



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg til BU-sak 11/30
08 APR 2011

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
HER

Dato: 17.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200713329-40
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Katharina Havig Solnørdal

Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING AV PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - KRISTOFFER AAMOTS GATE - FRIST :21.03.2011 - 09.05.2011 - DETALJREGULERING

Plan- og bygningsetaten har **01.03.2011**, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området er i dag regulert til Friområde og foreslås omregulert til følgende hovedformål: Bebyggelse og anlegg – barnehage og grønnstruktur – turvei.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en barnehage tilsvarende 4 avdelinger. Foreslåtte bygning er i to etasjer, der 2. etasje er tilbaketrukket mesanin. Maks BRA = 800 kvm.
Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningstjenesten i bydel Sagene, Sandakerveien 59

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 09.05.2011**. Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

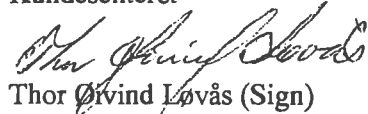
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

58

fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret



Thor Ørvind Løvås (Sign)

Kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

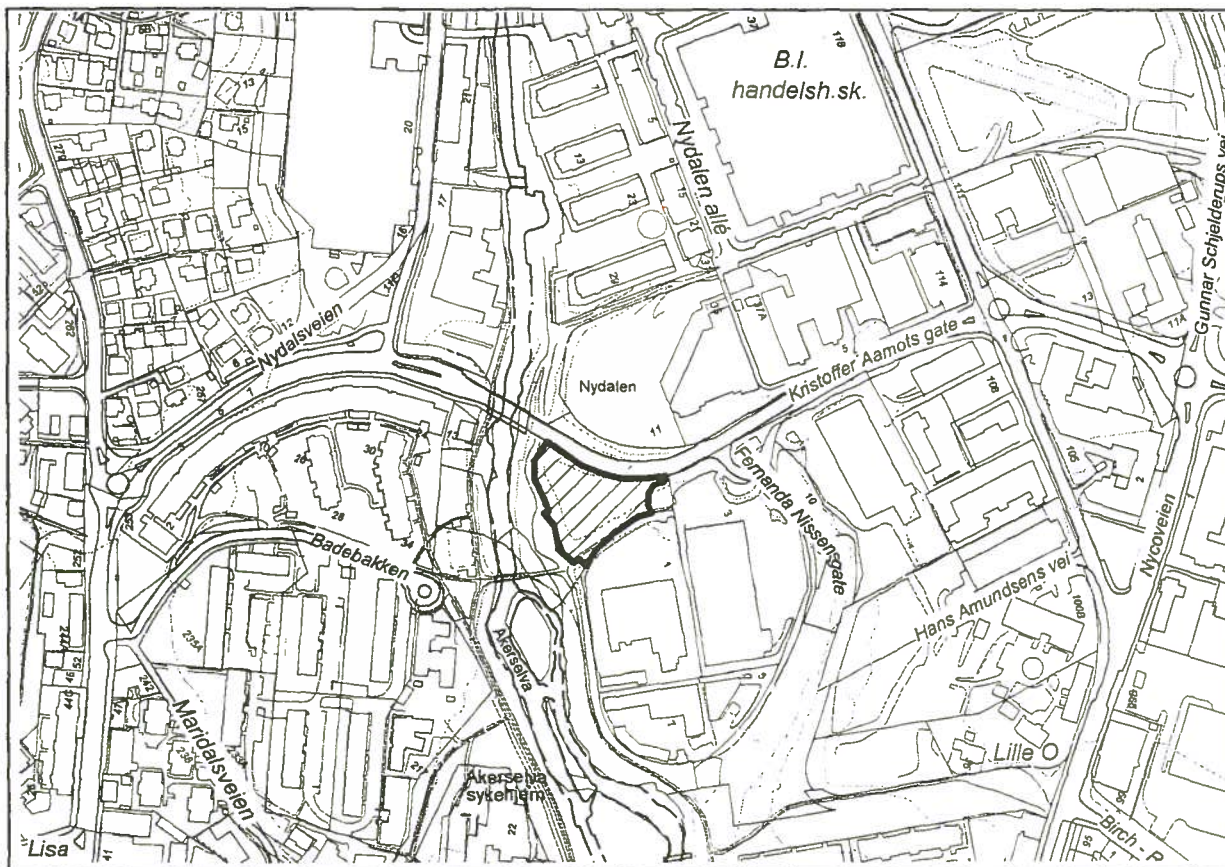
Kristoffer Aamots gate Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – barnehage og grønnstruktur – turvei.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for barnehage tilsvarende 4 avdelinger. Foreslåtte bygning er i to etasjer, der 2. etasje er en tilbaketrukket mesanin. Maks BRA = 800 m². Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Spor Arkitekter AS for Avantor AS



Bydel: Sagene
Gnr./bnr.: 77/367

Saksnummer: 200713329
Dokumentnummer: 37

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	6
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Nedskalert plankart	side	12
Reguleringsbestemmelser	side	13
Vedtak om offentlig ettersyn	side	15

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse
5. Trafikkanalyse
6. Kartlegging av grunnforurensning
7. Luftforurensning
8. Trafikkstøyvurdering

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:
www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Avantor AS v/ Liz-Heidi Leonhardsen
Pb 4538 Nydalen
0404 Oslo
Tel: 481 55 341
lhl@avantor.no

Konsulent: Spor Arkitekter AS v/ Aashild Mariussen
Postboks 5173 Majorstuen
0302 Oslo
Tel: 22 9314 20
aashild.mariussen@spor.no

Eieropplysninger

Gnr. 77 bnr. 367 Avantor AS, Pb 4538 Nydalen, 0404 Oslo
Gnr. 77 bnr. 112 Lorentzen Eiendom AS, Pb 72 Holmenkollen, 0712 Oslo
Gnr. 77 bnr. 109 Gestor AS, Pb 1397 Vika, 0114 Oslo

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 3423 m²
Areal for hvert formål:
Bebyggelse og anlegg - barnehage 2952 m²
Grøntstruktur - turvei 471 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: ca 700 m² BRA

Utnyttelse m. m.

Bruksareal 800 m²
inkl. parkering på terreng.

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm (den tette byen) innebærer dette anslagsvis:
Plasser på terreng (0-2/10 årsverk): 0-4 stk.
Plasser for sykkelparkering (2/10 årsverk): 4 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.
Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 4. september 2008 i Aftenposten og Nordre Aker Budstikke. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 2. september 2008.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2 tertial 2011.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Ved behandling av reguleringsforslag for Fernanda Nissens gate 1 og Sandakerveien 113-119 ble det stilt krav om innpassing av barnehage. Det ble da foreslått å omregulere friområdet ved Kristoffer Aamots gate ved Akerselva til barnehage. På dette området er det deponert forurensede masser fra utbyggingen av Nydalen. Erstatningsarealet ble sikret ved at deler av byggeområdene ble omregulert til friareal. Dette sikret en bredere grønn korridor fra Storo gård mot elven, og bredde på friarealet mellom elven og Fernanda Nissens gate 1. Erstatningsareal er sikret ved politisk behandling av disse sakene.

Gjeldende regulering er friområde, S-3548, vedtatt 28.08.96 og friområde og byggeområde – industri, S-2255, vedtatt 28.07.77. Gjeldende kommunedelplaner er kommunedelplan for Nydalen 1990, kommunedelplan for indre Oslo, 1998, kommunedelplan for Akerselva Miljøpark, 1991 og kommunedelplan for grøntstrukturen i byggesonen

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget foreslår å regulere området sør for Kristoffer Aamots gate, øst for Akerselva til bebyggelse og anlegg – barnehage og grøntstruktur – turvei. Maks BRA = 800 m², med gesimshøyde inntil 8 meter over ferdig planert terreng, mot nord kan gesims være inntil 3 meter høyere. Foreslått bygning er i to etasjer der 2. etasje er tilbaketrukket mesanin. Parkering og hente/bringe sløyfe ligger på egen grunn.

Det anlegges støyvoll (vist som regulert støyskjerm på kart) mot Kristoffer Aamots gate.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 9 forhåndsuttalelser.

Trafikketaten mener det bør stå i bestemmelsene at 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Helse- og velferdsetaten fremholder at mesaninetasjens fasade mot Kristoffer Aamots vei vil ligge i "rød sone" og er dermed ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Støyforholdene må kartlegges med hensyn på veitrafikkstøy og fra industri. Der nivåene ved uteområdene eventuelt overskrider grensen for "gul sone" må det gjennomføres avbøtende tiltak. For å sikre godt innneklima bør det installeres partikkelfilter. Av helsemessige grunner bør utearealer legges så langt unna vei som mulig.

Samferdselsetaten minner om at deler av offentlig vei forbi planområdet ikke er opparbeidet i henhold til regulering. Det kan bli stilt krav om opparbeidelse til og langs eiendommen. Parkering for sykler og biler skal være i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. I forhold til trafikkbelastning stiller etaten spørsmålstegn ved planområdets egnethet som barnehage. Reguleringsbestemmelsene må stille krav til støyskjerming i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-1442 og krav til luftforurensning i henhold til nasjonale mål. Byggegrense til offentlig vei bør være 15 meter. Det kan gis dispensasjon med 6-8 meter fra hovedvei og 5 meter fra gang- og sykkelvei. Byggegrensen må dermed økes fra 5 til 6 meter. Bredde på offentlig gang- og sykkelvei må være minst 5 meter mot byggeområder og fellesområder. Det må ikke legges opp til kryssende trafikk. Foreslåtte trase for gang- og sykkelvei har uforholdsmessige krappe svinger. Tverr- og lengdeprofil må fremlegges. Det forutsettes at opparbeidelse sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Traseen bør forlenges vestover for reguleringsmessig sammenknytning med regulert trase over Akerselva. Dersom det er vanskelig å tilfredsstille utformingskravene og offentlig formål ønskes, må friområde/turvei legges til grunn.

Vedrørende felles avkjørsel må det anlegges fysisk skille (1 meter) mellom felles avkjørsel og Kristoffer Aamots gate. Kravet må fremgå av reguleringsbestemmelsene. Felles avkjørsel oppfattes som utflytende og det er vanskelig å oppfatte planlagt kjøreatkomst til byggeområdet. Etaten legger til grunn at avkjørsel til offentlig vei (Kristoffer Aamots gate) planlegges via tidligere regulert avkjørsel (Fernanda Nissens gate). Planområdets tilknytning til Fernanda Nissens gate må trekkes så langt sør at det ikke oppstår fare for tilbakeblokkering mot Kristoffer Aamots gate. Det minnes om sikt- og stigningsforhold i henhold til normer og plassering mest mulig vinkelrett på offentlig vei. Bredde for avkjørsel til barnehage skal være på maks 4-5 meter.

Det må redegjøres for konsekvenser av utnyttelsen i forhold til trafikkforholdene. Det forventes at levering/henting av barn skjer på egen grunn. Samferdselsetaten påpeker mangler av eksisterende forhold i kartet. Veibredder med mer må målsettes på kartet.

Byantikvaren vurderer det slik at planarbeidet ikke berører registrerte nyere tids kulturminner. Krav om arkeologisk registrering er frafalt, se eget brev til Spor Arkitekter datert 10.06.2008. Byantikvaren minner om stans av arbeid ved eventuelle funn av mulig automatiske fredete kulturminner.

Friluftsetaten viser til eget møte med forslagsstiller. De er positive til omreguleringen, fordi man samlet gjennom planforslagene for Kristoffer Aamots gate og Fernanda Nissens gate 1 oppnår overskudd av friområder. Etaten ønsker et kart som viser oversikt over friområdene.

Vann- og avløpsetaten er i slutfasen for anlegg av vannledning over tomten. Ledningen er ikke innmålt eller avvist på offentlig kart enda. Vann- og avløpsetaten krever minimum 4 meter avstand til bygg og konstruksjoner.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus krever dokumentasjon på at anbefalte grenseverdier for støy overholdes. Laveste parkeringsnorm anbefales for å redusere trafikk og forurensning. Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og kommunens rolle i organiseringen av prosessen for at alle parter skal bli hørt. De minner om barnerepresentanten i bydelen. Videre etterlyses opplysninger om kvaliteten på erstatningsarealene i forhold til Rikspolitiske retningslinjer. Kommunen må beskrive kvaliteten og bruksmulighetene på erstatningsarealene. Risiko- og sårbarhetsanalyse kreves.

Hafslund Fjernvarme informerer om at eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

SIVARK på vegne av Ticon Nydalen AS informerer at de arbeider med utviklingen av Fernanda Nissens gate 3. Planinitiativ blir trolig sendt inn i løpet av høsten. De ser utfordringer knyttet til atkomstsituasjonen og mener at den berører både barnehagen i Kristoffer Aamots gate, Fernanda Nissens gate 1 og Fernanda Nissens gate 3. De bidrar gjerne til løsninger som kan fungere for alle, og foreslår at Spor Arkitekter kaller inn til møte.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Samferdselsetaten: Plan- og bygningsetaten mener at området egner seg til barnehage. Planforslaget skjermes bygget og dets brukere fra støy på en tilfredsstillende måte, og utførte støyberegninger for

luftforurensning fra biltrafikken i Kristoffer Aamots gate viser at belastningen fra de omkringliggende veisystemer vil ligge under grenseverdiene. Det konkluderes med at det ikke trengs utføres særskilte tiltak. Vedrørende gang- og sykkelstien er den gitt en bredde på 5 meter i planforslaget, og turveien er plassert i forhold til dagens trase. Etaten mener planforslaget sikrer god sammenheng og videreføring av dagens gang- og sykkelsti. Sykkelstiens fysikk ivaretas i byggesaken.

Vedrørende felles avkjørsel deler Kristoffer Aamots gate og Fernanda Nissens gate 1 og 5-7 denne. Hente/bringe sløyfe vil ligge på egen grunn. Parkeringsdekning er ivaretatt i planforslaget. Støyrapport viser at støyforholdene kan tilfredstilles ved byggetekniske tiltak.

Fylkesmannen: Planene for Kristoffer Aamots gate og Fernanda Nissens gate 1 og 5-7 må ses i en sammenheng, for å få den totale oversikt hva friområde angår. Sammen gir planene et tilskudd på friareal med utvidet turvei/park mot Akerselva og utvidelse av turveien ved Lillo gård. Støyberegningene viser at det er nødvendig med fokus på gode tiltak for støydemping. Planforslaget viser at det vil dannes en støyvoll av jord og ny bygning mot Kristoffer Aamots gate. Dette vil gi tilstrekkelig støyskjerming.

Friluftsetaten: Se vedlagt kart over friområdene under kapittel 6 i forslagsstillers planforslag.

SIVARK på vegne av Ticon Nydalen AS: saken Fernanda Nissens gate 3 er avsluttet.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Innledning

Det er en politisk målsetting om å oppnå full barnehagedekning og situasjonen i Oslo har vist at det er et stort behov for å etablere flere barnehageplasser for å realisere målsettingen, spesielt i Oslo indre by.

I tillegg til barnehagetomt omfatter planforslaget også turvei mellom Akerselva og Kristoffer Aamots gate.

Forslagstiller er Avantor AS, men forslaget fremmes i forståelse med utbyggerne av Fernanda Nissens gate 1 og Sandakerveien 113-119. Samlet er det planlagt ca 550 boliger i disse prosjektene. Den økte barnehagekapasiteten som følge av planforslaget forutsettes å dekke behovet utløst av disse.

Overordnede mål

Planforslaget er i strid med kommunedelplan for Akerselva, fordi det omregulerer friområdet nær elven. Planen medfører en opprydding av forurensede masser på planområdet, som på grunn av dette er lite anvendelig, og sikrer et erstatningsareal som sikrer erstatningsareal som sikrer nye friarealer ved Akerselva ved at det etableres bredere grønn korridor i viktige deler av planen. Staten mener at planen samlet sett forbedrer og sikrer viktige grøntarealer langs Akerselva.

Forslaget er i tråd med øvrige kommunale planer, overordnede planer og retningslinjer og bidrar til økt barnehagedekning i et område som utvikles til boligområde.

Natur- og ressursgrunnlaget

Akerselva med tilhørende parker og grøntdrag, regnes som meget viktig for friluftinteressene i Oslo. Elva har fått en rolle som både identitetsskaper og rekreasjonsområde.

Krav om 20 meters avstand mellom Akerselva og byggegrense er av hensyn til biologisk mangfold og landskapet.

