



Oslo kommune
Bydel Frogner
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling

Til: Medlemmer og varamedlemmer i Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtegruppe: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Bydelsadministrasjonens lokaler, Sommerrogata 1, 5. et
Møtetid: 11.06.2013, kl 1800
Saksbeh.: Inger Almqvist
Telefon: 23 42 49 32, mob 416 200 76

Medlemmer som ikke kan møte bes selv om å innkalle varamedlem

Åpen halvtime

Dagsorden:

Protokoll fra møte i Miljø- og byutviklingskomiteen 21.05.2013

Sak 95/13 Bygdøyhus – finansiering
BU-sak
155/13

Sak 107/13 Eckersbergs gate 41A, gnr 212, bnr 230
BU-sak Oversendelse til Bydel Frogner
182/13

Sak 108/13 Cort Adelers gate 33
BU-sak Fremforhandlet utbyggingsavtale om opparbeidelse av utomhusplan i
183/13 forbindelse med tiltak
Høring

Sak 109/13 Sørkedalsveien 8, gnr 38, bnr 90
BU-sak Varsel om igangsatt regulering og anmodning om forhåndsuttalelse
184/13

Sak 110/13 Valkyriegata 1 – 3 m.fl., gnr 215, bnr 24, 269, 362, 364
BU-sak Kunngjøring om offentlig ettersyn 27.05. 2013 – 22.07.2013
185/13 Detaljregulering

Utsatt til Mibu/BU-møte i august, 20, 27/08.



Bydel Frogner
Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang
Henrik Ibsens gate

Postadresse:
Postboks 2400 Solli
0201 Oslo
E- post: postmottak@bfr.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 49 01

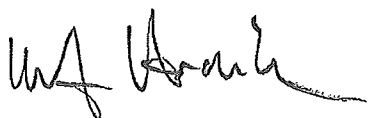
Bankkonto: 6004.06.02081
Org. nr. 874 778 702

Orienteringssaker:

Orienteringssaker og utrykte vedlegg ligger på bydelens nettside:
www.bydel-frogner.oslo.kommune.no/politikk som vedlegg til innkallingen.
 Merk at sakspapirer MIBU er del av sakspapirer BU.

- | | |
|------------------------------|---|
| Sak 111/13
09/641 | Parkveien 35 – tillatelse til midlertidig dispensasjon |
| Sak 112/13
13/118 | Høringsuttalelse til forslag til skolebehovsplan 2014 – 2024 |
| Sak 113/13
13/425 | Bestilling av oppstartmøte
Middelthuns gate 17 |
| Sak 114/13
13/441 | Bestilling av oppstartmøte
Huitfeldts gate 15 |
| Sak 115/13
13/519 | Bestilling av oppstartmøte
Strømsborgveien 12 |
| Sak 116/13
12/942 | Ad: Adressevedtak |
| Sak 117/13
13/520 | Ad Mariahuset |
| Sak 118/13
04/1100 | Mulighetsstudie for Villa Gjød, Bygdøy kongsgård
Oversendelse av rapport |
| Sak 119/13 | Invitasjon til Bydelsforum i Plan- og bygningsetaten |

Eventuelt **Orientering om framdrift ombygging/rehabilitering av Tinkern park.**



Ulf Hordvik
leder



Inger Almqvist
sekretær



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Erik Haarstad siv.ark. MNAL
Fjellgata 13
0566 OSLO

M 1720 111/13

Oslo kommune Bydel Frogner Bydelsadministrasjonen	
Dato: 31/5-13	Ark.nr.: 531
Saksbeh.: AL	Dok.nr.: 11
Saksnr.: 09/641	

Dato: 30.05.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200905510-100 Saksbeh: Marianne Birkeland
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 516.2

Byggeplass:	PARKVEIEN 35	Eiendom:	213/335
Tiltakshaver:	Israels ambassade	Adresse:	Parkveien 35, 0258 OSLO
Søker:	Erik Haarstad siv.ark. MNAL	Adresse:	Fjellgata 13, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Gjerde	Tiltaksart:	Oppføring

PARKVEIEN 35 - TILLATELSE TIL MIDLERTIDIG DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Byrådsavdeling for Byutvikling har den 20.03.2013 i byrådssak 9/13 fattet vedtak om å omgjøre Plan- og bygningsetaten avslag datert 05.09.2012. Plan- og bygningsetaten har etter dette gjort en ny vurdering av saken.

Det søkes om utsettelse av fjerning av midlertidige sikkerhetstiltak.

I medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl) § 19-2 gis det midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens bevaringsformål, og fra S-2997 § 5 vedrørende bevaring av den ubebygde delen av tomten mellom den bevaringsverdige bygningen og Parkveien. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

Det foreligger protester til søknaden.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter pbl §§ 20-1 eller 20-2.

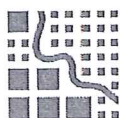
Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden

Det søkes om utsettelse av fjerning av midlertidige sikkerhetstiltak. Søknaden omfatter følgende tiltak:

- Beskyttelsesmur av betong
- Stakittgjerde av stål
- Pullerter med stålwire strukket imellom, overgrodd av barlindhekk
- Sikkerhetsport
- Stålsluse ved inngang fra bakgård



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (bolig) gjennom reguleringsplan S-2997, vedtatt 07.09.1988.

I forarbeidene til reguleringsplan S-2997 kan vi lese at det var Byantikvaren som fremmet forslaget til endret regulering til spesialområde / bevaring for ca 100 eiendommer, for området bak slottet. Dette området ble planlagt av slottets arkitekt Hans D.F.Linstow i 1836, for å skape en landlig ramme omkring Slottsparken.

Områdets historiske kvaliteter

Bebyggelsen er hovedsakelig preget av urban villabebyggelse fra siste halvdel av forrige århundre. Disse er plassert med dype forhager mot gate og til dels med store trær, spesielt langs Parkveien. Oscars gate er bebygget med byens beste leiegårdsmiljø med innslag av vertikaldelte dobbeltvillaer fra 1880-1914. Husene gir et levende bilde av stilutviklingen i denne perioden, og de rommelige forhagene med lindetrær skaper en fin overgang fra den tilstøtende bevaringsverdige villabebyggelsen. Bebyggelsen i Parkveien, Wergelandsveien og Inkognitogata er av høy antikvarisk og kulturhistorisk verdi som et bevisst anlagt bygningsmiljø med formål å danne en grønn, villapreget omramming av Slottsparkens "landlige" side.

Formålet med planen

S-2997 er en verneplan som ikke bare har til hensikt å sikre bygninger med antikvarisk verdi, men planen har også til hensikt å sikre *miljøet*, gjennom bevaring av de grønne forhagene.

I denne saken er det derfor særlig bestemmelsen §5 som er av betydning. Under følger et utdrag av reguleringsbestemmelse § 5, gjengitt av Plan- og bygningsetaten:

"De ubebygde delene av tomtene mellom de bevaringsverdige bygningene og gaten skal nyttes til hager, og eksisterende trær skal søkes bevart. Forhagene tillates ikke asfaltert, og parkering på arealene tillates kun i en rekke langs byggets halve fasade og forutsetter bruk av egnet dekke."

Slik Plan- og bygningsetaten forstår denne bestemmelsen skal de ubebygde delene av tomtene mot gate bevares slik at de karakteristiske åpne forhagene opprettholdes med så lite harde flater som mulig.

Protester/bemerkninger

Hovedpunktene i de innkomne nabomerknadene følger under. Ansvarlig søker har ikke kommentert de innkomne nabomerknadene spesielt.

1. Bente Gravningen, Inkognitogata 4, e-post datert 29.03.2012:

- Politiets vaktpost mellom Parkveien 35 og 37 har sjenerende videokameraer rettet mot sameiet Inkognitogata 4. Det ønskes tilbakemelding på fremtidsplanene for denne vaktposten. Gravningen ønsker en mer diskret plassering og utforming av det midlertidige bygget.

2. Advokatfirmaet Hjort DA for Macama AS / Scandinavian Development AS, Parkveien 33, brev datert 30.03.2012 og 18.04.2012:

- Lokaliseringen av Israels Ambassade i Parkveien 35 medfører periodevis betydelige belastninger for nærmiljøet og trafikken i Parkveien. Beboere og arbeidstakere i området opplever å bli overvåket i eget nabolag, og føler seg utrygge. Det tidvis høye konfliktnivået rundt ambassaden vanskeliggjør forretningsvirksomhet på eiendommen.
- Ny plan- og bygningslov medfører en innskjerping av vilkårene for å gi dispensasjon.
- Sikringstiltakene er i strid med gjeldende reguleringsplan og med de nasjonale interesser som ble uttrykt i kongelig resolusjon av 20.11.1992 til kommuneplanen for Oslo. Den eneste som tar fordel av en forlenget dispensasjon er Israels ambassade. Gevinsten med å fortsatt å ha stående bombemuren er svært begrenset, og lovens vilkår om at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større en ulempene er således ikke oppfylt.
- Ambassaden har vært kjent med sikringstiltakenes midlertidighet i nærmere 11 år, og har hatt en

romslig planleggingshorisont for å finne alternative løsninger. Andre tiltakshavere som blir stilt overfor slike vedtak må rette seg etter disse. Det vil oppleves som en forskjellsbehandling dersom de samme grunnleggende prinsippene ikke anvendes overfor ambassaden. Dette kan bidra til å redusere autoriteten og troverdigheten til de offentlige organer som har gitt tidsbegrenset varighet i saken.

- Den innsendte søknaden er ikke tidsbegrenset.
- Hjort har innhentet en beregning av detonasjon og refleksjonstrykk ved en eventuell eksplosjon ved sikringsmuren fra Norconsult AS. I rapporten av 26.04.2001 heter det blant annet.
" med bakgrunn i en fortifikatorisk betraktning, vil en introduksjon av en sikringsmur medføre skadevirkninger i et langt større område på grunn av sikringsmurens generering av splintmengde og splintmasse. En detonasjon med samme lokalisering men uten sikringsmur, generere splinter fra et eventuelt kjøretøy. Denne splintmengden vil være vesentlig mindre, mindre masse og vesentlig redusert sannsynlighet for personskade og tap av menneskeliv. Med bakgrunn i sikringsmurens skadevirkning på området ved et eventuelt anslag mot ambassaden, vil vi ikke kunne anbefale at oppsett av muren gjennomføres."
- Byggesaken i Parkveien 45 kan ikke brukes som argument for godkjenning av sikkerhetstiltakene fordi:
 - o Innhegningen ved Parkveien 45 er en gjennomsliktig konstruksjon.
 - o Parkveien 45 tilhører et annet kvartal. I området rundt Parkveien 45 finnes det ingen sammenlignbare murkonstruksjoner mellom noen av eiendommene.
 - o Parkveien 45 er Statens representasjonsbolig og her gjør deg seg gjeldende helt spesielle hensyn.

For utfyllende kommentarer vises det til Advokat Hjorts brev datert 30.03.2012 og 18.04.2012.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren

Byantikvaren var tilstede på forhåndskonferansen av 11.10.2011, og var representert ved Janne Wilberg.

Byantikvaren har også uttalt seg skriftlig til søknaden i e-post datert 24.08.2012. Her vises det til Byantikvarens seneste uttalelser i saken knyttet til søknad om dispensasjon/ forlengelse av tidsbegrenset dispensasjon, datert 14.08.2009 og til uttalelse til klage, datert 26.02.2010. Videre skriver Byantikvaren:

"Så vidt vi kan se omfatter ikke søknaden nye tiltak. Byantikvaren ser ikke at det foreligger nye momenter som endrer saken sett fra et kulturminneperspektiv. Vi opprettholder derfor vår vurdering av tiltaket, datert 14.08.2009(...)"

"Det vises til at den oppførte muren fremstår som et sterkt fremmedelement i området, og er skjemmende for omgivelsene og opplevelsen av frittliggende villaer med åpne hager. Den to meter høye muren er etter Byantikvarens syn i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser og intensjonen bak reguleringsplanen for området. Det vises til at eiendommen er regulert til spesialområde bevaring i hht. plan- og bygningslovens § 25.6, som del av området "Bag Slottet". Området "Bag Slottet" inngår videre i Riksantikvarens register over kulturmiljøer i by med nasjonal verdi, NB! – registeret. Byantikvaren fraråder tiltaket og anmoder om at det arbeides videre med alternative løsninger."

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse**1. Ansvarlig søkers redegjørelse**

Ansvarlig søker har redegjort for søknaden om utsettelse av fjerning av midlertidige tiltak i brev mottatt 30.01.2012, og 27.06.2012. I sistnevnte brev fremgår det at det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan S-2997 for midlertidige tiltak som er oppført på eiendommen og som det tidligere er gitt midlertidig og tidsbegrenset dispensasjon for, jf. sak nr. 20004889.

Ansvarlig søker har opplyst om at følgende tiltak er tidligere omsøkt og gitt dispensasjon for, jf. situasjonskart datert 15.11.2001 med kommunens påtegning den 22.04.2002:

- Beskyttelsesmur av betong
- Stakittgjerde av stål
- Pullerter med stålwire strukket imellom
- Sikkerhetsport
- Stålsluse ved inngang fra bakgård

Ansvarlig søker opplyser at tilbakeføring av opprinnelig port og portstolpe er av Plan- og bygningsetaten vurdert til ikke å være søknadspliktig. Ytterligere installasjoner er tidligere vurdert av Plan- og bygningsetaten til ikke å være søknadspliktige, men likevel kan de være mulige momenter i den samlede vurderingen av om dispensasjon fra bevaringsspørsmålet skal kunne godkjennes (jf. brev fra Plan- og bygningsetaten: 200004889-94):

- a) 4 stk. kamera for dekning av ambassadens eiendom, ett i hvert hjørne
- b) Kamera for registrering av ankommende kjøretøy
- c) Signallys for hydraulisk pullert
- d) Intercom for betjening fra førersete i bil

Ansvarlig søker kan ikke se at hensynene bak det aktuelle reguleringsformålet blir vesentlig tilsidesatt ved en forlengelse av dispensasjonen for sikringstiltakene. Tiltakene er reversible, og eiendommen vil tilbakeføres til sin opprinnelige stand så snart ambassaden har lyktes med å finne nye lokaler. Dessuten er det innenfor samme planområde gitt tillatelse til tilsvarende tiltak, og ansvarlig søker viser her til statsministerboligen i Parkveien 45:

"Eksempelvis er det på Parkveien 45 oppført en tett innhegning (skuddsikker skjermvegg) med tilsvarende høyde som beskyttelsesmuren på Parkveien 35. Innhegningen på Parkveien 45 omslutter hele denne eiendommen, og lukker den mot gaten. Dette til tross for at de ubebygde delene av tomtene mellom bygningene og gaten er forklart som det mest sårbare når det gjelder de antikvariske interessene knyttet til utearealene. (...)"

Det opplyses videre om at sikringstiltakene har vært i bruk i flere år som et velfungerende og vesentlig bidrag til en tilfredsstillende sikkerhet for ambassaden. I tillegg til den rent funksjonelle beskyttelsen ved velkjente sikkerhetsutfordringer, vil tiltakene også ha en preventiv effekt som sikkerhetsmessig kommer hele nabolaget til gode. Det påpekes at trusselbildet har utviklet seg i mer alvorlig retning i den senere tid, og etablering av en tilsvarende sikkerhetsmessig situasjon - uten sikringstiltakene - ville kreve urimelig store ressurser fra norske myndigheter. Det vises her til Wien-konvensjonen om diplomatisk samkvem art. 22.2 som pålegger verslandet ansvaret for ambassaders sikkerhet.

De negative konsekvensene for det bevaringsverdige miljøet, slik eiendommen i dag fremstår, må etter ansvarlig søkers syn kunne sies å være moderate. Det anmodes om at hensynet til personlig og materiell sikkerhet vil veie tyngst ved den samlede vurderingen av dispensasjonssøknaden.

2. Den Israelske Ambassades redegjørelse:

Den Israelske Ambassaden har i eget brev datert 16.01.2012 begrunnet søknaden om fristutsettelse. Her informeres det om at ambassaden over lengre tid har jobbet med å finne en alternativ lokalisering, men at ambassaden ikke har fått leieavtaler. Ambassaden har derfor bedt Utenriksdepartementet om hjelp til å

forlenge tillatelsen til de midlertidige sikkerhetstiltakene, - inntil de finner passende alternativ lokalisering. Utenriksdepartementet i Israel ønsker den Norske Stats assistanse i forbindelse med lokaliseringsspørsmålet.

Det vises til artikkel 21(1) og 25 i Wien-konvensjonen.

Vedlagt brevet følger en liste med potensielle eiendommer ambassaden har vært i kontakt med, men som av varierende årsaker ikke vurderes som aktuelle.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering

Byrådsavdeling for Byutvikling har i byrådssak 9/13 vedtatt å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om utsettelse av fjerning av midlertidige sikkerhetstiltak, datert 05.09.2012. Plan- og bygningsetaten har etter dette gjort en ny vurdering av dispensasjonsforholdene i saken.

Sikkerhetstiltakene er i strid med reguleringsplanens bevaringsformål og med reguleringsbestemmelsenes § 5 vedrørende bevaring av den ubebygde delen av tomten mellom den bevaringsverdige bygningen og Parkveien, og er avhengig av at det gis forlenget dispensasjon for å kunne bli stående.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

De sikkerhetstiltak på eiendommen som er avhengige av dispensasjon omfatter følgende; beskyttelsesmur av betong mot Parkveien 33 og 37, stakittgjerde av stål; pullerter med stålwire strukket imellom; sikkerhetsport og stålsluse ved inngang fra bakgård. Mur mot Inkognitogata 4 er oppført etter rammetillatelse datert 30.05.2000 og utløser ikke behov for midlertidig dispensasjon.

Søknaden om dispensasjon foreslås innvilget midlertidig, med varighet så lenge eiendommen benyttes som ambassade for staten Israel. Søknaden begrunnes blant annet med at tiltakene er reversible og vil bli fjernet så snart ambassaden har lyktes med å finne nye lokaler.

Hensynet bak bestemmelsen – ikke vesentlig tilsidesatt

I avslaget av 05.09.2012 argumenterte Plan- og bygningsetaten blant annet med at sikkerhetstiltakene og parkeringen på eiendommen kommer i strid med hensynet bak reguleringen, som er å bevare eksisterende bygningsmiljø og å holde forhagen grønn med så lite harde flater som mulig.

Men etter befarung utenfor ambassaden, der byutviklingskomiteen og representanter fra Plan- og bygningsetaten var til stede, ble det konkludert med at eiendommen sett fra Parkveien i all hovedsak fremstår slik den gjorde før sikkerhetstiltakene ble oppført.

Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av at sikkerhetstiltakene blir stående.

Vurdering av fordeler og ulemper som følger av tiltaket.

Sikkerhetstiltakene vil kunne være til sjenanse for naboene, og innsendte protester har blant annet vist til ubehaget knyttet til den generelle overvåkingen av eiendommen med omgivelser, og til rapporten Norconsult AS har utført på oppdrag fra Scandiavian Development. (Rapporten viser hvilken virkning sikringsmuren vil ha ved en detonasjon av terrorladninger på Scandinavian Developments eiendom).

Samtidig støtter Plan- og bygningsetaten Byutviklingskomiteens vurdering av at sikkerhetstiltakene i liten grad kan sies å være til sjenanse for allmennhetens opplevelse av eiendommen sett fra Parkveien, ikke minst fordi fronten ut mot Parkveien vil bestå av et smijerns-stakittgjerde som er vanlig i området. Plan-

og bygningsetaten legger også vekt på at de omsøkte tiltakene er reversible og at inntrykket av gjerdet langs tomtegrensene mot Parkveien 33 og 37 er avdempet med beplantning.

Ambassaden har et permanent behov for beskyttelse og har i brev av 16.01.2012 redegjort for arbeidet med å finne nye lokaler. Det vises til listen over eiendommer som er blitt vurdert i forbindelse med arbeidet knyttet til relokalisering av ambassaden. Det synes altså klart at ambassaden har forsøkt å etterleve vilkårene stillet i byutviklingskomiteens tillatelse til dispensasjon av 13.10.2010, men at vilkåret om at avtale om leie/kjøp eller tilsvarende for ny plassering av ambassaden må være inngått før 16.02.2012 ikke har latt seg oppfylle innen utløpet av den vedtatte tidsbegrensningen.

Også Utenriksdepartementets har uttalt seg til saken i flere omganger, og har understreket betydningen av de forpliktelser den Norske Stat har for å sørge for at ambassader her i landet får egnede lokaler, samt å legge til rette for sikkerheten til ambassader og deres personale. (Det refereres her til Wien-konvensjonens artikkel 21(1) og 25.)

Etter en ny og samlet vurdering av saken har Plan- og bygningsetaten kommet til at fordelene som følger av å gi dispensasjonene klart overstiger ulempene.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for å gi midlertidig dispensasjon er til stede.

I medhold av pbl § 19-2 gis det midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens bevaringsformål og fra S-2997 § 5 med varighet inntil eiendommen ikke lenger benyttes som ambassade for staten Israel. Sikkerhetstiltakene forutsettes revet når denne bruken av eiendommen opphører.

Klageadgang:

Dette vedtaket er et nytt enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Sakskostnader

Vedtak av 05.09.2012 er omgjort ved behandling av klage. Plan- og bygningsetaten viser til forvaltningsloven § 36, hvor det fremgår at klager kan fremme krav om dekning for sakskostnader i tilknytning til utarbeidelse av klage. Kravet må fremmes innen tre uker

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.05.2013 av:

*Marianne Birkeland - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder*

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Israels ambassade, Parkveien 35, 0258 OSLO

Utenriksdepartementet, v/underdir. Arthur B. Knutsen, Postboks 8114 Dep., 0032 OSLO

Bente Gravningen, bente.gravningen@gmail.com

Advokatfirmaet Hjort DA, Postboks 471 Sentrum, 0105 OSLO, advokatfirmaet@hjort.no

Fylkesmannen i Buskerud, Postboks 1604, 3007 DRAMMEN, postmottak@fmbu.no

Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementet, Postboks 8004 DEP, 0030 OSLO, postmottak@mod.dep.no

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

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO, postmottak@fmoa.no

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Parkveien 37 AS v/ Morten Thorsen, Strøtvetveien 16, 3014 DRAMMEN

Bydel Frogner, Postmottak 6532 Etterstad, 0606 OSLO, postmottak@bfr.oslo.kommune.no

Kluge Advokatfirma DA, Postboks 1548 Vika, 0117 OSLO, oslo@kluge.no

Oslo Politidistrikt, 11 Fellesoperativ seksjon, Postboks 8101 Dep, 0032 OSLO

Utdanningsetaten
Postboks 6127 Etterstad
0602 Oslo

Oslo kommune Bydel Frogner Bydelsadministrasjonen	
Dato: 28/5-13	Ark.nr.: 411
Saksbeh.: 1A	Dok.nr.: 7
Saksnr.: 13/118	

MIBU 112/13

Oslo, 8. april 2013

postmottak@ude.oslo.kommune.no

HØRINGSUTTALELSE TIL FORSLAG TIL SKOLEBEHOVSPLAN 2014-2024

Vi viser til den offentlige høringen *Forslag til Skolebehovsplan 2014-2024*. Denne høringsuttalelsen representerer synet til Foreldreaksjonen for Bestum Barn på Bestum Skole samt Foreldreaksjonen for å la Bestums nåværende skolegrenser bestå.

Det kan anføres at Foreldreaksjonen ble dannet i desember 2012 på bakgrunn av Utdanningsetatens forslag om å sende en liten mengde skolestartende fem- og seksåringer tilhørende Bestum Skolekrets til Lysejordet Skole i taxi i ett år fra høsten 2013, for deretter å overføres til Bjørnsletta når denne står ferdig fra 2014.

Den andre gruppen som representeres er de som er berørt av forslaget til nye skolegrenser for Bestum, som vil medføre at elever i vest av området Bestum, som alltid har soknet til Bestum skolekrets, nå forsøkes overført til Bjørnsletta skolekrets.

Begge foreldreaksjonene omtalt ovenfor har for øvrig sendt Høringssvar i forhold til den foreslåtte endringen av Bestums skolegrenser med frist 4. april.

Vi er kritiske til Skolebehovsplanen for barnetrinnet i område 5-Ullern/Bygdøy for 2014-2024, og er ikke i tvil om at behovene som legges til grunn er underdimensjonerte. Dette vil kunne gi mange og uheldige fremtidige konsekvenser for barn og familier i Bestum skolekrets i denne perioden.

Skolebehovsplanen 2014-2014

Vi mener kommunen over tid har undervurdert skolebehovet i området, noe som selvsagt får uheldige konsekvenser. Dårlig planlegging gir dårlige løsninger, der det ikke tas nok hensyn til trygg og god skolevei, forutsigbarhet, geografisk nærhet og tilhørighet. Det resulterer i brudd med grunnskolelovens paragraf 8-1, som slår fast at grunnskoleelever har rett til å gå på den skolen som ligger nærmest hjemmet eller ved den skolen i nærmiljøet som eleven sokner til. Det er ille for dem som ikke får plass på nærskolen, og på skolen i skolekretsen. Det er uheldig med store og stadige endringer av skolegrensene. Det fører til uforutsigbarhet, og søsken som ikke får gå på samme skole. Dårlig planlegging fra Utdanningsetaten fører til splittelse av nærmiljøet.

Dette forplanter seg videre, til ungdomsskolen. Bjørnsletta er ungdomsskole for barn fra Lysejordet, mens barn fra Bestum skole fortsetter på Øraker ungdomsskole. Så vidt vi kjenner til er det ikke informert om endringer her. I en protokoll fra møte i Bydelsutvalget stod det imidlertid at Bestum-elever skulle fordeles på Øraker og Bjørnsletta. Vi ber Utdanningsetaten om å klargjøre dette og informere dersom det er foreslått endringer.

I høringssvar til tidligere skolebehovsplaner har driftsstyret ved Bestum skole pekt på at det er uheldig at kapasitetsproblemer løses ved å flytte grensene i randsonene hit og dit. Utdanningsetaten er blitt oppfordret til å vurdere bygging av nye barneskoler eller utvidelse av eksisterende barneskoler i bydelen. Stadig flytting av skolegrensen i randsoner er uheldig for nærmiljøet i disse områdene. Vi ber om at Utdanningsetaten tar dette inn over seg, og tenker gjennom hvilke konsekvenser det får for barn og familier som rammes.

Innføre søskengaranti ved endring av skolekretser

Av hensyn til barnas beste foreslår vi at småsøsken til elever gis søskengaranti dersom skolekretsene endres. Dersom en søskengaranti vil medføre kapasitetsproblemer for skolen kan dette reguleres med utjevningsskretser. Vi viser her til «Aksjonsgruppen søskengaranti ved endring av skolekretser» og deres høringssvar til skolebehovsplanen i Bærum. Flere kommuner har tatt hensyn til søsken og gitt søskengarantier ved endring av skolekretser (Haugesund, Elverum, Sarpsborg, Verdal, Son, Vestby mv.). Eksempel fra Haugesund kommune:

"Elever som omfattes av skolekretsjusteringer/endringer får tilbud om å fortsette på sin eksisterende skole. I de saker hvor kommunen har dekket skyss, faller tilbudet om gratis skyss bort. Eventuelle søsken til elever (...) gis rett til plass på samme skole som søsken."

Urealistiske elevprognoser til grunn

Elevprognosene i skolebehovsplanene fremstår som urealistiske og alt for lave. Under skolebehovsplanens punkt E) «Kapasitet og Behov etter tiltak» fremgår det at prognosene stanger i kapasitetstaket i 2014 og 2015 og er deretter nær kapasitetstaket de gjenværende åtte årene.

Befolkningsveksten kommer til å vedvare, og veksten er sterkest i og omkring de største byene. Det følger av urbaniseringsprosessene, og av innvandringen. Statistisk sentralbyrå beregner veksten i innvandrerbefolkningen i sine regionale framskrivninger. De forventer at innvandringen til Norge vil fortsette å holde seg høy i mange år fremover, og at veksten vil komme særlig i Oslo og Akershus, og i andre store byer. I følge deres hovedalternativ (mellom alternativet) forventer de at innvandrerbefolkningen i Oslo vil øke fra 170 000 i 2011 til 342 000 i 2030. Vi har sett at mange innvandrere blir i Norge, også arbeidsinnvandrere, og at arbeidsinnvandrere ikke bare er enslige menn og kvinner, men at de naturlig nok også tar familien med seg, eventuelt etablerer familie i Norge.

Bygging av nye boliger og fortetting i Oslo vil fortsette. I Ullern bydel blir store eneboliger og tomter stadig delt opp i mindre enheter. Ullern er et svært attraktivt område for barnefamilier.

Også i en rekke tidligere høringssvar (for eksempel til skolebehovsplanen for 2012-2022) er det fra mange hold pekt på at elevprognosene er for lave. Situasjonen ved mange Oslo-skoler viser tydelig at for lave prognoser resulterer i dårlig dimensjonering av skoleplasser.

Kapasitet i Ullern må vurderes ovenfor og nedenfor Ring 3

Kapasitetsproblemene nedenfor Ring 3 må løses nedenfor Ring 3. Ring 3 utgjør en naturlig avgrensning på samme måte som Bygdøy har en naturlig avgrensning. Vækerøveien/Ullernchausséen er blant Norges mest trafikkerte veier. Vi viser også til samferdselsetatens gjentatte innspill til utdanningsetaten; at slike trafikale forhold må legges til grunn ved utforming av inntaksområder. Vi mener kapasiteten må vurderes på oversiden og nedsiden av ringveien/Ullernchausséen - ikke bare totalt i området.

På grunn av trafikksituasjonen er det ikke forsvarlig å strekke inntaksområdet for Bjørnsletta nedenfor Ringveien/Ullernchausséen - det var seneste i fjor høst en dødsulykke ved kryssing av Ullernschausséen.

Her handler det imidlertid ikke bare om trygg skolevei, men også veien til og fra venner som blir splittet ved at de ikke bor i samme nærmiljø. Barna blir skadelidende, og i stedet for kort og trygg skolevei, får de i stedet en lang og utrygg skolevei. Kort skolevei er, som Utdanningsetaten er opptatt av, spesielt viktig for fem- og seksåringene, og for å ivareta trafiksikkerhet og miljø.

Kapasitetsutfordringer på nedsiden av Ring 3

Bestum skole er full, og det er kapasitetsproblemer innover mot sentrum. Som nevnt innledningsvis er kapasiteten ved Bestum høsten 2013 for liten for å få plass til alle førsteklassingene i skolekretsens. Vi mener denne situasjonen er blitt håndtert svært dårlig fra skolens og utdanningsetatens side.

Utdanningsetaten sendte på høring forslag til endring av Bestums skolegrenser mot vest, hvilket fremstår som et svært kortsiktig tiltak rettet mot å løse et problem som man burde tatt høyde for tidligere. Skolen og Utdanningsetaten bør være mye mer i forkant av slike situasjoner. Utdanningsetaten bør ta lærdom av å stadig være "bakpå" i forhold til kapasitetsutvidelser.

Allerede i forbindelse med rehabiliteringen av Bestum skole pekte Driftsstyret ved Bestum skole på at 1994-bygget på Bestum skole burde blitt utvidet for å ta imot det økende antallet elever i skolekretsens. Arkitekter med bakgrunn og ansvar for kommunale ombygninger/utvidelser av mange skoler i Oslo har uttalt at hovedbygget på Bestum er svært dårlig utnyttet, blant annet ved å vise til at en stor del av kjelleren brukes som pellets-lager (som kunne ha vært plassert et annet sted). Ved omdisponering av denne kjelleren samt endringer i andre etasjer er det mulighet for å frigjøre flere hundre kvadratmeter gjennom smarte bygningsmessige grep. Foreldreaksjonen har forøvrig i flere møter og befaringer med Utdanningsdirektoratet og skoleledelsen, samt i sitt «Høringssvar til opprettelse av inntaksområde for Bjørnsletta skole», med frist 4. april, også redegjort for svært mange andre måter å utvide kapasiteten på Bestum skole.

Høsten 2014 ser det ut til at alle i dagens skolekrets får plass. Høsten 2015 er det imidlertid et stort kull som skal begynne. Allerede per i dag er det over 20 elever for mye til å få plass i tre paralleller. De gjenværende åtte årene for skolebehovsperioden legger også opp til en svært stram kapasitet for hele bydel Ullern, også med all sannsynlighet for Bestum. Kapasitetsutfordringene for 2015 vil ikke løses ved å vedta forslaget om nye skolegrenser som er fremmet. Man kan derfor se for seg at nye grenser igjen må settes for dette året hvilken betyr at situasjonen fremstår som svært usikker for enda flere berørte barn og familier (enn de som er berørte ved dagens foreslåtte grenseendring). Det kommer ikke klart frem i skolebehovsplanen i hvilken grad foreslått kapasitetsøkning ved Skøyen og Smestad vil virke inn på Bestum skolekrets, eller om det kun gjelder kapasitetsøkning innenfor Skøyen, Smestad og Majorstuen skole. Vi mener at Utdanningsetaten uansett ikke kan unnlate å øke skolekapasiteten på Bestum, for å ta høyde for økning i elevtallet i Bestum skolekrets fremover. Vi ønsker nærmere redegjørelse i en helhetlig plan for området generelt, og for Bestum skolekrets spesielt.

Poenget vårt er at man må handle nå og ikke når det er for sent. I tillegg, med den stramme kapasiteten man legger opp i den videre behovsperioden fram til 2024, så er det selvsagt svært uheldig om man tar sikte på en hyppig endring av grensene for å tilpasse seg den gjeldende elevsituasjonen. Dette gir barn og familier redusert livskvalitet og ikke minst usikkerhet i forhold til fremtiden og skolesituasjonen, noe som er særdeles viktig for å unngå mulige sosiale problemer senere.

Kapasiteten for Område 5 – Ullern/Bygdøy må økes for 2014-2024

Med den svært stramme kapasiteten som Utdanningsetaten legger opp til for Ullern-Bygdøy og deriblant Bestum for 2014-2024 - hvor Foreldreaksjonen som nevnt over har bestridt vil være

tilstrekkelig for å dekke behovene – tror vi at det kommer til å bli store utfordringer, da spesielt på de stedene hvor planene ikke vil henge sammen med realitetene i behovssituasjonen. Foreldrenes klare råd er derfor at man straks går i gang med å planlegge for å øke kapasiteten for barnetrinnet i den angitte behovsperioden nedenfor Ring 3. Her gjelder prinsippet «om jo før, jo heller», da ny kapasitet tar tid å få på plass, og tiden som ligger bak oss har vist at man gjentatte ganger har underdimensjonert behovet kraftig. At man tenker på å ligge så tett opp mot kapasitetsgrensen i nesten samtlige av behovsplanens år, vil gå galt. Vi ser for oss at kapasiteten på Bestum skole økes for å gi plass til barna i skolekretsen også i årene som kommer.

Avsluttende merknader til nåværende og fremtidige kapasitetsproblemer

Om ikke kapasiteten i område 5 økes, er vi sikre på konfliktnivået i kretsen vil bli høyt, fra foreldregrupper mv. Familier vil ikke akseptere at barnas beste ikke prioriteres og at de blir kasteballer på grunn av dårlig planlegging og at søsken splittes. Alle, inkludert disse foreldregruppene, er klare over at en situasjon med for liten kapasitet ikke er enkel. Vi oppfordrer herved Utdanningsetaten og skoleledelsen til å ta en mer aktiv rolle og spille bedre på lag med de berørte parter. Primærfokuset må nok en gang være å øke kapasiteten i årene som kommer, for med dagens behovsplan 2014-2024 ligger det an til å bli mange uheldige situasjoner for fremtidige skolebarn og deres familier.

Med hilsen

Foreldreaksjonen for Bestum Barn på Bestum Skole

Foreldreaksjonen for å la Bestums nåværende skolegrenser bestå

From: Gro Elisabeth Bredesen
Sent: 14. mars 2013 08:51:49
To: Postmottak Utdanningsadm
Cc: Liv Lyngstad; Ketil Michelsen
Subject: Hørings utkast skolebehovsplanen- berørte planer Bydel Nordre Aker-Kringsjå

Hei!

Ett Spørsmål;

Dere har nok full kontroll,men..

Jeg vil bare spørre om dere er klar over.. eller har tatt i betraktning, den store utbyggingen av studentplasser på Kringsjå og Sogn?

Jeg ble en smule bekymret, da vi fikk besøk av fjernvarmeleverandør for sjekk av utbyggings muligheter.

Det var store utbyggingsplaner. Med flere bygg og utvidelser.

Så hvis dere ikke har tatt SIO i betraktning, sjekk fremdriftsplaner. t.o

For en slik utvidelse vil få store konsekvenser, for antall barn ved skolene.

Mvh

Gro E Bredesen

Drifts tekniker

Skolevaktmester

Kringsjå skole.



Arkivsak: 201300107
Arkivkode: 411
Saksbeh: Kristoffer Westad

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Bjerke Bydelsutvalg	14.03.13	32/13

HØRING AV SKOLEBEHOVSPLAN 2014-2024

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydel Bjerke mener det er positivt og nødvendig at det satses på nybygging og utvidelse av skolene i bydelen. Alle prognoser tilsier sterk befolkningsvekst i Bydel Bjerke og det er viktig at Utdanningsetaten planlegger for fremtiden.

Den store befolkningsveksten i Bydel Bjerke tilsier at det bør tilrettelegges for at enkelte av skolens fasiliteter kan bli brukt også utenom skoletid. Dette betyr at Bydel Bjerke ønsker at det blir bygget flerbrukshaller fremfor gymsaler. I Bydel Bjerke er det et stort behov for flere flerbrukshaller og slike haller vil bygge opp under aktivitetene til idrettslagene og folkehelsearbeidet i bydelen.

Ved utvidelser og bygging av nye skoler ønsker Bydel Bjerke at skoleveienes utforming planlegges nøye, noe som fordrer et tett samarbeid mellom Utdanningsetaten og Bymiljøetaten. Skoleveiene i Bydel Bjerke er sterkt trafikkerte og oppleves som utrygge. Elever og foreldre i Bydel Bjerke har over lengre tid gjennomført markeringer mot de utrygge skoleveiene, og bydelsutvalget mener at en trygg skolevei er nødvendig for en god skolehverdag. Trygge skoleveier bør derfor få et sterkere fokus i planen.

Bjerke Bydelsutvalg har behandlet saken i møte 14.03.13 og har fattet følgende vedtak

Bydel Bjerke mener det er positivt og nødvendig at det satses på nybygging og utvidelse av skolene i bydelen. Alle prognoser tilsier sterk befolkningsvekst i Bydel Bjerke og det er viktig at Utdanningsetaten planlegger for fremtiden.

Bydel Bjerke ber om at elevene på Sletteløkka og Linderudsletta blir lagt inn i Veitvet skolekrets.

Bydelsutvalget ønsker også å peke på den såkalte ridesentertomta som et mulig strategisk tomt kjøp for en ny skole.

Den store befolkningsveksten i Bydel Bjerke tilsier at det bør tilrettelegges for at enkelte av skolens fasiliteter kan bli brukt også utenom skoletid. Dette betyr at Bydel Bjerke ønsker at det

blir bygget flerbrukshaller fremfor gymsaler. I Bydel Bjerke er det et stort behov for flere flerbrukshaller og slike haller vil bygge opp under aktivitetene til idrettslagene og folkehelsearbeidet i bydelen.

Ved utvidelser og bygging av nye skoler ønsker Bydel Bjerke at skoleveienes utforming planlegges nøye, noe som fordrer et tett samarbeid mellom Utdanningsetaten og Bymiljøetaten. Skoleveiene i Bydel Bjerke er sterkt trafikkerte og oppleves som utrygge. Elever og foreldre i Bydel Bjerke har over lengre tid gjennomført markeringer mot de utrygge skoleveiene, og bydelsutvalget mener at en trygg skolevei er nødvendig for en god skolehverdag. Trygge skoleveier bør derfor få et sterkere fokus i planen.

RETT UTSKRIFT: 14.03.2013

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'H. Stavn' or similar, written over the date.



Oslo kommune
Bydel Frogner
Bydelsadministrasjonen

Utdanningsetaten

postmottak@ude.oslo.kommune.no

Dato: 25.03.2013

Deres ref:
12/02750

Vår ref (saksnr.):
13/118

Saksbeh.:
Inger Almqvist

Arkivkode:
411

SKOLEBEHOVSPLAN 2014-2024

Bydelsutvalget fattet følgende vedtak i møte 19.3.13:

SAK 104/13

SKOLEBEHOVSPLAN 2014-2024

Forslag til vedtak:

Bydelsutvalget er invitert til å gi innspill til forslag til skolebehovsplan 2014 – 2024.

Bydelsutvalget viser til tidligere uttalelser vedrørende forslag til skolebehovsplan i sak 169/07 – BU 20.06.2007, sak 189/09 – BU 16.06.2009, sak 274/10 – BU 28.09.2010 samt sak 124/11 – BU 22.11.2011, vedtak følger vedlagt.

Bydelsutvalget mener Skolebehovsplan 2014 – 2024 gir en oversiktlig og pedagogisk fremstilling av eksisterende forhold og behov for nye plasser innen de aktuelle skoletypene.

Bydelsutvalget er positiv til planforslagets hovedtrekk, særlig forslaget til ny 4-parallell skole på Filipstad.

Bydelsutvalget ønsker å opprettholde strukturen med 1 – 10 – skoler i indre by, og ber om at Filipstad skole planlegges for denne struktur.

Bydelsutvalget går imot forslag til at Bygdøy integreres i opptaksområde for ungdomsskole på Skøyen og ber om at Bygdøy blir tilbakeført til *Område 4 – sentrum vest*.

Bydelsutvalget merker seg at planer for Uranienborg skole med eventuell gymsal skal være ferdig til politisk behandling våren 2013, og ber om at bydelen får anledning å uttale seg i høringsrunden.



Bydel Frogner
Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang
Henrik Ibsens gate

Postadresse:
Postboks 2400 Solli
0201 Oslo
E- post: postmottak@bfr.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 49 01

Bankkonto: 1315.01.00032
Org. nr. 874 778 702

Forslag til vedtak, første, andre, tredje og syvende avsnitt ble enstemmig vedtatt (8H, 2V, 1F, 3A, 1SV).

Endringsforslag fra H i avsnitt 4 og 5:

Bydelsutvalget er positiv til planforslagets hovedtrekk, særlig med forslaget til ny skole på Filipstad. Bydelsutvalget er kjent med at nye grunnskoler bygges slik at de lett kan omgjøres fra B til U, og ber om at ny skole på Filipstad planlegges med kapasitet for 3 paralleller 1-10. Vi har tidligere pekt på at ny skole på Filipstad skal sees på som et supplement for eller erstatning til Ruseløkka skole der trafikforholdene og utearealene ikke er tilfredsstillende.

Endringsforslag til avsnitt 4 og 5 fra H ble vedtatt med 14 stemmer for (8H, 2V, 3A, 1SV) og 1 stemme mot (1F)

Endringsforslag fra H til avsnitt 6:

Innenfor bydel Frogner vil det med foreslåtte tiltak være 14,5 paralleller med Barneskole og 8 paralleller med Ungdomsskole. Bydelsutvalget Frogner uttrykker bekymring for ungdomsskolekapasiteten i bydelen. Bydelsutvalget ønsker at bydelens barn skal gis grunnskoletilbud innenfor Bydel Frogner, inkludert for elever fra Bygdøy. Nærskoleprinsippet må gjelde, og der det blir for langt å gå eller sykle må det foreligge kollektiv kommunikasjon.

Endringsforslag til avsnitt 6 fra H ble vedtatt med 13 stemmer for 8H, 2V, 1F, 1A, 1SV) og 2 stemmer mot (2A).

Tilleggsforslag fra H til nytt avsnitt:

Det er foreslått tiltak med Midlertidig kapasitet med to paralleller på barnetrinnet vurderes for å starte inntak til Filipstad skole allerede fra 2015 eller 2016". Ny skole på Filipstad er ikke med i tabell side 32 "Grunnskolekapasitet i området", hvilket gjør at en kan få feil inntrykk av forslag til ny grunnskolekapasitet i Sentrum Vest.

Forslag om tillegg ble enstemmig vedtatt (8H, 2V, 1F, 3A, 1SV).

Tilleggsforslag fra H til nytt avsnitt:

Bydelsutvalget reagerer på at Uranienborg gjennomgående omtales som et "Vedtatt" prosjekt med omgjøring til 4 paralleller på barnetrinnet. Dette forslag til vedtak er ikke vedtatt av Bystyret. Det må komme klart frem av planen at det ikke foreligger noe vedtak om omgjøring av Uranienborg fra dagens 1-10 skole.

Forslag om tillegg ble vedtatt med 8 stemmer for (3H, 2V, 1F, 1A, 1SV) og 7 stemmer mot (5H, 2A).

Tilleggsforslag fra H til nytt avsnitt:

Side 33 under "Status vedtatte og igangsatte prosjekter" refereres det til Bystyrets behandling av skolebehovsplanen 2012-2022, fra desember 2011. BU mener at Bystyrets budsjettbehandling fra desember 2012 også

må tas med. Her ble foreslått verbal om at "Uranienborg skole omstruktureres til 4 parallells barneskole uten flerbrukshall" forkastet til fordel for følgende vedtatte forslag: sitat:

- Byrådet bes orientere bystyret om elevtallsutviklingen i sentrum Vest og særskilt for Uranienborg skole.
- Byrådet bes fremme sak om flerbrukshall ved Uranienborg skole under Nordahl Rolfsens plass. Nødvendig regulering fremmes etter at spørsmål om flerbrukshall er avklart

Forslag om tillegg ble nedstemt med 13 stemmer mot (6H, 2V, 1F, 3A, 1SV) og 2 stemmer for (2H).

Tilleggsforslag fra H til nytt avsnitt:

BU ber om at alle kartskisser oppdateres til å vise gjeldende inntaksområder.

Forslag om tillegg ble vedtatt med 12 stemmer for (8H, 2V, 1A, 1SV) og 3 stemmer mot (1F, 2A).

Tilleggsforslag fra H til nytt avsnitt:

BU stiller spørsmål ved bruk av fødselstall som viste at Uranienborg har behov for 4 paralleller. 1. desember 2012 ble det innskrevet 64 barn til skolestart 2013.

Forslag til tillegg ble vedtatt med 8 stemmer for (5H, 2V, 1SV) og 7 stemmer mot (3H, 1F, 3A).

Etter dette er BUs forslag følgende:

Bydelsutvalget er invitert til å gi innspill til forslag til skolebehovsplan 2014 – 2024.

Bydelsutvalget viser til tidligere uttalelser vedrørende forslag til skolebehovsplan i sak 169/07 – BU 20.06.2007, sak 189/09 – BU 16.06.2009, sak 274/10 – BU 28.09.2010 samt sak 124/11 – BU 22.11.2011, vedtak følger vedlagt.

Bydelsutvalget mener Skolebehovsplan 2014 – 2024 gir en oversiktlig og pedagogisk fremstilling av eksisterende forhold og behov for nye plasser innen de aktuelle skoletypene.

Bydelsutvalget er positiv til planforslagets hovedtrekk, særlig med forslaget til ny skole på Filipstad. Bydelsutvalget er kjent med at nye grunnskoler bygges slik at de lett kan omgjøres fra B til U, og ber om at ny skole på Filipstad planlegges med kapasitet for 3 paralleller 1-10. Vi har tidligere pekt på at ny skole på Filipstad skal sees på som et supplement for eller erstatning til Ruseløkka skole der trafikkforholdene og utearealene ikke er tilfredsstillende.

Innenfor bydel Frogner vil det med foreslåtte tiltak være 14,5 paralleller med Barneskole og 8 paralleller med Ungdomsskole. Bydelsutvalget

Frogner uttrykker bekymring for ungdomsskolekapasiteten i bydelen. Bydelsutvalget ønsker at bydelens barn skal gis grunnskoletilbud innenfor Bydel Frogner, inkludert for elever fra Bygdøy. Nærskoleprinsippet må gjelde, og der det blir for langt å gå eller sykle må det foreligge kollektiv kommunikasjon.

Bydelsutvalget merker seg at planer for Uranienborg skole med eventuell gymsal skal være ferdig til politisk behandling våren 2013, og ber om at bydelen får anledning å uttale seg i høringsrunden.

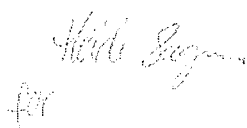
Det er foreslått tiltak med Midlertidig kapasitet med to paralleller på barnetrinnet vurderes for å starte inntak til Filipstad skole allerede fra 2015 eller 2016". Ny skole på Filipstad er ikke med i tabell side 32 "Grunnskolekapasitet i området", hvilket gjør at en kan få feil inntrykk av forslag til ny grunnskolekapasitet i Sentrum Vest.

Bydelsutvalget reagerer på at Uranienborg gjennomgående omtales som et "Vedtatt" prosjekt med omgjøring til 4 paralleller på barnetrinnet. Dette forslag til vedtak er ikke vedtatt av Bystyret. Det må komme klart frem av planen at det ikke foreligger noe vedtak om omgjøring av Uranienborg fra dagens 1-10 skole.

BU ber om at alle kartskisser oppdateres til å vise gjeldende inntaksområder.

BU stiller spørsmål ved bruk av fødselstall som viste at Uranienborg har behov for 4 paralleller. 1. desember 2012 ble det innskrevet 64 barn til skolestart 2013.

Med hilsen



Wenche Ørstavik
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk



Oslo kommune
Bydel Stovner
Administrasjonen

12/02750-99

Utdanningsetaten
Postboks 6127 Etterstad
0602 OSLO

Dato: 22.03.2013

Deres ref:
12/02750-63

Vår ref (saksnr):
200500458-42

Saksbeh:
Reidunn Myster Beier, 23 47 10 06

Arkivkode:
411

INVITASJON TIL HØRING - SKOLEBEHOVSPLAN 2014-2024

Stovner bydelsutvalg behandlet 21.3.2013, i BU-sak 32/13 "Skolebehovsplan 2014 – 2024".

Herved oversendes kopi av saksframlegg og vedtak.
Det ble fattet et enstemmig vedtak i saken.

Med hilsen


Maria Brattebakke
bydelsdirektør


Reidunn Myster Beier
spesialkonsulent



Bydel Stovner
Administrasjonen

Postadresse:
Karl Fossums vei 30
0985 OSLO
E-post:
postmottak@bsr.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 47 14 01

Bank: 1315.01.00067
Orgnr: 874 778 842

Internett:
www.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Stovner
Administrasjonen

Vedtak

Arkivsak: 200500458
Arkivkode: 411
Saksbeh: Beier Reidunn Myster

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Bydelsutvalget	21.03.13	32/13

SKOLEBEHOVSPLAN 2014 - 2024. HØRING

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 21.03.13 og har fattet følgende vedtak

Stovner bydelsutvalg har mottatt "Invitasjon til høring – skolebehovsplan 2014 – 2024"

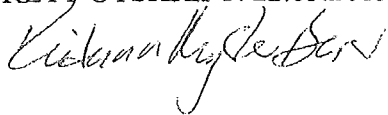
Bydelsutvalget har følgende innspill til planforslaget:

- Haugenstua skole:*
 - Bydelsutvalget er tilfreds med at Haugenstua skole/Smedstua VO rives og erstattes med ny skole.
 - Bydelsutvalget merker seg at skolens kapasitet er redusert fra BU 4 til BU 3 i forhold til forrige skolebehovsplan, og finner at dette vil bidra til et noe mindre og tryggere skolemiljø for de minste elevene.
 - Bydelsutvalget ber om at også Haugenstua idrettshall rehabiliteres eller vurderes bygget på nytt. Hallen er sliten, og har som et minimum behov for ny ventilasjon og saniteranlegg.
- Stovner bydelsutvalg ber om at det ved alle nye skoleanlegg legges inn bestilling på flerbrukshaller som en del av skoleanleggene. Kommende Kommuneplan 2013 forutsetter av Groruddalen skal kunne bidra med storparten av kommunens boligvekst i kommuneplanperioden. Områdeløftarbeidet i Bydel Stovner har vist at dette kan dreie seg om opp til 10 000 nye innbyggere i bydelen, som vil ha behov for at nærmiljøet er tilrettelagt med sosial infrastruktur som barnehage, skole og idrettsanlegg.*
- Stovner bydelsutvalg ber om at det vurderes inn badeanlegg relatert til nye flerbrukshaller, der det er areal til å bygge dette. I denne bydelen kan både Rommen skole og Haugenstua skole ha tilstrekkelig tomtareal til slik etablering samt at tiltaket vil bidra til å minske eksisterende underdekning.*
- Bydelsutvalget ber om at det ved rehabilitering /nyetablering av skoler, fokuseres på at elevens skolevei og uteareal ikke kommer i konflikt med biltrafikk til og fra skoleanlegg.*

Det må avsettes tilstrekkelig parkeringsareal, primært under bygningskroppen slik at uteareal spares.

- 5. Bydelsutvalget ber om at nye Tokerud skole bygges med flerbrukshall, for å dekke et stadig økende behov.*
- 6. Stovner bydelsutvalg ber om at det ved nye grunnskoleanlegg også vurderes om det kan kombineres med barnehage, som del av anlegget. Det er viktig at barnehageanlegg og skoler legges slik at de ikke blir utsatt for støy og forurensning, og at radon i grunnen er kartlagt med tanke på nødvendige tiltak.*
- 7. Gjennomgangen av skolebehovsplanen viser at behovet for skoleplasser er knyttet opp mot en befolkningsvekst som også krever annen sosial infrastruktur for å styrke folkehelse og lokalmiljø. Bydelsutvalget ber om at det fremmes egen sak som behov for flerbrukshaller.*
- 8. Stovner bydelsutvalg vil avslutningsvis vise til saksframlegget i sin helhet, og det felles ansvar som er gitt kommunen gjennom kravet om at folkehelse skal fokuseres i alle plansaker.*

RETT UTSKRIFT: 22.03.2013





Oslo kommune
Bydel Stovner
Administrasjonen

Saksframlegg

Arkivsak: 200500458

Arkivkode: 411

Saksbeh: Beier Reidunn Myster

Saksgang
Bydelsutvalget

Møtedato
21.03.2013

SKOLEBEHOVSPLAN 2014 - 2024. HØRING

Saken gjelder

Bydel Stovner mottok 8.3.2013 høringssaken "Skolebehovsplan 2014 – 2024 – Tid for gjennomføring".

Frist for uttalelse er satt til 8.4.2013.

Til behandling av saken

Det er gitt svært kort frist i høringssaken, da de fire ukene inkluderer påsken. Saken går rett til bydelsutvalget, som det eneste formelle organ med møte i høringsperioden.

Saksopplysninger

Skolebehovsplanen rulleres annet hvert år, og skal bidra til tilstrekkelig skolekapasitet samt kvalitet i opplæringen. Elevprognoser for planperioden viser en elevøkning på ca 17000, derav 3000 i videregående skole.

Det er allerede vedtatt utbygging som sikrer 13800 grunnskoleplasser og 2600 plasser for videregående elever.

I planen for 2014 – 2024 foreslår nye 2300 plasser i grunnskolen og 450 plasser i videregående skole. Mot slutten av planperioden vil behov for videregående plasser i sentrum være økende.

Innledningsvis har planen et sammendrag, gjennomgang av vedtatte og foreslåtte prosjekter, overordnede mål, planmetode og statistikkgrunnlag, strategier, rammebetingelser samt oppvekst og nærmiljø. Planforslaget er uten sidetall.

Høringsutkastet er tilgjengelig på følgende adresse: www.ude.oslo.kommune.no/skoleanlegg

Skolebehovsplanen baserer seg på konseptvalgutredninger. Følgende strategier vurderes for å møte det økende behovet for skoleplasser:

- Utnyttelse og utvidelse av eksisterende anlegg
- Nytt skoleanlegg, eventuelt med nødvendig tomteerverv
- Erstatningslokaler og midlertidige kapasitetsutvidelser
- Strategiske tomtekjøp

Skolebehovsplanen deler Oslo inn i fire regioner og 20 områder. Områdene defineres som verktøy for planlegging av grunnskoleutbygging, men legger ikke rammer for inntaksområdene.

Overordnede mål følger Byrådets overordnede målsetting for kommunens skoleanlegg om at skolekapasiteten skal dekke framtidig elevtallsvekst.

Nye skoleanlegg og framtidig skolestruktur skal være med å bidra til at Oslos elever får godt utbytte av læringen, og at alle får et trygt lærings- og arbeidsmiljø preget av ro og orden. Kvalitet på bygget og den pedagogiske effekten skolebyggene gir er ivaretatt i standardprogrammet for grunnskoler og kommunens tekniske kravsspesifikasjon.

Def:

B 1 innebærer 7 klassetrinn x 30 elever = 210 elever.

U 1 innebærer 3 klassetrinn x 30 elever = 90 elever.

Ved behov for nye skoleanlegg er det tre mulige gjennomføringsformer:

- Bygg i kommunal regi (UBF) på egen tomt eller tomt som erverves.
- Offentlig – privat – samarbeid (OPS)
- Innleie

Vurdering av saken

Bydel Stovner vil primært se skolebehovsplanen i lys av egen bydel og forventet utvikling i perioden fram til 2024. Område Groruddalen omfatter område 10 til og med 13.

Følgende vedtak er fattet i området som berører Bydel Stovner, Område 11:

Stasjonsfjellet (U) skal utvides med en parallell

Tokerud (U) bygges ny utvidet skole, 3 U

Haugenstua (U) skal omgjøres og utvides til 1 – 10 skole. Nytt i planen er at utvidelse blir redusert til BU 3, i stedet for BU 4.

Område 12: I bydelen ligger også nye Gran skole, ny U-skole og Haugen skole som blir ny B-skole. Begge skolene vil primært ta i mot elever fra Bydel Alna,

I kommuneplan 2013 er det signalert om at det skal legges opp til boligfortetting i Groruddalen. Bydel Stovner har i samarbeid med Plan- og bygningssetaten fått utført mulighetsstudier for området Stovner, Nedre Rommen og Haugenstua, som en del av Groruddalssatsingen. Det er gjennom dette arbeidet antatt at det fram mot 2030 vil være ca 10 000 nye innbyggere i bydelen, noe som vil gi behov for inntil tre nye skoler og 6 barnehager – avhengig av tiltakets størrelse. Bydelen har store tomtereserver, hvorav store deler er i kommunal eie.

Kvalitet på skolebygg og den pedagogiske effekten skolebyggene gir, skal være ivaretatt i standardprogrammet for grunnskoler og kommunens tekniske kravsspesifikasjon.

Skolebehovsplanen og tilgjengelige arbeidsverktøy for å skape tilfredsstillende anlegg, synes likevel å mangle vektlegging av folkehelse. Lovendringer tillagt alle kommunale etater slik ansvar. Det vil derfor være et svært viktig moment at alle skoleanlegg tilrettelegges for fysisk aktivitet, og at temaet må ligge inne som en del av bestillingen slik at nye skoleanlegg planlegges med flerbrukshall der dette er mulig. Slike anlegg vil også være av stor betydning for oppvekst i et ekspanderende nærmiljø.

Flerbrukshall skal i følge planforslaget vurderes i forbindelse med ungdomsskoler og videregående skoler.

Svømmehaller vurderes ut fra Bymiljøetatens ”bademelding”, som skal foreligge i 2013.

Høringsutkastet oppgis at Utdanningsetaten følger opp kravet til universell utforming ved alle nyanlegg, og i den grad etaten finner det praktisk og økonomisk forsvarlig i eksisterende eiendomsmasse. Bydel Stovner er ikke kjent med at slik begrunnelse kan benyttes til å fravike gjeldende regelverk (LOV 2008-06-20 nr 42: Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)).

Inntaksområder for grunnskolen i Oslo er veiledende, dvs at barn så langt det er mulig gis plass i ved den skolen de etter veiledende inntaksområde tilhører. Områdene kan endres i takt med elevtallsvekst, for å utnytte eksisterende skolekapasitet.

Fra og med 2014 innføres inntaksområder for ungdomsskolene, slik at det i de tilfellene hvor barneskoler avgir elever til flere ungdomsskoler vil bli opprettet inntaksområder som deler elevene mellom de aktuelle ungdomsskolene.

Det er viktig at nærmiljø vektlegges ved etablering av nye skoleanlegg, og at skoleveien oppleves trygg.

Bydel Stovner dekkes av Område 11, Groruddalen nord (tabeller er hentet fra høringsdokumentet):

Skole	Barnetrinnskapasitet Klasserekker (1 – 7)	Ungdomstrinnskapasitet (klasserekker 8 – 10)
Haugenstua		U 6
Høybråten	B 3	
Rommen	B 2,5	U 2,5
Stasjonsfjellet		U 3,5
Stig	B 2,5	
Stovner	B 3	
Tokerud		U 3
Vestli	B 2,5	
Total kapasitet 2012	B 13,5	U 15

Stovner skole har paviljong hvor godkjenning går ut i 2019, det forutsettes i denne planen at paviljongkapasiteten reetableres.

Bydel Stovner anbefaler at det i forbindelse med nyanlegg, legges til rette slik at kapasiteten dekkes av nye anlegg enten på Stovner skole eller naboskoler. Paviljonger opptar i ofte areal som var beregnet som barnas uteareal.

Bydel Stovner konstaterer av kapasiteten ved Stig og Stovner skole skal vurderes fram til neste rullering av skolebehovsplanen. Videre vil det også bli igangsatt et analysearbeid for å kartlegge behov for strategisk romteerverv i sammenheng med Kommuneplanen.

Bydel Stovner er kjent med at en investorgruppe er i ferd med å kjøpe opp eiendommer i bydelen, samtidig som det inngås samarbeidsavtaler. Gruppen kaller seg Prosjekt Rommen 2020, og ser for seg at mye utvikling vil ha skjedd innen denne perioden, både mht ny boligbygging og nye arbeidsintensive virksomheter. Dersom så skjer vil skolebehovsplanens kapasitet og behov etter tiltak kunne endres og ikke fremstå slik grafen i dokumentet viser (vedlegg).

Vestli skole nevnes ikke i saken, utover ovenstående tabell, men vi har forstått at Undervisningsbygg nå har fått klarsignal på rehabilitering av skole og gymnastikkbygning.

