være positivt for de som går og sykler.

5.1.9 Vurdering av klima- og miljøkriterier

Forslagsstiller har redegjort for hvordan planforslaget bidrar til kommunens vedtatte mål om 95 % reduksjon av direkte klimagassutslipp innen 2030, samt hvorvidt og på hvilken måte planforslaget reduserer sine indirekte utslipp, med utgangspunkt i seks klimakriterier: grønn mobilitet, blågrønn struktur, overvannshåndtering, energiløsninger, gjenbruk og materialvalg og fossilfri byggefase.

Forslagsstillerens redegjørelse finnes på s. 85. Under følger plan- og bygningsetatens selvstendige vurdering av redegjørelsen og av planforslaget ut ifra disse kriteriene.

Klimagassutslipp

Planforslaget bidrar til å redusere klimagassutslipp. Eksisterende bygningsmasse (Sophies Minde) bevares og gjenbrukes, med unntak av lavbygget i bakgården, som rives. Bevaring og gjenbruk gir lavere klimagassutslipp enn riving og nybygg. Det er uklart hvor mye av Villa Sorgenfri som kan bevares og gjenbrukes og dermed uklart hvor stort klimafotavtrykk en gjenoppbygging av denne bebyggelsen vil bli. Bevaringsreguleringen videreføres imidlertid og vi har gitt tillatelse til de- og remontering av villaen, som en historisk korrekt kopi og med mest mulig gjenbruk av materialer.

Reguleringsplanens bestemmelser sikrer tilkobling til fjernvarme for tiltak over 1000 m². Det er spesielt positivt med tilkobling for eldre bygg med høyt varmetap. Oslobygg stiller også krav til fossilfri bygge- og anleggsfase, som bl.a. betyr at alle maskiner skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder (unntak for transport til og fra bygg- og anleggsplassen). Det legges ikke opp til bilparkering unntatt to plasser for HC, noe som kan virke positivt inn på bruk av privatbil i området. Det skal anlegges sykkelparkeringsplasser i tråd med gjeldende parkeringsnorm. Tomten er sentralt plassert i byen, nær kollektivknutepunktet Carl Berner, og vil kunne stimulere til flere gående, syklende og kollektivreisende.

Klimatilpasning

Planforslaget styrker klimatilpasningen i planområdet.

I tillegg til at den sentrale beliggenheten gjør det enklere å komme seg til og fra med kollektivtransport, gange og sykkel, vil åpning av Lindealleen og en generell utbedring av møteplasser og gangarealer gjøre området mer tilgjengelig, mer brukervennlig og tilpasset et bredere publikum.

Hensynssoner for naturmiljø bidrar til å sikre eikekollen sør for Villa Sorgenfri, et område preget av store eiketrær og vill vegetasjon. I tillegg blir det plantet flere nye trær. Dette er positivt for overvann, men kan også bidra til et svalere lokalt mikroklima i de varmeste månedene.

For Sophies Minde skal bebyggelsens hovedkonstruksjon, samt de tyngste og volummessig største bygningsdelene, bevares og renoveres, mens interiører, lettere innervegger og

mange senere tillegg vil bli revet eller skiftet ut. Oslobygg har utredet mulighet for gjenbruk ved ombruk og gjenbruk av materialer og har identifisert flere bygningsdeler og inventar som kan være egnet for dette. Det er imidlertid noe uklart for plan- og bygningsetaten hvilke vurderinger som er gjort når man har besluttet hva som skal bevares og hva skal fjernes, og vi ønsker å utfordre Oslobygg på om flere av de lette konstruksjonene og interiørene som planlegges revet kan bevares eller gjenbrukes, helt eller delvis. Villa Sorgenfri er i svært dårlig forfatning, men skal de- og monteres med gjenbruk av så mye av de opprinnelige materialene som mulig.

Plan- og bygningsetaten er usikker på om den valgte løsningen for overvannshåndtering er tilstrekkelig. Vi ber derfor om tilbakemelding fra Vann- og avløpsetaten på overvannshåndtering. Spesielt ber vi om tilbakemelding på bruken av magasiner i umiddelbar nærhet til fundamenter for et gammelt bygg. Se kapittel 1.2.2.

Planforslaget reduserer dagens påslipp til offentlig anlegg. Det er ikke anbefalt å infiltrere alt overvann på tomten. Dette er begrunnet med at de historiske bygningene ikke har fundament eller kjellervegger som er beregnet for øket vanntrykk i grunnen. Overvannsløsningen viser fordrøyningsmagasiner nær den gamle bygningen, men ikke infiltrering i grunnen nær fasaden på det gamle bygget. Flomveier er gjort rede for. Flomveien passerer løsning for nedgravde avfallsbeholdere.

Forslaget til overvannshåndteringsplanen burde i større grad imøtese KPA 4.2 og statlig plan og retningslinjer om klima og miljøtilpasning med hensyn til overvann, blant annet ved å utnytte arealforsknninger i større grad og at flomveier må bevares og sikres spesielt i sørlig del av tomten. Plan- og bygningsetaten mener det er behov for en bedre redegjørelse for hvordan infiltrasjonssystemene fungerer med hensyn til utløp/tømming f.eks ved infiltrasjonstester for å sikre at ikke eksisterende byggverk på tomten og ellers blir skadet av tilsig eller vann som kun infiltrerer lokalt i fyllmasser og ikke beveger seg videre grunnet underliggende og evt. omringende mindre permeabelt lag som for eksempel leire. Dimensjoneringsintervallet er ikke endret i notatet, selv om det er justert til 5 i beregninger.

Rekkefølgekrav

Plan- og bygningslovens § 12.7, 10. åpner for at det kan stilles rekkefølgekrav i detaljregulering. Plan- og bygningsetaten mener i denne konkrete planen at det er nødvendig at oppgraderingen av Bülow Hansens plass er gjennomført senest samtidig med barnehagen fordi dette arealet vil være en atkomstplass til bydelsfunksjonene, og de vil få økt bruk som en følge av at inngangspartiet til bydelsfunksjonene ligger mot parken. De øvrige rekkefølgekravene er nødvendige for å kunne gjennomføre planen i tråd med øvrige bestemmelser, for eksempel må støyskjermen være etablert før utearealene kan tas i bruk for at utearealene skal ha tilfredsstillende støynivåer. Vi mener også det er nødvendig at reetableringen av Villa Sorgenfri er i gang før barnehagebygget tas i bruk. Villa Sorgenfri slik den har stått til nå gjør at hele området oppleves som nedslitt og sperrer også tilgangen til enkelte deler av området. Det er viktig med tilgang til hele området, og at det ikke er enkelte elementer/bygg som må sperres av fordi det er fare for at de faller sammen.