Landskap

Forslaget bygger på at deler av det eksisterende terreng beholdes, og utnyttes ved utforming av den nye barnehagens arkitektur. Skråningen beholdes, og vil i samspill med den nye bygningen danne en støyvoll mot Kristoffer Aamots gate. Mot elva, retning sørvest, senkes terrenget noe, og danner barnehagens uteareal. Dette anses som et godt grep, og er med på å understreke den eksisterende terrengformasjonen som er lokalt viktig for landskapsrommet.

Verneinteresser

Det er knyttet verneinteresser til miljøet langs Akerselva. Mot elven, utenfor planområdet, er det et kraftig vegetasjonsbelte som består av høye løvtrær og lavere buskvegetasjon.

Innenfor området til Lillo gård er det tidligere funnet automatisk fredete kulturminner. I nærliggende områder er det også gjort funn fra forhistorisk tid. Byantikvaren har imidlertid trukket krav om arkeologisk utgraving.

Miljøfaglige forhold

Grunnundersøkelser er utført i planfasen på forurensede masser (tungmetaller og organiske forbindelser) i eksisterende jordhaug. Disse foreslås delvis fjernet og delvis isolert. Plan- og bygningsetaten gir forbehold om tykkelse på isolering av forurensede masser, eller andre tiltak, med tanke på tilstrekkelig med jord som tåler ny beplantning og fundamentering av lekeapparater. Behandlingen av forurensede masser vil bli håndtert i byggesaken.

Bestemmelsene har krav om at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy skal tilfredstilles. Beregninger fra støyrapport utført i forbindelse med Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at støynivået på utearealene for barnehagen tilfredsstiller grenseverdien uten tiltak. Dette skyldes at den planlagte støyvullen og den nye bygningen gir tilstrekkelig støyskjerming. Med tanke på støynivået innendørs, vil det være nødvendig med tiltak i øverste etasje på fasaden mot Kristoffer Aamots gate og i gavlveggene. Støykrav vil bli vurdert i en eventuell byggesak.

Hensynet til friområdet Akerselva Miljøpark er meget viktig. Verneinteresser som biologisk mangfold og elvas opparbeidete fiskestamme krever ekstra beskyttelse under utbygging. Tiltak vil bli vurdert i en eventuell byggesak.

Solforholdene er gode, da tomten er sør/vest vendt.

Vedrørende biologisk mangfold er det i følge lokalitet nummer 623, klassifisert verdi B (regional verdi) påvist tre arter for lokaliteten; Andefugler, Dvergflaggermus og Storflaggermus. Friluftsetaten har ikke kommet med utfyllende opplysninger om hvorvidt disse observasjonene er sikre, hvor de er foretatt og om hvor sårbare flaggermusene er for påvirkninger. Plan- og bygningsetaten ber om at Friluftsetaten kommer med utfyllende dokumentasjon og sårbarhetsanalyse.

Planområdet er en del av en lokalitet 623 som omfatter elvene og kantområdene på hver side. Hoveddelen av planområdet består av lagret avfall og er uten trevegetasjon. Etaten antar at det er elvens kantvegetasjon og bestående trær som er viktigst for de nevnte arter, samtidig sikres det erstatningsareal der deler av dette ligger innenfor lokaliteten. Det mangler imidlertid data om Storflaggermus. Etaten ber spesielt om eventuelle kommentarer til dette.

Planforslaget vil bli nøyere vurdert etter Naturmangfoldsloven etter offentlig ettersyn, jf naturmangfoldsloven § 7 som sier at prinsippene i Naturmangfoldslovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Trafikkforhold

Det foreligger en trafikkanalyse som også viser trafikkgenerering fra de omkringliggende utbyggingsområdene. Analysen viser at barnehagens andel vil være beskjeden.

Planområdet ligger i Nydalen, med Kristoffer Aamots gate i nord, og Akerselva i vest. Kristoffer Aamots gate er en viktig tverrforbindelse mellom ring 2 og ring 3. Kvartalet med barnehagen er omgitt av etablerte gangforbindelser. Parkeringsdekningen foreslås i nedre del av normen siden det er god kollektivdekning i området (i tett by er gjeldende norm 0-2 plasser pr ansatte).

Delt avkjørsel med tilgrensede områder er avklart, men det må være opparbeidet fortau mellom barnehage og område for storbiltrafikk av trafiksikkerhetshensyn. Dette forutsettes å være i orden, innen barnehagen tas i bruk. Se punkt om rekkefølgebestemmelse under reguleringsbestemmelsene.

Risiko- og sårbarhet

I analysen er det ivaretatt risiko rettet mot mennesker, spesielt barn, og sårbar natur. Det er identifisert 4 hendelser som representerer en "høy risiko". Det er forurensning, ødeleggelse av omgivelsene, rasfare og brann i barnehagen.

Det er registrert forurensede masser, metallholdig avfall, og prosjektet medfører behov for fjerning av en ca 8 meter høy avfallsfylling. Det meste av dette skal fjernes, men noe planlegges gjenbrukt i støyvullen

mot Kristoffer Aamots gate. Den andre og mer flate delen, der barnehagens uteområde skal ligge, er også dominert av avfall, men her er det overdekket på en slik måte at det ikke skjer direkte eksponering av forurensningene. Forurensningsforskriften vil kreve en risikovurdering og en tiltaksplan, og i den forbindelse vil risiko i forbindelse med opphold på området bli utredet.

Støyberegningene viser at det er nødvendig med fokus på gode tiltak for støydemping. Planforslaget viser at det vil dannes en støyvoll av jordhaug og ny bygning mot Kristoffer Aamots gate. Dette vil gi tilstrekkelig støyskjerming.

Siden planområdet grenser til Akerselva med skrånende terreng, vil det være aktuelt å vurdere farene ved ras og skred. Det er ikke kjent at det har vært slike hendelser tidligere, og faren anses som liten. Setninger kan forekomme, siden det er en betydelig fylling på området, og de naturlige massene trolig inneholder mye leire. Hvis bygningene fundamenteres i fjell, vil setninger ikke representere en fare.

Flom i elva kan forekomme, men planområdet ligger høyt; 4-5 meter høyere enn normalt overflatenivå for Akerselva, og det antas at barnehagen ikke er utsatt for flomfare.

Sosial infrastruktur

Det er flere barnehager i nærheten, og det planlegges i tillegg flere store barnehageutbygginger i nærområdet.

Helsestasjon, fritidsklubb og bibliotek finnes i nærområdet. Det planlegges også ny flerbrukshall i forbindelse med ny videregående skole i Nydalsveien 30c, som ferdigstilles i februar 2011.

Planområdet dekkes godt av kollektivtrafikk, og har nærhet til et bredt spekter av private handels- og servicetilbud.

Estetikk og byggeskikk

Den nærmeste bebyggelse preges av næringsvirksomhet og blandet næringsbebyggelse. Planene for ny boligbebyggelse innebærer boliger på 6-8 etasjer.

Forslaget bygger på en landskapstilpasning, der bygning og landskap forsterker hverandre. Skråningens form beholdes og vil i samspillet med den nye bygningen danne en støymur mot Kristoffer Aamots gate. Mot elva, retning sørvest, senkes terrenget noe, og danner barnehagens uteareal. Dette anses som et godt grep, og understreker dermed den eksisterende terrengformasjonen som er lokalt viktig for landskapsrommet.

Den planlagte bebyggelsen vil holdes i 1-2 etasjer, der den laveste høyden vil vende ut mot Akerselva, underordnet hovedformene i landskapet. Volumet er beskjedent i forhold til de planlagte omkringliggende boliger. Den tillatte utnyttelsen på BRA er inntil 800 m². Bebyggelsens høyde kan være inntil 8 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå mot sør. Mot nord kan gesimshøyden være inntil 3 meter høyere. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og gesimshøyder. Nordvestre hjørne ligger nærmest Akerselva, men byggegrensen er satt slik at det er mer enn 20 meter til elva.

Bygningen danner sammen med terrenget en god og beskyttende ramme for barnehagens barn og ansatte. Bygningens størrelse og volum vil gi et inneareal på 310 m². Dette er innenfor departementets norm, og er tilstrekkelig for en barnehage på 4 avdelinger.

Stedsutvikling

Dagens situasjon er ikke egnet til barns utfoldelse. Med unntak av søndre del som er i bruk som turvei, bærer planområdet preg av nærhet til industriområdene, og oppleves lite tilgjengelig ved denne ellers attraktive delen av Akerselva.

Barn og unges interesser

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ivaretar barn og unges interesser ved at det etableres flere barnehageplasser i bydelen.

Barnehagen ligger dels på areal regulert til friområde, dels på areal regulert til industri. Friområdedelen utgjør 2112 m². Omreguleringen fra friområde kan forsvares da det i planene for naboeiendommene Fernanda Nissens gate 1 og 5-7 og 10 er fremmet forslag om omregulering fra industri til friområde. Dette vil gi utvidet turvei/park mot Akerselva og utvidelse av turveien ved Lillo gård. Samtidig omreguleres 379 m² industriområde til grønnstruktur – turvei. Det er gangveien (369 m²) samt en liten resttrekant mot vest (10 m²). Planene for Kristoffer Aamots gate og Fernanda Nissens gate må ses i sammenheng, for å få den totale oversikt hva friområde angår, og det oppnås et tilskudd på 1280 m² friområde/grønnstruktur og turvei/park. Dette tydeliggjør hvorfor det er riktig at planforslagene for Kristoffer Aamots gate, Fernanda Nissens gate 1 og Fernanda Nissens gate 5-7 sammen legger til rette for turveien, og deler kravet om 1 meter utvidelse mellom seg; 0,5 meter til hver side, slik planforslaget viser. Turveien er plassert i forhold til dagens trase.

Forslaget åpner for å ta i bruk et område som i dag er ubenyttet. Planområdet grenser til et gang- og sykkelveinett som i planforslaget bedrer overgangen til Maridalsveien og Badebakken, og videre mot Sagene og Voldsløkka. Kristoffer Aamots gate, som grenser til planområdet i nord, er opparbeidet med sykkelfelt og inngår også i det overordnede sykkelrutenettet. I vurderingen av erstatningsarealer ser etaten dette som spesielt viktig, det vil bidra til trygge og vakre omgivelser, samtidig som det strammer opp i området.

Tilgjengelig uteareal for foreslåtte barnehage er ca 1825 m². Planforslaget slik det foreligger i dag viser at inne- og utearealer er planlagt i henhold til veiledende norm.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at barnehagen vil være tilgjengelig for alle utenom åpningstid. Tilgjengelig areal for lek i området blir derfor utvidet, noe som kommer barnefamiliene i nærområdet til gode.

Universell utforming

Universell utforming vil bli ivare tatt i byggesaken i henhold til Teknisk Forskrift.

Juridiske forhold / Økonomiske konsekvenser

Fernanda Nissens gate 1 har i dag atkomst rett over Fernanda Nissens gate 3. Atkomst til barnehagen er sikret gjennom bestemmelse i reguleringsplanen for Fernanda Nissens gate 1, se S-4484, vedtatt 11.11.2009.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget er i samsvar med de overordnede planene for området som har en målsetting om fortetting og tydelig plassering i forhold til Akerselva. Det er behov for barnehageplasser i bydelen, især med den store boligutbyggingen som skal skje på tilgrensende tomter. Planforslaget tilrettelegger for en barnehage på 4 avdelinger. Forslaget er godt tilpasset stedets struktur, og legger opp til en god utnyttelse av planområdet.

Gang- og sykkelstien sikrer et eksisterende tråkk

Delt avkjørsel med tilgrensende områder er avklart, men det må være tilstrekkelig med fysiske skiller mellom barnehage og områder for storbiltrafikk av trafikksikkerhetshensyn.

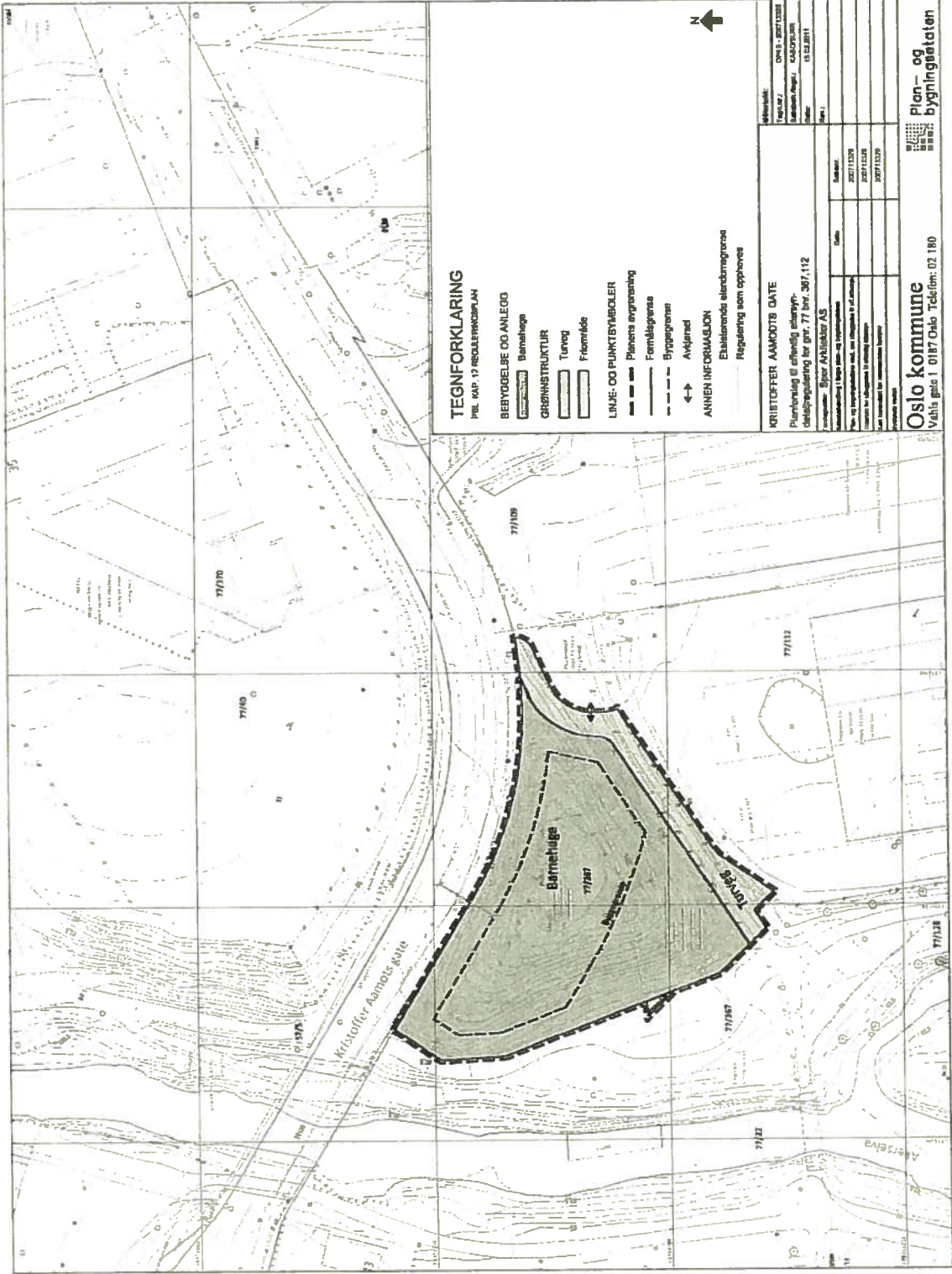
Vern av natur under utbygging er meget viktig. Forurensede masser skal dels fjernes dels dekkes til, og bygningens utforming og beliggenhet på planområdet danner støyvoll mot Kristoffer Aamots gate i nord. Det er registrert naturmangfold i planområdet. Staten ber spesielt om eventuelle kommentarer i forhold til dette som vil bli vurdert nærmere etter offentlig ettersyn. Forslagets holdning til naturomgivelsene og det offentlige rekreasjonsområdet det plasseres inn i, skal vektlegges.

Ved arealbytte sikrer planforslaget viktige grøntarealer ved Akerselva.