Vedtatt endring

Skole	Barnetrinnskapasitet Klasserekker (1 – 7)	Ungdomstrinnskapasitet (klasserekker 8 – 10)
Haugenstua utvides med barnetrinn (2016), foreslått som nybygg BU 3(i stedet for BU 4 i rehabilitert bygg).	+ B 3	- U 3
Stasjonsfjellet rehabiliteres og utvides (2014)		+ U 1
Tokerud, ny skole (2016)		+ U 3
Total kapasitet 2012	+ B 3,	+ U 1

Prosjekteringsarbeidet for Haugenstua/Smedstua VO har vist at det i et livssyklusperspektiv er mer hensiktsmessig å bygge nytt fremfor å rehabilitere, det er derfor foreslått at Haugenstua skole/Smedstua VO erstattes av nybygg med tre paralleller.

Bydel Stovner er svært tilfreds med at det bygges nytt skoleanlegg på Haugenstua, da dette vil bidra til en mer tidsriktig skole som på alle måter kan tilfredsstille dagens krav. Bydelen er kjent med at Undervisningsbygg for få år siden utarbeidet plan for rehabilitering av Haugestua Idrettshall, uten at man lykkes å finansiere tiltaket, Bydel Stovner ber om at rehabilitering av Haugenstua idrettshall, evt nybygg, tas inn i plan for skoleanlegget på Haugenstua.

Annet.

Bydel Stovner er kjent med at Haugenstua skoles tomt er stor, og at det ligger en barnehage på skolens areal (Haugenstua skoles barnehage) samt at Smedstua gård barnehage er nærmeste nabo og deler parkeringsplass med skolen.

Bydel Stovner finner at det, der det er mulig også bør vurderes om det kan anlegges nye barnehager i områder med nye barneskoler/som del av den nye skolen, slik at det skapes et helt barne-, oppvekst- og kompetansemiljø. Dette vil også bidra til oppgradering av eksisterende barnehage tilbud, samt flytte barnehage fra støy-/forurensningsutsatt område ved Fossumveien/Fossumrampen og inn på skolens store tomt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Stovner bydelsutvalg har mottatt "Invitasjon til høring – skolebehovsplan 2014 – 2024"

Bydelsutvalget har følgende innspill til planforslaget:

1. *Haugenstua skole:*
 - *Bydelsutvalget er tilfreds med at Haugenstua skole/Smedstua VO rives og erstattes med ny skole.*
 - *Bydelsutvalget merker seg at skolens kapasitet er redusert fra BU 4 til BU 3 i forhold til forrige skolebehovsplan, og finner at dette vil bidra til et noe mindre og tryggere skolemiljø for de minste elevene.*
 - *Bydelsutvalget ber om at også Haugenstua idrettshall rehabiliteres eller vurderes bygget på nytt. Hallen er sliten, og har som et minimum behov for ny ventilasjon og sanitæranlegg.*
2. *Stovner bydelsutvalg ber om at det ved alle nye skoleanlegg legges inn bestilling på flerbrukshaller som en del av skoleanleggene. Kommende Kommuneplan 2013 forutsetter av Groruddalen skal kunne bidra med storparten av kommunens boligvekst i*

kommuneplanperioden. Områdeløftarbeidet i Bydel Stovner har vist at dette kan dreie seg om opp til 10 000 nye innbyggere i bydelen, som vil ha behov for at nærmiljøet er tilrettelagt med sosial infrastruktur som barnehage, skole og idrettsanlegg.

3. Stovner bydelsutvalg ber om at det vurderes inn badeanlegg relatert til nye flerbrukshaller, der det er areal til å bygge dette. I denne bydelen kan både Rommen skole og Haugenstua skole ha tilstrekkelig tomteareal til slik etablering samt at tiltaket vil bidra til å minske eksisterende underdekning.
4. Bydelsutvalget ber om at det ved rehabilitering /nyetablering av skoler, fokuseres på at elevens skolevei og uteareal ikke kommer i konflikt med biltrafikk til og fra skoleanlegg. Det må avsettes tilstrekkelig parkeringsareal, primært under bygningskroppen slik at uteareal spares.
5. Bydelsutvalget ber om at nye Tokerud skole bygges med flerbrukshall, for å dekke et stadig økende behov.
6. Stovner bydelsutvalg ber om at det ved nye grunnskoleanlegg også vurderes om det kan kombineres med barnehage, som del av anlegget. Det er viktig at barnehageanlegg og skoler legges slik at de ikke blir utsatt for støy og forurensning, og at radon i grunnen er kartlagt med tanke på nødvendige tiltak.
7. Stovner bydelsutvalg vil avslutningsvis vise til saksframlegget i sin helhet, og det felles ansvar som er gitt kommunen gjennom kravet om at folkehelse skal fokuseres i alle plansaker.


Maria Brattebakke
bydelsdirektør


Johan Torper
bydelsoverlege



Oslo kommune
Utdanningsetaten
Grünerløkka skole

Oslo kommune Utdanningsetaten

Terje Isachsen

Dato: 02.04.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

Ellen Lühr

411

Høringssvar fra Grünerløkka skole - skolebehovsplan

Grünerløkka skole har nå gjennomført en ombygging som medfører at vi er i ferd med å gå fra en to-parallell til en tre-parallell skole. Med 7 fulle klasser mer betyr det en elevtallsøkning med inntil 196 elever. Skolens gymsal har ikke kapasitet til å dekke behovet for så mange elever. Uteområdet er verken stort nok eller i en slik stand at egner seg til lek og aktivitet for opp til 600 barn.

Grünerløkka skoles uteområder benyttes ikke bare av skolebarn i skoletida, men er en del av bydelens rekreasjonsområder. Skolen ligger inntil Birkelunden og uteområdene brukes mye av både barn og voksne på ettermiddagene og i helgene.

Uttalelsen bygger på tilbakemeldinger fra skolens brukere og ansatte.

Skolen har følgende forslag:

1. *Flerbrukshall på Dælenenga*

Det har lenge vært snakk om en flerbrukshall på Dælenenga. Den ville bli en viktig arena for idrett og lek for elevene både på skolen og på AKS. Området rundt den nåværende fotballbanen er søplete og tribunen er rått og farlig å ferdes på. Dette området trenger uansett en oppgradering.

2. *Utvidelse av skolegården opp mot Schlepppegrells gate*

Det er en trekant mellom Falsens gate/Schlepppegrells gate og klubbhuset til idrettsklubben som er lite i bruk. I dag er dette et lite felt med jord/leire og et asfaltert område med bla. et bordtennisbord. Denne trekanten kan enkelt inkluderes i skolens uteområde, men trenger å oppgraderes og skjermes mot trafikken.

3. *Oppgradering av skolegården – med eller uten utvidelse*

Skolegården som tilhører Grünerløkka har få og slitte lekeapparater. Barna trenger og fortjener bedre utstyr tilpasset forskjellige interesser og aldre.

4. *Trafikksikring*

Elevene som går til og fra skolen krysser mange trafikkerte gater. Sikring av skolevegen bør inn i planer for bedring av elevenes fysiske miljø.



Utdanningsetaten
Grünerløkka skole

Besøksadresse:
Toftesgate 44
0556 OSLO

Telefon: 23 46 42 00
Telefaks: 23 46 42 01

Org.nr.: 874589802

grunerlokka@ude.oslo.kommune.no
www.grunerlokka.gs.oslo.no

Med hilsen

Ellen Lühr
rektor

Kopi til: FAU Grünerløkka skole
Driftstyret Grünerløkka skole
Elevrådet

Høringsuttalelse vedr. Skolebehovsplanen 2014- 2024 fra driftsstyret ved Haugenstua skole.

Driftsstyret ved Haugenstua skole viser til utsendt skolebehovsplan 2014-2024 07.03.13 hvor driftsstyret inviteres til å sende inn høringsuttalelse.

Driftsstyret har fått innspill fra skolens ansatte og fra FAU, og sender sin høringsuttalelse basert på disse innspillene. FAUs innspill sendes som eget vedlegg til høringsuttalelsen.

Ny Haugenstua skole.

Driftsstyret er positivt innstilt til planene om å bygge en ny skole framfor å rehabilitere eksisterende bygninger. Driftsstyret er også positive til at det planlegges en 1-10 skole. Det vil være i samsvar med den planlagte befolkningsøkningen i bydelen i årene framover slik elevtallsprognosene ser ut i dag.

Tidspunkt for åpning av ny skole.

Driftsstyret vil påpeke at skolebehovsplanen antyder at et nybygg vil ferdigstilles til 2016. Det virker noe urealistisk. Vedtaket om et eventuelt nybygg vil bli endelig behandlet i desember 2013. I følge Undervisningsbygg vil tiden det tar fra et politisk vedtak fattes, til bygget står klart til bruk, ta ca. seks år. Vi antar da innflytting rundt 2020. Vi vil be om en avklaring på dette av hensyn til skolens nåværende personalsammensetning.

Byggeprosessen.

Skolebehovsplanen skriver at Haugenstua skole/Oslo VO Smedstua erstattes av et nybygg med tre gjennomgående paralleller. På informasjonsmøte i UDA ble det uttrykt at skoledrift og byggeprosess skal unngås samtidig. Spørsmålet skolen stiller seg, er hvordan Utdanningsetaten tenker seg erstatningslokaler for skolen under byggeprosessen. Under presentasjonen i UDA ble det uttrykt at Oslo VO Smedstua vil være erstatningslokaler for Haugenstua skole under byggeprosessen. Det er neppe noen god løsning siden Voksenopplæringen ikke har de nødvendige spesialrom en ungdomsskole i dag trenger. Det vil da være bedre at Haugenstua skole forblir i sine egne lokaler mens voksenopplæringens lokaler rives, og at denne tomte brukes til ny barne- og ungdomsskole.

Antall paralleller på ungdomstrinnet.

Skolebehovsplanen legger opp til en skole med modell B3U3. Det innebærer en ungdomsskole med tre paralleller. I dag har skolen fem paralleller. En ungdomsskole er avhengig av at det er et godt fagmiljø innenfor alle fagområder. En treparallellers skole mener vi gir et for lite og sårbart fagmiljø. Vi ønsker oss et ungdomstrinn med minimum fire paralleller for å opprettholde et godt fagmiljø. Skolebehovsplanen legger opp til en ny ungdomsskole med seks paralleller på Gran, samtidig som Haugenstua reduseres fra fem til tre paralleller på ungdomstrinnet. Mediene slo opp en nyhetssak 18.03.2013 om at den planlagte boligutbyggingen på Furuset ikke lenger er aktuelt pga at boligprisene er for lave i forhold til byggekostnadene. Vi vil derfor foreslå at ungdomstrinnet på Haugenstua skole blir minimum fire paralleller. Skolen har i dag en meget god kompetanse i personalet, og med en slik drastisk reduksjon av antall paralleller vil denne kompetansen bli betydelig svekket.

Skolebygget.

Vi har noen synspunkter på selve skolebygget som vi ønsker å antyde allerede nå selv om dette vil bli mer aktuelt å komme tilbake til under planleggingen av nybygget. Haugenstua skole har i dag en rekke spesialrom som brukes daglig i undervisningen. Vi kan nevne datarom med stasjonære PCer, naturfagrom (egne kjemi-, fysikk- og biologirom), musikkrom, heimkunnskapsrom, bibliotek, kunst og håndverksrom, personalrom, samlingssal/kantine, auditorium, lærerarbeidsplasser, kontorer for ledelsen, sosiallærer, rådgiver og helsesøster. Spesialrommene er viktige for å gi elevene et optimalt læringsutbytte, og vi ønsker at en ny skole skal inneholde tilsvarende spesialrom.

Det er ønskelig at klasserommene skal ha dører med vinduer, tilstrekkelig med grupperom og være godt utstyrte med tekniske hjelpemidler. Skolen vil også ha behov for gode møterom.

Det er ønskelig å adskille barnetrinnet og ungdomstrinnet, dvs. i egne bygg og med egne uteområder og egne inngangsdører. Det er ikke ønske om en skole med baseløsning.

Skolens idrettshall fungerer godt i dag, men vil bli for liten i forhold til et elevtall på 900-1000.

Haugenstua skole har i dag en idrettsprofil med gode tilbud innen idrett og helse. Vi ønsker at denne profilen skal fortsette og ønsker oss derfor en godt utstyrt idrettshall og skolegård med lekestativ og bordtennisbord. I tillegg ønsker skolen å disponere Stovnerbanen i skoletiden.

Det er også et sterkt ønske fra skolen og fra bydelen at skolen skal kunne disponere en svømmehall.

Infrastruktur.

En skole som har ca 1000 elever vil få en markert større daglig biltrafikk til skolen enn det som er tilfelle i dag. Veien inn til Haugenstua skole fra Jorines vei er vanskelig fremkommelig spesielt om vinteren, pga smal veibredde, parkerte biler i veien og dårlig vintervedlikehold. For at veien skal bli enn trygg skolevei for alle, og spesielt for de yngste elevene, bør det vurderes en utvidelse av eksisterende vei eller bygge en ny innkjørsel til skolen fra Fossumveien.

Haugenstua, 08.04.2013

På vegne av driftsstyret ved Haugenstua skole.

Trond Munkejord

Driftsstyreleder

Haugenstua skole FAU sitt svar på høringsuttalelsen til nye Haugenstua Skole.

FAU er veldig positive til at det er tatt en beslutning om å bygge ny skole, vi er også fornøyde med at elevtallet er redusert og at det blir en B3-U3 skole.

Vi ønsker en plan over hvor elever som går på skolen i dag skal være under byggeperioden og informasjon om når man forventer byggestart. Det må legges gode planer for hvordan man skal drive en fullverdig skole under byggeperioden som gjelder både for elever og personalet.

Haugenstuahallen- Haugenstuahallen bør bygges ut til en flerbrukshall og dette mener vi bør gjøres samtidig med bygging av den nye skolen. – kapasiteten i skoletiden er fullt utnyttet, to og to klasser er samtidig i hallen for å ha gymnastikk. Ved flere klasser på skolen må det være større kapasitet på lokaler til gymtimer.

Svømmebasseng – økonomien i forhold til transport til andre svømmehaller i Groruddalen gjør at barneskolene bare gjennomfører pålagt minimum antall timer med svømmeopplæring. Hvis Stovner bydel i Haugenstuahallen får svømmehall i tillegg, så vil antall svømmetimer til alle elevene på barneskolene i Stovner bydel kunne økes – fordi skolene ikke lenger vil ha utgifter til transport. Dette forutsatt at svømmebassenget blir stilt til disposisjon for skolene i skoletiden.

Infrastruktur – Med en skole i den størrelsen vil man måtte beregne en økning i biltrafikken inn til skolens område. Veien inn til Haugenstua skole fra Stovnerbakken er, spesielt om vinteren vanskelig fremkommelig, pga. smal vei, parkerte biler i veien og dårlig brøyting. Bilene kjører på fortauet for å kunne kjøre i begge retninger og komme forbi parkerte biler. Skole og aktivitetsskolen for barnetrinnet vil si enda større trafikk, samtidig som små barn får dette som skolevei og vi frykter at dette blir en utrygg skolevei for de yngste elevene. Vi ser for oss muligheten med nye innkjørsel fra Fossumveien. Denne løsningen vil hjelpe til å gjøre skoleveien tryggere for våre elever.

Nytt skolenavn – Vi ønsker at det skal vurderes om man skal endre navnet på skolen til noe annet en Haugenstua Skole. Dette med bakgrunn i at alle hendelser som skjer i nærmiljøet og som i media refereres til Haugenstua, vil lett assosieres med Haugenstua skole og utsette elever for unødvendig stigmatisering. Dette ønsker vi i fremtiden å unngå. Et navn som kan være aktuelt kan være "Smia skole"

Med vennlig hilsen

Aina Evensen
FAU leder

Innspill til Skolebehovsplanen 2014-2024 fra FAU ved Kringsjø skole

I skolebehovsplanen står følgende som overordnet mål:

"Skolebehovsplanen skal dimensjonere kapasiteten og legge opp til en skolestruktur som sikrer god ressursutnyttelse. Samtidig skal den sikre at de yngste elevene får en skoleplass etter nærskoleprinsippet"

FAU på Kringsjø ser det som viktig at ressursutnyttelsen på Kringsjø bedres, fordi vi ser skolen har utfordringer med å oppnå en optimal ressursutnyttelse.

Kringsjø skole har en stor andel studentbarn. Dette ser vi på som en styrke ved Kringsjø fordi det bidrar positivt til en mer blandet sammensetning av elevmassen. Utfordringen ved studentbarn er imidlertid at svært få av disse har anledning til å bli boende i bydelen etter at foreldrene er ferdige med sine studier. Dette gjør at frafallet av elever på mellomtrinnet er spesielt stort ved Kringsjø skole, sammenlignet med andre skoler i området.

Siden rammene for budsjetter til skoler er avhengig av antall elever er Kringsjø i en sårbar situasjon. Det er i utgangspunktet en liten skole, og med relativt stort frafall av studentbarn, blir klassene etter hvert små. Så vidt vi forstår, vil det budsjettmessig være riktig med minimum 25 elever, og helst 28, i hver klasse for at skolen ha tilstrekkelig med ressurser og fleksibilitet.

Situasjonen på Kringsjø skole pr i dag er at vi har 45 elever på 5. trinn, 39 elever på 6. trinn og 47 elever på 7. trinn. Det betyr at skolen "mangler" 37 elever for å få kunne ha ressursmessig god drift på disse tre trinnene.

FAU på Kringsjø ønsker derfor å bygge ut skolen til B4 på småskoletrinnene og til B3 på mellomtrinnene.

Dette vil bidra til:

- at Kringsjø vil kunne ta unna for det som i følge prognosene ser ut til å bli en sterk økning av antall elever på barneskolenivå i bydelen.
- at prosentandelen studentbarn reduseres, slik at klassene ikke blir for små på mellomtrinnet.
- en bedre faglig standard og fleksibilitet i bruk av skolens ressurser.
- ressursmessig rom for flere faglærere.
- mulighet til å ha et skolekorps. Korpset er nylig lagt ned grunnet for få korpsmedlemmer.

- et mer levende miljø rundt skolen også på kveldstid. Nå er skolen i stor grad stengt og ligger øde på kveldstid. Utfordringene her ligger på utgifter knyttet til tilsynsvakt. Pr i dag er det tilsynsvakt to kvelder i uken.

Vi ser det som positivt at Blindern spesialskole foreslås flyttet inn i nytt bygg ved Kringsjå skole. Samlokalisering av de såkalte C- og D-klassene med spesialundervisning på Kringsjå vil også bidra til frigjøring av arealer til flere klasser på Kringsjå.

Pr i dag er FAU bekymret for trafikksituasjonen på Kringsjå skole. Kjøreforbud på gangvei langs skolen på begge sider overholdes ikke. Dette gjelder både foresatte og transport av elever til spesialklasser som er avhengig av taxi. Kringsjå skole benytter i dag brakker som er plassert slik at taxier må kjøre på gangvei langs utearealene til skolen. Videre er FAU bekymret for at mange elever krysser en uoversiktlig parkeringsplass til og fra skolen, uten mulighet til å kunne gå på fortau.

Vi ønsker derfor at det planlegges nøye hvordan den helhetlige trafikksituasjonen skal håndteres slik at alle elever på Kringsjå får en trygg skolevei.

FAU på Kringsjå brenner for en god skole. Vi ønsker derfor at:

- 1. Kringsjå bygges ut til en større skole – B4 på 1. – 4. trinn og B3 på 5. – 7. trinn**
- 2. Trafikksituasjonen rundt skolen forbedres**



Oslo kommune
Utdanningsetaten
Kringsjå skole

Oslo, 02.04.13

Høringsuttalelse vedrørende skolebehovsplanen for 2014-2024.

Kringsjå skoles ansatte og ledelse støtter forslagene som er lagt fram i skolebehovsplanen for 2014-2024.

I skolebehovsplanen foreslås det en utbygging av Kringsjå skole med fire klasserom slik at skolen kan få plass til tre parallelle klassetrinn fra 1. til 4. klasse. Kringsjå skole har stort tilfang av barn fra studentbyene på Kringsjå og i Sognsveien, noe som gir et verdifullt bidrag til et multikulturelt fellesskap. Når studentene er ferdige med utdanningen, flytter imidlertid stort sett barna til nye bosteder. Dette betyr at vi har betydelig press på de laveste klassetrinnene, og det må opprettes flere parallelle klasser enn bygningen kan romme. Det planlegges i tillegg en utvidelse av Kringsjå studentby.

Vi støtter derfor forslaget om utvidelse av Kringsjå skole med fire klasserom.

Med flere elever følger også behovet for å øke antall lærerstillinger. På nåværende tidspunkt har ikke lærerne tilfredsstillende arbeidsplasser, og det vil være naturlig i å benytte en utbygging til å utvide lærerarbeidsplassene til lovfestet areal, i tillegg til at det blir bygget nye.

I skolebehovsplanen foreslås det også at Blindernveien skole flyttes til et nybygg ved Kringsjå skole, og at vår byomfattende spesialgruppe for barn med autisme skal samlokaliseres med denne. Kringsjå skole har i dag 8 elever i spesialgruppen, men med økt undervisningsareal vil gruppen kunne utvides til 12 elever slik det er nevnt i høringsutkastet. En ny spesialavdeling vil kreve areal for administrativt personale, enten det blir som en utvidelse av Kringsjå skoles administrasjon, eller som egen enhet.

Vi støtter forslaget om at Blindernveien skole flyttes til Kringsjå skole, og ser det som en fordel at det kan etableres et større spesialpedagogisk fagmiljø.

På vegne av Kringsjå skoles ansatte og ledelsen,

Liv Lyngstad
Fungerende rektor



Oslo kommune
Utdanningsetaten

Bymiljøetaten
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLO

Dato: 23.05.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

12/02750-196

Terje Isachsen

411

Høringsuttalelser til høringsutkast skolebehovsplan 2014-2024 - innspill som omhandler trafikksikkerhet

Det vises til møte mellom Bymiljøetaten (BYM) og Utdanningsetaten (UDE) 23.05.2013, Strategi og planavdeling v/Bente Flesvig.

Vedlagt finner dere de høringsuttalelsene som er omtaler trafikksikkerhet som kom inn i forbindelse med høringen til skolebehovsplan 2014-2024.

Med hilsen

Kristin Morken

Terje Isachsen

Kopi til: Benedicte - Bestum foreldreaksjon,
Bente Flesvig, BYM,
Grünerløkka skole, Toftesgate 44, 0556 OSLO
Haugenstua skole, Smiuvegen 257, 0982 OSLO
Kringsjå skole, Sognsveien 210, 0863 OSLO
Bydel Bjerke, Postboks 13 Økern, 0508 OSLO
Bydel Frogner, Postboks 2400 Solli, 0201 OSLO
Bydel Stovner, Karl Fossums vei 30
, 0985 OSLO

Vedlegg: Vedleggliste



Utdanningsetaten



Oslo kommune
Bymiljøetaten

M1PM 113/13

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Oslo kommune Bydel Frogner Bydelsadministrasjonen	
Dato: 29/5-13	Ark.nr.: 512.1
Saksbeh.: 1AL	2
Saksnr.: 13/425	

Dato: 23.05.2013

Deres ref.: 201306201 Vår ref.: 13/10167-2

Saksbeh.: Natalia Kopsov
Org. enhet: Utredning

Arkivkode: 531

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - MIDDELTHUNS GATE 17

Vi viser til Plan- og bygningsetatens oversendelse av ovennevnte. Bymiljøetaten har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

Planforslaget

Det foreslås å utvikle tomt 215/ 228, samt 215/226 med etablering av arealeffektive og rasjonelle boliger som skal tilfredsstille dagens krav til bokvalitet, tilgjengelighet osv. Dagens karreformede omramming skal beholdes og videreutvikles slik at det åpnes for en passasje gjennom anlegget som blir offentlig tilgjengelig. Denne passasjen planlegges som en ny, attraktiv gangakse, som etter forslagstillers mening skal berike byvandringen mellom Majorstua sentrum og Frognerparken. Forslaget forutsetter å rive eksisterende bygningsmasse som består av eldre bolig -og kontorbygg (Middelthunsgate 15) og eldre kontorbygning med innelukket gardsrom (Middelthunsgate 17).

Grøntstruktur. I selve planområdet, samt på eiendommens grense finnes trær (ca. 30 stykker) som er registrert i FBK (statens kartverk) naturinfo/ tredatabase. Det må etterstrebtes å oppbevare disse viktige trærne. Vi ber også om sikringstiltak slik at levevilkårene for ovennevnte trær ikke skal forringes i anleggsperioden. Sol og skyggeforhold ved byggets prosjektering må betraktes slik at skyggelegging og følgende mangel på direkte solstråling ikke hindrer videre utvikling for trær registrert i naturinfo og vegetasjon for øvrig. Trær og vegetasjon ved siden av høyhus på 18-20 etasjer må ikke avskjæres fra direkte sollys. Videre blir det viktig å prioritere innsatsen i form av vegetasjon/ grøntområder på tomten. Ved prosjektering og planlegging som omfatter naturverdier bør det tas tidlig kontakt med Bymiljøetatens Miljødivisjon vedrørende løsninger.

Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.03376
Org.nr: NO 996 922 766

Samordnet areal og transport. Generelt må det finnes effektive løsninger for overordnede forbindelser slik at total belastning på veinett som følge av tiltaket minimaliseres. Som ledd i planarbeidet må tiltakshaver utføre en trafikkanalyse som skal belyse konsekvensene av forslaget med hensyn til trafikksikkerhet, fremkommelighet og tilgjengelighet på tilgrensende offentlig vei, både for biltrafikk og med tanke på gående/ syklende. Det må vurderes økning i trafikkbelastning, gang- og kjøreatomst, snumuligheter osv. I analysen må det tas spesiell hensyn til kapasitetsvurdering av krysset Middelthuns gate/ Kirkeveien som er en del av riksveinettet i Oslo med særlig stor belastning (ÅDT opp til 38100). Det må også avklares fremtidens trasse for gang- og sykkelvei (S-3723), særlig i forhold til del av denne veien som i dag ligger langs nordøstre fasade Middelthunsgate 17 og er forbundet med Maries gate. Det finnes kopi av erklæring vedrørende gnr/bnr 215/228, Middelthunsgate 17, der eier av eiendommen påtar seg å opparbeide den regulerte gangveien langs husets nordvestre og nordøstre fasade fram til Maries gate. Eieren påtar seg også det framtidige renhold og vedlikehold inklusiv belysning av gangveien.

Med dagens kollektivtilbud i nærheten som buss og trikk fra Frogner stadion og Majorstuen, samt Majorstuen T- banestasjon på ca. 260 m avstand fra planområdet må trafikkanalysen også belyse eventuelle konsekvenser for kollektivtrafikken. Dersom tilgjengelighet i dag er ikke tilfredsstillende for ønsket framtidig bruk må forslagstiller komme med forslag til avbøtende tiltak. For å ivareta god tilgjengelighet til/ fra T- bane og linjebusser/ trikk må det stilles krav om etablering av lesbare og trygge gangforbindelser og passasje inni planområdet som skal forbinde det med tilgrensende områder og med offentlig gang og sykkelvei i vest og nord av planområdet, samt med sykkelbane langs Middelthuns gate. Det må videre stilles krav om at det tinglyses erklæring på eiendommen om allmennhetens rett til ferdsel på gangforbindelsene/passasje. Vi opplyser også om at Bymiljøetaten generelt ønsker at gang- og sykkelveiforbindelser som skal inngå i offentlig veinett reguleres til offentlig formål.

Med områdets transformasjon til hovedsakelig boligformål må det sørges for å innpasse all nødvendig sosial og teknisk infrastruktur i planforslaget. Eventuelle behov for nye offentlige/ allmenntnyttige tiltak som barnehager (skal vurderes ved alle boligprosjekter med mer enn 100 boliger), skoler og lignende må vurderes for å sikre et trygt og barnevennlig miljø i området. I Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser settes blant annet krav til at det i nærmiljøet skal finnes egnede arealer og anlegg hvor barn og unge kan skape sitt eget lekemiljø. Universell utforming skal legges til grunn for utforming. Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og er egnet til dette formålet. Utearealene må være tilstrekkelig og atkomst for funksjonshemmede må sikres.

Kravene i KDP for torg og møteplasser må ivaretas.

Vi mener at «Fonteneplassen», som i følge av S- 3728 er regulert til felles areal/ opphold/ lek, bør beholdes (eventuell flyttes på planområdet) fordi fonteneplassen gir kvartalet et viktig arkitektonisk særpreg og er derfor viktig for hele Oslos bybilde.

Det må vises tydelig på plankartet hvorvidt anlegg er eventuelt offentlig eller er regulert til et annet formål. Dette er et obligatorisk krav i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digital planregister, med tanke på at planer skal være entydige og informative, samt for å kunne følge ekspropriasjons- og erstatningsregler etter PBL. Videre viser vi til at det gjennom Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister er definert egen egenskap for å ivareta planlagt *eierform* i reguleringsplaner (1=Offentlig formål, 2=Felles, 3=Annen eierform). For å ivareta kommunenes forvaltningsbehov ber vi om at digitale reguleringsplaner utarbeides med relevante data for eierform.

Avkjørsel. Det bør ikke etableres flere avkjørsler enn i dag. De må plasseres lengst mulig fra andre avkjørsler/ krysspunkter og i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei med bredde (til bolig) 4,0 meter, ut fra en trafikksikkerhetsmessig vurdering. Avkjørsel skal markeres med pil på plankartet og det bør i plankartet og bestemmelsene vises hvilke areal som er private og hvilke som eventuelt er offentlige. Avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til den til en hver tid gjeldende kommunale normen (Gate – og veiutforming for Oslo kommune, normaler, juni 2011) og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

Parkering. Parkering skal være i henhold til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minst 5- 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Dette gjelder også for sykkelparkering. All parkering skal være på egen tomt. Grunnet planrådets sentrale beliggenhet og gunstige kollektivdekning anbefaler vi at minimumsnorm for bilparkering legges til grunn og at reguleringsbestemmelsene fastlegger dette.

Støy. Vi viser til at planområdet ligger dels i gul, del i rød støysone (langs Middelthuns gate). Støyfølsom bebyggelse må kun oppføres dersom planløsning og avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jf. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Som ledd i planarbeidet må det utføres en støyfaglig utredning og reguleringsbestemmelser må inkludere krav om at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Forurensset grunn. Det er registrert forurensset grunn i planområdet med diverse potensiell forurensningskilder. Tiltakshaver må sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å klargjøre omfanget og betydning av eventuell

forurensing i grunnen i henhold til forurensningsforskriften kapittel «Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeidet».

Luft. Området er til tider noe utsatt for luftforurensning. Utendørs oppholdsarealer/lekeplass bør derfor lokaliseres så langt vekk fra vei som mulig. Bebyggelsen nærmest Middelthuns gate vil være mest utsatt for luftforurensning og luftinntaket til bygningsmassen bør herav tas fra side vendt bort fra veien. I saken må det tilfredsstilles krav til luftkvalitet i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1520 «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» og videre må nasjonale mål for luftkvalitet legges til grunn for tiltaket.

Overvann. Det må redegjøres for overvannsløsninger i plansaker. Overvann skal håndteres lokalt på en slik måte som beskrevet i vann- og avløpsetatens veileder «Overvannshåndtering- en veileder for utbygger» datert 12.10.2011. Vi vil komme med mer utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen

Ann- Mari Nylund
fung. seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Natalia Kopsov
avdelingsingeniør

Kopi til: Byantikvaren , Bydel Frogner



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

M 1PW 114/13

Se adresseliste

Oslo kommune Bydel Frogner Bydelsadministrasjonen	
Dato: 15/5-13	Ark.nr.: 512.1
Saksbeh.: IAL	Dok.nr.: 1
Saksnr.: 13/441	

Dato: 14.05.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201306396-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - HUITFELDTS GATE 15

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201306396.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/> (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/> (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

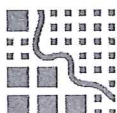
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Dokumentsenteret

Likelydende brev sendt til:

Bydel Frogner, Postboks 2400 Solli, 0201 OSLO, postmottak@bfr.oslo.kommune.no

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no



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: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-CAZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 13.05.2013 17:38

Innlogging

Altinn-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker

Innlogget hos Altinn BØRRE HEGDAL SKODVIN
som

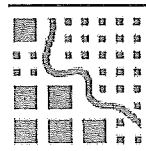
Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	JENSEN & SKODVIN ARKITEKTKONTOR AS
Organisasjonsnummer	996269469
Adresse	Sinsenveien 4 D
Postnummer	0572
Poststed	OSLO
Telefonnummer	22 99 48 99
E-post (kvittering sendes hit)	bs@jsa.no
Gjenta e-post	bs@jsa.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Børre Skodvin

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	AS FORLAGSFINANS
Organisasjonsnummer	942605455
Adresse	Postboks 461 Sentrum





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0105
Poststed	OSLO
Telefonnummer	41574138
E-post (kvittering sendes hit)	ingri@dreyersforlag.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Bjørn Smith Simonsen

Innledende informasjon om forslaget

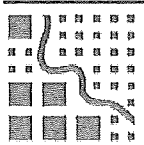
Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	209
Bruksnummer	105
Adresse/Stedsnavn	Huitfeldtsgate 15
Eiers navn	AS Forlagsfinans
Bydel	Bydel Frogner
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Eksisterende bygning må rives som følge av setningsskader over lang tid. Eier ønsker å oppføre et nybygg med samme formål som i dag, men med utnyttelse og etasjehøyde tilsvarende øvrige nybygg i kvartalet. Dette vil overstige begrensingene i gjeldende regulering, og utløser dermed behovet for en omregulering.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Bl.a. følgende forhold: - Maks. tillatt etasjetall - Leilighetsmiks - Uteareal pr. boenhet - Krav til bil og sykkelparkering

Karttjeneste

Vedlegg

 Oslokart.pdf





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?

KDP 13 - Området er en del av boligbyen og har betegnelsen "konsolideringsområde bolig"/ "oppgraderingsområde bolig". Huitfeldtsgate utgjør en viktig forbindelse for gående og syklist mellom øvre og vestre deler av sentrum til Filipstadområdet.

Gjeldende regulering *

S-1949, felt D. Formål: boliger med innslag av sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner. U=2,0. Leilighetsfordeling: 30% 2-roms leiligheter, 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet. Parkering: en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms). Maks. tillatt byggehøyde: Etter bygningsrådets bestemmelse, inntil 5 etasjer.

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)

Huitfeldtsgate har moderate trafikkmengder. Ved planområdet beskriver bymiljøetatens støysonekart 60-64 dB.

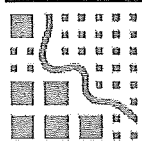
Eksisterende bebyggelse og bruk

Området er bebygget med en 3-etasjers bygård fra 1887. På grunn av setningsskader over lang tid må denne rives og det er gitt rammetillatelse for riving. Med nåværende eier har bygningen vært brukt som hovedkontor for Pax Forlag, med to utleieboliger i 3. etasje. Utleieboligene er fraflyttet.

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)

Strøksbebyggelsen består hovedsakelig av bygårder med varierende alder i 3-9 etasjer. De fleste er boliger, med innslag av næring/ butikk i første etasje. Flere bygninger i strøket, inkludert eksisterende bygning på planområdet, er vurdert som verneverdige og er på byantikvarens gule liste. Dette gjelder blant annet de to tilstøtende bygninger, Huitfeldtsgate 13 og 17. Langs Huitfeldtsgate, på samme side som planområdet, er det en lengre sammenhengende bakgård. Mot Hansteens gate ligger det en ubebygd parsell som slipper lys inn til planområdet. Huitfeldtsgate faller mot sørvest, og det er mer eller mindre fri sikt ned mot Filipstad.





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg

 ill-stedsanalyse.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomte (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)

Hensikten er å legge til rette for et boligbygg i 7 etasjer pluss tilbaketrunket overetasje, med mulighet for relevant næringsdrift på bakkeplan mot gaten.

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg

 alt-A.pdf

 alt-B.pdf

 alt-C.pdf

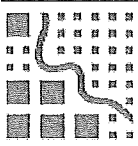
 alt-C.pdf

 fasader.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt: 628m²





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Arealbruk og foreslåtte formål	Planforslaget's viktigste reguleringsformål er bolig, med mulighet for strøksrelevant næring i 1. etasje. Dette innebærer ingen endring fra dagens situasjon. Terrengfall på tomten gjør at 1. etasje mot gaten er eksponert i full høyde, mens i bakkant ligger den hovedsakelig under terreng (se snitt). 1. etasje foreslås i det alt vesentligste å benyttes til boder, sykler og barnevogner, og ikke til boligformål.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Planskissen foreslår at det anlegges felles uteareal i gårdsrommet, som blir over 1. etasje. Avhengig av hvordan man løser bygningens hovedetasjer gir dette fra ca. 120-180m ² uteareal på bakkeplan. Basert på skisseundersøkelser anslås det at mulig areal for balkong utgjør ca. 35-40m ² pr. etasje, en del mer for overetasjen. Til sammen gir dette ca 390-455 m ² uteareal, eller gjennomsnittlig ca. 9,8-11,4 m ² pr. boenhet.
Utnyttelse	Tomtens størrelse er 628 m ² . Gjeldende regulering definerer utnyttelsesgrad som U-grad med U=2,0. Med dagens avtrykk utgjør dette 3 etasjer over bakkeplan og gir et vesentlig lavere bygg enn tilstøtende bygninger i samme kvartal (se vedlegg, fasader). Planforslaget har studert fire prinsipielt ulike disposisjoner for bygningsmassen (se vedlegg, planalternativ 1-4). Avhengig av hvilken løsning som velges for bygningens hovedetasjer (boligene) vil dette gi en u-grad på U=4,3-5,0.
Høyde	Planforslaget skisserer en ny bygning med 7 etasjer pluss tilbaketrukket overetasje. Dette vil gi en gesimshøyde mot gaten på ca 21 meter, hvilket tilsvarer byggehøyden for nabobyggene i nr. 13 (møne) og nr. 17 (gesims) (se vedlegg "Fasader").
Trafikk og parkering	Planforslaget medfører ingen vesentlig endring av trafikkbildet. Muligheten for en kjelleretasje med parkering er undersøkt, med bilheis vil dette kunne gi ca 15 plasser. Det er uvisst om grunnforholdene og nabobygningenes tilstand tillater mer enn en kjelleretasje. Tiltakshaver ønsker en dialog med myndighetene om krav til antall parkeringsplasser sett i forhold til planområdets svært sentrale beliggenhet.

Vedlegg

Vedlegg

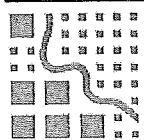
 [følgebrev.pdf](#)

 [utnyttelse.pdf](#)

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

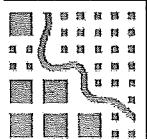
Bestilling av oppstartsmøte

Medvirkning i videre
prosess

Det legges ikke opp til medvirkning fra utenforstående ut over de prosesser som følger av PBL.

Hvilke
hovedutfordringer har
forslaget?

Bygningen ligger i et strøk med bebyggelse av varierende alder. Det ene nabobygget (nr. 17) er fra 1932 og det andre (nr. 13) er fra 1895. Hjørnebygget nederst i kvartalet er fra 1985. Den eksisterende bygningen i Huitfeldtsgate 15 er fra 1887. Begge nabobyggene er på "den gule listen". Huitfeldtsgate 15 har i dag en klassisk utformet og dekorert fasade med midt-risalitt. Det er en hovedutfordring å skape en ny bygning med en fasade som artikuleres og detaljeres med samme høye kvalitet. En regulering har begrensede virkemidler til å ivareta slike hensyn, men man kan vurdere om utformingen med midt-risalitt skal nedfelles på reguleringsnivå.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 06.05.2013

Gnr 209 bnr 105, Huitfeldts gate 15 - Planinitiativ

Vedlagt følger planinitiativ for eiendommen Huitfeldtsgate 15. Som en følge av at eksisterende bygning må rives, ønsker eieren å initiere en planprosess som kan avklare hensiktsmessige rammebetingelser for et nytt bygg.

Det er gjennomført en skisseundersøkelse for eiendommen som utreder 4 prinsipielt ulike planalternativ, alt. A – alt. D. Et av disse, alt. C, tar utgangspunkt i avtrykket til eksisterende bebyggelse. De øvrige tre er alternative utbyggingsmønstre som kan være aktuelle. Blant disse er det to alternativ som foreløpig peker seg ut som særlig interessante:

- Alt. B, som foreslår et innvendig gårdsrom som er åpent mot syd-vest. Et slikt gårdsrom vil ligge i forlengelsen av et sammenhengende åpent gårdsrom som strekker seg videre langs hele kvartalets lengde ned til Cort Adelers gate.
- Alt. D, som foreslår en mer kompakt bebyggelse som er trukket tilbake fra bakre tomtegrense mot bebyggelsen langs Hansteens gate. Dette alternativet kan gi mulighet for noe større balkongareal og lysinnslipp fra to retninger.

Vi ser fram til videre dialog om forslagene.

Med vennlig hilsen

Børre Skodvin
Ansvarlig søker

Kopi: Tiltakshaver

Areal tomt ihht eiendomsregisteret PBE 628 m²
 Antall etasjer: 7 + tilbaketrukket overetasje
 Høyde gesims 7. etasje 21 m
 Høyde gesims overetasje 24 m
 antall leiligheter 40-42 stk

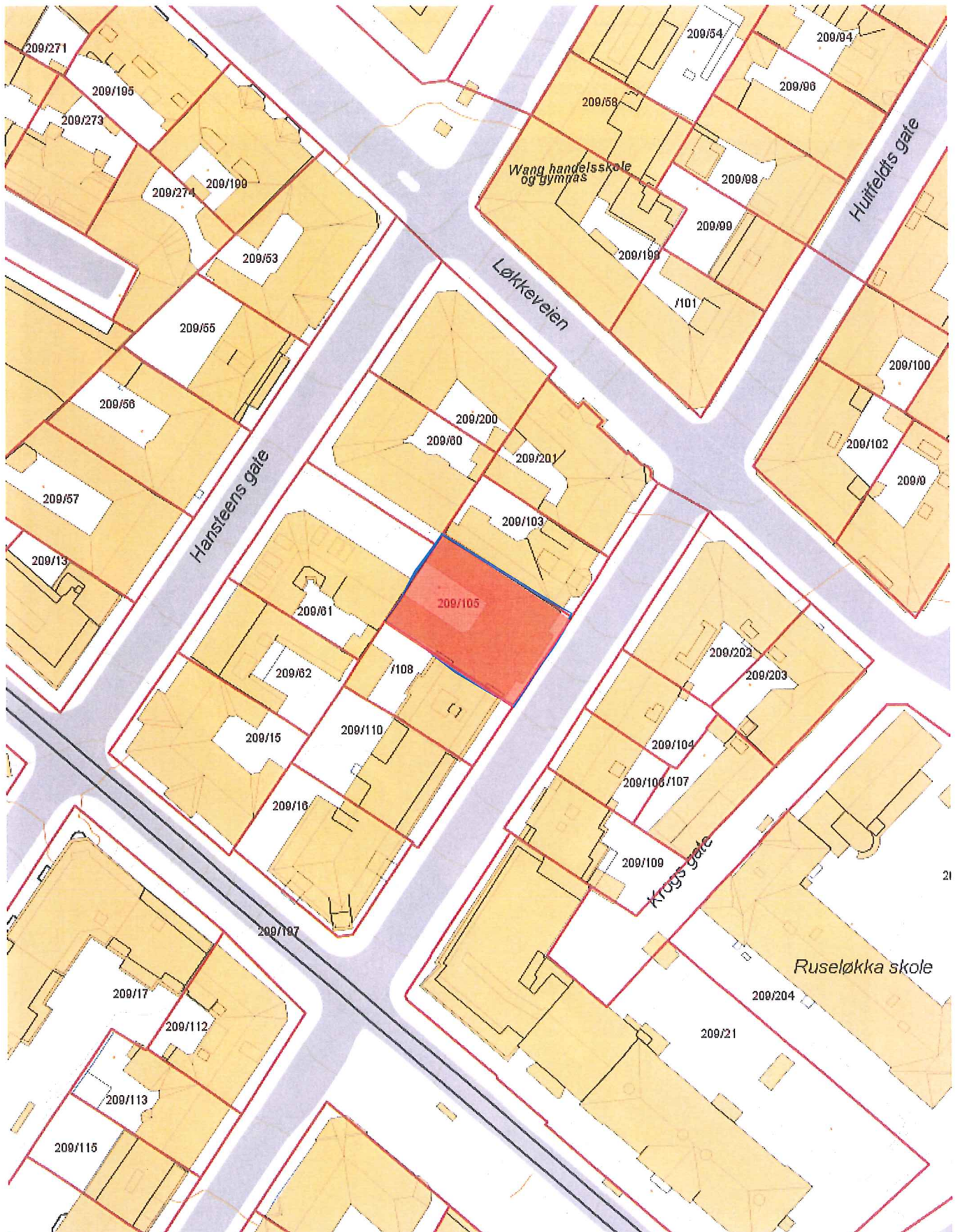
Areal BTA		A	B	C	D	
Etasje	alternativ					
0	garasje	560	560	560	560	
1	boder	505	505	505	505	
	sum tilleggsareal	1065	1065	1065	1065	m ²
1	næring	65	65	65	65	
2	bolig	385	432	448	441	
3	bolig	385	432	448	441	
4	bolig	385	432	448	441	
5	bolig	385	432	448	441	
6	bolig	385	432	448	441	
7	bolig	385	432	448	441	
8	bolig	315	366	382	375	
	sum BTA bolig	2690	3023	3135	3086	m ²
	U=	4,3	4,8	5,0	4,9	
	uteareal gårdsrom	184	140	120	126	
	samlet uteareal balkong/ terrasse (ca)	270	270	270	270	
	samlet uteareal (ca)	454	410	390	396	
	samlet uteareal pr. boenhet (ca)	11,35	10,25	9,75	9,9	m ²

Norge i bilder

Koordinater (nedre venstre - øvre høyre)
Euref89 UTM32 6642915N 596279Ø - 6643219N 596494Ø



Oversiktskart



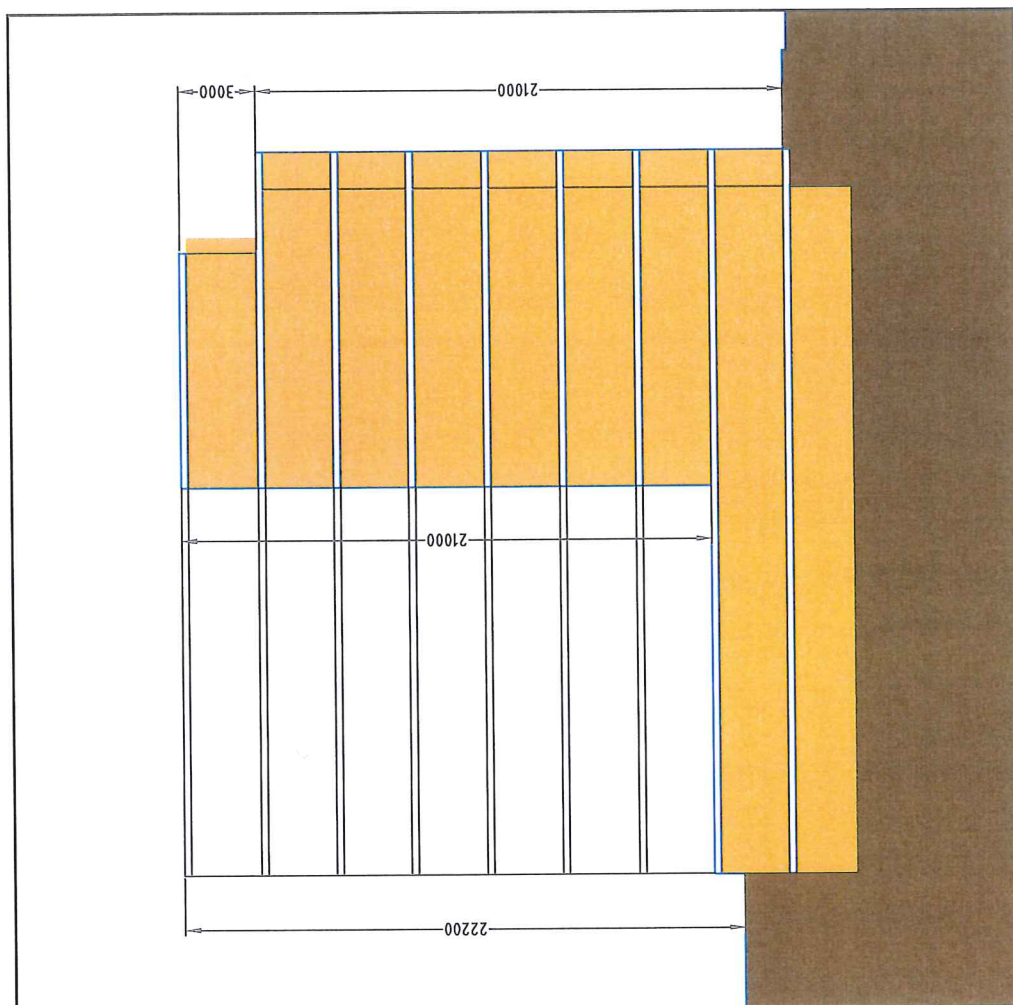
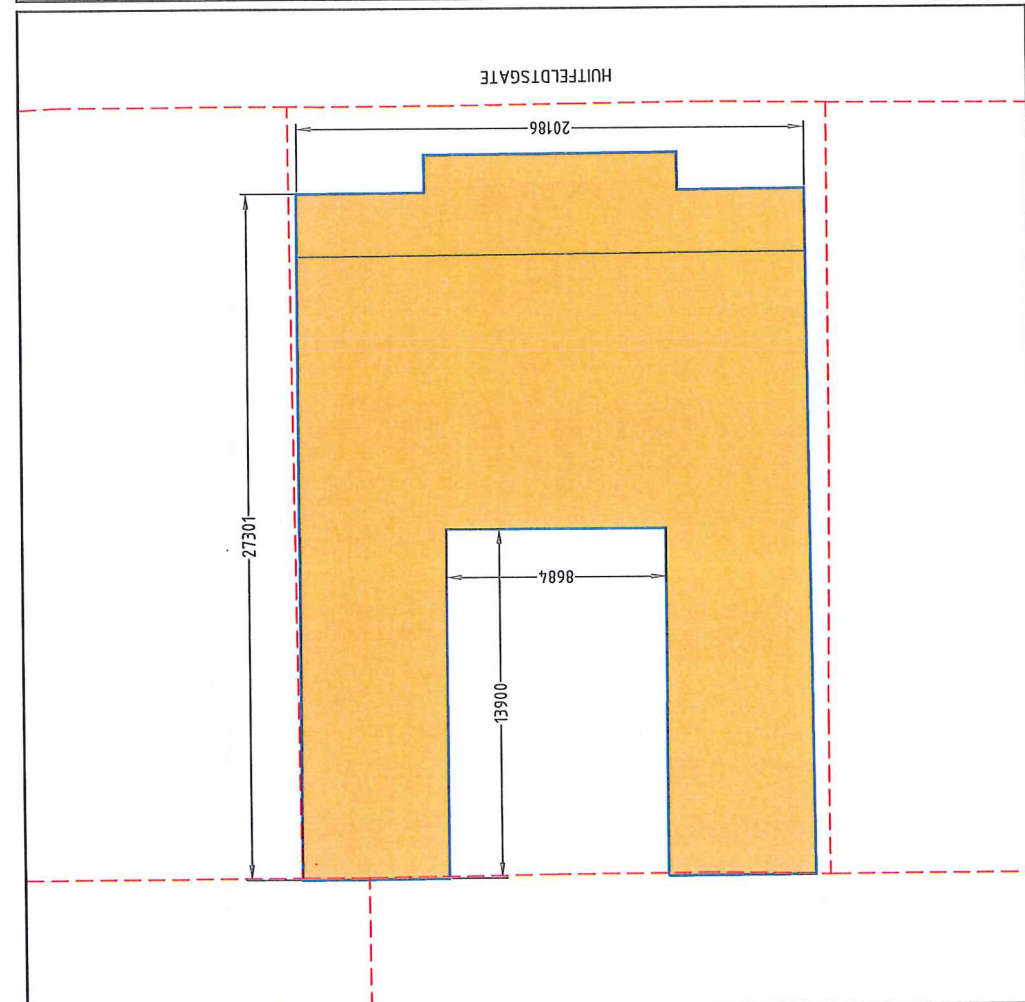
Gårdsnummer: 209 Bruksnummer: 105

Dato: 13.05.2013

- Copyright (C) Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

0 10 20 30m





AS Forlagsfinans - Huitfeldts gate 15

Planinitiativ

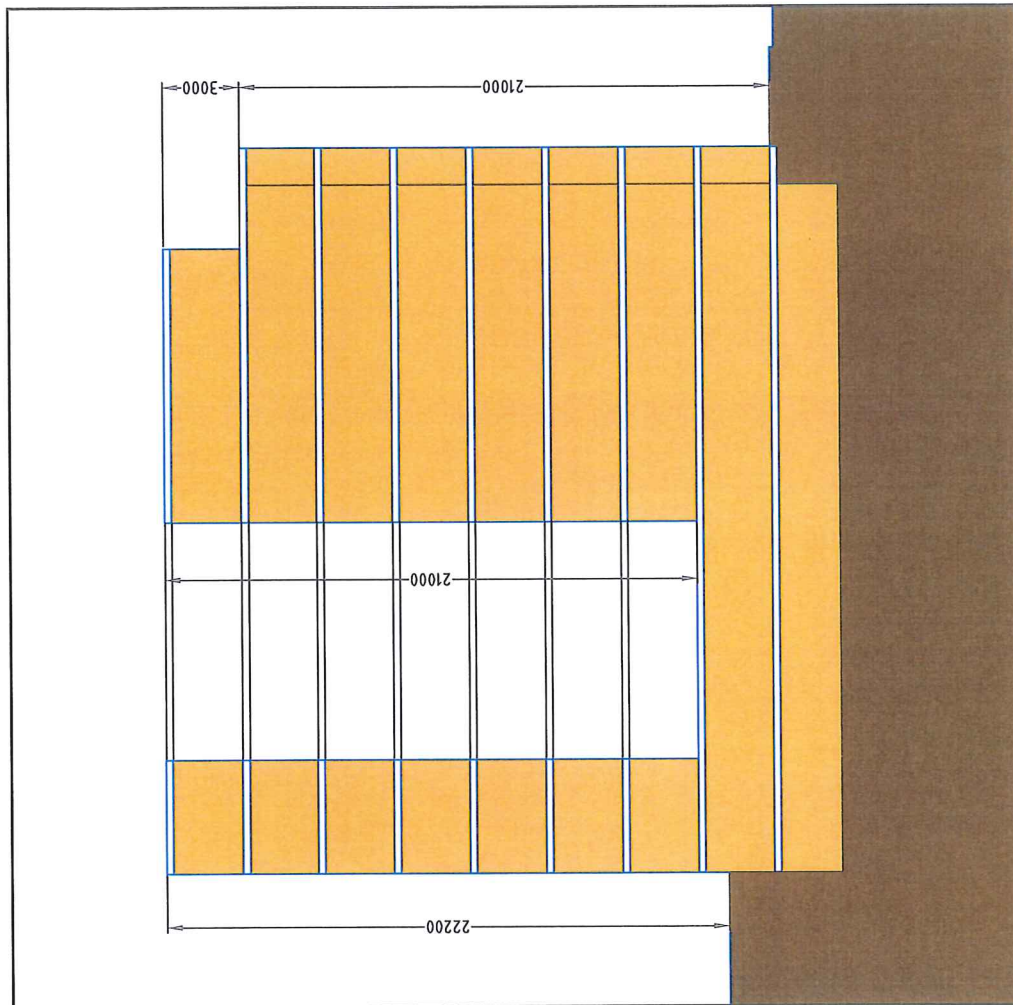
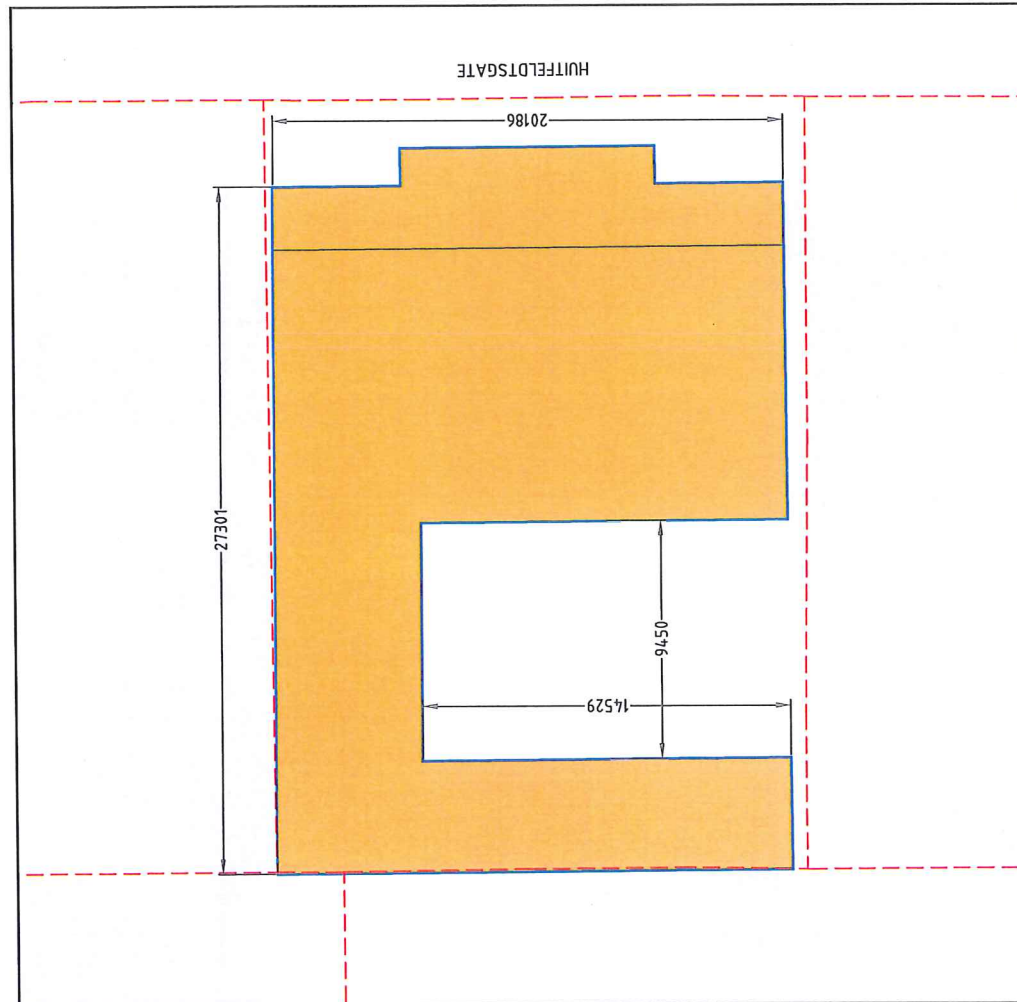
Planalternativ C (eks. sit.)