5.2 Foreløpig konklusjon



Illustrasjon: Enerhaugen arkitektkontor AS

Det er krevende å jobbe i eksisterende områder i tett by, særlig å få på plass funksjoner som krever gode utearealer, gode støyforhold og en god trafikkavvikling. Plan- og bygningsetaten mener dette prosjektet gjennomgående har løst sine utfordringer svært godt, selv om støysituasjonen fortsatt er utfordrende.

Trondheimsveien gir rød støysone både på utearealene, og fasaden til Sophies Minde-bygget. Det er i strid med kommuneplanen å anlegge barnehage i rød støysone. Planforslaget løser støysituasjonen ved å lage en støyskjerm for barnehagens utearealer, samt gjennom støydempende tiltak i fasaden. Kommuneplanen og T-1442 skal sikre at vi i utgangspunktet planlegger en god plassering av ulike formål. Plan- og bygningsetaten mener denne plasseringen av barnehagen er helhetlig god, selv om en side er støyutsatt. Det er behov for barnehager der folk bor, også i tett by, og resten av tomten har både tilfredsstillende støynivåer, og grønne kvaliteter som vil gi gode uteoppholdsarealer.

Løsningen med sambruk med andre bydelsfunksjoner vil bidra til å aktivisere området gjennom døgnet i større grad enn i dag. Bydelsfunksjonene får inngang fra Bülow Hanssens plass, og planen innebærer også en oppgradering av denne, med utgangspunkt i innspill fra tidlig medvirkning. Området som helhet vil få mange nye steder å møtes ute og inne, og dette er positivt og noe medvirkningen har pekt på som et behov i området.

Barnehagen får 19,2 m² uteoppholdsareal per storebarnsekvivalent (Oslo kommune regner barn under 3 år som 2 storebarnsekvivalenter, så med mange små barn vil barnehagen i realiteten ha større uteoppholdsarealer per barn). Størrelsen på uteareal per barn har vært et viktig tema i dialogen, og vi er svært fornøyd med at forslagsstiller/Oslobygg nå sikrer 19,2 m² per barn. Dette er 80% av den nasjonale anbefalingen, men vi kan anbefale der her,

fordi det samtidig er samlet sett svært store og varierte sammenhengende arealer, de er godt planlagt, med ulike funksjoner, og "turområder" nord for lindealleen.

Sophies Minde har store verneverdier, og disse blir ivaretatt gjennom plankart og bestemmelser. Det er behov for noen justeringer i fasaden for at bygget skal fungere godt for barnehage, men disse er plassert mot barnehagens utearealer, som er den minst eksponerte fasaden. Den gamle lindealleen fra Trondheimsveien til Jørgen Løvlands gate gjenåpnes, med en portal gjennom støyskjermen. Dette vil sikre en viktig og attraktiv gangforbindelse, og mye bedre tilgang til utearealene og dette særpregede kulturmiljøet for beboerne i området.

Villa Sorgenfri bevares fortsatt i planens kart og bestemmelser. På grunn av manglende vedlikehold gjennom lang tid må dessverre villa Sorgenfri demonteres, men den skal remonteres med samme teknikker, materialer og utseende som den opprinnelig hadde. Vi mener derfor det er riktig å videreføre bevaringsreguleringen.

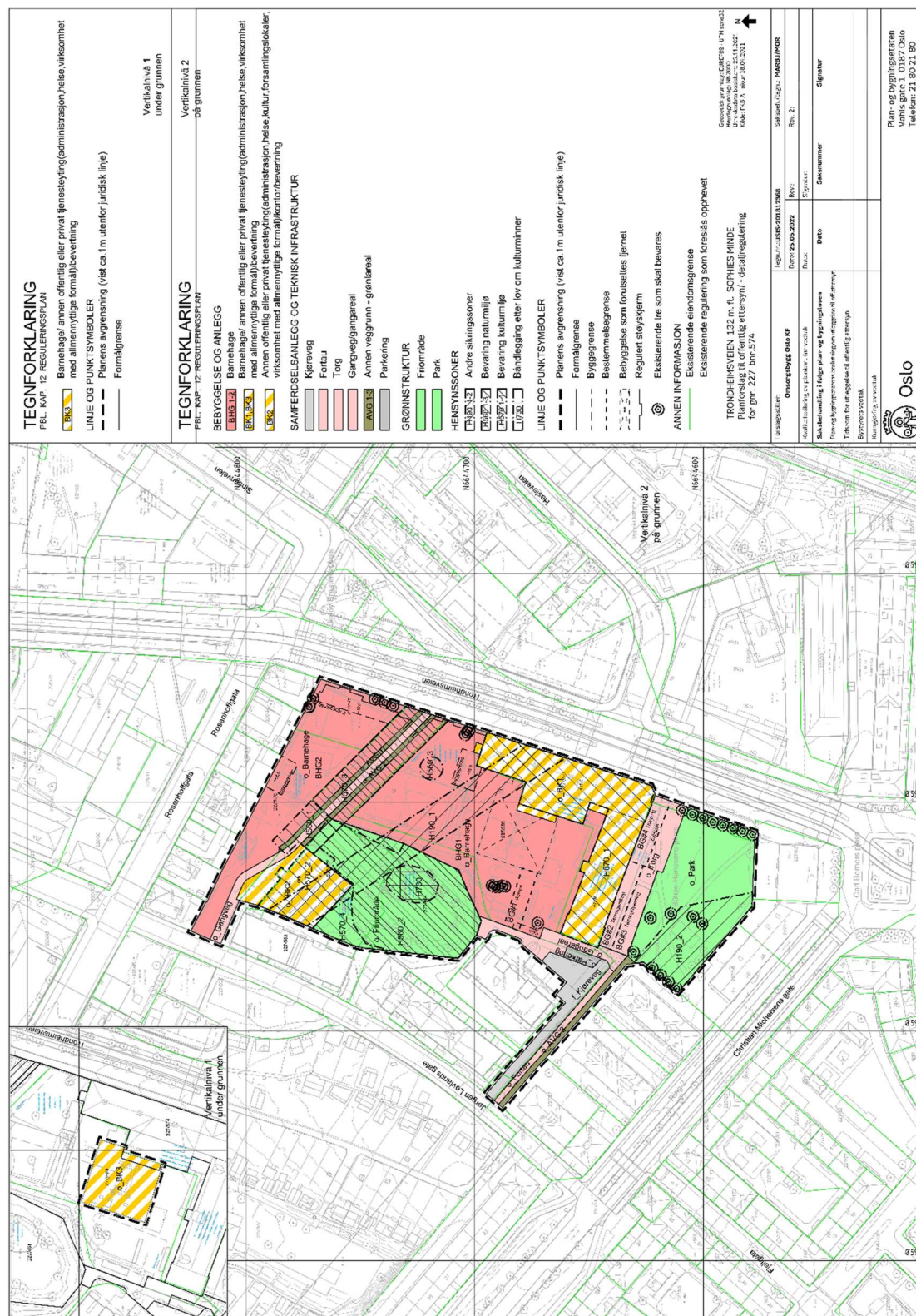
Atkomst og parkering til barnehagen er løst med to HC-plasser, og en trafiksikker løsning for renovasjon og varelevering. Det blir et tydeligere skille mellom kjørende og gående enn det har vært i årene med midlertidig barnehage, og vi mener dette er godt løst innenfor den plassen som er tilgjengelig. Planen foreslår ingen endringer for renovasjon i Jørgen Løvlands gate, vi mener det viktigste her er å sikre en gjennomgående gang- og sykkelforbindelse.