Planforslagets foreslåtte plassering av bygning, parkeringsplasser for bil og sykkel, hente- og bringesløyfe samt utomhusplan og tilrettelegging av turvei, er god. Overgangen mellom grøntareal og tett bebyggelse fungerer godt både i eget planområde og i sammenheng med tilstøtende planforslag for boligutvikling.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

17



TEGNFORKLARING

HEL. MAP. 12 REGULERINGSPLAN

BERTYDELSE OG ANLEGG

Barnetuga

GRØNNSTRUKTUR

Turveg

Friområde

LINJE- OG PUNKTBYGBLEDER

Planens avgrensning

Fornisingsgrense

Byggingrense

Avkjøring

ANNEN INFORMASJON

Etatiserte arealavgrensning

Regulering som oppheves



KRISTOFFER AMØDTVS GATE

Planlagt utvidelse av gaten

Detaljregulering for gnr. 77 bnr. 367,112

Utarbeidet av: Bjørn Andersen AS

Utskriftsdato: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Planens gyldighetstid: 2007.11.29

Oslo kommune
Valla gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
KRISTOFFER AAMOTS GATE**

Del av Gnr. 77, bnr. 367, 112

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP4S – 200713329 og datert dato 15.02.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg - barnehage
Grønnstruktur – turveg
- friområde

§3 Bebyggelse og anlegg - barnehage**§ 3.1 Utnyttelse**

Tillat bruksareal skal ikke overstige bruksareal BRA = 800 m². Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BRA med 15 m² pr. plass.
Overdekning av sykkelparkering og avfallsbeholdere kan oppføres uten at det medregnes i grad av utnytting.

§ 3.2 Plassering og høyder

Barnehage tillates oppført innenfor byggegrensen som vist på plankartet. Mot sør kan gesims ligge maksimalt 8 m over ferdig, planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mot Kristoffer Aamots gate kan gesimsen ligge inntil 3 m høyere. Takoppbygg for heis eller ventilasjon på inntil 10 % av takflaten kan overstige dette i inntil 1,5 m.

§ 3.3 Utforming

Bebyggelsen skal oppføres langs Kristoffer Aamots gate. Terreng mellom Kristoffer Aamots gate og byggegrense skal opprettholdes som støyvoll, slik at bebyggelse og terreng sammen utgjøre en støyvoll for utearealene mot sør.

§ 3.4 Bruk av uteareal

Barnehagens uteareal skal være åpen for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

§ 4 Grønnstruktur - turvei

Atkomst anlegges over grønnstruktur – turvei fra felles avkjørsel og inn til område for bebyggelse og anlegg - barnehage.

§ 5 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. En plass skal settes av til forflytningshemmede.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise avkjørsel, turvei, eksisterende og fremtidig terreng, parkering, hente- og bringefunksjon, arealer for opphold og lek, beplantning, boder og renovasjon. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann på egen grunn. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse. Det tillates ikke avrenning til Akerselva.

§ 8 Støy og forurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal følges.

Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av bearbeiding av terreng langs Kristoffer Aamots gate (støyvoll). Støyvoll skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse til barnehage.

Areal utenfor byggegrense mot trafikkert vei skal ikke benyttes som utearealer pga luftkvaliteten.

§ 9 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn dokumentasjon om eventuelle sikringstiltak mot setningsfarer. Eventuelle sikringsarbeider skal være utført og dokumentert før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Felles avkjørsel som er felles for gnr. 77, bnr. 109,112 og 367 og vist i tilgrensende plan S-4484, vedtatt 11.11.09, skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for barnehagen.

Grønnstruktur – turvei innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse til barnehagen gis.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Kristoffer Aamots gate, Sagene, som omreguleres fra byggeområde for industri til

- Bebyggelse og anlegg – barnehage
- Grønnstruktur - turveg
- friområde

som foreslått av Spor Arkitekter AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, datert 15.02.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

01/03 - 2011


Sigmund Omang
enhetsleder


Katharina Havig Solnørdal
saksbehandler

Forslagsstillers planbeskrivelse

Kristoffer Aamots gate, barnehage

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

Utarbeidet av: Spor Arkitekter AS
Forslagstiller: Avantor AS
Desember 2010

Innhold

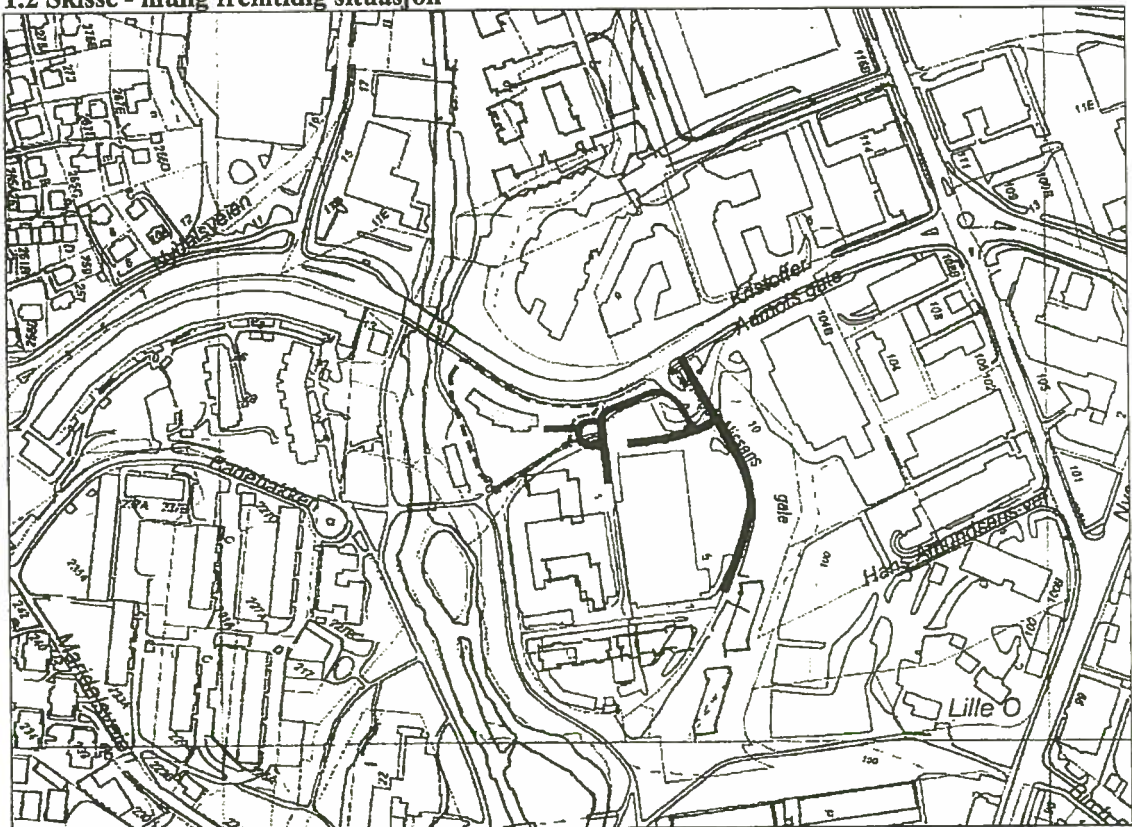
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	5
5. MEDVIRKNING.....	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	6
5.2 Forhåndsuttalelser.....	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	10
7. PLANSFORSLAG.....	13
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	15
9. ILLUSTRASJONER.....	16

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

I forbindelse med omregulering av flere eiendommer i Nydalen til boligformål (Nydalsveien 16-26, Sandakerveien 113-119, Fernanda Nissens gate 1, 5-7 og 10), vil det bli behov for flere barnhageplasser i strøket. Etter en vurdering av flere alternativer foreslås et område øst for Akerselva sør for Kristoffer Aamots gate regulert til barnehage. I tillegg til barnehagetomt omfatter også planforslaget turvei fra Akerselva til Kristoffer Aamots gate.

Arealet eies av Avantor AS, men forslaget fremmes i forståelse med utbyggerne av de andre eiendommene nevnt over. Samlet er det planlagt ca 550 boliger i disse prosjektene. Den økte barnehagekapasiteten som følge av planforslaget forutsettes å dekke behovet utløst av disse prosjektene.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger i Bydel 3, Sagene, øst for Akerselva og rett sør for Kristoffer Aamots gate. Området omfatter del av gnr. 77 bnr. 367, gnr. 77 bnr. 112 og gnr. 77 bnr. 109. Området grenser til friområdet langs Akerselva i vest og ligger ca 500 m fra T-banestasjonen i Nydalen.

Området består av en oppfylt haug som ligger som et ubrukt restareal mellom Kristoffer Aamots gate, Akerselva miljøpark og næringseiendommer.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Arealbruk tilgrensende områder

Området grenser i vest til friområder (Akerselva miljøpark). Eiendommene sør for planområdet benyttes til næringsvirksomhet. Fernanda Nissens gate 1 benyttes til verkstedsvirksomhet. Forslag til omregulering til boliger ble vedtatt av Bystyret 11.11.2009. Fernanda Nissens gate 3 benyttes i hovedsak til kontor og lagervirksomhet.

Natur- og ressursgrunnlaget

Akerselva med tilhørende parkdrag er svært viktig for friluftinteressene i naboområdene.

Landskap

Landskapsmessig inngår vestre del av planområdet i landskapsrommet langs Akerselva. Området framstår som en haug med bratte sider rett øst for flaten langs elva. Området har spredt busk- og krattvegetasjon, samt noen trær langs eksisterende turvei.

Mot vest grenser området til Akerselva miljøpark med tilhørende turveisystem.

Verneinteresser

Det er knyttet verneinteresser til miljøet langs elva. Mot elva, utenfor planområdet, er det et kraftig vegetasjonsbelte bestående av både høye løvtrær og lavere buskvegetasjon.

Det er ikke registrert noen kulturminner i området.

Miljøfaglige forhold

Planområdet er sør- og vestvendt og har gode solforhold. Tomten er lite eksponert for vind.

Området er del av det tidligere industriområdet i Nydalen. Det er kjent at det er noe forurensede masser i fyllingen.

Nordsiden av området er eksponert for trafikkstøy fra Kristoffer Aamots gate.

Trafikkforhold

Området har atkomst fra Kristoffer Aamots gate via Fernanda Nissens gate (som er privat felles avkjørsel).

Planområdet har god kontakt med gangveinettet langs Akerselva. Gangveien på østsiden av elva fra sør krysser Akerselva i bru rett sørvest for planområdet. Det er lagt til rette for, men ikke opparbeidet en videreføring av gangveien mot nord. Det er videre opparbeidet en tursti langs sørsiden av planområdet mellom Akerselva og F. Nissens gate 3, der den ender opp i interne trafikkarealer.

Kristoffer Aamots gate er opparbeidet med sykkelfelt og inngår i det overordnede sykkelrutenettet.

Risiko- og sårbarhet

Akerselva med tilstøtende grøntareal (Akerselva miljøpark) har høy verdi i rekreasjonssammenheng og som en sentral del av byens grøntstruktur. Naturverdiene knyttet til elva er en viktig del av dette. En utbygging kan representere fare for skader på elv og vegetasjon dersom det ikke tas forholdsregler mot dette.

Sosial infrastruktur

Det ligger flere barnehager i kort avstand rett vest for Akerselva (Badebakken barnehage, Mor Go'hjertas barnehage, Bjølsendumpa Barnehage og Montessorribarnehagen Solsikken avd. Maristova – alle innenfor en km fra planområdet).

Det planlegges i tillegg flere store barnehageutbygginger i nærområdet (innenfor 1 km avstand), bla. i Sandakerveien 102 mfl (Lillohøyden) øst for Fernanda Nissens gate.

Helsestasjon ligger i Nydalsveien.

Planområdet vil sogne til Lilleborg barneskole og Bjølsen barne- og ungdomsskole. Planlagt boligutbygging i Nydalenområdet vil føre til økt belastning på skolene i området. Det er foreslått at Sandaker skole nedlegges som videregående skole og brukes til en ny grunnskole. Ny videregående skole bygges i Nydalsveien 30C og ferdigstilles i februar 2011.

Det er fritidsklubb på Bjølsen. Nærmeste bibliotek er på Sandakersenteret. Ny videregående skole i Nydalsveien 30C skal også inneholde bibliotek og flerbrukshall. Voldsløkka er nærmeste idrettsanlegg. I tillegg er det idrettshall på Bjølsen; Bjølsenhallen (tidligere garasje Oslo Sporveier). Gangavstand til begge idrettsanleggene er ca 500 m.

Det er kort avstand til et bredt tilbud av private handels- og servicetilbud, bl.a. på Storo senter, Nydalen torg og Sandakersenteret.

Planområdet har svært et svært godt kollektivtilbud med buss og T-banestasjon i kort avstand.

Teknisk infrastruktur

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Det ligger offentlig avløpsledninger i Fernanda Nissens gate og langs Akerselva.

Ny hovedvannledning er akkurat anlagt i ytterkant av tomten mot Akerselva.

Estetikk og byggeskikk

Det nærmeste området i sør preges av blandet næringsbebyggelse. Planene for ny bebyggelse innebærer boliger i 6-8 etasjer.

Stedsutvikling

Planområdet ligger i et område der det pågår transformasjon fra næring til bolig i stort omfang.

Barns interesser

Med unntak av søndre del som er i bruk til turvei, er planområdet ikke benyttet eller egnet til bruk for barn i dagens situasjon.

Universell utforming

Ikke relevant i eksisterende situasjon.

Juridiske forhold

Fernanda Nissens gate 1 har i dag rett til atkomst over Fernanda Nissens gate 3. Atkomst til barnehagen sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i planforslaget for Fernanda Nissens gate 1.

4. PLANSTATUS**4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus****Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer**

Retningslinjene for barn og planlegging skal ha som målsetning at arealer og anlegg som brukes av barn skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal avsettes tilstrekkelig, store nok og egnede areal til barnehage. I nærområdet skal det finnes areal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er avsatt til felles areal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som er benyttet som lekeareal. Det samme gjelder ved omdisponeringer som fører til at de hensyn som er gitt i retningslinjenes punkt 5b ikke blir oppfylt.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025 har som mål at Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen. Oslo skal være en trygg by med god livskvalitet for innbyggerne. Kommune skal tilby brukertilpassede tjenester av høy kvalitet. Innbyggerne skal delta i byens utvikling. Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling

Kommuneplan 2004 har som målsetting at arealbruken i Oslo kommune skal bidra til å realisere visjonen: Hovedstaden Oslo- miljøby, kunnskapsby, kulturby, fjordby. Befolkningen skal tilbys godt tilrettelagt offentlig og privat service. Det skal legges til rette offentlig infrastruktur som barnehage.

Byutvikling skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Planen legger opp til økning av boligmassen. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges. I Arealdelen av kommuneplanen for Oslo foreslås området Nydalen – Storo – Sinsen som et innsatsområde der det tilrettelegges for konsentrert byutvikling. Deler av næringsområdene i området kan disponeres til boligformål.

Kommunedelplan for indre Oslo, 1998, forutsetter planområdet til omstillingsområde. Det innebærer flerfunksjonalitet med hovedvekt på høy boligandel. Det legges vekt på forholdet til Akerselva med gjennomgående turveinett og ivaretagelse av grøntområdene.

Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark, 1991, gir generelle retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling for områder langs Akerselva. Et klart mål for Miljøparken er å ta vare på naturverdiens opplevelses-, informasjons-, undervisnings- og rekreasjonsverdier. Utdrag fra retningslinjene (s 7): "Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevisse hovedgrepene... Viktige landskapstrekk skal bestå... Overganger bør markeres arkitektonisk... Viktige utsyn og siktlinjer må sikres. Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres." Det legges vekt på gangforbindelser.

Kommunedelplan for Nydalen, 1990. Nydalen forutsettes som byutviklingsområde med bredt spekter av virksomheter, bla industri, kontor, lager og boliger. Nydalen skal utvikles som viktig del av Akerselva Miljøpark og områdets viktige strukturerende elementer vektlegges i utviklingen.

Byøkologisk program har som målsetting at Oslo skal bevare og styrke sin blå-grønne struktur i samsvar med økologiske prinsipper. Regulerte friområder og andre viktige natur- og rekreasjonsområder i byggesonen skal beholdes.

Gjeldende regulering

S-3548, 28.08.96

- Friområde. Størrelsen på friområdet som foreslås omregulert er 2210 m².
- Offentlig trafikkområde (fortau, sykkelfelt, annet veiareal).

S-2255, 28.07.77

- Byggeområde for industri.

Pågående planarbeid

Plan- og bygningssetaten arbeider med forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring indre Oslo i samarbeid med berørte etater. Planen skal være avklarende i forholdet mellom byutvikling og bevaring. Planen har ligget ute til offentlig ettersyn, men er ikke politisk behandlet.

I naboområdene pågår planarbeid for transformasjon til boligområde. Forslag til reguleringsplan for naboeiendommene Fernanda Nissens gate 1 og Fernanda Nissens gate 5-7 og 10 ble godkjent i Bystyret 11.11.2009. Planinitiativ for Fernanda Nissens gate 3 ble innsendt 22. desember 2008. Sandakerveien 102-108 (Lillohøyden) ble vedtatt 14.11.2007.