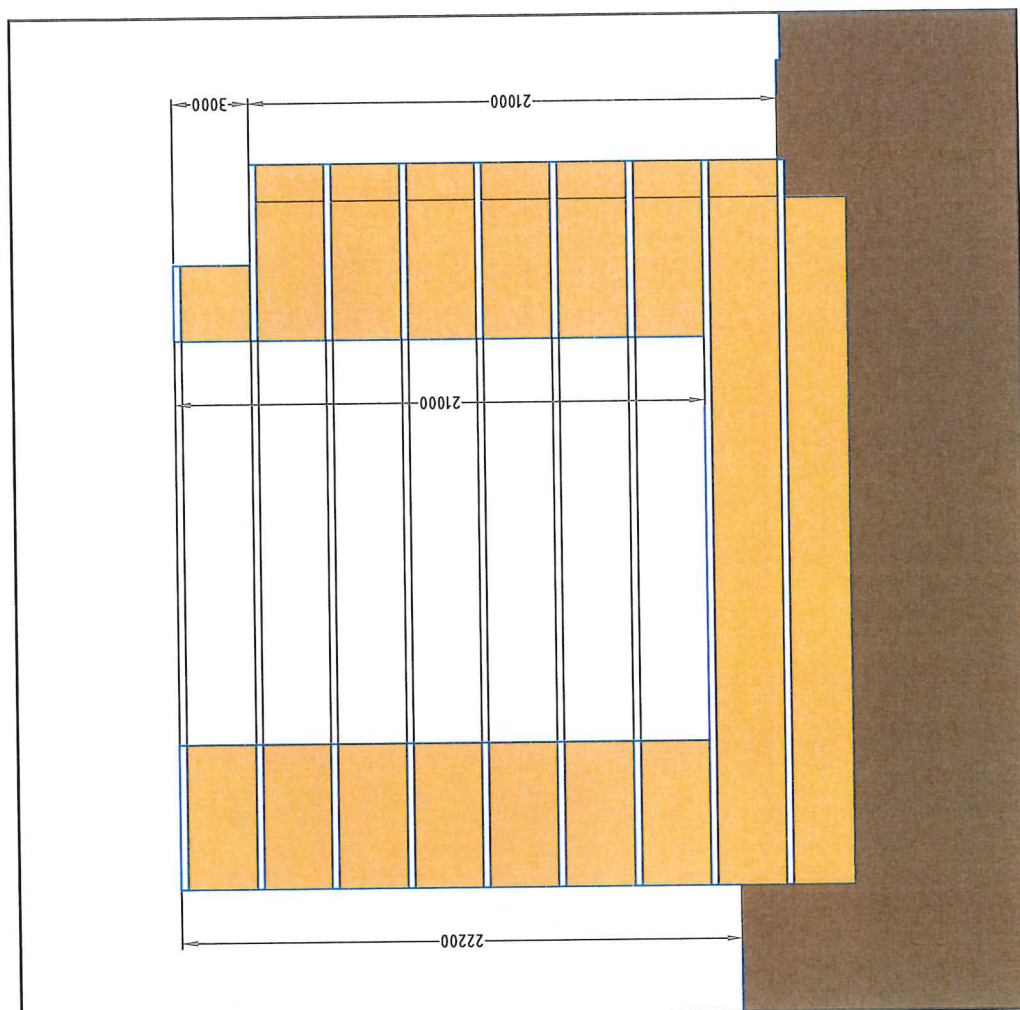
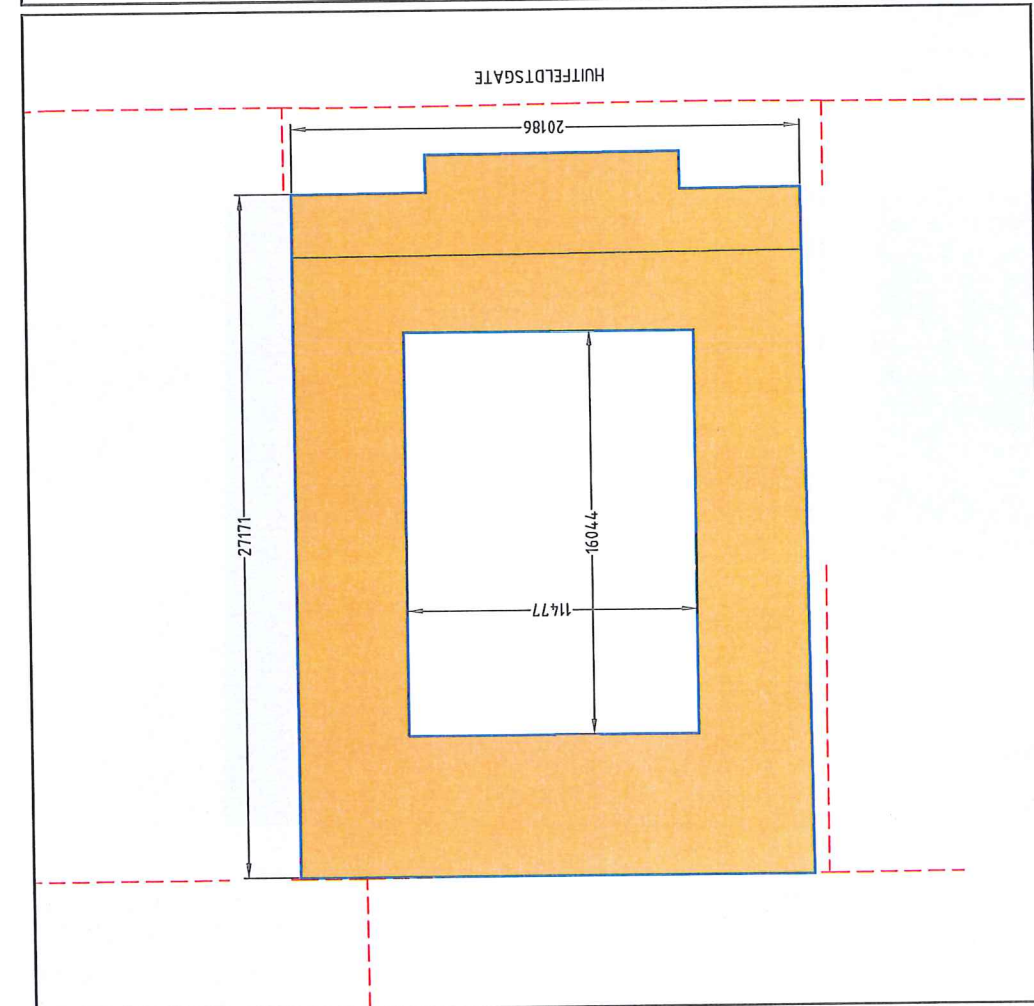
1:200

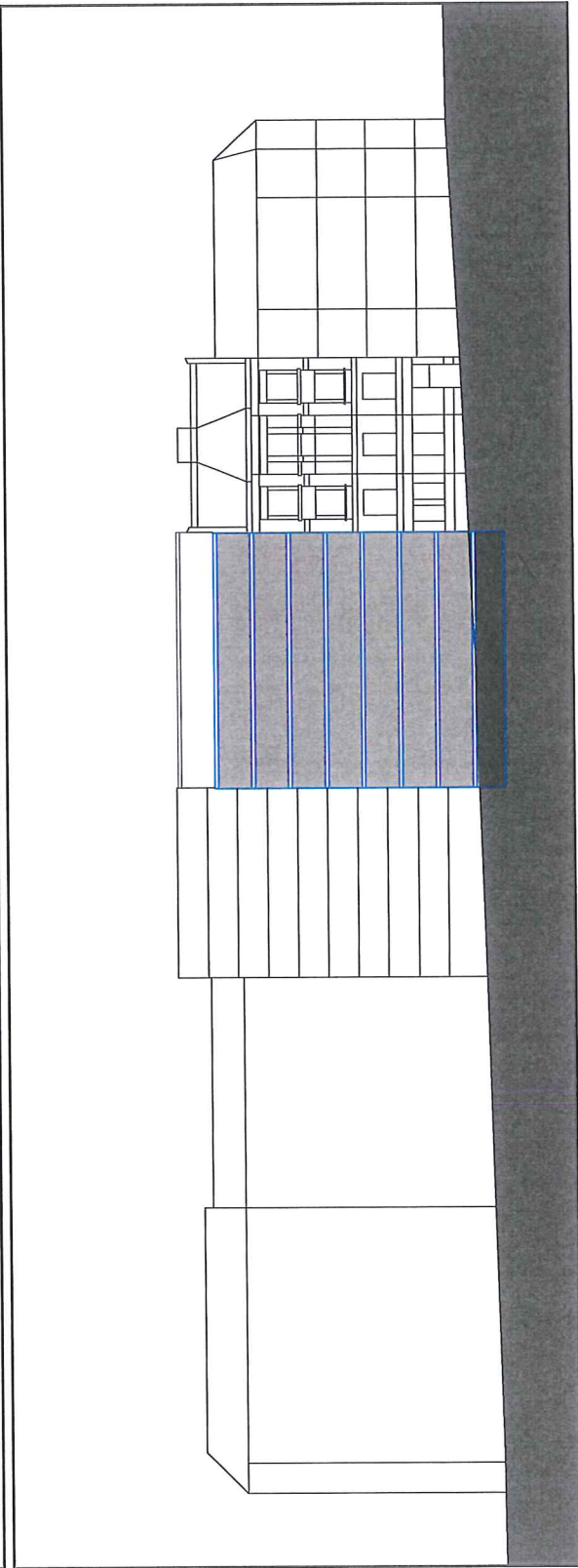
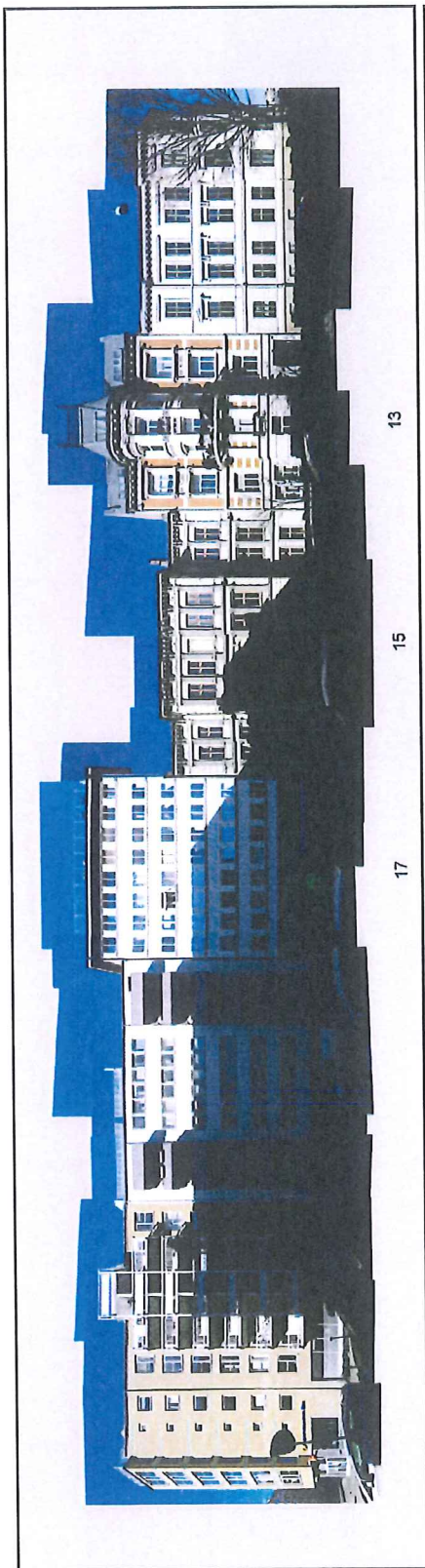
15.04.2013

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS

Tegn nr **P - 003**









Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Oslo kommune Bydel Frogner Bydelsadministrasjonen	
Dato: 5/6-13	Ark.nr.: 512.1
Saksbeh.: IAL	Dokument: 1
Saksnr.: 13/519	

Dato: 05.06.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201307537-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh:

Arkivkode: 512.1

**BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING -
STRØMSBORGVEIEN 12**

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer **201307537**.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

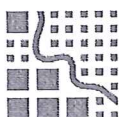
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Dokumentsenteret

Likelydende brev sendt til:

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bydel Frogner, Postboks 2400 Solli, 0201 OSLO, postmottak@bfr.oslo.kommune.no



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: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-BFZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 04.06.2013 10:00

Innlogging

Altinn-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker

Innlogget hos Altinn THEA LANDSTAD HELLE
som

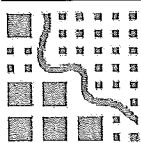
Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	HRTB AS
Organisasjonsnummer	912838161
Adresse	St Olavsgate 28
Postnummer	0166
Poststed	OSLO
Telefonnummer	22 99 32 30
E-post (kvittering sendes hit)	hlo@hrtb.no
Gjenta e-post	hlo@hrtb.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Harald Lone

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	UNDERVISNINGSBYGG OSLO KF
Organisasjonsnummer	984070659
Adresse	Postboks 6473 Etterstad





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	0605
Poststed	OSLO
Telefonnummer	23 06 09 70
E-post (kvittering sendes hit)	postmottak@ubf.oslo.kommune.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Roger Svendsen

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	2
Bruksnummer	8
Adresse/Stedsnavn	Strømsborgveien 12, 0287 Oslo
Eiers navn	Undervisningsbygg KF
Bydel	Bydel Frogner
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Bestilling fra Undervisningsbygg Oslo KF på utvidelse fra B2 til B3 på Bygdøy skole.

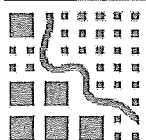
Karttjeneste

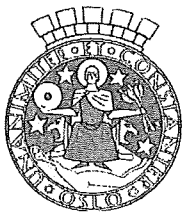
Vedlegg	 Oslokart.pdf
---------	--

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger	Kommunedelplan for (Kdp nr.5): Bygdøy dekkes av Kommunedelplan 5: Fjordbruksplanen, men området skolen ligger i, er ikke med i Fjordbruksplanen. Kommunedelplan for torg og møteplasser: Planen legger ikke opp til at det skal utvikles torg/møteplass innenfor planområdet. Grøntplan for Oslo:
---	---





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

prosjektet opp disse
føringene?

Dekker ikke området skolen ligger i. Det er behov for koordinering av reguleringsplan for Bygdøy. Det er registrert turvei på oversiden av området.

Reguleringsplan:
S-3729 Vedtatt 22.06.99 Byggeområde for offentlig og allmennnyttig formål (undervisning)

Gjeldende regulering for Felt E3 åpner for byggehøyder på inntil 3 etasjer og maksimalt BRA på 4900 m2.

Verneplan Oslo skolene:
Gir gjeldende føringer: Hovedform og ekstreriør/fasader bygning A, B og C.
Originale trapperom og korridorinnredninger. Verneklasse 2, bevaring. Se vedlegg for stedsanalyse.

Bygdøy kulturmiljø:
Området ligger utenfor, men inntil den vernede kongsgården.
Konseptvalgutredning for område Vest, Skøyen i Huseby, Undervisningsbygg:
Bygdøy skole vil mangle kapasitet i 2020. på Bygdøy er det planlagt en boligutbygging på nærmere 170 boliger inklusive en fortettingsmulighet på 130 boliger.
Utredningen sammenligner to alternativer for utvidelse/nybygg, den ene forslaget på nordsiden, det andre forslaget i skolegården.
Etter befarings på tomt med Byantikvaren er det blitt enighet om at planforslagets plassering bør legges langs Strømsborgveien.

Skolebehovsplanen 2014-2024:
Det er vedtatt i Skolebehovsplanen at Bygdøy skole er utvides med 1 parallell, ferdigstilles 2016.

Småhusplanen:
Skolegården grenser til planområdet for småhusområder i Oslo by, vedtatt 15.03.2006, men ligger utenfor område.

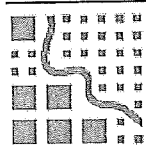
Gjeldende regulering *

Gjeldende regulering for S-3729.
Byggeområde for offentlig/allmennnyttig formål (skole/barnehage, bydelsaktiviteter).
Vedtaksdato 22.6.99.
I henhold til reguleringsplanen er det innenfor felt E3 en max BRA på 4900 m2 i inntil 3 etg. På felt E4 (barnehage) er det tillatt max BRA på 1600 m2 på inntil 2 etg.

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold,
samferdsel, støy,
trafikk)

Støy - planområdet ligger utenfor området med støypåkjennings fra E18.
Planområdet ligger ikke i stillesonen beskrevet i Stilleområder i Oslo plan.
Samferdsel -
Planområdet ligger sentralt i forhold til turveinett på Bygdøy. Det er bussforbindelse linje 30. Se stedsanalyse vedlegg.
Naturmangfold - planområdet tilstøter Bygdøy kulturmiljø plan. Se vedlegg.





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Eksisterende bebyggelse og bruk

Skolen består av flere bygninger, hvor flere er registrert som verneverdig. Skolen ble først bygget i 1926, og påbygget i 1940 og 1953, og rehabilitert i 2002. Utvidelsene hefter seg direkte på de eldre bygningene. Skolegården består av en idrettsplass, asfaltert lekeplass samt parkområder med sti, gangsti og trær. Den gamle skoletrappen fra Strømsborgveien ned til skolegården er vernet. Skolen er dimensjonert til 14 tradisjonelle klasser, dvs 392 elever. Elevene går til Ruseløkka Skole på ungdomstrinnet. På tomten ligger også en barnehage og et område som er vernet på grunn av sitt biologiske mangfold.

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)

Skolen ligger på en flate mellom Strømsborgveien i vest og Bygdøy kapellvei i sør og øst. Videre vestover og nordover ligger jorder og skog tilhørende Bygdøy kongsgård. Østover grenser skolen til et skogholt som skjærer skolen fra Bygdøy kirke og Folkemuseet. Villabebyggelse er nærmeste nabo mot sør. Se PDF for illustrasjoner.

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg

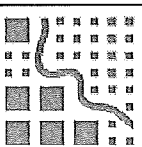
 0406 Stedsanalyse.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)

Forslaget omhandler en utvidelse av eksisterende skole. Felt E3 er regulert til undervisningsformål, og det vil ikke bli endret. Bygdøy skole er en barneskole med 1-7 kl. med 2 paralleller per trinn. Det foreslås utvidet til 3 paralleller. En slik utvidelse skal dekke dette behovet i området. Det foreslås et nybygg som plasseres på sydsiden av eksisterende bygg, Nybygget skal funksjonelt knyttes sammen med eksisterende skole, men ikke direkte, dette er for å skjerme de verneverdige byggene. På/avstigning er lagt til i lomme langs Strømsborgveien og parkering for ansatte er lagt inne i skolegården.





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg

 0406 Situasjonsplan.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt: 14500m²

Arealbruk og foreslåtte formål: Undervisning

Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger): Ca. 18 kvm / per elev.

Utnyttelse: Dagens regulering er for Felt E3 på BRA= 4900 kvm.
Omregulering foreslås for Felt E3 til BRA= 6000 kvm.

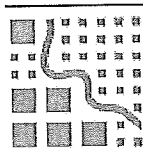
Høyde: Det foreslås et nybygg på 2 etasjer.
Kotehøyde terreng c + 22,85
Nybygg foreslås med maks kotehøyde tak c + 32,85

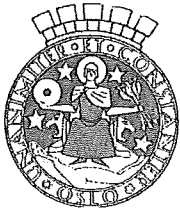
Trafikk og parkering: Det er i dag en drop-sone for skoleelever langs Strømsborgveien.
Det er ikke oppmerkede plasser, men det er plass til 10-11 biler.
Det er en parkeringsplass for ansatte inne på tomten, med 17 plasser, hvorav 4 av disse plassene tilhører Kongsgården barnehage. I tillegg finnes det en HC-plass som er plassert i skolegården.
I følge parkeringsnorm for den åpne by for undervisningsformål, anbefales det 16 plasser for 80 årsverk. Dette vil det legges opp til i omregulering av tomten.

Vedlegg

Vedlegg

 0406 Faktaark+ 3D.pdf





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Videre prosess

Redegjør for om
prosjektet kan
utløse krav om
konsekvensutredning

Nei.

Medvirkning i videre
prosess

Det vil i samarbeid med UBF og UDE foregå AMU medvirkning.

Hvilke
hovedutfordringer har
forslaget?

Forslaget legger opp til et nybygg plassert i nærheten av bevaringsverdig bebyggelse.



Oversiktskart



Gårdsnummer: 2 Bruksnummer:8

UTVIDELSE AV BYGDØY SKOLE



HRTB Arkitekter AS i samarbeid med
Undervisningsbygg Oslo KF

Søknad om oppstartsmøte for omregulering av Bygdøy skole

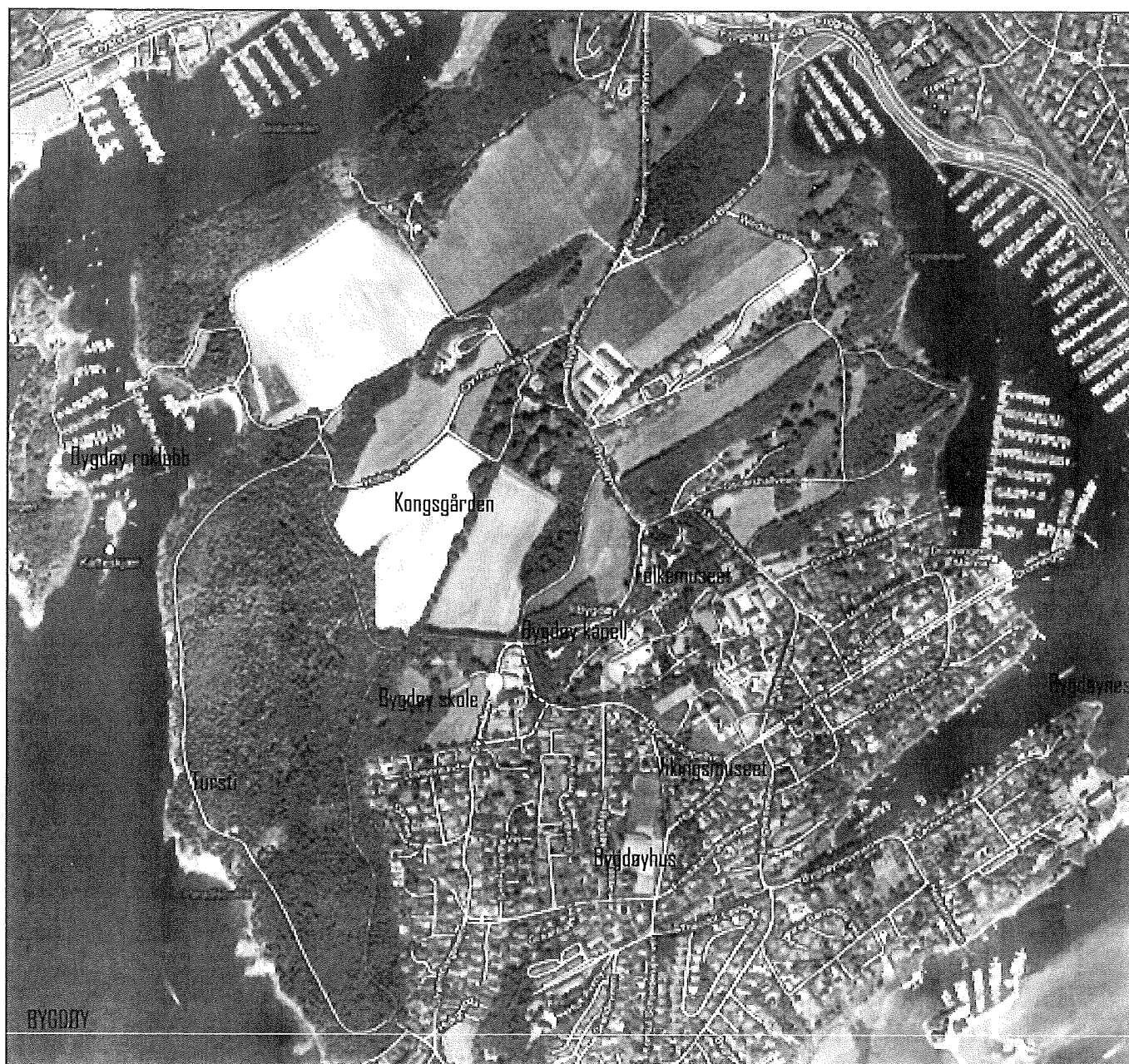
04.06.2013

Arkitekter MNAL

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 32 30
E-post: firmapost@hrtb.no
Web: www.hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

SITUASJON



Skole ligger midt på Bygdøy og grenser mot Kongsgården i nord og vest, villabebyggelse i syd og Bygdøy kapell og Folkemuseet i øst.

Søknad om oppstartsmøte for omregulering av Bygdøy skole

04.06.2013

Arkitekter MNAL

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 32 30
E-post: firmapost@hrtb.no
Web: www.hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

[illegible]

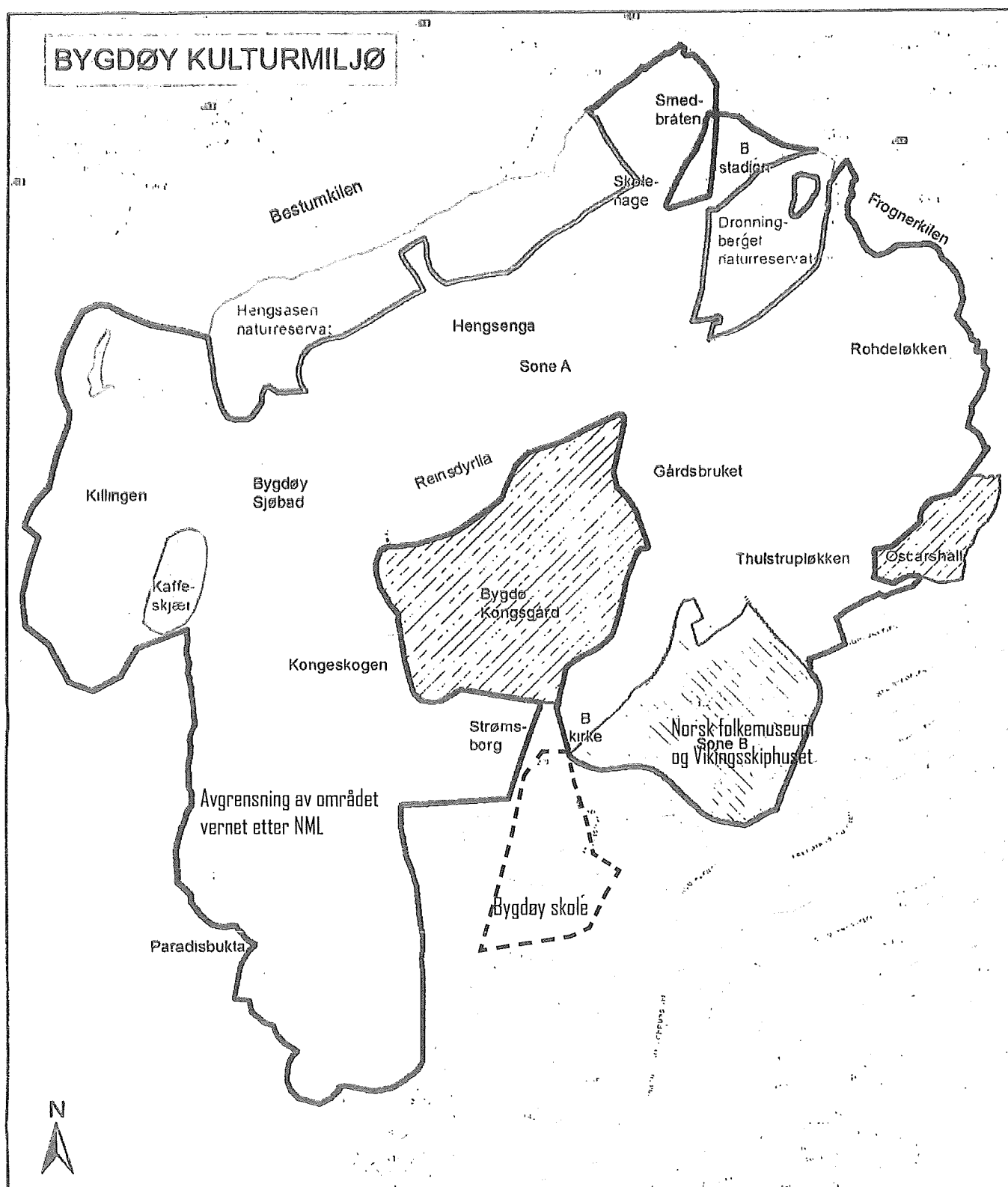
04.06.2013

五、

HRTB A/S
Arkitektør MNAL
St. Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 32 30
E-post: firmapost@hrtb.no
Web: www.hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

Arkitekter MNAL

BYGDØY KULTURMILJØ



Søknad om oppstartsmøte for omregulering av Bygdøy skole

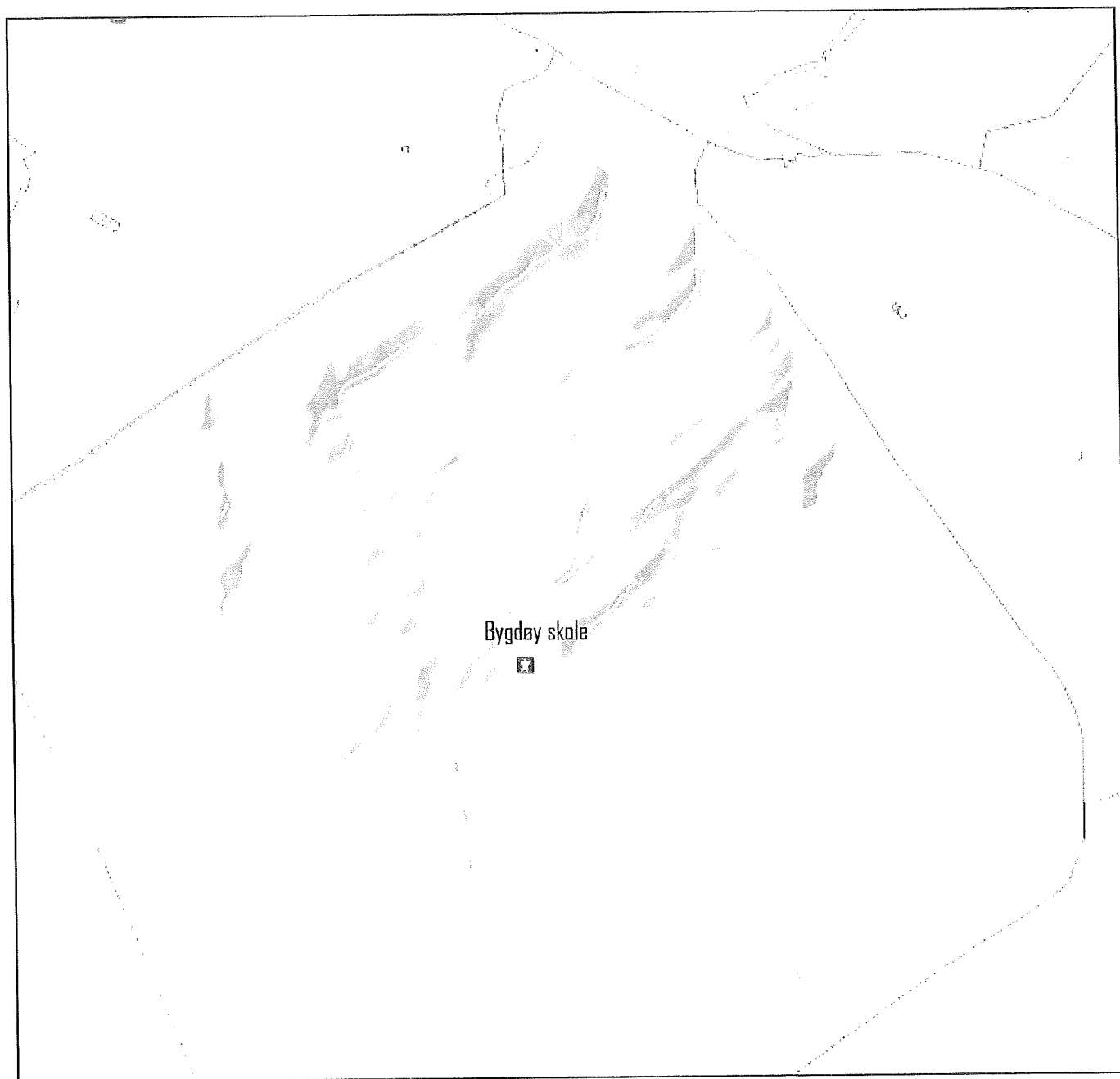
04.06.2013

Arkitekter MNAL

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 32 30
E-post: firmapost@hrtb.no
Web: www.hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

INNTAKTSSOMRÅDE



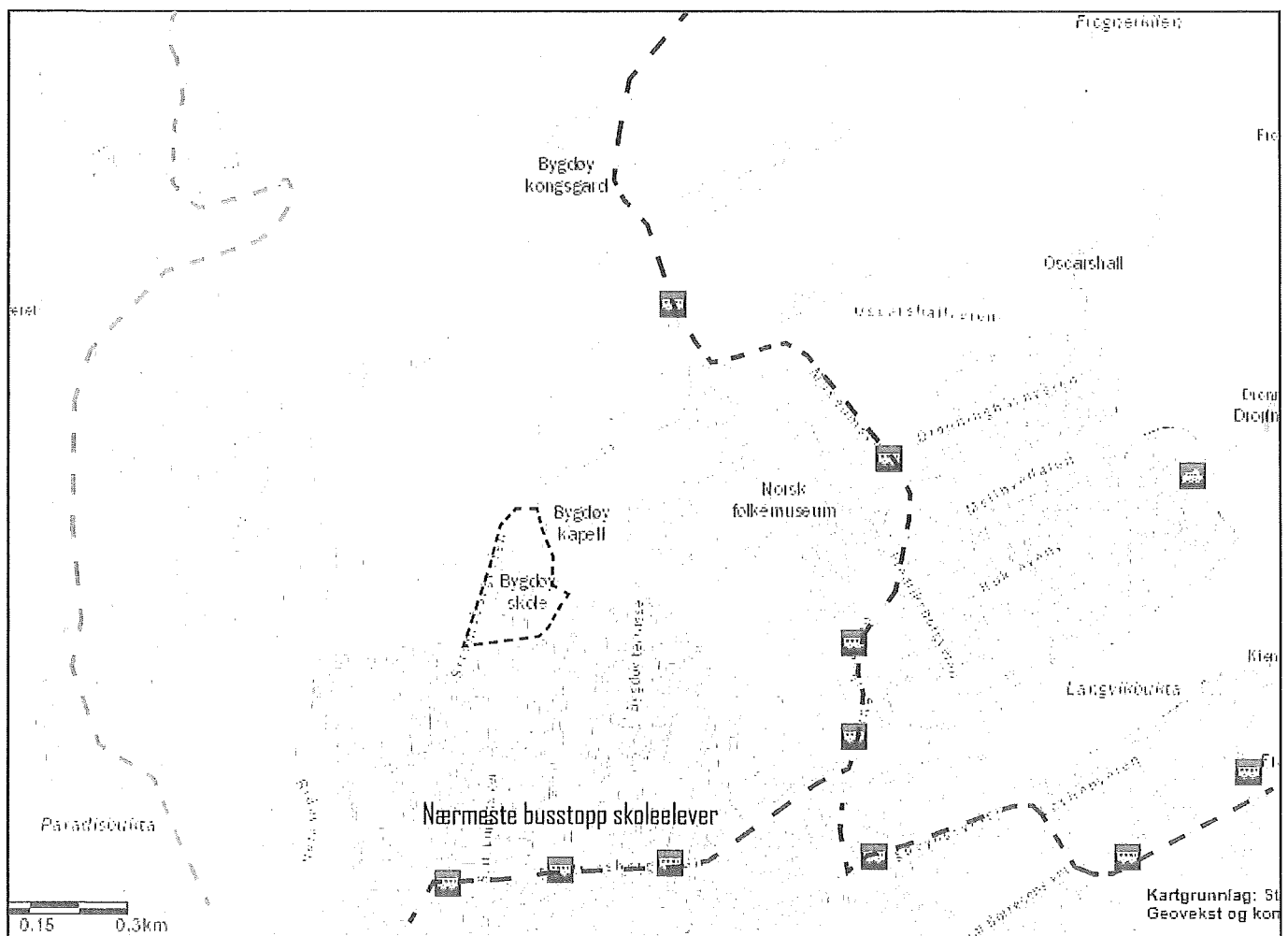
Illustrasjon viser dagens inntaksområde på 1-7 kl. til Bygdøy skole.

Grensen går ved Karenslyst Allè på Sjølyst og dekker hele Bygdøy.

Søknad om oppstartsmøte for omregulering av Bygdøy skole

04.06.2013

FORBINDELSER



	Busslinje 30
	Bygdøy skole
	Syssel- og turvei

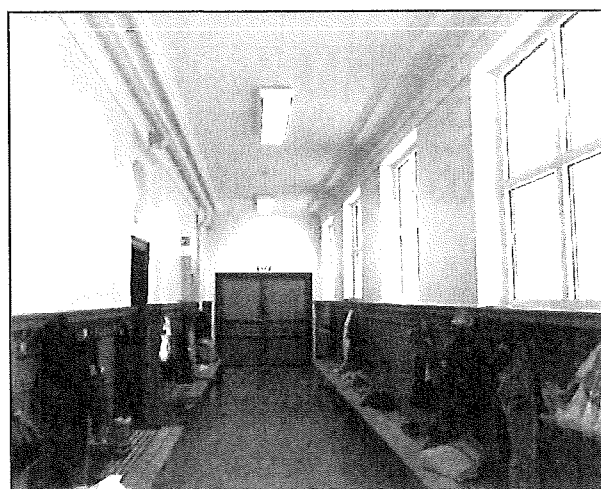
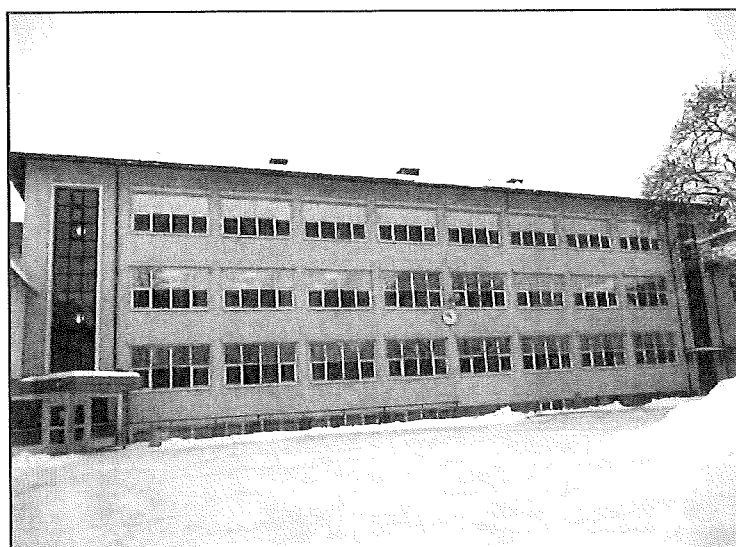
Skole ligger midt på Bygdøy og grenser mot Kongsgården i nord og vest, villabebyggelse i syd og Bygdøy kapell og Folkemuseet i øst.

Søknad om oppstartsmøte for omregulering av Bygdøy skole
04.06.2013

FOTO AV BYGDØY SKOLE

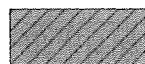
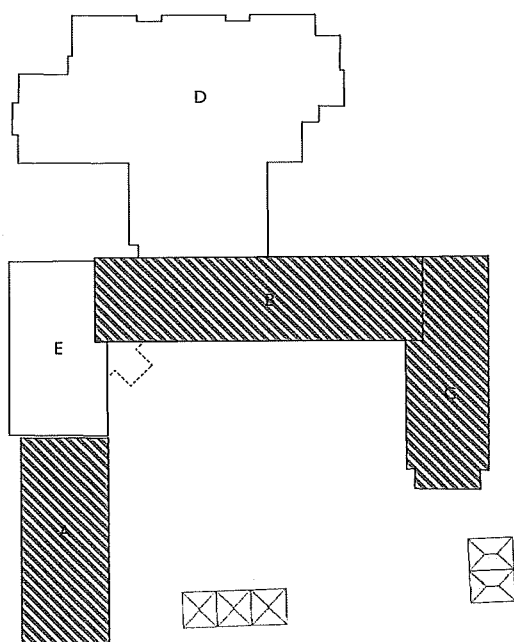
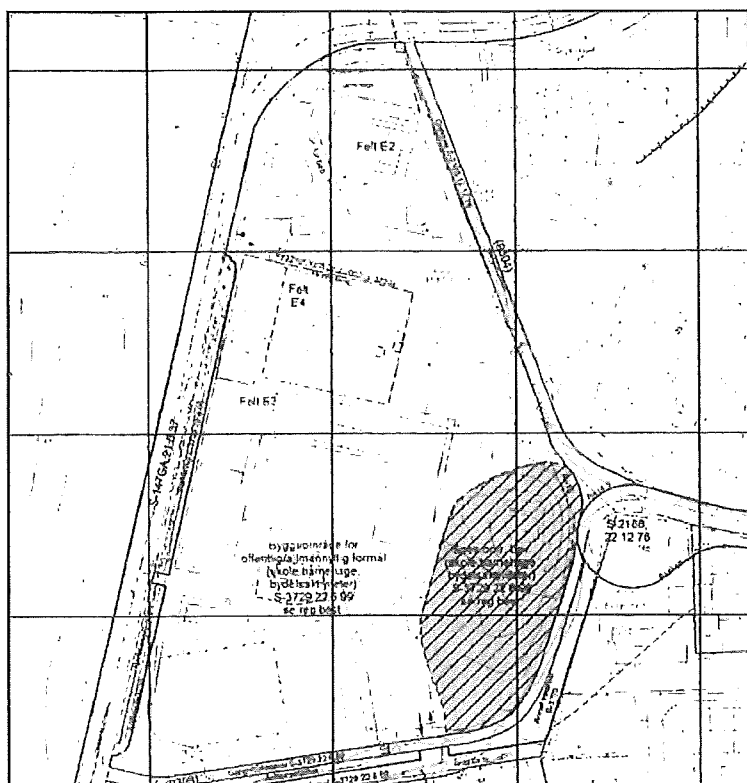


Foto av eksisterende bygg



Søknad om oppstartsmøte for omregulering av Bygdøy skole
04.06.2013

BEVARINGSVERDIG



Bevaringsverdig skolehage

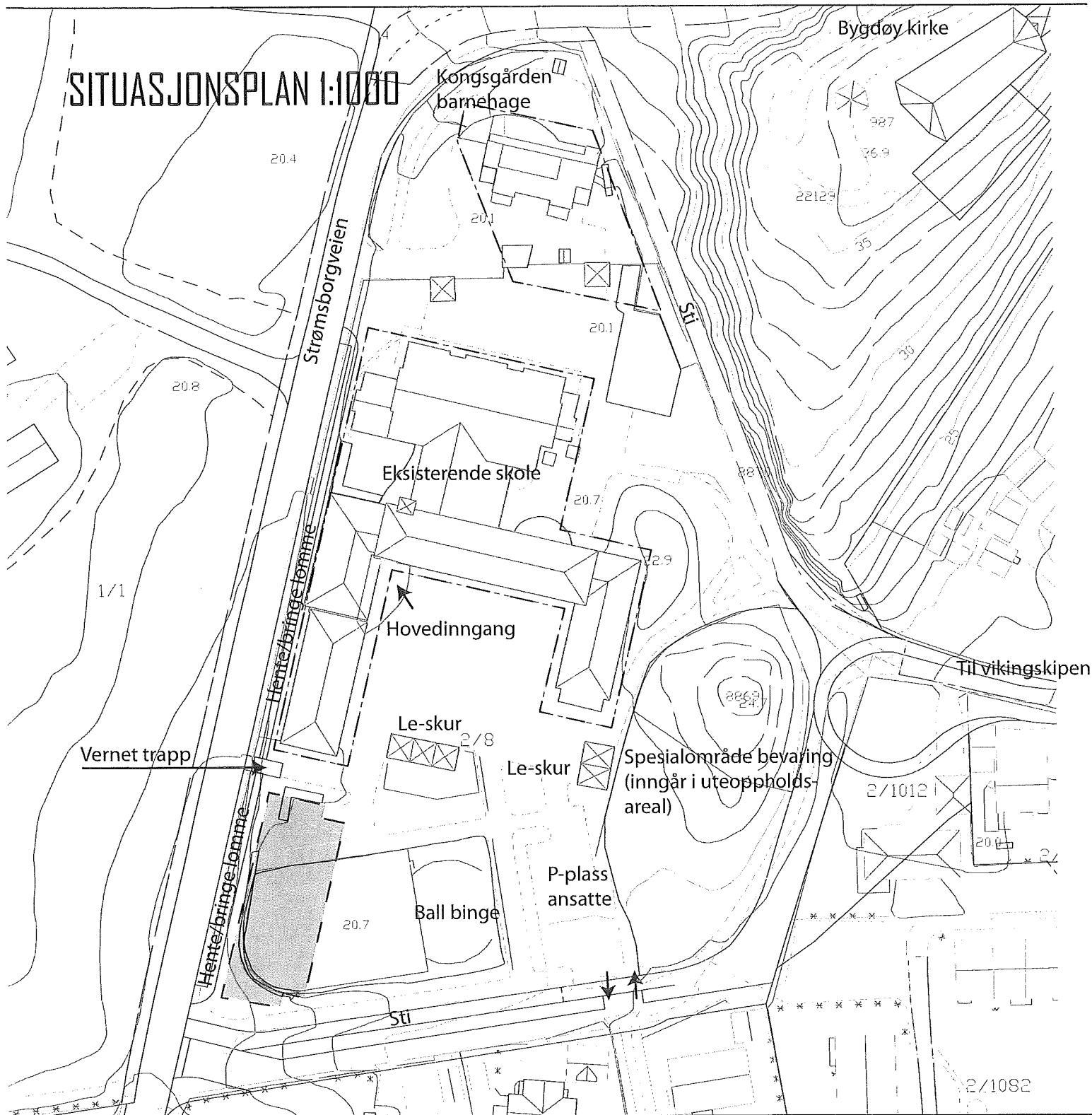


Verneverdig bygg

Søknad om oppstartsmøte for omregulering av Bygdøy skole

04.06.2013

SITUASJONSPLAN 1:1000



FASADE ØST med eksisterende bygg



Søknad om oppstartsmøte for omregulering av Bygdøy skole

04.06.2013

Sameiet Drammensveien 100
Drammensveien 100
0273 Oslo.

M 1 PM 116/13

Oslo kommune Bydel Frogner Bydelsadministrasjonen	
Dato: 4/6-13	Ark.nr.: 619
Saksbeh.: IAL	Dok.nr.: 8
Saksnr.: 12/942	

Bydel Frogner
Postboks 2400 Solli
0201 Oslo

Oslo 01.06.2013

Ad: Adressevedtak.

Jeg tillater meg på vegne av styrets leder Lasse Winroth, som er reist på ferie, å oversende kopi av vår påklaging på adressevedtak som er gjort angående vårt sameie. Vår klage er sendt Plan- og bygningsetaten, men vi vil også at Bydelsutvalget skal bli kjent med vår fortvilelse, i fall det er noen mulighet for at Bydelen kan vurdere saken en gang til.

Med vennlig hilsen
Sameiet Drammensveien 100

Karin Espeland

for Lasse Winroth
Styrets leder

Sameiet Drammensveien 100
Drammensveien 100
0273 Oslo

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 28.05.2013.

AD: Adressevedtak.
Deres ref: 201214521-10
Saksbeh: Trine Engh

Vi har mottatt Deres brev datert 07.05.2013 og tillater oss herved å gjøre Dem oppmerksom på at vi ønsker at adressevedtaket blir påklaget til høyere myndighet.

Kartkopi som er vedlagt er for øvrig feil, det står skrevet Drammensveien på området hvor jernbanesporet går, mens det er vår eiendom Drammensveien 100 som sogner til Drammensveien.

Vi har hatt denne adressen siden huset ble bygget i 1976. Huset består av 16 leiligheter, stort sett bebodd av folk i 80 årene, som vil få store problemer med å «skifte» adresse. Det er ingen som kan ha vanskeligheter med å finne frem til Drammensveien 100, da det er en hjørneiendom som grenser til Drammensveien og Frøyas gate. Det går ikke an å sammenligne med de andre eiendommene i Frøyas gate som ligger langt nede i gaten og ikke har noen grense til Drammensveien i det hele tatt.

Det legges vekt på at det skal bli et logisk og lettfattelig adressesystem i området, sies det, ja men da må vi få opprettholde vår adresse Drammensveien 100. Det er helt ulogisk å utelate et nummer i rekken, og det vil sikkert virke forvirrende på noen. Spesielt når nummeret har eksistert!

Og skal det taes hensyn til helse, så er jeg redd dette adressevedtaket vil gjøre mange av våre eldre beboere svært fortvilet og nervøse. Det fordres ganske mye arbeid i å endre en adresse og spesielt vil nok eldre beboere finne det vanskelig.

Er det en viktigere begrunnelse for å endre adressene at de ikke er i henhold til lovverket, selv om de har vært slik i all tid, enn at eldre mennesker blir fortvilet og føler seg hjelpeløse?

Jeg har jo hørt at kommunens folk er ansatt for å yte service til befolkningen og det håper vi vil bli gjort her, slik at vi slipper adresseforandring.

Med vennlig hilsen
Sameiet Drammensveien 100

Lasse Winroth
Styrets leder

MIBW 117/13

Inger Almqvist

Fra: Anne-lise Bergenheim <bergenh2@online.no>
Sendt: 23. mai 2013 16:12
Til: Inger Almqvist
Kopi: uhordvik@gmail.com
Emne: VS: Ønsker råd om prosess. Ang. ny bygning til Mariahuset i Erling Skjalgssons gate 2, Gnr 212/ Bnr 137
Vedlegg: ATT00001.htm; ATT00002.jpg; 4.klage på avslag PBE.saksgang.pdf; 1.Kort prosjektpresentasjon.pdf; 2.Reguleringsbestemmelser S-3330.pdf; 3.Anmodning om befaring BYA.pdf

Oslo kommune Bydel Frogner Bydelsadministrasjonen	
Dato: 6/6-13	Ark.nr.: 513
Saksbeh.: 141	Dok.nr.: 1
Saksnr.: 13/520	

Hei Inger!
Har du mulighet til å se på denne saken?
Hadde vært hyggelig om vi kunne bistå.
mvh
Anne-Lise

> From: Bodil Reinhardsen [bodil@reinhardsen.no]
> Sent: 2013-05-23 13:55:05 CEST
> To: bergenh2@online.no
> Cc: Bodil Sødal [bodil@mariahuset.no]
> Subject: Ønsker råd om prosess. Ang. ny bygning til Mariahuset i
> Erling Skjalgssons gate 2, Gnr 212/ Bnr 137
>
> Hei Anne Lise Bergenheim,
>
> og takk for din interesse for saken. Som sagt
> på telefonen er jeg noe rådvill i denne prosessen. Vi ønsker primært å
> finne en løsning for å dekke Mariahusets behov, men vårt
> forsøk så langt har tatt 2 år og gjort oss svært
> forvirret. Vi har klaget på avslag på rammetillatelsen og saken er nå på
> vei til Fylkesmannen, men vi ønsker helst å komme i en
> bredere dialog om prosjektet før dette skjer:
>
> *MARIAHUSET*/
> Erling Skjalgssonsgate 2 eies av stiftelsen Mariahuset. Stiftelsen ble
> etablert i dette huset i 1975. Mariahuset er et ekumenisk bofelleskap,
> hvor mennesker med utviklingshemninger og såkalt "normale" mennesker
> lever sammen som i en storfamilie. Vi er et alternativ til "bolig" og
> institusjonsliv. Den samme kjernen som var med i starten, mellom 1975
> og
> 1978 bor fremdeles i felleskapet. Deriblant tre kvinner med
> sammensatte funksjonshemninger. Dette har dannet kjernen til et stort
> og vakkert nettverk av mennesker som er så forskjellige, men som har
> vennskap, feiring av livet og gudstjenestefelleskap som møteplasser.
> Det handler om menneskeverd, trofasthet og stabilitet. Og selve huset,
> kapellet i kjelleren og stedet har blitt symbol på dette. Det er en
> vakker ramme rundt livet som leves her. /
>
> *MARIAHUSET har behov for flere adskilte rom*/ På grunn av at vi, til
> å være et så "lite" felleskap og hus, har stort tilfang av
> medarbeidere og mennesker som søker oss som sitt miljø, ønsker vi

> sterkt å bygge en bygning med arbeidsrom og ett rom for overnatting, i
 > hagen. Det vil avlaste noe av aktiviteten i huset. Og det vil gjøre
 > oss mer bærekraftige inn i fremtiden.
 > /
 >
 > Bodil Sødal, daglig leder av stiftelsen Mariahuset
 >
 > //
 >
 > /bilde fra stua///
 >
 > ///aktivitet i stua /
 >
 > *MARIAHUSET har rammesøkt oppføring av mindre bygning *
 > Rammetillatelsen omfatter oppføring av bygning med arbeids-/
 > aktivitetsrom beregnet for 2-3 beboere med assistenter, samt liten
 > kontordel og ett overnattingsrom. For å kunne bygge nytt må
 > eksisterende hytte fra 1970-tallet rives, det er søkt om- og innvilget rivetillatelse.
 >
 > _Rammesøknaden ble godkjent 9.mai 2012 / __ __Rammesøknaden ble trukket
 > tilbake 9.februar 2013 --__
 >
 > Uten at vi kan se at det er kommet nye fakta i saken og uten faglig
 > begrunnelse, har Plan- og bygningsetaten endret vedtaket, "Intern
 > saksbehandlingsfeil" kaller de det.
 >
 >
 > *BYGNINGEN**er tilpasset stedet, bygningen -*
 >
 > a)_fungerer som en forstøtningsmur_**som tar opp terrengforskjellen
 > mot naboen,
 >
 > b)_underordner seg_**den monumentale villaen og blir lite synlig for
 > naboene,
 >
 > c)_tar opp omgivelsenes dimensjoner og materialbruk,____
 >
 > d)_kompletterer hageanlegget_**og er plassert slik at eldre trær bevares.
 >
 > e) utløser _riving av garasje/ provisorisk verksted_ fra 1960-tallet
 > (1)
 >
 > Siden bygningen er utformet i henhold til reguleringsbestemmelsene,
 > ser vi det ikke nødvendig å søke om dispensasjon. (2) Byantikvaren
 > mener bygningen ikke er tilpasset, og vil heller ikke møte oss for en
 > dialog om prosjektet. (3)
 > Plan- og bygningsetaten konkluderer først med at bygningen er godt
 > tilpasset og godkjenner den. Ett år senere konkluderer de med det
 > motsatte og mener som Byantikvaren at vi må søke om dispensasjon fra
 > reguleringsbestemmelsene. (4)
 >
 > *BYGNINGEN er også tilpasset bosituasjonen og beboernes behov.*
 > Rommene er lagt etter hverandre på en flate slik at bygningen
 > imøtekommer alle tilgjengelighetskrav. Hovedhuset har forøvrig nylig
 > fått montert heis, slik at alle etasjene er gjort tilgjengelige for
 > alle, i henhold til PBL § 29.3.

>

> * Vi ønsker en bredere dialog omkring RAMMESØKNADEN

> før den sendes til Fylkesmannen. *

> Vi kunne ikke søke om dispensasjon fra

> reguleringsbestemmelsene da vi jo mener at prosjektet er i samsvar med

> disse, hadde vi gjort det hadde søknaden automatisk blitt behandlet

> politisk. Men fordi saken handler om ulike oppfatninger av

> reguleringsbestemmelsene, mener vi en politisk behandling er relevant.

> Også utfra en uforståelig saksbehandling hos PBE.

>

> Med håp om at søknaden også blir vurdert utfra flere kriterier som

> bygningenes tilgjengelighet og verdien av å opprettholde Mariahuset

> som den institusjonen det er.

>

> **Kom gjerne innom Mariahuset for en befaring!

>

> **

>

> **

>

> På vegne av Mariahuset**

>

> ***Bodil Reinhardsen,* sivilarkitekt

>

> REINHARSEN arkitekter

> Maridalsveine 3

> 0178 Oslo

> t:22113700 / 91866929

> e: bodil@reinhardsen.no

>

> **

>

> For mer informasjon om Mariahuset:

> Bodil Sødal / bodil@mariahuset.no

> <mailto:bodil@mariahuset.no> / tel 97535080

>

> For mer informasjon om byggesak:

> Bodil Reinhardsen, sivilarkitekt / bodil@reinhardsen.no

> <mailto:bodil@reinhardsen.no> / tel 91866929

>

> VEDLEGG 1. Kort prosjektpresentasjon

>

> 2. Reguleringsbestemmelser S-3330

>

> 3. Vår anmodning om befaring m. mindre prosjekt

>

> 4. Vår klage på avslag m. beskrevet saksgang

>

>

>

>

>

>

>

Paragraf 1 - 15
S-3330

IV. BAK-
GRUNNS-
STOFF FRA
SAKSINNEN
201108818

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERING
SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3

Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.

Strøktjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4

Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5

Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6

Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.

Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller

annen skade tillates gjennoppbygget samme sted med etasje-
antall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning,
eventuelt i en mer opprinnelig utforming.

Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at
målestokk, takform, fasade, vindus-
oppdeling dør- og vindusutforming og materialbruk opprett-
holdes eller mest mulig tilbakeføres.

Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg
til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg,
under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse,
form, materialbruk, farge,
helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til
tomtens utnyttelse.

Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den
angitte grense for bebyggelse. Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7

Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses
området karakter og de nærmeste om-
givelser.

Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor
den angitte grense for bebyggelse.

Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8

Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets
kulturhistoriske karakter.

Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene,
tillates ikke.

§ 9

Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til
parkeringsplass, lager e.l.

Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal
bevares mest mulig i sin opp-
rinnelige form.

Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige
karakter.

Eksisterende trær skal søkes bevart.

Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.

Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10.

Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11

Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12

Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13

Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle', Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapittel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelses-tiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiller kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelses-tiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

Flystøy.

§ 15.

Flystøysone II.

Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.

Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.

Flystøysone III.

Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklimate sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

*** SLUTT PÅ S-3330 ***



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Juridisk avdeling

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.:
201108818

Deres dato:
04.04.2013

Vår ref.:
2013/6472-2 FM-J

Saksbehandler:
Birgitte Bue Mathisen

Dato:
10.04.2013

Foreløpig melding i forvaltningssak – klage – avslag rammetillatelse frittliggende bygning – gbnr.: 212/269 - Erling Skjalgssons gate 2

Fylkesmannen viser til oversendelse av ovennevnte klagesak.

Kommunen har foretatt en forberedende klagebehandling, hvor klagen ikke ble tatt til følge. Saken er derfor sendt Fylkesmannen som skal ta endelig stilling til klagen.

Klagesaken vil bli behandlet innen 12 uker, jf. Forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften), endret ved forskrift 27 jan 2012 nr. 107 (i kraft 1. juli 2012), § 7-1, 1. ledd bokstav e).

I samsvar med § 7-3 tredje ledd vil partene bli varslet om evt. fristforlengelse.

Fylkesmannen kan ved sin behandling prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd.

Eventuelle ytterligere kommentarer fra sakens parter kan sendes til Fylkesmannen. Vi ber om at kommentarene i så fall sendes snarest.

Med hilsen

Birgitte Bue Mathisen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Kopi til:

Sameiet Drammensveien 97 B	Håkon Wium Lie, Drammensveien 97 B	0273	OSLO
Stiftelsen Mariahuset	Erling Skjalgssons gate 2	0267	OSLO
Bodlil Reinhardsen siv.ark	Maridalsveien 3	0178	OSLO

REINHARSEN arkitekter

Maridalsveien 3
0178 Oslo
T: +47 22113700
E: bodil@reinhardsen.no

OSLO 04.03.13
Vår ref: søk/2011-4
Deres ref: 201108818

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 365 Sentrum
0102 Oslo

KLAGE PÅ AVSLAG RAMMESØKNAD / VEDTAK OMGJORT

**Bygning for stiftelsen MARIAHUSET, Erling Skjalgssonsgate 2, 0273 Oslo, Gnr 212/
Bnr 269**

Det vises til deres brev og avslag av 11.02.2013 , innregistrert hos oss den 13.02.2013.
Det klages på vedtaket. Klagen er rettidig innsendt.

Avslaget begrunnes med PBL § 29-2 og PBL § 31-1:

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

§ 31-1. Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende.

Søknaden gjelder ikke "arbeid på eksisterende byggverk", så vi kan ikke se at § 31-1 er relevant i denne saken.

I forsøket på en dialog med BYA, beskrevet i "søknadens historikk", oppfattet vi at deres hovedinnvendig handlet om størrelsen på bygningen.

SØKNADENS HISTORIKK

09.05.2012: RAMMETILLATELSE – Erling Skjalgssons gate 2

I tillatelsen tilkjennegir PBE at de skjønner prosjektet og støtter grepene som er gjort. PBE var tidlig i prosessen kjent med BYAs frarådning i deres forhåndsuttalelse datert 10.01.2011. Utdrag fra Plan- og bygningstetats egen vurdering i rammetillatelse gitt 09.05.2012:

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene, bebyggelsesmønster og seg selv.

... Etaten vurderer at tiltaket er med på å ramme inn tomtens eksisterende bygninger slik at det dannes et tun mellom eksisterende hovedbygningen, garasje, og omsøkte bygning. Bygningen er trukket tilbake fra gaten, og det offentlige rom slik at hovedbygningen framheves på tomten. Etaten vurderer at plasseringen av bygningen tar hensyn til hovedbygningen, og underordner seg denne.

... Den mest fremtredende fasaden mot syd utformes i tre med trespiler som legger til rette for en at bygningen kan bekles med klatreplanter. De store glassdørene tar opp det enkle og rene uttrykket i hovedbygningen, og resterende fasader utformes tilnærmet lik hovedbygningens pussede fasader i teknikk og farge. Treverket skal behandles med brunfarge som vinduskarmer og dører på eksisterende bygning.

Etaten konkludere med at tiltaket underordner seg hovedbygningen, jf. Reguleringsbestemmelse § 6 fjerde ledd, og tilfredsstiller lovens krav til visuelle kvaliteter, jf pbl § 29-2.

06.06.2012 Oppstart detaljprosjektering og befaring med entreprenør.

11.06.2012: VARSEL OM MULIG OMGJØRING AV VEDTAKET – Erling Skjalgssons gate 2

I brevet skriver PBE tiltaket må opp til ny vurdering på grunn av klagesak.

Plan- og bygningsetaten har i forbindelse med forberende klagebehandling iht. Forvaltningslovens §33 foretatt en vurdering av rammetillatelsen som ble gitt 09.05.2012. Det har kommet frem at behandlingen av søknaden har vært mangelfull og inneholder saksbehandlingsfeil.

Klager påpeker at bygningen ikke er i tråd med bestemmelsen for hvilke type nybygg som kan tillates innenfor spesialområdet bevaring...

12.06.2012 MØTE HOS PBE; BYANTIKVAR OG ARKITEKT ER INVITERT

BYA møtte ikke opp og PBE oppfordret arkitekt til **å gå i dialog med BYA**. Som en inngang til en dialog foreslo vi å be BYA om å komme på befaring på eiendommen for rammesøkt bygning og i forkant markere volumet. Dette støttet PBE, og tilkjennga interesse for å være med på en slik befaring som en slags "flue på veggen".

Det viste seg veldig vanskelig å få til en befaring med saksansvarlig Morten Stige. Anmodning om befaring måtte skje skriftlig, sa Morten Stige på telefonen da jeg omsider fikk tak i ham. Videre gjorde Morten Stige det klart at dersom prosjektet ikke ble gjort mindre, ville de uansett ikke se på det. Morten Stige hadde et forslag på telefon om å komme med et slags "negativt formsvar", en slags bulk inn i den nye bygningen symmetrisk foran inngangssituasjonen. Jeg svarte at siden bygningen kun er 3 meter bred er det ikke så mye å ta av, uten at rommet innenfor blir ubrukelig. Idealet om symmetri her, kan virke både historisk feil og stedsfremmed? Vårt grep med å lage en lav, lang bygning som strekker seg forbi inngangspartiet fristiller hovedbygningen og gjør nybygget til en underordnet bygning i situasjonen..

15.08.2012 REFERAT FRA SAMRÅDSMØTE MELLOM BYA OG PBE

I beskrivelsen av tiltaket står det:

Det er hovedsaklig uenigheten mellom PBE og BYA i forhold til om tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelse § 6 i forhold til at nybygg kan tillates under forutsetning av at bygget er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.

18.09.2012 ANMODNING OM BEFARING

I samråd med tiltakshaver forminsket vi prosjektet slik at det fikk et bruttoareal på under 70 m², og dermed defineres som en "mindre bygning". Så sendte vi inn vår anmodning om befaring.

14.11.2012 212/269 ERLING SKJALGSSONS GATE 2 – UTTALELSE – NYBYGG – STERK FRARÅDNING

Istedet for en befaring fikk vi enda en uttalelse fra BYA. Utdrag fra BYAs vurdering:

Det foreslåtte nybygget er gitt en lengde på 22.2 m, som langt overskrider all eksisterende uthusbebyggelse. Tiltaket bryter dermed med områdets karakter og reguleringsbestemmelsenes § 4 og 6.

Nybyggets utstrekning skaper videre en trang situasjon i tilknytning til det opprinnelige og forseggjorte inngangspartiet på bygningens bakside, Byantikvaren ser det som vesentlig at inngangspartiet har tilstrekkelig rom rundt seg, og må på denne bakgrunnen fraråde det fremlagte forslaget. Det foreslåtte tilbygget fremstår ikke som underordnet eksisterende anlegg.