Plan- og bygningsetaten mener at Oslobygg her foreslår en god bruk av en verneverdig bygning, og et prosjekt som vil tilføre området mange funksjoner og kvaliteter det er behov for. De nye byrommene og utearealene til barnehagen vil gi mange utendørs møteplasser som vil gi området et løft, og nærheten til innendørs arenaer for sambruk vil sannsynligvis føre til mer folkeliv i området. Mer bruk bidrar også til en økt opplevd trygghet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

6 Kart og bestemmelser

6.1 Nedskalert plankart



6.2 Reguleringsbestemmelser

For Sophies Minde, Trondheimsveien 132 mfl.

Gnr. 227, bnr. 574

Kartnummer USIS-201817368, 21.01.2022 og revidert 19.09.2022

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å utvikle Sophies Minde for bruk som barnehage og for bydelsfunksjoner for bydel Grünerløkka, som sammen skal bidra til å aktivisere planområdet og tilstøtende områder. Villa Sorgenfri skal gis mulighet for utvikling med formål som samspiller med øvrige virksomheter i området.

Eksisterende bebyggelse skal bevares og videreutvikles innenfor rammene til verneverdiene, slik at de tilpasses nye virksomheter. Verneverdier for kulturminner og naturmangfold skal ivaretas og gravhaug sikres med båndleggingssone. De ubebygde arealene skal tilrettelegges og opparbeides som park og friområde for bydelens innbyggere, og som lekeareal for barn.

Grøntstruktur skal ivaretas og gangforbindelser gjennom planområdet skal åpnes og sikres for allmennhetens bruk, slik at området kobler seg til nærområdet på en god måte.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal utnyttes som et bruks- og opplevelseselement.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og liknende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og liknende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Fossilfri bygg- og anleggsplass

Bygg- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskiner på bygg- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og liknende til og fra bygg- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.3 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.4 Trær

Trær som er merket på plankart med symbol for eksisterende trær som skal bevares, tillates ikke fjernet, med unntak av døde eller dokumentert syke trær. Nødvendighet av felling av tre skal dokumenteres av sertifisert trefaglig rådgiver. Øvrige eksisterende trær skal bevares der dette er mulig. Det skal plantes nye trær som erstatning for trær som må fjernes. Trær som må fjernes skal erstattes med minst ett nytt tre for hvert felte tre. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av krone og rotsystem tilsvarende treet som må felles.

Nye trær skal være høystammede, av sorter som danner krone. Det skal velges ikke-allergene tresorter med stedegen herkomst. Stammeomkrets skal være minimum 25 cm ved planting.

Sertifisert trefaglig rådgiver skal være til stede ved utførelse av alle tiltak som medfører endring av dekke, graving og nedpressing av fundamenter i rotsonen til trær som ligger innenfor hensynssone for bevaring av naturmangfold eller er markert som trær som skal bevares på plankartet. Trærnes rotsone defineres som 1,5 ganger kronens utbredelse.

For trær innenfor hensynssoner for naturmangfold gjelder særskilte bestemmelser, se pkt. 7.1 og 7.2.

2 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 2 og nr. 3)

2.1 Belysning

Det skal utarbeides samlet belysningsplan for samferdselsformål og grønnstruktur, med unntak av friområde.

Belysningen skal bidra til opplevd trygghet og tilgjengelighet for brukere av området.

Belysningen skal bidra til miljøkvalitet og ikke være blendende.

På Bülow Hansens plass skal som minimum gangveier, lekeplass og innganger til bebyggelse belyses.

Bestemmelser til arealformål

3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for barnehage felt BHG1, BHG2 og kombinert formål BK1 (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og fasade skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2021 eller senere retningslinje som erstatter denne, med følgende presiseringer:

- Det tillates rom til barnehage, kontorer og lignende funksjoner mot støyutsatt fasade i eksisterende bygning, forutsatt at grenseverdier for innendørs støy fra utendørs lydkilder er tilfredsstillende.
- Maksimalt 40 % av barnehagens oppholdsrom for barn kan ligge mot støyutsatt fasade.
- Det tillates ikke plassert barnehageavdelinger med faste oppholdsrom for barn i første etasje mot Trondheimsveien. Fellesrom for fysiske og kreative aktiviteter kan plasseres her.
- Støynivå på utendørs oppholdsarealer for barnehage skal tilfredsstillende grenseverdier i T-1442/2021 på minimum 90 % av uteoppholdsarealet. Utearealene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler eller genererer støy, skal plasseres i de støyutsatte sonene, mens aktiviteter som krever ro skal plasseres i soner med tilfredsstillende støyforhold.
- For støyfølsomme rom der vinduer er både sol- og støyutsatt må klimaanlegg dimensjoneres for å unngå behov for å åpne vinduer. Utvendig solskjerming bør vurderes.

Det skal anlegges støyskjerm som vist med linje «regulert støyskjerm» på plankartet. Støyskjermens plassering kan fravike vist regulert linje med inntil 2 m for å tilpasses eksisterende fundamenter og trærnes rotsoner. Se også bestemmelser for hensynssone H560_1.

Utforming av støyskjerm:

Støyskjermen skal bygges opp av fleksible elementer som følger terrenget, utformes med sprang/relieff og tilpasses trær som skal bevares i området. Skjermen skal utformes slik at den danner romlige elementer i barnehagens uteoppholdsarealer og oppholds-/møbleringsarealer mot gaten. De romlige elementene kan være tette bygningsvolum som boder og toalett- og stellerom, semilukkede rom som veksthus/dyrkingsarealer og lehus for lek og hvile, eller åpne volum for parkering av barnevogner og sykler. Åpning i støyskjermen ved formål gangveg (alléen) skal utformes som en portal, slik at siktlinjen langs alléen opprettholdes, samtidig som lydlekkasjen inn i uteoppholdsarealene begrenses.