Planinitiativ for Kristoffer Aamots gate ble sendt inn 27.11.2007. Oppstartsmøte ble gjennomført 6. august 2008. Planskisse ble innsendt 14. januar 2009.

5. MEDVIRKNING**5.1 Innspill ved kommunalt samråd**

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Sagene	23.01.2008	
2. Trafikketaten	18.12.2007	
3. Byantikvaren	19.12.2007	10.06.2008
4. Vann- og avløpsetaten	21.12.2007	
5. Hafslund Nett	21.12.2007	
6. Helse- og velferdsetaten	02.02.2008	
7. Friluftsetaten	07.01.2008	
8. Samferdselsetaten	04.01.2008	
9. Undervisningsbygg Oslo KF	21.12.2007	
10. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	21.12.2007	
11. AS Oslo Sporveier	13.12.2007	
12. Gravferdsetaten	12.12.2007	

Bydel sagene tar ikke stilling til forslaget før en har fått oversikt over erstatningsareal for tap av friområder, veireguleringer og andre plansaker som har betydning før denne saken blir avklart. Forurensede masser som befinner seg i grunnen i området må avklares.

Trafikketaten kommenterer at i reguleringsbestemmelsens § 5 bør det legges til at fem prosent av det totale antall parkeringsplasser tilrettelegges for forflytningshemmede. Dette er ikke et krav i parkeringsnormen, men anbefaling i gjeldene norm.

Byantikvaren påpeker at området har tilknytning til urgården O. Innenfor området til Lillo gård er det tidligere funnet automatisk fredete kulturminner. I nærliggende områder er det også gjort funn fra forhistorisk tid. På Fernanda Nissens 3 er det funnet spor datert tilbake til vikingtiden. Det kreves arkeologisk registrering, jevnfør kulturminnelovens § 9. Kravet er senere trukket tilbake.

Vann og avløpsetaten bemerker at det skal legges nye hovedledninger langs Akerselva. Dette kan påvirke bebyggelsen innenfor planområdet. Det må ikke være bebyggelse innefor fem meter fra

hovedledning. Overvann skal håndteres lokalt. Dette kravet må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Hafslund Nett har anlegg i området og vedlegger informasjon om veibelysning og kartskisse.

Helse- og velferdsetaten minner om at området er registrert som en fylling etablert av Christiania Spigerverk. Det er avdekket forhøyede konsentrasjoner av tungmetaller. Alle eiendommer hvor det skal etableres barnehage må undersøkes for forurensning i henhold til SFT-veileder TA2261 og TA2262. Det må utføres tiltak mot radon. Støy fra Kristoffer Aamots gate kan overskride grensen for gul sone selv om det settes opp skjerm/voll. Støyforhold må kartlegges og det må eventuelt utføres avbøtende tiltak. Planområdet kan også være utsatt for luftforurensning. Uteoppholdsareal må plasseres så langt som mulig unna veien, helst femti meter. Det må brukes partikkelfilter i bygninger og inntaksluft må hentes lengst mulig unna Kristoffer Aamots gate.

Friluftsetaten understreker betydningen av å ta vare på friluftsliv og natur, og å unngå bygging i 20-metersbeltet. Vegetasjonsbeltet på 20 meter må sikres. Etaten anbefaler ikke at et så stort friområde omreguleres til byggeformål. Det påpekes at det mangler erstatningsareal for 140 m² friområde. Det bør være fullverdig erstatningsareal; av minst samme størrelse av det som omreguleres, og det bør ligge i nærheten av planområdet.

Samferdselsetaten har foreløpig kommentarer, og påpeker at det er høy trafikk i Kristoffer Aamots gate (YDT 13900, registrert september 2007). På grunn av ventet trafikkvekst som følge av flere boliger i området stilles det spørsmål ved om planområdet er egnet for barnehage. Det må være fysisk skille mot fortau i Kristoffer Aamots gate. Det må redegjøres for trafikale konsekvenser som en følge av tiltaket. Henting og levering må skje på egen grunn. Etaten informerer også om mulig krav til veiopparbeidelse, parkeringsnormer, byggegrense fra offentlig vei og mulig unntak fra dette, bredde på gang/-sykkelvei (må være tre meter, samt to meter skulder), skjerming mot støy- og luftforurensning samt krav til avkjørsel.

Undervisningsbygg Oslo KF, eiendoms- og byfornyelsesetaten, AS Oslo Sporveier og Gravferdselsetaten kjenner ikke til forhold av betydning for dette planinitiativet.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

De tre pågående plansakene; Kristoffer Aamots gate - barnehagetomten, Fernanda Nissens gate 1 og Fernanda Nissens gate 5-7 og 10, medfører et tilskudd av friområde. Krav til erstatningsarealer er oppfylt, se under Friområde i kap.6.

Grunnforholdene er kartlagt, se eget vedlegg og kap. 6. På utendørs lekearealer bør forurensning i grunnen isoleres ved overdekning og ev. fiberduk. Det vil ikke være behov for å fjerne masser under det planlagte bygget. Radonmålinger gjort i bydel Grefsen-Kjelsås viser få overskridelser av tiltaksgrensen. Radonfaren ansees som liten. Det anbefales å ta forholdsregler ved målinger i nærliggende bygninger og ev. nødvendige byggetekniske tiltak.

Parkering for forflytningshemmede vil bli innpasset.

Byggegrener kan tilpasse seg vannledningen. Krav til lokal overvannshåndtering innarbeides i bestemmelsene.

Støy og luftvurderinger er utført, se eget vedlegg og kap.6. Rapportene viser at man oppnår tilfredsstillende forhold for planlagt byggeformål. Konkrete løsninger og tiltak vil inngå som del av rammesøknad.

Trafikkanalyse er gjennomført, se eget vedlegg og kap. 6. Barnehagen vil medføre liten økning i trafikken. Byggegrenser og veibredder er justert.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Trafikketaten	09.09.2008
2. Helse- og velferdsetaten	17.09.2008
3. Samferdselsetaten	25.09.2008
4. Byantikvaren	02.10.2008
5. Friluftsetaten	02.10.2008
6. Vann- og avløpsetaten	03.10.2008
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	17.09.2008
8. Hafslund Fjernvarme	09.09.2008
9. SIVARK/Ticon Nydalen AS	16.09.2008

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Trafikketaten mener det bør stå i bestemmelsene at 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflyningshemmede. Det er ikke et krav i parkeringsnormen. Planen legger til rett for forflytningshemmede, og da bør parkeringsplassene gjøre det.

Helse- og velferdsetaten fremholder at mesaninetasjens fasade mot Kr. Aamots gate vil ligge i "rød sone" og er dermed ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Støyforholdene må kartlegges med hensyn på veitrafikkstøy og fra industri. Der nivåene ved uteområdene ev. overskrider grensen for "gul sone" må det gjennomføres avbøtende tiltak. For å sikre godt inn klima bør det innstalleres partikkelfilter. Av helsemessige hensyn bør utearealer legges så langt vekk fra vei som mulig.

Samferdselsetaten minner om at deler av offentlig vei forbi planområdet ikke er opparbeidet iht regulering. Det kan bli stilt krav om opparbeidelse til og langs eiendommen. Parkering (både for biler og sykler) skal være iht en til hver tid gjeldene parkeringsnorm. I forhold til trafikkbelastning stiller etaten spørsmålstegn ved planområdets egnethet som barnehage. Reguleringsbestemmelsene må stille krav til støyskjerming iht Miljøverndepartementets skriv T-1442 og krav til luftforurensning iht nasjonale mål. Byggegrense til offentlig vei bør være 15 meter. Det kan gis dispensasjon med 6-8 meter fra hovedvei og 5 meter fra gang- og sykkelvei. Byggegrensen må dermed økes fra 5 til 6 meter.

Gang- og sykkelvei

Bredde på offentlig gang- og sykkelvei må være minst 5 meter mot byggeområder og fellesområder. G/S veien må føres gjennomgående forbi barnehagen. Det må ikke legges opp til kryssende trafikk. Foreslåtte trase for G/S vei har uforholdsmessige krappe svinger. Tverr- og lengdeprofil må fremlegges. Det forutsettes at opparbeidelse sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Traseen bør forlenges vestover for reguleringsmessig sammenknytning med regulert trase over Akerselva. Dersom det er vanskelig å tilfredsstille utformingskravene og offentlig formål ønskes, må friområde-turvei legges stil grunn.

Felles avkjørsel

Det må anlegges fysisk skille (1 meter) mellom felles avkjørsel og Kristoffer Aamots gate. Kravet må fremgå av reguleringsbestemmelsene. Felles avkjørsel oppfattes som utflytende og det er vanskelig å oppfatte planlagt kjøreatkomst til byggeområdet. Etaten legger til grunn at avkjørsel til offentlig vei (Kr. Aamots gt.) planlegges via tidligere regulert avkjørsel (F. Nissens gt.). Planområdets tilknytning til Fernanda Nissens gate må trekkes så langt sør at det ikke oppstår fare for tilbakeblokkering mot Kristoffer Aamots gate. Det minnes om sikt- og stigningsforhold iht normer og plassering mest mulig vinkelrett på offentlig vei. Bredde for avkjørsel til barnehage skal være maks 4-5 meter.

Det må redegjøres for konsekvenser av utnyttelsen ift trafikkforholdene. Det forventes at levering/henting av barn skjer på egen grunn. Samferdselsetaten påpeker mangler av eksisterende forhold i kartet. Veibredder mm må målsettes på kartet.

Byantikvaren vurderer det slik er at planarbeidet ikke berører registrerte nyere tids kulturminner. Krav om arkeologisk registrering er frafalt, eget brev til Spor Arkitekter datert 10.06.2008. Byantikvaren minner om stans av arbeid ved ev. funn av mulig automatiske fredete kulturminner.

Friluftsetaten viser til eget møte med forslagstiller (23. september). De er positive til omreguleringen, fordi man samlet gjennom planforslagene for Kristoffer Aamots gate og Fernanda Nissens gate 1 oppnår overskudd av friområder. Etaten ønsker en kart som viser oversikt over friområdene.

Vann og avløpsetaten er i slutfasen for anlegg av vannledning over tomten. Ledningen er ikke innmålt eller vist på offentlige kart ennå. VAV krever minimum 4 m avstand til bygg og konstruksjoner.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus kreves dokumentasjon på at anbefalte grenseverdier for støv overholdes. Laveste parkeringsnorm anbefales for å redusere trafikk og forurensning. Det vises til Rikspolitiske retningslinjer (RPR b/u) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og kommunes rolle i organiseringen av prosessen for at alle parter skal bli hørt. De minner om barnerepresentanten i bydelen. Videre etterlyses opplysninger om kvaliteten på erstatningsarealene iht RPR b/u. Kommunen må beskrive kvaliteten og bruksmulighetene på erstatningsarealene. Risiko- og sårbarhetsanalyse kreves.

Hafslund Fjernvarme informerer om at eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

SIVARK på vegne av Ticon Nydalen AS informerer om at de arbeider med utvikling av Fernanda Nissens gate 3. Planinitiativ blir trolig sendt inn i løpet av høsten. De ser utfordringer knyttet til atkomstsituasjonen og mener at den berører både barnehagen i Kristoffer Aamots gate, Fernanda Nissens gate 1 og 3. De bidrar gjerne til løsninger som kan fungere for alle og foreslår at Spor Arkitekter innkaller til møte.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Forslagstiller gjør oppmerksom på at kommentarene er skrevet iht Plan- og bygningslov som gjaldt på det tidspunktet. Begreper iht ny PBL (vedtatt 1.07.2009) er skrevet i parentes. Støyrapport viser at støvforholdene kan tilfredsstilles ved byggetekniske tiltak. Dette gjelder for fasade på mesaninetasjen mot Kristoffer Aamots gate og gavlveggene. Beregninger viser at uteområdene mot sydvest tilfredsstillende grenseverdien uten tiltak, se eget vedlegg og under kap.6

Rapport om luftforurensning viser at luftforurensningsnivået ligger under grenseverdi i Nye nasjonale mål, se egne vedlegg og under kap.6. Partikkelfilter vil bli installert. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til støyskjerming.

Trafikkanalyse er gjennomført, se eget vedlegg og under kap.6. Parkeringsdekning vil være iht en til hver tid gjeldende norm og med 5 % for forflytningshemmede. Parkering løses på egen grunn.

Gangveien foreslås regulert til friområde-turvei (grønnstruktur-turvei). Turveien er plassert i forhold til dagens gangvei. Forslagstiller ønsker i minst mulig grad å redusere barnehagetomten. En utvidelse fra 4 til 5 meter bredde er forslått med 0,5 m mot barnehagen og 0,5 m mot nabo Fernanda Nissens gate 1 i sør. Mot felles avkjørsel er turveitraseen justert. Det medfører at planforslaget for Kristoffer Aamots gate overlapper noe av planforslaget til Fernanda Nissens gt.1.

Formålet felles avkjørsel utgår i planforslaget. Det er ivaretatt og innregulert i planforslaget for Fernanda Nissens gate 1. Forslagstiller kommenterer derfor ikke uttalelser som går direkte på formålet felles avkjørsel.

Forslagstiller er kjent med prosedyrene ved ev. funn av kulturminner.

Oversikt over samlet friområder er vist som egen illustrasjon i kap.6. Bydelen har ikke gitt forhåndsuttalelse. Erstatningsarealene som finnes i planene for Fernanda Nissens gt. 1 og Fernanda Nissens gt. 5-7 og 10 har bedre kvalitet enn eksisterende friområdet som omreguleres til barnehage.

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utført, se eget vedlegg og under kap.6. Det er definert 4 hendelser som representerer "høy risiko". Disse kan enkelt reduseres til akseptabelt nivå.

Byggegrense til ny vannledning lar seg innpasse. Forslagstiller er kjent med tilknytningskrav til fjernvarme.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

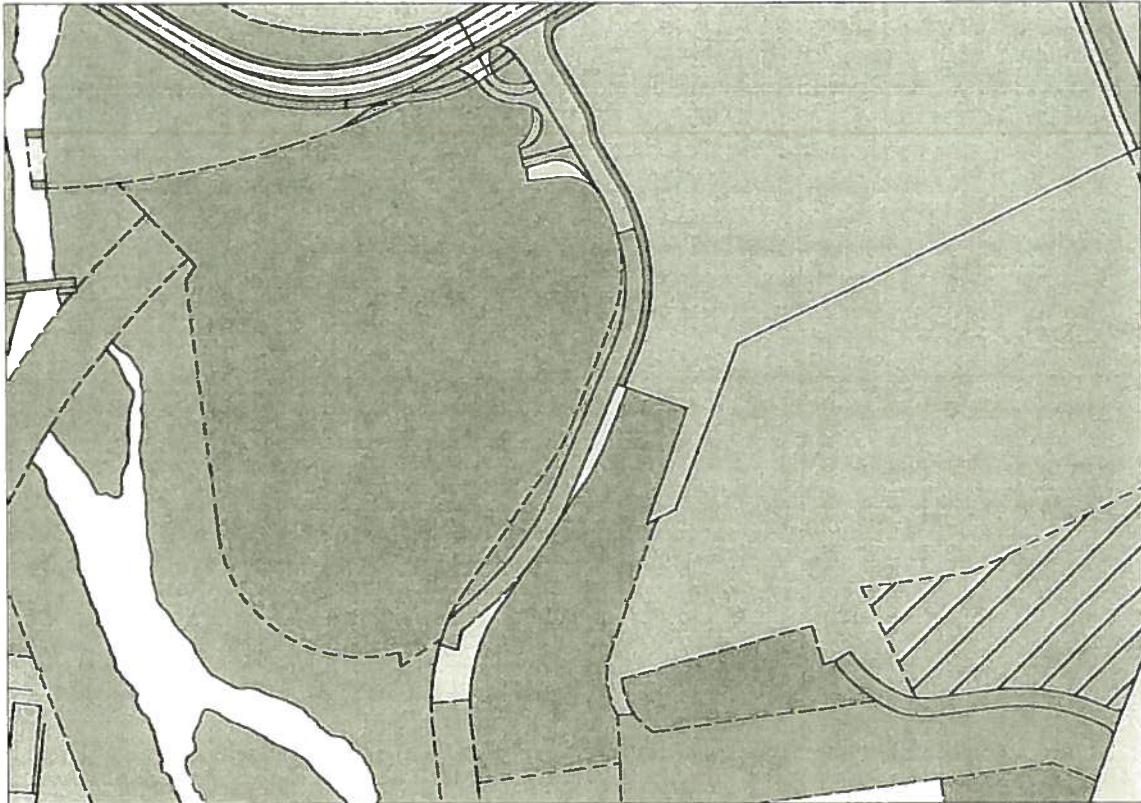
Planforslaget gir mulighet til å ta i bruk et ubenyttet område til barnehage. Forslaget vil samtidig gi en forbedret løsning på gangforbindelsen mellom Kristoffer Aamots gate og Akerselva.