(En bemerkning bare: Dette er ikke et "tilbygg", som BYA skriver i teksten.)

Det er synd at BYA ikke har vært på stedet. På en befaring ville vi ha vist dem at poengene i uttalelsen deres ikke stemmer med virkeligheten.

- Bakgårdsbebyggelsen i Drammenveien 97 like ved, er for eksempel hele 24 meter lang.

- Avstanden fra villaens inngangsparti til et nybygg, vil bli lik naboens inngangssituasjon, hvor grensen/ tett høy hekk ligger i tilsvarende avstand fra inngangen. Et annet aspekt som ikke kommer så godt frem i planene, er at baldakinen over hovedhusets inngangsparti henger høyere enn den lave, underordnede omsøkte bakgårdsbygningen. Inngangssituasjonen vil både funksjonelt og visuelt få rom nok.

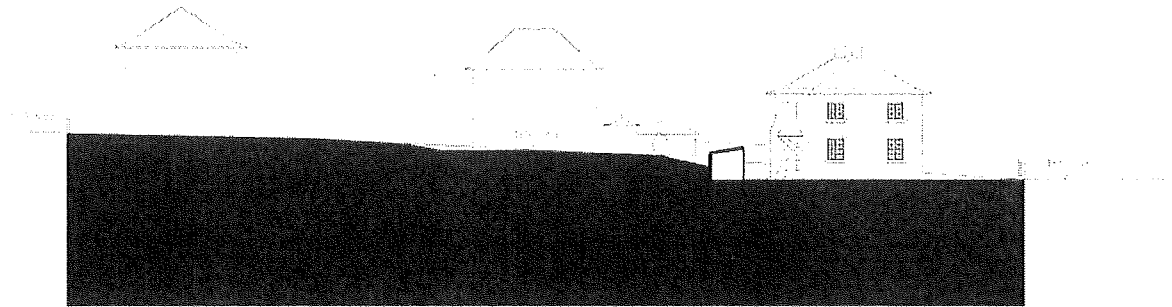
11.02.2013 VEDTAK OMGJORT – AVSLAG – ERLING SKJALGSSONS GATE 2

PBEs argumentasjon fra den opprinnelige tillatelsen er i avslagsbrevet fullstendig snudd på hodet. I denne saken kan det virke som at PBE er styrt av BYA, og at når de behandlet naboens klage, plutselig ga slipp på sin selvstendige vurdering. I forklaring på tilbaketrektingsmanøveren/ omgjøringen av vedtaket har PBE ikke gitt noe som helst forklaring som er annet enn innholdet i BYAs opprinnelige forhåndsuttalelse.

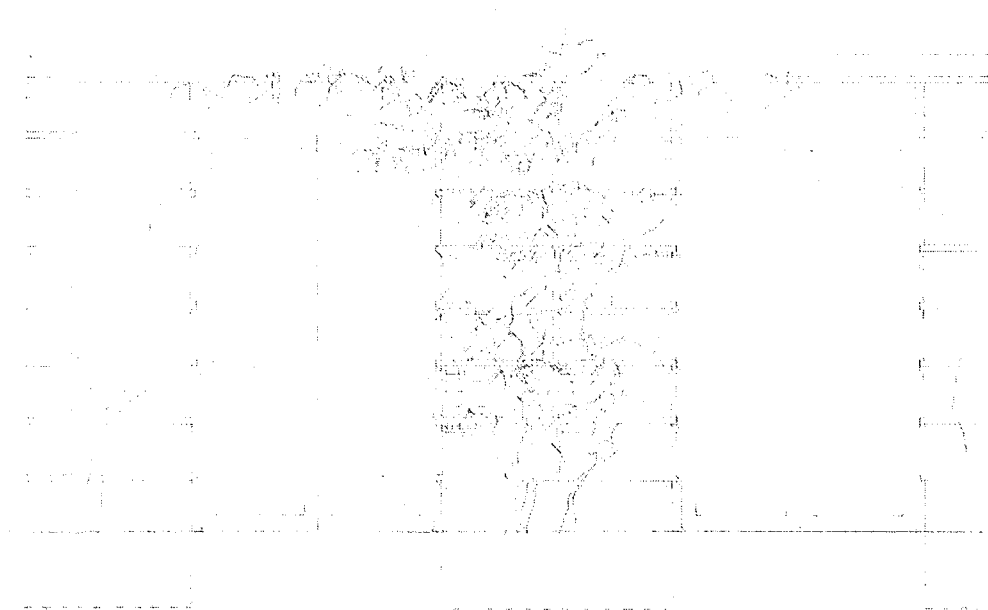
VÅR ARGUMENTASJON FOR PROSJEKTET / ARKITEKTONISK GREP

Vi gjentar kort vår begrunnelse for hvorfor vi mener tiltaket tilfredsstiller PBL § 29-2:

- 1 Bygningen vil fungere som en **forstøtningsmur** som demmer opp for terrengforskjellene i kvartalet og **underordner seg** den monumentale villaen.



- 2 Bygningen har **materialbruk inspirert av omgivelsene**. De pussede murveggene får kalkpuss som hovedhuset, taket kles med kobber som hovedhusets bygningsdeler i 1. etasje. Vindusdørene får samme bredde som hovedhusets vinduer og er sidehengslet som disse. Veggene mot sør kles med espalier som hos naboen i Erling Skjalgsons gate 4, og males brune som disse og vinduene i hovedhuset.



3

Bygningen vil fungere som en **komplettering** av hageanlegget og kan betraktes som en del av vegetasjonen.



4

Bygningen er en **mindre bygning** på under 70 m². Etter at vi har forkortet bygningen slik at den får et bruttoareal på under 70 m², trekker vi søknaden om dispensasjon vedrørende bygging i nabogrense, da denne søknaden nå ikke lenger er påkrevd.

Vi klager på vedtaket.

Vi mener at vår søknad forholder seg til Plan- og bygningsloven og de lokale reguleringsbestemmelsene. Prosjektet er innenfor alle regler og har ingen dispensasjonssøknader.

Vi anmoder PBE om å stå for sine tidligere uttalelser.

Med vennlig hilsen klager

Bodil Reinhardsen, siv.ark.

På vegne av stiftelsen Mariahuset

REINHARDSEN arkitekter MNAL
Maridalsveien 3
0178 Oslo

www.reinhardsen.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bodil Reinhardsen siv. ark
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Dato: 11.02.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201108818-18 Saksbet: Herman Hammer
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 2	Eiendom:	212/269
Tiltakshaver:	Stiftelsen Mariahuset	Adresse:	Erling Skjalgssons gate 2, 0267 OSLO
Søker:	Bodil Reinhardsen siv. ark	Adresse:	Maridalsveien 3, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Frittstående tilbygg	Tiltaksart:	Oppføring

VEDTAK OMGJORT – AVSLAG
ERLING SKJALGSSONS GATE 2

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende bygning som skal benyttes til arbeids-/ aktivitetsrom og gjesterom. Bygningen er oppgitt med bebygd areal (BYA) på 76 m², og bruksareal (BRA) 61 m².

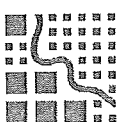
Søknaden avslås i medhold av Plan- og bygningsloven (pbl) § 29-2 og pbl § 31-1.

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4 vedrørende avstandsforhold til nabogrense.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tar ikke i tilstrekkelig grad hensyn til bygningens arkitektoniske uttrykk og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering og er dermed i strid med kravet til visuelle kvaliteter i henhold til pbl § 29-2. Videre er tiltaket i strid med pbl § 31-1 vedrørende manglende ivaretagelse av bygningens arkitektoniske, historiske og kulturelle verdi.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søknaden:

Eiendommen ligger i Erling Skjalgssons gate 2, på Skarpsno i bydel Frogner. Bygningen er en frittliggende murvilla oppført i 1918, gjenoppbygd etter brann i 1920 av arkitekt Arnstein Arneberg. Villaen er utformet i nordisk nybarokk med innslag av nyklassisistisk stil. Villaen er oppført på Byantikvarens Gule liste og området er regulert til Spesialområde bevaring. Det søkes om oppføring av en frittliggende bygning som skal benyttes til arbeids-/aktivitetsrom og gjesterom. Bygningen er oppgitt med bebygd areal (BYA) 76 m², og bruksareal (BRA) 61 m². Bygningen er utformet med pulttak, det er oppgitt at gavlvegger og fasade mot nord skal være i pusset mur, og fasade mot syd har trepanel med trespiler som et espalier og doble glassdører. Høyeste gesimshøyde er oppgitt til 2,9 m. Tiltaket plasseres i nabogrense mot nord og 0,2 m fra nabogrense mot vest. Det foreligger samtykke fra nabo i nord (212/269) til plassering i nabogrense.

Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Tidligere saksbehandling av betydning for anliggende søknad:

Tiltaket er plassert delvis over eksisterende uthus, og er derfor avhengig av at det foreligger en tillatelse til riving av uthuset. Etaten ga søker mulighet til å innsøke riving for at omsøkte tiltak skal kunne behandles videre. Rammetillatelse til riving av eksisterende uthus ble gitt 05.03.2012 i saksnr. 201114930.

Spesiell historikk:

Det ble gitt rammetillatelse til tiltaket den 09.05.2012. Rammetillatelsen ble påklaget av nabo, Sameiet Drammensveien 97 B v/Håkon Wium Lie. Klager påpekte at bygningen ikke er i tråd med bestemmelsen for hvilke type nybygg som kan tillates innenfor spesialområdet bevaring. Etaten så at vurderingen av tiltaket i forhold til denne bestemmelsen var for upresis og ikke tilstrekkelig vurdert. Etaten så videre at vurderingen av om bygningen var avhengig av dispensasjon fra avstand til nabogrense var feilaktig. Omsøkte bygning er over 70 m², og kan ikke defineres som en mindre bygning. Plasseringen er derfor avhengig av dispensasjon fra avstand til nabogrense. Det ble derfor varslet mulig omgjøring av vedtaket slik at etaten kunne ta en ny og grundig vurdering av tiltaket.

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4 vedrørende avstandsforhold til nabogrense.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til spesialområde – bevaring (bolig) gjennom reguleringsplan for Skarpsno-Frognerstranda – Bygdøy Alle, S-3330, vedtatt 28.10.1992.

I reguleringsbestemmelsene heter det bl.a. følgende:

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.

Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning,

eventuelt i en mer opprinnelig utforming. Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i flere omganger.

Første uttalelse fra Byantikvaren er datert 10.01.2011. Byantikvaren mente da at omsøkte bygg medførte en dramatisk endring av det bevaringsverdige bygningsmiljøet og hageanlegget som er regulert til spesialområde bevaring. Omsøkte bygning er i konflikt med intensjonen i de gjeldende reguleringsbestemmelsene § 6 og 9. Videre mente Byantikvaren at omsøkte verkstedsbygning skaper en uheldig kontrast til bygningsmiljøet og helheten av huset og hagen. Med bakgrunn i de gjeldende reguleringsbestemmelser og ovennevnte kommentarer frarådet Byantikvaren oppføringen av verkstedsbygningen.

I samrådsmøte mellom BYA og PBE den 15.08.2012 utalte Byantikvaren følgende; Byantikvaren vil bemerke at dersom vedtaket hadde vært sendt med kopi til Byantikvaren ville Byantikvaren rent faglig ha vurdert om vedtaket skulle påklages av Riksantikvaren. For øvrig er vedtaket allerede påklaget, og Byantikvaren ser ingen grunn til å formelt klage da tiltaket likevel vurderes på nytt i en klagesaksbehandling hos Plan- og bygningsetaten.

Byantikvaren står ved sin tidligere vurdering, og mener fremdeles at det omsøkte tiltaket er for stort og bryter med mønster for bebyggelsen i området med sin lange form. Byantikvaren fraråder omsøkte tiltak, og anbefaler at tiltaket reduseres i lengde. Det er spesielt nybyggets utstrekning fra hovedinngangspartiet, frem til hovedbygningens inngangsparti mot Erling Skjalgssonsgate, som gjør at Byantikvaren vurderer at tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 6. Byantikvaren anbefaler at tiltaket revideres i samarbeid med Byantikvaren.

Den 14.11.2012, på grunnlag av et noe redusert nybygg (fra 23,44m x 3,25m til 22,18 x 3,15m) uttalte Byantikvaren bl.a. følgende; Den frittliggende villaen ligger i et kvartal preget av frittliggende villabebyggelse og flermannsboliger plassert midt på tomtene og med mindre uthus/ garasjer. Dette utgjør områdets identitet og særtrekk, og nybygg skal tilpasses dette mht. bl.a. form, størrelse, uttrykk og detaljer, samt helheten av hus og hager, jf. bl.a. reguleringsbestemmelsenes § 4 og 6. Det foreslåtte nybygget er gitt en lengde på 22,2 meter, som langt overskrider all eksisterende uthusbebyggelse. Tiltaket bryter dermed med områdets karakter og reguleringsbestemmelsene. Nybyggets utstrekning skaper videre en svært trang situasjon i tilknytning til det opprinnelige og forseggjorte inngangspartiet på bygningens bakside. Byantikvaren ser det som vesentlig at inngangspartiet har tilstrekkelig rom rundt seg, og må på denne bakgrunnen fraråde det fremlagte forslaget. Det foreslåtte tilbygget fremstår ikke som underordnet eksisterende anlegg. Byantikvaren fraråder sterkt det fremlagte forslaget til nybygg, som bryter med områdets karakter.

Ansvarlig søker har kommet med følgende tilsvarende svar til Byantikvarens uttalelser:

Vi vil peke på at BYAs hovedinnvendinger faktisk ikke er reelle. Det finnes også andre tilsvarende lange sekundære bygninger innenfor det bevaringsverdige området, f.eks garasjeanlegget i Drammensveien 97 som er ca 27 meter langt (og 7 meter bredt). Denne garasjen ligger bare 37 meter fra Erlings Skjalgssonsgate 2 og må sies og være i nærområdet. Videre påpekes det at det er like stor avstand til

planlagt nybygg fra inngangsdør som det er fra naboens inngangsdør i Nobelsgate til høy hekk/ grense. Og fra naboens inngangsdør i Erlings Skjalgssonsgate 4 til veggrense er det mindre avstand. Husene i område har tendensielt mest tomt foran hovedfasade, som alltid ligger på motsatt side av hovedinngangen, dette er det karakteristiske for typologien og bebyggelsesmønsteret i området. For øvrig bemerker ansvarlig søker at bygget forholder seg til eksisterende situasjon på en hensynsfull, god måte og at nybygget forholder seg til reguleringsbestemmelsene. Det er foretatt mindre endringer siden prosjektet ble sendt Byantikvaren for uttalelse første gang, derav flere tilsvær, og prosjektet er nå bedre dokumentert. Byantikvaren fraråder tiltaket og begrunner dette med reg.best §6 og §9: § 6: " Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet." Vi presiserer at vi ikke søker om riving av eksisterende hytte nå. Den nye bygningen vil erstatte hytta, men rivesøknad vil bli innsendt når rammesøknad for den nye bygningen er godkjent. Men, hytta er fra 1970-tallet og har tilsynelatende ingen verneverdi. Hytta ble (er vi blitt fortalt) i sin tid godkjent av antikvariske myndigheter som en provisorisk løsning. § 9 "Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l." Nybygget er lagt til delen av eiendommen som delvis er dekket med gammel asfalt og delvis er overgrodd med ugress. Vi bygger slik at vi bevarer den store bjørka vest for nybygget, forøvrig er eiendommens hage uberørt av tiltaket. Den nye gårdsplassen som oppstår mellom den eksisterende villaen og nybygget vil opparbeides med nytt gulv av skifer (Ottaskifer/ Pillarguri, som opprinnelig brukt på trapper ol.) og langs fasaden plantes klatreplanter av tilsvarende type som på hovedhuset (villvin). Reguleringsbestemmelsene åpner for nybygg under visse forutsetninger, mens Byantikvaren signaliserer at de er i mot ett hvert forsøk. Vi kan ikke se at vi må søke dispensasjon i forhold til reguleringsbestemmelsene.

Protester/bemerkninger:

I forbindelse med nabovarsling kom det inn bemerkning fra nabo Sameiet Drammensveien 97 B v/ Håkon Wium Lie, datert 21.06.2011. Protesterende bemerket følgende:

- Bygningen bryter med flere av kravene satt i bestemmelsen for spesialområdet.
- Bygningen er ikke tilpasset hovedhuset på tomten og introduserer et modernistisk bygg som ser stedsfremmed.
- Fasader og tak har et annet språk enn hovedhuset og eiendommene rundt.
- Bygget er altfor stort i forhold til tomten.
- Reguleringsbestemmelsene for Skarpsno er skrevet for å hindre denne type bygg og protesterende er overrasket over at arkitekten ikke virker kjent med bestemmelsene.

Ansvarlig søkers tilsvær til innkomne protester:

Søker mener at reguleringsplanen åpner for at det kan tillates underordnede nybygg som harmonerer med det eksisterende. Søker har bevisst unnlatt å kopiere hovedhusets volum og takform, og utformet en bygning som tydelig er underordnet og tilkjennegir et annet innhold enn villaen. Søker mener at bygningen ikke er et stedsfremmed, modernistisk bygg. Tilsvarende sidebygning med tanke på tilnærmet lik plassering og form finnes i området. Nybyggets takform har lik takvinkel som hovedhusets nedre del, og den knappe detaljeringen legger seg opp til detaljeringen på utbygget i 1.etasje og inngangstaket til hovedhuset, murvegger med tilsvarende pusskvalitet og vinduer med tilsvarende bredde og åpningsprinsipp som tilsvær til stedsspesifikke. Det er lagt opp til at nybygget er tenkt med klatreplanter, som er svært vanlig på frodige Frogner. Nybygget tar opp terrengforskjellen mellom tomtene slik at bygningsvolumet går i ett med terrenget og naturen. Bygningen er plassert slik at det dannes en brukbar gårdsplasse mellom denne og villaen. Nybygget vil knapt være synlig fra Drammensveien 97 B.

Det ble gitt rammetillatelse til tiltaket den 09.05.2012. Rammetillatelsen ble påklaget av nabo, Sameiet Drammensveien 97 B v/Håkon Wium Lie. Klager påpekte at bygningen ikke er i tråd med bestemmelsen for hvilke type nybygg som kan tillates innenfor spesialområdet bevaring. Staten så at vurderingen av tiltaket i forhold til denne bestemmelsen var for upresis og ikke tilstrekkelig vurdert. Staten så videre at

vurderingen av om bygningen var avhengig av dispensasjon fra avstand til nabogrense var feilaktig. Omsøkte bygning er over 70 m², og kan ikke defineres som en mindre bygning. Plasseringen er derfor avhengig av dispensasjon fra avstand til nabogrense. Det ble derfor varslet mulig omgjøring av vedtaket slik at etaten kunne ta en ny og grundig vurdering av tiltaket.

Ansvarlig søker repliserer i sitt tilsvarende protest at reguleringsplanen åpner for at det kan tillates underordnede nybygg som harmonerer med det eksisterende. Søker mener bygningen er tydelig underordnet, tilkjennegir et annet innhold enn villaen, og er et nytt bygg som harmonerer med eksisterende bebyggelse uten å kopiere en stilart fra en annen tid.

For utfyllende opplysninger utover dette henviser Plan- og bygningsetaten til sakens dokumenter.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det søkes om tillatelse til oppføring av bygning med arbeids-/ aktivitetsrom beregnet for 2-3 beboere med assistenter, samt liten kontordel og ett overnattingsrom. Bebyggelsen på eiendommen kan defineres som et "bo- og behandlingssenter" (bygningstypologi 722). Det søkes på vegne av stiftelsen Mariahuset. Erling Skjalgssongate 2 eies av stiftelsen Mariahuset. Stiftelsen ble etablert i dette huset i 1975. Mariahuset er et ekumenisk bofelleskap, hvor mennesker med utviklingshemninger og såkalt "normale" mennesker lever sammen som i en storfamilie. Vi er et alternativ til "bolig" og institusjonsliv. Se vedlagte folder og idegrunnlag. Den samme kjernen som var med i starten, mellom 1975 og 1978 bor fremdeles i felleskapet. Deriblant tre kvinner med sammensatte funksjonshemninger. Dette har dannet kjernen til et stort og vakkert nettverk av mennesker som er så forskjellige, men som har vennskap, feiring av livet og gudstjenestefellesskap som møteplasser. Det handler om menneskeverd, trofasthet og stabilitet. Og selve huset, kapellet i kjelleren og stedet har blitt symbol på dette. Det er en vakker ramme rundt livet som leves her. P.g.a. at vi, til å være et så "lite" fellesskap og hus, har stort tilfang av medarbeidere og mennesker som søker oss som sitt miljø, ønsker vi sterkt å bygge en bygning med arbeidsrom og ett rom for overnatting, i hagen. Det vil avlaste noe av aktiviteten i huset. Og det vil gjøre oss mer bærekraftige inn i fremtiden. Den planlagte bygningen er lagt langs grensen mot nord og tar opp terrengforskjellen på 2-2,5 meter til nabotomten, Erling Skjalgssongs gate 4. Bygningen er lang og smal og fungerer som en forstøtningsmur i landskapet, og slik underordner den seg de monumentale villaene og høyreiste bygårdene i området. Eksisterende hytte, bygget på 70-tallet, forutsettes revet. Bygningens funksjoner ligger etter hverandre i en rombredde. Romhøyden er lagt på et minimum, lavest mot grensen og høyere mot hovedhuset. Profilen er valgt for at bygningen skal være minst mulig synlig for naboen i nord. Naboen hage omkranses av en 2 meter høy hekk, ca 4 meter fra grensen og bidrar også til en avgrensing. Gulvet i den nye bygningen og gårdsplassen til Mariahuset ligger 1,25 meter under Erlings Skjalgssongs gate, ved inngangsporten. Bygningens sørfasade vil flukte med toppen av de murte gjerdestolpene ved inngangsporten, for så å bli lavere ned mot grensen. Det er foretatt nøyaktige oppmålinger av terreng og bygninger i området hvor bebyggelsen er planlagt. Underordnet nybygg til eksisterende anlegg Hovedhuset i Erling Skjalgssongs gate 2 er tegnet av Arnstein Arneberg i 1920. Hvordan ville Arnstein Arneberg ha løst oppgaven vi står overfor, i 1920? Det er nærliggende å tro at løsningen da også ville ha blitt en enkel pulttaksbygning, det finnes i alle fall flere eksempler på uthus/ garasjer med tilsvarende plassering og dimensjon fra denne tiden innenfor reguleringsområdet. Størrelse og form Bygningens form, lengde, lave høyde, og smale profil, gjør den helt forskjellig fra hovedhuset, slik at den ikke tar opp konkurransen med Arnstein Arnebergs vakre villa, men i stedet underordner seg denne og signaliserer et annet innhold. Pulttaket har fått en forholdsvis slak takvinkel, tilnærmet lik den nedre delen av hovedhusets tak, der det flater ut over fasadelivet. Taket og bygningen forøvrig vil få knappe detaljer, som hovedhusets tak over hovedinngangen og utbygget i 1. etasje, til forskjell hovedhusets svugne valmtak og rause takutstikk. Veggene mot terreng/ nabo i nord og endegavlene utføres i pusset murverk, det skal benyttes kalkpuss og pussteknikk som på hovedhuset. Taket tekkes med tynnplate, tilsvarende utstikkende,

lave bygningsdeler på eksisterende villa. Fasaden mot sør/ gårdrommet/ hovedhuset er en trefasade med doble glassdører med rammer og karmer av tre, innrammet av trespiler som et espaliér. Intensjonen har vært å skape en rolig fasade med inndeling og proporsjoner fra omgivelsene: De doble dørene har samme bredde som vinduene i hovedhuset og espalier finnes på baksiden av naboens garasje og som skjermvegg. Treverket behandles med samme brunfarge som er brukt på det malte treverket, vinduer og dører, i eksisterende bebyggelse (og nabobebyggelse) samt omkransende gjerde. En langsgående vannrenne integreres i overgangen mellom vegg og tak i grensen mot nord, slik at regnvannet føres til oppsamlingskar på endegavlene for bruk til vanning og lignende (og føres vekk fra naboens tomt). Det er lagt tilrette for beplantning omkring bygningen. Sørfasaden kles med trespiler, som et espalier, slik at slyngplanter (villvin) kan gro på fasaden og opp over taket. All verdifull vegetasjon er tatt vare på, det var spesielt viktig å bevare den store bjerka mot vest. (Naboens hekk i Nobelsgate har forresten ganske lik høyde, bredde og lengde som den foreslåtte bygningen.) Den nye bygningen kan også betraktes som en slags fortsettelse av gjerdet som omkranser eiendommen mot veien på to sider, og som består av murte søyler i ca 160 cm høyde med stående trespiler mellom. Nybygget vil inngå i bebyggelsen på eiendommen og danne en vegg mot nord og slik skape et mer definerte uterom mellom bygningene, som også vil tas i bruk i forhold til aktiviteten i det nye huset. Totalt sett vil bebyggelsen på eiendommen, Erlings Skjalgssons gate 2, etter utbyggingen fremstå som et mer samlet anlegg. Fra Erling Skjalgssonsgate i øst vil nybygge knapt synes da det ligger godt under høyden på gjerdet, og er trukket tilbake i plan i forhold til hovedhuset. Fra hovedinngangen i sør vil en del av bygningens lave, overgrodde fasade komme til syne mellom hovedhuset og boden. Nybygget vil ikke oppfattes som en fortetting av området på grunn av dets plassering og lave profil. Eiendommen ligger innenfor spesialområde for bevaring, Skarpsno–Frognestranda- Bygdøy Allé, S-3330 28.10.92. Nybygget er forsøkt planlagt som et svar på reguleringsplanens forutsetninger.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Eiendommen ligger i Erling Skjalgssons gate 2, bydel Frogner. Eksisterende bygning er en frittliggende murvilla oppført i 1918, gjenoppbygd etter brann i 1920 av arkitekt Arnstein Arneberg. Villaen er utformet i nordisk nybarokk med innslag av nyklassisistisk stil. Eksisterende bygning er oppført i pusset mur i to etasjer, med hjørnepilaster, karnapp mot Erling Skjalgssons gate, fint utformet inngangsparti på baksiden og verandatilbygg ut mot Hjørungavåggata. Bygningen har smårutete vinduer og valmet tak med vipp, tekke med sort glasert takstein. Med sitt rene uttrykk og enkle detaljering fremstår hovedbygningen med en samlet oversiktlig form. Fasadene har en ren pussflate uten bruk av farge, og vinduene er trukket helt ut i fasadelivet slik at formen er sluttet. Den tilhørende garasjebygningen har et tilsvarende arkitektur-uttrykk. Port- og gjerdeanlegget rundt eiendommen er typisk for 1920- tallet, med stående plank og nedhengende overkant i fagene mellom murte gjerdestolper, avsluttet med skiferhelle. Eksisterende bygning er godt tilpasset området og typisk for sin samtid. Villaen med omkringliggende hageområde er en viktig del av bygnings- og grønnstrukturen i området. Omsøkte tiltak medfører relativt store forandringer i det bevaringsverdige bygningsmiljøet og medfører konsekvenser for nærmiljøet. Byantikvaren har uttalt seg mot tiltaket. Byantikvaren er Plan- og bygningsetatens rådgivende myndighet ved bevaringsspørsmål. Byantikvarens faglige baserte uttalelse er beskrevet ovenfor, under punktet; *Uttalelse fra annen myndighet*, og deres uttalelse er vektlagt i vurderingen av tiltaket.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 29-2 skal et hvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Reguleringsbestemmelsene legger føringer for hvordan bebyggelsen for området skal være. Det omsøkte tiltaket bryter med den eksisterende bebyggelsesstrukturen. Plan- og bygningsetaten mener nybygget bidrar til å bryte med det eksisterende bygningsmiljø på en lite gunstig måte, noe som medfører at hageanlegget endres drastisk. Den karakteristiske, rektangulære huskroppen til eksisterende villa vil gjennom oppføring av det smale, lange nybygget få

redusert sin visuelle kvalitet sett i forhold til de bygde og naturlige omgivelser som eksisterende bygg er en del av. Tomten har sine uteoppholdsarealer med sitteplass, beplantning og vegetasjon på sør og øst siden av hovedbygningen. Tiltaket påvirker eksisterende vegetasjon på tomten i lite grad da tiltaket er plassert på arealet som i dag benyttes til kjøreareal og parkering. Disse arealene ligger nord for hovedbygningen som gjør at de ligger i skyggen store deler av dagen, og uteoppholdsarealet er derfor anlagt mot syd og øst for hovedbygningen. Staten vurderer at tiltaket er med på å ramme inn tomtens eksisterende bygninger slik at det dannes et tun mellom eksisterende hovedbygning, garasje, og omsøkte bygning. I forhold til avstanden mellom eksisterende bygning og nybygget finner etaten det problematisk at nybygget legger seg såpass tett inntil. Dette gjør at eksisterende hovedhus sin frittliggende karakter svekkes og opplevelsen av bygningen som en frittliggende villa svekkes. Nybyggets utstrekning skaper en svært trang situasjon i tilknytning til inngangspartiet på bygningens bakside. Staten vurderer at plasseringen av bygningen ikke tar hensyn til hovedbygningen og heller ikke underordner seg områdets karakter. Det er en viss tradisjon i området for mindre uthus/ tilbygg men omsøkte nybygg har en avlang karakter som både i sin utstrekning og utforming bryter med reguleringsbestemmelsene i området, jf. reguleringsbestemmelsenes § 4 og 6. Tiltaket medfører dermed oppføring av et element som fremstår som fremmed i området. Staten konkluderer med at tiltaket ikke underordner seg hovedbygningen, jf. reguleringsbestemmelse § 6 fjerde ledd, og således ikke tilfredsstiller lovens krav til visuelle kvaliteter og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering., jf. pbl § 29-2.

Pbl § 31-1 skal ivareta byggverkets historiske, arkitektoniske og kulturelle verdi. Det følger av ovennevnte at det skal det foretas en avveining av hensynet til historisk, arkitektonisk og annen kulturell verdi opp mot tiltakshavers ønsker og begrunnelse for omsøkte tiltak. Ansvarlig søker har i sin redegjørelse begrunnet utvidelsen med at tilbygget vil medføre en etterønsket tilbygg som avlastning for eksisterende virksomhetsaktiviteter. Et tilbygg på 61 m² BRA vil medføre en betraktelig økning av BRA, og således tilrettelegge eiendommen for en mer hensiktsmessig bruk, virksomheten tatt i betraktning. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at tiltakshavers behov for en vesentlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse gir grunnlag for å bryte med gjeldene bevaringsregulering og mener tiltaket ikke tar tilstrekkelig hensyn til bygningens og strøkets særpreg. Tilbygget forutsetter at eksisterende, bevaringsverdige hageanlegg vesentlig forandres og bidrar videre til å forringe balansen i eksisterende bygnings arkitekturuttrykk. Det omsøkte nybygget bryter denne balansen og forandrer bygningens helhet på en negativ måte. Den nyklassisistiske arkitekturen er formalistisk og nybygget skaper en lite heldig brytning med eksisterende byggs overveide, kvadratiske utforming. Nybygget forholder seg i liten grad til den verneverdige villaens arkitekturuttrykk mht. høyder og fasadeutforming. Byantikvaren er Plan- og bygningsetatens rådgivende myndighet og de har i sin uttalelse sterkt frarådet tiltaket, jmf. diverse uttalelser gjengitt ovenfor.

I dette tilfellet er reguleringsbestemmelsene utarbeidet for å ivareta den opprinnelige struktur, størrelse, sammensetningen og utforming av huskroppene. Strøket er, med noen unntak, relativt ensartet og tilpasset i forhold til hverandre mht. byggehøyde, byggevolum og generell karakter. Dette er en følge av servitutter, tinglyste heftelser på eiendomsutnyttelsene ved alle tomtesalg etter ca. 1870. Servituttene besto av pålegg og forbud med henhold til eiendommens bebyggelsestype, antall/ typologisk fordeling av hus og leiligheter innen det enkelte hus, størrelse, plassering på tomt, avstand til vei og nabogrunn, smat bruk. Det ble også ofte brukt arkitektonisk stilistiske føringer som la begrensninger på utformingen. Disse servituttene ble videreført i byens bygningslov av 1899. Servituttbruket i området kan sees på som en historisk forløper til regulering etter Plan- og bygningsloven. Området viser privatrettslig plangrep som er videreført som bestemmelser i Oslo Kommune. Gjeldende regulering med de regulerte bestemmelsene for bla. utforming og bplassering støtter opp om servituttene. Rik vegetasjon med blant annet trær, beplantede forhager og hekker binder bebyggelsen sammen og styrker helhetsinntrykket samtidig som den – sammen med frittliggende bebyggelsens og beskjedne volum – danner en harmonisk ramme og overgang fra Frogner. Delområdet er en del av et grøntdrag som går fra Frognerparken til Frognerkilen og slik

sikres en rolig overgang fra park til tettbygget struktur. Villaen med omkringliggende hageområde er således en viktig del av den historiske bygnings- og grønnstrukturen i området. Gjennom bygningenes avgrensninger som frie enkeltobjekter danner bygningene til sammen et større villaområde. Et nybygg som bryter med eksisterende bebyggelse vil medføre en markant utvidelse av eksisterende bygnings volum på tomten og det omsøkte tiltaket forandrer med det eiendommens balanse. Tiltaket medfører videre terrengendringer som videre bryter med områdets relativt enhetlige bebyggelsesstruktur av frittliggende bebyggelse i hage. Det er foretatt få endringer i områdets bebyggelsesstruktur, det viser helhet i naturform og byform og det fremstår relativt helhetlig. Noen forandringer av strukturen er dog tillatt opp gjennom tiden, men en tillatelse til oppføring av nybygg utformet som dette vil bidra til en videre og vesentlig uthuling av intensjonene. Området ble i sin tid bygget under ett, og boligene ble gjennom utforming av de enkelte bygg gitt et helhetlig preg. Området viser reguleringer som etter nyere retningslinjer følger landskapet. Staten anser strøket for å inneha en historisk, kulturell og særpreget interesse og den visuelle kvaliteten i slike områder bør ivaretas. Plan- og bygningsetaten mener tiltaket, ved å gjenbygge det åpne arealet mellom eksisterende bygning og naboeiendom, bidrar til å forringe oppfattelsen av det frittliggende, eksisterende bygningsvolumet. Tilbygget skaper en sammenhengende horisontal linje mellom naboeiendommen og det eksisterende bygg og dette grepet gjør at oppfattelsen av et frittliggende bygg blir ytterligere forringet også sett fra nabobebyggelsen.

Plan- og bygningsetaten er enig i Byantikvarens vurdering og anser tiltaket for å være i strid med Pbl. § 31-1 vedrørende ivaretagelse av byggverkets historiske, arkitektoniske og kulturelle verdi og tiltaket avslås.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra avstand bestemmelsene i pbl. § 29-4 vedrørende byggverkets plassering fra nabogrense.

Søker begrunner dispensasjon med at tiltaket er i henhold til tradisjon for plassering av uthus og lignende mindre bygninger i området.

Plan- og bygningsetaten har ikke funnet det hensiktsmessig å behandle denne dispensasjonen videre da tiltaket avslås av andre grunner.

Konklusjon

Tiltaket tar ikke i tilstrekkelig grad hensyn til bygningens arkitektoniske uttrykk og er dermed i strid med kravet til visuelle kvaliteter i henhold til pbl § 29-2 og videre i strid med pbl § 31-1 vedrørende manglende ivaretagelse av bygningens arkitektoniske, historiske og kulturelle verdi.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket ikke er i overensstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og derfor ikke kan godkjennes

Eventuell ny søknad:

En eventuell ny søknad bør være i tråd med gjeldene reguleringsbestemmelser mht. utforming og et eventuelt nybygg bør være vesentlig redusert i sin utstrekning.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.02.2013 av:

*Herman Hammer - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder*

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Stiftelsen Mariahuset, Erling Skjalgssons gate 2, 0267 OSLO
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no
Sameiet Drammensveien 97 B, v/Håkon Wium Lie, Drammensveien 97 B, 0273 OSLO,
howcome@opera.com

Fra: Tanja C.B. Mork
Sendt: 30. november 2012 15:38
Til: PBE Postmottak
Emne: FW: tilleggsinfo Erling Skjalgssonsgate 2. verkstedbygning til Mariahuset
Vedlegg: foto1.lang nabogarasje.JPG; foto2.1.inngang.nobelsgt.jpg; foto2.2.inngang.ESnr4.JPG; målsatte inngangssituasjoner.pdf

Til registrering på saksnr. 201108818. Erling Skjalgssons gate 2.

Mvh
Tanja Mork
Plan- og bygningsetaten

From: Bodil Reinhardsen [mailto:bodil@reinhardsen.no]
Sent: Friday, November 30, 2012 3:07 PM
To: Tanja C.B. Mork
Cc: Bodil Sødal
Subject: tilleggsinfo Erling Skjalgssonsgate 2. verkstedbygning til Mariahuset

Hei,

vedlagt 3 fotografier og en plantegning:

Foto 1, dokumenterer garasjefasaden i Drammensveien 97 (ikke forbilledlig når det gjelder utseende, men fin lengde...)

Foto 2.1. er inngangspartiet til Erlings Skjalgssonsgate 4, sett fra nr 2.

Foto 2.2. er inngangspartiet til naboen i Nobelsgate, sett fra gata.

Størrelsene på plassen foran inngangspartiene er målsatt til sammenligning:

Ved verkstedbygningen oppnår vi ca samme avstand fra midten av hovedhus til verkstedhus, målt på midten (4.78 m) -

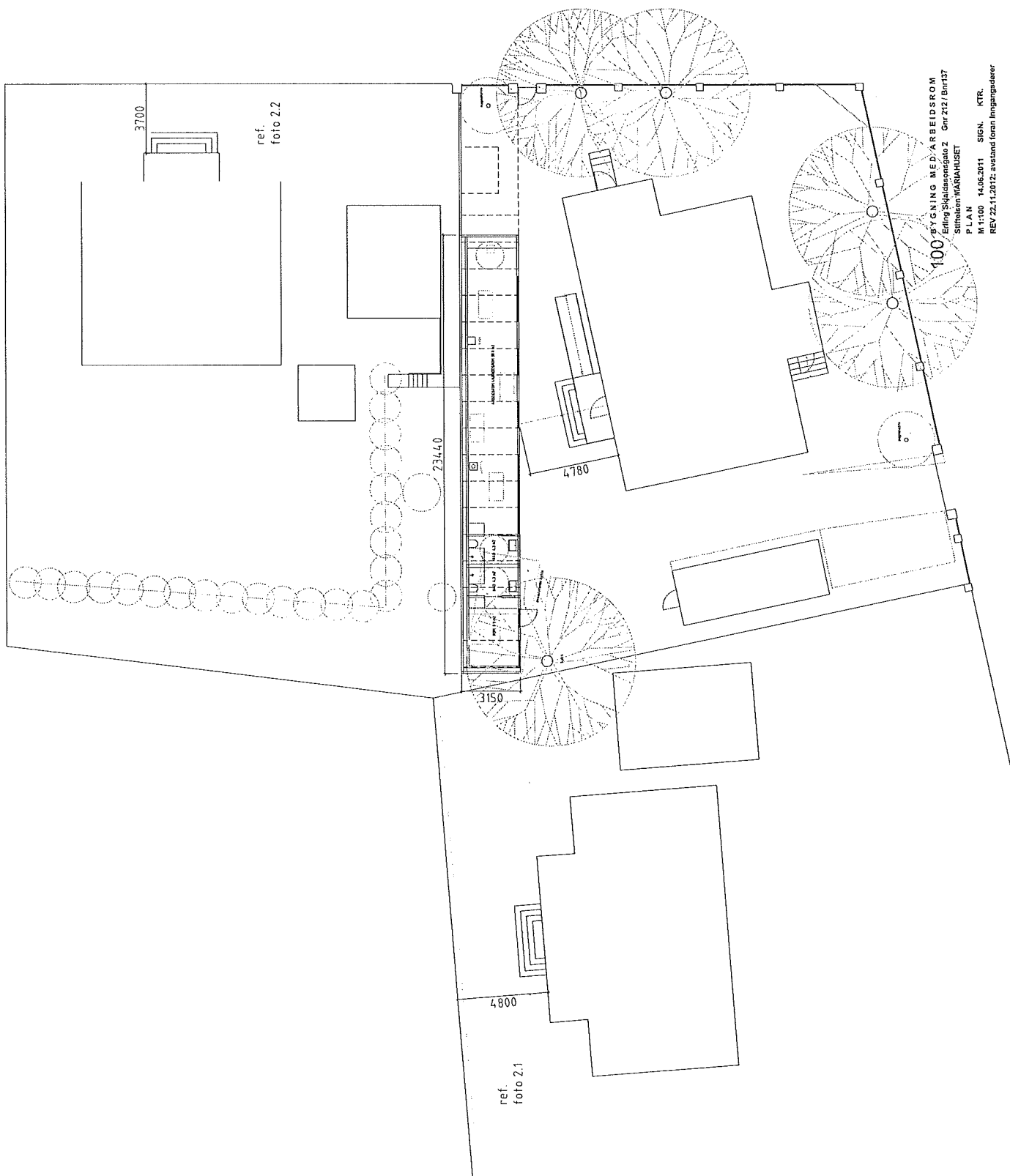
som i Nobelsgate fra hovedhus til grense/ hekk (4,8 m).

(Fra inngangsporten i Erling Skjalgssonsgate kan man gå rett frem og inn på rampe/ inn i verkstedbygning med full tilgjengelighet/ nok snuradius foran dører ol.)

Håper du kan bruek noe av dette i brevet ditt -
Hvem blir saksbehandler videre?

MVH
Bodil Reinhardsen

REINHARDSEN arkitekter mnal
Maridlasvien 3
0178 Oslo
t 22113700 / 91866929



Fra: Tanja C.B. Mork
Sendt: 26. november 2012 09:03
Til: PBE Postmottak
Emne: FW: svar på Byantikvarens uttalelse, Erling Skjalgssonsgate 2, 212/269

Til registrering på saksnr. 201108818.

Mvh
Tanja Mork
Plan- og bygningsetaten

From: Bodil Reinhardsen [mailto:bodil@reinhardsen.no]
Sent: Friday, November 23, 2012 12:14 PM
To: Tanja C.B. Mork
Cc: Bodil Sødal; Per-Arne Horne
Subject: svar på Byantikvarens uttalelse, Erling Skjalgssonsgate 2, 212/269

Hei,

vi ønsker å besvare Byantikvarens uttalelse og peke på at BYAs hovedinnvendinger faktisk ikke er reelle.

1. Det finnes også andre tilsvarende lange sekundære bygninger innenfor det bevaringsverdige området, f.eks garasjeanlegget i Drammensveien 97 som er ca 27 meter langt (og 7 meter bredt). Denne garasjen ligger bare 37 meter fra Erlings Skjalgssonsgate 2 og må sies og være i nærområdet.
2. Det er like stor avstand til planlagt nybygg fra inngangsdør som det er fra naboens inngangsdør i Nobelsgate til høy hekk/ grense. Og fra naboens inngangsdør i Erlings Skjalgssonsgate 4 til veggrense er det mindre avstand. Husene i område har tendensielt mest tomt foran hovedfasade, som alltid ligger på motsatt side av hovedinngangen, dette er det karakteristiske for typologien og bebyggelsesmønsteret i området.

Vi vil gjerne bevise dette ved foto og målsatte tegninger, hvis dette skulle være noen form for dialog med BYA, og før dere konkluderer?

(Vi spurte BYA om å få en befaring, men det fikk vi aldri noe svar på, istedet fikk vi en uttalelse?)
(Og merkelig at det skal ta BYA en måned å innregistrere et brev?)

Vi håper på fortgang i saken og imøtekommer en tilbakemelding på denne mailen.

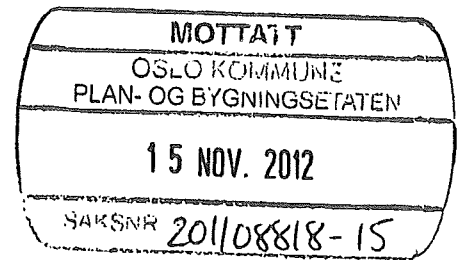
MVH
Bodil Reinhardsen

REINHARDSEN arkitekter
Maridalveien 3
0178 Oslo

t 22113700 / 91866929



Oslo kommune
Byantikvaren



Reinhardsen arkitekter
v/ Bodil Reinhardsen
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Deres ref:
e-post datert

Vår ref (saksnr):
10/ 1329

Saksbeh:
Cathrine Reusch, 23 46 02 66

Dato: 14.11.2012
Arkivkode:
A 212/ 269

212/ 269 ERLING SKJALGSSONS GATE 2 - UTTALELSE – NYBYGG – STERK FRARÅDNING

Vi viser til brev datert 18.09.2012, registrert inn hos Byantikvaren 18.10.2012. Vedlagt var redegjørelse med illustrasjoner, reguleringskart, flyfoto med fotomontasje, samt plan- og fasadetegninger.

Tiltak

Eksisterende sekundære uthus, ca 4 x 2,5m, i tomtens nordøstre hjørne søkes revet og erstattet av et nybygg i bakkant av eiendommen. Nybyggets fotavtrykket er nå redusert fra 23,44m x 3,25m til 22,18 x 3,15m. Nybygget legges til dels inn i terrenget og gis et grønt pulttak.

Berørte verneverdier

I Erling Skjalgssons gate 2 ligger en frittliggende murvilla oppført for G. Wang i 1918, gjenoppbygd etter brann i 1920, v/ arkitekt Arnstein Arneberg. Villaen er gitt et tidstypisk nyklassisistisk stiluttrykk. Den er oppført i pusset mur i to etasjer, med hjørnepilastre, karnapp mot Erling Skjalgssons gate, fint utformet inngangsparti på baksiden og verandatilbygg ut mot Hjørungavåggata. Bygningen har smårutete vinduer og valmet tak med vipp, teknet med sort glasert takstein. Den tilhørende garasjebygningen har et tilsvarende arkitekturuttrykk. Port- og gjerdeanlegget rundt eiendommen er typisk for 1920-tallet, med stående plank og nedhengende overkant i fagene mellom murte gjerdestolper, avsluttet med en skiferhelle.

Erling Skjalgssons gate 2 er regulert til spesialområde bevaring, og for eiendommen gjelder S-3330, vedtatt 28.10.1992, *Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno – Frøgnerstranda – Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring – bolig, ambassade og byggeområde for boliger.*

I reguleringsbestemmelsene heter det bl.a. følgende:



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønertløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no

§ 4

Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 6

Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med Byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming. Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakestilles. Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.

Byantikvarens vurdering

Den frittliggende villaen ligger i et kvartal preget av frittliggende villabebyggelse og flermannsboliger plassert midt på tomtene og med mindre uthus/ garasjer. Dette utgjør områdets identitet og særtrekk, og nybygg skal tilpasses dette mht. bl.a. form, størrelse, uttrykk og detaljer, samt helheten av hus og hager, jf. bl.a. reguleringsbestemmelsenes § 4 og 6.

Det foreslåtte nybygget er gitt en lengde på 22,2m, som langt overskrider all eksisterende uthusbebyggelse. Tiltaket bryter dermed med områdets karakter og reguleringsbestemmelsene..

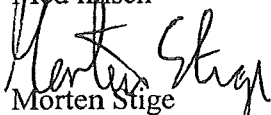
Nybyggets utstrekning skaper videre en svært trang situasjon i tilknytning til det opprinnelige og forseggjorte inngangspartiet på bygningens bakside. Byantikvaren ser det som vesentlig at inngangspartiet har tilstrekkelig rom rundt seg, og må på denne bakgrunnen fraråde det fremlagte forslaget. Det foreslåtte tilbygget fremstår ikke som underordnet eksisterende anlegg.

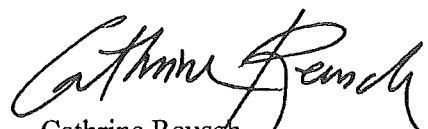
Konklusjon

Byantikvaren fraråder sterkt det fremlagte forslaget til nybygg, som bryter med områdets karakter.

Vi viser til utdypende kommentarer ovenfor samt til reguleringsbestemmelsenes § 4 og 6 spesielt.

Med hilsen

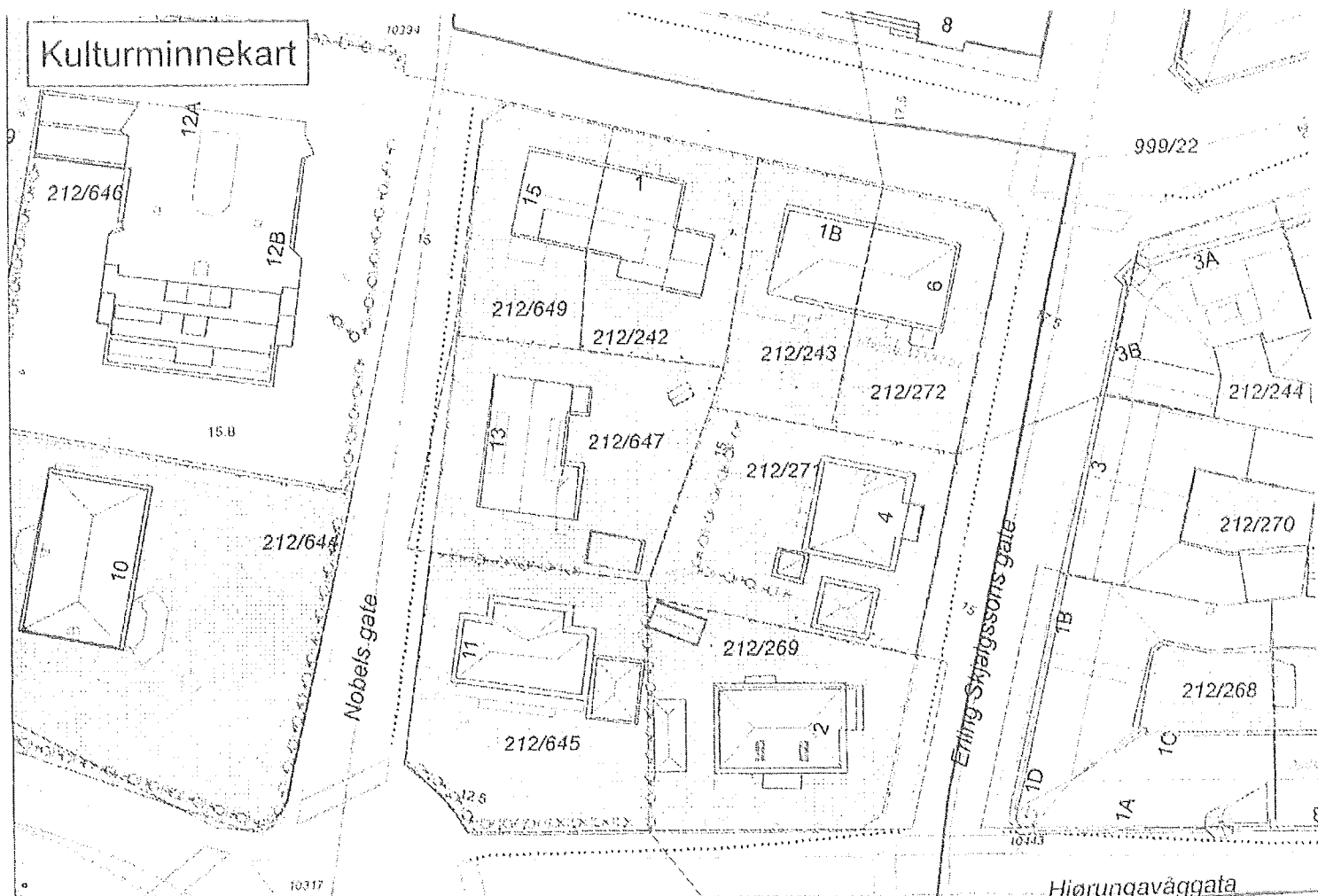

Morten Stige
avdelingsleder


Cathrine Reusén
antikvar

Vedlegg: Utsnitt av Byantikvarens kulturminnekart.

Kopi: Plan- og bygningsetaten, INTERN POST (m/ vedlegg)

Kulturminnekart



Tegnforklaring kulturminner

- Arkeologisk kulturminne
- Freda/fredningssak pågår
- Automatisk freda bygning
- Listeført kirke
- Lokalitet i Gul liste
- Enkeltminne i Gul liste
- Statlig verneplan bygg (SKE)
- Statlig verneplan utomhusanlegg (SKE)
- Fredet veifar
- Veifar regulert til bevaring
- Bevaringsverdig veifar
- Fredet objekt/Fredningssak pågår
- Objekt regulert til bevaring
- Bevaringsverdig objekt
- Arkeologisk kulturminne
- Fredet område/fredningssak pågår
- Område regulert til bevaring
- Bevaringsverdig område

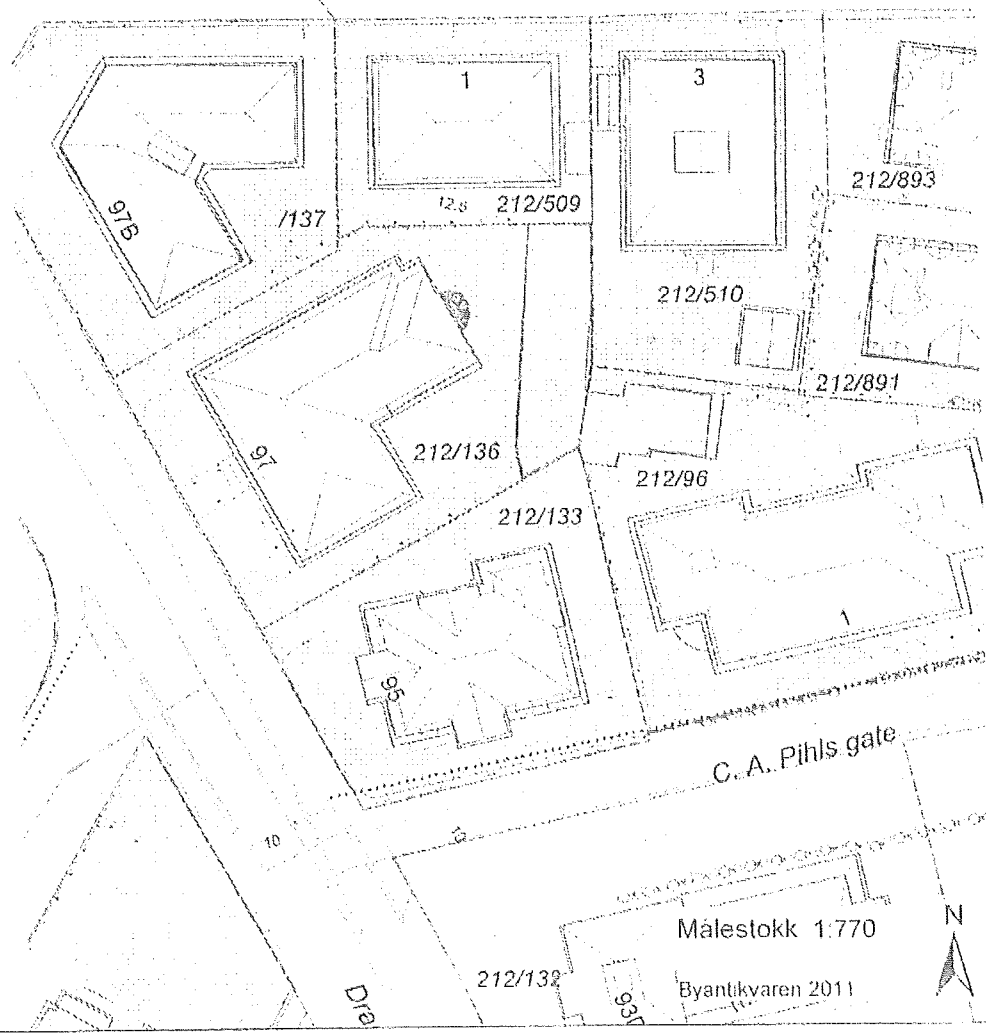
SEFRAK bygninger

TATT I BRUK

RUIN VED REG. TIDSPKT. I SEFRAK

REVET

UTGATT ANNEN GRUNN



Målestokk 1:770

Byantikvaren 2011

SVAR PÅ NABOKLAGE (ENDA EN GANG)

Etter godkjent rammetillatelse

For stiftelsen MARIAHUSET, Erling Skjalgssonsgate 2, 0273 Oslo, Gnr 212/ Bnr 269

VI GJENTAR SVARET TIL KLAGER FRA RAMMESØKNADEN:

"SVAR PÅ NABOKLAGE

Søknad om rammetillatelse / Bygning med arbeidsrom

For stiftelsen MARIAHUSET, Erling Skjalgssonsgate 2, 0273 Oslo, Gnr 212/ Bnr 269

Det er sendt ut nabovarsel i henhold til liste, det er innkommet en klage. Se vedlegg C 2.

Vi er fullstendig klar over at eiendommen omfattes av en reguleringsplan under spesialområdet bevaring, men reguleringsplanen åpner for at det kan tillates underordnede nybygg som harmonerer med det eksisterende. Nettopp derfor har vi laget en bygning som ikke kopierer hovedhusets volum og takform, men en bygning som tydelig er et underordnet og tilkjennegir et annet innhold enn villaen.

Dette er ikke et stedsfremmed, modernistisk bygg. Tilsvarende sidebygninger med henhold til plassering og form, finnes i området fra før, og er også bygget på 1920-tallet. Nybyggets takform har lik takvinkel som taket til hovedhusets nedre del (som flater ut i området som stikker ut over fasadelivet) og den knappe detaljeringen legger seg opp til detaljeringen på utbygget i 1.etasje og inngangstaket til hovedhuset, murvegger med tilsvarende pusskvalitet og vinduer med tilsvarende bredder og åpningsprinsipp, er vårt svar på det stedsspesifikke. Videre ønsker vi å tilrettelegge for at huset skal overgros av planter, noe som også er svært vanlig her på frodige Frogner. Vi er sterkt i mot å kopiere hus fra en annen tid. Vi har prøvd å lage et nytt hus som harmonerer med omgivelsene.

Den planlagte bygningen opptar terrengforskjellen mellom Erling Skjalgssonsgate 4 og 2, langsiden mot nord fungerer som en forstøtningsmur og gjør at bygningens volum går i ett med terrenget og naturen. Takhøyden innvendig i det 1-etasjes bygget er lagt på et minimum slik at bygningen ikke skal virke stor. Bygningen vil f.eks. bli liggende under høyden på gjerdet mot Erlings Skjalgssonsgate. I forhold til disponering av egen tomt, er bygningen laget så smal at det dannes en brukbar gårds plass mellom denne og villaen, som bla. fungerer i forhold til tilgjengelighetskrav.

Mariahusets ansatte og beboere ønsker seg dette huset. Bygningen er tegnet ut fra et behov som har vært definert de siste 10 år. Bygningen vil avlaste overlappene bruk av rommene i villaen, og gi beboerne og de ansatte et annet rom å gå til, en utvidet opplevelse av eiendommen. Vi mener dette er helt i tråd med ønsket om å bevare bygningstiljøet på Skarpsno.

Nybygget er plassert bak eksisterende bod og villa, og vil knapt være synlig fra Drammensveien 97 B. (Vi tror det kan bli vel så greit å se en del av nybyggets fasade som å se inn på hytta fra 70-tallet.) "

VI UTDYPER VÅR BEGRUNNELSE PUNKTVIS UTFRA KLAGERS SISTE BREV:

- Bygningen har pulttak, dvs skråtak med tilsvarende helning som nedre del av hovedhusets tak. (Pulttak er ikke det samme som flatt tak.)

- Bygnings fasade mot sør har et enkelt spileverk lagt utenpå tett vegg, tilsvarende på garasjen like bak i Erling Skjalgssons gate 4. Bygningen har ikke store glassvinduer i fasaden (feltet mellom åpningsvinduer/ -dører er tette felt). Åpningsvinduene/ -dørene har akkurat samme bredde og åpningsprinsipp som vinduene i hovedhuset og vil bli produsert av spesialist på restaurering/ tilpasning av nye vinduer til gamle (Solfjeld/ Tvedestrand).

- Nybygget har et formspråk som tilpasser seg hovedhuset. Hvis vi skulle ha tegnet en modernistisk kontrast til Arnebergvillaen, ville vi ha tegnet en bygning med flatt tak, store glasskyvedører i hele fasaden og malt alt signalgult! Vi har valgt å lage et nybygg som tilpasser seg hovedhuset takform, vindusformater, behandling av muoverflater og farger, og tilrettelagt for beplantning som er et fremtredende element i området. Det finnes også flere tilsvarende bygningsvolumer i nærområdet.

Klagers videre kommentar på PBEs vurdering er allerede besvart.

Det kan virke som klager ikke har sett på tegningene?

Vi stiller oss uforstående til uviljen til å ikke se at nybygget er tilpasset situasjonen? Vi kan sende over en utdypende redegjørelse for prosjektet til klager så han/ sameiet kan sette seg bedre inn i hvordan vi har utformet bygningen for at den skal passe best mulig til hovedhuset, og møter gjerne klager til en gjennomgang av prosjektet.

Det kan virke som klager er i mot enhver forandring?

Reguleringsplanen åpner for at det kan oppføres "underordnede nybygg", og det er ikke oppgitt noen arealbegrensing. Bygningene vil rydde opp i bakgården, som i dag består av en 1970-tallshytte og et villniss og blir en del av et helhetlig hageanlegg av mur og beplantning som omkranser og rammer inn den vakre villaen.

(Vi gjør oppmerksom på at denne eiendommen ikke er fredet, men er regulert til bevaring.)

Vi har vanskelig for å forstå, utfra klagers egen argumentasjon, at klager heller vil se inn på en hytte fra 1970-tallet enn det rammesøkte nybygget (i den grad det går an å se inn i bakgården til Erling Skjalgssonsgate 2 fra klagers eiendom)?

Vi følger intensjonene i reguleringsbestemmelsene og ber om at klagen ikke tas til følge.