Skjermen skal ha variert grad av transparens som kan gi både ut- og innsyn til barnehagens uteoppholdsarealer, samtidig som barnas sikkerhet skal hensyntas. Støyskjermens bærende struktur skal utformes av lakkert metall, og skjermelementer skal utføres av tre-, plate- eller

glassmaterialer med variert overflatebehandling. Støyskjermens utforming i møtet med verneverdig bebyggelse skal vies ekstra oppmerksomhet.

Det skal etableres vertikal vegetasjon på minimum 30 % av støyskjermens begge sider.

Støyskjermens vertikale vegg mot Trondheimsveien skal være maks. 3,5 m høy over terreng. Portalen over formål gangveg (alléen) og skjerm inntil 5 m nord for denne, tillates med høyde maksimalt 5 meter, for å ta opp høydespranget i terrenget langs gaten.. Elementer som danner tak over funksjoner i barnehagens uteoppholdsareal langs Trondheimsveien kan ha maksimal høyde 4,0 m, der ikke annet angis som kotehøyde innenfor byggegrense på plankart.

3.2 Barnehage, felt BHG1 og BHG2

3.2.1 Eierform

Feltene skal være offentlige.

3.2.2 Utnyttelse, plassering og høyder

Felt BHG1: maksimalt tillatt BRA = 250 m².

Felt BHG2: maksimalt tillatt BRA = 500 m²

Bygninger skal plasseres innenfor viste byggegrenser og med maksimale høyder som vist på plankart.

Utenfor byggegrenser tillates etablert bygninger og konstruksjoner med maks. BRA 30 m² / enhet. Det tillates etablert ett ventilasjonstårn fra kjeller, felt BK3, med maks diameter 3,0 m. Pergola tillates etablert utenfor byggegrense med maks. BRA 70 m² / enhet.

For bygninger i terrengsprang der det etableres uteoppholdsarealer på tak, tillates det etablert enten frittstående fallsikring (gjerde) med maksimal høyde 2,0 m over angitt høyde, eller fallsikring integrert i pergola med maksimal høyde 3,0 m over angitt høyde.

For bebyggelse og konstruksjoner utenfor byggegrense er maksimal høyde 4,0 m.

3.2.3 Bruk

Feltene skal brukes for uteoppholdsareal og nødvendige servicefunksjoner som sykkel- og barnevognparkering, renovasjon og lignende for barnehage i bygning i felt BK1 – Sophies Minde.

Det tillates etablert bebyggelse og konstruksjoner for bruk som boder, toalett/stellerom, renovasjonsløsning, ventilasjonstårn, veksthus, lehus og lignende funksjoner for barnehagen, samt letak for sykkel- og barnevognparkering, pergolaer, mindre lekehus og lignende.

3.2.4 Utforming av bygninger og konstruksjoner

Bygninger og konstruksjoner skal utføres på en helhetlig måte, og med material- og fargebruk som harmonerer med Sophies Minde-bygget. Frittstående boder i felt BHG2 kan også utformes med fasadeforblending av gjenbrukstegl. Tak som ikke benyttes som uteoppholdsareal skal ha båndtekking.

Utforming, materialbruk og fargesetting av gjerder, lyktestolper, pergolaer og støyskjerm skal ses i sammenheng og ha høy estetisk kvalitet og med tilhørighet til bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet. Vertikale bæreelementer skal utformes av lakkert metall med mørk fargetone, i samspill med fargesetting av bygningen Sophies Minde.

3.2.5 Uteoppholdsarealer

For barn i barnehage skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 19,2 m² per barn.

Arealer i veksthus og under letak, pergolaer og lignende, som er egnet for opphold og lek, skal inkluderes i beregning av uteoppholdsareal for barn i barnehage.

Det skal sikres gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert aktivitet tilpasset barnehagens aldersgrupper.

Uteoppholdsarealer skal utformes med varierte overflater, og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og individuelt. Uteoppholdsarealer skal inneholde skjermede sittegrupper, aktivitetsområder, grønne vegetasjonsflater og trær. Det skal etableres tilstrekkelig med sittegrupper og lekearealer som har skygge fra trær og/eller pergola eller andre lette/åpne konstruksjoner i barnehagens åpningstid om sommeren. Minimum 50 % av arealet skal ha vegetasjon eller naturlige materialer, hvorav minimum 50 % skal være vegetasjon. Det skal etableres vannlek, arealer for variert dyrking og steder egnet for utendørs undervisning, i tillegg til elementer som bidrar til økt biologisk mangfold og læring, som insektshoteller, fuglekasser og lignende.

Det skal plantes minimum 12 frukttrær og 18 bærbusker med spiselige bær, fordelt på minimum tre arter av både frukttrær og bærbusker. Ny vegetasjon innenfor området skal bidra til økt biologisk mangfold og ikke være allergen.

Uteoppholdsarealene skal fordeles på hjemmeområder nært inngangene og aktivitetsbaserte områder lenger vekk fra bebyggelsen. Hjemmeområder skal utformes slik at de ved bruk av terrengformasjoner, vegetasjon, plassering av møblering og lekeapparater og lavere gjerder naturlig underdeles i mindre enheter.

Terrengsprang i overgangen mellom øvre og nedre nivå i felt BHG1 bør ivaretas som spor av historisk hageanlegg, men kan bearbeides for å oppnå nødvendige funksjonelle løsninger som siktlinjer mellom terrengnivåene, bedre utnyttelse av uteoppholdsarealene og universell tilgjengelighet internt i uteoppholdsarealet og til bygningens innganger.

Eksisterende gangveg fra formål gangveg (alléen) til de lavereliggende uteoppholdsarealene for barnehagen skal opprettholdes funksjonelt. Det tillates nødvendige høyde- og traséjusteringer for å oppnå universell tilgjengelighet internt i uteoppholdsarealet.

Standard flettverksgjerde tillates ikke benyttet som gjerde rundt barnehagens uteoppholdsarealer. Det tillates etablert gangporter i gjerde langs formål gangveg (alléen), som utformes slik at de fungerer som sluser for sikker forflytting av barn mellom uteoppholdsarealene på begge sider av alléen.

Uteoppholdsarealene skal belyses. Belysningen skal bidra til opplevd trygghet og tilgjengelighet for brukere av området og være særlig tilpasset barn. Belysningen skal bidra til miljøkvalitet og ikke være blendende.

Areal utenfor støyskjerm på begge sider av møtet mellom formål gangveg (alléen) og Trondheimsveien, skal utformes slik at strøkgatens funksjon styrkes. Det skal opparbeides arealer for opphold som møbleres med sitteplasser, og det skal etableres sykkelparkering.

3.2.6 Adkomst og parkering

Det skal etableres parkeringsplasser for sykler i tråd med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for sykkel.

Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og fordeles på de forskjellige adkomstpunktene til området. Sykkelparkeringsplasser på terreng skal utformes med gode løsninger for fastlåsning av sykkel. Minst 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være overdekket og belyst, eller plasseres i kjelleretasje med rampeløsning for adkomst. I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering for ansatte skal det etableres garderober og dusjfasiliteter og avsettes arealer til vask av sykkel.

Det tillates ikke etablert parkeringsplasser for bil på terreng.

3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – barnehage / annen offentlig eller privat tjenesteyting (administrasjon, helse, virksomhet med allmennnyttige formål) /bevertning Vertikalnivå 1 felt BK3 og vertikalnivå 2 felt BK1

3.3.1 Eierform

Feltene skal være offentlige.

3.3.2 Utnyttelse, plassering og høyder

Felt BK1: maksimalt tillatt BRA = 11.000 m².

Felt BK3: maksimalt tillatt BRA = 700 m².

Maksimale høyder vises med kotehøyde på plankart.

Innenfor viste byggegrenser som ligger på utsiden av grense for hensynssone bevaring, tillates vindfang, sidevanger, baldakiner og overbygg over inngangspartier.

3.3.3 Utforming

Bygningen skal disponeres slik at publikumsfunksjoner får god tilgjengelighet og funksjonalitet for brukergruppene, og at bruken bidrar til å aktivisere tiliggende offentlige byrom.

Barnehage skal hovedsakelig plasseres i byggets østfløy langs Trondheimsveien, med kort avstand til områdets samlede uteoppholdsarealer.

Barnehage skal ha minimum fire innganger fra uteoppholdsarealer, hvorav en skal plasseres med inngang direkte fra terreng til 2. etasje mot nord. Barnehagens avdelinger/grupper skal

fordeles på inngangene slik at uteoppholdsarealer benyttes på en effektiv måte av de forskjellige aldersgruppene.

Funksjoner for offentlig eller privat tjenesteyting unntatt barnehage, skal ha hovedinngang fra Bülow-Hanssens plass. Utadrettede funksjoner skal plasseres med god tilgjengelighet fra parken, og bidra med opplevelseskvaliteter til både park og bygning.

3.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – annen offentlig eller privat tjenesteyting (administrasjon, helse, kultur, forsamlingslokale, virksomhet med allmennyttige formål) / kontor / bevertning, felt BK2

3.4.1 Eierform

Feltet skal være offentlig.

3.4.2 Utnyttelse, plassering og høyder

Maksimalt tillatt BRA = 950 m².

Maksimale høyder vises med kotehøyde på plankart.

3.4.3 Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser for sykler i tråd med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for sykkel.

Det tillates ikke etablering av parkeringsplasser for bil på terreng.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

4.1.1 Eierform

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlig, hvis ikke annet angis for det enkelte formål.

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Eierform

Kjørevegen skal være felles for eiendommene gnr. 227, br.nr. 573, 574, 588 og 589.

4.3 Parkering

Det skal etableres to hc-plasser.

4.4 Gangveg

Gangvegen skal etableres med 3,0 m bredde. Opparbeidelse skal utføres i tråd med bestemmelser til hensynssone H560_1.

Det tillates etablert port over gangvegen mot Trondheimsveien. Porten skal utformes i sammenheng med gjerder rundt barnehagens uteoppholdsarealer, se pkt. 3.2 Utforming av bebyggelse og konstruksjoner.

Det tillates nødvendig kjøring for utrykningskjøretøyer, varelevering og renovasjon på gangvegen frem til gnr. 227, br.nr. 577 (Sorgenfri) fra Jørgen Løvlands gate.

Det tillates nødvendig kjøring på gangvegen fra Jørgen Løvlands gate til etablert renovasjonsløsning for gnr. 227, br.nr. 583.

4.5 Gangareal

Innenfor gangarealet kan det etableres renovasjonsanlegg for bebyggelse innenfor felt BK1 og for boliger på eiendommen gnr. 227, br.nr. 588, samt sykkelparkering for felt BK1.

4.6 Torg

Torget skal utformes som adkomstzone for bydelsfunksjoner i Sophies Minde-bygget, og med god sammenheng med formål Park i Bülow-Hanssens plass.

Torget skal utformes med høy materialkvalitet med utstrakt bruk av naturstein i belegg, trapper, ramper og kanter. Det skal opparbeides sitteplasser og etableres vegetasjon.

Det tillates kjøring og oppstilling av utrykningskjøretøyer på torget.

Torget omfattes av bestemmelsesområdene BG#2 – BG#4 som beskriver tillatte tiltak.

4.7 Annen veggrunn – grøntareal, AVG1 og AVG2

Det tillates etablert gangporter/sluser mellom trær fra gjerde til barnehagens uteoppholdsareal, for sikker forflytting av barn mellom uteoppholdsarealene på begge sider av alléen. Opparbeidelse skal utføres i tråd med bestemmelser til hensynssone H560_1.

4.8 Annen veggrunn – grøntareal, AVG3

Feltet skal ha et grønt preg og det skal plantes trær.

Det kan etableres inntil 20 sykkelparkeringsplasser innenfor feltet.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

5.1.1 Eierform

Friområde og park skal være offentlige.

5.2 Friområde (Eikekollen)

Friområdet skal ha naturpreg med begrenset opparbeidelse, som etablering av et fåtall benker og reetablering av dokumenterte historiske stier fra tidligere hageanlegg. For tiltak innenfor del av friområde som omfattes av hensynssone H560_2 gjelder at tiltak skal utredes og dokumenteres i tråd med bestemmelsene til hensynssonen.

5.3 Park (Bülow Hansens plass)

Parken skal opparbeides for opphold og varierte aktiviteter som gir muligheter for lek og rekreasjon for alle aldersgrupper. Eksisterende kvaliteter som lekeplass, vannspeil og sittebenker skal opprettholdes. Gjennomgangsmulighet skal opprettholdes i tilnærmet eksisterende ganglinjer.

Parken skal utformes med god sammenheng med formål Torg langs fasaden til Sophies Minde-bygget. Møbleringselementer som benker, belysning og lignende skal samordnes.

Bestemmelser til hensynssoner

6 Sikringssoner (pbl. § 11-8a)

6.1 Restriksjoner for avløpstunnel H190_1

Sikringssone for eksisterende avløpstunnel. Det tillates ikke tiltak i grunnen som kan komme i konflikt med eksisterende avløpstunnel. Tiltak må avklares med Vann- og avløpsetaten.

6.2 Restriksjoner for anlegg i grunnen H190_2

Sikringssone for fremtidig trasé for t-bane. Innenfor sikringssonen tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget. Tiltak må avklares med Bymiljøetaten.

7 Særlige hensyn til bevaring av naturmangfold (pbl. §§ 11-8c og 12-6)

7.1 Naturmangfold H560_1 og H560_3

Innenfor hensynssonene tillates ikke tiltak, herunder terrenginngrep, som kan skade trærne og rotsonen. Trærne med rotsone skal sikres gjennom anleggsperiode og gjennom opparbeidelsen av ferdig anlegg. Det tillates ikke lagring eller deponering av masser. Det er ikke tillatt å oppbevare byggemateriell eller anleggsmaskiner innenfor områdene i anleggsperioden.

På begge sider av alléen, H560_1 tillates det etablert gjerde for barnehagens uteoppholdsarealer. Gjerdeplassing skal så langt det er mulig baseres på fundamenter til eksisterende gjerder. Nye fundamenter for gjerde skal etableres gjennom nedpressing av fundament. Fundamenter for én sluse mellom trær på nordsiden av alléen, og to sluser mellom trær på sydsiden av alléen, tillates etablert forutsatt at fundamentering av gjerde/port gjøres med skånsom graving som tar hensyn til rotsoner.

Støyskjerm langs Trondheimsveien tillates etablert, og trukket inn i hensynssone H560_1 som linje for regulert støyskjerm på plankart viser. Fundamentering av støyskjerm skal tilpasses eksisterende fundamenter i området. Der nye fundamenter er nødvendig skal disse etableres med skånsom graving som tar hensyn til rotsoner. Støyskjerm skal ta særlig hensyn til almetre nord for alléens gangareal i møtet med Trondheimsveien, slik at treets miljøverdi sikres.

Sertifisert trefaglig rådgiver skal være på plass ved utførelse av alle tiltak som medfører endring av dekke, graving og nedpressing av fundamenter i rotsonen. Trærnes rotsone defineres som 1,5 ganger kronens utbredelse.

Trær som må felles som på grunn av alder, sykdom, vindfall eller lignende, skal erstattes med minst ett nytt tre for hvert felte tre. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til

utvikling av krone og rotsystem tilsvarende treet som må felles. Nødvendighet av felling av tre skal dokumenteres av sertifisert trefaglig rådgiver. Trær i alléen som er åpenbart selvsådd mellom opprinnelige lindetrær, tillates fjernet uten at det stilles krav til reetablering av nye trær.

7.2 Naturmangfold H560_2

Innenfor hensynssonene med kartlagte naturtypelokaliteter (A-verdi) tillates ikke tiltak, herunder terrenginngrep, som kan skade trærne og rotsonen. Ved eventuelle tiltak nær trærnes rotsone må konsekvensene av tiltaket utredes og redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak (jf. Naturmangfoldloven). Trærne skal sikres gjennom anleggsperiode og i ferdig anlegg.

Det biologiske mangfoldet i lokaliteten knytter seg til store gamle trær, døde stammepartier, døde greiner og hulheter i stammene. Trær tillates ikke fjernet og beskjæring skal kun gjøres hvis nødvendig av sikkerhetsmessige grunner. Eventuell beskjæring skal gjøres i samarbeid med sertifisert trefaglig rådgiver, og alle grove greiner og stammepartier skal legges igjen i området for naturlig nedbrytning. Døde trær bør bli stående som levested for andre arter.

Forekomster av fremmede arter skal fjernes.

8 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. §§ 11-8c og 12-6)

8.1 Fellesbestemmelser for hensynssone bevaring av kulturmiljø H570_1 – H570_2

Eksisterende bebyggelse som omfattes av hensynssone på plankartet, skal bevares, og tillates ikke revet med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.

Bygningenes eksteriør skal bevares uendret, i den grad tillatt endring ikke fremgår av punkt.

8.2 – 8.3. Bygningselementer kan tilbakeføres til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Bygningene skal gis en harmonisk og historisk korrekt fargesetting. Fargekoder skal avklares med byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering av fasader skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler bevares i den grad det er mulig. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres i nye elementer som erstatter disse.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, plassering og formuttrykk, som bebyggelsen den erstatter.

8.2 Kulturmiljø H570_1 (Sophies Minde)

Alle søknadspliktige tiltak som ikke er nevnt under og som berører bevaringsverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse, før det fattes vedtak.

Tillegg til eksisterende bygnings eksteriør skal utformes med enkelt og moderne formspråk med høye krav til detaljering og utførelse. Materialer og fargesetting skal ha sammenheng med eksisterende bygning, og det skal benyttes båndtekking, glass, metall, naturstein og puss. Tillegg til eksisterende bygnings gårdsfasader skal gis enhetlig utforming.

8.2.1 Tak

Taktekking på sørfløy skal være av skifer.

Taktekking på østfløy skal være av skifer eller tradisjonell båndtekking av sink.

Det tillates etablert takvinduer på østfløyens tak mot både Trondheimsveien og gårdsrom, forutsatt at takvinduene etableres i de samme aksene som vinduer i underliggende fasader, og ikke er bredere enn disse vinduene. Vinduer og beslag skal ha samme farge som taktekking.

Heisoppbygg (senere tillegg) på sørfløyens gårdsside kan fjernes og erstattes med nytt takoppbygg, som ikke bryter eksisterende mønelinje. Materialbruken skal være tradisjonell og takoppbygget skal utformes slik at det oppfattes som en del av bygningens helhetlige taklandskap.

Det tillates etablert nødvendige tekniske takterrasser på østfløyens gårdsside. Det skal søkes løsninger der inngrepet i takflatene blir minst mulig synlige fra terreng. Det tillates ikke tekniske installasjoner på takflatene utenfor de tekniske takterrassene.

8.2.2 Fasade mot øst (Trondheimsveien)

Opprinnelig portmotiv kan reetableres, enten som port eller som vindu. Hvis motivet reetableres som vindu skal utformingen understreke den tidligere funksjonen som portåpning.

8.2.3 Fasade mot sør (Bülow-Hanssens plass):

Det tillates etablert nytt inngangsparti som hovedinngang til bygningens funksjoner som ikke omfatter barnehage. Inngangspartiet skal etableres ved at inntil tre vinduer utvides nedover som inngangsdører. Det kan etableres trappe-/rampeanlegg som bygningsmessig konstruksjon på torg, se pkt.4.6. Trappe-/rampeanlegg skal utformes med naturstein.

Det kan etableres baldakin over inngangspartiet. Baldakinen utformes av en knapp og moderne ramme i metall, der skilting og belysning integreres i baldakinen. Baldakinen skal krage ut fra fasaden uten skrå stivere eller synlige strekkstagg.

Det tillates at terrenget foran del av fasaden senkes, se bestemmelsesområde BG#2, Inntil fire vinduer kan utvides nedover som inngangsdører til arealer i bygningens kjelleretasje.

8.2.4 Fasade mot vest (gavl av sørfløy):

Søylerekke til tidligere balkong tillates reetablert med glassfasade bak.

8.2.5 Fasade mot vest (gårdsside østfløy):

Vinduer i 4. etasjen kan utvides ved at brystningen senkes med inntil 30 cm. Detaljering rundt vinduer skal utføres som opprinnelig.

Det tillates etablert to karnapper som omfatter to vindusakser i høyde og bredde. Karnappene tillates over fasadens andre og tredje etasje. Mekanisk solavskjerming skal integreres i overkant av vinduene i karnappene med kassett som er skjult over vindusrammen.

Inngangsparti mot gårdsrommet i møtet mellom sør- og østfløyen tillates utvidet og erstattet med nytt inngangsparti. Inngangspartiet skal plasseres innenfor vist byggegrense og utformes som en «boks» med sammenhengende sidevanger og tak, og med innfelt glassfasade med ytterdør.

Det skal etableres ny fasade etter riving av lavbygg. Den nye fasaden skal gis moderne utforming som underordnes utformingen av eksisterende fasade. Det tillates etablert inngangsparti i fasaden. Inngangspartiet skal plasseres innenfor vist byggegrense og utformes som et sammenhengende parti med sidevanger, skjermtak og sittebenk langs vinduene

I tillegg til nevnte inngangspartier tillates det etablert inntil 2 nye innganger til første etasjen ved å utvide vinduer nedover som inngangsdører.

8.2.6 Fasade mot nord (gavl av østfløy):

Det kan etableres en ny inngang på gavl mot nord. Inngangspartiet skal plasseres innenfor vist byggegrense og utformes som en «boks» med sammenhengende sidevanger og tak, og med innfelt glassfasade med ytterdør.

8.3 Kulturmiljø H570_2 (Sorgenfri)

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene i både bygning og hage skal forelegges Byantikvaren for uttalelse, før det gis tillatelse til tiltak.

Bygningen med hageanlegg tillates ikke gjerdet inn, men skal fremstå i sammenheng med formål friområde (den engelske hagen og eikekollen).

8.3.1 Gjenoppbygging

Bygningen skal gjenoppbygges dersom den grunnet dokumenterte uopprettelige skader må rives.

Ved gjenoppbygging skal byggets eksteriør og hovedbærekonstruksjoner demonteres og monteres som en historisk korrekt gjenoppføring i konstruksjon, form, materialer og detaljer. Bygningen skal monteres slik den opprinnelig ble bygd. Remontering må benytte opprinnelig metode for utførelsen inkludert bærekonstruksjoner, materialer og detaljering.

Alle opprinnelige materialer skal gjenbrukes så langt det er mulig. Der fagkyndig vurderer at opprinnelige elementer og materialer har en tilstand som gjør dem umulig å gjenbruke, må dette dokumenteres. Der opprinnelige bygningsdeler og materialer er dokumentert tapt, skal disse rekonstrueres med samme materialkvalitet og utførelse som opprinnelig.

Løsninger for nødvendig teknisk infrastruktur skal utføres slik at de ikke kommer i konflikt med bevaringsverdiene.

8.4 Kulturmiljø H570_3 (Alléen)

Trær som omfattes av hensynssone på plankartet er del av den opprinnelige alléen til Sorgenfri og skal skjøttes som et kulturminne.

Se også bestemmelser til hensynssone H560_1.

8.5 Kulturmiljø H570_4 (Den engelske hagen og eikekollen)

Området er del av det opprinnelige hageanlegget til Villa Sorgenfri, og utomhuselementer som omfatter eksisterende murer, støttemurer og trær som er etablert før eller i forbindelse med den bevaringsverdige bebyggelsen, tillates ikke fjernet.

Historiske stier kan reetableres hvis dette kan skje uten forringelse av naturverdier, se også bestemmelser til hensynssone H560_2.

9 Båndlagte områder (pbl. §§ 11-8d og 12-6)

9.1 Båndleggingssone – gravhaug H730

Sonen omfatter automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven - gravhaug. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet, eller framkalle fare for at dette kan skje.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

10 BG#1 – Rampe

Innenfor bestemmelsesgrense BG#1 kan det etableres en rampe i terreng som adkomst til eksisterende kjeller med sykkel- og barnevognparkering. Det tillates etablert pergola over rampen.

11 BG#2 – Terrengendring

Innenfor bestemmelsesgrense BG#2 tillates senkning av terrenget til kote +50,80, for adkomst og for utsyn, kontakt og samspill mellom funksjoner i Sophies Minde-bygningen og funksjoner i parken. Arealet tillates ikke privatisert, og skal utformes som del av offentlig torg med god sammenheng med formål park (Bülow-Hanssens plass). Ved gjennomføring av terrengendring skal area/lysgrav langs den aktuelle delen av bygningens fasade fjernes. Arealet skal være universelt tilgjengelig.

12 BG#3 – Terrengtilpasning

Terrengnivået på torget kan tilpasses nytt terrengnivå innenfor bestemmelsesgrense BG#2. Terrengjusteringene skal utformes slik at det oppnås god sammenheng mellom torgets forskjellige nivåer og tiliggende formål park (Bülow-Hanssens plass). Ved behov for

oppstøtting av terreng skal det utformes slik at elementene får bruksfunksjon som sittekanter og lignende.

13 BG#4 – Trapp og baldakin

Det tillates etablert trappe-/rampeanlegg til inngangsparti i 1. etasje til tjenesteytende funksjoner i Sophies Minde-bygningen (felt BK1) på areal regulert til torg. Trappe-/rampeanlegget skal plasseres i området nærmest Trondheimsveien og opparbeides som en frittstående bygningskonstruksjon, uten bruk av terrengforming. Baldakin over inngangsparti tillates kraget ut over trappe-/rampeanlegg. Se også bestemmelse til Hensynssone H570_1.

Dokumentasjonskrav

14 Fellesbestemmelser for hele planområdet

14.1 Overvann

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det være dokumentert i utomhusplan og landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgte løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis tillatelse til tiltak.

Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

14.2 Kvalitetsprogram

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvaliteter skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

14.3 Grunnundersøkelser

Rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering for utbyggingen skal foreligge før igangsettingstillatelse for tiltak som fører til terrenginngrep kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

14.4 Tiltaksplan for forurensede masser

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som fører til terrenginngrep skal det foreligge tiltaksplan for behandling av forurensede masser.

14.5 Marksikringsplan

For tiltak i berøring med naturhensynssoner H560, eller bevaringsverdige solitære trær markert på plankart som trær som skal bevares, skal det sammen med søknad om tillatelse

til tiltak sendes inn en marksikringsplan som viser hvordan viktig vegetasjon og trær med rotsoner skal beskyttes i anleggsperioden.

Marksikringsplanen skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning før tillatelse til tiltak kan gis.

15 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur

15.1 Belysningsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en felles belysningsplan for feltene, med unntak av friområdet. Belysningsplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

16 Bebyggelse og anlegg

16.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelse og disponering av uteoppholdsarealer, interne gangveier (med stigningsgrad), parkering for sykkel, varelevering, renovasjonsløsning, samt eksisterende trær som skal bevares/felles.

Utomhusplanen skal videre vise utforming og materialer på utearealer med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering, apparater, gjerder, boder og lehus, samt belysning og skilt. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og universell utforming. Den skal vise ramper og trapper, gjerder og støttemurer, leegger, støyreducerende tiltak på terreng og andre konstruksjoner. Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, samt håndtering av overvann og snø skal redegjøres for, og kan vises på egen plan som godkjennes samtidig med utomhusplanen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

16.2 Byggeplan for støyskjerm

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en byggeplan for støyskjermen.

Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning før tillatelse til tiltak kan gis.

Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

17 Grønnstruktur

17.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes landskapsplan for grønnstruktur i målestokk 1:200. Planen skal vise, gangveier, utforming og materialer, dekker, eksisterende og nye trær, beplantning, eksisterende og nytt terreng, møblering, støttemurer, trapper og andre konstruksjoner, gangadkomster med stigningsgrad, belysning og skilt.

Landskapsplanen skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning før tillatelse til tiltak kan gis.

18 Hensynssone bevaring av naturmangfold H560_1 – H560_3

18.1 Tiltaksplan for tiltak i grunn

Før det gis tillatelse til endring av dekke eller andre tiltak innenfor hensynssonene skal tiltaksplan, marksikringsplan og prosjekteringsunderlag forelegges Bymiljøetaten for uttalelse. Tiltak skal prosjekteres i samråd med sertifisert trefaglig rådgiver.

18.2 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides skjøtselsplan for områdene som omfattes av hensynssone H560_1 – H560_3. Skjøtselsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten i samråd med Byantikvaren, se også hensynssone H570_3 og H570_4. Skjøtselsplan skal foreligge før det gis tillatelse til tiltak.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

19 Før igangsettingstillatelse

19.1 Samferdselsanlegg

Igangsettingstillatelse for samferdselsanleggene må senest foreligge samtidig med at det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen.

20 Før bebyggelse tas i bruk

20.1 Overvannshåndtering

Før første brukstillatelse gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

20.2 Uteoppholdsarealer for barnehage

Før det gis brukstillatelse for barnehage skal uteoppholdsarealer som hører til tiltaket være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Nyetablerte plantefelt og nyplantede trær, skal ha midlertidige beskyttelsesgjerder.

20.3 Adkomstzone

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BK1, skal adkomstzone med trafikk sikre arealer for myke trafikanter, samt løsning for varelevering og renovasjon, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

20.4 Støy

Før det gis brukstillatelse for barnehage skal støyskjerm langs Trondheimsveien være ferdig opparbeidet.

20.5 Park og torg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BK1 skal opparbeidelse av park og torg være ferdigstilt.

20.6 Rehabilitering/gjenoppbygging av Sorgenfri

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BK1 skal det være gitt tillatelse til igangsetting av bygningsarbeider for rehabilitering, alternativt gjenoppbygging, av Villa Sorgenfri i felt BK2.

7 Beslutning om offentlig ettersyn

Plan- og bygningsetaten beslutter å legge følgende forslag ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 132/Sophies Minde, Carl Berner. Planområdet omreguleres fra bolig til

- Bebyggelse og anlegg - Barnehage
- Bebyggelse og anlegg - Barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (administrasjon, helse, virksomhet med allmennyttige formål)/bevertning
- Bebyggelse og anlegg - Annen offentlig eller privat tjenesteyting (administrasjon, helse, kultur, forsamlingslokaler, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fortau
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Torg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gangveg/gangareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn - grøntareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Parkering
- Grønnstruktur - Friområde
- Grønnstruktur - Park
- Hensynssone H190_1-2 Andre sikringssoner
- Hensynssone H560_1-3 Bevaring naturmiljø
- Hensynssone H570_1-4 Bevaring kulturmiljø
- Hensynssone H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Planforslaget er fremmet av Oslobygg KF og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, USIS-201817368, datert 21.01.2022 og revidert 19.09.2022.

Planforslaget er i strid med kommuneplanen fordi det innebærer plassering av barnehage innenfor gul og rød støysone.

Beslutning fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og i samsvar med bystyrevedtaket 17.06.2009.

Maria Bjørnland – saksbehandler

Marianne Aas - enhetsleder

Saksgang

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert og kommentert, og eventuelle endringer vil bli innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 2. tertial 2023.

Vedlegg:

Plankart i målestokk 1:1000

Forhåndsuttalelser varslings 31.10.2020

Forhåndsuttalelser varslings 07.06.2021

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser 31.10.2020

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser 07.06.2021

Kunngjørings- og varslingsmateriale 31.10.2020

Kunngjørings- og varslingsmateriale 07.06.2020

Nabovarsling byggesak

ROS-analyse

Konsekvensutredning trafikk

Konsekvensutredning kulturminner

Helsekonsekvensutredning

Overvannshåndtering rapport

Overvannsplan

Overvannsberegninger

Rapport biologiske undersøkelser

Rapport geoteknisk vurdering

Rapport støyutredning

Rapport grunnforurensning

Medvirkning innbyggerundersøkelse tidlig fase

Medvirkning spørreskjema evaluering

Medvirkning Omsorgsbygg KF

Organisering og hovedgrep

Konsept utearealer

Referater avklaringer byantikvaren

Referater avklaringer bymiljøetaten

Illustrasjonsplan

Sol- og skyggestudier