Forslaget bygger på at bebyggelsen legges inn i terrenget ved at eksisterende skråning mot Kristoffer Aamots gate beholdes og danner en støyvoll mot veien. Mot sørvest senkes terrenget og danner barnehagens uteareal.

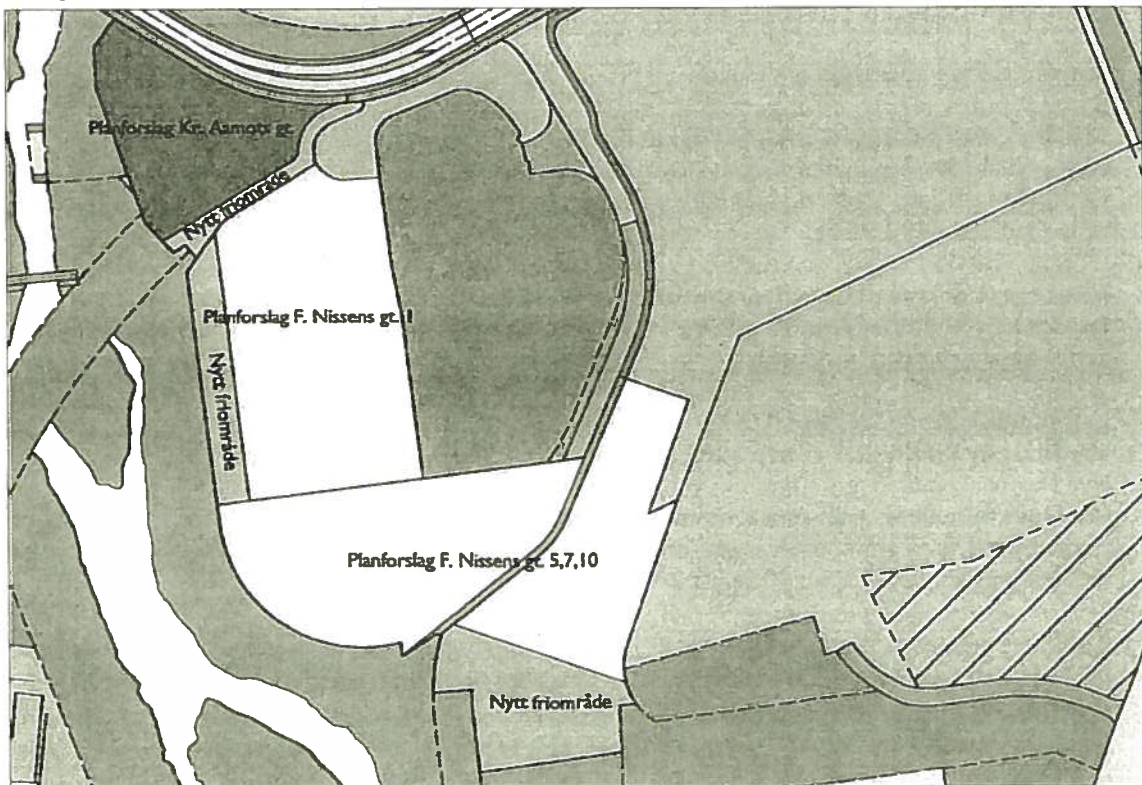
Friområde/grønnstruktur og erstatningsareal økes

Barnehagetomten ligger dels på areal regulert til friområde, dels på areal regulert til industri. Friområdedelen utgjør 2112 m². Omreguleringen fra friområde kan forsvares da det i planene for naboeiendommene Fernanda Nissens gate 1 og 5-7 og 10 er fremmet forslag om omregulering fra industri til friområde. Planene gir utvidet turvei/park mot Akerselva og utvidelse av turveien ved Lillo gård. Disse to planforslagene gir et tilskudd på friområder som utgjør 944 m² (FN gt.1) + 2069 m² (FN gt. 5-7 og 10).

I planforslaget for Kristoffer Aamots gate omreguleres 2112 m² friområde til barnehage. Samtidig omreguleres 379 m² industriområde til grønnstruktur turvei. Det er gangveien (369 m²) samt en liten resttrekant mot vest (10 m².) Det betyr at når vi ser planene i sammenheng får vi et tilskudd i området på 1280 m² friområde/grønnstruktur turvei/park.



Tidligere situasjon - reguleringsformål



Fremtidig situasjon - erstatningsarealer som nye friområder/grønnstruktur – turvei/park

Planavgrensningen justeres

Planforslagets avgrensning i sør forholder seg til eksisterende gangvei. Denne avgrensningen har ligget til grunn i hele prosessen. Planforslaget for naboeiendommen Fernanda Nissens gt.1 så først bort fra den eksisterende gangveien og fulgt i stedet gammel eiendomsgrense. Grensen gikk delvis inn på gangveien, som i planforslaget for Kristoffer Aamots gate er foreslått til grønnstruktur – turvei. Forslagsstiller mener at det er svært viktig å opprettholde størst mulig barnehagetomt og lekeareal for barna. Derfor legges gangveien fortsatt til grunn for avgrensning. Grønnstruktur - turvei er utvidet med 1 meter langs avgrensningen i sør iht kommentarene fra Samferdselsetaten. Utvidelsen tas med 0,5 m fra byggeområdet for barnehagen og 0,5 m fra byggeområdet for boligene i naboforslaget. Forslagsstiller finner det naturlig at begge planforslagene legger til rette for turveien. Det betyr at planforslagets avgrensning er utvidet med 0,5 m mot sør. Avgrensningen er tilsvarende justert mot felles avkjørsel i øst for å få bredere turvei. Plankartet for Fernanda Nissens gate 1 har i ettertid (etter bemerkning fra forslagstiller) blitt justert slik at planene nå er omforent med sammenfallende grenser.

Trafikksituasjonen endres lite

Trafikkanalyse, se eget vedlegg, er utført av COWI. Planforslaget vil medføre mer trafikk i området, men i forhold til trafikkgenereringen fra de omkringliggende utbyggingsområdene, vil bidraget fra barnehagen isolert sett være beskjedent. Med den planlagte utbyggingen i området antas Kristoffer Aamots gate å ha ÅDT (årsdøgnetrafikk) på omkring 12.200 i 2018. Barnehagen utgjør ca. 0,5 % av økningen. I Fernanda Nissens gate forventes ÅDT opp mot 2.500. Barnehagen utgjør 6 % av økningen.

Planforslaget innebærer en forbedring for gående og syklende ved at det etableres en god tilknytning til turdraget ved Akerselva. Avkjørsel fra Kristoffer Aamots gate til Fernanda Nissens gate, som inngår i vedtatt planforslag for Fernanda Nissens gate 1, vil få bedret utforming i forhold til gjeldende regulering og opparbeidelse. Trafikksikkerheten vurderes samlet å bli bedre etter gjennomføringen av planforslagene på grunn av bedre gang- og sykkelforbindelse og oppstramming av avkjørsel for Fernanda Nissens gate fra Kristoffer Aamots gate.

Støyforhold kan tilfredstilles

Støyvurdering, se eget vedlegg, er utført av COWI. Trafikktallene innebærer noe usikkerhet. Imidlertid skal det relativt store feil til i trafikkmengden for at det slår ut på de beregnede støyverdiene. Beregningene viser at støynivået på uteareal for barnehagen tilfredstiller grenseverdien L_d 55dB uten tiltak. Dette skyldes at den planlagte støyvullen og barnehagebygningen i seg selv gir tilstrekkelig støyskjerming.

Med hensyn til krav til innendørs støynivå vil det være nødvendig med tiltak i øverste etasje på fasaden mot Kristoffer Aamots gate og gavlveggene. Vindusarealene mot veien kan begrenses for å unngå høye lydkrav til vinduene.

Luftforurensning under grenseverdier

Vurdering av luftkvalitet, se eget vedlegg, er utført av COWI. Miljøverndepartementet anbefaler at Nye Nasjonale mål legges til grunn i vurderinger av arealbruk og andre planspørsmål. SFTs forskrift til lokal luftkvalitet bør også være et referansegrunnlag, men SFTs anbefalte verdier er vanskelig å oppnå i store byer. Det er gjort beregninger for punkter i ulike avstander fra veiene. En har lagt til grunn at andelen piggfire dekk utgjør 70 % i år 2018.

Konklusjonen er at planområdet har et luftforurensningsnivå som ligger under grenseverdier for Nye nasjonale mål. Det er derfor ingen grunner til å gjøre spesielle tiltak. Generelt anbefales likevel at luftinntak til ventilasjonssystemene legges høy (på tak) og lengst mulig unna mest trafikkerte vei. Mest brukte utearealer for opphold anbefales også plassert lengst mulig unna trafikkert vei og parkeringsarealer. Arealer utenfor byggegrensen mot trafikkert vei skal ikke benyttes som utearealer pga luftkvaliteten.

Forurenset grunn kan sikres

Undersøkelser og vurdering, se eget vedlegg, er utført av COWI. Kartleggingen er gjort iht Forurensningsforskriften og SFT-veiledning 99:01. I forbindelse med bygging av ny Kristoffer Aamots gate på 90-tallet ble det deponert masser fra Christiania Spigerverk. Området har trolig vært deponi også tidligere for verket. Prøver er utført ved sjaktning med gravemaskin i den oppfylte haugen mot Kristoffer Aamots gate og i flaten mot Akerselva.

I forbindelse med veibyggingen ble massene i avfallshaugen utsatt for utlekkings tester. Rapporten konkluderte med at svært lite tungmetaller ville lekke ut. Avfallet ligger over grunnvannstanden og det forsterker konklusjonen. Spredning av forurensning til omgivelsene gjennom grunnvann anses derfor ikke som et problem.

I forhold til utemiljø er det funnet overskridelser av akseptverdier for flere tungmetaller og organiske forbindelser. Området må derfor sikres på en tilfredsstillende måte i forhold til forurensete masser. Lekearealene krever risikoreduserende tiltak. Det kan være isolering i form av overdekning med rene masser og ev. underliggende fiberduk.

I forhold til innemiljø er det ikke funnet konsentrasjoner av miljøgifter som overskrider akseptverdier som begrenser at det kan bygges på arealet. Dvs at det ikke er behov for å fjerne masser under det planlagte barnehagebygget. Det er mulig å anvende massene i haugen som støyskjerm mot Kristoffer Aamots gate, i bakkant av barnehagen. Massene må tildekkes og området må sikres i forhold til fare for ras. Det må avklares nærmere om en slik løsning må vurderes etter avfallsforskriftens kap.9, Deponering av avfall.

7. PLANSFORSLAG

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til:

Bebyggelse og anlegg - barnehage
Grønnstruktur - turvei

Grad av utnyttning og høyder

Det foreslås en tillatt utnyttelse på BRA inntil 800 m². Bebyggelsen høyde kan være inntil åtte meter over ferdig planert terreng mot sør. Mot nord kan gesims være inntil tre meter høyere (jf. prinsippsett i kap 9).

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og gesimshøyder. Nordvestre hjørne ligger nærmest Akerselva, men byggegrensen er satt slik at det er mer enn 20 meter til elva.

Landskap

Det er krav om utomhusplan der det skal gjøres rede for nytt og framtidig terreng samt beplantning.

Miljøfaglige forhold

Bestemmelsene har krav om at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy skal tilfredsstilles. Dette vil gjelde både innendørs og utendørs nivå.

Det er videre krav om at grunnen skal undersøkes og kartlegges med tanke på forurensninger og at avbøtende tiltak skal forelegges forurensningsmyndigheten for godkjenning. Grunnundersøkelser utført i planfasen viser forurensete masser (tungmetaller og organiske forbindelser) i eksisterende jordhaug. Disse foreslås delvis fjernet og delvis isolert.

For å sikre at alle miljøaspekter blir ivaretatt er det satt krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram for byggefasen.

I utomhusplanen skal det bl.a. gjøres rede for håndtering av overvann.

Planen legger til rett for at barnehagen får gode sol – og lysforhold. Det er åpnet og fritt mot sør/sørvest der barnehagen vil få leke- og uteområder.

Trafikkforhold

Atkomst til barnehagen blir via felles avkjørsel knyttet til Fernanda Nissens gate. Avkjørselen er med i vedtatt planforslag for Fernanda Nissens gate 1. Avkjørselen betjener også Fernanda Nissens gate 3.

Det reguleres grønnstruktur - turvei mellom gangveinettet langs Akerselva og fortau langs Kristoffer Aamots gate.

Parkeringsplasser skal avsettes iht. en hver tid gjeldende parkeringsnorm og med 5 % for forflytningshemmede. Det skal avsettes en parkeringsplass for forflytningshemmede. Plassene kan ligge på bakkenivå.

Risiko- og sårbarhet

ROS – analysen, se eget vedlegg, viser at det er identifisert 4 hendelser som representerer en ”høy risiko”. Disse hendelsene er ras, forurensning og ødeleggelse av miljø i omgivelsene og brann i barnehagen. Hendelsene er av en slik karakter at risiko enkelt og kostnadseffektivt vil kunne reduseres til akseptabelt nivå. De fleste tiltakene vil kunne ivaretas gjennom beredskapsplaner, driftsrutiner, FDV etc. Det er foreslått krav i reguleringsbestemmelsene for å hindre forurensning av Akerselva i byggefasen.

Radonmålinger viser få overskridelser av tiltaksgrenser i bydel Grefsen-Kjelsås. Det anses derfor som lite sannsynlig at radon utgjør en fare ved planlagt utbygging.

Sosial infrastruktur

Forslaget sikrer barnehagetilbudet for de planlagte boligprosjektene i området. Boliger i Fernanda Nissens gate 1, 5-7 og 10 vil utgjøre omkring 290 boliger. Nydalsveien 16-26 utgjør ca 150 boliger og Sandakerveien 113-119 ca. 110. Til sammen 550 boliger. 4 avdelings barnehage vil gi plass til 60-70 barn. Det er antatt et behov for 1 barnehageplass per 10 leiligheter. Det vil tilsvare ca. 56 barn.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen holdes i 1- 2 etasjer med lavest høyde mot Akerselva og vil underordne seg hovedformene i landskapet. Volumet er beskjedent i forhold til planlagte omkringliggende boliger.

Barns interesser

Planen innebærer krav om opparbeiding av utearealet i barnehagen. Erstatningsarealer for omregulering fra friområde til område for bebyggelse og anlegg -barnehage er innlemmet i reguleringsplanene for Fernanda Nissens gate 1, Fernanda Nissens gate 5-7 og 10 og Kristoffer Aamots gate, se for øvrig kap.6 under Friområde og erstatningsarealer.

Universell utforming

Planene legger til rette for at både bygning og utearealer kan utformes for funksjonshemmede.

Juridiske forhold

Iht. reguleringsbestemmelsene skal følgende være ferdig opparbeidet før området tas i bruk:

- Felles avkjørsel
- Turvei
- Utearealer
- Støyskjermingstiltak

Interesse motsetninger

Planforslaget for barnehagen gikk noe inn på planforslaget for Fernanda Nissens gate 1. Byggeområde for bolig ble litt redusert, men det vil ikke ha betydning for fremtidig prosjekt. Dette er bekreftet i brev fra forslagsstiller for Fernanda Nissens gate 1 og er senere tatt til følge ved justering av plankartet.

Ticon Nydalen AS ber i henvendelse til Byrådsavdelingen om at regulerings sakene i området stanses i påvente av utarbeidelse av reguleringsendring for egen eiendom, Fernanda Nissens gate 3. Rådhuset har sendt forespørsel om kommentar til Plan- og bygningsetaten. PBE har i svarbrev til Byrådsavdelingen sagt at de ikke ser noen grunn til å stanse pågående plansaker.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planen er i tråd med kommunens overordnede planer og mål for byutvikling. Utbyggingen vil være i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, ved at byggesonen fortettes på en gunstig måte nær en kapasitetssterk kollektivlinje (T-baneringen).

Natur- og ressursgrunnlaget

Det forutsettes gjennomført sikringstiltak for ras og å hindre forurensing til elva i byggefasen.

Landskap

Fordi bebyggelsen underordner seg hovedformene i landskapet, vil konsekvensene for landskapet være små.

Verneinteresser

Forslaget har ingen konsekvenser for kulturminner.

Miljøfaglige forhold

Det regnes med forslaget ikke vil ha virkning for biologisk mangfold. Etablering av barnehage vil medføre opprydding og kontrollert utskiftning og isolering av masser.

Trafikkforhold

Forslaget vil føre til noe økt trafikk i krysset mellom Fernanda Nissens gate og Kristoffer Aamots gate. Dette utgjør en svært liten del av den totale økningen som følge annen planlagt utbygging i området. Kapasitet og kryssutforming er vurdert i trafikkanalyser utarbeidet i forbindelse med både dette planforslag, samt Fernanda Nissens gt 1 og for Sandakerveien 102-108.

Forslaget vil gi en mer trafiksikker gangforbindelse mellom Akerselva og Kristoffer Aamots gate.

Risiko- og sårbarhet

Det forutsettes gjennomført sikringstiltak for å hindre forurensing til elva i byggefasen. Radonfaren ansees som liten. Forholdsregler kan likevel tas i forbindelse med byggesak ved kartlegging i nærliggende bygninger og ev. nødvendige bygningsmessige tiltak.

Sosial infrastruktur

Forslaget legger til rette for utbygging av flere barnehageplasser og sikrer barnehagetilbud for de planlagte boligprosjektene i området.

Estetikk og byggeskikk

Kravene som er stilt til høyde og utforming av bebyggelsen vil sikre at overordnede landskapstrekk ikke påvirkes.

Barns interesser

Utearealet i barnehagen vil være tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid. Tilgjengelig areal for lek i området blir derfor utvidet.

Universell utforming

Forslaget vil kunne bidra til et bedre barnehagetilbud for funksjonshemmede barn.

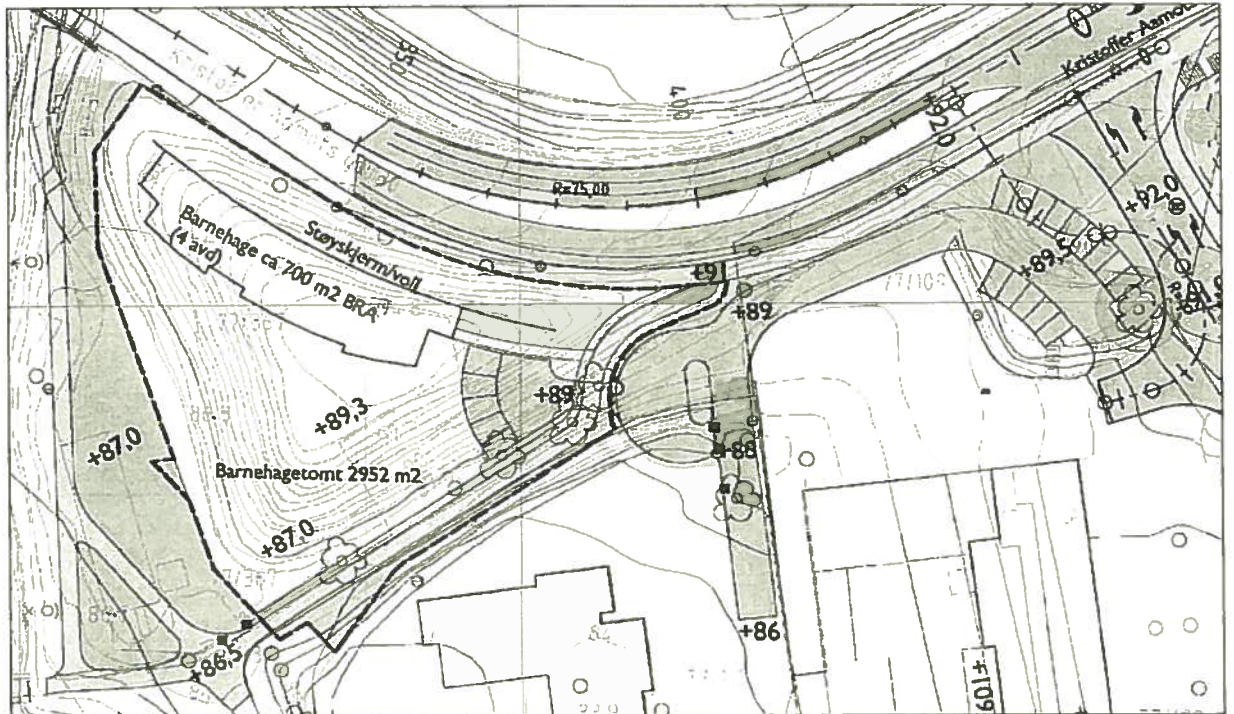
9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

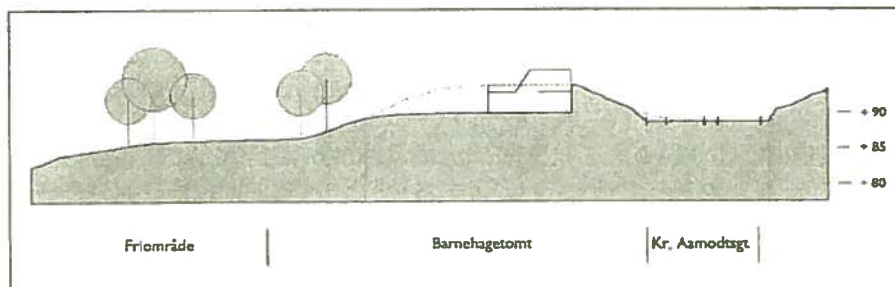
Illustrasjonsplanen viser hvordan bebyggelsen kan legges i en bue langs Kristoffer Aamots gate. Terrengformen og bygningskroppen i seg selv fungerer som støyvoll. Innganger og utareal legges til den skjermede siden mot sør.

Illustrasjonsplanen viser en 4 avdelings barnehage. Den vil kunne romme fra 60-70 barn, avhengig av aldersfordelingen. Hovedplanet legges på bakkenivå, mens enkelte bifunksjoner kan legges i en mesaninetasje mot nord.

Utearealene heller mot sør og grenser til friområde og Akerselva. Det gir fin kontakt og god tilgjengelighet til friområdene/grønnstrukturen og turveiene.

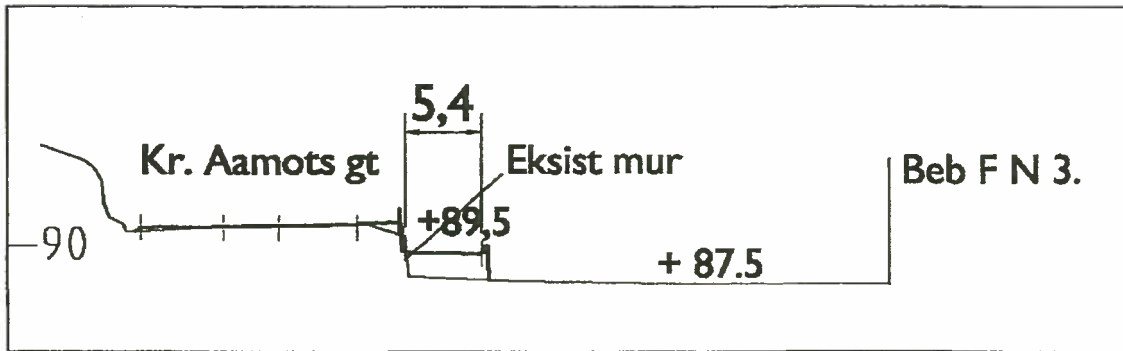


Illustrasjonsplan, målestokk 1:1000



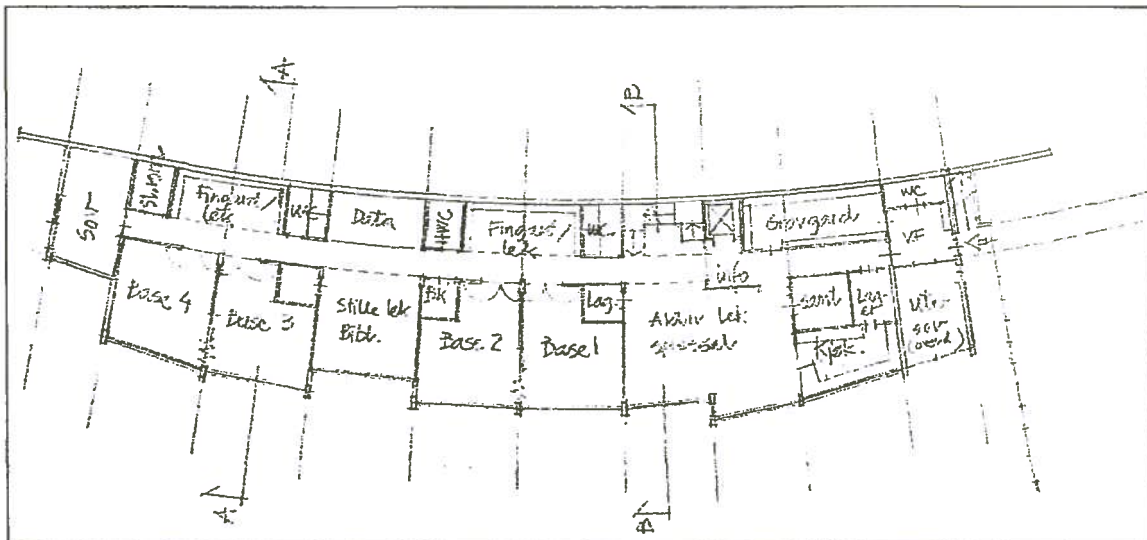
Snitt(prinsipp) gjennom bebyggelsen, målestokk 1:1000

Atkomstveien (felles avkjørsel) vil bli liggende på et mellomnivå med støttemur mot fortau og mot manøvreringsplassen for F. Nissens gate 3.

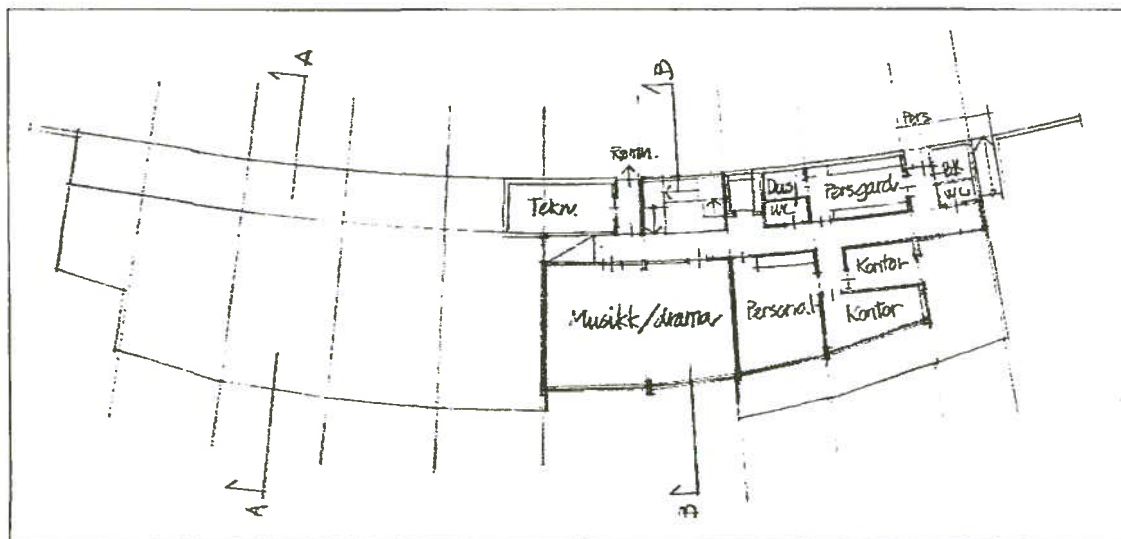


Snitt i atkomstvei, målestokk 1:500

Hovedfunksjoner som basene, spisesal, kjøkken, soverom og lignende vil være plassert i 1. etasje. De ulike funksjonene vil ha mulighet for direkte utgang til utearealene mot sør. Bifunksjoner som musikk/dramarom samt teknisk rom og personalavdeling etableres i 2. etasje/mesanineetasje.

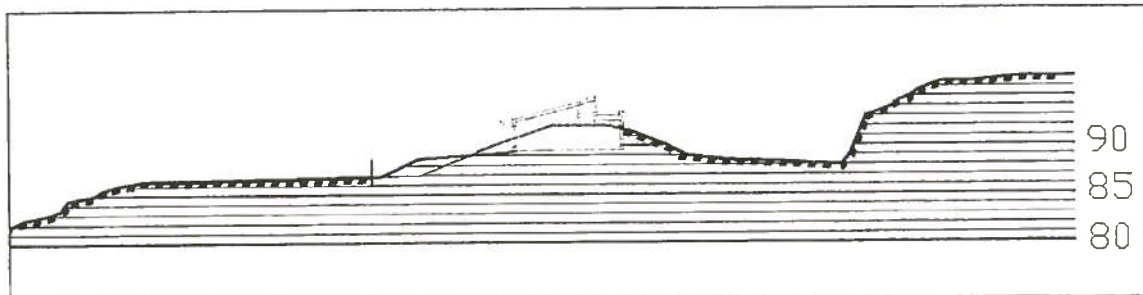


Plan skisse 1. etasje, målestokk 1:400

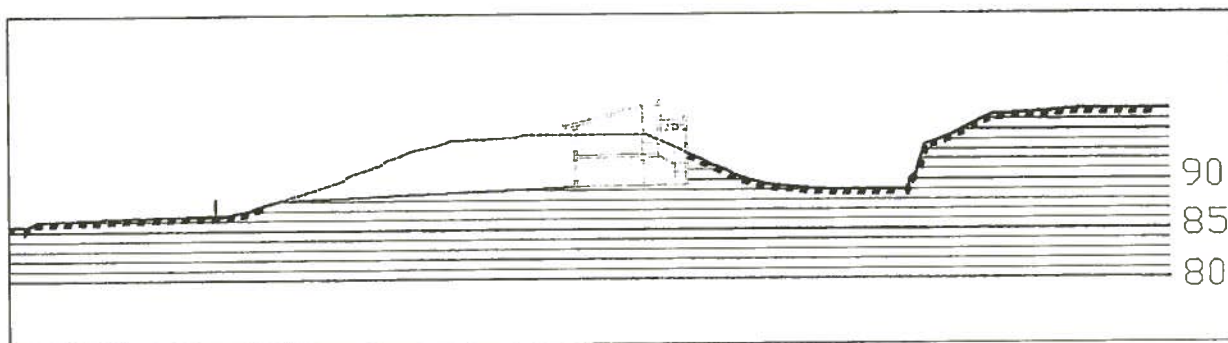


Plan skisse 2. etasje, målestokk 1:400

Bygningens utforming vil sammen med terrenget skape en støyskjerm/voll mot Kristoffer Aamots gate. Snittene viser hvordan eksisterende jordvoll i hovedsak fjernes, men beholdes i nord langs gaten.

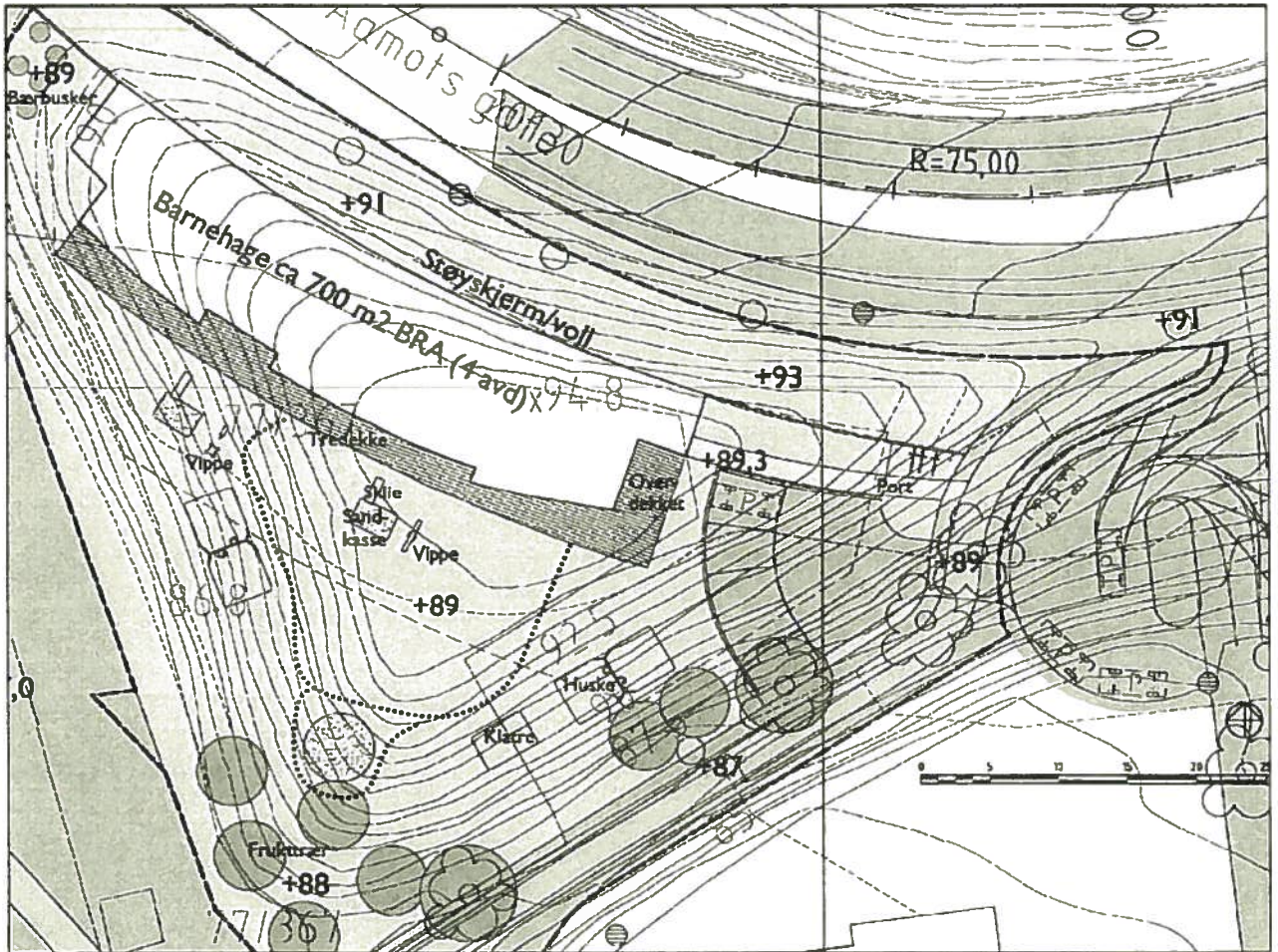


Snitt A-A



Snitt B-B

Skisse til utomhusplan viser hvordan utearealene kan opparbeides. Barnehagen kan få gode leke og utearealer med variert møblering og beplantning. Parkering kan løses på egen tomt. Det er i tillegg mulighet for stopp for å hente og bringe på felles snuplass med naboeiendommene.



Utomhusplan 1:500

2. SAMRÅDSINNSPILL



Oslo kommune
Bydel Sagene
Bydelssjefsambandet

1

UTSKRIFT AV MØTEBOK, 23.01.2008

6. BYK-sak 08/3 Planinitiativ for omregulering til barnehage – Del av Fernanda Nissens gate 1

Bydelssjefsambandets forslag til vedtak:
Bydelssjefsambandet slutter seg til bydelssjefsambandets uttalelse av 02.01.2008.

Bydelssjefsambandets behandling:
Kristina Aas Fure (AP) fremmet følgende forslag til vedtak:

Bydelssjefsambandets komitee ønsker ikke å realitetsbehandle denne saken før avgjørende saker om veireguleringer er klarlagt, komiteen har fått full oversikt over etableringsmuligheter for tap av friområder og andre planinitiativer som har betydning for denne saken blir avklart.

BU har i vedtaksvedtak V28 i budsjettbehandlingen bedt administrasjonen om å komme tilbake til BU med en oversikt over barnehageprosjekter i bydelen. Bydelssjefsambandets komitee ber om at planinitiativet for Fernanda Nissens gate 1 tas med i totalvurderingen sammen med de andre prosjektene i bydelen slik at vi kan få en orientering.

Det bør avklares hva som befinner seg i grunnen, som er en gammel industrifylling.

VOTERING:

Kristina Aas Fure (AP) sitt tilleggsforslag ble vedtatt med 6 stemmer (ZAP/1/SV/H/V/R) mot 1 stemme (1/RRP).

Bydelssjefsambandets forslag til vedtak fikk med 6 stemmer (ZAP/1/SV/H/V/R) mot 1 stemme (1/RRP).

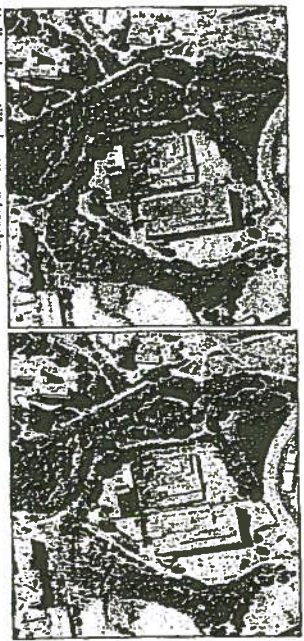
VEDTAK:

Bydelssjefsambandets komitee ønsker ikke å realitetsbehandle denne saken før avgjørende saker om veireguleringer er klarlagt, komiteen har fått full oversikt over etableringsmuligheter for tap av friområder og andre planinitiativer som har betydning for denne saken blir avklart.

BU har i vedtaksvedtak V28 i budsjettbehandlingen bedt administrasjonen om å komme tilbake til BU med en oversikt over barnehageprosjekter i bydelen. Bydelssjefsambandets komitee ber om at planinitiativet for Fernanda Nissens gate 1 tas med i totalvurderingen sammen med de andre prosjektene i bydelen slik at vi kan få en orientering.

Det bør avklares hva som befinner seg i grunnen, som er en gammel industrifylling.

Bydel Sagene	Bydelssjefsambandets kontor	Bydelssjefsambandets sekretariat	Bydelssjefsambandets leder
Bydelssjefsambandets kontor	Bydelssjefsambandets sekretariat	Bydelssjefsambandets leder	Bydelssjefsambandets leder
Bydelssjefsambandets kontor	Bydelssjefsambandets sekretariat	Bydelssjefsambandets leder	Bydelssjefsambandets leder
Bydelssjefsambandets kontor	Bydelssjefsambandets sekretariat	Bydelssjefsambandets leder	Bydelssjefsambandets leder



1

Bydelssjefsambandets komitee har påpekt enkelte momenter som kan bidra til at etablering av barnehage kan aksepteres. Opparbeidning av søvestegende gangvei, samt etablering av ny gangvei eller på annen måte gjøre friområdet vest for planområdet tilgjengelig er eksempler på nødvendige tiltak som kan gjøres. Det er også nødvendig om at utområdet til barnehagen utformes på en måte som gjør at det oppleves som en del av parken, samt at det ses på muligheter for at deler av utområdet kan være tilgjengelig for andre brukere eller barnehagens åpningsstid. En etablering av barnehage vil i tillegg kunne medføre en opprydding av Christiana Spiserverkets fylling på området, hvor det er påvist miljøgifter i form av tungmetaller.

Det vises for øvrig til bydelssjefsambandets uttalelse av 02.01.2008.

Forslag til vedtak:

Bydelssjefsambandets komitee slutter seg til bydelssjefsambandets uttalelse av 02.01.2008.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelssjef

Trykte vedlegg:
- Planinitiativ for Fernanda Nissens gate 1/Kristoffer Aamoss gate
- Bydelssjefsambandets uttalelse av 02.01.2008

94



Saksframlegg

Sakemappenummer: 2005/196
Saksbehandler: Cato Johannsen, 231 74068

Dato: 04.01.2008
Arkivkode: 5120

Saksgang	Møtedato
Utvilgning	23.01.2008
BYDELSSUTVIKLINGSKOMITEEN	

PLANINITIATIV FOR OMREGULERING TIL BARNEHAGE - DEL AV FERNANDA NISSENS GATE 1

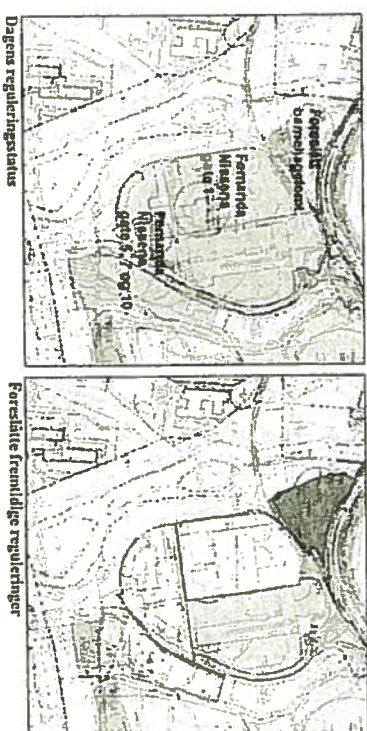
Bakgrunn for saken:
Det foreslås etablert barnehage på del av Fernanda Nissens gate 1, mot Kristoffer Aamots gate. Forslagsstiller er Avantor AS, mens konsulent er Spor Arkitekter AS. Planområdet grenser til Akerselva miljøpark, og ca. 2 mål av området er i dag regulert til framtidig, mens resterende areal er regulert til industri. Etablering av barnehage medfører omregulering til byggeområde for offentlig formål, samt trafikkformål. Planområdet er i dag en "braktkom" bestående av et ubebygget areal som ikke er allment tilgjengelig.



På grunn av frist er det gitt administrativ uttalelse til planinitiativet, men det er gitt signaler om at denne uttalelsen er midlertidig på grunn av sakens karakter, særlig med tanke på omregulering av et framnådd område, og at det må regnes med ettersendelse av tilføyelser eller endringer fra bydelssutviklingskomiteen.

1

Saksframstilling:
Bydelssjefsadministrasjonen har uttalt seg betinget positivt til etablering av barnehage, med bakgrunn i at dette er et prioritert satsingsområde for bydelen (se vedlagt kopi av brev). Det som taler imot etableringen er omregulering av ca. 2 mål framnådd til byggeområde for offentlig formål. Forslagsstillerens argument er at det er skaffet til veie erstatningsareal for dette ved to planforslag i nærheten (reserverende del av Fernanda Nissens gate 1, samt Fernanda Nissens gate 5, 7 og 10). Her omreguleres tidligere regulert industriområde til bolig og to framråder på til sammen ca. 4 mål. Forslagsstillerens argument blir dermed at dersom man ser disse tre planforslagene under ett vil det bli et framrædelskudd på 2 mål.



Bydelssjefsadministrasjonen har to hovedinnvendinger mot argumentet om foretliggende erstatningsareal. For det første er de foreslåtte nye framrådde en del av to uavhengige reguleringsforslag, og har vært premisser for disse. Utvalget av disse to planforslagene er i tillegg høyst usikre, da det så langt bydelssjefsadministrasjonen har sett har vært liten aktivitet rundt disse forslagene i det siste. Dette har som konsekvens at en godkjenning av erstatningsareal vil bli en forskuttering som i verste fall kan stå negativt ut dersom disse planforslagene ikke blir godkjent eller trekkes som følge av andre forhold.

For det andre kan det stilles spørsmål ved den reelle effekten av erstatningsarealene. Området som bygges ned som følge av barnehageetableringen har i dag et grønnpreg og har ingen bebyggelse. Terenget er bratt (området består av en fylling som ble etablert av Christiania Spigerverk) og kan slik anses å ha liten bruksværdi. Men like fullt er det et grønt og åpent område i et stadig tettere bebygget område. I følge kommunedelplan for Akerselva Miljøpark skal parken her opprettholde et naturpreg, noe som gjør at bruksværdi ikke nødvendigvis er et viktig tema. Erstatningsarealene er riktige nok regulert til industri i dag, men har i stor grad allerede et grønnpreg. En regulering til framnådd kan derfor anses som en bekræftelse av dagens forhold, og vil ikke tilføre nye grønntarealer i vesentlig grad.

95



Oslo kommune
Byrådsavdeling for kultur og utdanning
Bestillerenhet for barnehager

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 05.04.2011

Deres ref:
200713329-40

Vår ref (saksnr):
201100791-5

Saksbeh:
Tonje Andersen, 23 46 19 57

Arkivkode:
512

**UTTALELSE TIL PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - KRISTOFFER
AAMOTS GATE**

Vi viser til planforslag for Kristoffer Aamots gate lagt ut til offentlig ettersyn, med frist 09.05.2011.

KOU har tidligere uttalt seg til prosjektene i Fernanda Nissens gate 1 og Fernanda Nissens gate 5-7 og 10, samt i notat til Byrådsavdeling for byutvikling for sistnevnte prosjekt. I disse uttalelsene anbefaler vi og ser vi nødvendigheten av at barnehagekapasiteten blir sikret. Hvis det blir gitt tillatelse til at reguleringsbestemmelse § 9 nr. 2 for Fernanda Nissens gate 5-7 og 10 kan fravikes, er det derfor sterkt ønskelig at barnehagekapasiteten blir sikret i Kristoffer Aamots gate. Antall boliger for de to prosjektene i Fernanda Nissens gate utgjør tilsammen ca 320 enheter. Samtidig er det vedtatt boliger i Nydalsveien 16-26 med ca 110 boliger. Dette generer et behov for barnehageplasser utover en 4-avdelings barnehage. Samtidig har ikke Bydel Sagene full barnehagedekning.

KOU støtter planforslaget, men anbefaler at det prøves tilrettelegges for en barnehage med mer enn 4 avdelinger.

Det forventes at barnehagen får tilstrekkelig med utearealer med gode sol- og lysforhold, og at uteområdene vil være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

Med hilsen

Bente T. Fagerli
kommunaldirektør

Bente Borgen Wold
fagsjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Kopi til: Bydel Sagene

Omsorgsbygg Oslo KF

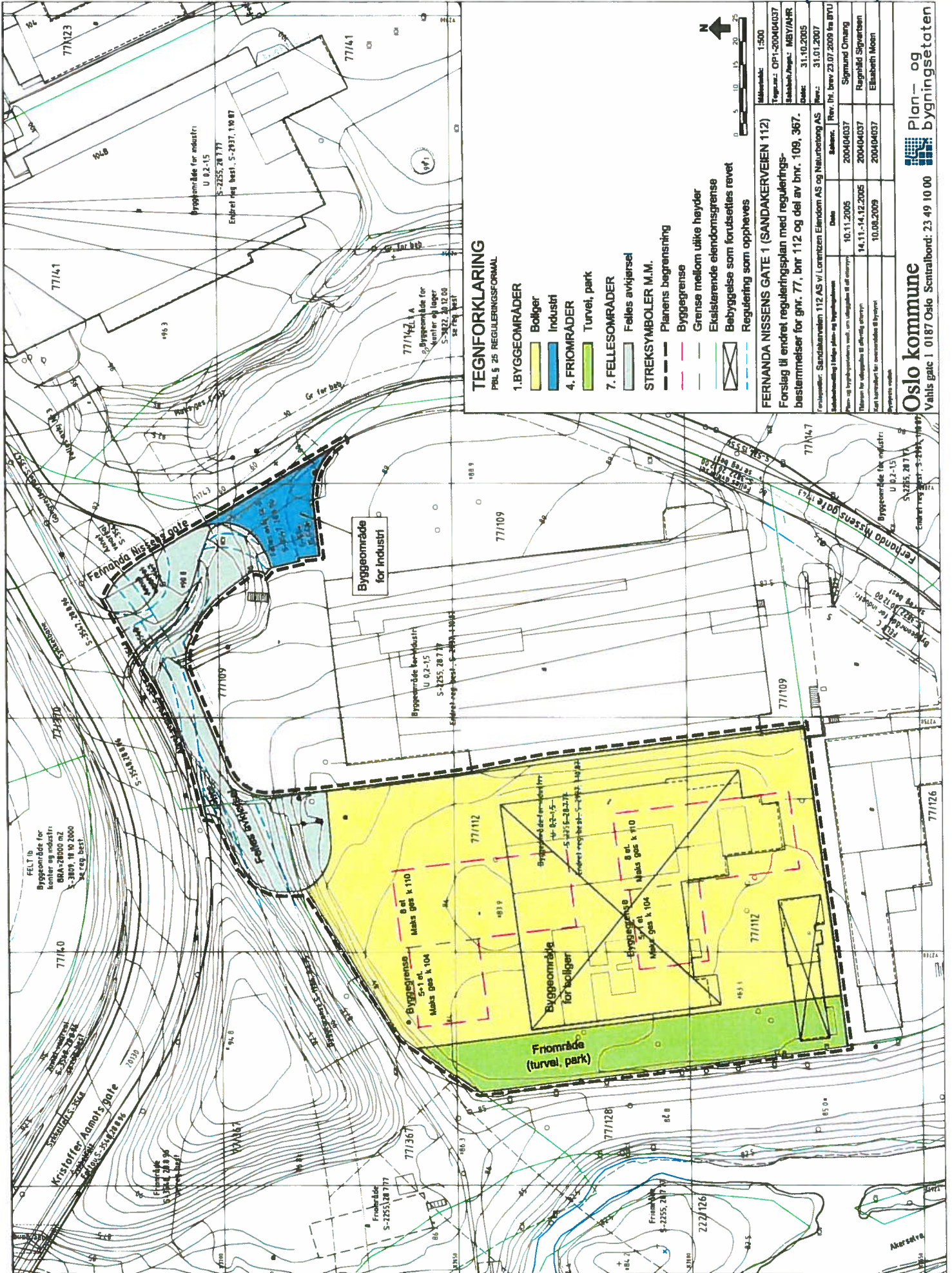
Byrådsavdeling for kultur og
utdanning

Postadresse:

Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

97



TEGNFORKLARING

PLU § 25 REGULERINGSFORML

1. BYGGEOMRÅDER

- Bolliger
- Industri

4. FRIOMRÅDER

- Turvei, park

7. FELLESONRÅDER

- Felles avvijering

STREKSYMBOLER M.M.

- Planens begrensning
- Byggegrense
- Grense mellom ulike høyder
- Ekisterende eiendomsgrænse
- Bebyggelse som forutsettes revet
- Regulering som oppheves

FERNANDA NISSENS GATE 1 (SANDAKERVEIEN 112)

Forslag til endret reguleringsplan med regulerings-

bestemmelser for grn. 77, bnr 112 og del av bnr. 109, 367.

Forslagstiller: Sandakerveien 112 AS v/ Lorenzten Elendom AS og Naturonting AS

Plan nr. brev 23.07.2009 fra BYU

Dato: 10.11.2005

Dato: 14.11.-14.12.2005

Dato: 10.08.2009

Dato: 31.10.2007

Dato: 31.10.2007

Dato: 31.10.2007

Dato: 31.10.2007

Dato: 31.10.2007

Dato: 31.10.2007

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 23 49 10 00

Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE
S-4484, 11.11.2009
(paragraf 1 – 9)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FERNANDA NISSENS GATE 1,
GNR.77 BNR. 112 MFL.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Plan- og bygningsetaten OP1-200404037, datert 31.10.2005 og revidert 31.01.2007

§ 2 Formål

Området reguleres til:

byggeområder:	- boliger - industri
fellesområde:	- felles avkjørsel
friområde:	- turvei/park

§ 3 Byggeområde for boliger.

3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal inkludert balkonger og parkering på terreng skal ikke overstige BRA = 8 700 m², underjordisk parkering regnes ikke med i BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensener, og med gesimshøyder og etasjer som vist på reguleringskartet.

3.3 Parkering

Parkering og sykkelparkering skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan og medregnes i BRA med 18 m² pr. plass.

3.4 Utforming

Bebyggelsen deles opp i to vinkelbygninger. Øverste etasje mot Akerselva skal være tilbaketrukket mot vest. Tilbaketrekkingen skal være minst 2,40 m.

3.5 Takoppbygg og terrasser

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Tekniske innretninger på tak som ventilasjonshetter og oppbygg for heis og trapp til tak integreres i den arkitektoniske utformingen og tillates å stikke inntil 2,5 m opp over tillatt gesimshøyde.

Rekkverk skal utformes med i hovedsak transparente konstruksjoner eller materialer.

3.6 Krav til bebyggelsens dybde og balkonger

Balkonger kan krage ut inntil 1,0 m utenfor angitt byggegrense og ha maks dybde 2,0 m.

3.7 Leilighetssammensetting

Minimum 70 % av leilighetene skal være over 55 m² BRA eller større. Minst 30 % av det totale antall leiligheter skal være over 80 m² BRA. Ensidig nord- og østvendte leiligheter tillates ikke.

§ 4 Utomhusplan

4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes feltvis utomhusplan for den ubebygde del av det aktuelle byggefeltet sett i sammenheng med det tilliggende friområdet i målestokk 1: 500.

Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, trapper og ramper, arealer for lek/-opphold, sykkelparkering belysning, materialbruk, møblering, eventuell oppstilling for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling, gjerder/murer, evt. støyskjerming og fordrøyningsanlegg evt. med vannbasseng, vegetasjon, plassering av trær. Det skal vises en god terrengmessig tilpasning mot friområdene vest for planområdet. Det skal innhentes uttalelse om bevaringsverdige trær fra Friluftsetaten. Disse trærne skal inntegnes på utomhusplanen.

Utomhusplanen skal vise gangforbindelse fra boligområde til gangvei langs Akerselva.

Det skal også vises god terrengmessig tilpasning til eksisterende friområde langs Akerselva.

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

4.2 Prinsippplan for håndtering av overvann, vegetasjon og fordrøyning

Prinsippplan for håndtering av overvann (fordrøyning) og bevaring av viktige trær, med uttalelse fra Vann- og avløpsetaten og friluftsetaten, skal være godkjent før rammetillatelse gis.

4.3 Krav til uteoppholdsareal i feltene

For hver boenhet skal det settes av uteareal etter følgende norm: minst 25 m² uteareal, hvorav minst 75 % av utearealet skal være på terreng.

§ 5 Fellesområde – felles avkjørsel

5.1 Felles avkjørsel til boliger

Felles avkjørsel er felles for gnr. 77 bnr. 109, 112 og 367.

§ 6 Friområde

Arealet som reguleres til friområde tillegges eksisterende friområde i tilgrensende plan vedtatt 28.07.1977 (S-2255).

§ 7 Støy og forurensing

Miljøverndepartementets retningslinjer for arealplanlegging, T-1442, skal følges. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad, og skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8 Sikring mot forurensing i byggefasen

Før det gis igangsettingstillatelse for bygg eller anlegg skal det i samråd med Vann- og avløpsetaten utarbeides en plan med oppfølgingsrutiner for å sikre at forurenset vann, byggematerialer eller masser ikke forurenser elva.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom dekingen ikke er tilfredsstillende, skal en mulig utvidelse av kapasiteten være sikret.

***** SLUTT PÅ S-4484 *****



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO
postmottak@byr.oslo.kommune.no

Dato:

17 NOV. 2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201013878-2
Oppgje alltid ved henvendelse

Saksbeh: Thorbjørn Faber Geirbo

Arkivkode:

FORESPØRSEL OM SOSIAL INFRASTRUKTUR I NYDALEN

Vi viser til brev fra Byrådsavdeling for byutvikling datert 28.10.2010 vedrørende spørsmål fra bystyrerepresentantene Ingrid Eide (A) og Heidi Rømming (SV) angående sosial infrastruktur i Nydalen. Plan- og bygningsetatens svar følger under bystyrerepresentantenes spørsmål.

- 1) Kan byrådet fremskaffe en oversikt over antall eksisterende boenheter, samt regulerte boliger i Nydalen, med et estimat over antall innbyggere i Nydalen i 2010?

Det finnes ingen entydig avgrensning av transformasjonsområdet Nydalen. Plan- og bygningsetaten har i denne sammenheng valgt en romslig avgrensning av Nydalen som omfatter arealer både i Bydel Nordre Aker og Bydel Sagene. Grensen for dette området følger Ring 3 og Gjøvikbanen i øst, bebyggelsens begrensning mot Nydalsdammen i nord, Maridalsveien i vest og Badebakken i sørvest. Øst for Akerselva er næringsområdet i Kristoffer Aamots gate, Vitaminveien, Sandakerveien, Nycoveien og Gunnar Schjeldrups vei tatt med. Sistnevnte område ligger delvis i Bydel Sagene, resten av området er i Bydel Nordre Aker. Avgrensningen er vist i figur 1.

Per 01.09.2010 hadde Matrikkelen registrert 1998 boenheter i dette området. I første halvdel av 2010 ble antall fremtidige boenheter i området beregnet. På dette tidspunktet var det i dette området gitt rammetillatelse eller igangsettingstillatelse til 304 boenheter som ennå ikke var tatt i bruk (Kilde: Matrikkelen). I tillegg var det et potensial for ytterligere 2096 boenheter i reguleringsplaner i området (Kilde: DocuLive).

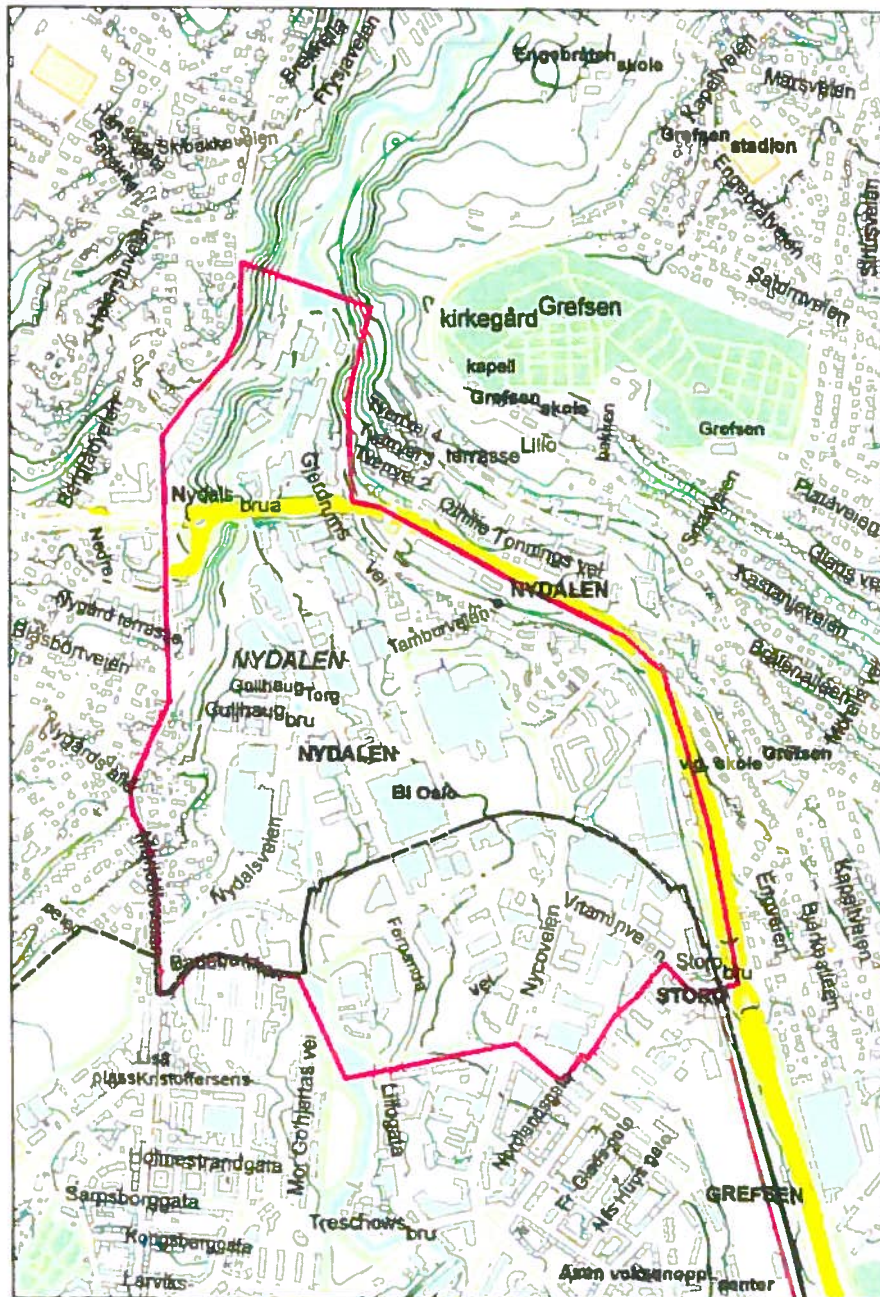
Per 2009 var det 2676 innbyggere i dette området (Kilde: Statistisk sentralbyrå). Basert på Statistisk sentralbyrås befolkningsfremskrivning på bydelsnivå og etatens oversikt over eksisterende og fremtidige boliger, beskrevet over, har Plan- og bygningsetaten beregnet en fremtidig befolkning i området i 2020 på rundt 7000 personer. Denne metoden har flere usikkerhetsmomenter knyttet til seg, i sær når det brukes til å prognostisere størrelsen av aldersgrupper på et lavt geografisk nivå. Det viktigste usikkerhetsmomentet i denne beregningen er om de fremtidige boligene blir bygget eller ikke.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Figur 1: Avgrensning av området i rødt, bydelgrense i svart stiplet linje

Tabell 1: Kjent boligpotensial per september 2010

Eksisterende boliger	1998
Fremtidige boliger (ramme-/igangsettingstillatelse)	304
Ytterligere boliger inneholdt i gjeldende regulering	2096
Sum	4398

Tabell 2: Befolkningsutvikling i Nydalen

Befolkning per 01.01.2009	2676
Prognostisert befolkning 2020	6996

- 2) Med utgangspunkt i estimert befolkningsgrunnlag, hva vil behovet for sosial infrastruktur (barnehageplasser, grunnskoleplasser og sykehjemsplasser) være om 10 år?

Beregningen av kapasiteten i barnehagene er basert på Byrådsavdeling for kultur- og utdannings oversikt over eksisterende barnehager (kommunale-, private-, bedrifts- og familiebarnehager) samt plan- og byggesaker under behandling som innbefatter barnehager. Beregningen viser 504 barnehageplasser i området, noe som overstiger forventet befolkning i barnehagealder i området i 2020. Det presiseres at utfallet av sakene under behandling som innbefatter barnehager er usikre både med hensyn til antall plasser og positivt eller negativt utfall. Det er beregnet at rundt 570 barn i skolepliktig alder vil bo i området i 2020. Ingen arealer er avsatt til grunnskole i gjeldende regulering og Plan- og bygningsetaten har ingen planer til behandling der det søkes om oppføring av grunnskole i området. Behovet for grunnskoleplasser må sees i sammenheng med den fremtidige kapasiteten ved grunnskoler i nærheten. For øvrig vises det til Utdanningsetatens arbeid med rullering av skolebehovsplanen der behovet for grunnskoleplasser og aktuelle lokaliseringer vil vurderes.

Tabell 3: Forventet antall barn i Nydalen 2020

Aldersgrupper	Antall personer
1-5 år	499
6-15 år	504

Angående behovet for sykehjemsplasser i 2020 vises det til Sykehjemsbehovsplanen som Bystyret behandlet 21.04.2010. Per 01.01.2009 var det en underkapasitet i bydelene Sagene, St. Hanshaugen og Nordre Aker på 141 plasser, denne ventes å forbedres til en underkapasitet på 65 plasser i 2020. Ingen arealer er avsatt til sykehjem i gjeldende regulering og Plan- og bygningsetaten har ingen planer til behandling der det søkes om oppføring av sykehjem i området.

- 3) Hvilke arealer i Nydalen er egnet for denne type allmennyttige formål, og hva er dagens reguleringsformål, og eierskapsforhold knyttet til disse arealene?
4) Vil byrådet medvirke til at det lages en helhetlig plan for den videre utvikling av Nydalen, eventuelt med utgangspunkt i et lokalt rådslag/ en "charette"?

Det er utarbeidet kommunedelplaner for flere knutepunkter i Oslo, bl.a Skøyen, Økern og Nydalen. I forbindelse med arbeidet med Kommuneplan 2013 vil arealutviklingen i disse områdene gjennomgås, og det vil bli gjort en vurdering av om planene eventuelt bør revideres eller suppleres.

Fremtidig behov for sosial infrastruktur gjennomgås for tiden av etaten i samtlige bydeler, hvor spesielt behovet for skoler og barnehager de neste 10-20 årene vurderes. Resultatet av arbeidet vil inngå i revisjon av kommuneplanen og utarbeidelse av et juridisk bindende arealkart med bestemmelser. Detaljeringsgraden i arealkartet er ikke kjent på nåværende tidspunkt, men det antas at det vil vise områder hvor det er behov for helhetlig planlegging, hvor blant annet det langsiktige behovet for sosial infrastruktur vil være tema.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for utvikling


Nina Ødegaard
fung. avdelingsdirektør


Kjersti Granum
enhetsleder