Oslo 19.06.2012

Bodil Reinhardsen, siv.ark.mnal

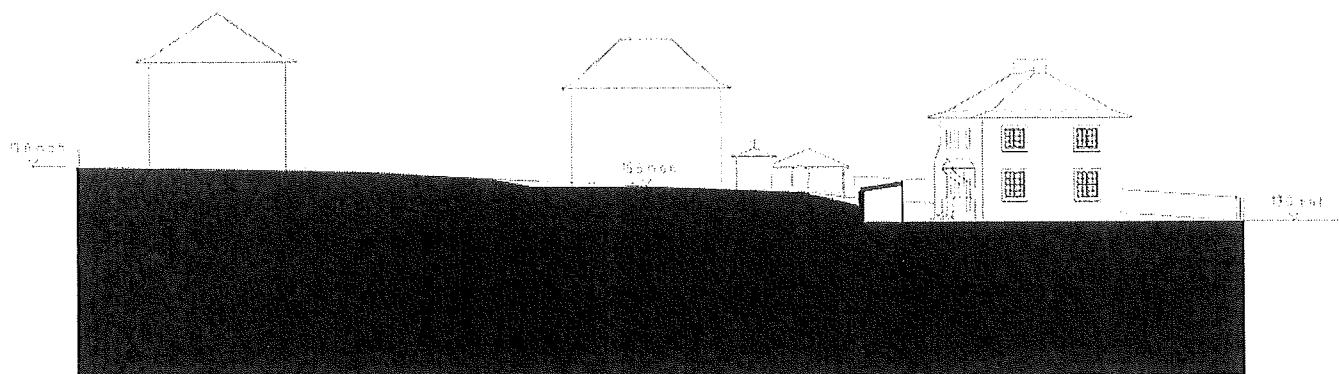
REINHARDSEN arkitekter MNAL
Maridalsveien 3
0178 Oslo

www.reinhardsen.no

1

KORT PRESENTASJON AV DEN PROSJEKTERTE BYGNINGEN

- a. Bygningen vil fungere som en **forstøtningsmur** som demmer opp for terrengforskjellen mot naboen i kvartalet.

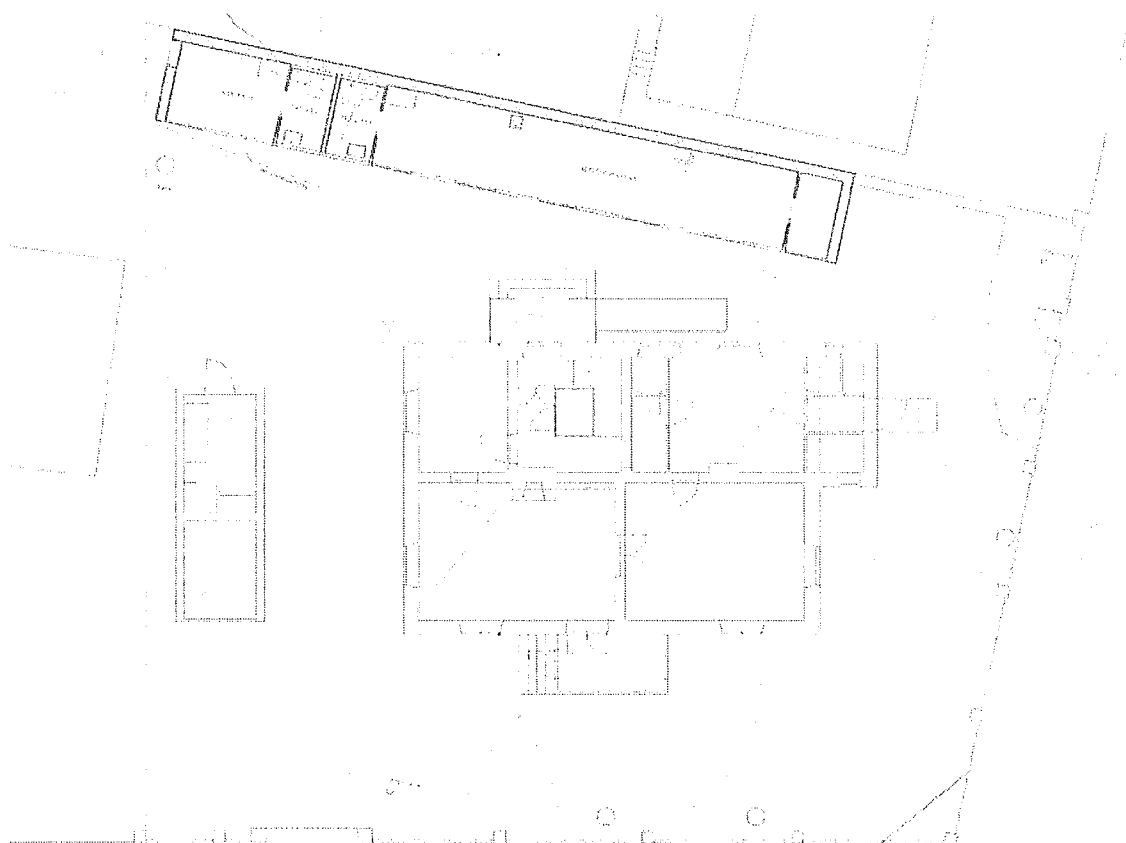


Snitt gjennom kvartalet



Situasjonsplan med nærmeste del av kvartalene / M 1:500

Plan med ny bygning og eksisterende bebyggelse i Erling Skalgssonsgate 2 / M 1:200

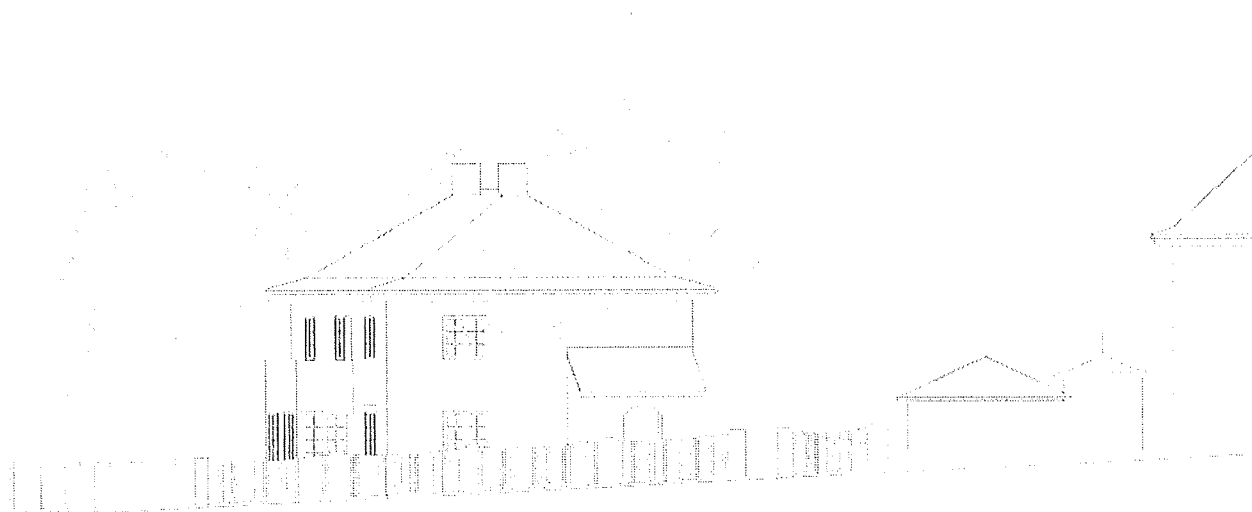


Mariahuset fra hovedinngangen i Hjørungavåggata.

- b. Bygningen **underordner seg** den monumentale villaen og er lite synlig fra naboene. I forhold til Hjørungavåggata ligger bygningen **bak hovedhuset** og i forhold til Erling Skjalgssons gate ligger bygningen **under gatenivå**.



Oppriss fra Hjørungavåggata

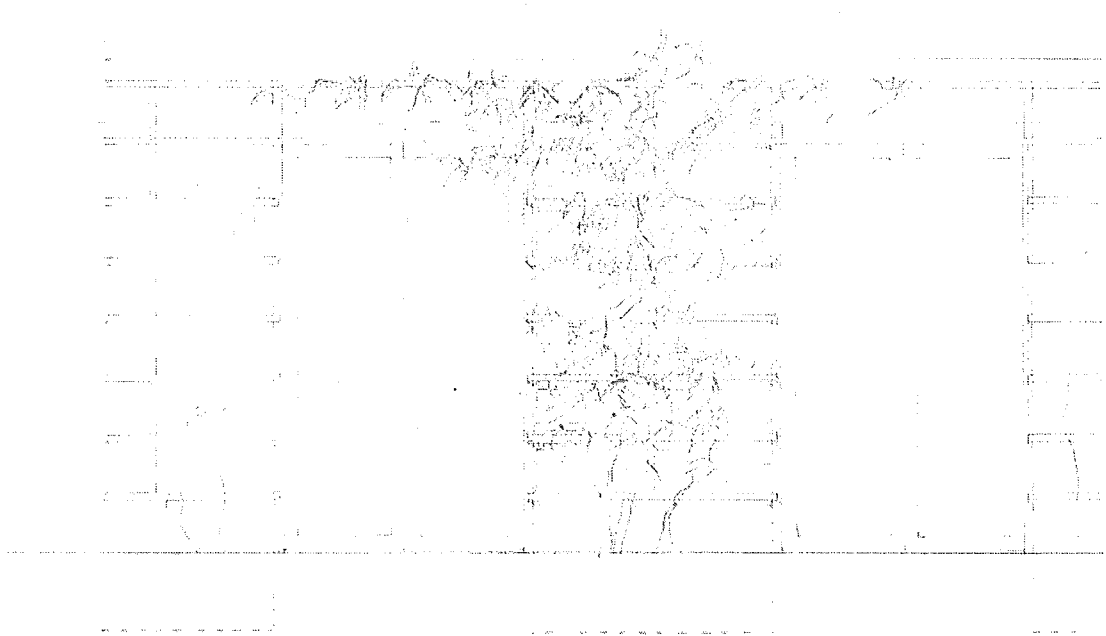


Oppriss fra Erling Skjalgssons gate, eksisterende og ny situasjon. Den nye bygningen blir liggende under høyden på hagegjerdet, sett herfra.

c.

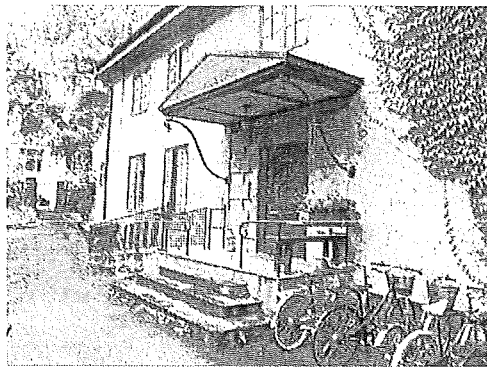
Bygningen er **tilpasset omgivelsene materialer og dimensjoner.**

Murveggene får kalkpuss som hovedhuset, taket kles med kobber som hovedhusets bygningsdeler i 1. etasje. Vindusdørene får samme bredde som hovedhusets vinduer og er sidehengslet som disse. Veggene mot sør kles med espalier som hos naboen i Erling Skjalgsons gate 4, og males brune som disse og vinduene i hovedhuset.



Studie av fasade mot sør, blyantskisse

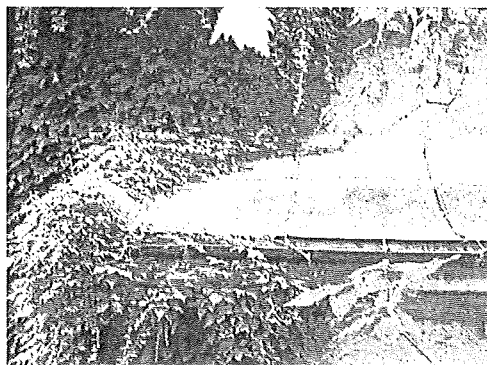
Materialer/ dimensjoner fra omgivelsene -



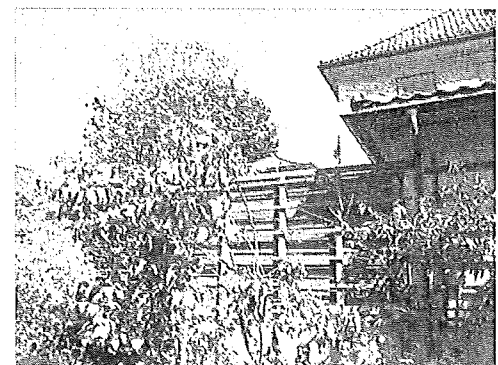
Knappe detaljer på sekundære bygningsdeler /



Kalkpuss og sidehengsla brunmalte vinduer



Kobbertak og klatreplanter /



Naboens espalier

- d. Bygningen vil fungere som en **komplettering av hageanlegget** og kan også betraktes som en del av vegetasjonen (og vi kan derfor ikke søke om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene om ikke å ta hensyn til hageanlegget).



Bygningen med vegetasjon inntegnet på flyfoto

Til
Byantikvaren i Oslo /
kopi til Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

saksnummer 201108818

18.09.2012

Anmodning om BEFARING

i forbindelse med rammesøknad om bygning med arbeidsrom
for stiftelsen MARIAHUSET, Erling Skjalgssonsgate 2, 0273 Oslo, Gnr 212/ Bnr 269

Det vises til referatet fra internt møte mellom Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten datert 15.08.2012, og undertegnede møte med Plan- og bygningsetaten, representert ved saksbehandler Tanja Båst Mork og avdelingsleder Per-Arne Horne den 23.08.2012. Konklusjonen på dette møtet ble at arkitekt skulle be om en befaring på stedet med Byantikvaren. Plan- og bygningsetaten ønsker også være med på befaringen.

1

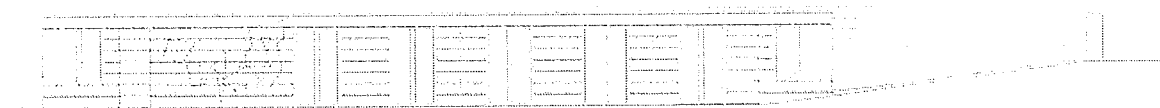
Forminsket tiltak

I forkant av befaringen har vi prøvd å imøtekomme Byantikvarens utspill ved å forminske tiltaket så mye vi kan i forhold til å opprettholde tiltakets innhold slik at det fremdeles er interessant for tiltakshaver å bygge dette. (Tiltakshaver ønsker ikke å rive eksisterende 70-talls hytte så lenge et nybygg ikke gir nevneverdig mer areale.)
I rammesøknaden er bredden på huset 3.25 m og lengde 23.44 m, dette gir et bebygd areal på 76 m².

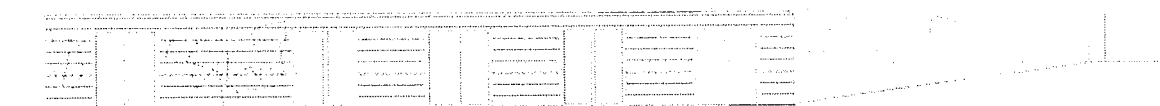
I det forminskede forslaget, er husbredden smalnet til 3.15 m (smalere enn dette er ikke hensiktsmessig i forhold til framkommelighet i henhold til tilgjengelighetskravene, PBL § 29.3) og lengden er minsket til 22.18 m, dette gir et bebygd areal på 69.9 m² (som per definisjon gjør dette til en "mindre frittliggende bygning" jfr. PBL.)

Bygningslengder til sammenligning:

Dere påpeker at bygningen er for lang i forhold til omkringliggende bebyggelse. Vi har målt litt og funnet at Drammensveien 97 B (klager) vis-a-vis, er ca. 24 m, bygningene øverst i kvartalet Nobelsgate 15, er ca. 23 meter lang og Elisenbergveien 1 er ca. 22 meter lang og bygårdene langs Erling Skjalgssonsgate danner en lang gatefasade.

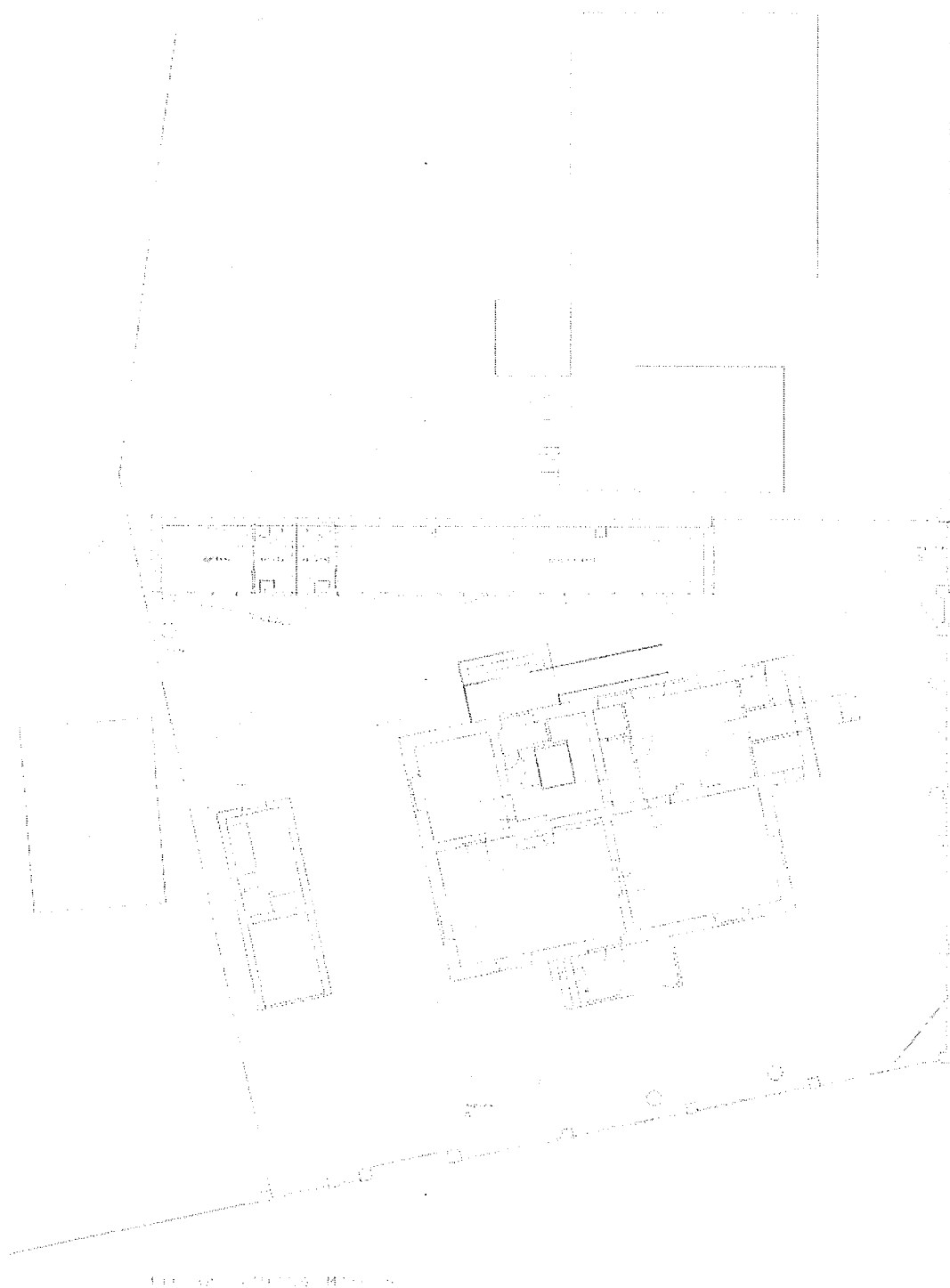


Forminsket fasade med 100% N 1200



Forminsket fasade med 100% N 1200 100% N 1200 100%

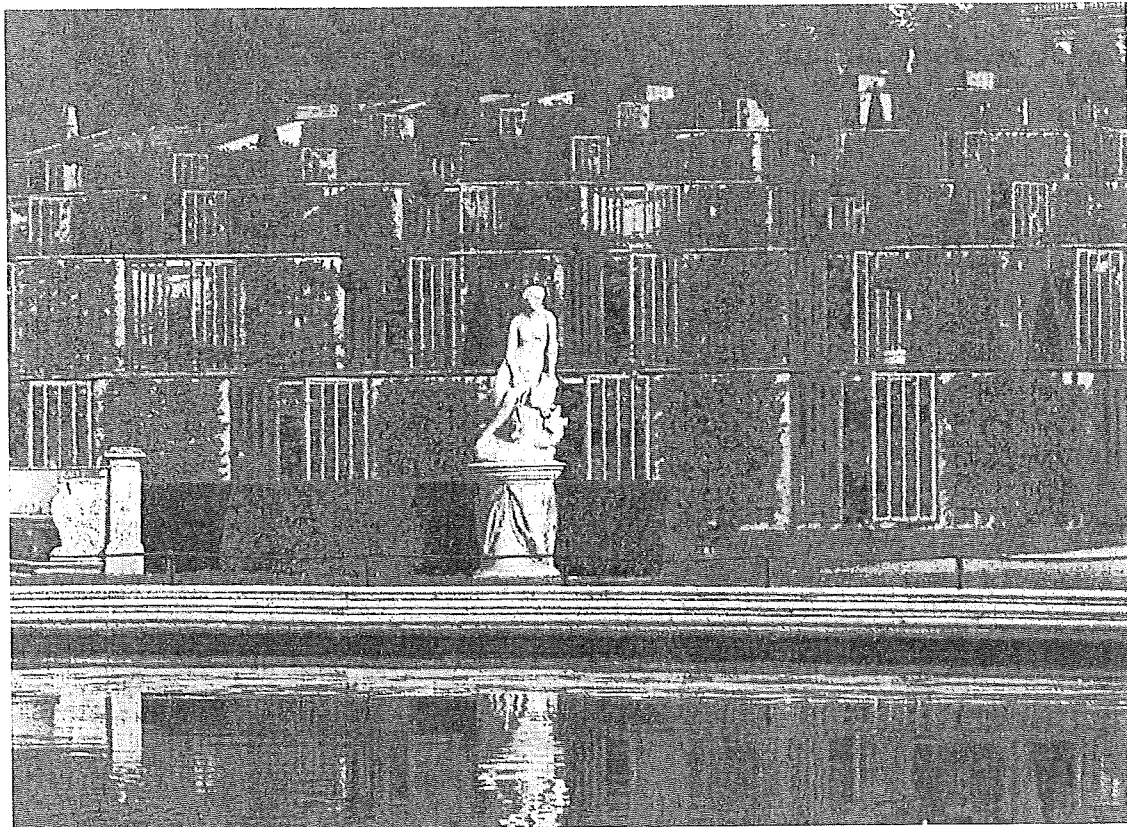
Ved en forminsking av tiltaket, har vi tegnet inn bredere doble dører for lettere å komme direkte inn i de ulike sonene i verksteddelen utenfra.



Forminsket plan med nærmeste bebyggelse inntegnet.
M 1:200

A. Tiltaket er en bygning, men tiltaket kan samtidig betraktes som en del av landskapet:

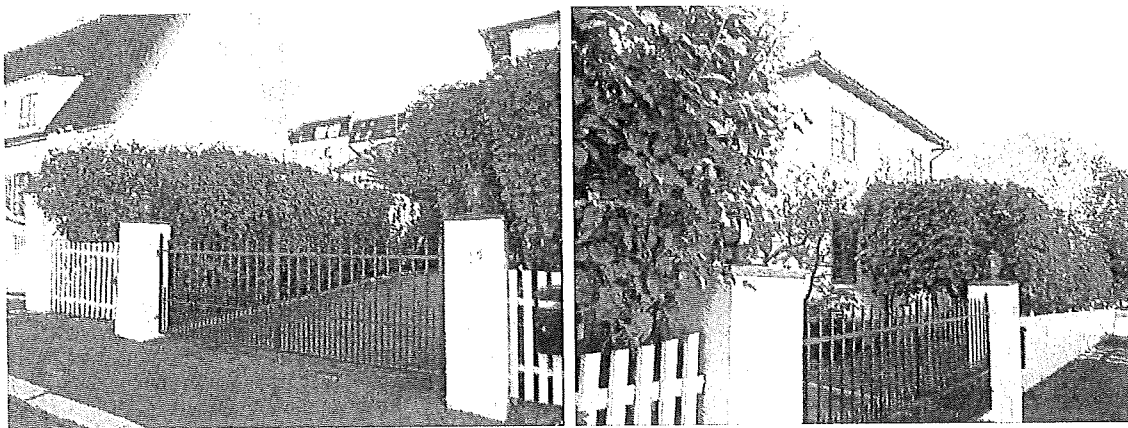
Tiltaket er lagt langs nabogrensen mot nord og demmer opp for terrengforskjellen i kvartalet som her er på 2-2,5 meter til nabotomten, Erling Skjalgssons gate 4. Bygningen er lang og smal og vil fungere som en forstøtningsmur i landskapet, og slik underordne seg de monumentale villaene og store bygårdene i området.



Bearbeidet landskap, hageanlegget til Sans-Souci Palace, Potsdam, Brandenburg

B. Tiltaket er en bygning, men tiltaket kan samtidig betraktes som en del av vegetasjonen:

Kvartalet Erlings Skjalgssonsgate 2 er en del av, har en svært frodig vegetasjon, og det er en utbredt bruk av kraftige hekker mellom eiendommene. Hekkene kan være opptil 2-3 meter brede og 3-4 meter høye. Det omsøkte tiltaket har tilnærmet likt volum som naboen hekk. Vi ønsker også å bevare en stor, gammel bjerk i grensen mot Nobels gate 11, som gjøre det vanskelig å bygge et bredere volum.

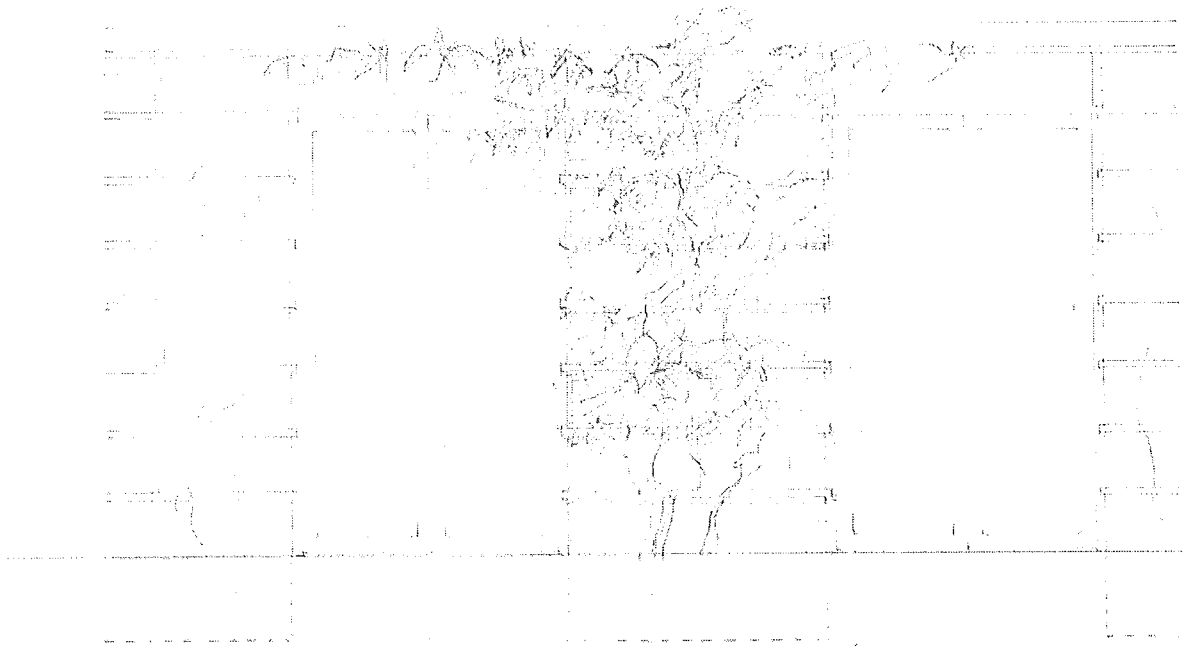


Hekkene på naboeiendommen i Nobelsgate 11.



Det overgrodde tiltaket inntegnet på et flyfoto.

Dere har spesielt påpekt situasjonen fra inngangspartiet mot Erling Skjalgssonsgate. Dimensjonen på uterommet foran inngangspartiet til hovedbygningen i Erlings Skjalgssonsgate 2 er svært lik situasjonen til naboen i Nobelsgate 11, til sammeligning.



Fasadestudie, tegnet med blyant

C. Tiltaket er en bygning, men tiltaket kan samtidig betraktes som en del av hageanlegget:

Den nye bygningen kan også betraktes som en fortsettelse av gjerdet som omkranser eiendommen mot veien på to sider, og som består av murte søyler i ca 160 cm høyde med stående trespiler mellom. Høyden på tiltaket ligge under høyden på gjerdestolpene i Erling Skjalgssonsgate og vil i svært liten grad bli synlig fra gatenivå. (Siden bygningen vil komplettere hageanlegget til Erling Skjalgssonsgate 2, blir det etter vår mening ikke riktig å søke om dispensasjon fra § 9 i reguleringsplanen.)

Vi mener at det omsøkte tiltaket ikke kan gjøres enda kortere enn i det reviderte utkastet, da dette vil ødelegge den overordnede ideen om at bygningen skal - demme opp for landskapet, - bli en del av vegetasjonsmønsteret i kvartalet, og komplettere eiendommens hageanlegg.

I forkant av befaringen vil vi sette ut høyder som viser tiltakets volum og utstrekning.

Oslo 18.09.2012
Bodil Reinhardsen, siv.ark.mnal

REINHARDSEN arkitekter
Maridalsveien 3
0178 Oslo

t: 22113700 / 91866929
e: bodil@reinhardsen.no



**Plan- og
bygningsetaten**



Målestokk
1:500

Dato
21.01.2011

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer:

Referanse: 212/269

Objektnummer:

Bruker: MPW

KDP-BB,KDP-13,KDP-5

Det er ikke registrert biologisk mangfold
innenfor kartutsnittet

Beskrivelse:

SITUASJONSPLAN

Nr.:

VEDVEGG D-7

Dato:

15.06.2011

Revidert dato:

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bodil Reinhardsen siv. ark
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Dato: 11.06.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201108818-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 2	Eiendom:	212/269/0/0
Tiltakshaver:	Stiftelsen Mariahuset	Adresse:	Erling Skjalgssons gate 2, 0267 OSLO
Søker:	Bodil Reinhardsen siv. ark	Adresse:	Maridalsveien 3, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

**VARSEL OM MULIG OMGJØRING AV VEDTAK
- ERLING SKJALGSSONS GATE 2**

Det vises til klage fra gjenboer Sameiet Drammensveien 97 B representert ved Håkon Wium Lie mottatt 25.05.2012.

Plan- og bygningsetaten har i forbindelse med forberedende klagebehandling iht. forvaltningslovens (fvl.) § 33 foretatt en vurdering av rammetillatelsen som ble gitt 09.05.2012. Det har kommet frem at behandlingen av søknaden har vært mangelfull og inneholder saksbehandlingsfeil.

Etaten varsler herved om mulig omgjøring av rammetillatelsen.
Det innebærer at tiltaket vil tas opp til en ny vurdering, og utfallet av behandlingen er ikke gitt i forkant.

Klager påpeker at bygningen ikke er i tråd med bestemmelsen for hvilke type nybygg som kan tillates innenfor spesialområdet bevaring. Etaten kan se at vurderingen av tiltaket i forhold til denne bestemmelsen er for upresis og ikke tilstrekkelig vurdert. Tiltaket vil vurderes mer utfyllende i et nytt vedtak.

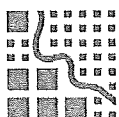
Etaten ser at vurderingen av om bygningen er avhengig av dispensasjon fra avstand til nabogrense har vært feilaktig. Omsøkte bygning er over 70 m², og kan ikke defineres som en mindre bygning. Plasseringen er derfor avhengig av dispensasjon fra avstand til nabogrense. Etaten ser at søker har søkt om dispensasjon allerede. Dispensasjonen vil vurderes i et nytt vedtak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.06.2012 av:

*Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder*

Kopi til:
Stiftelsen Mariahuset, Erling Skjalgssons gate 2, 0267 OSLO



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sameiet Drammensveien 97 B, Drammensveien 97 B, 0273 OSLO, howcome@opera.com
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Sameiet Drammensveien 97B
0273 Oslo

Oslo 2012-05-27

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo
Kopi: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Klage på rammetillatelse, saksnr 201108818-7

Vi viser til rammetillatelse i Erling Skjalgssons Gate 2 av 09.05.2012. Sameiet Drammensveien 97B påklager vedtaket som vi mener er fattet i strid med reguleringsbestemmelsene i området. I reguleringsbestemmelsenes paragraf 6 står det:

Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.

Vi mener nybygget ikke tilpasser seg eksisterende bygninger da:

- nybygget har flatt tak, mens eksisterende bygning har valmet tak
- nybygget har ribbevegger i tre, samt store glassvinduer på fasadene, mens hovedhuset er pusset mur med tradisjonelle vinduer.
- nybygget snakker et helt annet formspråk og fremstår som en modernistisk fremmedelement i en del av byen som skal vernes mot slike endringer.

PBE mener nybygget ikke bryter med reguleringsbestemmelsen. I vedtaket står det:

Omsøkte bygning bryter med hovedhuset i form og volum. Den mest fremtredende fasaden mot syd utformes i tre med trespiler som ligger til rette for at bygningen kan bekles med klatreplanter. De store glassdørene tar opp det enkle og rene uttrykket til hovedbygningen, og resterende fasader utformes tilnærmet lik hovedbygningens pussede fasade i teknikk og farge. Treverket skal behandles med brunfarge som vinduskarmer og dører på eksisterende bygning.

Vi mener denne vurderingen ikke tar reguleringsbestemmelsene på alvor.

- selvsagt kan bygningen, liksom de fleste bygg, bekles med klatreplanter men nybygget innenfor må likevel ikke være i strid med reguleringsbestemmelsene. Ribbeveggene er et markant fremmedelement i området.
- at de store glassdørene kan beskrives som «enkle og rene» er mulig. Det er også mulig at enkelt-deler av hovedhuset kan beskrives som «enkle og rene» (selvom dette ikke er det første ordet som faller en inn når man ser en Arneberg-villa). At samme adjektiv kan brukes betyr likevel ikke at husene er tilpasset hverandre jf. reguleringsbestemmelsene. Enhver kan se at det visuelle formspråket er helt forskjellig.
- Det er fint at «resterende fasade» skal utformes lik hovedbygningens teknikk og farge. Men det blir ikke stort igjen av fasaden; ribbeveggene og glassflatene tar det meste.
- At treverket (dvs. ribbevegger) skal bli brune, og at denne brunfargen også er brukt på hovedhuset er en uvesentlig likhet som ikke bør tillegges vekt
- PBE vurderer ikke de store forskjellene mellom de to bygningene i konstruksjon av tak, vegger, vinduer og dører. Vi mener dette er en vesentlig mangel ved tillatelsen.

Byantikvaren har også (i brev av 10.01.2011) frarådet nybygget. Liksom Byantikvaren mener vi også at nybygget bryter med paragraf 9 i reguleringsbestemmelsene:

Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder

Dersom nybygget tillates vil det i praksis bety at reguleringsbestemmelsene ikke har noen verdi; man kan «tilpasse» seg omgivelsene ved å lage kontraster. Dette strider med almen forståelse av begrepet «tilpasning».

Vi har sympati for virksomheten til Mariahuset, men må likevel klage på vedtaket. Vi tror at alle — inkludert ansatte og beboere i Mariahuset — er tjent med å bevare bygningsmiljøet på Skarpsno.

Vennlig hilsen



Håkon Wium Lie
Sameiet Drammensveien 97B



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bodil Reinhardsen siv. ark
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Dato: 09.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201108818-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 2	Eiendom:	212/269/0/0
Tiltakshaver:	Stiftelsen Mariahuset	Adresse:	Erling Skjalgssons gate 2, 0267 OSLO
Søker:	Bodil Reinhardsen siv. ark	Adresse:	Maridalsveien 3, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - ERLING SKJALGSSONS GATE 2

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Det søkes om oppføring av en frittliggende bygning som skal benyttes til arbeids-/aktivitetsrom og gjesterom. Bygningen er oppgitt med bebygd areal (BYA) 76 m², og bruksareal (BRA) 61 m².

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.06.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for

Det foreligger protester til søknaden.

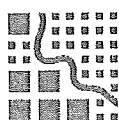
Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden

Eiendommen ligger på Frogner i Bydel Frogner, og er bebygd med en enebolig (villa), en garasje og et uthus.

Det søkes om oppføring av en frittliggende bygning som skal benyttes til arbeids-/aktivitetsrom og gjesterom. Bygningen er oppgitt med bebygd areal (BYA) 76 m², og bruksareal (BRA) 61 m². Bygningen er utformet med pulttak, det er oppgitt at gavlvegger og fasade mot nord skal være i pusset mur, og fasade mot syd har trepanel med trespiser som et espalier og doble glassdører. Høyeste gesimshøyde er oppgitt til 2,9 m. Tiltaket plasseres i nabogrense mot nord og 0,2 m fra nabogrense mot vest. Det foreligger samtykke fra nabo i nord til plassering i nabogrense. Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Tiltaket var plassert delvis over eksisterende uthus, og var derfor avhengig av at det foreligger en tillatelse til riving av uthuset. Etaten ga søker mulighet til å innsøke riving for at omsøkte tiltak skal kunne behandles videre. Rammetillatelse til riving av eksisterende uthus ble gitt 05.03.2012 i saksnr. 201114930.



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til spesialområde – bevaring (bolig) gjennom reguleringsplan for Skarpsno-Frognerstranda – Bygdøy Alle, S-3330, vedtatt 28.10.1992.

Reguleringsbestemmelse § 6 fjerde ledd sier: "Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse."

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 10.01.2011. Byantikvaren mener at omsøkte bygg medfører en dramatisk endring av det bevaringsverdige bygningsmiljøet og hageanlegget som er regulert til spesialområde bevaring. Omsøkte bygning er i konflikt med intensjonen i de gjeldende reguleringsbestemmelsene § 6 og 9. Videre vil omsøkte verkstedsbygning skape en uheldig kontrast til bygningsmiljøet og helheten av huset og hagen. Med bakgrunn i gjeldende reguleringsbestemmelse fraråder Byantikvaren, og ovennevnte kommentarer, fraråder Byantikvaren oppføringen av verkstedsbygningen.

Protester/bemerkninger

Det er innkommet bemerkning fra nabo Sameiet Drammensveien 97 B representert ved styreleder Håkon Wium Lie, datert 21.06.2011. Protesterende bemerker følgende:

- Bygningen bryter med flere av kravene satt i bestemmelsen for spesialområdet.
- Bygningen er ikke tilpasset hovedhuset på tomten og introduserer et modernistisk bygg som ser stedsfremmed.
- Fasader og tak har et annet språk enn hovedhuset og eiendommene rundt.
- Bygget er altfor stort i forhold til tomten.
- Reguleringsbestemmelsene for Skarpsno er skrevet for å hindre denne type bygg og protesterende er overrasket over at arkitekten ikke virker kjent med bestemmelsene.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelseTilsvaret til innkomne protester:

Søker mener at reguleringsplanen åpner for at det kan tillates underordnede nybygg som harmonerer med det eksisterende. Søker har bevisst unnlatt å kopiere hovedhusets volum og takform, og utformet en bygning som tydelig er underordnet og tilkjennegir et annet innhold enn villaen. Søker mener at bygningen ikke er et stedsfremmed, modernistisk bygg. Tilsvarende sidebygning med tanke på tilnærmet lik plassering og form finnes i området. Nybyggets takform har lik takvinkel som hovedhusets nedre del, og den knappe detaljeringen legger seg opp til detaljeringen på utbygget i 1. etasje og inngangstaket til hovedhuset, murvegger med tilsvarende pusskvalitet og vinduer med tilsvarende bredde og åpningsprinsipp som tilsvaret til stedsspesifikke. Det er lagt opp til at nybygget er tenkt med klatreplanter, som er svært vanlig på frodige Frogner. Nybygget tar opp terrengforskjellen mellom tomtene slik at bygningsvolumet går i ett med terrenget og naturen. Bygningen er plassert slik at det dannes en brukbar gårdsplass mellom denne og villaen. Nybygget vil knapt være synlig fra Drammensveien 97 B.

Plan- og bygningsetatens vurderingTiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene, bebyggelsesmønster og seg selv

Tomten har sine uteoppholdsarealer med sitteplass, beplantning og vegetasjon på sør og øst siden av hovedbygningen. Tiltaket vil ikke påvirke eksisterende vegetasjon på tomten. Tiltaket er plassert på arealet som i dag benyttes til kjøreareal og parkering. Disse arealene ligger nord for hovedbygningen som gjør at de ligger i skyggen store deler av dagen, og uteoppholdsarealet er derfor anlagt mot syd og øst for hovedbygningen. Etaten vurderer at tiltaket er med på å ramme inn tomtens eksisterende bygninger slik at det dannes et tun mellom eksisterende hovedbygning, garasje, og omsøkte bygning. Bygningen er trukket tilbake fra gaten, og det offentlige rom slik at hovedbygningen framheves på tomten. Etaten vurderer at plasseringen av bygningen tar hensyn til hovedbygningen, og underordner seg denne.

Hovedvillaen er tegnet av Arnfinn Arneberg, og fremstår tydelig som nordisk nybarokk med innslag fra klassisismen. Med sitt rene uttrykk og enkle detaljering fremstår hovedbygningen med en samlet

oversiktlig form. Fasadene har en ren pussflate uten bruk av farge, og vinduene er trukket helt ut i fasadelivet slik at formen er sluttet.

Omsøkte bygning bryter med hovedbygningen i form og volum. Den mest fremtredende fasaden mot syd utformes i tre med trespiler som legger til rette for at bygningen kan bekles med klatreplanter. De store glassdørene tar opp det enkle og rene uttrykket til hovedbygningen, og resterende fasader utformes tilnærmet lik hovedbygningens pussede fasader i teknikk og farge. Treverket skal behandles med brunfarge som vinduskarmer og dører på eksisterende bygning.

Etaten konkluderer med at tiltaket underordner seg hovedbygningen, jf. reguleringsbestemmelse § 6 fjerde ledd, og tilfredsstiller lovens krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl § 29-2.

Plassering i forhold til nabogrense

Omsøkte tomt ligger lavere i terrenget enn nabotomten mot nord. Gesimshøyden for bygning er tilnærmet lik terrengforskjellen mellom tomtene mot nord, og bygningen vil derfor ikke medføre vesentlig endring i mengde lys og luft for tomten mot nord. Bygningen er plassert med gavlvegg mot tomtegrensen i vest og har høyeste gesimshøyde oppgitt til 2,9 m. Etaten vurderer at tiltaket vil medføre minimal reduksjon av lys og luft på tomten mot vest. Etaten forutsetter at tiltaket er tilstrekkelig brannprosjektet med tanke på avstand til omkringliggende eksisterende bygninger.

Etaten godkjenner plassering av mindre bygning i nabogrense mot nord, og 0,2 m fra nabogrense mot vest, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Universell utforming

Bygningen er vist med trinnfri planløsning og tilstrekkelig snuradius for rullestol på bad.

Parkering og kjøreareal

Søker har redegjort for at tiltaket ikke vil berøre tomtens kjøre og parkeringsmønster med snuradius. Eksisterende avkjørsel opprettholdes selv med flytting av en gjerdestolpe for å gjøre transport til og fra tomten for større biler (rullestoltransport) enklere. Etaten forutsetter at ny plassering av gjerdestolpen ikke svekker avkjørselens siktlinjer, og at gjerdets uttrykk ikke endres.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201108818

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	15.06.2011	2/15
Plan	100	14.06.2011	2/22
Snitt	101A	14.06.2011	2/23
Fasade nord	106	14.06.2011	2/25
Fasade sør	103	30.06.2011	2/26
Fasade vest	102	14.06.2011	2/28
Fasade øst	105	14.06.2011	2/29

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201108818

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
976732952 SIVILARKITEKT Bodil Reinhardsen	SØK, tiltaksklasse 1 PRO arkitektur, bygningsfysikk og brannsikkerhet, tiltaksklasse 2

PRO oppmålingsteknisk prosjektering,
tiltaksklasse 2

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Tiltaksplan for forurenset grunn må innsendes for godkjenning
4. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten må foreligge.
5. Uttalelse fra Arbeidstilsynet.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen går ut. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.04.2012 av:

Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler

Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:

Stiftelsen Mariahuset, Erling Skjalgssons gate 2, 0267 OSLO

Sameiet Drammensveien 97 B, v/Håkon Wium Lie, howcome@opera.com

Vedlegg:

Vedlegg vann

Vedlegg forurenset grunn

Orientering om klageadgang

MIBU 118/13

1 av 1

Bydel Frogner
v/ Bjarne Ødegaard
Sommerrogata 1
0255 OSLO

Oslo kommune Bydel Frogner Bydelsadministrasjonen		
Dato: 31/5-13	Ark.nr.: 215.7	Kopj. til:
Saksbeh.: IAH	Dok.nr.: 21	
Saksnr.: 04/1100		

Vår saksbehandler:
Sidsel Jerkø, 90736434

Vår dato: 23.05.2013
Vår referanse: 201301230-4

Deres dato: Deres referanse:

30 bde 6

MULIGHETSSTUDIE FOR VILLA GJØA, BYGDØ KONGSGÅRD. OVERSENDELSE AV RAPPORT.

Vi viser til tidligere møter og annen kontakt i forbindelse med utarbeiding av Statsbyggs «Mulighetsstudie for Villa Gjøa, Bygdø Kongsgård».

Rapporten er nå ferdig, og vi oversender 2 eksemplarer av rapporten til orientering.

Vi vil også benytte anledningen til å takke for gode innspill og konstruktiv deltakelse i prosessen.

Tusen takk!

Vennlig hilsen



Sidsel Jerkø
Prosjektleder
Strategi og utviklingsavdelingen, Kultur og næring

Vedlegg: 2 stk. rapporter



MULIGHETSSTUDIE

Villa Gjøa,
Bygdøy Kongsgård



Forord

Mulighetsstudien er et internt prosjekt i Statsbygg, utført i samarbeid med Norsk Folkemuseum. Hensikten er "å utarbeide en mulighetsstudie for bruk av eiendommen Villa Gjøa". Oppdraget er bestilt av Statsbygg-EOK v/ Kjersti Sandvik, og er gjennomført av Statsbygg-UK med Sidsel Jerko som prosjektleder.

Villa Gjøa er omfattet av kulturmiljøfredningen på Bygdøy, samtidig som bygningen er i relativt dårlig teknisk stand. Bygningen skal prioriteres mht. vedlikeholdstiltak, og det er viktig at de tiltak som gjennomføres kan inngå i en mer langsiktig plan for bruk av bygningen.

Oppdragsbeskrivelsen angir at leveransen skal omfatte en "Enkel rapport med forslag til konsept for framtidig bruk. Analyser. Enkle illustrasjoner".

Oslo, 30. april 2013



Gisle Erlien
Avdelingsdirektor
Strategi og utviklingsavdelingen



Sidsel Jerko
Seniorrådgiver
Strategi og utviklingsavdelingen



Innhold

Forord	2
1. Innhold og avgrensninger	4
1.1 Innhold og avgrensning for denne rapporten.....	4
1.2 Villa Gjøs plassering på kartet.....	5
2.1 Eiendommens kulturhistoriske kvaliteter.....	7
2.2 Formell status	10
2.3 Forvaltning og eierskap	12
2.4 Dagens bruk og tekniske tilstand.....	13
3. Forutsetninger for mulig ny bruk av Villa Gjøa	15
3.1 Forutsetninger gitt i fredning/reguleringsplan	15
3.2 Handlingsrom ift. kulturmiljøfredningen.	15
3.3 Visjoner for utvikling av Villa Gjøa	16
3.4 Kort om mulige myndighetskrav	18
3.5 Litt mer om tekniske anlegg ved Villa Gjøa.....	19
3.6 Litt mer om andre tekniske utfordringer.....	23
4. Mulig ny bruk av Villa Gjøa med uthus.....	25
4.1 Om aktuelle/vurderte funksjoner ved ny bruk	25
4.2 Boligformål	25
4.3 Kulturformål / informasjonssenter.....	28
4.4 Bevertning.....	32
4.5 Garasjen.....	35
4.6 Dukkestuen.....	37
4.7 Drivhuset.....	38
5. Nærområdet – mulige tiltak	40
5.1 Brygga – tilrettelegge for mulig ringbåt?.....	40
5.2 Atkomstveger – universell utforming	44
5.3 Kongevilla-stien, strandsonen og økt slitasje	47
5.4 Hagen.....	49
6. Oppsummering og konklusjon.....	50
6.1 Oppsummering	50
6.2 Helhetlige vurderinger av driftskonseptene for Villa Gjøa med uthus	51
6.3 Forslag til innhold, driftskonsept og løsninger for Villa Gjøa med uthus.....	53
6.4 Forslag til tiltak i nærområdet rundt Villa Gjøa.....	56
6.5 Veien videre	58

VILLA GJØA – på Bygdø Kongsgård

Mulighetsstudie

1. Innhold og avgrensninger

1.1 Innhold og avgrensning for denne rapporten

Avgrensning i innhold

Bygdø Kongsgård omfatter en rekke mindre anlegg i tillegg til selve gårdsbruket. Da Statsbygg i 2004 overtok forvaltningsansvaret for bygningene innenfor Bygdø Kongsgård, ble det også inngått en avtale mellom Det Kongelige Hoff, Norsk Folkemuseum og Statsbygg om ansvarsfordeling for ulike aktiviteter og deler av den store eiendommen. Eventuelle publikumstilbud i området skal iht. denne avtalen driftes av Norsk Folkemuseum.

Denne studien omhandler kun mulig fremtidig bruk av eiendommen Villa Gjøa, med vekt på muligheter for å åpne anlegget for publikumsfunksjoner. Det tas utgangspunkt i en samordning med dagens publikumstilbud på selve Kongsgården og ved Norsk Folkemuseum. Mulighetsstudien drøfter ikke potensielle innholdsmessige grensesnitt mot eventuelle fremtidige publikumstilbud i noen av de andre mindre anleggene på Bygdø Kongsgård.

Det kan på lengre sikt være aktuelt å opprette nye publikumstilbud i flere andre av de mindre anleggene innenfor Bygdø Kongsgård. Men Norsk Folkemuseum vil være ansvarlig for samtlige publikumstilbud i området, og de vil dermed også påse at disse utfyller hverandre og ikke kommer i “intern konkurranse” – hverken om formidlet innhold, om publikum, eller om driftsmidler/ressurser.

Fysisk avgrensning

Utgangspunktet var at studien skulle omfatte “kun anlegget Villa Gjøa” – inkl. uthus og hage. Men for at mulighetsstudien skulle kunne ta med seg mer helhetlige konsekvenser av aktuelle tiltak der og i de nærmeste omgivelser, må studien også omfatte to andre elementer:

- “Eksterne tiltak” som vil gi konsekvenser for Villa Gjøa.
Det tenkes her primært på brygga, som iht. reguleringsplanen skal opprustes til å kunne være brygge for en ringbåt rundt Bygdøy.
- Tiltak ved Villa Gjøa som vil gi konsekvenser for nærområdet der.
Det tenkes her spesielt på tiltak for å skåne den sårbare naturen rundt Villa Gjøa pga. eventuell økt publikumsaktivitet.



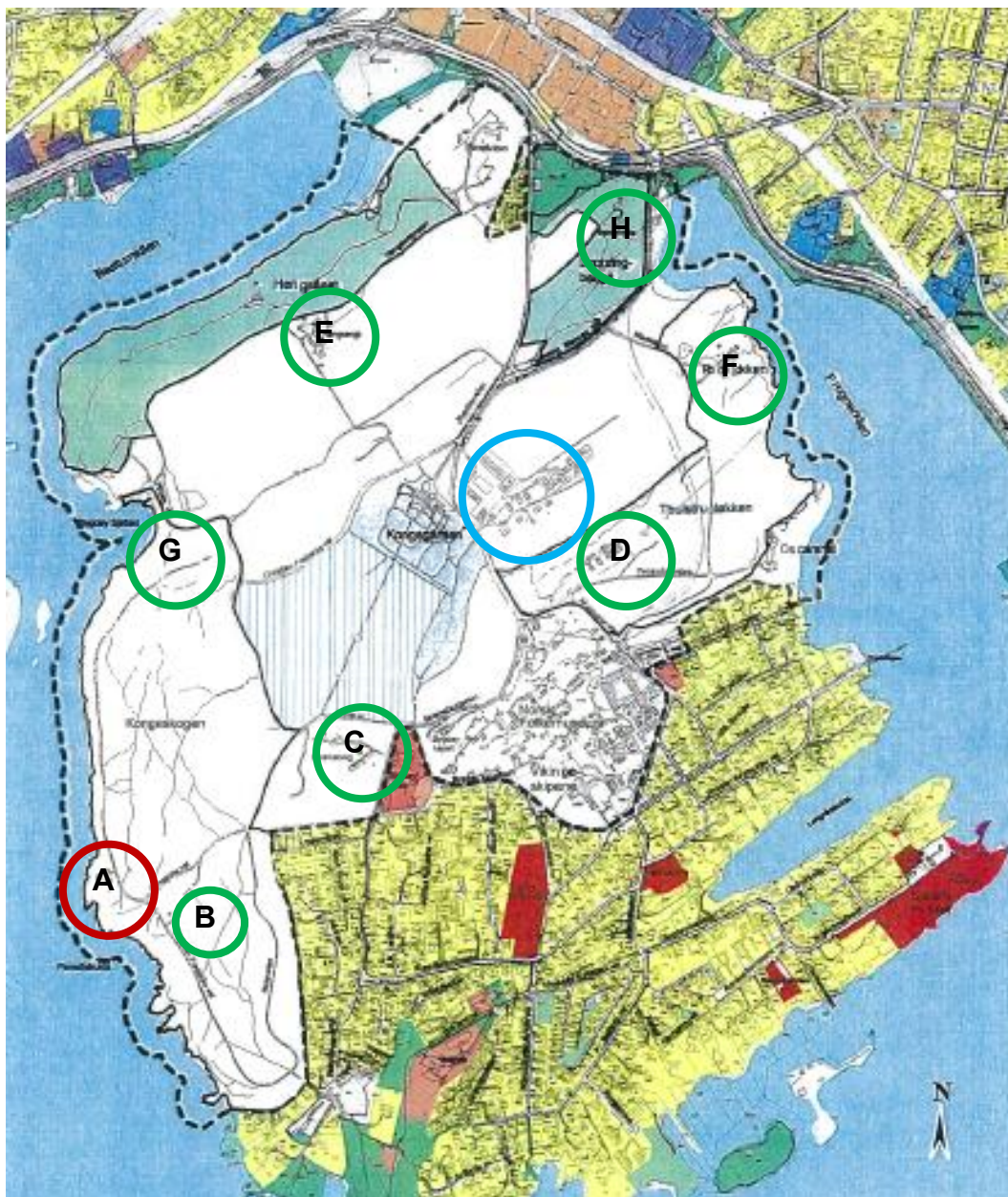
Fysisk avgrensning: Mulighetsstudien omfatter også nærområdet rundt Villa Gjøa.

Annen avgrensning:

Mulighetsstudien omfatter ikke økonomiske kalkyler for de mulige tiltakene.

Mulighetsstudien omfatter heller ikke framdriftsplaner for mulige tiltak, eller en tenkt rekkefølge.

1.2 Villa Gjøs plassering på kartet



Villa Gjøs plassering i forhold til øvrige anlegg ved Bygdø Kongsgård

 Bygdø Kongsgård

 **A: Villa Gjøs**

B: Skogvokterboligen

C: Strømsborg

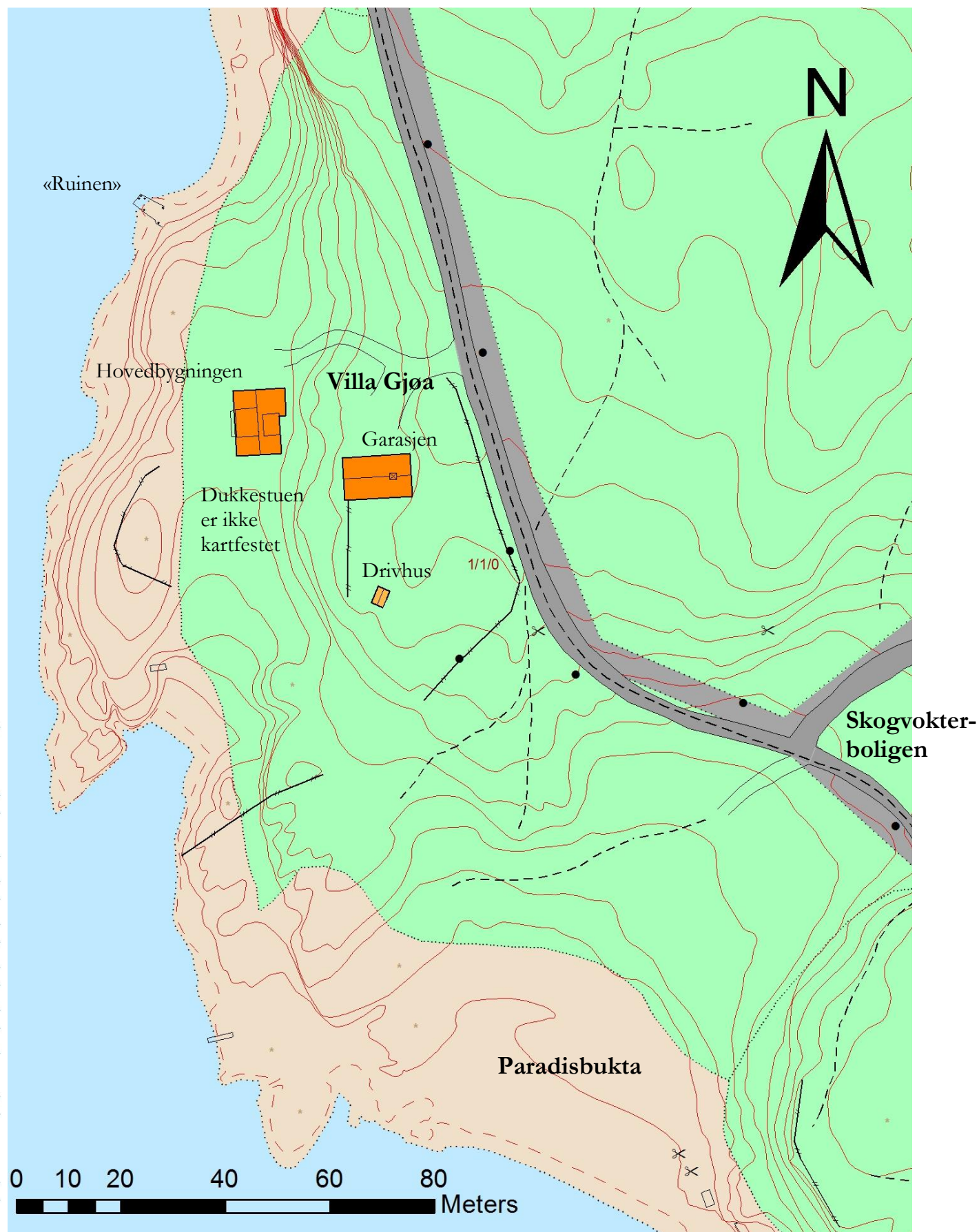
D: Gartneriet

E: Hengsenga

F: Rohdeløkken

G: Bygdø Sjøbad

H: Dronningberget



Kart over eiendommen Villa Gjøa. M 1:1000

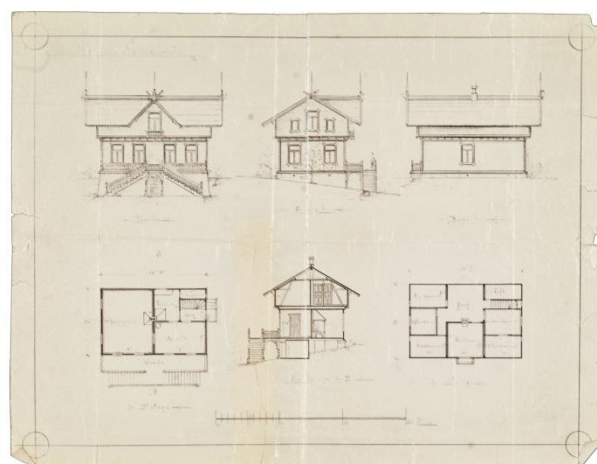
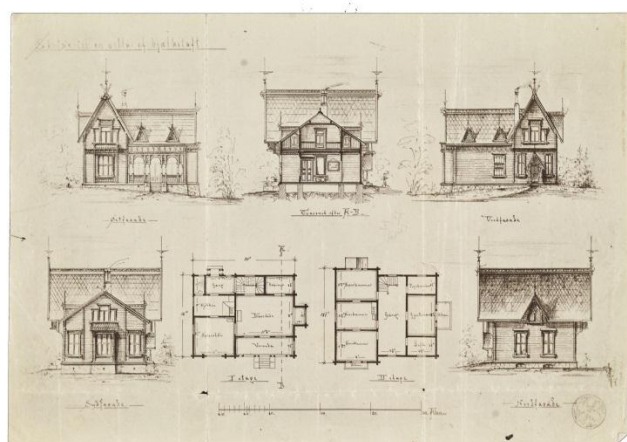
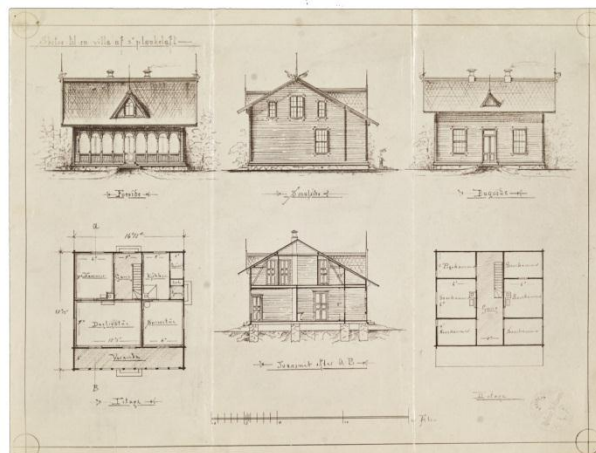
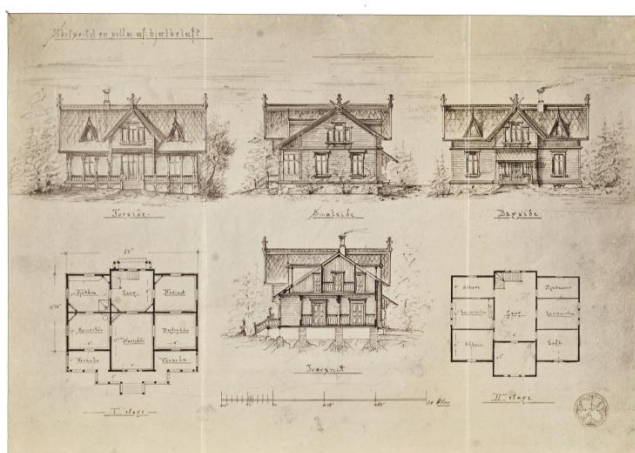
2. Status for eiendommen Villa Gjød pr. høsten 2012

2.1 Eiendommens kulturhistoriske kvaliteter

Et kort utdrag fra SKE-databasen, og noen opplysninger fra Norsk Folkemuseum

Villa Gjød er den eneste gjenværende av tidligere seks kongevillaer i Kongeskogen langs vestsiden av Bygdøy. Villaen er oppført i 1877-1878 av kong Oscar II som "losjihus" eller sommerhus for medlemmer av kongefamilien, og de seks villaene fikk navn etter medlemmer av kongefamilien. Villa Gjød het tidligere "Villa Sophie", men ble døpt om etter unionsoppløsningen i 1905.

