



**Arkivsak:** 201300731

**Arkivkode:**

**Saksbeh:** Gro Borgersrud

**Saksgang**

Byutviklingskomiteen

Oppvekst- miljø- og kulturkomiteen

Bydelsutvalget

**Møtedato**

15.04.2013

16.04.2013

02.05.2013

**SAK 9/13 REVIDERT PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN –  
DETALJREGULERING HELGESENSGATE 63, DEL AV  
SOFIENBERGPARKEN OG TRONDHEIMSVEIEN 48**

**Bakgrunn:**

Planforslaget var til offentlig ettersyn i 2010. I forslaget var parken foreslått regulert til kombinasjonen grønnstruktur og barnehage. I en tilsvarende plansak har fylkesmannen i Oslo og Akershus opphevet planvedtaket under henvisning til dom i Høyesterett, da reguleringsformålet grønnstruktur ikke kan kombineres med andre reguleringsformål.

**Sammendrag:**

Planforslaget foreslår å regulere deler av østre del av Sofienbergparken og Helgesensgate 63 til grønnstruktur - friområde. Friområdet tillates benyttet til uteoppholdsareal for barnehage på hverdager i barnehagens åpningstid. Området som foreslås regulert får man ved å flytte gjerdene mot vest i dagens inngjerding fem meter vestover. Det tillates inntil 3 bygninger, hver på inntil 20 m<sup>2</sup> til uteboder og toaletter. Området tillates inngjerdet. Reguleringen er en forutsetning for videre drift og utvidelse av barnehagene Sjokoladefabrikken og Kråkeslottet, som benytter deler av Sofienbergparken som uteareal.

Del av Trondheimsveien 48 (rektorboligen) foreslås regulert til bebyggelse og anlegg - barnehage og hensynssone - bevaring kulturmiljø.

Planforslaget må sees i sammenheng med forslag til detaljregulering for Sofienberggata 37 (Sjokoladefabrikken barnehage).

Reguleringen stiller også krav om riving og tilbakeføring av midlertidig barnepark i Sofienbergparkens vestlige del, før ferdigattest gis for Sofienbergparkens østlige del. Dermed må planforslaget også ses i sammenheng med videre drift av barneparken i Sofienbergparkens vestre del.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

**Tidligere behandling av saken:**



Saken har vært behandlet flere ganger tidligere i bydelen. Bydelsutvalget gikk 14.12.06\* og 18.12.07\* inn for disponering av henholdsvis 4625 m<sup>2</sup> og 1000 m<sup>2</sup> av Sofienbergparkens østlige del til uteareal for barnehager.

Byutviklingskomiteen gjorde 05.07.2010 følgende enstemmige vedtak:

”Byutviklingskomiteen opprettholder sitt enstemmige vedtak fra 31. august 2009 om at det aktuelle planområdet fortsatt skal være regulert til friområde, og støtter for øvrig vurderingene til blant annet Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Sofienberg menighet, Oslo og Omland Friluftsråd og Friluftsetaten. Det er ikke tilrådelig å bygge ned grøntområdene i Oslo indre by, selv med formål kombinert park og barnehage.”

#### **Merknader/ protester:**

Det foreligger kritiske merknader fra Friluftsetaten, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Sofienberg menighet, Oslo og Omland Friluftsråd, Kontaktutvalget for velforeninger, Undervisningsbygg og naboer. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning er positive til forslaget.

#### **Endringer i planforslaget etter forrige forslag:**

Planarealet er redusert fra 18217 m<sup>2</sup> til 7654 m<sup>2</sup>. Området, østre del av Sofienbergparken, som tidligere var foreslått regulert til grønnstruktur – angitt grønnstruktur med bebyggelse og anlegg-park/annet uteoppholdsareal (uteareal for barnehage) foreslås nå regulert til grønnstruktur - friområde men nedfelt i reguleringsbestemmelsene at området tillates benyttet som uteareal for barnehage i barnehagens åpningstid.

Det foreslås et tillegg i reguleringsbestemmelsene § 4.2 om at det skal være en glippe mellom terreng og nedre kant av gjerdene for å ikke skape barrierer for viltet (piggsvin) i området.

Det er også en endring i § 5 om hensynssone – alle murer som omfattes av formålet reguleres til bevaring.

#### **Detaljregulering for Sofienberggata 37:**

Detaljreguleringen for Sofienberggata 37 vil bli politisk behandlet i byrådet etter dette planforslagets behandling. Sjokoladefabrikken barnehage i Sofienberggata 37 har midlertidig tillatelse til drift av 8 avdelinger. Barnehagen har ikke eget uteareal, men benytter midlertidig opparbeidet areal i Sofienbergparken. I forslaget til detaljregulering for Sofienberggata 37 gjøres barnehagen permanent og den utvides til 10 avdelinger. Barnehagens skal benytte friareal i Sofienbergparken som uteareal.

Detaljregulering for Sofienberggata 37 var til behandling i byutviklingskomiteen 05.07.10.

Komiteen gjorde følgende enstemmige vedtak: ”Byutviklingskomiteen ser at barnehagen ikke kan fungere optimalt på de arealene som er til disposisjon, fordi den ikke har utearealer. Derfor mener Byutviklingskomiteen at den midlertidige barnehagen opphører 31. desember 2010.”

#### **Vurdering:**

Bydel Grünerløkka har vært både for og mot å bruke arealer i Sofienbergparken til utearealer for barnehager. Både forslag til reguleringsbestemmelser og planareal er betydelig endret etter forrige behandling. Planarealet er mer enn halvert. Tidligere utgjorde planområdet hele Sofienbergparkens østlige del. Planarealet i forslaget tilsvarer å utvide dagens inngjerding med å flytte gjerdene mot vest fem meter vestover.

Området var tidligere foreslått regulert til friområde og barnehageformål. Bydel Grünerløkka er opptatt av å bevare Oslos grønnstruktur i tråd med overordnede planer. I nåværende forslag er reguleringsbestemmelsene for delen av Sofienbergparken som inngår i planarealet foreslått til grønnstruktur - friområde med tillatelse til bruk for barnehager på hverdager i barnehagens åpningstid. Området skal fremdeles være friområde. Trær, stubber og røtter skal ikke fjernes. Alle tiltak kan tilbakeføres.

Reguleringen tillater oppføring av intill 3 bygg (til toaletter og uteboder) hver av dem på intill 20 kvm. Dette anses å være nødvendig for driften av barnehagene, men av mindre betydning for parken som helhet.

Inngjerding av området kan oppfattes som privatiserende og dermed gjøre området mindre tilgjengelig for allmennheten. Samtidig vil området være attraktivt for småbarnsfamilier. Bydelen vil informere bydelens befolkning om at det inngjerdede området er friområde til benyttelse for allmennheten.

Bydel Grünerløkka har en ung befolkning og høyt fødselstall. Det er meget vanskelig å finne tomter med tilstrekkelig uteareal til nye barnehager i indre by. Reguleringen sikrer barnehagene i området tilstrekkelig uteareal. Med reguleringen vil barnehagene Kråkeslottet i Trondheimsveien 48 og Sjokoladefabrikken i Sofienberggata 37 kunne tilby til sammen 209 barn barnehageplass. Dersom planforslaget ikke går gjennom vil barnehagene Kråkeslottet og Sjokoladefabrikken måtte legges ned og 152 barn vil miste barnehageplassen. Det er ikke mulig å finne erstatning for disse plassene i nærheten.

I friområder er det ikke rom for oppføring av nye bygg. Sofienbergparken barnehage vil derfor ikke tillates gjenoppført etter for eksempel en brann. Dersom det skulle være mulig å gjenoppføre barnehagen etter en evt. brann forutsetter dette en annen regulering, eller en dispensasjon.

Når det gjelder den midlertidige barneparken i Sofienbergparkens vestlige del, som forutsettes revet før ferdigattest kan gis, har KOU nylig vedtatt å forlenge driften ut 2013 og da som byomfattende tilbud. Forslaget om riving og tilbakestilling til bypark for dette området bør av denne grunn vurderes tatt ut av planen og behandlet som en egen sak.

Reguleringen sikrer bevaring av rektorboligen ved Sofienberg skole.

Bydelsdirektøren anbefaler planforslaget.

**Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**  
Bydel Grünerløkka anbefaler planforslaget.

\*Datoene er rettet. I det opprinnelige saksframlegget var det skrevet gal dato (14.02.06 og 21.07.07). 15.04.13 Gro Borgersrud.