De seks villaene var tegnet av arkitekt Hjalmar Welhaven. De var utført i sveitserstil, men med elementer hentet fra gamle norske bygningstradisjoner, og hadde trolig dekorative mønekammer og spontekking inspirert av stavkirkene. Det finnes tegninger av disse villaene på Riksarkivet, men iht. opplysninger fra Norsk Folkemuseum har disse ikke entydig tekst hvor det fremgår hvilken villa de ulike tegningene viser, og det er heller ikke sikkert at villaene faktisk ble oppført i tråd med tegningene. Dokumentasjon på hvordan akkurat Villa Gjød faktisk har sett ut er derfor et mer omfattende detektivarbeid. Nedenfor vises noen av disse tegningene, for å gi et inntrykk av de opprinnelige kongevillaene.



Tegninger av noen av de opprinnelige kongevillaene, fra Riksarkivet.

En tid etter unionsoppløsningen ble alle villaene bygslet bort til private frem til ca. 1960. De øvrige fem villaene ble revet på slutten av 1960-tallet, og strandområdene ble da åpnet for allmenheten.

I 1935 ble det gjennomført en omfattende rehabilitering av Villa Gjød. Den opprinnelige kjelleren i naturstein ble erstattet med en kjeller i plasstøpt betong. Stilmessig ble villaen endret fra nasjonalromantisk sveitserstil til nyklassisisme. Utvendige dører og vinduer ble skiftet ut. Bare annen etasje i gavlveggen mot sør har opprinnelige vindusformat med nyere glass, men har muligens de opprinnelige geriktene på utsiden. De opprinnelige store takutstikkene med synlige sperrer ble betydelig forminsket og kledd på undersiden.

Innvendig ble det samme år etablert ny trapp til annen etasje i tilbygget med blyglassvindu, nytt bad og toalett samt sentralfyr. I første etasje ble alle overflater skiftet ut, blant annet med fiskebensparkett, nedsenket finerhimling og panel i stue. I annen etasje er opprinnelige romformer trolig bevart mot sør, vest og nord. Faspanelkledninger og fyllingsdører med gerikter kan være opprinnelige.

Bygningen har en grunnflate på totalt ca. 94 m², og total BOA ca. 110 m². Fredningsbestemmelsene og bygningens tekniske tilstand vil bli omtalt i andre avsnitt.



Villa Gjød i dag. Fasade nord (sett fra atkomst fra brygga). Foto: Bjørn Anders Fredriksen, UMB.

Oppsummert

Som den eneste gjenværende av de seks kongevillaene i Kongeskogen har Villa Gjød en særstilling i norsk bygningshistorie, og det er knyttet flere historier til bruken av disse villaene. Bygningsmessig er det imidlertid svært få opprinnelige detaljer bevart, og bygningen som var bygget i sveitserstil fremstår nå som et bygg i nyklassisisme. Bygningen er likevel en viktig brikke i kulturmiljøet i Kongeskogen.



Villa Gjøa i dag. Fasade vest. Foto: Multiconsult (hentet fra Tilstandsrapport, 2004).



*Villa Gjøa i dag. Fasade sør.
Foto begge bilder: Bjørn Anders Fredriksen, UMB*

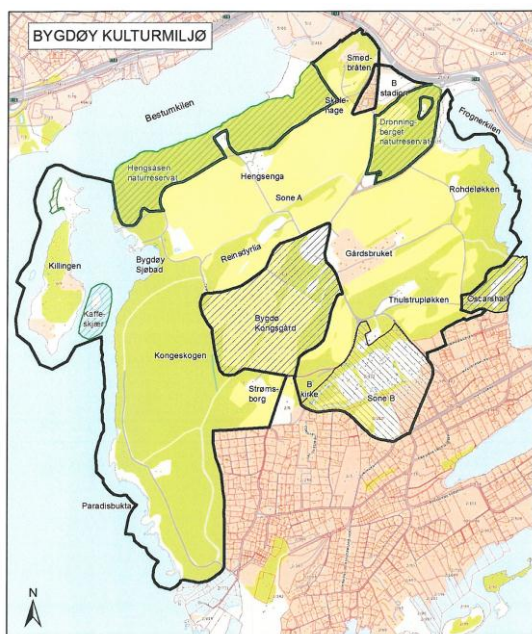


Fasade øst, sett fra Christian Fredriks vei.

2.2 Formell status

Fredning av kulturmiljøet på Bygdøy

Fredningsplanen for kulturmiljøet på Bygdøy med hjemmel i kulturminneloven ble fremmet av Riksantikvaren i 2009, og ble vedtatt av Regjeringen i statsråd 17.02.2012.



Området som er fredet etter kulturminneloven omfatter store deler av Bygdø Kongsgård, og avgrensningen er vist på kartet til venstre.

Formålet med fredningen er “å bevare et unikt kulturmiljø på Bygdøy, som historisk er knyttet til kongelig sommerresidens, kongsgård med landbruksarealer, folkepark, friluftsområde til lands og til vanns, og museum. Kulturminnene, landskapstrekkene og naturelementene som særpreger miljøet og vitner om områdets historie, skal tas vare på som kilde til kunnskap og opplevelse for framtidige generasjoner”.

Virksomheten knyttet til de nevnte funksjonene skal kunne videreutvikles i harmoni med miljøets kultur- og naturhistoriske verdier.

Kulturmiljøet innenfor fredningsplanen er sonedelt, og Villa Gjøs ligger innenfor kulturmiljøets sone A. Det er krav om forvaltningsplaner for områdene innenfor sone A (se § 4), og der presiseres også at “for byggverk og anlegg kommer kulturminnelovens §§ 16-18 til anvendelse”.

Fredningsbestemmelsenes § 6 om kulturmiljøet (både sone A og B) fastsetter at “ingen må iverksette tiltak innenfor det fredete området som vil utgjøre vesentlige inngrep i, skade eller skjemme kulturmiljøet, eller på annen måte motvirke formålet med fredningen”, og det nevnes eksempler på slike tiltak.

Bestemmelsenes § 7 angir imidlertid en rekke tiltak som likevel kan tillates, og oppsetting av informasjonstavler og tilretteleggingstiltak (m.m.) er nevnt her. I § 8 er det angitt hvilke tiltak det vil kunne være mulig å gi dispensasjon for – innenfor både bygg, skjøtsel og trafikk.

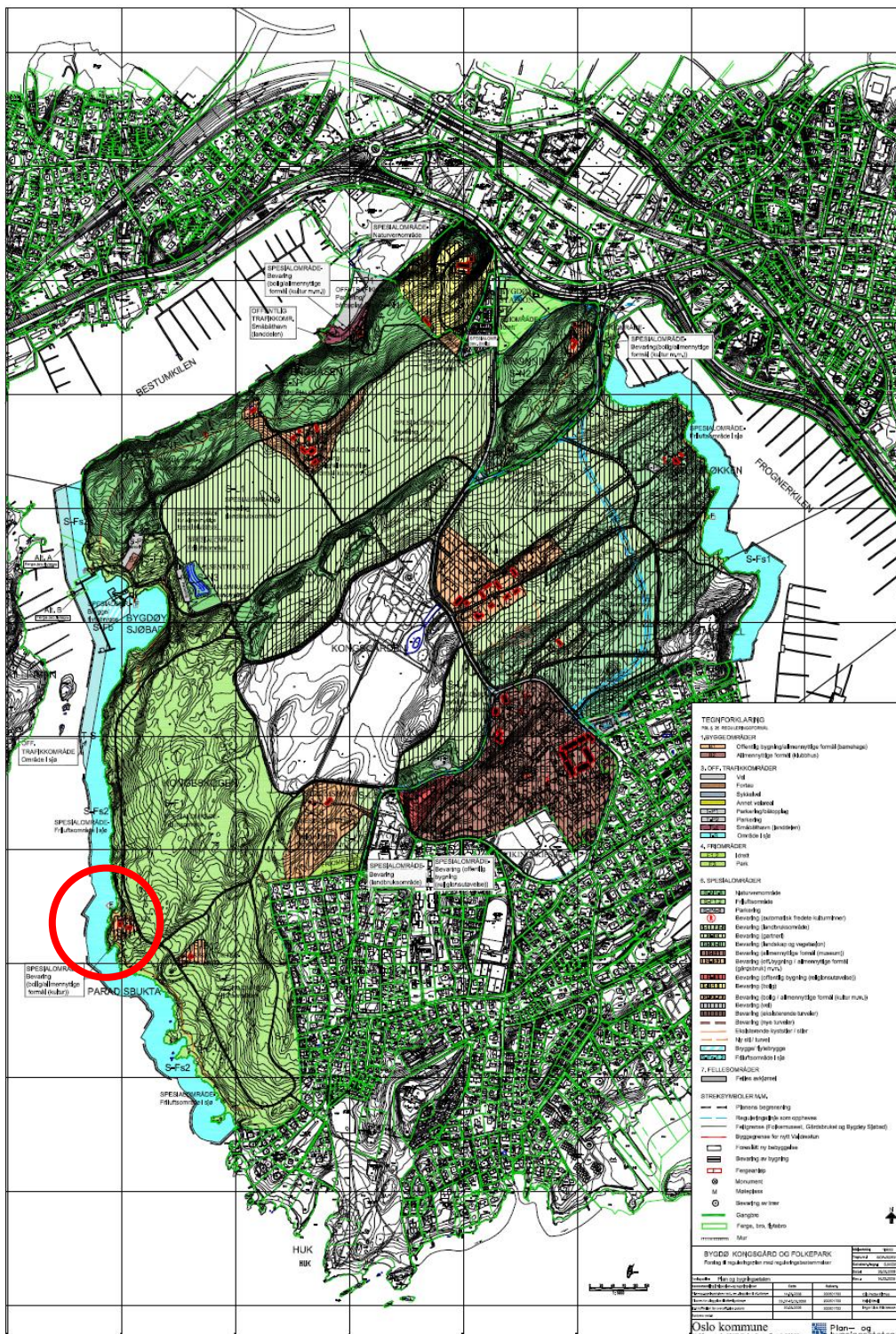
Naturreservater på Bygdøy

Regjeringen i statsråd vedtok samtidig (17.02.2012) vern av Dronningberget og Hengsåsen naturreservater. Disse naturreservatene er vernet etter naturmangfoldloven og skal sikre et stort naturmangfold av nasjonal og internasjonal betydning.

Formålet med de to naturreservatene er å ta vare på kalklindeskogen på Dronningberget og lågurtlyngfurukalkskog og kalklindeskog på Hengsåsen. Naturtypen kalklindeskog finnes noen få steder i Norge og Tsjekkia. Skogen har særlig betydning for naturmangfold og har høy naturvitenskaplig verdi. Begge områdene inneholder et høyt antall truede arter av sopp, og på Hengsåsen finner vi også enkelte truede insekter. Dronningberget er det naturområdet i Norge hvor det er registrert flest truede sopparter. Kulturmiljøet med kulturminner inngår også som del av verneformålet i de to naturreservatene.

Reguleringsplan

Samtidig som Kulturminnefredningen og Naturreservatene ble vedtatt av Regjeringen i statsråd (17.02.2012), godkjente Miljøverndepartementet reguleringsplanen for Bygdø kongsgård og folkepark. Reguleringsplanen med bestemmelser er tilpasset intensjonene og bestemmelsene kulturmiljøfredningen og naturreservatene, og reguleringsplanen ble godkjent av Oslo Bystyre allerede i 2010.



Reguleringsplankartet,
med Villa Gjøa avmerket

Villa Gjøa er en del av områder regulert til formål Spesialområde S-B1: Bevaring (bolig/ allmennyttige formål (kultur mm)). Feltet omfatter bl.a.: S-B8: Strømsborg, S-B9: Hengsenga, S-B19: Sæterhytten, S-B11: Villa Gjøa, og S-B12: Skogvokterboligen.

Felt *S-B11 Villa Gjøa* – og de øvrige nevnte feltene – har følgende felles reguleringsbestemmelser:

- Eksisterende bebyggelse opprettholdes. Grad av utnytting og møne-/gesimshøyder skal ikke endres
- Eksisterende bebyggelse kan benyttes til boligformål, kulturformål og bevertning.
- På Strømsborg kan det historiske hageanlegget rekonstrueres.

Under reguleringsformålet “Friluftsområder” finner vi bl.a. felt *S-F1: Kongeskogen*. Det er her angitt reguleringsbestemmelser i 12 punkter, og ett av disse punktene gjelder spesielt for Villa Gjøa:

- Det kan etableres fergeanløp ved bryggen ved Villa Gjøa, for å sikre en “ringbåt” på Bygdøy, som vist på plankartet.

For eventuell ny bruk av Villa Gjøa bør flere av generelle punktene for Kongeskogen trekkes frem:

- Biologiske og geologiske verneverdier skal tas vare på.
- Tiltak som medfører inngrep i berggrunnen eller terreng, som grøfing og etablering av kabeltraseer og fremføring av nye luftledninger, er ikke tillatt. Nødvendig vedlikehold av eksisterende anlegg er tillatt.
- Strandområdene skal opprettholdes og foredles som offentlig tilgjengelig strand.
- Atkomst til publikumsanlegg skal ha universell utforming.
- Det kan gis unntak fra disse bestemmelsene dersom dette fremmer friluftslivet og ikke er til vesentlig skade for natur- eller kulturmiljøet. Forhåndstillatelse skal innhentes fra Friluftsetaten og Byantikvaren.

Under “§ 5: *Offentlige trafikkområder* – vei, fortau, sykkelvei, annet veiareal” er det fellesbestemmelser i 6 punkter. Vi nevner her de 3 første, fordi disse kan være relevante for eventuelle tiltak ved Villa Gjøa:

- Veianlegg skal utformes slik at det fremstår med et arkitektonisk og materialmessig uttrykk som harmonerer med landskapet.
- Forstøtningsmurer skal være i naturstein
- Skjæringer og fyllinger skal ha mindre fall enn 1:2.

For øvrige forhold henvises det til selve reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser.

2.3 Forvaltning og eierskap

Forvaltningsmyndighet

Fredningsplanen slår fast at “Forvaltningsmyndighet er Riksantikvaren” (§ 10), og at “det kan opprettes et rådgivende utvalg for forvaltning av sone A innenfor fredningsområdet” (§ 11).

Ettersom reguleringsplanen oppgir at forhåndstillatelse skal innhentes fra Friluftsetaten og Byantikvaren, må det etableres flere parallelle løp for myndighetsgodkjenninger.

Forvaltningsansvar og eierskap

Forvaltningsansvaret for Bygdø Kongsgård ble fastsatt i en avtale (2003) mellom Statsbygg, Norsk Folkemuseum og Det kongelige Hoff, da HM Kongen overførte eierskapet for store deler av Bygdø kongsgård til staten (ved Statsbygg).

Avtalen går i hovedsak ut på at Statsbygg har forvaltningsansvaret for den overførte bygningsmassen, og for driften av strandsonen mot vest. Norsk Folkemuseum har forvaltningsansvaret for alle tilbud som gis til publikum, og for forvaltningen av selve Kongeskogen.

Bygningen Villa Gjøa forvaltes dermed av Statsbygg, v/ seksjon EØK (kongelige eiendommer). Et eventuelt tilbud til publikum skal driftes av Norsk Folkemuseum.

2.4 Dagens bruk og tekniske tilstand

Generelt

Den viktigste kilden vi har benyttet for beskrivelse av tekniske tilstand er rapporten “Tilstandsanalyse og verdivurdering; Villa Gjøl med uthus” av Multiconsult, 2004.

I tillegg til rapporten om Villa Gjøl utarbeidet Multiconsult også kortversjon satt inn i en matrise: “Bygdø kongsgård – boliger og driftsbygninger. Historisk og teknisk undersøkelse” – også 2004.

Det er foretatt en del vedlikehold i perioden som er gått siden 2004, men dette har primært vært reparasjoner av tak, maling og enkelte andre akutte vedlikeholdstiltak. Ny tilstandsvurdering er nå under utarbeiding (vår 2013). Rapporten fra 2004 gir likevel et godt grunnlag, og omtalen her baseres på den rapporten, på opplysninger fra Statsbyggs EØK og Norsk Folkemuseum, og noen observasjoner.

Bygningen Villa Gjøl

Bygningen Villa Gjøl benyttes i dag til boligformål, og det er kun en boenhet i bygget. Leiekontrakten med dagens beboer utløper 30. juni 2013.

Rapporten fra 2004 gir et grundig bilde av bygningen, og for detaljerte opplysninger henvises til denne. Bygningen er oppført som et enkelt og rimelig sommerhus i lafteplank (1876-78), av materialer som den gang ble beskrevet som “fjerde sortering og til dels beste vrug”. Huset er uisolert, og lafteplanken er uten utvendig panel. Heller ikke ved de store endringene i 1935 ble huset bygningsmessig tilpasset helårsbruk, og bygningen oppfylte ikke kravene til normal tetthet og isolasjon verken i 1935 eller 2003.

Rapporten fra 2004 oppsummerer at Villa Gjøl er i dårlig teknisk stand. De viktigste feil/mangler med angivelse av det rapporten skisserer som nødvendige tiltak for videre utleie (som bolig), er:

Beskrivelse av status (pr. 2004)	Anbefalte “nødvendig tiltak” iht. rapporten.
Huset er helt uisolert, og ikke panelt eller bygningsmessig tilpasset helårsbruk. Det er råteskader i deler av de laftede ytterveggene	Utbedring av råteskader, (maling er allerede utbedret), isolering og paneling av laftevegger (?), isolering av tak og bjelkelag (m.m. vedrørende “ytte skall”).
- Diverse skader på taket (som er uisolert)	- Er under utbedring, inkl. isolasjon av tak
Vannforsyningen er egen grunnvannspumpe	Det angis at denne må skiftes eller at bygget må få vanntilførsel fra offentlig nett
Avløp til septiktank med åpen spredning til grøft	Lukket anlegg (for tømning) eller tilknytning til offentlig anlegg er nødvendig
EL og varme: Oppvarmingsanlegget med oljefyrt kjele og radiatorer, og det elektriske hovedinntaket med sprednett er utsiktingsmodent	Ny inntakskabel og nytt elektrisk anlegg er nødvendig. Nytt oppvarmingsanlegg.
Vinduene fra 1935 og 1979 er ikke tilfredsstillende mht. varmeisolasjon.	Rapporten foreslår utskifting av vinduene for å oppnå bedre varmeisolasjon og energiøkonomi
Bad og toaletter har ikke vært fornyet på 30-50 år.	Oppussing, utskifting og fornyelse er nødvendig.
Det er sprekker i grunnmurens sydøstre hjørne pga. lokal setning. Sprekker i pipe og utvendige trapper	Disse elementene må istandsettes. (Det er trolig ikke lenger bevegelse i grunnen.)

Uthusene

Garasjen

Bygningen ble oppført som garasje i 1919, og har en grunnflate på omtrent 60 m².

Ca. en tredjedel av garasjens første etasje og deler av loftet ble innredet som leilighet i 1984, uten at dette ble byggemeldt eller utført forskriftsmessig. Installasjonene for vann, avløp og toalett stred også mot forskriftene, og boliginnnredninger inkl. tekniske anlegg er nå demontert og/eller avstengt.

Garasjen benyttes i dag primært som lager, delvis for Statsbyggs forvalter for driftsformål og delvis som lager for Statsbyggs bedriftsidrettslag for kajaker med tilhørende utstyr. Begge disse formålene har en midlertidig karakter, og er utløst av at garasjen er i dårlig stand og dermed har svært begrenset annet bruksområde.

Det er råteskader i utvendig kledning og antakeligvis også store råteskader i tak. Generelt i dårlig stand.

Dukkestuen

På tomten står det en dukkestue som er oppført i sveitserstil. Imidlertid har Norsk Folkemuseum i dag noe mangelfull dokumentasjon på dukkestuens historie, og det er tvilsomt om den opprinnelig tilhørte Villa Gjøl. Ut fra stil og detaljeringer kan det se ut som den har tilhørt Villa Victoria, og har blitt flyttet til Villa Gjøl på et ukjent tidspunkt – kanskje i forbindelse med riving av Villa Victoria på 1960-tallet.

Dukkestuen har svært store råteskader, og er nå gjenspikret og ikke i bruk.

Hele den lille bygningen er imidlertid godt dokumentert, så gjenoppbygning som kopi vil være mulig.

Drivhuset

På eiendommen står det også et lite drivhus. Dette er ikke del av det opprinnelige anlegget. Det er ikke i bruk, og det har heller ingen (eller svært liten) kulturhistorisk verdi. Det har lenge vært planlagt revet.

Utomhus, øvrige anlegg

Hagen

Hagen er del av den private sonen for Villa Gjøl, og benyttes nå kun av beboer.

Dette har tidligere vært en historisk hage med en del innførte arter, men den er nå relativt gjengrodd.

Veger og stier

Atkomstvegen fra “hovedvegen” ned til Villa Gjøl benyttes av beboer i Villa Gjøl, men strekningen videre ned til sjøen og brygga benyttes mindre/lite.

Ingen av disse strekningene tilfredsstiller kravene til universell utforming (UU) for publikum.

- Det øverste strekket har en stigning som er brattere enn 1:6.
 - Den delen av det nedre strekket som følger terrenget ned skråningen, har en stigning på ca. 1:8.
- Kart, bilder og nærmere utredning om dette følger under forslag til tiltak i nærområdet, se kap. 5.

På historiske kart er det angitt stier mellom de tidligere kongevillaene, og disse kan gjenkjennes i terrenget i dag – men de er ikke vedlikeholdt. En tverrsti ut til Christian August-monumentet er imidlertid rustet opp, frem til en liten utsiktsplass.

Langs kysten nedenfor Villa Gjøl er det en liten sti av nyere dato, tilrettelagt med trapper av tre m.m., og denne benyttes av publikum i dag. Her vil det ikke være krav om universell utforming.

Strandsone, brygge og badehus

- På 1880-tallet var det en dampbåt som trafikkerte rundt Bygdøy, og denne hadde anløp flere steder, bl.a. ved Kongeskogen / Villa Gjøl. Vi vet imidlertid ikke i dag hvor denne brygga var plassert.
- Det er rester etter noen fundamenter i plasstøpt betong i strandsonen, rett ned for (nordvest for) Villa Gjøl. Dette har vært oppfattet som ruiner etter en brygge. Men et foto fra ca. 1940 (i det tyske Bundesarchiv) viser at dette var fundamenter for et badehus, med for oss ukjent historikk.
- I strandsonen sørvest for Villa Gjøl er det en liten vik hvor det iht. gamle kart (i Chr. Holsts tredje beretning, 1882) tidligere har ligget et lite badehus, som ble leiet ut.
- Det er en liten sandstrand inne i vika, men den er preget av båter som ligger i “opplag” på stranda. Båtene m.m. har ikke tilknytning til Statsbyggs bedriftsidrettslag eller annen statlig aktivitet.

3. Forutsetninger for mulig ny bruk av Villa Gjød

3.1 Forutsetninger gitt i fredning/reguleringsplan

Oppsummeringer fra fredningsbestemmelser og reguleringsplan

Fredningsbestemmelsene vektlegger at området “skal tas vare på som kilde til kunnskap og opplevelse for framtidige generasjoner”, og at virksomhet knyttet til dette skal kunne videreutvikles i harmoni med miljøets kultur- og naturhistoriske verdier. Bygningsmassen er fredet iht. kulturminneloven, men oppsetting av informasjonstavler og tilretteleggingstiltak er tillatt.

Reguleringsbestemmelsene støtter opp under fredningsbestemmelsene, og presiserer at “eksisterende bebyggelse kan benyttes til boligformål, kulturformål og bevertning”. I tillegg sier de i et eget punkt at “det kan etableres fergeanløp ved bryggen ved Villa Gjød, for å sikre en “ringbåt” på Bygdøy”.

Tolkning av planbestemmelsene, for utvikling av Villa Gjød

Under planprosessene for fredningsplanen var det mange merknader som omhandlet publikums interesser ved bruk av både kongeskogen, strendene og sjøen, og det ble påpekt et informasjonsbehov om de særlige kvalitetene i området. Samtidig var det flere merknader som ga uttrykk for engstelse for at økt aktivitet ville gi både økt trafikk og økt slitasje på området.

Dersom det etableres et fergeanløp ved Villa Gjød, vil denne bygningsmassen få den mest sentrale plasseringa for publikum i dette området. Et eventuelt informasjonssenter (eller kulturformål og bevertning) ville derfor ha den beste plasseringa i Villa Gjød (sett opp mot f.eks. Skogvokterboligen).

Både frednings- og reguleringsbestemmelsene og høringsuttalelsene knyttet til planprosessene legger derfor i særlig grad til rette for at Villa Gjød bør/kan benyttes til et lite informasjonssenter med mulig tilhørende bevertning i en eller annen form, gjerne knyttet opp mot et fremtidig fergeanløp. De støtter også opp under eventuelle tiltak som kan skåne den sårbare naturen, som allerede i dag er under press.

3.2 Handlingsrom ift. kulturmiljøfredningen.

Om fredningen av Villa Gjød

Fredningsbestemmelsene angir som nevnt at “for byggverk og anlegg kommer kulturminnelovens §§ 16-18 til anvendelse”, og disse paragrafene omhandler primært:

§ 16: Pålegg om utbedring etter skade på fredet byggverk eller anlegg

§ 17: Vedlikehold av fredet byggverk m.v.

§ 18: Skade ved brann m.v.

De direkte påleggene iht. kulturmiljøfredningen er utfra disse paragrafene primært en vedlikeholdsplikt og et pålegg om å tilbakeføre bygningen/anlegget tilbake til tidligere stand ved skade eller etter brann – etter forutgående drøfting med aktuell vernemyndighet. I dette tilfellet er det Riksantikvaren.

Området er fredet som kulturmiljø, og dette er definert i kml § 2 som “områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng”, og omtalt nærmere i kml § 20. Sett i sammenheng med lovens andre bestemmelser innebærer dette at det kun er eksteriøret som er fredet ved bygningsmassen knyttet til Villa Gjød.

Fredningen gjelder eksteriøret på Villa Gjød slik dette framsto på fredningstidspunktet (2012), dvs. med samme nyklassisistiske stil og utseende som rett etter ombyggingen i 1935.

Om autentisitet og mulig tilbakeføring til opprinnelig utforming

Fredningsbestemmelsene åpner for tilbakeføring til en tidligere og dokumentert situasjon, f.eks. til den sveitserstilen huset hadde som nytt på slutten av 1800-tallet. Men ettersom det er vanskelig å dokumentere hvordan akkurat Villa Gjødø har sett ut, vil eventuell full tilbakeføring innebære både praktiske og formelle utfordringer, i tillegg til at det vil være urimelig kostbart. Full tilbakeføring til sveitserstil ansees derfor som uaktuelt.

Tilbakeføring av kun enkelt-elementer fra en tidligere tidsepoke vil stride mot fredningsbestemmelsene, og Riksantikvaren har i møte avvist dette og betraktet også dette som uaktuelt. Bygningene må enten tas vare på i den stil de nå har, eller rekonstrueres tilbake til opprinnelig stil (noe som ikke er realistisk). Villa Gjødøs eksteriør må derfor istandsettes i den nøkterne nyklassisistiske stilen fra 1935.

Interiøret omfattes ikke av fredningen. Interiøret har forøvrig kun svært få detaljer fra bygningen var nyoppført, og i Tilstandsrapporten (Multiconsult, 2004) oppgis at de eneste autentiske bygningsdelene ser ut til å være lafteveggene, bjelkelaget over 1. etasje, og noen dører i 2. etasje. De laftede ytterveggene har imidlertid råteskader som må utbedres når bygningen skal restaureres. I tillegg peker rapporten på utfordringene med at hele huset (tak, vegger, vinduer og golv) er uisolert (og de foreslår kledning).

Fredningsbestemmelsene åpner i § 2 for at “virksomhet knyttet til kongelig sommerresidens . . . folkepark, friluftsområder og museum skal kunne videreutvikles i harmoni med miljøets kulturhistoriske verdier”.

Riksantikvaren er forvaltningsmyndighet, og kan avgjøre eventuelle søknader om dispensasjon.

Dette innebærer at eventuelle endringer av eksteriøret må drøftes med Riksantikvaren med sikte på å komme fram til akseptable tekniske løsninger for framtidig bruk innenfor den stilen huset hadde på fredningstidspunktet. Interiøret kan imidlertid endres friere.

3.3 Visjoner for utvikling av Villa Gjødø

Visjoner gitt i rapporten “Utvikling av Bygdø Kongsgård . . .”

Norsk Folkemuseum og Statsbygg har i fellesskap utarbeidet en rapport: “Utvikling av Bygdø Kongsgård og restaurering av folkeparken” (2011), med følgende visjoner for hele området.

Visjon:

“Bygdø Kongsgård for alle!” (. . .)

Bygdø Kongsgård og folkepark skal igjen bli en plass for glede, opplevelse og læring for alle.

Mål for utviklingen av Bygdø Kongsgård og folkepark:

- Utvikle Bygdø Kongsgård til en arena for formidling av moderne økologisk landbruk og matproduksjon
- Reetablere folkeparken for det 21. århundre.

I rapportens kapittel 3.3.5 Kongeskogen omtales Villa Gjødø slik:

Skogvokterboligen ble satt opp i parken for å holde oppsikt med parkområdet. Dette vil fortsatt være en viktig funksjon for boligen fremover. *Villa Gjødø kan settes i stand eventuelt som forskerleilighet, ansattebolig for Bygdø Kongsgård, kafé, utstilling eller galleri.* (vår utheving).

Visjoner og ønsker uttrykt fra mulige samarbeidsparter

Dersom det skal utvikles et publikumstilbud i Villa Gjøa, vil det være viktig å se dette i sammenheng med andre publikumstilbud i området, med annen beslektet formidling gitt av mulige samarbeidsparter, og generelt lytte til ønsker/holdninger fra andre (offentlige) parter.

Som del av arbeidet med denne mulighetsstudien har derfor Statsbygg og Norsk Folkemuseum holdt “sonderingsmøter” med flere potensielle offentlige samarbeidsparter for et mulig publikumstilbud, og med noen organisasjoner som representerer enkelte viktige publikumsinteresser.

I tillegg er Riksantikvaren og Direktoratet for Naturforvaltning orientert om arbeidet med studien.

Foreløpige holdninger og hovedpoeng, nevnt på sonderingsmøtene, er kort vist i matrisen under:

<i>Møteparter for sonderingsmøter</i>	<i>Foreløpig holdning til konsept for Villa Gjøa (VG), kun hovedpoeng</i>
Fylkesmannen i Oslo og Akershus - Landbruksavdelinga - Miljøvernnavdelinga	• Dersom konseptet er i tråd med regulering har ikke FmOA holdning til dette som myndighetsorgan – kun som mulig samarbeidspart • De kan/ønsker å bidra med råd, faglige innspill og formidling • Tilbudene på Bygdøy bør ikke konkurrere innbyrdes, men det er behov for flere formidlingssteder, og er positiv til dette i VG • Landbruksavd. har et “næringsmessig utgangspunkt” • Miljøvernnavd. ønsker fokus på naturmangfold og landskap • Info: også fjære, sjø og marine aspekter. Link til Oslo Våtmarksenter • Info-tilbud må knyttes til skiltprogrammet m.m., og helst være digitalt • Naturen er sårbar og det kreves tiltak for å redusere slitasjen. • Re-etablering av de tidligere stiene mellom kongevillaene kan være bra
Universitetet for Miljø og Biovitenskap (UMB)	• UMB er positive til å utvikle VG til et informasjonssenter, men tilbudene på Bygdøy må ikke konkurrere internt. • De øvrige 5 kongevillaene burde vært markert i terrenget, m/ info • Ønsker rehabilitering av <u>hele</u> villa-området, med hager, stier m.m. • VG bør ha liten kafe og toaletter. • VG bør ha bolig i 2. etg. pga. tilsynsfunksjon • Husk på sesongvariasjoner! • For familieutflukter: Tiltak for barn er viktig! (Dukkestuen?) • UMB er positive til å delta med faglig innhold i formidlinga
Naturhistorisk Museum (NHM)	• NHM er positive til å utvikle VG til et informasjonssenter, flott supplement til andre tilbud, og det bør være “pekere” til disse. • Aktuelt innhold: fossiler, geologi, kalksteinsbrudd, botanikk m.m., og de kan bidra med faglig innhold til dette • Ønske om digital formidling både inne og ute i naturen, + mer skilt • Bør være bolig i 2. etg. av hensyn til tilsyn • Bør være enkel servering (“marka-stue”?) for å bli attraktivt nok • Atkomsten må utbedres og gjøres mer attraktiv • Skoleklasser: avstand til busser er stor; det bør være “heldagspakker” • “Søndagsprogram” er også mulig. Det er stadig flere yngre voksne, og flere med annen kulturell bakgrunn. Husk gode benker m.m.
Oslo kommune - Bymiljøetaten	• Ok-BYM er positive til lite informasjonssenter med kafe, og er positive til å delta i arbeid med formidling; info om biomangfold er en del av deres mandat (trenger ikke politisk avklaring) • Peker på barnehagegrupper som en aktuell og økende målgruppe • Økende interesse for digital formidling på flere måter

Oslo kommune - Utdanningsetaten	• Et eventuelt samarbeid med Ok-UDE forutsetter at innholdet i tilbudet kan knyttes til “den kulturelle skolesekken”, innholdet i læreplanen, og innholdet i kompetanseplanen. • Tilbudet må ha politisk forankring før de kan delta i et prosjekt • I så fall er de positive til å delta i utvikling av innholdet i tilbudet
Riksantikvaren	• Dersom VG får publikumstilbud, bør det ha info om kongevillaene. • RA bør være med i prosessene, og skal også godkjenne alle tiltak.
Bygdøy Vel	• Toaletter til Paradisbukta er første prioritet • De mener Villa Gjøs burde rives; ser ikke kvalitetene i bygget. • De ønsker heller friområder • Evt. fremtidig bruk av VG bør ikke innebære økt bilkjøring • Bruk av VG kun til boligformål er kjedelig og privatiserende – og særlig uheldig dersom ringbåten blir en realitet (helst offentlig tilbud) • Et lite formidlingstilbud og/eller lite serveringstilbud ville vært flott • De er redd for slitasje på naturen i Kongeskogen. Bør etableres stier.
Bydel Frogner	• Avtalt møte ble dessverre ikke avholdt.

Oppsummert ser det ut til å være stor og bred enighet om å ønske følgende:

- Villa Gjøs ønskes åpnet for publikumsfunksjoner, og særlig dersom ringbåten blir en realitet.
- Villa Gjøs bør tilrettelegges for et lite informasjonssenter, og det er stort engasjement rundt hvilke temaer som da bør formidles – og om måten innholdet kan formidles på. Det er også svært mange parter med ulike ståsteder som ønsker/kan bidra faglig til det innholdet som i så fall skal formidles.
- Et eventuelt informasjonssenter kan ha mange ulike målgrupper – her nevnes noen: skoleklasser, barnehagegrupper og familiegrupper (som vil ønske at det tilrettelegges særlig for barn), og unge voksne (som vil kunne ønske en større satsing på digital formidling både inne og ute).
- Informasjonssenteret bør ha en serveringsmulighet for å bli enda mer attraktiv.
- Villa Gjøs bør fortsatt ha en bolig i 2. etasje, for å sikre tilsyn og tilstedeværelse.

Dersom det skal etableres et informasjonssenter og/eller kafé i Villa Gjøs, vil Norsk Folkemuseum være ansvarlig drifter for tilbudet. De bør da i så fall nedsette en egen arbeidsgruppe som kan jobbe med innhold, profil og form for det tilbudet som skal gis, parallelt med bygningsmessige tiltak.

3.4 Kort om mulige myndighetskrav

Krav – for hvilke funksjoner?

Ulike funksjoner og konsepter vil utløse ulike myndighetskrav. Fordi kravene derfor er tett knyttet til konseptene, vil de konkrete krav/konsekvenser bli knyttet til hvert enkelt “konsept” i neste kapittel.

Generelle krav – uavhengig av funksjon

Ettersom Villa Gjøs med uthus er omfattet av kulturmiljøfredninga, er det et myndighetskrav å utbedre/vedlikeholde bygningsmassen slik at denne ikke forfaller (særlig eksteriøret). Tiltak utover vanlig vedlikehold krever tillatelse fra Riksantikvaren.

For å imøtekomme dette kravet, må en rekke av de tiltakene som er påvist i Tilstandsrapporten (2004) gjennomføres. Dette omfatter blant annet utbedring av tekniske anlegg for vann, avløp og elektro. Generelt bør bygningene også oppfylle de tekniske krav som er satt i gjeldende byggeforskrifter. Byggeforskriftene er i stadig utvikling, særlig mht. miljøkrav (inkl. strengere krav til isolasjon).

Fra myndighetene vil det normalt bli satt krav om å oppfylle disse kravene ved byggetillatelse for byggeomeldingspliktige anlegg, og den eneste funksjonen som ikke er byggeomeldingspliktig og dermed utløser et myndighetskrav, vil dermed være boligformål med kun en boenhet (fordi dette er dagens bruk). Teknisk forskrift åpner imidlertid for dispensasjoner der f.eks. nye energikrav «ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier».

Krav til bygningen ved nye boligformål

En oppdeling av bygningen slik at det blir en egen boligenhet i 2. etasje vil utløse krav om seksjonering av bygget, noe som videre innebærer krav til brannskille og lydisolering – uavhengig av bruken av første etasje (som da kan være enten en annen boenhet, eller varianter av publikumsformål).

Det er også særlige krav til atkomst/trapp m.m., men her kan det eventuelt søkes om dispensasjon.

Krav til bygningen ved publikumsformål

Bruk av bygningens 1. etg. til publikumsformål innebærer økte krav til brannsikkerhet og rømningsveger, fordi publikumsformål har risikoklasse 5 (mens bolig har risikoklasse 4).

Publikumsformål innebærer også krav til universell utforming (UU) av publikumsarealene.

Krav til bygningen ved enkel kafédrift

Virksomhet som skal selge næringsmidler må utover krav til publikumsarealer også tilfredsstillende krav som settes i matloven (lov om matproduksjon og mattrygghet), og arbeidsmiljøloven. Dette handler primært om krav til hygiene og overflater, vann og avløp, tilfredsstillende ventilasjon (enkelt avtrekk), og noen personalfunksjoner.

3.5 Litt mer om tekniske anlegg ved Villa Gjød

Hovedutfordringene

Iht. Tilstandsrapporten (2004) er det i dag ikke tilfredsstillende anlegg for verken vann, avløp eller elektro-inntakskabel, selv ikke for dagens bruk – som er kun bolig med bare en boenhet, dvs. det enkleste av mulige vurderte konsepter for Villa Gjød. Disse forholdene må dermed oppgraderes uavhengig av valgt konsept for fremtidig bruk av Villa Gjød.

Både vann og avløp har i dag lokale løsninger, og disse tilfredsstiller ikke forskriftene. Både vann og avløp vil kunne løses på to prinsipielt ulike måter: enten a) via tilknytning til offentlige anlegg, eller b) via nye lokale løsninger. Det finnes teknisk gode lokale løsninger på markedet, og begge løsningsvarianter vil derfor kunne gi forskriftsmessig kvalitet på vann og avløp. Oslo Vann og Avløp (Oslo VAV) opplyser imidlertid at de prinsipielt bare kan anbefale tilknytning til offentlig vann og avløp fordi dette er den løsningen der de selv kan garantere kvaliteten, men at byggherren selv må velge den løsning han finner best ut fra en helhetsvurdering hvor både behov, investeringskostnad, driftskostnad og driftskonsept inngår. Oslo VAV mener at begge løsninger vil kunne bli tilfredsstillende.

Elektro inntakskabel er i dag via luftstrekk. Kapasiteten er for dårlig allerede i dag, men blir ytterligere forverret når dagens oljekjel demonteres og det blir større omfang av elektrisk oppvarming – og et enda større behov dersom Villa Gjød også skal tas i bruk for publikumstilbud. Ny inntakskabel for elektro kan imidlertid bare løses ved ny tilknytning til eksisterende nett, som i dette tilfelle eies av Hafslund. Sikringsskap og til dels innvendig fordelingsnett i Villa Gjød er nylig oppgradert.

Reguleringsbestemmelsene for området rundt Villa Gjød sier i klartekst at “tiltak som medfører inngrep i berggrunnen eller terreng, som grøfting og etablering av kabeltraseer og fremføring av nye

luftledninger, er ikke tillatt. Nødvendig vedlikehold av eksisterende anlegg er tillatt”. Uansett teknisk løsning må derfor Riksantikvaren godkjenne løsningen.

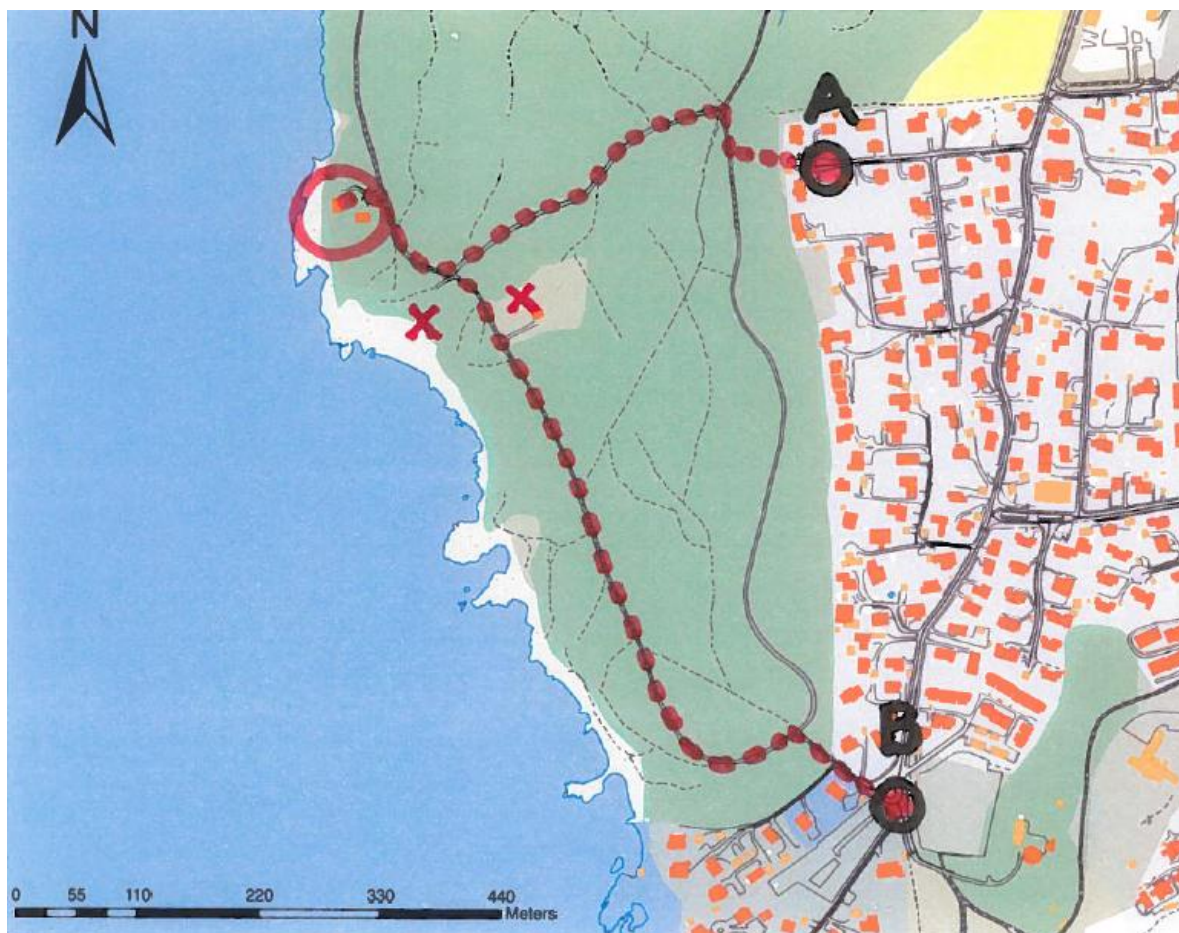
I tillegg til utfordringene knyttet til tekniske anlegg for Villa Gjød, er det utfordringer knyttet til de tekniske anleggene også ved Skogvokterboligen, og det er dessuten ønske/planer om toaletter for publikum ved Paradisbukta.

Løsningene for tekniske anlegg i området bør utredes nærmere i egen rapport, og da bør både Villa Gjød, Skogvokterboligen og Paradisbukta sees samlet. En slik rapport bør da vurdere samordning av vann, avløp og inntakskabel for elektro, blant annet for en vurdering av om felles grøft for VA og EL med sikte på tilknytning til offentlige anlegg vil være aktuelt – og kostnadene må også vurderes opp mot driftskostnader m.m. over minst et 20-års-perspektiv.

Som et grunnlag for en rapport om EL og VA tar vi her likevel med litt mer om mulige nye løsninger.

Mulige løsninger for tilknytning til offentlige anlegg for vann og avløp

Kartet under viser Villa Gjød's plassering, og avstanden til mulige tilknytningspunkter for offentlig vann og avløp. Alternativ A er til Louisenlund – avstand ca. 555 m, mens alternativ B er til parkeringsplassen ved Huk, avstand ca. 835 m. Skogvokterboligen og Paradisbukta er også markert (med røde kryss).



Kart som viser avstandene til offentlig vann og avløp.

Eksisterende lokale løsninger for vann og avløp og litt om mulige nye lokale løsninger

Vann

<i>Eiendom</i>	<i>Eksisterende løsning</i>	<i>Mulig ny, lokal løsning</i>
Villa Gjøa, Hovedhus	Har eget borevann. Tilstandsrapporten angir at dette ikke holder tilfredsstillende standard.	Nytt borevann, med større lagrings/trykktank og to pumper (noe om kvalitet?) Tanken kan ligge i kjeller.
Villa Gjøa, Garasjen	Fikk tidligere vann fra samme borevann som Villa Gjøa, men dette er nå avstengt.	Må kobles på samme borevann som VG, krever ekstra pumpe?
Skogvokterboligen	Har eget borevann/brønnløsning.	Eget borevann, tilsvarende som VG.
Paradisbukta	Har "sommervann" fra P-plassen på Huk	Egen løsning også her.

Avløp

<i>Eiendom</i>	<i>Eksisterende løsning</i>	<i>Mulig ny, lokal løsning</i>
Villa Gjøa, Hovedhus	Går til septiktank, men med åpen spredning til terreng	Krav om lukket anlegg. Dette vil også da omfatte forbruksvann (og henting).
Villa Gjøa, Garasjen	Var tidligere tilknyttet VG's anlegg, men dette er nå avstengt	Samme som for VG
Skogvokterboligen	Utedo	Samme som for VG
Paradisbukta	Ikke avløp. Leiedoer sommerstid.	Behov for permanent løsning også her.

Mer om mulig ny lokal løsning for vann

Alle funksjonene vil ideelt sett ha krav til / behov for vann som oppfyller drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet. Men dette er et absolutt krav dersom det skal drives bevertning.

Dersom Villa Gjøa skal benyttes til publikumsfunksjoner, må tilgangen på vann holde de krav som settes av brannvesenet (vanntrykk og/eller mengde), eller brannvesenet må godkjenne alternative løsninger. Muligheter for å skaffe tilstrekkelig slukkevann bør nok vurderes også for boligfunksjonen.

For bevertning er det satt hygienekrav som forutsetning for drifta. Normalt innebærer det en oppvaskmaskin som vasker med damptrykk (tar 3-10 min pr. vask), eller med hette. Begge disse typer maskiner er avhengig av et gitt vanntrykk, og dette må derfor vurderes for lokale løsninger.

Økt aktivitet ved Villa Gjøa vil kreve større vannmengder enn i dag – enten dette er flere boenheter, større publikumsbelastning med publikumstoiletter eller det er bevertning med tilhørende økt vannforbruk. For lokale løsninger må det derfor også vurderes om det er tilgang på nok vann.

Selve løsningen må prosjekteres av konsulenter, og skisseres ikke her.

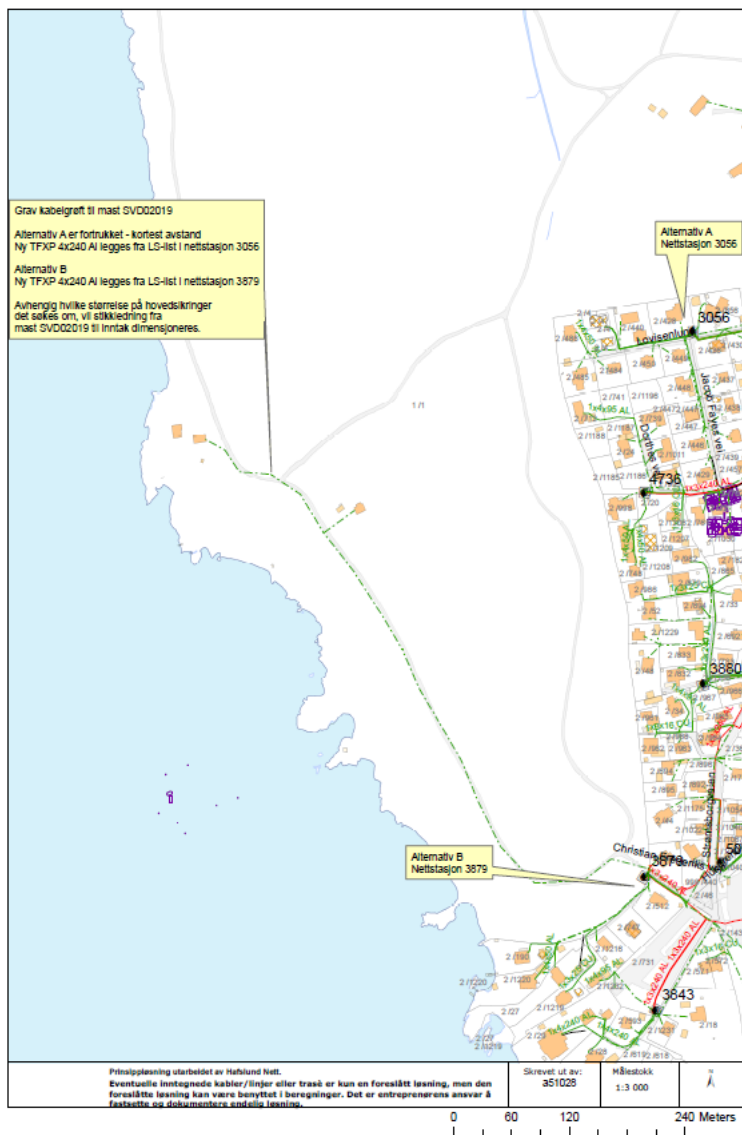
Mer om mulig ny lokal løsning for avløp

En lokal løsning for avløp må være et lukket system i en eller annen form, og dette er særlig viktig både pga. at dette i så fall kobles til en lokal løsning for vann som vil innebære borevann i en eller annen form, og fordi anlegget ligger rett ved badestrender som forventes å få økt besøkstall av publikum.

Et nytt, lukket system vil normalt også omfatte avløp for alt forbruksvann, ikke bare fra toiletter. Med økt aktivitet og økt forbruk, vil dette kunne innebære nokså store volumer. Her må både plass og plassering av slike tanker vurderes, og også henterutiner/frekvens. Det må også dobbeltsjekkes at vegene i området tåler trafikk fra de kjøretøyene som skal hente septik/avløpsvann.

Om mulige løsninger for ny inntakskabel for elektro

Ettersom ny inntakskabel for elektro bare kan løses ved ny tilknytning til eksisterende nett, er Hafslund Nett kontaktet, og de har vært på en liten befaring og foretatt enkle beregninger på et overordnet nivå.



Iht. opplysninger fra Hafslund nett, kan eksisterende luftstrekke ikke oppgraderes. Hvis dette luftstrekke skal forsterkes, kan tverrsnittet uansett ikke økes med lavspenning – dvs. at luftstrekke i så fall må endres til høyspenning, og det må da også etableres en liten trafostasjon ved Villa Gjøl.

Hafslund Nett anbefaler kabel, og de angir at det bør legges en kabel av typen TFXP 4X20 Al, som i begge de viste alternativene graves ned fram til mast SVD02019, (omtrent midt mellom Villa Gjøl og Skogvokterboligen).

De har vist to mulige tilknytningspunkter på kartskissen, og oppgir at det beste alternativet er tilknytning i netstasjon 3056 (Louisenlund), fordi dette alternativet vil gi høyere kortslutningsytelser og dermed tillate større hovedsikringer (maksimalt 80A). Begge alternativer åpner for hovedsikring på 3x63A (25kW). Fra den angitte stolpen vil også inntakskabel til Skogvokterboligen enkelt kunne oppgraderes om det er behov for det.

Dersom det må etableres en inntakskabel med høyspenning (enten som nytt luftstrekke eller eventuelt som jordkabel fra P-plassen på Huk), må det etableres en liten trafostasjon ved Villa Gjøl. Disse finnes som standard prefabrikerte elementer i egne små hus på ca. 5 m², og det kan i så fall velges mange typer design; de har f.eks. standardløsninger med villmarkspanel og torv på taket (men ikke sveitserstil). Det er også mulig å plassere en slik trafo i kjeller i eksisterende bygg, men det er mange og strenge krav til traforom inne i bygg, og dette er derfor normalt bare aktuelt i større næringsbygg. Traforom i kjeller er derfor en løsning som ikke anbefales av Hafslund Nett, og dette kan bli en svært kostbar løsning.

Generell informasjon fra Hafslund Nett:

Når installatør sender inn «melding om installasjonsarbeid» for anlegget, beregner Hafslund Nett om eksisterende nett har kapasitet til det økte effektuttaket eller om nettet må forsterkes, og formelt

tilknytningspunkt blir anvist. Effektuttaket reserveres da kunden.

Skulle det ved behandlingen av forhåndsmelding fra installatør vise seg at kundens anlegg utløser behov for forsterkning av Hafslund Nett sitt fordelingsnett, vil det bli beregnet et anleggsbidrag som kunden må betale. Nærmere opplysninger om anleggsbidrag er lagt på Hafslunds internettside:

http://hafslundnett.no/bygg/artikler/les_artikkel.asp?artikkelid=24

Fra en forhåndsuttalelse gis til «melding om installasjonsarbeid» sendes inn, kan teoretisk andre nytilknytninger/effektøkninger legge beslag på ledig kapasitet i nettet. Forhåndsuttalelser fra Hafslund Nett gis derfor med generelt forbehold. Derfor er det en fordel for kunden at installatør sender inn «melding om installasjonsarbeid» tidlig i prosessen, slik at effektuttaket blir reservert og kunden har mulighet til å få opplyst konkret pris på tiltaket. Det kan være en fordel om installatør legger ved kopi av dette brevet i Elsmart.

3.6 Litt mer om andre tekniske utfordringer

«Forskriftsmessig nivå», brukstid og sesongvariasjoner

Eventuelle byggemeldingspliktige tiltak i Villa Gjøa vil utløse krav om at hele bygget oppgraderes til «forskriftsmessig nivå», dvs. TEK-10., hvor det bl.a. settes krav til bygningens isolasjon, tetthet, energiforbruk m.m. Men som nevnt over åpnes det for dispensasjoner der f.eks. nye energikrav «ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier». I utgangspunktet er det også i byggeiers interesse at et bygg som rehabiliteres med sikte på ny bruk oppgraderes til et nivå som ligger så nær opp til «forskriftsmessig nivå» som mulig. For et bygg som er del av et fredet kulturmiljø må det derfor være en aktiv dialog mellom byggeier og vernemyndighet om de konkrete løsningene for bygget, slik at funksjonelle og fremtidsrettede tekniske løsninger avveies mot hensynet til de kulturhistoriske verdiene.

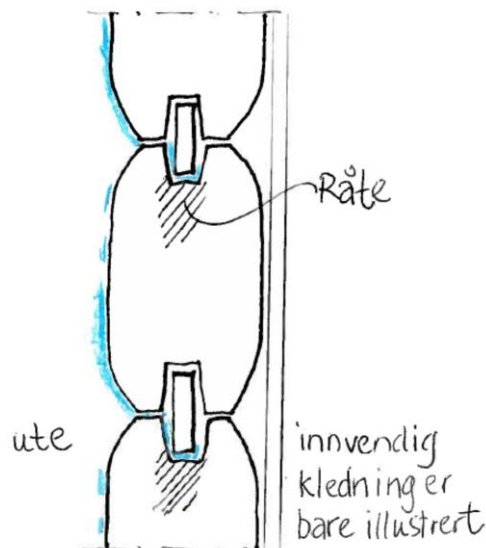
De fleste av de vurderte alternativene for Villa Gjøa innebærer helårs bruk av byggets 2. etg. (bolig), og publikumsaktiviteter i 1. etg. Driftsform og driftsperiode for eventuelle publikumsfunksjoner drøftes ikke spesielt her, med unntak av at det er Norsk Folkemuseum som i så fall er ansvarlig for driften.

Det er likevel mest sannsynlig at det legges opp til mer begrenset drift i vintersesongen. Det vil være viktigere å oppgradere til et nivå så nært som mulig «forskriftsmessig nivå» for de deler av bygget som skal ha helårs drift enn for deler av bygget som kun skal være i aktiv bruk i sommersesongen.

Veggkonstruksjon og isolering av huset

For bruksmessige forhold vil det være viktig at 2. etg. får så god isolasjon som mulig. Her vil isolering av taket, utskifting/oppgradering av vinduer og tetting rundt disse være de viktigste tiltakene, og veggflatene vil ha mindre betydning. Dersom 1. etg. får begrenset drift i vinter-sesongen vil det heller ikke i den etasjen være nødvendig å isolere veggflatene begrunnet med bruksmessige behov eller for å oppnå «forskriftsmessig nivå».

Veggene har imidlertid en uheldig teknisk løsning. Lafteplanken med «løs fjær» innebærer at vannet trenger inn i konstruksjonen og blir liggende der uten tilstrekkelige utluftingsmuligheter – og bygget har da også store råteskader pga. dette.



Bygget var opprinnelig bygget med dårlig kvalitet («fjerde sortering og til dels beste vrag»), og det var ikke råd til påtenkt kledning verken ved nybygging eller ved ombygging ca. 1935, på tross av at dette var planlagt og til og med beskrevet/godkjent i byggemeldingspapirene i 1935.

Når det nå må investeres mye i bygget for ny bruk etter vedtak om kulturmiljøfredning, bør bygget også gis en teknisk løsning som i større grad sikrer det mot nye råteskader. Utvendig kledning bør derfor vurderes som en teknisk beskyttelse mot ny råte. Og dersom det utfra denne begrunnelsen likevel settes opp kledning bør også isolasjon vurderes, eksempelvis 5 cm isolasjon, slik at bygget også kan gis bedre vinterkvaliteter. Dette vil også gi større bruksmessig fleksibilitet.

Utvendig kledning vil bl.a. innebære forlengelse av takutstikkene (som i dag er svært små – de ble forkortet i ca. 1935), og flytting av vinduer ut til nytt veggiv.

Utvendig kledning vil primært være et viktig tiltak for å forbedre en dårlig teknisk løsning, og dermed bidra til å sikre bygget bedre mot råte i fremtiden. Det må derfor tas stilling til disse tekniske løsningene umiddelbart, slik at arbeidet med nytt tak sommeren 2013 også omfatter forlengelse av takutstikkene for å forberede for en bedre teknisk løsning av veggkonstruksjonen.



4. Mulig ny bruk av Villa Gjøa med uthus

4.1 Om aktuelle/vurderte funksjoner ved ny bruk

Om behovsavklaringer

Villa Gjøa er eid av staten, forvaltes bygningsmessig av Statsbygg – og dersom det skal etableres publikumsaktiviteter der, skal disse drives av Norsk Folkemuseum. Dette begrenser avklaringer om behov til å prioritere de behov Norsk Folkemuseum har, sett i sammenheng med “offentlige interesser” som staten også skal ivareta. “Offentlige interesser” har nylig vært gjenstand for en demokratisk behandling gjennom både fredningsplan- og reguleringsplanprosesser. Den bruk av Villa Gjøa som skisseres der, er “boligformål, kulturformål og bevertning”, og mulighetsstudien har holdt seg innenfor disse rammene.

“Kulturformål og bevertning” krever flest avklaringer, og møteserien med aktuelle samarbeidsparter har bekreftet at det er stor interesse for å delta i å utvikle et konsept for dette på Villa Gjøa, i kombinasjon med at 2. etasje opprettholdes som bolig pga. behovet for tilsyn og tilstedeværelse.

Om aktuelle konsepter for ny bruk

Både informasjonssenter eller galleri, kafé og selskapslokale forutsetter universell utforming. Det vil ikke være mulig å oppnå universell utforming i byggets 2. etasje uten å endre eksisterende trapp, noe som i så fall vil innebære riving/nybygging av tilbygget for trappa. Det er tvilsomt om dette kan aksepteres i forhold til fredningsbestemmelsene, og det er nok også uaktuelt av økonomiske årsaker. I tillegg er det som nevnt et behov for å opprettholde en boenhet, som en tilsynsfunksjon.

Alle alternativene for framtidig bruk av Villa Gjøa er derfor basert på at 2. etasje opprettholdes som boligformål. Med unntak av dagens løsning med kun *en* boenhet som fyller hele huset, vil dette da bety at alle andre alternativer baseres på at 2. etasje blir en egen boenhet.

Følgende mulige hovedfunksjoner i 1. etasje er vurdert, inkl. kombinasjoner av disse:

- a) Boligformål
- b) Informasjonssenter eller galleri
- c) Kafé/bevertning i en eller annen form

Konsekvensene for og/eller bruk av garasjen er sett i sammenheng med mulige alternativer

Det er viktig å understreke at alle skisser kun er “illustrasjoner av ulike prinsipielle løsninger”.

Skissene er ikke ment å være prosjekterte løsninger, og valgt løsning må uansett bearbeides videre. Skissene er heller ikke vist i målestokk, men de er vist med nord tilnærmet opp.

4.2 Boligformål

Om formålet og konseptene

Det er vurdert tre varianter:

- a) Bolig i hele huset, kun en boenhet (som i dag)
- b) Bolig i hele huset, men to boenheter: - en enhet i 1. etg. og en enhet i 2. etg.
- c) Bolig i 2. etg. og andre formål i 1. etg.

Dersom det er boliger i hele Villa Gjøl – enten en eller to boenheter – vil hagen og husets nærområde fortsette å ha samme “private bruk” som i dag. Garasjen vil også kunne fortsette med samme bruk som i dag, dvs. diverse lagerformål, for både Statsbygg og beboere.

Målgrupper

I rapporten “Utvikling av Bygdø Kongsgård og restaurering av folkeparken” (2011) legges det opp til at følgende beboergrupper skal prioriteres: “forskerleilighet, ansattebolig for Bygdø Kongsgård”. Intensjonen er imidlertid å ivareta tilsyn og tilstedeværelse i dette bygget.

Utkast til prinsipper for løsninger

Variant A: Bolig i hele huset, kun en boenhet

Dette er dagens løsning, og krever derfor ikke byggemelding. Denne varianten vil dermed heller ikke utløse nye myndighetskrav, utover eiers vedlikeholdsplikt. Men som Tilstandsrapporten (2004) oppsummerer, er det et stort etterslep av vedlikeholdet inkl. tekniske anlegg, og bygningen er uisolert. Selv med dagens bruk vil det derfor være nødvendig med full rehabilitering, inkl. utskifting av råde i yttervegger, isolering av hele boenheten til helårs bruk og full renovering av kjøkken og bad, som ikke er fornyet på 30-50 år.

Skissene under viser først dagens planløsning, og deretter en justert løsning for 2. etasje.

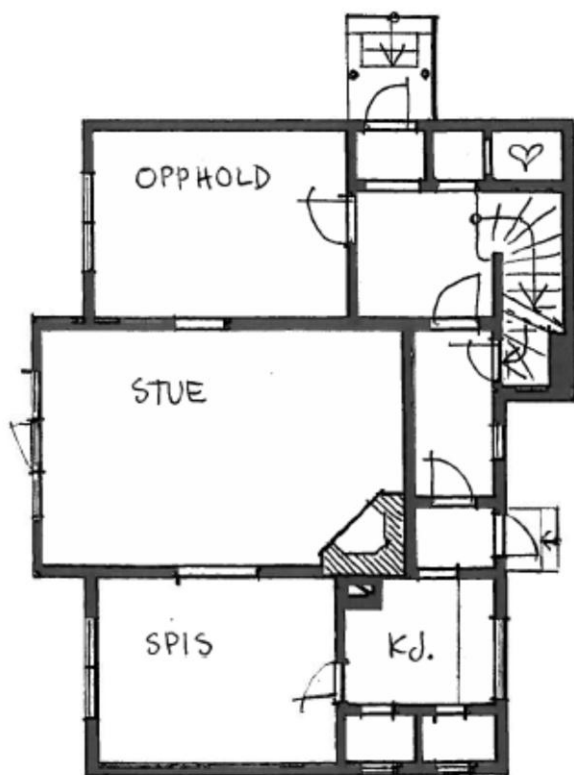


Fig. 1: 1. etasje, eksisterende planløsning.

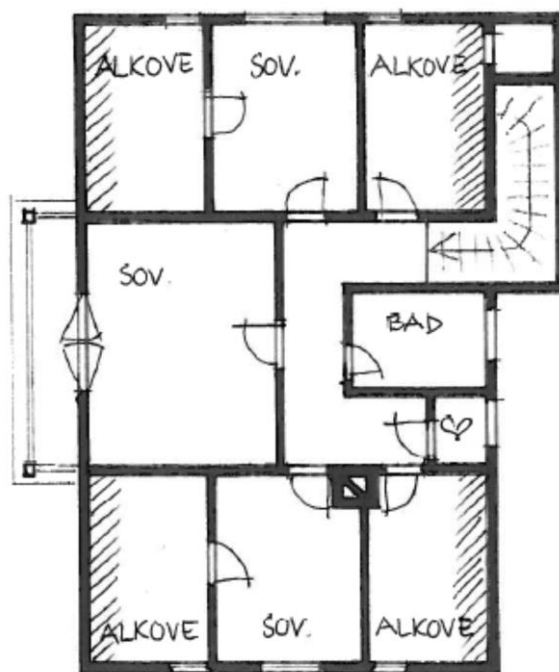


Fig. 2: 2. etasje, eksisterende planløsning.

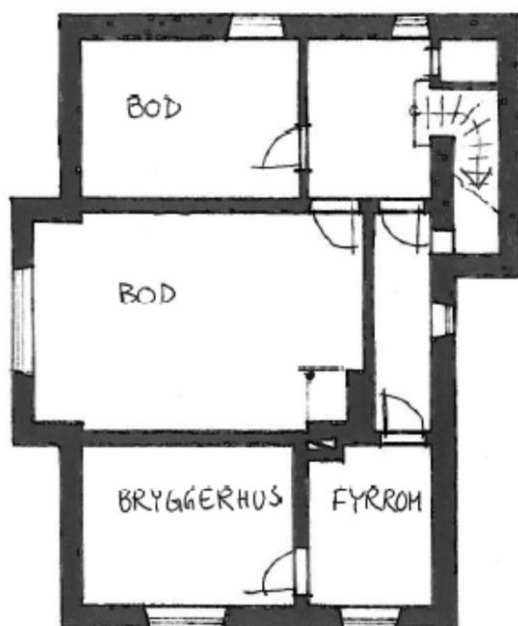


Fig. 3: Kjeller, eksisterende planløsning

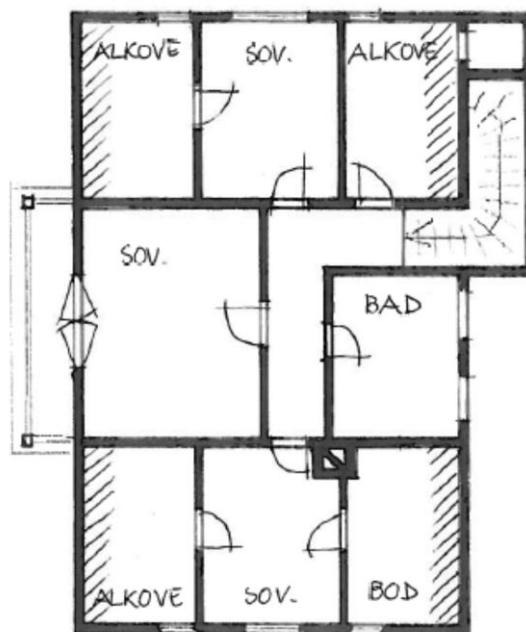


Fig. 4: 2. etasje, justert planløsning (nytt bad)

Variant B: Bolig i hele huset, to boenheter.

Dette alternativet krever seksjonering til to utleieobjekter, og dette er byggemeldingspliktig. Ved seksjonering settes det krav særlig til brannseksjonering og til lydisolering. Det vil sannsynligvis ikke kunne oppnås forskriftsnivå på disse forholdene, men det er mulig å bedre disse forhold vesentlig i forhold til i dag. De tiltakene som ellers er nevnt over mht. rehabilitering vil også gjelde for dette alternativet, og ettersom tiltaket er byggemeldingspliktig vil det fra myndighetenes side i utgangspunktet bli satt krav om at bygget må oppfylle dagens forskrifter (inkl. kravene til isolasjon – som her vil omfatte tak, vegger, golv og vinduer). Det vil nok ikke være mulig å møte forskriftskravene, så løsninger må drøftes med både Riksantikvar og byggesaksavdeling, med sikte på å finne gode nok løsninger til at dispensasjon kan gis.

En bolig i 2. etasje vil kunne ha tilfredsstillende rømningsvei ut på verandaen, og det er også mindre enn 5 m ned til terreng fra alle vinduer. Vi antar at kravene til brannskillet vil omfatte skilleveggene i inngangspartiet og etasjeskillet, og at to lag gips i vegg og himling vil kunne være et utgangspunkt. Det er også mulig å benytte andre materialer og løsninger for å bedre lydisolasjonen, men takhøydene i 2. etasje setter begrensninger mht. å kunne legge ekstra lag oppå eksisterende golvnivå. Konkrete løsninger må prosjekteres og beregnes.

Alternativet innebærer ny planløsning både i 1. og 2. etasje, og innebærer bl.a. installering av to bad og to kjøkkener. Leiligheten i 2. etasje vil kunne få en god og hensiktsmessig planløsning, mens leiligheten i 1. etasje har større utfordringer (se neste side).

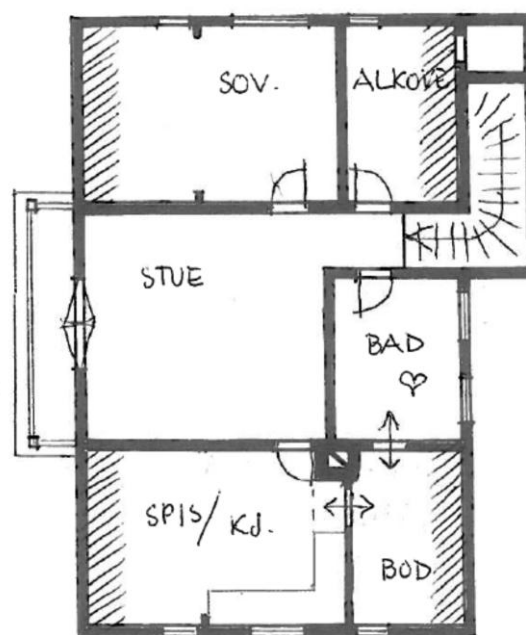
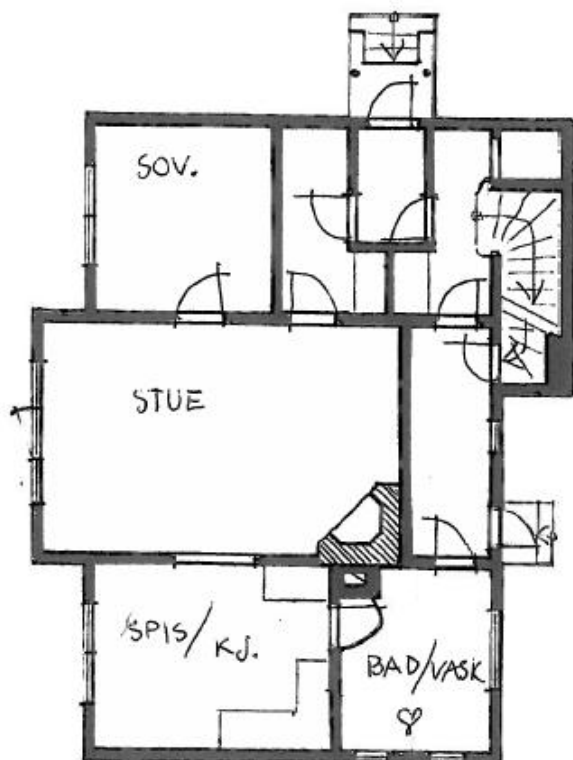
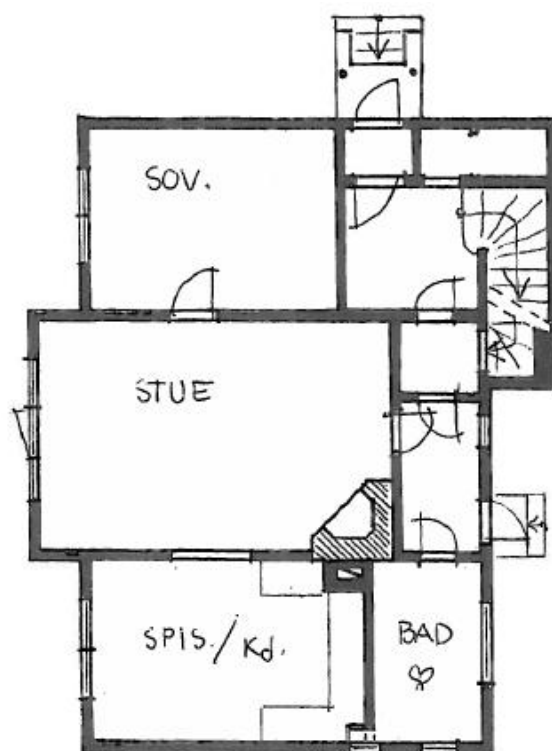


Fig. 5: 2. etasje, egen seksjonert leilighet



*Fig 6: 1. etasje som egen leilighet;
Begge leiligheter har inngang fra dagens
hovedinngang (dvs. fra nord), felles kjellernedgang.*



*Fig 7: 1. etasje som egen leilighet;
Leiligheten i 2. etasje har inngang fra nord,
Leiligheten i 1. etasje har inngang fra øst.*

Planløsning for 1. etasje er vist med to ulike planløsninger, for å vise de ulike utfordringene her. Dersom det skal være to leiligheter, vil atkomstsituasjonen bli for trang for begge, om begge skal ha inngang fra nord (via dagens hovedinngang). Situasjonen blir isolert sett bedre for begge leiligheter om leiligheten i 1. etasje får inngang fra øst (via dagens kjøkkeninngang).

Problemet med den siste løsningen er at atkomsten til kjelleren nå må gå gjennom en av de private leilighetene – og tekniske anlegg må være plassert i kjelleren, og driftspersonale burde ha tilgang til disse uten å gå gjennom en privat enhet.

Variant C: Bolig i 2. etasje og andre formål i 1. etasje.

Dette alternativet krever også seksjonering for endring av utleieobjektet, som for alternativ B. Planløsninga for 2. etasje vil kunne være som vist i alternativ B, mens 1. etasje kan ha mange løsninger, se skissene for informasjonssenter og/eller kafé.

4.3 Kulturformål / informasjonssenter

Om formålet og konseptene

Denne hovedfunksjonen skal vise varianter av reguleringsplanens “kulturformål” / informasjonssenter. Alle variantene er basert på at det er bolig i 2. etasje:

- Hele 1. etasje benyttes til informasjonssenter, evt. utstillinger og/eller gallerivirksomhet, uten at det er koblet til noen form for bevertning, og uten at garasjen tas i bruk til publikumsformål.

- b) Hele 1. etasje benyttes til kulturformål uten bevertning som under a), men garasjen inkluderes i konseptet, eventuelt også dokkestua.
- c) 1. etasje benyttes til kulturformål – med bevertning.

Det er krav om at publikumsarealene tilfredsstiller krav til universell utforming. Dette gjelder både bygningen og atkomsten. Både inngangspartiet og atkomstveien må utbedres slik at de får universell utforming – minimum ned fra Christian Fredriks vei. Ved at 1. etasjen i Villa Gjølå åpnes for publikum, vil hagen også være en del av publikumsarealene, og bør settes i noe mer representativ stand enn i dag. Utomhusarealene omtales under kap. 5.

Publikumsarealer har strengere brannkrav enn boliger (risikoklasse 5, mot boliger med risikoklasse 4), men ettersom brannskille mot boligen må etableres ved seksjonering, og publikumsarealet her er et lite areal på bakkeplan med flere rømningsveger, forutsetter vi at løsningene kan godkjennes.

Målgrupper

- Målgruppa vil være svært bred – målet er jo å øke publikumsinteressen for alle aktiviteter som Norsk folkemuseum driver. Hovedtyngden av publikum antas likevel å være barnefamilier – i økende grad med ulik kulturell bakgrunn, og de bringer ofte med seg en “piknik-tradisjon”.
- I “sonderingsrunden” ble det pekt på at publikum nå er litt i endring: ved økende grad av digitale utstillingsmetoder og dermed større mulighet for både å velge hva man vil fordype seg i, eller variere innholdet over tid/årstid, trekker også utstillinger flere “yngre voksne” enn tidligere.
- Skoleklasser og barnehagegrupper er også aktuelle målgrupper. For skoleklasser forutsetter dette at innholdet kan kobles til “den kulturelle skolesekken” m.m., og at det er et “klasserom” der.

Innhold i et formidlingstilbud

Et evt. publikumstilbud skal driftes av Norsk Folkemuseum, og det er dermed lite aktuelt med aktiviteter som de ikke anser som deres ansvarsområde, som f.eks. ren gallerivirksomhet, kunstutstillinger osv. Om dette likevel skulle være aktuelt, må det i så fall inngås en leieavtale med en annen institusjon eller privat gallerist om dette.

Etter at Bygdø Kongsgård ble overdratt til Staten v/ Statsbygg og Norsk Folkemuseum i 2004, har Norsk Folkemuseum stadig utvidet publikumstilbudene ved selve kongsgården. Der prioriteres imidlertid informasjon knyttet direkte til landbruket, og Norsk folkemuseum ser et stort behov for å kunne formidle flere/andre temaer i området – og helst på flere steder. “Sonderingsrunden” støtter opp under dette, og det er mange parter som ønsker å bidra med informasjon som kan formidles.

Av mulige temaer som ønskes formidlet i Villa Gjølå nevnes:

Kulturmiljøfredninga

- Kulturhistoriske verdier i området, inkl. alle bygningsanleggene i Kongeskogen m.m.
- Informasjon om kongevillaene og aktivitetene knyttet til disse
- Folkeparken – kulturhistorisk vinkling
- Historiske hageanlegg i området

Naturreservatene

- Kalklindeskogen og alle de sjeldne/truede planter, insekter og sopper som finnes der
- Folkeparken – biologi: innførte arter, skjøtsel, klimaendring, tilbakeføring til historisk park osv.
- Geologi: områdets helt særegne geologiske historie, inkl. fossilfunn
- Fjæra og kystsonen

“Pekere” til andre formidlingssteder, beslektet natur eller kulturhistorie, osv.

- Lokale “pekere” til informasjonspunkter i naturen i folkeparken, med digital “nær-informasjon”
- “Pekere” som viser til elementer man kan se litt lenger unna
- “Pekere” som viser til andre informasjonssteder av omtrent samme karakter

Det er et stort informasjonsbehov, og det er ønske om både mange temaer og varierte tilbud. Villa Gjøs har imidlertid en grunnflate som er mindre enn 60 m², og dette setter strenge rammer for formidlingen. Det er sannsynlig at digitale informasjonsteknikker vil være mest aktuelt, og at bygget bør planlegges for dette. Teksting på engelsk bør også vurderes.

Funksjoner/behov knyttet til et informasjonssenter

- Utover kravene til universell utforming, vil det være behov for noen publikumstoiletter.
- Det bør også være rom for personalfunksjoner og lager, også i de variantene som ikke har bevertning, fordi det bør være tilsyn/tilstedeværelse.
- Og dersom det først er tilstedeværelse av hensyn til tilsynsfunksjonen, bør nok salg av suvenirer og/eller kioskarer tas med i konseptet for at konseptet skal få en bedre driftsøkonomi.

Skisser

Variant A: Informasjonssenter i 1. etasje – uten bevertning, og uten at garasje åpnes for publikum.

En slik løsning innebærer at det må etableres toalett for publikum i 1. etasje.

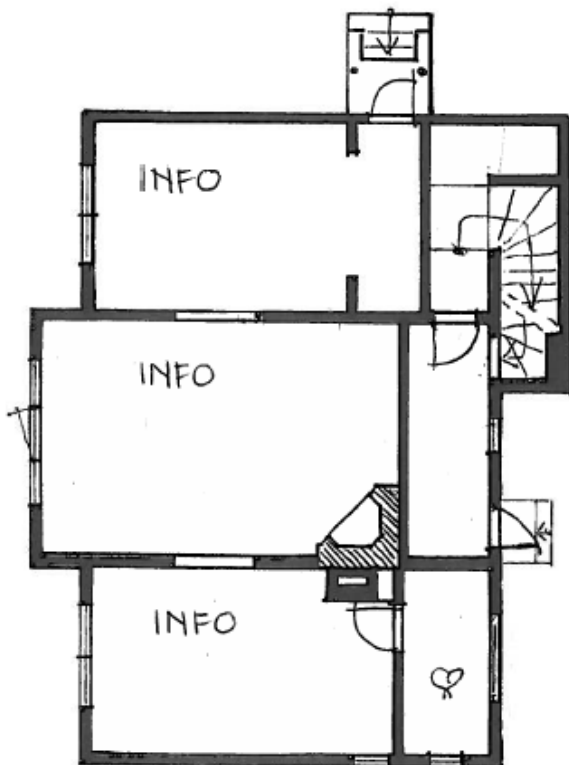


Fig. 8: Informasjonssenter helt uten personalfunksjoner
Boligen har atkomst fra øst (privatiserer kjeller)

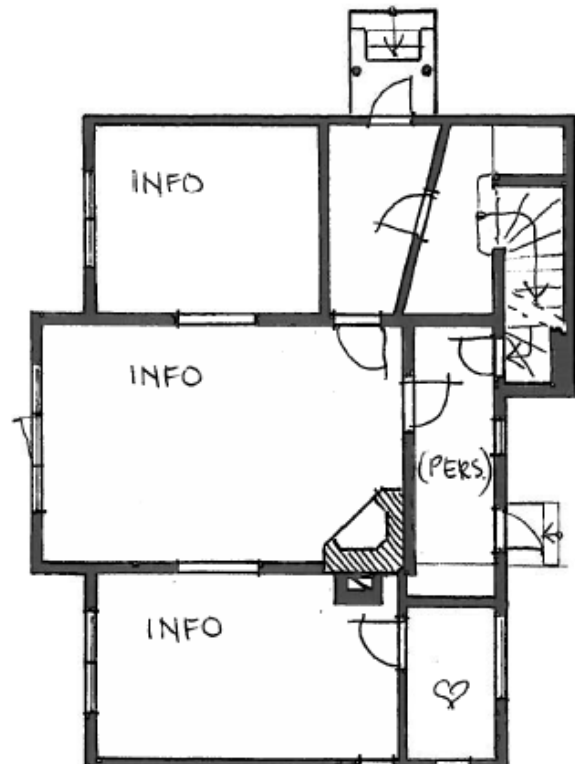
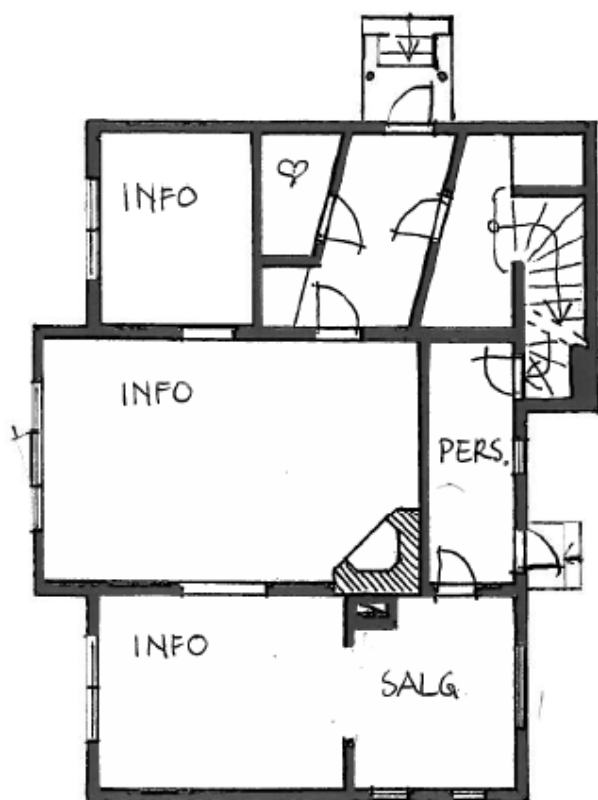


Fig. 9: Informasjonssenter med litt personalfunksjoner
Boligen har atkomst fra nord, info-lager i kjeller

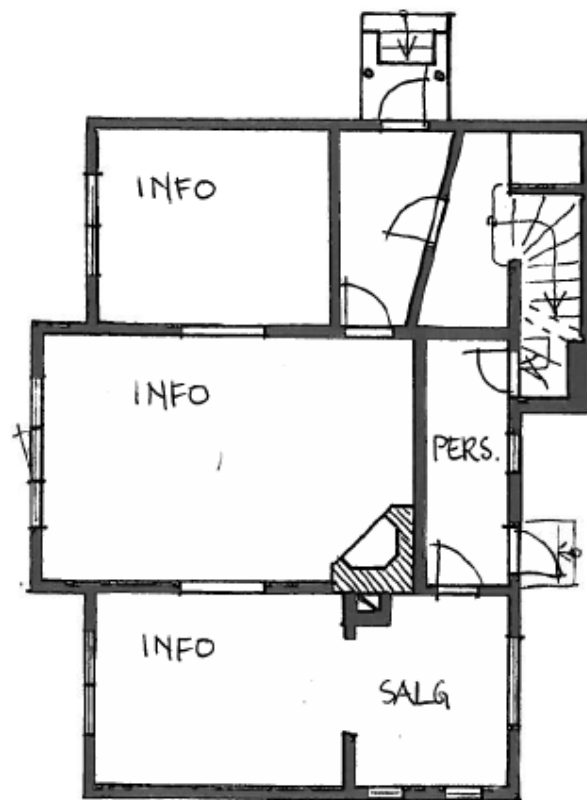
Toalettet vist på skissene over er egentlig for trangt til å være helt universelt utformet. Det kan gjøres større ved å flytte veggene mot informasjonsdelen lenger mot vest, dvs. forbi det lille vinduet.

Når boligen i 2. etasje må ha samme inngangsparti som informasjonssenteret, kan/bør heller ikke atkomsten være så åpen inn mot informasjonssenteret som vist på den første av skissene over, av hensyn til “privatlivets fred” for beboeren med besøkende. Men elementer fra alle disse skissene kan stokkes om og kombineres på mange måter – her vises kun konsekvensene.

Dersom et informasjonssenter uansett bør være bemannet, bør personalet også kunne gjøre en aktiv jobb overfor publikum – det kan være guiding, eller salg av suvenirer eller kioskvarer. Denne muligheten er derfor vist under også for “variant A”, som egentlig er en minimumsløsning uten at garasjen tas i bruk.



*Fig. 10: (Variant A). Informasjonssenter i 1. etasje
Garasjen er ikke inkludert
Personalet har mulighet for salg*



*Fig. 11: (Variant B og C) Informasjonssenter i 1. etasje
Publikumstoiletter og kanskje mer info i garasjen
Personalet har mulighet for salg*

Dersom personalet skal drive salg av suvenirer, kioskvarer eller kafé i en eller annen form, vil det være naturlig at disse funksjonene legges til dagens kjøkken, og at personalet har atkomst til kjelleren. Dersom ikke garasjen benyttes til publikumstoiletter, må dette innpasses nær inngangen, som vist over. Publikumstoiletet kan da ikke bearbeides til tilfredsstillende HC-toalett.

Variant B og C: Informasjonssenter i 1. etasje og i garasjen – helt uten, eller med enkel bevertning.

Dersom garasjen kan benyttes for publikumstoiletter, vil det også kunne etableres tilfredsstillende HC-toalett der. Løsningene for et informasjonssenter blir også mer luftige (se over).

Det er mange kombinasjonsvarianter for ulike konsepter her, og alt kan ikke tegnes ut her. Her vises derfor kun forhold som gir prinsipiell annen disponering av bygget, eller som belyser en utfordring.

4.4 Bevertning

Om formålet og konseptene

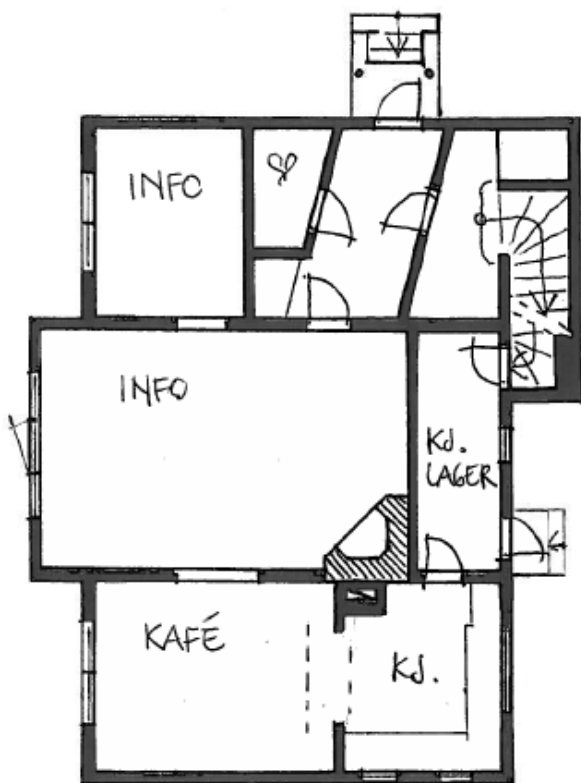
Reguleringsplanens formål “bevertning” kan også løses på flere måter:

1. etasje benyttes til kafé – garasjen åpnes **ikke** for publikum.
 - Plass for informasjonsvirksomhet og/eller salg av suvenirer synliggjøres.
 - Kombinasjonen kafé om sommeren og selskapslokaler for utleie om vinteren synliggjøres
- b) 1. etasje benyttes til kafé – publikumstoiletter i garasjen.
 - Plass for kombinasjonsvarianter vises, som for a)
- c) Det etableres kun salg av kioskvarer som “bevertningstilbud”.
 - Ikke kjøkken eller publikumstoiletter, men noen personalfunksjoner og lager

Skisser

Planløsningsprinsippene er de samme som vist for et informasjonssenter med salg, og varianten “kioskvarer” er helt den samme som vist i fig. 10 og 11 over.

For “kafé” er det imidlertid flere faste installasjoner og høyere krav til hygiene, og det kan være flere måter å løse serveringsanretningene på. Dette er ikke tegnet ut i mange varianter, fordi dette primært er en “drifts-konsept-utfordring” og en design-oppgave – og disse to tingene vil måtte sees samlet.



*Fig. 12 (i prinsippet lik fig. 10): Kafé i 1. etasje
Garasjen er ikke inkludert (dvs. WC er inntegnet)
Publikumstoiletet kan ikke holde krav til HC-toalett.*



*Fig. 13 (i prinsippet lik fig. 11): Kafé i 1. etasje
Publikumstoiletter og kanskje info i garasjen*

Det må innredes personaltoalett, evt. personalgarderobe og mer lager i kjeller i begge disse alternativene

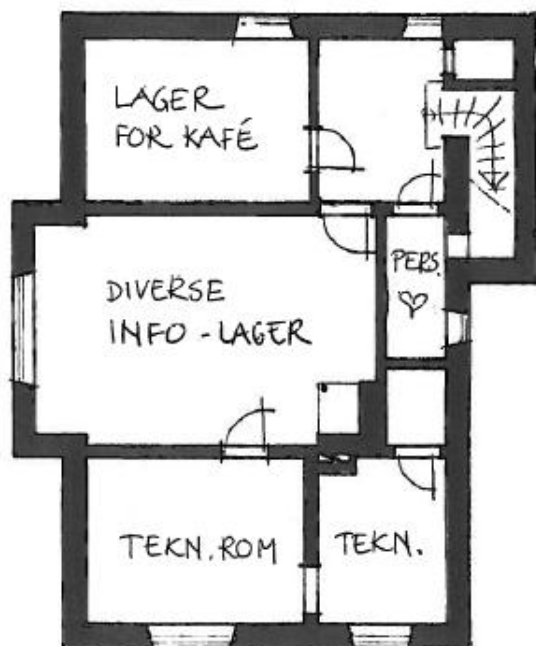


Fig. 14: Kjeller.

En mulig disponering ved kafédrift i 1. etasje.

Skissen som viser innredning av kjelleren er bare tatt med for å vise at kjelleren har plass til de funksjoner som kan være aktuelle.

For kjelleren vil imidlertid driftsaspektene og plassbehovene knyttet til mulige lokale løsninger for vann og avløp har mye større betydning for disponering av arealet.

Kjelleren utdypes derfor ikke nærmere her.

Om målgruppene, behovet for kafé, og annen “konkurrerende bevertning” i området

Målgrupper

Målgruppene vil være de samme som skissert for et informasjonssenter, men det er kanskje en forskyvning til større vekt på “søndagsturistene” – og om sommeren: “badeturistene”.

Behovet

I sonderingsmøtene har det kommet fram at mange er redd for at det skal være for mange “konkurrerende tilbud” i området, samtidig som det pekes på at besøkstallene i området stadig øker. Det er også pekt på at et informasjonstilbud vil være vesentlig mer attraktivt om det er mulig å kjøpe noe spiselig/drikkelig der, og at det er et godt sted hvor man kan sitte ned og nyte dette. Primært tenkes det da på stoler og bord i hagen utenfor Villa Gjøa, men også at det bør være noen få bord inne, i tilfelle regn eller for å forlenge sommersesongen.

Konkurrerende bevertning i området

Det er Norsk Folkemuseum som vil stå ansvarlig for de tilbudene som gis til publikum i Kongeskogen, og de vil da også sørge for koordinering av eventuelle tilbud.

Paradisbukta vil være et stort trekkplaster for publikum i området. Folkemuseet har konkrete planer om å starte et kiosksalg der, når kopien av den historiske kiosken blir ferdigstillet og flyttet dit. Dette utsalget forventes å dekke behovet for is, brus og sjokolade for badegjestene. De behovene som ikke dekkes av kiosken ved Paradisbukta, vil være kaffe o.l. med enkelt tilbehør (vafler, is, o.l.) hvor det er mulig å sitte ned i litt roligere omgivelser. Dersom det skal selges noen effekter med “historisk sus”, vil heller ikke kiosken ved Paradisbukta være godt egnet – men kan egne seg for et utsalg i Villa Gjøa.

Utdypning rundt kravene til kafédrift

Myndighetskrav

Virksomhet som skal selge næringsmidler må tilfredsstille krav som settes i *Matloven* (av 2003) med tilhørende forskrifter, og *Arbeidsmiljøloven*. En bruksendring av et bygg for å tilrettelegge for ny virksomhet vil være byggemeldingspliktig etter *Plan- og bygningsloven*.

Den viktigste og/eller mest relevante forskriften under Matloven vil være Næringsmiddelhygieneforskriften. Der er det noen svært relevante paragrafer, men kravene er mer konkret formulert i et EU-direktiv: nr. 852/2004. Dette direktivet har først en introduksjonsdel, så en primærdel. Vedlegg 1 handler om krav til primærproduksjonen av mat (slakterier osv.). Den viktige informasjonen for oss kommer i Vedlegg 2 (minus kap. 3 i denne), og handler om hygienekravene.

Prosedyrer

Mattilsynet godkjenner ikke lenger lokaler, heller ikke forhåndsgodkjenninger. Prinsippet nå er basert på at den som er ansvarlig for driften også er ansvarlig for at lokalene holder tilfredsstillende standard. Som en følge av dette, er Mattilsynet nå meget hjelpelige med rådgivning, om det er behov for det.

Prosedyrene for godkjenning er nå i korte trekk:

- Statsbygg (som byggherre/eier) må byggemelde bruksendring og byggemeldingspliktige bygningsmessige endringer for kjøkkenet, på vanlig måte. Kjøkkenet bør imidlertid være planlagt i samråd med Norsk Folkemuseum (som vil være bruker/ drifter av virksomheten).
- Norsk Folkemuseum må melde virksomheten til Mattilsynet ved oppstart av driften. For å kunne starte opp må de ha internkontrollsystem.
- Mattilsynet godkjenner ikke, men kommer på overraskende tilsyn. For svært små virksomheter (som dette er), vil det være nokså sjeldne tilsyn.
- Mattilsynet vil da også sjekke at Drikkevannsforskriften overholdes der det ikke er offentlig vann/avløp, og det er da bl.a. krav til at virksomheten (NF som ansvarlig overfor Mattilsynet eller evt. eier: Statsbygg) tar et gitt antall prøver av vannkvaliteten hvert år, og dokumenterer dette.
- Mattilsynet har ikke lenger fast saksbehandler for bydelene.

Om tolkning av krav til bygget/løsningene

- Alle overflatene på kjøkkenet må være lett vaskbare – dette gjelder både vegger, golv og utstyr. Det må ikke være noen sprekker e.l. som ikke kan vaskes, og overflatene bør helst være fliser eller belegg. Benkene skal kunne desinfiseres, de kan gjerne være av stål eller stein.
- Utstyr må kunne vaskes forsvarlig; fortrinnsvis i vaskemaskin med damp eller hette, og med krav til skylletemperaturen. (Standard utstyr).
- Det må være atskilte soner: ren sone, uren sone, og sone for produksjon. For små virksomheter kan sonene være svært små – men dog atskilte.
- Det må være håndvask (nok til å holde en hygienisk standard). Og dersom det skal serveres salater, må det være egen vask for skylling av salat/grønt.
- Det må være et tørrvarelager. Dersom dette er i kjeller, må det bare være for mat som er godt emballert, og rommet må være sikret mot skadedyr. Dersom kjeller: både kjellerrom og kjellernedgang bør oppgraderes mht. hygiene og mulig renhold (“hygienisk forsvarlig”).
- Kjøøl/frys kan godt bare være skap som står på kjøkkenet.
- Kjøkkenet må ha ”tilfredsstillende ventilasjon”, dvs. så mye at det hindrer at fett samles på vegger og tak osv. På en liten kafe vil et lite avsug være tilstrekkelig, men det må være NOE.
- Det må være eget personaltoalett (kan ikke deles med publikum).
- Det må være garderobe for arbeidsklærne, og en ”smussren” forbindelse mellom garderoben og kjøkkenet. ”Arbeidsklær” kan imidlertid gjerne bare være et forkle i enkle, små anlegg.
- For ”privat vann” må det dokumenteres at Drikkevannsforskriften overholdes.

4.5 Garasjen

Aktuelle/mulige funksjoner i garasjen

Uansett framtidig bruk av garasjen må denne bygningen rehabiliteres; råteskader må utbedres og bygningen må generelt pusses opp grundig, i tråd med fredningsbestemmelsene. Bygningens eksteriør er en del av det fredete kulturmiljøet, og bygningen er dermed pålagt en vedlikeholdsplikt.



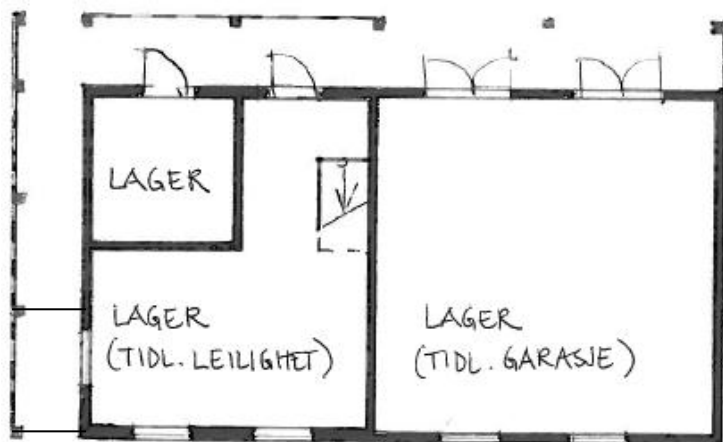
*Garasjen,
Fasade S og delvis Ø.
Foto: Sidsel Jerkø, Statsbygg*

Garasjen, fasade N. Foto: Bjørn Anders Fredriksen, UMB

Gjennomgangen av de ulike driftskonseptene for Villa Gjøa gir i prinsippet tre ulike konsepter for bruk av garasjen:

- Som i dag – dvs. kun diverse lagringsformål
- Publikumstoiletter og resten lager
- Publikumstoiletter og informasjonsformål (og bare litt lager)

Variant A: Som i dag – dvs. kun lagerformål

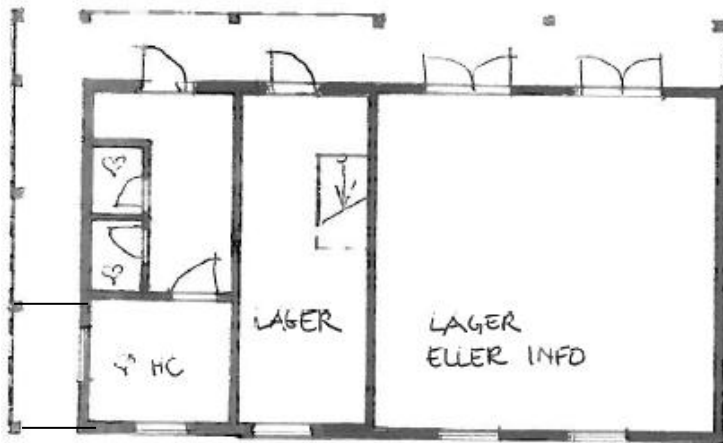


Garasjens bruksareal er ca. 60 m² i dag, fordelt på tre brukssoner. I tillegg er det et loft over hele (midtsonen av) arealet, som tidligere var innredet som del av leiligheten.

Trappa opp til loftet er svært bratt og smal, og uten rekkverk.

*Fig. 15: Garasjen
Eksisterende plan*

Variant B: Publikumstoiletter og lager



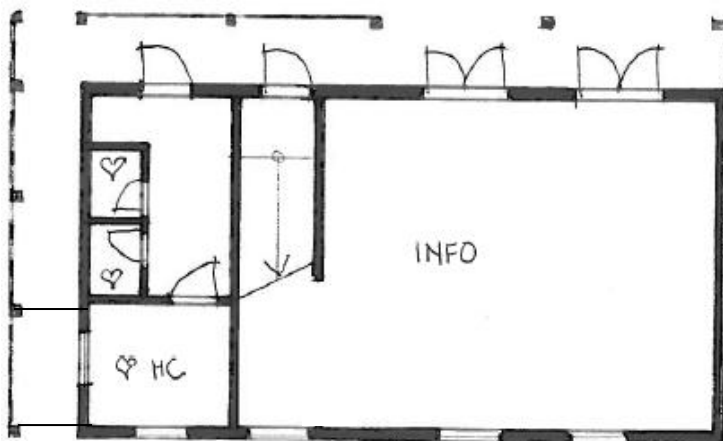
Minimumsløsning for innredning til ny bruk av garasjen vil være å etablere publikumstoiletter, inkl. et HC-WC som isolert sett tilfredsstillende kravene, men som har en noe trang atkomst.

Øvrige deler av garasjen er her fortsatt lager (driftsformål), men det er også mulig å benytte hovedrommet til informasjon.

Dette rommet vil da være ca. 34 m².

*Fig. 16: Garasjen
Med publikumstoiletter og lager*

Variant C: Publikumstoiletter, informasjonsformål og litt lager

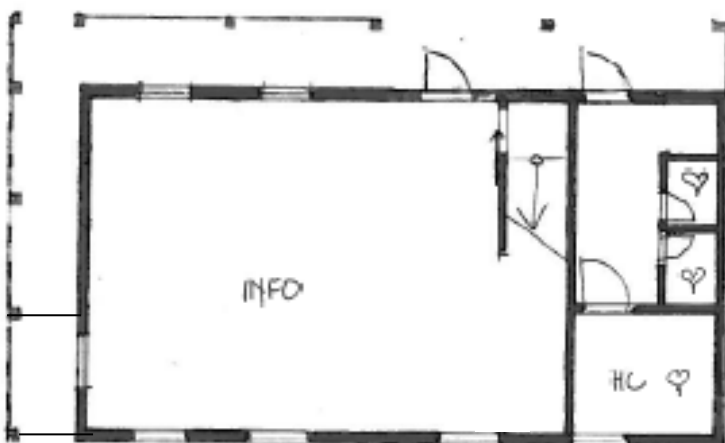


For å oppnå et noe større rom for informasjon, slik at det er bedre egnet for skoleklasser, er veggen fra hovedrommet flyttet. Slik det er vist, er det her nå ca. 40 m².

Trappa er også utbedret til loftet, slik at dette er bedre egnet til lagerformål. Atkomst til HC-WC er fortsatt trang.

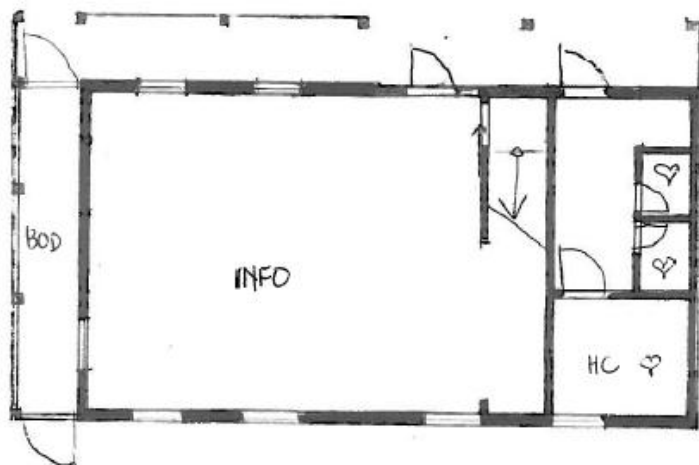
*Fig. 17: Garasjen
Med publikumstoiletter og informasjonssenter*

Løsning med både publikumstoiletter og et informasjonssenter-areal som kan ha plass for hele skoleklasser er vist i to prinsipielle varianter. Løsninga vist i fig. 17 har ikke tilfredsstillende atkomst for rullestoler inn til toalettene, og toalettene er noe vanskelige å finne. Det er derfor vist et alternativ.



*Fig. 18: Garasjen
Vist en "speilvendt" løsning for publikumstoiletter og informasjonssenter*

I fig. 18 er toalettene lagt i den delen av bygget hvor det ikke er nivåforskjell til terrenget, og hvor rullestoler slipper å snu i en trang svalgang. Informasjonsrommet er stort nok for en skoleklasse, og atkomsten til dette kan likevel legges til den lett-tilgjengelige delen uten rekkverk og nivåforskjell – og fylle rommet helt ut mot vest.



Det er i dag er liten bod i sørenden av svalgangen mot vest, slik at fasaden mot sør er kun en tett vegg allerede i dag. (se foto foran).

I fig. 19 er det vist at denne boden kan utvides til å omfatte hele svalgangen, og dermed gi mulig lager plass for eksempelvis kajaker, sykler eller annet.

*Fig. 19: Garasjen
Vist med ekstra lagerplass i tidligere svalgang*

De to siste løsningene forutsetter at Riksantikvaren godkjenner endret størrelse og plassering av dørene på fasaden mot nord, og endringer fra noen dører til vinduer, og ekstra vegger mot svalgangen.

4.6 Dukkestuen

Aktuell/mulig skjebne

Dukkestuen er så forfallen at den ikke kan restaureres, men den er godt dokumentert. Da gjenstår bare to muligheter for denne bygningen, og begge muligheter forutsetter godkjenning fra Riksantikvaren.

- Kun riving
- Riving og gjenoppbygging som kopi



Mer presist:

Iht. Tilstandsrapporten (2004) har dukkestuen bl.a. råte i sperrene i takkonstruksjonen, og “dukkestuen har så omfattende skader at en eventuell reparasjon vil bli en tilnærmet fullstendig fornyelse”.

Begge foto: Multiconsult



Variant A: Riving av dukkestuen

Riving av dukkestuen vil kreve godkjenning av Riksantikvaren fordi bygningen er registrert som en del av kulturmiljøet som inngår i fredningen. Argumenter for at slik godkjenning bør kunne gis, er at bygningen allerede på fredningstidspunktet var for forfallen til å kunne restaureres, og at den er svært godt dokumentert – “nesten ned til hver spiker”.

Variant B: Riving og gjenoppbygging som kopi

Bruk og behov.

Dersom Villa Gjøl etableres som et lite informasjonssenter, vil barn og barnefamilier være en viktig målgruppe. En gjenoppbygging av dukkestuen slik at dagens barn kan benytte den på samme måte som de kunne bruke den på slutten av 1800-tallet ville vært et flott tilskudd til formidlingen – både for barn (som kan benytte det til lek) og voksne (som kan få kulturhistorisk kunnskap).

Det er særlig aktuelt dersom informasjonstilbudet ved Villa Gjøl også innrettes med sikte på å ta imot skoleklasser og/eller barnehagegrupper. Dette er også særlig aktuelt dersom et informasjonssenter ved Villa Gjøl er kombinert med et bevertningstilbud, hvor voksne kan sitte ved bord i hagen mens barna leker i dukkestuen.

Plassering og godkjenning.

Historisk korrekt plassering av dukkestuen krever mer forskning, men dukkestuen har sannsynligvis stått ved Villa Victoria og blitt flyttet til Villa Gjøl ved riving av den andre kongevillaen. Plassering og godkjenning av en gjenoppbygget dukkestue må derfor drøftes med Riksantikvaren. En ny og permanent plassering av dukkestuen bør i så fall primært ta hensyn til praktiske aspekter, som kontakt mot uteplassen og hagen til Villa Gjøl.

Gjennomføring.

For gjenoppbygging vil det kunne være aktuelt å sette bort denne oppgaven til en videregående skole med studietilbudet “bygg og anlegg”. Dette er særlig aktuelt fordi et slikt prosjekt ikke har noen kritisk tidsfrist, og det er et enkelt, lite prosjekt. Det vil da kunne gjennomføres rimeligere enn ved ordinære kontrakter med byggefirmaer, og eventuelle økonomiske støtteordninger bør undersøkes.

Ettersom dukkestuen er godt dokumentert, vil dette prosjektet antageligvis også kunne gi elevene god kunnskap om byggemetodene fra slutten av 1800-tallet, selv om dukkestuens byggeår foreløpig er ukjent. Skolen kunne dermed også utfordre elever ved studietilbudet “media og kommunikasjon” til også å dokumentere byggefasen og/eller historien rundt dette.

4.7 Drivhuset

Aktuell / mulig skjebne

Drivhuset er så vidt vi kjenner til ikke omtalt i historiske kilder, og det er tvilsomt om det var del av det opprinnelige anlegget. Det er sannsynligvis oppført uten formelle søknader e.l. på et for oss ukjent tidspunkt (etter 1935).

Drivhuset er imidlertid kartfestet, og er plassert godt synlig oppå haugen mellom garasjen til Villa Gjøl og Paradisbukta.



Drivhuset har ikke hatt stort fokus i denne mulighetsstudien, men vi ser følgende hovedalternativer:

- Riving av drivhuset,
- Bruk av drivhuset der det står i dag
- Bruk av drivhuset, men flytte drivhuset til annen plassering på tomte.

*Drivhuset i dag,
Foto: Sidsel Jerkø, Statsbygg*

Riving av drivhuset

Drivhuset har i dag en godt synlig plassering oppå haugen mellom garasjen og Paradisbukta, og dersom stien mellom kongevillaene blir re-etablert, vil plasseringa bli enda mer eksponert. Dersom dette bygget ikke får en publikumsrettet funksjon, bør det kanskje rives, eller flyttes til en annen plassering.

Det kan imidlertid være tvilsomt om riving er aktuelt i forhold til kulturminnefredningen, og dette må derfor drøftes med Riksantikvaren i forhold til en helhetsplan for området.

Bruk av drivhuset der det står i dag

Dersom det skal bli stående, bør det få en fornuftig bruk. Det er flere uløste lagerbehov knyttet til utomhusaktiviteter ved Villa Gjøa, og drivhuset kunne dekket disse behovene. Men med en eksponert plassering mot forhåpentligvis mye brukte stier, er det ikke så gunstig å bruke et glasshus til slike lagerfunksjoner.

Norsk Folkemuseum har i dag ingen planer om bruk av et drivhus i dette området til vekster eller aktiviteter som drivhus normalt benyttes til, bl.a. fordi de ønsker å konsentrere landbruksaktiviteter rundt selve Kongsgården, og å legge eventuelle dyrkingsaktiviteter dit eller eventuelt til Orangeriet en gang i fremtiden.

Det vil sannsynligvis være mulig å finne noen informasjonstemaer som kan formidles også i dette bygget, som en del av informasjonssenteret – og det vil kunne gi mening i forhold til en beliggenhet som er godt synlig for publikum, særlig dersom stien mellom kongevillaene blir re-etablert der.

Bruk av drivhuset, men flytte drivhuset til annen plassering på tomte.

Dersom det kunne være mulig å flytte drivhuset, og helst også ha tette flater på større deler av veggene, ville drivhuset kunne bidra til å dekke en del lagerbehov som foreløpig ikke er løst for fremtidig bruk av Villa Gjøa til bolig, informasjonssenter og småskala bevertning.

Uløste lagerbehov er primært knyttet til:

- Sportsbod for boligenheten (sykler, ski, bildekk osv.)
- Diverse lager for Statsbygg/NF, knyttet til utomhusanlegg eller annet.
- Vinterlagring av utemøbler for eventuell kafedrift

For at drivhuset skal kunne dekke noen av disse behovene, burde plasseringa være knyttet tettere til Villa Gjøa, med en diskret plassering øst-sørøst for hovedbygningen. Plasseringa må da vurderes i samråd med Riksantikvaren utfra en helhetlig plan, hvor også plasseringa av dukkestuen drøftes.

5. Nærområdet – mulige tiltak

5.1 Brygga – tilrettelegge for mulig ringbåt?

Registrerte behov

Reguleringsplanen legger som tidligere nevnt opp til at det skal etableres en «ringbåt» rundt Bygdøy, som del av det offentlige kollektivtransport-tilbudet. Tilbudet vil kunne legges opp som en utvidelse av Bygdøybåtene som i dag legger til bl.a. ved Sjøfartsmuseet på østsiden av Bygdøy, og det tenkes da at dette skal være et tilbud i sommerhalvåret.

Den ene av de nye bryggene for et slikt kollektivtilbud er tenkt på nedsiden av Villa Gjøl, tilknyttet ruinene som i dag finnes i strandsonen. Denne brygga vil kunne bli en hovedatkomst for badeturister til Paradisbukta, og håpet er at dette vil kunne redusere biltrafikken på de smale innfartsvegene til Bygdøy, i alle fall i sommerhalvåret når denne trafikken øker mye.

I «sonderingsrunden» for denne mulighetsstudien ble det også trukket frem et økende behov for gode sitte-steder, både for familier og andre. Dette stedet i strandsonen har et potensiale for dette, og det vil være gunstig å kunne samordne eventuelle terrengarbeider i området – både av hensyn til planlegging og design, og av praktiske hensyn. Dersom det anlegges eller tilrettelegges for brygge allerede nå, vil dette området også få en økt bruksverdi fram til en eventuell ringbåt blir en realitet.

Eksisterende «ruin» i strandsonen

Både i arbeidet med reguleringsplanen for området og i første fase av arbeidet med denne mulighetsstudien har det vært antatt at den ruinen som i dag ligger i strandkanten nedenfor Villa Gjøl er restene etter en tidligere brygge der. Det tyske Bundesarchiv har imidlertid et bilde tatt i 1940 som viser at denne ruinen var fundamentet for et badehus – ikke en brygge. Vi vet foreløpig ikke mer om dette.

Det har imidlertid vært en brygge ved Villa Gjøl, og det er i noen kilder omtalt en dampbåt med anløp der på 1880-tallet. Vi vet ikke hvor denne bryggen har ligget, og det er behov for mer forskning på det.

For å etablere en ny brygge for en «ringbåt», vil det imidlertid være hensiktsmessig å knytte denne opp mot «ruinen», fordi dette gir en fornuftig logistikk i området, og fordi dette området ikke representerer den mest attraktive delen av strandsonen for bade/friluftsmål.



Flyfoto av «ruinen» i dag; Google maps



«Ruinen» i dag. Foto: Sidsel Jerkø, Statsbygg.

Mulige skjebner for «ruinen»

Vi har derfor sett på følgende hovedalternativer for utvikling av «ruinen» på kort og lengre sikt:

- a) La ruinen ligge som den er, som et “landskapselement”
- b) Utbedre “landsida” til bruksformål
- c) Som b), men med flytende badebrygge utenfor
- d) Anlegge brygge for fremtidig ringbåt

Variant A: La ruinen ligge som et landskapselement

“Null-alternativet” er å la ruinen ligge som den er – og la den være et “historiefortellende landskapselement” (når vi vet mer om historien). På kort sikt er dette åpenbart det rimeligste.

Vi må likevel påpeke at dersom Villa Gjøs rehabiliteres og benyttes til et informasjonssenter i området, med eller uten bevertning, er jo håpet at dette blir et attraktivt utfartsmål for alle brukergrupper. Dersom det på et seinere tidspunkt skal realiseres en ringbåt rundt Bygdøy slik reguleringsplanen legger opp til, vil anleggsarbeidene for veien ned til brygga og for utbedring av de landbaserte delene av brygga gjøre informasjonssenteret vesentlig mindre attraktivt i anleggsfasen – dvs. minst en sommersesong.

Variant B: Utbedre “landsida” til bruksformål

Den eksisterende ruinen ligger inne på land, og fremstår ikke som et attraktivt og forskjønnende element i strandsonen. Dersom denne ruinen skal danne grunnlaget for en brygge for en fremtidig ringbåt, må både atkomsten utbedres, og selve ruinen må re-designes slik at det er mulig å bruke overflaten av denne – og samtidig bør den historiske ruinen kunne avleses. Dette er i så fall en design-oppgave som krever noe omhu og som må utformes i samarbeid med Riksantikvaren. Ved å planlegge og å utføre disse arbeidene nå, vil man oppnå både en økt brukskvalitet for området med en gang, og samtidig unngå at anleggsarbeider forstyrrer for et publikumstilbud i Villa Gjøs. Se mer konkret om design/utforming under avsnittet “om tilrettelegging for mulig ringbåt”, under.

Brukskvaliteten vil først og fremst være at det i så fall blir etablert et vakkert, lite “sted” nede ved sjøen allerede nå, og dette kan forsterke en positiv satsing på publikumstilbud i Villa Gjøs. Dette “stedet” bør helst få noen benker e.l., slik at det blir fint å sitte der og se utover sjøen både på dagtid og kveldstid. Dette forutsetter også utbedring av atkomsten ned til brygga/«stedet» – og denne må tilfredsstillende krav til universell utforming for å kunne være del av en tilrettelegging for fremtidig ringbåt. Et slikt «sittested» vil derfor kunne være et godt tilbud for både funksjonshemmede og for familier med barnevogn. Det kan også gis informasjon relatert til fjæra og sjøen ved dette «sittestedet».

Variant C: Som b), men med flytende badebrygge utenfor

Dersom ruinen blir utbedret som skissert under punktet over, vil det også være mulig å utvikle stedet ytterligere ved å etablere en flytebrygge utenfor, med atkomst via det landfaste «sittestedet». Det tenkes da på en badebrygge, som i prinsippet vil kunne være en salgs forløper for den kommende brygga for ringbåten – men i en betydelig enklere og mindre versjon. Atkomsten til badebrygga vil være en landgang som er hengslet i landbrygga og som går på hjul inn på flytebrygga, for å ta opp svingninger med flo og fjære sjø.

En badebrygge som skisseres her vil også kunne benyttes utenom badesesongen. Det er en økende interesse for eksempelvis stang-fiske fra land og/eller brygger, og det kan også være spennende for barn å ha et sted hvor de rett og slett kan kikke ned i vannet, m.m.

Variant D: Anlegge brygge for fremtidig ringbåt

Å bidra til realisering av en ringbåt rundt Bygdøy vil være det store målet for videreutvikling av ruinen.

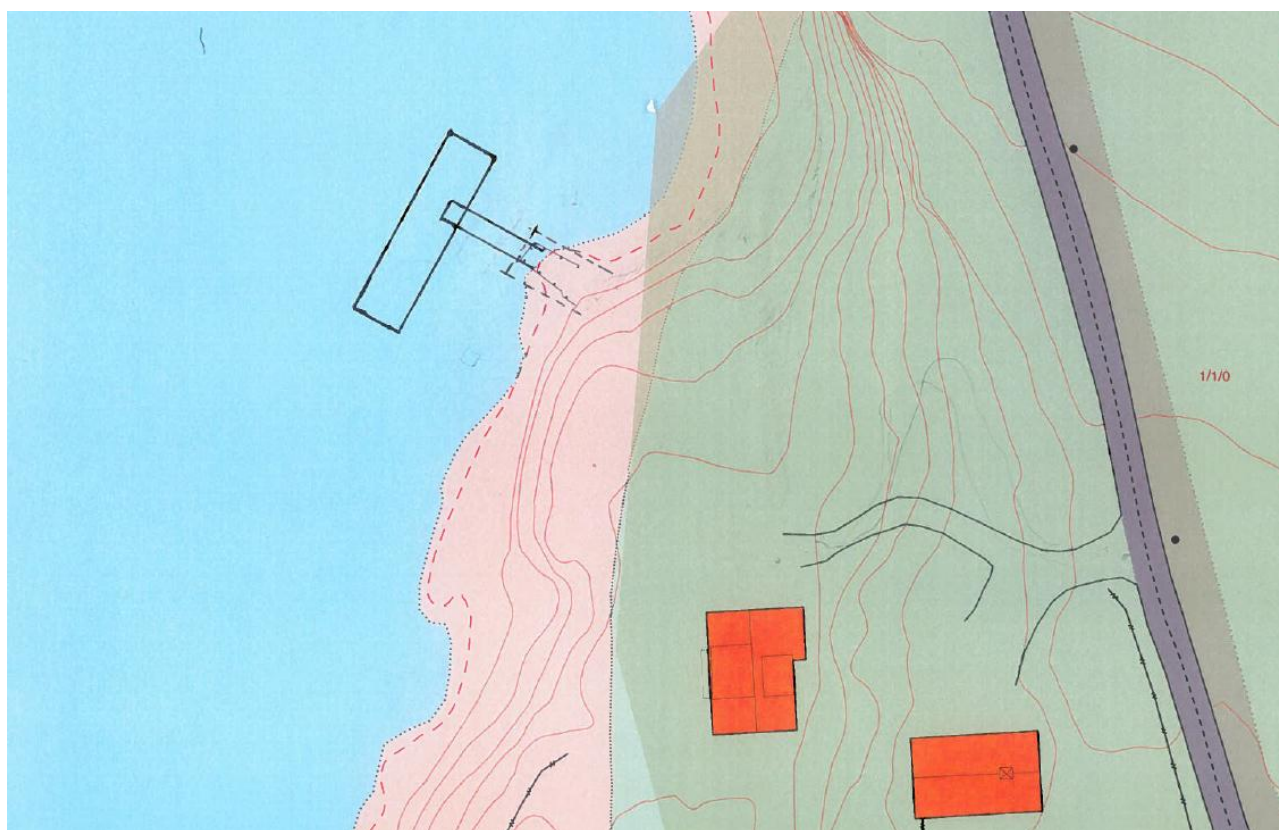
Dette forutsetter at tiltakene som er nevnt under pkt b) over er gjennomført, dvs. atkomst som tilfredsstiller krav til universell utforming, og en utbedret og re-designet land-brygge.

En ny brygge er et byggemeldingspliktig tiltak, og må ha godkjenning etter Plan- og bygningsloven. Før byggetillatelse kan gis, må det innhentes en formell uttalelse fra Kystverket, som vil vurdere tiltaket i forhold til Havn- og farvannsloven (av 2011). Dette skal sikre at tiltaket ikke hindrer andre tiltak til sjøs, kystleder osv. Kystverket har delegert myndigheten til Oslo Havn, for dette aktuelle området. I møte med Oslo Havn har de opplyst at de på nåværende tidspunkt ikke kan se noen hindringer for opparbeiding av en slik brygge ift. Havn- og farvannsloven.

De tekniske og funksjonelle kravene er foreløpig sjekket grovt ut, basert på at den fremtidige ringbåten vil komme til å benytte samme type båter som dagens tilbud fra Båtservice/Ruter, og er en utvidelse av dette tilbudet. De tekniske og funksjonelle forutsetningene for kravene er nå omtrent som følger:

- De eksisterende båtene er ca. 25 m lange, og krever en dybde på min. ca. 3 m.
- Ripa ligger ca. 1 m over vannet.
- Ilandstigningssonen er ca. 2 m bred, og må utformes slik at den kan benyttes av en liten traktor, og til bæretransport m.m. Traktoren må selvfølgelig kunne manøvreres på selve brygga også.
- Atkomsten må tilpasses universell utforming

Med grove og foreløpig anslag, vil bryggas størrelse bli ca. 20 m lang og ca. 5 m bred – og dette tilsvarer omtrent størrelsen på de øvrige bryggene for disse båtene. «Ruinen» har en ugunstig retning i forhold til den viktigste vindretningen i området, som er fra SV. Brygga bør ha en utforming hvor lengderetningen der båten legger til er plassert parallelt med strandlinja, som skissemessig vist på kartutsnittet under.



Skisse som viser omtrentlig størrelse og plassering av en brygge for fremtidig ringbåt, i fht. Villa Gjøa.

Brygga for ringbåten må tilfredsstillende de nevnte tekniske og funksjonelle kravene knyttet til disse båtene, men utover det kan brygga prinsipielt utformes på to måter:

- I. Som flytebrygge
- II. Som fast og permanent brygge-konstruksjon.

Alternativ I: Flytebrygge

Dette er det enkleste og rimeligste alternativet. Brygga bør ha en høyde på ca. 1 m, og dette vil tilrettelegge for en universell utforming av overgangen mellom båt og brygge. Gangvegen mellom flytebrygga og den landbaserte delen av brygga vil måtte gå rett ut fra land og inn på brygga, og den vil være forankret i den landbaserte delen og bevege seg frem og tilbake på hjul inne på flytebrygge – og følge bevegelsene til flo og fjære (som er ca. 0,5 m). Gangvegen må ha en lengde som gjør det mulig å tilrettelegge for universell utforming. Løsningene må for øvrig tilpasses manøvrering av liten traktor.

Brygga vil måtte forankres med 4 solide moringer, en fra hvert hjørne. Kjettingene krysses utenfor de to kortsidene, slik at kjettingen som er nærmest land går mot moringen som ligger lengst fra land, og motsatt. Kostnader vil bl.a. være avhengig av bunnforhold m.m.

Alternativ II: Permanent brygge-konstruksjon

Dette vil være en vesentlig mer kostbar løsning. Brygga må ha samme mål og retning som flytebrygga. En slik brygge bør iht. Oslo Havn helst utføres i stål eller betong, og de forestiller seg en konstruksjon med 8 stålørspæler, med en levetid på ca. 40-50 år. Brygga må da ha en bevegelig/fleksibel landgang som kan håndtere flo og fjære.

Andre mulige plasseringer for en ny brygge

Det har som nevnt også tidligere vært en ringbåt rundt Bygdøy, den gang med dampbåt. Det var også den gang at anløp nær Villa Gjøl, men det er usikkert hvor brygga for dampbåten har ligget, og dette bør derfor undersøkes nærmere.

Det kan derfor være andre mulige plasseringer av en ny brygge ved Villa Gjøl. I forhold til dagens bruk av området vil det imidlertid være viktig at en helt annen plassering av brygga ikke vil beslaglegge områder som er viktige for friluftsliv/badeliv i området. Dersom Villa Gjøl skal benyttes som informasjonssenter, vil også dette påvirke en eventuell annen plassering av en ny brygge for en ringbåt.

Design – uavhengig av valgt teknisk løsning.



Folkeliv på Thulstrupbryggen, ca 1900. Ukjent fotograf. Oslo Museum.



Rohdelokkebryggen i år 1900, med trebrygge utenfor bryggen i sten. Foto Oscar Hvalbye. Oslo Museum.



Brygge på Bygdøy. Foto: Ukjent, Oslo Museum



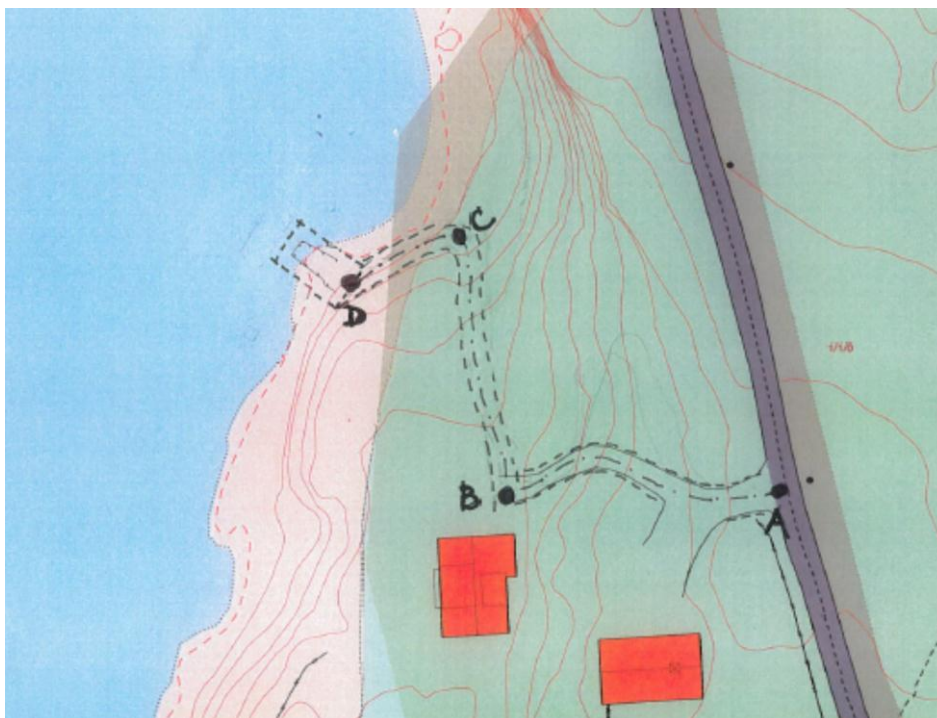
Bygdø Sjøbad, 1953. Foto: Norsk Folkemuseum, Dagbladet.

Oslo Havn's representanter forestiller seg en designmessig utforming som ligner litt på utforminga av brygga for samme båter nedenfor Oslo Rådhus. Men en eventuell utforming av en ny brygge må/bør utformes i nært samarbeid med Riksantikvaren, og ruinene som er der i dag bør synliggjøres på en eller annen måte. Det kan også tenkes at ny brygge kan legges rett ved siden av ruinene, og at denne dermed bare blir et ekstra «sitte-sted» i området. Dette kan utredes videre på et seinere tidspunkt. Bildene over viser andre og tidligere historiske brygger fra Bygdøy, selv om ingen av disse har ligget ved Villa Gjøa.

5.2 Atkomstveger – universell utforming

Eksisterende atkomstveger

Med atkomstveger menes her A-B: forbindelsen mellom Christian Fredriks vei og Villa Gjøa, og B-C-D: forbindelsen videre ned mot sjøen og brygga. Begge disse strekningene er aktuelle som atkomster til/fra publikumstilbud med krav om universell utforming. Kartutsnitt under viser disse vegene i dag.



Strekningen A – B:

- Lengde ca. 36 m
- Høydeforskjell ca. 6 m
- **Stigning:** ca. 1:6

Strekningen B – C:

- Lengde ca. 32 m
- Høydeforskjell ca. 4 m
- **Stigning:** ca. 1:8



T.v.: Atkomstvegen, på høyde med Villa Gjøa

Nede t.v.: Terrenget rett nord for atkomstvegen, på høyde med Villa Gjøa

Nede t.h.: Terrenget med den bratte skråningen, fra fjæra.

Alle tre foto: Sidsel Jerkø, Statsbygg



Om krav til utforming

Plan- og bygningsloven har i forskrifter og veiledere angitt kravene til stigning til maksimalt 1:20.

Statens Vegvesen har også gitt ut: “Universell utforming av veger og gater”, Håndbok 278 (2011). I kapittel 5: “Dimensjoneringsgrunnlag” er de samme kravene oppgitt for denne type veg: maksimal stigning på 1:20. De oppgir imidlertid også at det for kortere strekk (inntil 3 m) kan gis dispensasjon ned til 1:12 (og i enkelte situasjoner unntaksvis helt ned til 1:10). I naturområder bør det tilstrebes så liten stigning som mulig, men om dette avviker fra angitte krav, må det legges inn hvileplasser.

Atkomstvegene må være minimum 200 cm brede for å tilrettelegges for å kunne møtes eller for å komme fram med liten traktor, men minimumsmålet (uten møting) er 120 cm bredde.

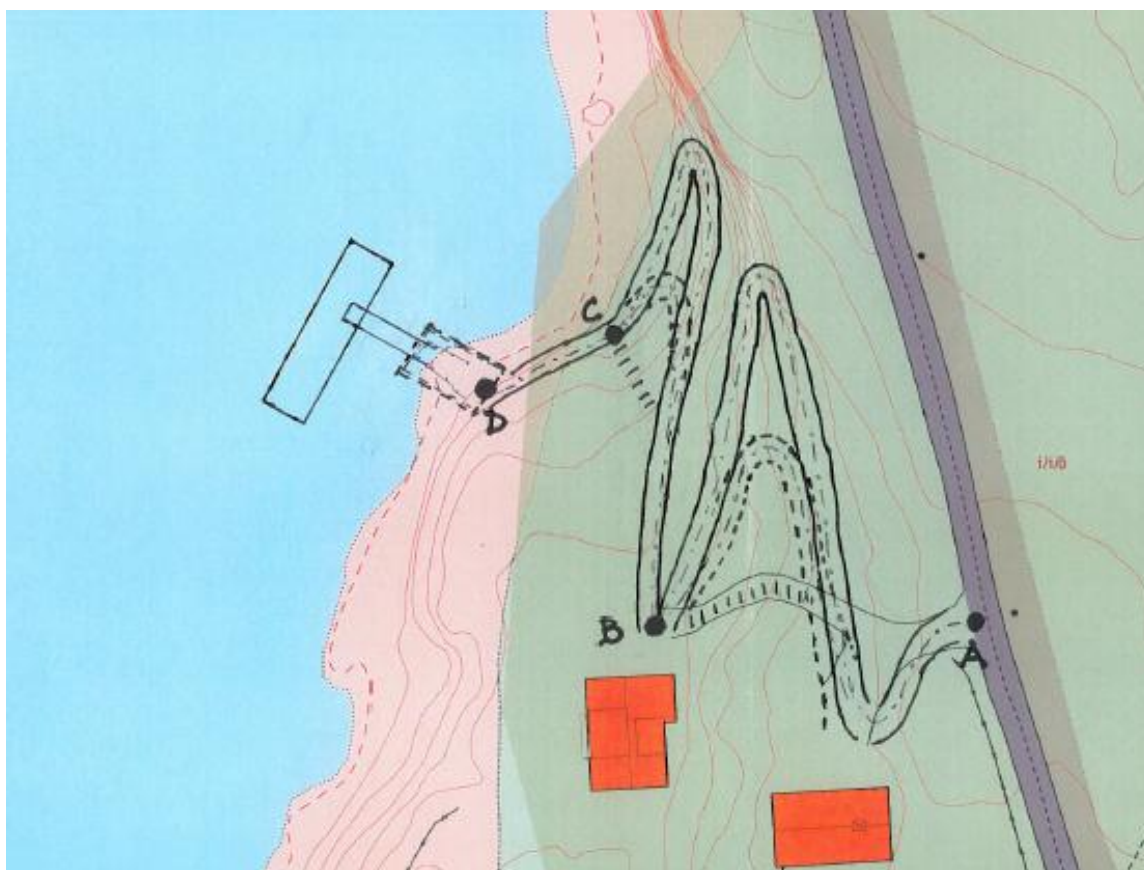
Mulig tiltak

Begge de to første strekningene må dermed få endret trasé for å kunne oppnå universell utforming, mens strekningen C – D er relativt flat. Strekningen A – B må utbedres allerede før det etableres et eventuelt publikumstilbud i Villa Gjøa, mens det ikke vil være krav om universell utforming videre ned til brygga før en eventuell ringbåt er en realitet.

En endret trasé for disse vegene må godkjennes av Riksantikvaren, men det er åpnet for dispensasjon fra fredningsbestemmelser for denne type formål. Reguleringsplanen setter klare krav til utforming / design av eventuelle terrenginngrep som følge av en ny trasé, særlig krav til utforming av eventuelle skjæringer og fyllinger (ikke brattere enn 1:2, bruke natursteinsmurer m.m.). Både av hensyn til prosedyrene med å få godkjent ny trasé, terrenginngrep og utforming av disse elementene, og av hensyn til en samordnet byggeprosess for disse anleggsarbeidene, ville det være en stor fordel om begge strekningene kunne planlegges og opparbeides samtidig – selv om det formelle kravet om opparbeiding av nedre del vil ligge litt frem i tid. En eventuell ny anleggsrunde seinere, vil som tidligere nevnt også kunne være til sjenanse for et etablert informasjonssenter i Villa Gjøa.

Vi vil ikke her foreta noen prosjektering av vegstrekningene, men kartutsnittet under illustrerer omtrent hva det vil innebære å oppgradere disse strekningene til forskriftskravet om 1:20 for denne type atkomstveg (som særlig vil være kritisk for et offentlig transporttilbud som ringbåten vil være). Det er også stiplet konsekvensen av en dispensasjon til 1:12 (lengder for 1:20, med 1:12 i parentes).

Strekning A – B:	Høydeforskjell på ca. 6 m vil ha behov for en lengde på ca. 120 m (ca. 72 m).
Strekning B – C:	Høydeforskjell på ca. 4 m vil ha behov for en lengde på ca. 80 m (ca. 48 m).



Atkomstveger med universell utforming. Trasé med heltrukket kontur = ca. 1:20, med stiplet trasé = ca. 1:12. Tverrstriper angir mulig trasé for eventuelle trapper eller brattere veger.

Som illustrasjonen for atkomstveger med UU viser, bør det søkes om dispensasjon (fra krav om 1:20) for stigning på ca. 1:12, for å unngå store terrenginngrep i det bratteste området – hvor dette vil bli svært dominerende. Det bør legges inn hvileplasser i de nordlige vende-punktene, og disse vil da også kunne bli gode utsiktsplasser som øker bruksverdien i området for flere brukergrupper.

5.3 Kongevilla-stien, strandsonen og økt slitasje

Registrerte ønsker og behov

Det er registrert en stor bekymring for økt slitasje på et sårbart kalksteinsterreng med flere sjeldne planter. Dette skyldes at det allerede i dag er en stadig økende publikumsbruk av området, som blir forsterket av at det stadig legges bedre til rette for publikum – både ved Bygdø Sjøbad og i Paradisbukta. Den tidligere inngjerdinga rundt Villa Gjød ble også fjernet for noen år siden, og det ble da registrert en relativt stor økning i belastninga på naturen i strandsonen. Som en følge av dette har Statsbygg forsøkt å skjerme naturen noe ved å etablere en enkel liten sti helt nede ved stranda forbi Villa Gjød – inkludert noen enkle trapper m.m.

Det antas at denne type belastning og tilhørende behov for å “lede” publikum vil øke fremover. Dette gjelder allerede i dag som følge av generelt flere besøkende i området, men dersom Villa Gjød blir et informasjonssenter vil dette (forhåpentligvis) trekke enda flere folk. I tillegg vil en fremtidig ringbåt som skal sørge for bedre publikumstransport til Paradisbukta føre til ytterligere publikumsbelastning.

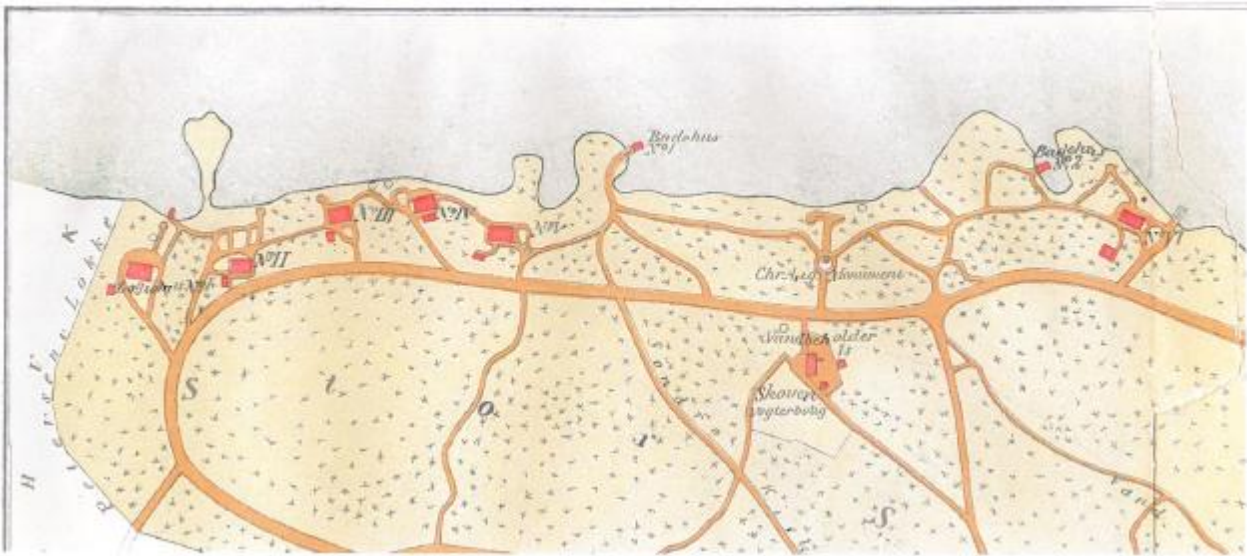


*Et tidligere eksempel på **tiltak for å skåne sårbar natur i fjæra?***

Kong Oscar på plattformen nedenfor Villa Victoria (1904). Foto: A. B. Wilse, Norsk Folkemuseum.

Stien mellom kongevillaene

Det var tidligere en sti som forbandt kongevillaene, og det er ennå mulig å se rester av denne stien i terrenget. En gjenskaping og rekonstruksjon av denne stien ville kunne bli en fin måte å lede publikum inn i et mønster som ville være mer skånsomt. Denne stien vil kunne gjøres til en del av informasjonstilbudet, ved at det ble satt ut skilting/digital informasjon om denne gamle stien og dens historie. Dersom det i tillegg kunne markeres i terrenget hvor de øvrige kongevillaene har ligget, og om det eventuelt kunne gis mer informasjon om disse på stedet der de lå, ville kongestien kunne bli en egen attraksjon. Og samtidig være en viktig brikke for å ta vare på kultur- og naturmiljøet der.



Utsnitt av kart over Bygdø Kongsgård fra 1880, med stiene mellom kongevillaene. Villa Gjøl helt til høyre i bildet. Fra *Tredie Beretning om Bygdø Kongsgaard*. Christian Holst (red.) 1882. Christiania: Thronsen & CO's Bogtrykkeri

Mulig kombinasjonsløsning: Kongevilla-stien og universelt utformet atkomst til Villa Gjøl.

For å unngå at det vanskelige øverste strekket av atkomstvegen til Villa Gjøl skal bli et stort og meget dominerende inngrep i naturen rundt Villa Gjøl, kan det også være mulig å tenke at kongevilla-stien kan legges iht. kravene for universell utforming fra selve Villa Gjøl-bygningen og bort til Paradisbukta. Det vil da være en universelt utformet atkomst fra sør til Villa Gjøl, og den eksisterende og altfor bratte atkomsten rett ned fra Christian Fredriks vei kan opprettholdes – selv om den ikke tilfredsstiller kravene til en ny publikumsatkomst.

Økt skilting og digital informasjon “i naturen”

Sonderingsrundene avdekket også at digital informasjon spredt ute i naturen vil kunne nå flere nye brukergrupper. Her ser man for seg at informasjonen kan leses via en app, og at man kan velge ulike nivåen på den informasjonen man søker – helt ned til et detaljeringsnivå “for nerder”. En tanke som også ble nevnt, var at slike tiltak kunne gjøre det mer spennende å finne informasjon: det ville nesten kunne fungere som en “skattejakt” (eller et orienteringsløp), ved at man må gå på oppdagerferd for å finne alle stedene det er lagt ut informasjon.

I forhold til den sårbare naturen, er det imidlertid viktig å finne en avveining mot slitasjen, og eventuelt tilrettelegge atkomsten til slike poster slik at trafikken også til slike “poster” vil bli ledet trygt frem.

Strandsonen

Utover å videreutvikle de tiltak som er nevnt tidligere i rapporten (brygga, kyststi og kongevilla-sti), bør det også nevnes at det er behov for en liten rydding og utbedring også av den lille stranda som ligger rett ned for Villa Gjøl, i sørvestlig retning.

5.4 Hagen

Registrerte ønsker

Hagen har vært nevnt av flere parter under sonderingsrunden, fordi denne kan være ett av de elementene som kunne inngå i et informasjonssenter som den del av kulturmiljøet og kongevillaene, og den har potensiale til å kunne bli en egen attraksjon.

Det er oppgitt fra flere hold at hagen er svært interessant og at den var bevisst planlagt, i likhet med hagene ved de øvrige kongevillaene. Floraen der er visstnok undersøkt nærmere av flere botanikere, og det skal være utarbeidet flere rapporter om de spesielle artene der.

Restaurering / rekonstruksjon av det gamle hageanlegget vil kunne være et mulig fremtidig prosjekt etter at et eventuelt informasjonssenter er satt i drift.



6. Oppsummering og konklusjon

6.1 Oppsummering

Rammebetingelser og forutsetninger

- Fredningsplanen for kulturmiljøet på Bygdøy legger restriksjoner på eiendommene, og bygningene har fredet eksteriør – men kan endres innvendig. Eventuelle tiltak utover ordinært vedlikehold skal godkjennes av Riksantikvaren.
- Reguleringsplanen bygger på fredningsplanen og på en verneplan for naturreservatene på Bygdøy.
- Reguleringsplanen legger opp til at det skal etableres et nytt kollektivtransport-tilbud i området, med en “ringbåt” rundt Bygdøy i sommerhalvåret – bl.a. beregnet på badeturister til Paradisbukta. Iht. reguleringsplanen skal brygga nedenfor Villa Gjølå danne grunnlaget for ny brygge.
- Et fergeanløp som skissert vil øke publikumstettheten rundt Villa Gjølå vesentlig.
- Reguleringsbestemmelsene for Villa Gjølå angir formål “bolig, kultur og bevertning”.
- Eiendommen eies av staten, og forvaltes bygningsmessig av Statsbygg, og eventuelle tilbud til publikum skal driftes av Norsk Folkemuseum.

Kulturhistoriske verdier og teknisk tilstand

- Villa Gjølå ble bygget i sveitserstil på 1880-tallet, som en av seks kongevillaer. Bygningen ble bygget helt om til nyklassisistisk stil i ca. 1935. De øvrige fem kongevillaene ble revet på 1960-tallet.
- Det er få autentiske detaljer fra 1880 på Villa Gjølå – antakeligvis bare lafteveggene, bjelkelaget over 1. etg., og noen dører i 2. etg. Bygningen er lite endret fra 1935.
- Villa Gjølå inkl. uthus og tekniske anlegg er i dårlig teknisk stand. Lafteveggene er skadet av råte, og bygget er bl.a. uisolert. Investeringer i bygget nå bør sees i et lengre perspektiv, og inngå i en plan for tilrettelegging for fremtidig bruk.
- Bygningsmassens eksteriør er fredet slik det i dag fremstår, i den nyklassisistiske stilen fra ca. 1935.

Visjoner

- En rapport fra 2011 fra Norsk Folkemuseum og Statsbygg om utvikling av Bygdø Kongsgård skisserer at Villa Gjølå bør benyttes til bolig, utstilling/galleri og kafé.
- En “sonderingsrunde” blant eksterne samarbeidsparter for et mulig informasjonssenter i regi av Norsk Folkemuseum viste at det er stor interesse for dette, og det er svært mange ønsker om innhold som burde formidles. De er også mange parter som ønsker å bidra aktivt til dette.

Myndighetskrav til potensielle aktiviteter

- De tekniske anleggene (vann og avløp) tilfredsstiller ikke dagens krav, og kapasiteten på inntakskabelen for elektro vil bli for dårlig når oljekjelen nå skal demonteres. Disse forhold må utbedres uansett hvilken bruk/funksjon Villa Gjølå skal ha i fremtiden, og mulige løsningsprinsipper er vist.
- Både seksjonering og bruksendring er byggemeldingspliktig, og vil utløse myndighetskrav.
- For helårs aktivitet (som bl.a. boligformål) bør bygget isoleres og rustes opp iht. TEK 10. Teknisk forskrift åpner imidlertid for unntak fra energikrav m.m. der dette «ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier».
- Ved seksjonering av egen leilighet i 2. etg. (uavhengig av funksjon i 1. etg.) utløses brannkrav og krav til lydisolering. Atkomstsituasjonen må vies spesiell oppmerksomhet.
- For publikumsformål utløses krav om universell utforming.
- For kafédrift utløses i tillegg bl.a. en del hygienekrav med hjemmel i Matloven.

Mulige konseptvalg for eiendommen – inkl. illustrasjoner av konsekvenser

- Det er vist prinsipielle konseptmuligheter for boligformål, kulturformål (= informasjonssenter), bevertning (= liten og enkel kafé eller kiosk), og kombinasjoner av disse formålene.
- Det er også vist konsekvenser for uthusene på tomta og eiendommens nærområder.
- Konsekvensene i nærområdet av fergeanløp og tilpassing til universell utforming er vist.
- Alle konsepter og konsekvenser som er tegnet opp / visualisert, er bare ment som illustrasjoner. Tegningene er ikke prosjektert, og de er ikke vist i rett målestokk. De er kun ment som et grunnlag for å kunne foreta prinsipielle valg mht. fremtidig bruk.
- Helhetlige vurderinger av konseptene som bedre grunnlag for valg er tatt med i neste avsnitt.

6.2 Helhetlige vurderinger av driftskonseptene for Villa Gjøl med uthus

Matrise som viser alternative konsepter for Villa Gjøl, med styrker og svakheter

For «styrker og svakheter» har Statsbyggs og/eller «offentlighetens interesse» vært utgangspunktet.

Konsept Villa Gjøl	Bruk av garasje m.m.	Styrker	Svakheter
Boligformål			
A: En boenhet i hele huset (som idag)	Lager, som i dag.	Det rimeligste konseptet, men også dette krever betydelig opprusting	Privatiserer området. Særlig uheldig dersom ringbåt blir en realitet.
B: To boenheter; en i 1. etg., en i 2. etg.	Lager, som i dag.	Svært få.	Privatiserer området som for A. Dyrere løsning enn A, og mindre god planløsn. i 1. etg.
C: En liten boenhet i 2. etg. og “annet” i 1. etg.	Vil variere med “annet”	En mindre bolig i 2. etg. vil sikre enkelt tilsyn/ tilstedeværelse ved mer offentlig bruk av 1. etg.	Litt trange inngangspartier – både for bolig og annen virksomhet i 1. etg.
Kulturformål / informasjonssenter; – bolig i 2. etg.			
<i>Variantene kan kobles på mange måter. Merknadene refererer derfor til “figur-nummer”</i>			
Fig 8: Infosenter uten kafé, uten noe personal og uten bruk av garasje	Lager, som i dag.	Bolig egen inng. Ø. Innbydende inngang for info, og størst info-alternativ	Atkomst til evt. info-lager i kjeller via vf. for bolig. Ikke tilsyn med publikum
Fig. 9: Som fig. 8, men LITT personal	Lager, som i dag.	LITT bedre enn fig 8 for de som har ansvar for info	Pers. kan egentlig ikke gjøre noe, har ingen rolle
Fig 10: Infosenter uten kafé. Mulig salg/kiosk. Uten bruk av garasje.	Lager, som i dag.	Personalet kan være tilstede for publikum. Salg/kiosk.	Publ.-WC gir mindre info-areal, og blir ikke HC.
Fig 11. Infosenter med personal og salg (kiosk). WC i garasje	Publikumstoaletter, og lager og/eller infosenter	Bedre plass for info.	
Kafedrift (med/uten informasjonssenter); – bolig i 2. etg.			
<i>Som for “kulturformål”: Variantene kan kobles på mange måter. Merknadene refererer derfor til “figur-nummer”</i>			
Fig. 12: Som Fig 10, men med kafé.	<i>Garasje:</i> Lager, som i dag. <i>Kjeller:</i> Kafé-pers. + info-lager	Pers. kan være tilstede for publ., og kaffe innbyr til at publ. bruker mer tid.	Lite plass for info – vil virke som en ren kafé
Fig. 13: Som fig. 11, men med kafé	<i>Garasje:</i> Publ.-WC, og lager og/eller infosenter <i>Kjeller:</i> Som fig. 12	Som fig. 12. Kombi-løsning som har alle muligheter	

Spørsmål som må avklares

Som gjennomgangen viser, kan enkelt-elementer fra de ulike variantene settes sammen på svært mange måter. De prinsipielle spørsmålene som ble drøftet på referansegruppens siste møte kan likevel oppsummeres slik:

Skal bygningen åpnes for noe annet enn bolig?

Dersom den fortsatt skal være bare bolig, er det lite som taler for å seksjonere til to leiligheter.

Kan garasjen rustes opp med publikumstoiletter?

Alle løsningsvariantene med publikumstilbud i Villa Gjød blir nokså trange dersom publikumstoiletter også må innpasses i dette bygget – og de vil ikke få (fullgod) HC-utforming uten at det tar for stor del av byggets funksjonsareal.

Dette er skillet mellom 10 og 11 (for bare info), og mellom 12 og 13 (for kafé + info).

Må det være personale til stede – og hva skal i så fall personalet gjøre?

Nei. Det er åpent for publikum uten personale. Tilsyn og sikkerhet må vurderes	Ikke personal-arealer i det hele tatt (fig. 8)
Ja. Lite plikter, evt. bare guiding e.l.	Enkle personalfunksjoner (fig. 9)
Ja. Salg – “historiske suvenirer”, kioskvarer	Eget areal for salgfunksjon (fig. 10 og 11). Kjellerareal til lager og evt. litt personal
Ja. Kafé – enkelt nivå	Planløsning som for salg (fig 10/12 + 11/13), men mer utstyr og høyere krav til overflater og hygieniske løsninger, og krav om bedre personalfunksjoner (i kjeller).

Skal det gis tilbud til skoleklasser og/eller barnehagegrupper?

I så fall må garasjen også rustes opp for info-formål. Gjerne/helst også dokkestua.

Omfang av tilrettelegging i nærområdet må vurderes

- UU atkomst bare for øvre del av atkomstvegen, eller helt ned til fremtidig brygge?
- Andre elementer: selve brygga, kongevillastien, hagen, kyststi, skilting, stier til skiltene, osv.

Selskapsutleie er forkastet.

Det er også vurdert selskapsutleie, men dette ble tidlig forkastet og er ikke nærmere utredet.

Det ble forkastet både fordi det ville kreve økt biltrafikk på veger med sterke restriksjoner på bruk av bil, og fordi det ville kreve kjøkken som for enkel kafédrift – men uten at dette kommer publikum til gode, og med dårligere lønnsomhet enn kafé. Dersom det skulle vært drevet som kafé om sommeren og utleielokaler om vinteren, måtte bygget isoleres for vinterbruk, og det ville være utfordringer med driften. Administrering av utleien ville også vært en utfordring, og dette ville i så fall være en “konkurrerende virksomhet” til Sæterhytten, som er rustet opp for utleieformål.

Referansegruppas behandling 22.03.2013

Referansegruppen for denne mulighetsstudien drøftet i sitt siste møte 22.03.2013 utkastet til rapport og alle de problemstillinger som er reist i rapporten, inkl. de problemstillinger som er listet over her.

Referansegruppens anbefalinger ligger til grunn for kap. 6.3: «Forslag til innhold og driftskonsept for Villa Gjød med uthus» og for kap. 6.4: «forslag til tiltak i nærområdet rundt Villa Gjød».

Alle foreslåtte løsninger må drøftes med Riksantikvaren, for avveining mellom funksjonelle hensyn og aspekter knyttet til kulturmiljøfredningen.

6.3 Forslag til innhold, driftskonsept og løsninger for Villa Gjød med uthus

Forslag til innhold og driftskonsept for Villa Gjød

Overordnede hensyn: tilrettelegge for publikum og informasjon

Villa Gjød eies av staten og forvaltes bygningsmessig av Statsbygg, og eventuelle publikumstilbud knyttet til eiendommen vil bli drevet av Norsk Folkemuseum.

Kulturmiljøfredningen av området innebærer at Villa Gjød må rehabiliteres, ettersom eksteriøret er del av det fredete kulturmiljøet. Villa Gjød er imidlertid i dårlig teknisk stand. Det er bl.a. råde i konstruksjonene, bygget er uisolert, og de tekniske anleggene er ikke forskriftsmessige eller oppdaterte. Når bygget uansett må gjennom omfattende og kostbar rehabilitering, vil det være aktuelt å se på bygningen i et lengre perspektiv, og også vurdere mulighetene for at bygget skal kunne benyttes til publikumstilbud i området. Kulturmiljøfredningen har tilrettelegging for publikum som et hovedformål.

Reguleringsplanen støtter opp under fredningsplanen, og legger i tillegg opp til at det på sikt skal kunne etableres en «ringbåt» rundt Bygdøy som del av et forbedret kollektivtransporttilbud i området, og denne båten vil i så fall få et anløp nedenfor Villa Gjød – som nærmeste anløp for Paradisbukta. De øvrige anløpsstedene for en slik «ringbåt» er foreløpig heller ikke anlagt, og etablering av tilbudet vil ligge et stykke fram i tid, men i en helhetsplan for denne eiendommen må det tas hensyn til dette. En tilrettelegging for dette allerede nå vil kunne bidra til å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten for publikum i dette området, i tråd med intensjonene for området.

Reguleringsplanen har angitt reguleringsformål «boligformål, kulturformål og bevertning» for eiendommen. Statsbygg og Norsk Folkemuseum har i sin rapport «Utvikling av Bygdø Kongsgård og restaurering av folkeparken» (2011) også konkludert med at Villa Gjød bør settes i stand som bolig, kafe og utstilling/galleri – dvs. formål i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Innhold og driftskonsept: Informasjonssenter, kafe og bolig.

Det anbefalte forslaget går primært ut på at det etableres et *informasjonssenter* i Villa Gjød som skal drives av Norsk Folkemuseum. Det skal primært inneholde informasjon om kulturmiljøfredningen inkl. historien om kongevillaene med tilhørende aktiviteter, stier osv., og informasjon om de to naturreservatene på Bygdøy (Hengsåsen og Dronningberget). I tillegg er det mye stoff som kan formidles om geologi/botanikk (inkl. fossilfunn) m.m. fra hele området, og om marine aspekter. Det er et ønske at informasjonssenteret legges opp med vekt på digitale formidlingsformer, at uteområdene tas i bruk med interaktive elementer, og at det er «pekere» til andre informasjonstilbud. Det er en rekke offentlige etater og institusjoner for kunnskapsformidling som vil bidra med innhold til senteret. Informasjonssenteret vil også ha behov for å benytte garasjen til dette formålet, pga. skoleklasser m.m. Arealene for skoleklasser bør være tilgjengelige for helårs drift, mens arealene i 1. etg. i hovedhuset får sommerdrift. Det er et behov for fast tilstedeværelse av personale på området, i forhold til hærverk, sikkerhet osv. Dette gjelder både behov for at det opprettholdes en boligenhet i Villa Gjød, og et behov for personale tilknyttet informasjonssenteret.

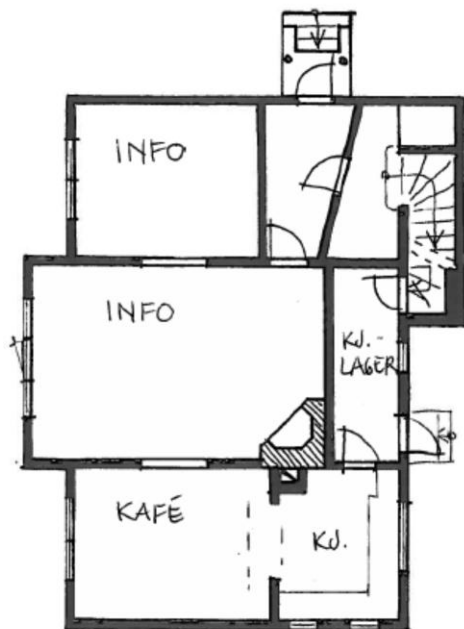
Bolig: 2. etg. i Villa Gjød kan ikke benyttes til publikumsformål, bl.a. pga. atkomst. Det anbefalte forslaget går dermed ut på å seksjonere bygningen, og etablere en liten leilighet i 2. etg. Denne kan i første rekke tenkes utleid til ved Norsk Folkemuseum, og det ansees påregnelig å få leid denne ut.

Kafe: Ettersom det uansett bør være personale tilstede i hele åpningstiden for informasjonssenteret, kan det ligge godt til rette for at dette personalet kan drive et lite og enkelt kafetilbud tilknyttet informasjonssenteret, og at dette kan ha uteservering. Kafeen vil også kunne øke attraktiviteten for publikum.

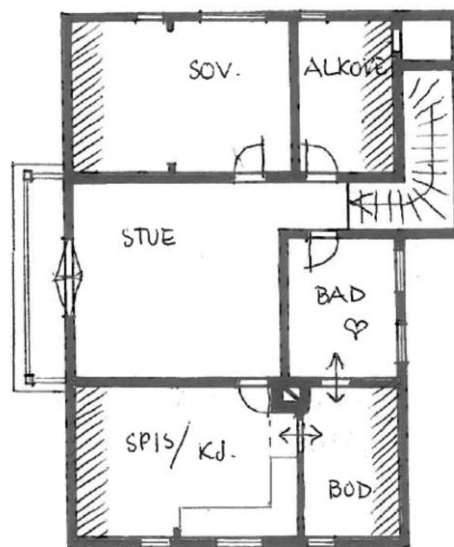
Forslag til løsninger for Villa Gjød med uthus

Planløsninger for Villa Gjød - hovedbygning

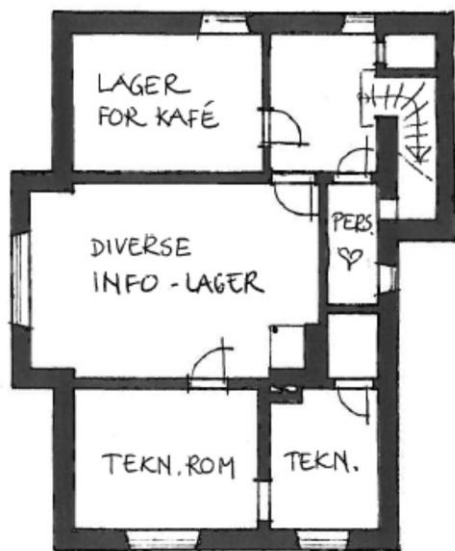
Vi henviser til alle prinsipppløsningene som er vist foran, og viser her kun det anbefalte alternativet:



1. etg.: Informasjonssenter med liten kafe (fig. 13)



2. etg.: Egen, seksjonert boenhet (fig. 5)



Kjeller: Personal- og lagerfunksjoner (fig. 14)

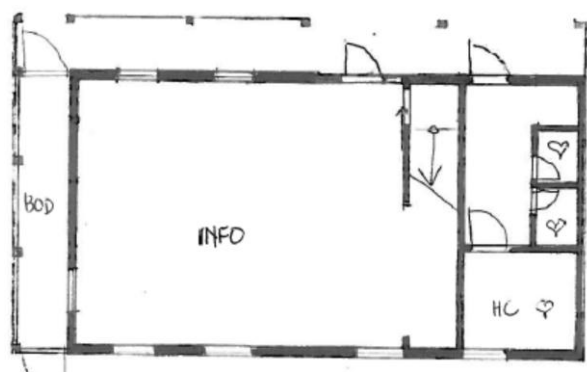
Løsningene må bearbejdes videre på et mer detaljert nivå, men prinsipielt omfatter forslaget:

- Kafe og informasjonssenter i 1. etg.
- Bolig i 2. etg.
- Personaltoalett/garderobe, lagerfunksjoner for kafe og info-senter, samt tekniske rom i kjeller
- Uteservering, og også info utenfor bygningen
- Publikumstoletter i garasjen
- Atkomst-situasjonen for publikum/bolig kan være noe trang, og bør bearbejdes ved prosjektering
- Kjøkkenatkomst er her vist slik Mattilsynet ville foretrukket løsningen, men mulig atkomst til boligen via denne atkomsten bør testes ut i dialog med myndighetene, på tross av at det da vil være «kryssende trafikk» for kafe-funksjonene. (se fig 8).

Garasjen

Publikumstoletter for informasjonssenter og kafedrift må innpasses i garasjen, for det vil ikke være tilstrekkelig plass for disse i hovedbygget uten å redusere kvaliteten på bruksarealene vesentlig.

Hovedrommet i garasjen bør være nærmere 40 m², og tilpasses informasjon til skoleklasser, barnehagegrupper eller andre grupper som skal ha samlet gruppe-informasjon.



Garasjen:

Informasjonssenter/«klasserom» og publikumstoletter

Den viste løsningen er «speilvendt» i forhold til eksisterende rominndeling. Dette skyldes et behov for bedre atkomst for rullestoler til publikumstolettene. Løsningen gir også bedre lys/utsikt for «klasserommet».

Løsningen innebærer endret fasade for dører og vinduer i fasade N, og for ekstra vegger i svalgangen mot sør.

Trapp opp til loftet må uansett skiftes, og er her vist med ny plassering. Loftet er tenkt brukt til lagerformål (både bolig og infosenter).

Dukkestuen

Dukkestuen bør inngå i informasjonssenteret, som en del av tilbudet til barnehagegrupper, familier med barn, og andre. Den er i svært dårlig stand, og bør rives og gjenoppbygges som kopi, gjerne via et samarbeid med en videregående skole. Plassering på tomte bør drøftes med Riksantikvaren utfra en helhetsplan, ettersom dukkestuen i dag har en tilfeldig plassering som ikke er kartfestet.

Drivhuset

Det er behov for lagerarealer knyttet til utomhusaktiviteter for både bolig («sportsbod») og informasjonssenter/kafe (hageredskap, utemøbler m.m.), og disse kan ikke løses enkelt i hovedbygget; heller ikke i garasjen uten at arealet til «klasserommet» reduseres, noe som vil gjøre dette mindre funksjonelt som informasjonsarena for skoleklasser m.m. Drivhuset foreslås derfor benyttet til lager.

Dagens plassering av drivhuset vil imidlertid ikke være ideell for den type lagerformål: plasseringa er nokså eksponert i terrenget, og samtidig litt langt unna bolig/info-senter. Den sosiale kontrollen med dette lille bygget er dermed svak med dagens plassering. Det foreslås derfor å flytte drivhuset nærmere hovedbygningen, etter drøftinger med Riksantikvaren og utfra en helhetsplan. Dersom flytting ikke er mulig, bør annen bruk vurderes.

Tekniske løsninger / infrastruktur

Uansett fremtidig bruk av Villa Gjølå må det investeres i nye løsninger for vann og avløp, og ny inntakskabel for elektro. Det er mulig å etablere lokale løsninger for vann og avløp, men det er relativt store både tekniske og driftsmessige utfordringer knyttet til disse. For elektrokabel vil nytt luftstrekk langs eksisterende trase innebære behov for egen trafo-stasjon for Villa Gjølå.

Utfra en helhetsvurdering anbefales derfor at det legges opp til tilknytning til offentlig vann og avløp, og at ny inntakskabel for elektro legges i samme grøft som da må graves. Det nærmeste tilknytningspunktet for både vann, avløp og elektro vil være på Louisenlund, som ligger ca. 555 m unna Villa Gjølå når traseen legges til eksisterende gangveger i området.

Ved en løsning hvor det legges opp til tilknytning til offentlige anlegg, vil både Skogvokterboligen og Paradisbukta også kunne få tilfredsstillende løsninger for vann og avløp, og eventuelt også for elektro.

Reguleringsbestemmelsene har sterke restriksjoner på etablering av infrastruktur i området, og tiltaket vil kreve godkjenning av Riksantikvaren. Det er da viktig at grøftene følger eksisterende vegger.

6.4 Forslag til tiltak i nærområdet rundt Villa Gjødø

Forslag til enkelt-tiltak i nærområdene rundt Villa Gjødø

Brygge m.m. for en fremtidig ringbåt rundt Bygdø

Reguleringsplanen legger opp til en fremtidig ringbåt rundt Bygdø, med anløp nedenfor Villa Gjødø. Realisering av disse planene ligger et stykke frem i tid, men en helhetsplan for dette området bør likevel plassere inn en slik brygge og legge dette elementet inn i en helhetsplan som tilrettelegger for fremtidige løsninger. Dette omfatter primært å vise mulig plassering av brygga, og atkomstveg til denne. Brygga bør være en flytebrygge (ca. 20 m x ca. 5 m), med en fleksibel landgang inn til en landfast del.

Selve flytebrygga vil ikke bli etablert nå. Men det kan være positivt for miljøet og bruken av området om atkomstvegen og den landfaste brygge-delen etableres innenfor en kortere tidshorisont (se under).

Strandsonen, «ruinen» og et «sittested»

Det er en rekke uklarheter mht. historisk bruk av strandsonen m.m. ved Villa Gjødø, og det vil her være behov for mer forskning/undersøkelser. Vi oppsummerer:

- Det har på 1880-tallet vært anløp av dampbåt ved Kongeskogen, men vi vet ikke hvor brygga lå.
- Det er rester etter noen betongfundamenter («en «ruin»») i strandkanten nedenfor Villa Gjødø, og dette har vært oppfattet som rester etter en brygge – men det viser seg å være fundamenter for et tidligere badehus. Dette er vist på et foto fra 1940, men historien til dette badehuset er ellers ukjent.
- På historisk kart fra 1882 er det tegnet inn et badehus utenfor vika SV for Villa Gjødø. Dette badehuset ble leiet ut.

«Ruinen» er i dag ikke noe forskjønnende element i strandsonen, og det er behov for en opprydding. Det foreslås at denne «ruinen» benyttes som utgangspunkt for å forme et «sittested» i fjæra, med utsikt til sjøen og kveldssola. Dette vil være spesielt attraktivt om det også er universelt utformet atkomst til stedet – både for eldre/uføre og for barnevogner m.m. Mål og utforming bør ha som premiss at dette på et seinere tidspunkt kan benyttes som landfast del av en fremtidig brygge for ringbåten (se over), og at «ruinen» kan synliggjøres i konstruksjonen. Forbindelse til eventuell «badebrygge» kan også være en mulighet inntil ringbåten blir realisert, men dette vil ikke tas med i planer nå.

Atkomstvegene

Atkomstveg fra Christian Fredriks vei ned til Villa Gjødø har i dag en stigning på ca. 1:6, og den bratte delen av strekningen fra Villa Gjødø ned til «ruinen» (dvs. «sittestedet» eller fremtidig brygge) er 1:8. Kravene til universell utforming er ikke ivaretatt, og må minimum utbedres for det øverste strekket.

Det vil være svært vanskelig å etablere universell utforming med stigning 1:20 uten at løsningene gir unødig store sår i terrenget, og dette vil sannsynligvis ikke være forenlig med fredningsbestemmelsene – selv om disse gir rom for tilpasninger til denne type tiltak. Det er imidlertid fullt mulig å etablere atkomstveger med stigning 1:12, og med hvileplasser i vendepunktene. Slike hvileplasser vil også kunne tilføre området egne brukskvaliteter, fordi det er kveldssol og vakker utsikt fra denne skråningen.

Det anbefales at atkomstvegene gjennomføres som et samlet tiltak for hele strekningen fra Christian Fredriks vei og helt ned til sjøen – dvs. ned til «sittestedet»/«ruinen» (fremtidig brygge). De bør utføres med universell utforming, stigning 1:12, og med hvileplasser i vendepunktene. Dette vil gi informasjonssenteret god atkomstsituasjon både ovenfra og nedenfra. Gjennomføring av hele vegstrekningen vil gi bedre helhet i løsningene og dermed et vakrere anlegg, det vil gi enklere anleggsfase for både utførere og for brukere av Villa Gjødø – og for publikum generelt.

Andre stier og/eller tiltak i nærområdet

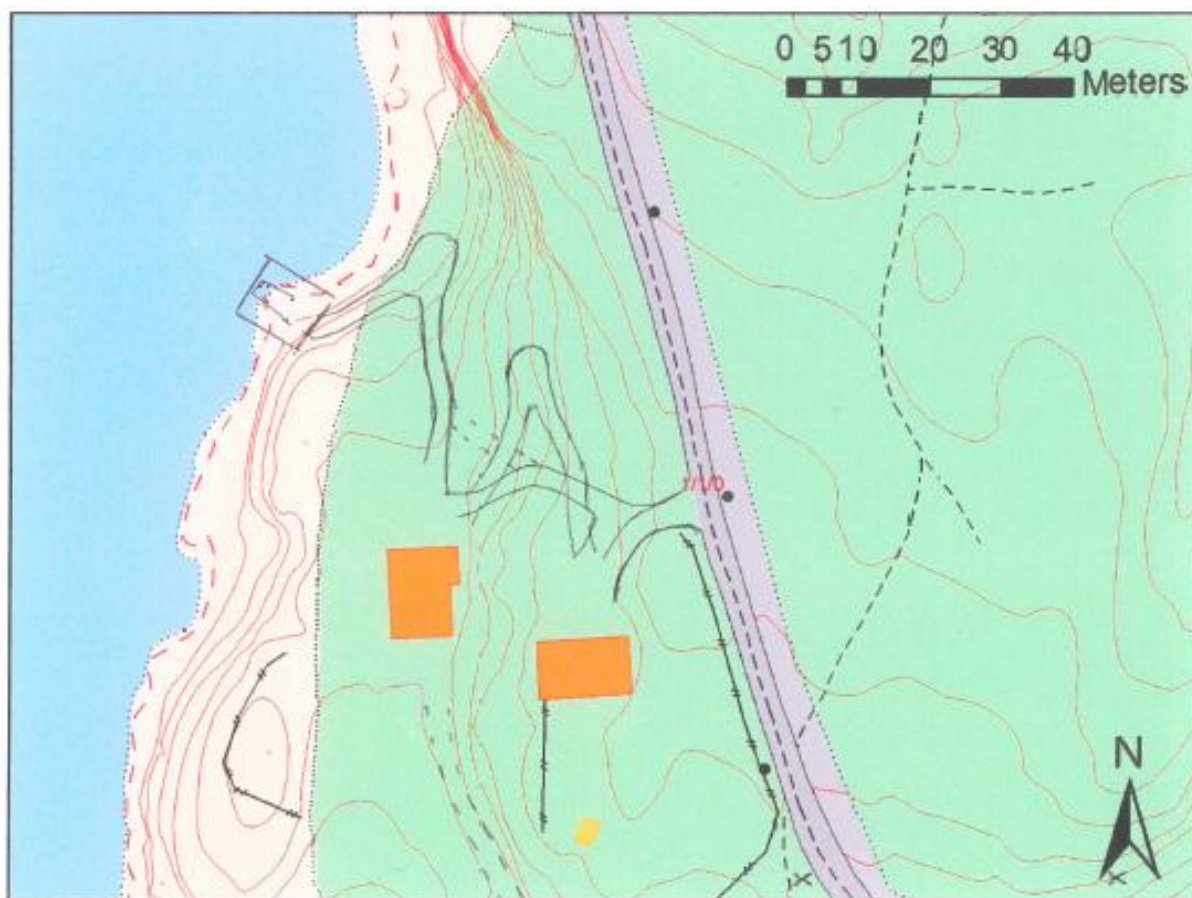
Økt aktivitet i området vil gi økt slitasje på den sårbare naturen (som allerede er utsatt), og det er pekt på behov for å iverksette tiltak mot dette så raskt som mulig.

Re-etablering av den tidligere stien mellom kongevillaene er et aktuelt slik tiltak. Stien er vist på historiske kart, og det er ennå spor av den. Det vil ikke være krav om universell utforming «kongevilla-stien». Stien vil også kunne brukes som et ledd i informasjonsarbeidet, med bl.a. markering av hvor de andre fem villaene har ligget i terrenget. Den delen av stien som ligger nærmest Villa Gjød vil sannsynligvis også kunne fungere som en snarvei mellom dette bygget og Paradisbukta.

- Informasjonssenteret vil sannsynligvis legge opp til digitale poster ute i terrenget i tillegg til aktiviteter i selve senteret, og atkomstene til disse postene må utformes slik at naturen skånes.
- Langs strandlinjen er det i dag en liten sti med trapper m.m. Denne bør beholdes/oppgraderes litt.
- Hagen rundt Villa Gjød kan på noe lengre sikt gjerne tilbakeføres til en historisk hage, dersom man finner kildemateriale som støtter hvordan denne kan ha vært.

Forslag til samlet plan for hele nærområdet rundt Villa Gjød

Oversiktsplanene under viser de tiltak vi foreslår at det utarbeides en plan for å opparbeide nå. Dukkestuen og drivhuset er ikke gitt noen ny og/eller endelig plassering.



Atkomstveiene er her vist med stigning ca. 1:12, og hvileplasser i vendepunktene.

Starten på kongevilla-stien er antydnet med stiplet trase sør for Villa Gjød, men hele traseen frem til de fem tidligere kongevillaene krever flere undersøkelser både av kartverk og befaringer før kartfesting.

6.5 Veien videre

Videreføring av konseptutkastet og inndeling i byggetrinn

Tiltakene på og ved Villa Gjøa bør behandles som et samlet konsept, slik at man får et vedtak som har en klar visjon for utviklingen av området, og dermed også et styringsmål for alle eventuelle mindre tiltak på eller ved eiendommen.

Det helhetlige konseptet bør i første omgang utarbeides til skisseprosjektnivå, og kostnadsberegnes. Dette vil gi det beste grunnlaget for helhet i løsninger og detaljering, og også det beste grunnlaget for å kunne vurdere hvilke tiltak som bør realiseres samtidig, eventuelt vurdering av inndeling i byggetrinn.

Helhetlig prosjektering vil være den beste løsningen fordi de beskrevne tiltakene vil kreve en relativt omfattende prosess med involverte myndigheter, og en helhetlig innfallsvinkel vil da gi den beste forståelsen av prosjektet i forhold til disse prosessene. Avklaringene med vernemyndigheter (Byantikvar som høringsinstans og Riksantikvaren som besluttsende myndighet) vil i særlig grad ha behov for å kunne foreta en helhetlig vurdering av tiltakene.

Om finansiering

Helhetlig skisseprosjekt med kostnadsoverslag vil kunne danne grunnlag for innspill til FAD om egen bevilgning til realisering av et informasjonssenter om det unike kultur- og naturmiljøet på Bygdøy, og til rehabilitering av dette anlegget som er i dårlig teknisk stand, men fredet som del av et kulturmiljø.

Inntil investeringsbevilgning foreligger, vil Statsbygg måtte gjennomføre helt nødvendige vedlikeholdstiltak over de årlige bevilgninger over kap. 1584, driftsbudsjettet, for å hindre forfall av bygningsmassen.

Om noen prioriteringer i gjennomføringen

Statsbygg vil allerede i inneværende år, 2013, gjennomføre utbedringstiltak av taket på Villa Gjøa.

Utover dette vil etablering av tilfredsstillende løsninger for vann, avløp og ny inntakskabel for elektro ha høyeste prioritet. Disse løsningene bør vurderes samlet for Villa Gjøa, Skogvokterboligen og Paradisbukta.

De tekniske løsningene for Villa Gjøa vil for øvrig ha stor betydning for gjennomføringen av prosjektet. Vi er ikke kjent med alvorlighetsgrad og nøyaktig omfang av råte i veggene nå, og dermed heller ikke eller omfang av nødvendige utbedringstiltak og/eller løsninger for å forhindre at ny råte oppstår. Dette gjelder både for hovedbygget og garasjen. Ny tilstandsrapport vil kunne gi noen svar på disse spørsmål, og dette vil bidra til avklaringer også om eventuell inndeling i byggetrinn.

For etablering av driften av det nye informasjonssenteret med liten kafe, tilbud til skoleklasser osv., vil det selvfølgelig være en fordel om hele anlegget gjennomføres som en samlet byggesak.

Bilde forside topp:
Villa Gjøl, sett fra atkomststien på nordsiden
Fotograf: Sidsel Jerkø, Statsbygg

Bilde forside bunn:
Bygdøy
Foto: Google Maps

Statsbygg
Byporten
Biskop Gunnerus' gate 6
Postboks 8106 Dep
0032 Oslo
Tlf: 815 55 045
Faks: 22 95 40 01

www.statsbygg.no



MIBU 11/9/13

Inger Almqvist

Fra: Inger Almqvist
Sendt: 4. juni 2013 17:09
Til: Anne-Lise Bergenheim; Arne PB Slettebøe (a.s@getmail.no); Beate MIBU Brovig Auke; bjarneo@getmail.no; Christoffer MIBU Torris Olsen; Egil MIBU Heinert; Elenor MIBU W Holter; Elisabet MIBU Parmeggiani; Emil MIBU Aas Stoltenberg; Gunn MIBU von Krogh (gunnvon.krogh@hioa.no); Jan MIBU Tank-Nielsen; Jon MIBU Eiesland (jon.eiesland@gmail.com); Jørgen Amandus MIBU Sundell; Karin Beate MIBU Theodorsen (kbtheodorsen@gmail.com); Leif MIBU Villars-Dahl; Maren Rækstad; Marianne MIBU Grøtte; Mette MIBU Kongshem; Ole PB Malmsten; Per J PB Stendebakken; Rudolph BU Brynn; Sverre MIBU Lorentzen; Theo MIBU Thorkildsen; Ulf BU Hordvik; Vivian MIBU Ellingsen Gotaas
Emne: FW: Invitasjon til bydelsforum
Vedlegg: invitasjon til bydelsforum.doc

Vedlagt videresendes invitasjon til bydelsforum i Plan- og bygningsetatens lokaler 19.06.13, kl 900 – 1100.
Vennligst gi beskjed om påmelding til undertegnet før 12.06.

Med vennlig hilsen

Inger Almqvist
Overarkitekt/sekretær Mibu- komiteen



Bydel Frogner
Oslo kommune

Telefon dir.: +47 23 42 49 32
Mobil: +47 416 20 076
Sentralbord: +47 02 180

From: Kristin Bentsen
Sent: Tuesday, June 04, 2013 1:04 PM
To: Elin Løvseth; 'livund@online.no'; Einar Jerven Sigstad; BBJ Postmottak; POSTMOTTAK; Postmottak BSH; Postmottak Grorud; Postmottak Bydel Alna; Postmottak; Postmottak EBY; Postmottak; Postmottak Bymiljøetaten; BUN-Postmottak; Postmottak ADM; POSTMOTTAK BGA; Anders Arild; BVA-Postmottak; Postmottak Bymiljøetaten; Ove Ellingsen; Postmottak; Postmottak Bydel Frogner; Elisabeth Eidså Dale; POSTMOTTAK; Postmottak Bydel Østensjø; BYA - Byantikvaren; Morten Stige; Morten Nordlie; Ann Kristin Ødegaard; Reidunn Myster Beier; Antti-Jussi R Andresen; 'thor-even.stromme@bun.oslo.kommune.no'; Inger Almqvist; 'gryhovla@online.no'; 'per.johannessen@bns.oslo.kommune.no'; Svein Olav Hjelmteit; 'hjordis.sather@bva.oslo.kommune.no'; Jørn Linnerud; Eigil Lunden; Brit Kyrkjebø; Sofie Edström; 'erna@agrerna.no'; 'berittonder.utvik@bgo.oslo.komune.no'; Torstein Winger; Kari-Anne Mathisen; 'eigil.jakobsen@bga.oslo.kommune.no'; Hogne Langset; Berit Tønder Utvik; 'tron.myren@bbj.oslo.kommune.no'; 'amrindal@online.no'; 'esoelvbe@online.no'; Janne Wilberg
Cc: Hogne Hove
Subject: Invitasjon til bydelsforum

Vedlagt ligger invitasjon til bydelsforum hos Plan- og bygningsetaten 19.06.13.

Velkommen

Med vennlig hilsen

Kristin Bentsen
senior lederassistent
Enhet for strategi og ressursstyring
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten inviterer til

Bydelsforum 19.06.13 kl. 09.00-11.00

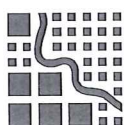
Tema på samlingen vil være store pågående byutviklingsprosjekter.

Samlingen vil finne sted i Plan- og bygningsetatens lokaler i Vahls gate 1

Påmelding sendes til kristin.bentsen@pbe.oslo.kommune.no innen

12.06.13

Vennligst møt i god tid slik at vi kan starte presist.



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: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA