

Gro Borgersrud

Fra: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sendt: 2. mai 2014 08:24
Til: POSTMOTTAK BGA
Emne: PBE-201402240-62 - Klagesak til bydelen - Ola Narr - Sending 4 av 7
Vedlegg: 109_Anleggstrafikk_Ola_Narr_587.JPG; 110_E-Postmelding_588.pdf; 111_E-Postmelding_589.pdf; 112_Supplerende_klage_pa_rammetillatelse_590.pdf; 113_E-Postmelding_591.pdf; 114_E-Postmelding_592.pdf; 115_Foto_1_593.jpg; 116_Foto_2_594.jpg; 117_Foto_3_595.jpg; 118_Foto_4_596.jpg; 119_Tillegg_til_klage_597.pdf; 120_Klage_598.pdf; 121_Klage_pa_rammetillatelse_599.pdf; 122_Klage_pa_vedtak_600.pdf; 123_Uttalelse_til_klage_pa_rammetillatelse_601.pdf; 124_E-Postmelding_602.pdf; 125_E-Postmelding_603.pdf; 126_Uttalelse_til_begjering_om_utsatt_iverksettelse_604.pdf; 127_Vedlegg_1_-_Uttalelse_til_klage_pa_rammetillatelse_605.pdf; 128_Vedlegg_2_-_Folgebrev_606.pdf; 129_E-Postmelding_607.pdf; 130_Beslutning_om_utsatt_iverksettelse_av_rammetillatelse_608.pdf; 131_E-Postmelding_609.pdf; 132_Vurdering_av_biologisk_mangfold_og_erstatningsareal_610.pdf

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningssetaten. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Vedlegg:

109_Anleggstrafikk Ola Narr.JPG (Vedlegg)
110_E-Postmelding.pdf (Vedlegg)
111_E-Postmelding.pdf (Vedlegg)
112_Supplerende klage på rammetillatelse.pdf (Vedlegg)
113_E-Postmelding.pdf (Vedlegg)
114_E-Postmelding.pdf (Vedlegg)
115_Foto 1.jpg (Vedlegg)
116_Foto 2.jpg (Vedlegg)
117_Foto 3.jpg (Vedlegg)
118_Foto 4.jpg (Vedlegg)
119_Tillegg til klage.pdf (Vedlegg)
120_Klage.pdf (Vedlegg)
121_Klage på rammetillatelse.pdf (Vedlegg)
122_Klage på vedtak.pdf (Vedlegg)
123_Uttalelse til klage på rammetillatelse.pdf (Vedlegg)
124_E-Postmelding.pdf (Vedlegg)
125_E-Postmelding.pdf (Vedlegg)
126_Uttalelse til begjæring om utsatt iverksettelse.pdf (Vedlegg)
127_Vedlegg 1 - Uttalelse til klage på rammetillatelse.pdf (Vedlegg)
128_Vedlegg 2 - Folgebrev.pdf (Vedlegg)
129_E-Postmelding.pdf (Vedlegg)
130_Beslutning om utsatt iverksettelse av rammetillatelse.pdf (Vedlegg)
131_E-Postmelding.pdf (Vedlegg)

Fra: Tommy Fagerheim <tommf@online.no>
Sendt: 31. mars 2014 20:57
Til: PBE Postmottak
Kopi: Hans Vidar Olsen
Emne: Ola Narr - anleggsvei

Kategorier: Haster

Hei

For meg så ser det ut som dere har tenkt å legge anleggsveien gjennom eksisterende parkeringsplass, hvor det er tildels mye trafikk?

Stemmer dette, hvordan har dere tenkt å løse det? Sikkerhetsmessig kan det ikke være bra for barn (og foreldre) i den allerede eksisterende barnehagen. Det er heller ikke optimalt for de som bor her og har bil utenfor, om det skal kjøre store anleggsmaskiner med og uten last forbi.

Med hilsen

Tommy Fagerheim
Innbyggerinitiativet

Fra: Aakervik Gro <gro.aakervik@stortinget.no>
Sendt: 1. april 2014 22:10
Til: PBE Postmottak
Emne: Atkomst og parkering Ola Narr

Kategorier: Haster

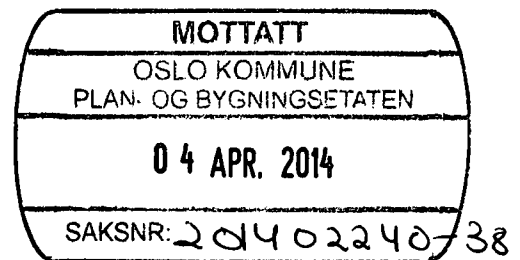
Sak 201402240

Som nærmeste nabo til G.nr. 128, b.nr. 1 Ola Narr, ber jeg om at jeg og Frydenbergbakken borettslag blir nabovarslet om atkomst- og parkeringsløsning for midlertidig brakkebarnehage på Ola Narr.

Med vennlig hilsen
Gro Aakervik
Grenseveien 13b
0571 Oslo

Sendt fra min iPad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo



Vår ref.
3462520/1

Deres ref.
201402240

Ansvarlig advokat
Lund Inger-Johanne

Oslo, 3. april 2014

SUPPLERENDE KLAGE OVER RAMMETILLATELSE TIL OPPFØRING AV MIDLERTIDIG BARNEHAGE - OLA NARR

1. INNLEDNING

Det vises til Plan- og bygningsetatens rammetillatelse til oppføring av midlertidig barnehage av 17. mars 2014, igangsettingstillatelse av 26. mars 2014, samt tillatelse til endring av rammetillatelse av 27. mars 2014.

Videre vises det til vår klage over rammetillatelse av 24. mars 2014. Herved følger supplerende klage, herunder klage over rammetillatelse og over tillatelse til endring.

Vi klager over kommunens saksbehandling og rettsanvendelse, og krever at kommunen omgjør sitt eget vedtak. For det tilfellet at kommunen ikke omgjør vedtaket av eget tiltak forutsettes det at klagen oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling.

2. DET FORELIGGER INGEN SIKKERHET FOR AT TILTAKET ER MIDLERTIDIG

I søknaden om oppføring av den midlertidige barnehagen og nedbyggingen av Ola Narr, er byggherren kommunen v/ omsorgsbyggs sterkeste argument at tiltaket skal være midlertidig. På denne måten klarer kommunen å omgå krav om tilstrekkelig utredning av tomtealternativer, kvalitetskrav til bebyggelse- og utearealer samt at de får innvilget dispensasjoner av et slikt omfang og av en slik størrelse at det under normale omstendigheter ville bli krevd omregulering og konsekvensutredning.

Plan- og bygningslovens § 20-2 bokstav c) definerer et midlertidig tiltak til å gjelde i to år. Angjeldende tiltak skal stå oppført ut over 2 år og er derfor ikke omsøkt i henhold til denne

paragrafen, men etter § 20-1 som ethvert annet varig byggetiltak. Det følger av søknaden at paviljongbarnehagen skal plasseres i friområdet midlertidig. Dette er påstander som har blitt framført i flere sammenlignbare saker, og hvor Plan- og bygningsetaten har forlenget tillatelsene og dispensasjonene opptil flere ganger. De berørte partene opplever følgelig at de ikke har noen sikkerhet for at tiltaket faktisk fjernes i henhold til gitt tillatelse, 31. august 2016.

Brakkebarnehagen på Frigg-feltet ved Marienlyst er et slikt eksempel. Her ble første tillatelse gitt i mars 2007, med argument om at brakkene skulle fjernes så snart barnehage sto ferdig i Stavangergata 40. Denne sto ferdig i 2011, men barnehagebehovet har stadig økt og brakkene på Frigg-feltet består, gjeldende tillatelse er gitt med tidsbegrensning fram til 31.12.2015. Til sammen har da den midlertidige barnehagen vært oppført i 8 år uten at det er gitt garantier for at det ikke vil gis nye forlengelser av tillatelsen.

I mange tilfeller står de såkalte midlertidige barnehagebrakkene så lenge at man må kunne kalle dem permanente. I Oslo kommune finner vi i dag 19 slike midlertidige barnehager. Noen av arealene der de midlertidige barnehagene er oppført blir til slutt omregulert. Som følge av at de har vært oppført på midlertidige tillatelser så lenge vil argumenter om tap av byens grønne lunger for rekreasjon ikke lenger tillegges den vekten de hadde før nedbyggingen av friområdene. Slik er for eksempel tilfellet i Sofienbergparken.

Når faren er overhengende for at tiltaket likevel blir permanent, og eksemplene i kommunen for øvrig er så mange, burde det vært stilt krav om ordinær plansaksbehandling etter plan- og bygningsloven med tilhørende konseptvalgutredninger for valg av tomt.

3. MANGELFULL SAKSBEHANDLING

Det anføres at det ikke er gjort et tilstrekkelig arbeid med utredning av alternative tomter før det ble besluttet å plassere den midlertidige barnehagen på Ola Narr. Videre anføres at plasseringen av den midlertidige barnehagen er i strid med pbl § 29-4 første ledd, som fastsetter at plasseringen skal godkjennes av kommunen.

3.1 Manglende utredning av alternative tomter

Kommunen har ikke gjort noen fagmessig utredning av alternative tomter i forkant av at friområdet på Ola Narr ble utpekt som byggetomt. Kommunen har videre bekreftet at det er vanlig praksis at gjennomgang av aktuelle tomter i alle saker med midlertidige tiltak skjer uten klare kriterier eller prosedyrer.

Det foreligger ingen liste over hvilke tomter som ble utredet før beslutningen om Ola Narr ble fattet. Det har blitt antydnet at et område ved Innspurten innenfor planområdet for ny

Vålerenga Stadion var mest aktuelt, kommunen har imidlertid solgt denne tomten, slik at plassering av midlertidig barnehage her var uaktuelt.

Den 3. oktober 2013 ble det besluttet å fremme søknad for etablering av en 8-avdelings brakkebarnehage i et av de mest verdifulle delene av friområdet på Ola Narr.

Ansvarlig søker sier følgende om temaet i sin søknad om tillatelse:

"Forhåndsvurderinger av tomtealternativer anser ansvarlig søker som ikke relevant del av denne søknaden. Politiske beslutninger som ligger i forkant av denne søknaden hører etter ansvarlig søkers syn ikke hjemme i denne sammenhengen, men skal vurderes i andre fora og til andre tidspunkter. "

I sin drøfting av tomtevalg sier Plan- og bygningsetaten følgende i rammetillatelsen under overskriften «Annet»:

"Plan- og bygningsetaten registrerer at en del av bemerkningene i saken tar for seg forhold som ikke er en del av den søknadsbehandlingen etaten skal gjøre, herunder valg av tomt (...) Dette er forhold som ikke er behandlet i dette vedtaket."

I denne saken har det oppstått sterk motstand mot planene fra nærmiljøet og berørte parter. I det naboene ble kjent med saken, i oktober- november 2013 ble det ikke lenge etterpå lansert flere alternative lokaliseringer for barnehagen, uten at kommunen har vært lydhøre for dette. Valget av Ola Narr som tomt for barnehage, medfører så mange ulemper både for omgivelsene, naturmangfold og trafikk, at det er et helt sentralt moment i vurderingen av søknaden om det finnes alternative lokaliseringer. Vi bestrider derfor ansvarlig søker og Plan- og bygningsetatens påstand om at manglende utredninger i forkant av tomtevalg ikke angår søknadsbehandlingen.

Kommunen begrunner den mangelfulle utredningen med at det haster å oppføre en midlertidig barnehage for barn i Hasle barnehage, som må omplasseres på grunn av byggarbeider på tomten der Hasle barnehage er plassert i dag.

Vi stiller oss uforstående til kommunens begrunnelse. Byggarbeidene i direkte nærhet til Hasle barnehage følger av kommunens reguleringsplan for ny skole (Teglverket skole), vedtatt i desember 2011. Vi kan ikke forstå annet enn at kommunen har hatt god tid til planlegging av flyttingen av Hasle barnehage.

Vi kan ikke se at hastverk kan være grunnlag for å fravike bestemmelser verken i plan- og bygningslov eller i reguleringsplan.

3.2 Saksbehandlingen er beheftet med feil og mangler

3.2.1 Mangelfull behandling av søknad om rammetillatelse

Behandlingen av søknaden, rammetillatelsen og behandling av søknad om igangsettingstillatelse er beheftet med saksbehandlingsfeil som må medføre at vedtaket er ugyldig.

Flere avklaringer som skulle være foretatt i forbindelse med behandling av rammesøknad, herunder avklaring av avkjørsel og parkering, ble utsatt til igangsettingstillatelse, dette er i strid med SAK § 6-4. Videre manglet avklaring av forholdet til naturmangfold og håndtering av forurenset grunn.

Det vises for øvrig til begrunnelsen i vår klage over rammetillatelse av 24. mars.

3.2.2 Mangelfull søknad om igangsettingstillatelse – feilaktig utstedt igangsettingstillatelse

Vi kan ikke se at vilkårene for igangsettingstillatelse, opplistet i rammetillatelsen er oppfylt. Løsningen for avkjørsel og parkering var ikke nabovarslet og løsningen var ikke tilstrekkelig prosjektert i søknad om igangsettingstillatelse.

Forutsetningen for å kunne gi igangsettingstillatelse var ikke tilstede da slik tillatelse ble gitt, noe som må være en saksbehandlingsfeil som medfører ugyldighet. Det vises for øvrig til våre merknader til søknad om igangsetting av 25. mars 2014.

3.2.3 Saksbehandlingsfeil ved behandling av søknad om endring

Den nye løsningen for avkjørsel og parkering er ikke nabovarslet, det er heller ikke gitt fritak for nabovarsling i vedtaket. Løsningen er ikke tilfredsstillende prosjektert og det er usikkert om den foreslåtte løsningen lar seg realisere. Omleggingen av gangveien vil medføre større skjæringer i terrenget og vil etter vår vurdering være betinget av støttemurer eller opptrapping. Det foreligger ingen tegninger av løsningen, noe som normalt vil kreves ved terrenginngrep av et slikt omfang. Drøfting av terrenginngrep er ikke omhandlet, verken i søknaden eller i tillatelsen til endring. En omlegging av gangveien så nær jernbanesporene er heller ikke drøftet og det finnes ingen uttalelse eller dispensasjon fra Jernbaneverket som bekrefter deres aksept.

Atkomst og parkering via gangveien gjør at det må etableres ny avkjørsel til den tidvis sterkt trafikkerte Grenseveien. Denne nye avkjørselen medfører at det nå blir liggende tre avkjørsler ut til Grenseveien innen en strekning på 100 meter. Videre plasseres ny avkjørsel direkte nord for bussholdeplass i Fougners vei. Løsningen ble i forkant av innsendelse av

rammesøknad avvist av Bymiljøetaten og det er ikke innhentet ny uttalelse som bekrefter at denne løsningen nå aksepteres.

Tiltaket krever dispensasjon fra opptil flere formål. Det er verken sendt inn søknad om dispensasjon eller foretatt behandling av slik søknad i forbindelse med godkjenning av parkering på annet veiareal og gangvei. Det er heller ikke nabovarslet søknad om dispensasjon fra annet veiareal og gangvei.

Vi mener etter dette at søknad om endring og behandlingen av denne er mangelfull og at vedtaket må oppheves.

4. VILKÅRENE FOR Å INNVILGE DISPENSASJON ER IKKE OPPFYLT

For at dispensasjon skal kunne gis må hensynene bak reguleringen ikke tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjonen må være klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2

Det anføres at vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformålet friområde ikke er oppfylt og at kommunen følgelig ikke hadde hjemmel til å innvilge den omsøkte dispensasjonen.

Hensynet bak regulering til friområde er å sikre publikum tilgang til friområder for rekreasjon, herunder at friområdene er allment tilgjengelige. Det må også være et hensyn bak reguleringen at byens grønne lunger sikres og at det biologiske mangfoldet i byen bevares.

Ved vurderingen av om hensynet tilsidesettes må allmennhetens interesse i å benytte friområdet fritt veies opp mot behovet/ interessen for bygging av midlertidig barnehage i friområdet.

Plan- og Bygningsetaten dispensasjonsvurdering hitsettes:

«Hensynet bak regulert friområde er å ivareta allmennhetens tilgjengelighet til gode områder for rekreasjon og opphold i nærområdene. Bruk av regulert friområde til plassering av midlertidig barnehagepaviljong vil tilsidesette hensynet bak reguleringen.

Tiltaket søkes oppsatt i et område som er mye brukt. Det settes imidlertid opp i utkanten av friområdet og berører ikke anlagt turvei gjennom området. Tiltaket vil ikke hindre bruken av resterende del av friområdet Tiltaket er omsøkt frem til 01.08.2016 og det er satt krav om fjerning innen 31.08.2016.

Etaten anser etter dette at hensynet bak reguleringen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon er klart større enn ulempene:

Fordelen ved å gi en midlertidig dispensasjon fra gjeldende regulering vil være at barna/ brukerne av Hasle barnehage har barnehageplass mens byggearbeidene / bygging av ny permanent barnehage utføres.

Tiltaket vil bidra til mulighet for lek og opphold utenfor barnehagens åpningstid.

Fordelene anses større enn ulempene.

Ulempen ved tillatelsen er at muligheten til å benytte regulert friområde blir redusert i den perioden området blir benyttet til midlertidig barnehage. Tiltaket er anlagt slik at det i minst mulig grad hindrer atkomsten til resten av Ola Narr friområde.

Allmennheten skal kunne benytte utearealene med lekeapparater utenfor barnehagens åpningstid.

Etter en total vurdering har Plan- og bygningsetaten tillagt den begrensede tidsperioden og behovet for at Hasle barnehage må flytte, større vekt enn allmennhetens tilgang til denne delen av friområdet.

Vi anfører at hensynet bak reguleringsformålet friområde vesentlig tilsidesettes ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Den midlertidige barnehagen plasseres i direkte tilknytning til denne delen av parkens høyeste punkt og blokkerer en høyt verdsatt akebakke. Som følge av et slåttemarksområde av nasjonal verdi på Ola Narr, vil oppføringen av barnehagen også medføre inngjerding og begrensning i bruk av et atskillig større område enn hva selve barnehagen beslaglegger.

Det finnes andre tomter i nærområdet hvor Hasle barnehage midlertidig kan plasseres, fordelen som nevnt ved at det skaffes tilstrekkelig med barnehageplasser i bydelen kan altså realiseres et annet sted enn på valgte byggetomt.

Den potensielle skaden etableringen og driften av barnehagen medfører for naturmangfoldet, herunder slåttemarka og de registrerte rødlisteartene på eiendommen, tilsier også at en dispensasjon vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen vesentlig.

Til tross for at tiltaket er godkjent for en begrenset tidsperiode må ulempene ved nedbyggingen av friarealet tillegges betydelig vekt. Videre må konsekvensene tiltaket kan få for de registrerte rødlisteartene og for den utvalgte naturtypen slåttemark tillegges tilsvarende betydelig vekt.

Barnehagen ligger i direkte tilknytning til et område med slåttemark, som allerede i dag er presset og som vil utsettes for ytterligere press og fare ved etableringen av barnehagen. Til tross for Bymiljøetatens vilkår i forbindelse med anleggsfase og driftsfase, er det en reell fare for at slåttemarka med dens rødlistearter kan skades, f.eks. ved at det kan introduseres svartlistearter ved flytting av eksisterende masser eller tilføring av eksterne masser til eiendommen.

Plasseringen av barnehagen på friområdet innebærer også en ulempe som følge av atkomsten til barnehagen. Den godkjente avkjørselen medfører økt trafikkfare både for gående, syklende og kjørende i tillegg til at den utløser behovet for ytterligere dispensasjoner med hensyn til varelevering på gangvei og parkering på annen veigrunn.

Vi kan ikke se at fordelene, at barna/ brukerne av Hasle barnehage har barnehageplass, er klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre. Det er enighet om at det er nødvendig at Hasle barnehage relokaliseres mens det pågår byggearbeider i nærheten av barnehagen. Vi anser imidlertid ikke at det er en fordel som er klart større enn ulempene at barnehagen plasseres midlertidig i et sårbart område sett hen til naturmangfold og at et verdifullt og svært mye brukt friområde nedbygges.

Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt og vedtaket må etter dette omgjøres.

5. HENSYNET TIL RØDLISTEARTER OG VURDERING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN

Bymiljøetaten har i sin uttalelse av 6. februar 2014 stilt omfattende krav til oppføring av den midlertidige barnehagen på Ola Narr.

Om ivaretagelse av natur i anleggs og driftsperioden har Bymiljøetaten uttalt:

«Inntil planlagt uteareal for midlertidig barnehage er det kartlagt et verdifullt naturtypeområde. Området består av slåttemark av nasjonal verdi, som er sikret iht. naturmangfoldlovens forskrifter for utvalgte naturtyper. Til sammen er det brukt i størrelsesorden 1 mill kr til biologisk skjøtsel av dette området de siste 8-10 årene. Området er sårbart for slitasje, intensiv bruk og spredning av fremmede planter. Bymiljøetaten har derfor gjennomført tiltak for å styre bruken av området og bekjempelse av fremmede planter.»

Det må gis tilstrekkelig beskyttelse av slåttemarka i anleggsperioden, sikringstiltak må omfatte informasjon til entreprenør og avstengning. Det vises i denne sammenheng til Byggforskserien 316.211 «Bevaring av vegetasjon i bygge- og anleggsområder». Det må som et absolutt minimum settes opp et gjerde som ikke kan flyttes, for å beskytte slåttemarka mot skader i anleggsperioden.

Flytting av masser og endret bruk kan føre til spredning av svartelistede planter. Vi anbefaler derfor at det ikke tilføres nye jordmasser til friområder, at de arealene som en eventuell barnehage legger beslag på skjøttes som plen og at det gjennomføres systematisk årlig bekjempelse av svartelistede planter innenfor disse arealene og langs barnehagens gjerde og trafikkarealer. Det er for øvrig sannsynlig at overflatejorda (ned til 1m dybde) der tiltakene er tenkt gjennomført inneholder frø og rotrester av den svartelistede planten russekål som kan spre seg til nye steder hvis den fraktes ut av området. Dersom overflatejord skal kjøres bort anbefaler vi derfor at massene leveres på spesialdeponi for fremmede planter (se vedlagte rutine).

Det er viktig at det gjennomføres effektive avbøtende tiltak som begrenser ferdselen innenfor slåttemarksområdet i driftsperioden. Følgende tiltak skal gjennomføres og bekostes av Omsorgsbygg:

- *Oppsetting av informasjon og opplæring av ansatte i barnehagen, for å sture barnehagens ferdsel utenom slåttemarka når det er bar mark.*
- *Oppretting av en ferdselshindring rundt slåttemarka, f.eks. fransk gjerde. Bymiljøetaten vil godkjenne valg av ferdselshinder før montering. Ferdselshinder bør settes opp før oppstart av barnehagen.*
- *Gjerdet som avgrenser barnehagens uteareal plasseres slik at det opprettholdes en sti mellom barnehagen og slåttemarka.*
- *Poster til barnehagen etableres bare mot bebyggelse og turvei i nord, for å begrense ferdsel over slåttemarka i forbindelse med henting og levering.*
- *Undersøkelse av slåttemarka en gang i måneden på bar mark for å klarlegge eventuell slitasje/ skade på vegetasjonen.»*

Uttalelsen er svært mangelfullt omtalt i Plan- og bygningsetatens vedtak og konsekvensene av kravene er ikke omtalt i tillatelsen. Vi kan heller ikke se at det er foretatt en tilfredsstillende vurdering av vilkårene i naturmangfoldloven §§ 8-12 i rammetillatelsen.

Det anføres etter dette at Plan- og bygningsetaten ikke har vurdert konsekvensene ved oppføring av tiltaket i direkte nærhet til en utvalgt naturtype i tilstrekkelig grad. Dette er en saksbehandlingsfeil som kan ha hatt innvirkning på vedtakets innhold og som derfor kan ha betydning for vedtakets gyldighet, jf fvl § 42

6. TRAFIKKSIKKERHET

Ola Narr er et friområde og er ikke egnet som byggetomt. Parkens beliggenhet og det faktum at det er et friområde som ikke er beregnet på atkomst med bil, herunder avkjørsel og parkeringsplasser, medfører at forholdene heller ikke legger til rette for dette.

Ved etablering av midlertidig barnehage på eiendommen må det derfor opparbeides en tilfredsstillende avkjørsel samt at det må etableres parkeringsplasser for å håndtere levering og henting av barn til 8 barnehageavdelinger.

Grenseveien er svært trafikkert og en ytterligere avkjørsel vil medføre økt fare for trafikkuhell for gående og syklende så vel som for kjørende.

7. ESTETIKK OG TILPASNING

Tiltaket er omsøkt etter pbl § 20-1 og det er gitt en midlertidig dispensasjon fra arealformålet friområde for plassering frem til 1. august 2016. Tiltaket er ikke et midlertidig tiltak etter pbl § 20-2 bokstav c) og skal følgelig tilfredsstillere plan- og bygningslovens krav til permanente bygninger.

Plan- og bygningsetaten har i sin rammetillatelse konkludert med at:

«[O]msøkt utforming kun kan aksepteres begrunnet i den tidsbegrensede varigheten, utformingen tilfredsstillere ikke krav til permanente bygninger for barnehager.»

Vi er av den oppfatning at det skal stilles strengere krav til utforming så snart det ikke lenger er tale om et midlertidig tiltak etter pbl § 20-2, og at kommunen derfor burde ha krevet en utforming av tiltaket som tilfredsstillere pbl § 29-1 og 29-2 i større grad.

8. HENSYNET TIL BARN OG UNGE

Det anføres at hensynet til barn og unge ikke er ivaretatt i tilstrekkelig grad ved å godkjenne oppføring av midlertidig barnehage på et av Ola Narr-parkens viktigste punkter for lek og rekreasjon nettopp denne gruppen av befolkningen. Det vises til plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1 femte ledd:

«Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.»

Videre minnes det om «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen», vedtatt av Stortinget 1. september 1989. Disse slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø.

I Rundskriv T-2/08 til disse retningslinjene presiseres det at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres. I rundskrivet presiseres at kommunen er ansvarlig for å sikre akseptable aktivitetsarealer for barn og unge, uansett hvem som bygger.

Ola Narr er et verdifullt parkområde for eiendommene som omkranser parken. En nedbygging av Ola Narr medfører en kraftig reduksjon av et verdifullt friområde, som ikke lar seg erstatte. At Oslo kommune ikke har gjort tilstrekkelige tiltak for å skaffe en egnet barnehagetomt for Hasle barnehage åpner ikke for at det skal gis dispensasjon fra arealformålet friområdet til fortrengsel for brukerne av Ola Narr parken, herunder barn og unge.

Ved å bygge på Ola Narr fjerner kommunen tilgangen til en akebakke, som verdsettes høyt av barn og unge. Vi mener at tiltakshavers anførsel om at barnehagens inngjerdede areal vil være tilgjengelig for alle etter barnehagens åpningstid ikke kan tillegges vekt. Barnehagens uteområder er knappe og kan på ingen måte måle seg med en ubebygget park. Det er dessuten inngjerdet lekeareal i Ola Narr barnehage til allmenn bruk utenfor barnehagens åpningstid.

Vi anser at hensynet til barn og unge ikke er ivaretatt i tilstrekkelig grad i prosessen og at tiltaket strider i mot plan- og bygningslovens formål.

9. AVSLUTNING

Det foreligger alvorlige feil og mangler ved Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 17. mars 2014, som gjør at vedtaket må anses å være ugyldig. Det samme gjelder tillatelse til endring av 27. mars 2014.

Saken var ikke tilstrekkelig avklart da det ble gitt rammetillatelse, dette er en saksbehandlingsfeil som har innvirket på vedtaket og som følger til ugyldighet, jf fvl § 42. Det kan ikke sies at rammetillatelsen er reparert ved den endrede tillatelsen der det er gitt tillatelse til avkjørsel og parkering ettersom denne løsningen er avhengig av dispensasjoner som verken er omsøkt eller behandlet.

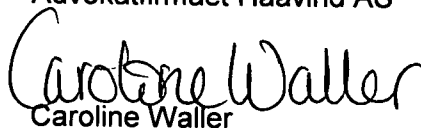
Vilkårene som er oppstilt i rammetillatelsen er ikke oppfylt ved søknad om igangsettingstillatelse og det var følgelig ikke grunnlag for å gi igangsettingstillatelse.

Vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformål friareal er ikke oppfylt. At kommunen likevel har gitt dispensasjon er en saksbehandlingsfeil som har hatt innvirkning på vedtaket og som medfører at vedtaket er ugyldig, jf. fvl § 42.

Det bes om at Oslo kommune omgjør sitt eget vedtak. For det tilfelle at vedtaket ikke omgjøres av eget tiltak forutsettes det at klagen oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Haavind AS


Caroline Waller

Advokatfullmektig MNA

c.waller@haavind.no

Fra: Martin Skarbø <mskarbo@online.no>
Sendt: 2. april 2014 19:45
Til: PBE Postmottak; Marte Svenneby
Emne: Viktig! Ang Ola Narr.

Kategorier: Haster

Hei der :)

Angående Ola Narr saken som nå er i vinden.

Jeg og min kjæreste er en av de nærmeste naboene, vi bor i leilighet og vi har ingen hage... Ola Narr er vår hage, og vår utsikt hele året.

Igår stod jeg på busstoppet ved siden av her og overhørte en far forklare til sin 5 år gamle sønn hvorfor akebakken hans nå blir vandalisert, ungen var helt fra seg.

Jeg må si jeg synes det er utrolig trist det som nå skjer på det flotte friområdet vårt på Ola Narr, er det kanskje din / deres friområde også?

Det tviler jeg på.

Så da spør jeg.. finnes det ikke andre steder å bygge temp-barnehage på?

Vi har alle tatt det som en selvfølge at dette flotte grønne området var fredet.

Det ikke for sent å snu.

Mvh

Martin Skarbø & Sofie Bergqvist

Fra: Hans Vidar Olsen
Sendt: 3. april 2014 07:49
Til: PBE Postmottak
Emne: Saknr; 201402240 Travelt og farlig - Ola Narr
Vedlegg: 20140401_085409.jpg; 20140401_091521.jpg; 20140401_091544.jpg; 20140401_093324.jpg

-----Original Message-----

From: Magne Sandnes
Sent: Tuesday, April 01, 2014 10:37 AM
To: Hans Vidar Olsen
Cc: Margrethe Øyvann Tviberg; Per Korneliussen; Eldar Brynjulfsen
Subject: SV: Travelt og farlig - Ola Narr

Nå var jeg ikke på stedet når naboen tok sine bilder antar jeg, men vedlagt er bildene jeg tok på min befaring nå (ca. kl.09:00). På bakgrunn av det jeg selv så, deler ikke naboen syn, men takk for at dere sier i fra.

Porten inn til anleggsplassen blir lukket mellom hver av lastebilene.

Jeg ringte Indus mens jeg var på stedet, og sa at det er bra de tar sikkerheten på alvor. Han bekreftet da å ha foretatt en SJA for arbeidene, og sammen med grunntreprenerør kommet frem til at følgemann er avgjørende for sikkerheten.

Med vennlig hilsen

Magne Sandnes
Prosjektansvarlig
Prosjekt og utbygging

Omsorgsbygg Oslo KF
Telefon direkte: 412 14 334
Sentralbord: 23 48 80 00
E-post: magne.sandnes@oby.oslo.kommune.no

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Hans Vidar Olsen
Sendt: 1. april 2014 08:55
Til: Per Korneliussen; Magne Sandnes
Kopi: Margrethe Øyvann Tviberg
Emne: FW: Travelt og farlig - Ola Narr

Innkommende mail ang. Anleggstrafikk, her sikkerheten ivaretatt for andre brukere av parkeringsplassen?

Med vennlig hilsen

Hans Vidar Olsen
Senioringenør
Områdeutvikling
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Telefon dir.: 23491140
Sentralbord: 02 180
epost: hansvidar.olsen@pbe.oslo.kommune.no
www.oslo.kommune.no

-----Original Message-----

From: Tommy Fagerheim [<mailto:tommf@online.no>]
Sent: Tuesday, April 01, 2014 8:32 AM
To: PBE Postmottak
Cc: Hans Vidar Olsen
Subject: Travelt og farlig - Ola Narr

Hei

Jeg vil med disse bildene vise at det virker som det er veldig hastverk med å få lagt anleggsvei.

Som dere ser så er det vanskelig og tildels farlig å levere barn i barnehagen midt mellom anleggsmaskinger i bevegelse.

Med hilsen

Tommy Fagerheim







Påbudt med
hjelme



Påbudt med
føtvern



Uvedkommende
ingen adgang





Mini Snae og Graveservice
Gættuvegur 63, Tjaldur
C 90 26 11 08 41 04 19 24

AMMAN

Mini Snae og Graveservice

Fra: Trond Fjellseth <trond.fjellseth@getmail.no>
Sendt: 7. april 2014 21:10
Til: Hans Vidar Olsen; PBE Postmottak
Kopi: Postmottak Bymiljøetaten; guttorm.moss@jbv.no; Caroline Waller / Haavind
Emne: Tillegg sak 201402240, barnehage Ola Narr. Plass, Uopprettelig skade

Kategorier: Haster

Til
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Kopi
Bymiljøetaten, Oslo kommune
Jernbaneverket v/Guttorm Moss
Advokatfirmaet Havind

Tillegg sak 201402240
Nedbygging av friluftsområdet Ola Narr

Vi ber om at følgende tillegg blir lagt ved "Supplerende klage over rammetillatelse til oppføring av midlertidig barnehage -Ola Narr"
Saken ble sendt den 28. mars 2014 fra advokatfirmaet Haavind AS

Tillegget omhandler P-plass og uopprettelig skade.

PARKERINGSPLASS:

Vi har ikke funnet noen omtale i søknaden om rammetillatelse av atkomst- og parkeringsløsning inn mot gangveien fra Grenseveien og langs jernbanelinja. Bortsett fra som ett av alternativene i trafikkanalysen vedlagt rammesøknaden. I ansvarlig søkers Redegjørelse for tiltaket vises det til trafikkanalysen, slik: "Analysen anbefaler imidlertid at atkomst etableres via eksisterende gangvei langs jernbanen, og dette var også ønsket løsning fra OBY sin side. Imidlertid var dette ikke en ønsket løsning fra BYM, og på bakgrunn av dette etableres nå atkomst via eksisterende atkomst til Ola Narr barnehage (....)"

De skriver også i søknaden at varelevering er tenkt via eksisterende gangvei langs jernbane og om etablering av vendehammer for å unngå rygging på gangveien. Og "Det er også utarbeidet avkjørselsplan for inn- og utkjøring for varelevering (vedlegg D-08). Denne vil kun benyttes noen få ganger pr. uke."

Dette vedlegget er en situasjonsplan som selvsagt ikke inneholder parkeringsplass, sykkelparkering og omlegging av den aktuelle gangveien. Beskrivelsen av hvor hyppig avkjørselen vil bli benyttet er etter at ansvarlig søker bestemte seg for å anlegge parkeringsplass i/ved gangveien og ikke på det omsøkte området, totalt misvisende.

I Bymiljøetatens uttalelse og vilkår står det innledningsvis: "Bymiljøetaten viser til avklaringsmøte mellom Omsorgsbygg og Bymiljøetaten 29.01.2014 om midlertidig barnehage på Ola Narr, samt

bekreftelse fra Omsorgsbygg i mail av 31.01.2014 om at etatene er omforente om at tiltak kan nabovarsles. Det vises til situasjonsplan av 31.01.2014, med bl.a. "forskjøvet" parkeringsplass, bruk av eksisterende avkjørsel ved Grenseveien 17, samt mulighet for vareleveranse til barnehagen fra turvei."

Videre:

"HÅNDHEVING AV RESTRIKSJONER FOR BRUK AV GANGVEI Det er midlertidig åpnet for en begrenset bruk av turveien, mellom Grenseveien og barnehagepaviljongen. Dette gjelder bruk av gangvei til nødvendig renovasjon og varelevering til barnehagen, samt evt. levering og henting av barn med funksjonsnedsettelse. Det skal ikke tillates at gangveien brukes til levering og henting av barn generelt, ansatteparkering etc.. Dette forholdet kan ikke Bymiljøetaten håndheve.

- Omsorgsbygg må etablere klare regler for barnehagen om de begrensningene som foreligger for bruk av gangveien til kjøring.
- Omsorgsbygg må påkoste en eventuell løsning med bom dersom Bymiljøetaten mener barnehagen ikke klarer å håndtere kjøring på gangvei på en tilfredsstillende måte."

I igangsettingstillatelsen finner vi ingen omtale av BYMs vilkår, ei heller dokumentasjon på at BYM er informert eller forespurt om ny plassering av parkering.

I sin dispensasjon sier Jernbaneverket blant annet: "Dispensasjonen betyr ikke at eiendommen nå har en generell byggegrense på 20 meter fra spormidtt eller at andre tiltak kan igangsettes uten ny søknad om dispensasjon."

Og i søknaden om igangsettingstillatelse finnes et vedlegg (I-08) i form av en mail fra Jernbaneverket. Der omtales ikke atkomst, parkering eller omlegging av gangvei. Mailen fra JBV avsluttes med: "Ved avvik fra vilkårene i gitte dispensasjon av 27.11.2013 vil denne i sin helhet bortfalle."

UOPPRETTELIG SKADE

Det er felt en rekke trær i området der P-plass tydeligvis er tenkt anlagt. Vi kan ikke se at dette på noen måte har vært varslet.

Hilsen

Trond Fjellseth

Frydenbergbakken borettslag

Fra: Bente Sundland Faustino <bente.faustino@gmail.com>
Sendt: 7. april 2014 22:10
Til: PBE Postmottak
Kopi: 'Alle i styret'; 'Jørgen Craig Lello'
Emne: Klage på vedtak om oppføring av barnehage på Ola Narr med saksnummer 201402240-6
Vedlegg: KeyserløkkaNordBRL_KlagePåVedtak.pdf
Kategorier: Haster

Vedlagt følger klage fra Keyserløkka Nord borettslag, som gjenboer til tiltaket.

Med vennlig hilsen
For styret
Bente S Faustino
styreleder

Keyserløkka Nord Borettslag
Bergljots vei 5C
0575 Oslo
styret@keyserlokka.no

07.04.2014

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 201402240
Saksbehandler: H V Olsen

KLAGE PÅ VEDTAK

Vi har, som gjenboere, protestert på søknaden om oppføring av "midlertidig barnehage", i parkområdet Ola Narr, på gnr.128, bnr.1, Ola Narr, 0563 Oslo.

Det vises til behandlingen av søknad om rammetillatelse for oppføring av midlertidig barnehage og til gitt rammetillatelse, saksnr. 201402240-6, datert 17.03.2014.

Kommunens vedtak i saken påklages herved.

VÅRE KOMMENTARER TIL SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Det søkes om "midlertidig dispensasjon" fra regulert formål "friområde" i reguleringsplan S-2255. Omsøkt rammetillatelse kan ikke gis uten innvilgelse av dispensasjon fra reguleringsplanen.

Lokalisering

Av søkerens redegjørelse for tiltaket fremgår det at ønsket om en "midlertidig" nedbygging av del av parkanlegget på Ola Narr, er direkte knyttet til kommunens mangel på koordinering av planberedskapen på flere saksfelt. Dette er uheldig for kommunen, men det er likevel feil å for gripe seg på det regulerte friområdet for å komme ut av knipen. Det hjelper ikke å vise til "velvilje" fra kommunale etater som OBY, BYM, EBY - de er jo alle kommunens instrumenter!

Det oppgis at kommunen hadde "13 ulike alternative lokaliseringer" ved valg av tomt da Ola Narr blant annet ble valgt pga. "akseptabel reisevei for brukerne". Om det er hold i denne påstanden, eller om de andre 12 alternativene var ubrukelige, vil vi aldri kunne vite. Kommunen legger selv premissene og bestemmer deretter utfallet.

Det vises også til at barnehagen vil ha "lett tilgang på større grøntområder rett utenfor gjerdet" og har "en naturlig tilgang til omkringliggende friområde". Altså forutsettes barnehagens arealbehov i vesentlig grad å dekkes ved bruk av offentlig parkareal.

Atkomst

Redegjørelsens omtale av kjøreatkomst til ny barnehage er unnvikende. Det er foretatt en "trafikkanalyse" i regi av SWECO, på oppdrag for tiltakshaver (OBY), og

denne påpeker at avkjørsel fra Grenseveien for vareleveranser og renovasjon, er "en trafiksikkerhetsmessig dårlig løsning. Det konkluderes med at andre alternative muligheter anses som fraværende og "ferdsel på gangveien og snumuligheter ved barnehagen må vurderes videre".

Det er i søknaden ikke dokumentert en atkomstløsning som er trafiksikker og som gir trygghet for naboer og allmennheten som ferdes i parken, på fortauet og i Grenseveien. Søker skriver: "Varelevering er tenkt via eksisterende gangvei langs jernbane." En slik løsning vil etter vår oppfatning være trafikkfarlig og uakseptabel for gående og syklende. Utkjøring fra atkomsten vil ha dårlig sikt på grunn av fundamentene til jernbanebroen over Grenseveien. I tillegg har Keyserløkka Nord brl atkomst plassert rett på oversiden av den samme jernbanebroen. Utkjøring fra begge atkomstene samtidig vil medføre potensielt svært trafikkfarlige situasjoner.

Midlertidighet

Søkers redegjørelse er vag i formuleringene: " tiltaket er ment som en midlertidig løsning..." og "Den midlertidige barnehagen skal etter planen ikke brukes av andre barnehager... (vår utheving)" Det er tydelig at søker vil unngå å uttrykke seg forpliktende. Alle kjenner til at midlertidigheter alt for ofte blir permanente. Med de investeringer som her vil påløpe, vil det ikke overraske noen om kommunen i 2016 vil ønske å forlenge bruken av anlegget - kanskje etter at planer og prognoser for barnehagedekningen igjen sprekker. Da hjelper det lite å si at det var ikke slik det var ment - eller det gikk ikke etter planen. At det stilles vilkår om fjerning i 2016, betyr så lite når kommunen kan søke om forlenget tillatelse - og selv skal behandle søknaden.

Dispensasjonssøknad

Søkerens skriv gjelder "Søknad om midlertidig dispensasjon" og fremmer "søkers/tiltakshavers begrunnelse" (A) og "vurdering" (B) i tilknytning til denne:

(A) Søkers/tiltakshavers begrunnelse for søknad om midlertidig dispensasjon fra regulert formål "friområde" i reguleringsplan S-2255, til "område for bebyggelse og anlegg : barnehage" angir følgende grunner (her listet i 6 punkter) :

1. akseptabel reisevei for brukerne
2. nærhet til sosial og teknisk infrastruktur
3. plassering av tiltak uten store inngrep i grunnen, "lettere å tilbakeføre" området
4. gir barnehagebrukerne naturlig tilgang til omkringliggende friområde
5. gi allmennheten størst mulig utnyttelsesgrad av friområdet omkring
6. inngjerdet barnehageområde blir tilgjengelig for alle utenom åpningstid

Våre kommentarer til begrunnelsen:

1. "akseptabel reisevei for brukerne" er et relativt og subjektivt begrep i denne sammenheng. Det kan neppe tillegges vekt ved vurderingen av søknaden.
2. "nærhet til sosial og teknisk infrastruktur" er irrelevant som kriterium for behandling av søknaden, da denne type infrastruktur er generelt tilgjengelig i byområdet.
3. at nedbygging av et parkanlegg kan skje "uten store inngrep i grunnen" og er "lettere å tilbakeføre" er en udokumentert og spekulativ påstand, uten sammenligning med alternative tomter som har vært vurdert
4. at "barnehagebrukerne får naturlig tilgang til omkringliggende friområde", kan ikke være en gyldig grunn for å dispensere fra vedtatt reguleringsplan. En negativ konsekvens av denne "tilgangen" vil kunne være at andre brukere i nærmiljøet vil kunne bli fortrent fra den aktuelle delen av parkanlegget.

5. at det å innvilge dispensasjonssøknaden skulle " gi allmennheten størst mulig utnyttelsesgrad av friområdet omkring" er en helt meningsløs påstand.
6. at "inngjerdet barnehageområde blir tilgjengelig for alle utenom åpningstid" kan ikke være en begrunnelse for å innvilge søknaden - tiltaket representerer uansett en begrensning i tilgjengelighet for allmennheten og er i strid med reguleringsplanens vedtatte formål: friområde.

Etter en gjennomgang av søkerens/tiltakshaverens begrunnelse finner vi at de 6 punktene enkeltvis eller ved samlet vurdering, **ikke oppfyller noen av lovens vilkår for at dispensasjon skal kunne gis**, jf. pbl § 19-2.

(B) Søkers/tiltakshavers vurdering fortsetter i samme skriv. Det vises til "Planveileder T-1480" og definisjon av "friområde". Søkeren mener barnehage kan omfattes av reguleringsformålet "friområde" fordi dette kan inkludere lekearealer som kan være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid. Denne tolkning av planloven er åpenbart feil, da ingen del av en barnehage samtidig kan være "friområde". Og det er vel slik at allmennheten, inkludert nærmiljøets barn, vil ha behov for, og rett til å bruke friområdet på dagtid - og ikke vente til kvelden når barnehagen har stengt.

Det vises videre til at barnehagen utgjør "såpass liten del av det sammenhengende friområdet Ola Narr/Tøyenparken" at hensynet til parken ikke tilsesettes vesentlig. Dessverre er dette et gammelt argument som har bidratt til at Oslos grønne områder i etterkrigstiden har blitt dramatisk redusert, bit for bit. At Bymiljøetaten nå oppgis å ha godkjent "bruk av tomtegrunnen", altså del av parken, til midlertidig barnehage, gir grunn til bekymring.

Vurderingen avsluttes med søkerens fremstilling av fordeler og ulemper.

Fremstillingen, som er subjektivt preget inntil det usaklige, peker på følgende fordeler ved at dispensasjon gis :

- barnehagedekningen i Oslo holdes oppe
- Bymiljøetaten har samtykket i tiltaket
- plasseringen gir barnehagen umiddelbar tilgang til Ola Narr parken
- er midlertidig erstatning for én eksisterende barnehage
- byggverket fjernes ved utflytting, området tilbakeføres til allmennheten
- utenom åpningstiden vil barnehagens uteområde være allment tilgjengelig
- barnehagen beslaglegger og inngjerder minst mulig areal

Av ulemper knyttet til at dispensasjon gis, vises det til følgende :

- deler av friområde beslaglegges "av det omsøkte tiltaket" (barnehagen)
- barnehagens utearealer vil ikke være allment tilgjengelig i åpningstiden
- barnehagen vil være "estetisk sjenerende" for naboer og gjenboere

Våre kommentarer til søkerens vurderinger av fordeler og ulemper ved at dispensasjon gis :

Det er hensynet bak bestemmelsen, i dette tilfellet regulert formål som er grunnleggende for dispensasjonsvurderingen.

De oppgitte "fordeler" gjelder i stor grad utenforliggende hensyn : (barnehagedekningen i Oslo, Bymiljøetatens samtykke, midlertidig erstatning av barnehage, eller er lite relevante for vurderingen : (tilgang til parkområdet Ola Narr, tiltaket fjernes ved utflytting, adgang til uteområde etter åpningstid, beslaglegger minst mulig areal).

De oppgitte "ulemper" er mer konkret knyttet til virkningen av tiltaket, men det er utelatt vesentlige ulemper som : svekket trafikksikkerhet ved kjøreadkomst for

vareleveranser og renovasjon. Tiltaket medfører utrygghet for gående og syklende på gang- og sykkelvei langs jernbanen og på fortau langs Grenseveien, og sjenerende støy for naboene. Hensynet bak bestemmelsen vil ved en dispensasjon bli vesentlig tilsidesatt. Det er en bekymring og ulempe at den midlertidighet som er forutsatt i søknaden, dessverre kan omstøtes til en forlenget eller varig tilstand.

At søkeren lister 7 fordeler og kun 3 ulemper, er vel ment å gi inntrykk av at det er tallmessig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Men ved en gjennomgang av argumentene sammenholdt med de hensyn arealformålet, friområde, skal ivareta, er det vår vurdering at en dispensasjon i vesentlig grad setter hensynet tilside. Det foreligger heller ikke en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon.

Vilkårene for å gi dispensasjon er derfor ikke til stede.

KOMMUNENS SAKSFREMSTILLING/ BEHANDLING AV SAKEN - MED VÅRE KOMMENTARER

1.Søknad og plangrunnlag. I sin saksfremstilling innleder kommunen med en kort beskrivelse av søknaden og en henvisning til gjeldende plangrunnlag.

2. Uttalelser fra annen myndighet følger i en lengre gjengivelse som består av 3 av søkerens/kommunens egne interne etater (Bymiljøetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Byantikvaren) og 2 eksterne myndigheter: Jernbaneverket og Arbeidstilsynet. I tillegg vises det til Rådet for byarkitekturs uttalelse til sak om «tomtebehov for ... barnehager».

Våre kommentarer til «uttalelser fra annen myndighet» er at disse er lite troverdige fordi **kommunens egne etater er sterkt knyttet til søkerens målsetning om å bygge midlertidig barnehage på Ola Narr - både gjennom medvirkning til tomtevalget og ved den instruksjon etatene er underlagt ved vedtaket om tomtevalg.**

At Bymiljøetaten, som ellers verner om byens friområder og advarer mot en bit-for-bit forvitring av grønnstrukturen i byområdet (!), i denne saken må gå på akkord med sine forvaltningsprinsipper er tragisk.

Jernbaneverkets dispensasjon fra Jernbanelovens §10 eller Arbeidstilsynets håndhevelse av Arbeidsmiljølovens bestemmelser, kan ikke tillegges noen relevant eller formildende betydning ved vurdering av saken.

Rådet for byarkitektur har, med stor faglig kompetanse, uttalt seg **«sterkt kritisk til plassering og utforming av barnehagen på Ola Narr»**. Rådet for byarkitektur ble av Byrådet gitt mandat til å avgi rådgivende uttalelser i saker av overordnet/prinsipiell karakter. I denne saken uttaler byråd for kunnskap og utdanning, Anniken Hauglie seg i media i strid med Rådet for byarkitektur sin konklusjon - og Plan- og bygningsetaten følger opp ved å **se bort fra rådets svært relevante uttalelse i saken.**

3. Protester/bemerkninger

64 bemerkninger/protester, 6 instanser, 11 borettslag og 47 privatpersoner: i alt **128** protester/bemerkninger har Plan- og bygningsetaten valgt å forkorte og behandle summarisk.

Våre kommentarer til en slik summarisk håndtering av et så stort antall protester, er at dette kan være problematisk. Plan- og bygningsetaten viser til at «protestene i stor

grad omhandler de samme forhold» og derfor kan forkortes og ordnes etter tema. Men dette er også et kjent grep for å redusere inntrykket av protestenes omfang og nedtone protestenes innholdsmessige betydning. Plan- og bygningsetaten kan påvirke og endre protestene ved sammenfatning og temainndeling. Den enkelte uttalelses presise og stringente argumenter blir borte i runde oppsummerende formuleringer. Denne aktiviteten blir en del av den videre vurderingen som er preget av Plan- og bygningsetatens ønske om å imøtekomme søkerens (kommunens, arbeidsgiverens) behov, bl.a. bestemt ved tomtevedtaket.

4. Plan- og bygningsetatens vurdering

I vurderingen oppgis det at «Plan- og bygningsetaten har i denne saken vurdert innkommende bemerkninger/protester opp mot Oslo kommunes behov for å midlertidig kunne omplassere Hasle barnehage i den perioden det tar å bygge en ny permanent barnehage på det området Hasle barnehage står i dag.»

Vår kommentar er at vår protest ikke gjelder Oslo kommunes totalt manglende planberedskap mht. å sikre barnehagedekning ved utbygging av nye anlegg. Bemerkninger og protester gjelder hensynet til regulert friområde sett i forhold til det utidige utbyggingspress som her representeres ved kommunens egen utbyggingsetat som har kommet i en lei knipe.

«Plan- og bygningsetaten vurderer at omsøkt utforming kun kan aksepteres begrunnet i den tidsbegrensete varigheten, utformingen tilfredsstillende ikke krav til permanente bygninger for barnehager. Plan- og bygningsetaten anser det som viktig at området kun blir benyttet som midlertidig barnehage frem til ny permanent barnehage står ferdig på Hasle...»

Vår kommentar : Kommunen går her i sitt saksfremlegg, langt i å erkjenne at det som skal bygges ikke tilfredsstillende normale estetiske standarder. Det er akseptabelt for Plan- og bygningsetaten at kommunen i et sentralt parkanlegg kan oppføre bygninger som ikke kunne aksepteres fra noen annen byggherre. Her opereres det åpenbart med dobbelt standarder.

«Plan- og bygningsetaten registrerer at en del av bemerkningene til saken tar for seg forhold som ikke er en del av den søknadsbehandlingen som etaten skal gjøre, herunder valg av tomt, politiske signaler, henvisninger til at andre paviljonger har blitt omsøkt og fått fornyet godkjenning. Dette er forhold som ikke er behandlet i dette vedtaket.»

Vår kommentar er at spørsmålet om tomtevalg, som omtales i søknaden, står sentralt i denne saken hvor man ender opp med å plassere et bygg i et regulert friområde - mens det av søknaden fremgår at man i utgangspunktet kunne velge mellom 13 mulige tomter. Prosessen rundt tomtevalget har tydeligvis skjedd i det skjulte - og i strid med lovens forutsetninger om medvirkning og offentlighet. Dette oppleves som et alvorlig tillitsbrudd og brudd på demokratiske prinsipper. Dette ønsker kommunen nå å omgå ved å si at det er forhold som ikke er en del av søknadsbehandlingen.

At det i denne saken har vært politiske signaler til omgivelsene, har vært klart for alle som leser lokalavisen (byråd A Hauglie, Aftenposten 14.02.2014). En kan vel regne med at signalet også har nådd Plan- og bygningsetaten - som ikke har avvist spekulasjonene i de mottatte bemerkningene.

«Hensynet bak regulert friområde er å ivareta allmennhetens tilgjengelighet til gode områder for rekreasjon og opphold i nærområdene. Bruk av regulert friområde til

plassering av midlertidig barnehagepaviljong vil tilsidesette hensynet bak reguleringen. Tiltaket søkes oppsatt i et område som er mye brukt.»

Vår kommentar er at det her vises vilje til å erkjenne at en dispensasjon vil tilsidesette de hensyn reguleringsplanen skal ivareta. Vi mener dette er en så vesentlig neglisjering av planhensynet at dispensasjonssøknaden ikke kan godkjennes.

«Valg av plassering av midlertidig barnehage er gjort på bakgrunn av akseptabel reisevei for brukerne og at området der det plasseringen skjer, kan gjøres uten for store inngrep i grunnen, noe som letter tilbakeføringen av friområdet.»

Vår kommentar : Det er umulig å akseptere at prosessen rundt valg av tomt for (plassering av) tiltaket siden denne er holdt hemmelig, i hovedsak vurdert ut fra «akseptabel reisevei for brukerne» og her presentert som fait accompli. Hvor var de 12 alternative tomtene? Dette er å holde byens engasjerte beboere for narr.

«Tiltakets plassering medfører at nyttekjøring vil foregå på regulert gang- og sykkelvei (S-2296) som ligger langs jernbanen. Bymiljøetaten har akseptert en slik bruk... »

Vår kommentar : så Bymiljøetaten har akseptert en slik bruk? Det er totalt irrelevant så lenge trafiksikkerheten på gang- og sykkelvei (S-2296) forverres vesentlig i forhold til dagens situasjon. Det blir her lagt opp til konflikt mellom ulike trafikanter, myke og harde, hvor relativ trygghetsfølelse og uoppmerksomhet representerer fare.

ETATENS KONKLUDERER SIN DISPENSASJONSARBEIDNING SLIK:

«Fordelen ved å gi en midlertidig dispensasjon fra gjeldende regulering vil være at barna/brukerne av Hasle barnehage har barnehageplass mens byggearbeidene/bygging av ny permanent barnehage utføres.

Tiltaket vil bidra til mulighet for lek og opphold utenfor barnehagens åpningstid.

Fordelene anses som større enn ulemperne»

Vår kommentar til dette forsøket på avveining i favør av «fordelene» er at det avslører en skremmende mangel på faglig begrunnelse og saklighet. Argumentene er drøftet i det ovenstående og forlengst avvist som uholdbare.

Så legger kommunen til :

«Ulempen ved tillatelsen er at muligheten til å benytte regulert friområde blir redusert i den perioden området blir benyttet til midlertidig barnehage. »

«Etter en total vurdering har Plan- og bygningsetaten tillagt den begrensede tidsperioden og behovet for at Hasle barnehage må flytte større vekt enn allmennhetens tilgang til denne delen av friområdet.»

og så tilføyes « Plan- og bygningsetaten vil ikke anbefale at det søkes om forlengelse av denne midlertidige barnehagen etter at ny permanent Hasle barnehage er ferdigstilt i Grenseveien 62.»

Vår kommentar er at det første avsnittet beskriver en kjent ulempe.

I andre avsnitt vises det til en total vurdering som Plan- og bygningsetaten skal ha foretatt. Men det fremgår ingen avveining av behovet for flytting av Hasle barnehage kontra allmenn tilgjengelighet til friområdet. Er det som med tomtevalget at kommunen skal holde vurderingen av fordeler og ulemper for seg selv ? Da holder det å bare hevde at fordelene veier tyngst - slik løpet er lagt ? Det er ikke bra.

I tredje avsnitt finner Plan- og bygningsetaten det opportunt å forsikre verden om at den i fremtiden ikke vil «anbefale at det søkes om forlengelse av denne midlertidige barnehagen.» Faller ikke dette inn under «forhold som ikke er en del av den søknadsbehandlingen som etaten skal gjøre»? Men det er godt å vite.

Konklusjon

Vi underbygger vår klage ved å vise til den første delen av vår dette brevet, og vår vurdering av søknaden. Vi viser også til ovenstående gjennomgang av kommunens behandling og saksvurderinger.

Vi finner at dispensasjonsavveiningen er upresis og at kommunens vedtak er utilstrekkelig begrunnet.

Vi tillater oss å vise til Miljøverndepartementets LOVKOMMENTAR, 1. juli 2009 som slår fast:

"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan."

"Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner."

"Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke."

Vi mener det ikke kan aksepteres at gjeldende reguleringsplan fravikes ved at dispensasjon gis. Vesentlige, uheldige sider ved denne prosessen gir grunnlag for kritikk. Særlig gjelder det tomtevalget, men også at byråden, som leder i kommunen, prosederer saken i media mens den er tilbehandling i kommunens organer. Det kan gi inntrykk av at saken er avgjort før den er behandlet - et inntrykk saksfremstillingen også bidrar noe til.

Vi vil oppsummere slik:

- en dispensasjon fra arealformål friområde vil i denne saken i vesentlig grad tilsidesette både hensynet bak bestemmelsen og krav i lovens formålsbestemmelse om at byggetiltak skal være forsvarlige, jf. pbl § 1-1, 3. ledd.
- i vedtaket er det ikke gjort en framstilling av fordeler og ulemper som etter en samlet vurdering viser at fordelene ved tiltaket klart veier opp for ulempene
- der er ingen klar overvekt av relevante hensyn som kan berettigge en dispensasjon, som for eksempel trafikksikkerhet og atkomst
- hensynet bak regulert formål gjør seg fortsatt gjeldende med styrke

Ut fra det som er framsatt i gitt rammetillatelse og påfølgende igangsettingstillatelse, vurderer Keyserløkka Nord brl at kommunen ikke har

vist at begge vilkårene for dispensasjon, gitt i pbl § 19-2, er oppfylt. Vi mener derfor at dispensasjon ikke kan gis.

Med vennlig hilsen
Styret i Keyserløkka Nord Borettslag

Fra: Eva Helen Reistad <ehere@online.no>
Sendt: 8. april 2014 00:01
Til: PBE Postmottak
Emne: Klage på rammetillatelse - Ola Narr

Kategorier: Haster

Hasle og Frydenber vel har mottatt melding om at det er gitt Rammetillatelse til oppføring av midlertidige barnehage på friluftsområdet Ola Narr.
Vi er kjent med at advokatfirmaet Haavind har levert en utdypende klage, og vi slutter oss til det som kommer frem her.

Hasle og Frydenberg vel går sterkt imot at det tillates å bygge i et område som er regulert til friområde. Vi ber om at arbeidet stoppes umiddelbart og området fortsetter å være friområdet slik det skal være ifølge reguleringsplanen.

Vi kan heller ikke se noen form for garanti for at dette blir midlertidig i rammetillatelsen.

Byråd for kunnskap og utdanning Anniken Hauglie har opplyst at barnehagen skal stå midlertidig til 1.8.2016, og deretter avvikles om tomten tilbakeføres.
Det opplyses i rammetillatelsen at den midlertidige barnehagen tillates stå frem til 31.8.2016. Vi kan ikke se det finnes noen kontrakt for tilbakeføring av området, ei heller noen form for sanksjoner dersom barnehagen avvikles innen nevnte dato. Det har i liknende tilfeller blitt gitt forlenget dispensasjon, og noen ganger også blitt omregulert til permanent.
Dersom klagen i verste tilfelle ikke tas til følge, ber vi om at garantien fra byråden samsvarer med rammetillatelsen, og at man får en reell garanti for midlertidigheten i 2 år. Det må da fremkomme at forlengelse av dispensasjon ikke vil bli gitt.

Men hilsen
Hasle og Frydenberg vel
v/ Eva H. Reistad

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 11.04.14

Tiltak: **Midlertidig barnehage**
Tiltakets art: **Oppføring av midl. byggverk**

Tiltakshaver: **Omsorgsbygg Oslo KF**
Kontaktperson: **Magne Sandnes/Marte Svenneby**
Adresse: **Postboks 2773 Solli, 0201 Oslo**
Ansv. Søker: **Derlick Arkitekter AS**

Adresse: **Ola Narr**
Gnr./Bnr.: **128/1**

Deres ref.: 201402240

Vår ref.: 1027 A0-B-06

Uttalelse klage på vedtak – rammetillatelse Ola Narr.

Midlertidig byggverk - paviljongbarnehage

Viser til brev fra Plan og bygningsetaten (heretter kalt PBE) av 31.03.14. I brevet anmodes det om uttalelse til brev fra advokatfirmaet Haavind AS (heretter kalt AH) av 21.03.14 og 24.03.14 med klage på vedtak, samt krav om opphevelse av vedtak: rammetillatelse for midlertidig barnehage på Ola Narr.

Så vidt vi kan se har de to brevene fra AH identisk innhold og tilnærmet identisk ordlyd, og vi kommenterer derfor begge to samlet.

Klage på vedtaket knytter seg i all hovedsak til kommunens saksbehandling, og ikke til innholdet i søknad om rammetillatelse. Vi vil allikevel benytte anledningen til å knytte noen kommentarer til klagebrev fra AH.

Avklaring parkeringsløsning

AH henviser til § 6-4 i SAK, og at det her står at bl.a. parkeringsløsning må avklares ved rammetillatelse. PBE stilte i sin rammetillatelse vilkår om revidert avkjørselsplan, hvor parkering legges i areal regulert til Annet veiareal øst for Ola Narr barnehage.

Da dette arealet er relativt begrenset omfang, vil det ved plassering av parkering og kjøreatkomst her ikke være rom for de største variasjonene innenfor denne plasseringen. Vi mener således at PBE ved sitt vilkår om revidert avkjørselsplan avklarer hoveddrammer for parkeringsløsning i rammetillatelsen, slik som SAK fastsetter. Alle detaljer behøver ikke være avklart når denne innvilges.

Bruk av gangveien øst for Ola Narr Barnehage ble omsøkt og godkjent som kjøreatkomst for varelevering allerede ved søknad om rammetillatelse, og dette var en del av tiltaket som man søkte midlertidig dispensasjon fra formål Friområde for (vedlegg B-01 til rammesøknad). Det som hovedsakelig er endret etter at rammesøknad ble sendt inn, er at parkering er flyttet fra friområde vest for planlagt barnehage, til område regulert til Annet Veiareal øst for Ola Narr barnehage.

Ny søknad om dispensasjon, med tilhørende nabovarsling

AH mener i sin klage at endret parkeringsløsning krever ny søknad om dispensasjon, med tilhørende nabovarsling.

Slik vi oppfatter det, innebærer dispensasjonen som er innvilget at den aktuelle eiendommen skal kunne benyttes midlertidig som barnehage, med alle tilhørende funksjoner. En endring i parkeringsløsning medfører således ikke etter vår mening behov for ny dispensasjon. Det understrekes også at området som er forutsatt å skulle benyttes til parkering er regulert til «Annet veiareal», ikke til gang- og sykkelvei.

Vi påpeker igjen at bruk av gangveien som kjøreatkomst for nyttekjøretøyer ble omsøkt og godkjent ved søknad om rammetillatelse, med tilhørende dispensasjon fra formål. Ny løsning medfører ikke økt

biltrafikk på selve gangveien, da denne legges om utenfor parkeringsplassen, slik at biltrafikk for henting og levering blir helt atskilt fra gangveien.

Når det gjelder krav om evt. ny nabovarsling, vil vi påpeke at naboers interesser i liten eller ingen grad berøres av arbeidet. Slik vi har vurdert endret løsning, medfører dette kun fordeler for naboer og gjenboere til den midlertidige barnehagen, da kjøreatkomst til barnehagen i sin helhet flyttes vekk fra eksisterende atkomst til Ola Narr Barnehage. Det har vært bemerket i flere av klagenes fra naboer at de mener den rammesøkte parkeringsløsningen er en dårlig løsning trafikalt, samt at det begrenser tilgangen til friområdet. Disse problemene faller vekk ved den endrede løsningen som ble omsøkt ved søknad om IG. Det vises også til at kommunen i henhold til § 21-3 i Plan- og bygningsloven kan fritta søker fra krav om nabovarsling i slike tilfeller.

Vi mener basert på ovennevnte redegjørelse at nabovarsling ikke er påkrevd.

Forhold til forurenset grunn

Det endelige resultatet fra grunnundersøkelser, samt tiltaksplan for forurensete masser ble innsendt ved søknad om lgangsettingstillatelse. Den endelige tiltaksplanen er nå godkjent av PBE, og vil bli fulgt opp av ansvarlig utførende ved oppføring av barnehagen.

Forhold til område med biologisk mangfold

Vilkår fra Bymiljøetaten (heretter kalt BYM) vedrørende avbøtende tiltak opp mot arealer med biologisk mangfold omfatter ikke nødvendigvis inngjerding av disse områdene. Behov for tiltak skal vurderes nærmere etter at barnehage er satt i drift, og i første omgang ønsker BYM kun en markering av disse arealenes ytre avgrensning. Dette kan være i form av lave taumarkeringer, tømmerstokker lagt i bakken el.l. Dette vil ikke begrense allmennhetens tilgang til disse områdene, men er ment mer som en visuell markering som bl.a. kan hjelpe drivere av midlertidig barnehage til å begrense ferdsele her, når de f.eks. beveger seg ut på tur.

PBE stiller ikke krav om at sklietomta skal åpnes, men ber om at det redegjøres for muligheten. Det er dermed ikke konkludert med at det er behov for erstatningsarealer, men signalisert at arealet bør kunne benyttes av allmennheten hvis mulig. En rekke av naboene har påpekt områdets fortreffelighet, og det er gitt en redegjørelse som viser til at det er mulig å åpne området.

Når det gjelder AHs påstand om at iverksetting av tiltaket vil kunne medføre uprettelig skade på eiendommen, som følge av innføring av svartelistede arter, mener vi dette ikke er riktig.

Det har i forkant av søknad om rammetillatelse vært en omfattende dialog mellom tiltakshaver Omsorgsbygg Oslo KF (heretter kalt OBY) og BYM vedrørende forholdet mellom område med biologisk mangfold og område for rammegodkjent barnehage. Man har som resultat av dette mottatt uttalelse fra Bymiljøetaten hvor det stilles en rekke vilkår knyttet til etablering av barnehagen (Vedlegg I-03 til rammesøknad), og en rekke av disse vilkårene omhandler avbøtende tiltak for å begrense ferdsel på områder med biologisk mangfold. Man har også fra BYM mottatt prosedyre for behandling av masser, for å unngå spredning av svartelistede arter. Alle de ovennevnte vilkår og prosedyrer vil bli grundig ivare tatt ved oppføring av barnehagen. I tillegg har BYM, utover disse vilkårene, også satt krav til plenklippeintervaller for å hindre oppblomstring / spredning av svartelistede arter.

Det er for øvrig viktig å påpeke at inngjerdet areal for barnehage i sin helhet er lagt utenfor areal med registrert, biologisk mangfold (se vedlegg D-04 til rammesøknad), og at de ovennevnte, avbøtende tiltak kun skal ivareta mulig økt ferdsel på disse arealene, som følge av mulige endringer i ferdselsmønstre i friområdet.

Avslutning

Innvendingene som fremkom i forbindelse med naboklager, var hovedsakelig rettet mot valg av tomt, ikke barnehagens utforming.

Klager omhandler likevel ikke selve etableringen av en midlertidig barnehage, men påstår formfeil for å stoppe prosjektet. Dersom klager skulle oppnå at vedtaket oppheves som følge av saksbehandlingsfeil, vil dette medføre at søknaden må behandles på nytt- ikke at barnehagen

nødvendigvis blir bygget et annet sted. Dette vil føre til en uholdbar situasjon for barna i Hasle barnehage som har behov for erstatningslokaler.

Da vi ikke kan se at det er gjort saksbehandlingsfeil, og under enhver omstendighet ikke saksbehandlingsfeil som har innvirket på vedtaket om rammetillatelse, ber vi om at klagen fra AH avvises.

Med vennlig hilsen



Live Melhus
Derlick Arkitekter AS

Kopi: Omsorgsbygg
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Indus Norge AS

Fra: Lisa Kirkengen <lkirkengen@gmail.com>
Sendt: 11. april 2014 14:25
Til: Aud Borghild Brænd; Magne Sandnes
Kopi: PBE Postmottak; Nina Røthe
Emne: Byggeprosessen ved Ola Narr barnehage (att: Hans Vidar Olsen i PBE)

Kategorier: Haster

Hei,

Jeg kontakter dere på vegne av SU og FAU i Ola Narr barnehage. Såvidt jeg skjønner kommer dere til SU-møtet i barnehagen den 30. april slik at vi kan få mer informasjon om byggingen av den midlertidige Hasle barnehage og diskutere hvordan ulempene for Ola Narr barnehage kan reduseres både i byggeprosessen og når den midlertidige barnehagen skal brukes. Det setter vi pris på. Ola Narr barnehage og foreldrerepresentantene ble lovet et tett samarbeid fra begynnelsen av byggeprosessen, men foreløpig har vi fått svært lite informasjon og ingen mulighet til å påvirke prosessen.

Siden møtet finner sted noe frem i tid vil vi allerede be om følgende:

- Etter at anleggsveien på oversiden av Ola Narr barnehage ble bygget og vegetasjonen ved barnehagen ble fjernet er det nå svært åpent inn mot siden av barnehagen. Vi ber om at det så snart som mulig settes opp et tett gjerde her for å redusere støv, eksos og støy inn til småbarnsavdelingene som er rett innenfor gjerdet.
- Vi ber om at dere sender oss informasjon om fremdriftsplanen for byggeprosessen og hvilke tiltak dere vil iverksette for å redusere ulempene for barnehagen. Vi ønsker også å vite om det er gjort noen helsefaglig vurdering av om byggearbeidene er helseskadelige for barna i barnehagen. Flere foreldre har gitt uttrykk for bekymring for effekten av støy og støv og vi ønsker god informasjon vi kan sende videre til alle foreldre til barn i barnehagen.

Vi ser frem til informasjon og samarbeid med dere videre.

Vennlig hilsen,

Lisa Kirkengen
på vegne av FAU/SU Ola Narr

Fra: Lisa Kirkengen <lkirkengen@gmail.com>
Sendt: 15. april 2014 11:54
Til: PBE Postmottak
Kopi: Nina Røthe; Nina Krosby Fredriksen; Guro Aandahl; Ida Skatvedt
Emne: Fwd: Byggeprosessen ved Ola Narr barnehage (att: Hans Vidar Olsen i PBE)

Kategorier: Haster

Attn. Hans Vidar Olsen i PBE

Hei,

Jeg kontakter deg som en oppfølging til eposten nedenfor etter at det i går ble utført anleggsarbeider innenfor uteområdet til Ola Narr barnehage uten at de ansatte hadde fått informasjon om dette på forhånd. Er det gitt godkjennelse til arbeider innenfor barnehagens uteområde?

Til orientering er ansatte og foreldre opprørte over mangelen på informasjon om byggeprosessen hittil.

På forhånd takk for at du følger opp dette!

Vennlig hilsen,

Lisa Kirkengen, på vegne av SU/FAU Ola Narr barnehage

----- Forwarded message -----

From: **Lisa Kirkengen** <lkirkengen@gmail.com>
Date: 2014-04-11 14:24 GMT+02:00
Subject: Byggeprosessen ved Ola Narr barnehage (att: Hans Vidar Olsen i PBE)
To: audborghild.brand@oby.oslo.kommune.no, magne.sandnes@oby.oslo.kommune.no
Cc: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Nina Røthe <nina.rothe@bga.oslo.kommune.no>

Hei,

Jeg kontakter dere på vegne av SU og FAU i Ola Narr barnehage. Såvidt jeg skjønner kommer dere til SU-møtet i barnehagen den 30. april slik at vi kan få mer informasjon om byggingen av den midlertidige Hasle barnehage og diskutere hvordan ulempene for Ola Narr barnehage kan reduseres både i byggeprosessen og når den midlertidige barnehagen skal brukes. Det setter vi pris på. Ola Narr barnehage og foreldrerepresentantene ble lovet et tett samarbeid fra begynnelsen av byggeprosessen, men foreløpig har vi fått svært lite informasjon og ingen mulighet til å påvirke prosessen.

Siden møtet finner sted noe frem i tid vil vi allerede be om følgende:

- Etter at anleggsveien på oversiden av Ola Narr barnehage ble bygget og vegetasjonen ved barnehagen ble fjernet er det nå svært åpent inn mot siden av barnehagen. Vi ber om at det så snart som mulig settes opp et tett gjerde her for å redusere støv, eksos og støy inn til småbarnsavdelingene som er rett innenfor gjerdet.

- Vi ber om at dere sender oss informasjon om fremdriftsplanen for byggeprosessen og hvilke tiltak dere vil iverksette for å redusere ulempene for barnehagen. Vi ønsker også å vite om det er gjort noen helsefaglig vurdering av om byggearbeidene er helseskadelige for barna i barnehagen. Flere foreldre har gitt uttrykk for bekymring for effekten av støy og støv og vi ønsker god informasjon vi kan sende videre til alle foreldre til barn i barnehagen.

Vi ser frem til informasjon og samarbeid med dere videre.

Vennlig hilsen,

Lisa Kirkengen
på vegne av FAU/SU Ola Narr

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Postboks 8111 Dep.
0032 Oslo

Oslo 11.04.14

Tiltak:	Midlertidig barnehage	Tiltakshaver:	Omsorgsbygg Oslo KF
Tiltakets art:	Oppføring av midl. byggverk	Kontaktperson:	Magne Sandnes/Marte Svenneby
Adresse:	Ola Narr	Adresse:	Postboks 2773 Solli, 0201 Oslo
Gnr./Bnr.:	128/1	Ansv. Søker:	Derlick Arkitekter AS
Deres ref.:	2014/6423-3	Vår ref.:	1027 A0-B-05

Uttalelse til begjæring om utsatt iverksettelse – rammetillatelse Ola Narr.

Midlertidig byggverk - paviljongbarnehage

Viser til brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 27.03.14. Brevet ble mottatt av oss mandag 31.04.14. I brevet bes det om kommentarer til brev fra advokatfirmaet Haavind AS (heretter kalt AH) av 26.03.14 med krav om oppsettende virkning for klage på tillatelse til oppføring av midlertidig barnehage på Ola Narr.

I vår nedenstående redegjørelse kommenterer vi brevet fra AH punkt for punkt.

1. Vi har fra Plan- og bygningsetaten (heretter kalt PBE) mottatt klagen fra AH på rammetillatelse, og kommenterer denne i eget brev til PBE. Dette brevet er vedlagt til orientering, se vedlegg 1.
2. Vi mener en igangsetting av godkjent tiltak på Ola Narr ikke vil medføre fare for uopprettelig skade på eiendommen hvor barnehagen er godkjent oppført. Rødlisterarter og biologisk mangfold vil ved utførelse bli ivaretatt i henhold til føringer fra Bymiljøetaten (heretter kalt BYM), som forvalter friområdet.

Det har i forkant av søknad om rammetillatelse vært en omfattende dialog mellom tiltakshaver Omsorgsbygg Oslo KF (heretter kalt OBY) og BYM vedrørende forholdet mellom område med biologisk mangfold og område for rammegodkjent barnehage. Man har som resultat av dette mottatt uttalelse fra Bymiljøetaten hvor det stilles en rekke vilkår knyttet til etablering av barnehagen (Vedlegg I-03 til rammesøknad), og en rekke av disse vilkårene omhandler avbøtende tiltak for å begrense ferdsel på områder med biologisk mangfold. BYM har utover disse vilkårene, også satt krav til plenklippeintervaller for å hindre oppblomstring / spredning av svartlisterarter. Man har også fra BYM mottatt prosedyre for behandling av masser, for å unngå spredning av svartlistede arter. Alle de ovennevnte vilkår og prosedyrer vil bli grundig ivaretatt ved oppføring av barnehagen. Det er for øvrig viktig å påpeke at inngjerdet areal for barnehage i sin helhet er lagt utenfor areal med registrert, biologisk mangfold (se vedlegg D-04 til rammesøknad), og at de ovennevnte, avbøtende tiltak kun skal iverksettes for å unngå eventuelle uheldige konsekvenser av mulig økt ferdsel på disse arealene, som følge av at det kan komme endringer i ferdselsmønstre i friområdet.

3. Vedrørende merknad fra SABIMA viser vi til ovenstående redegjørelse under punkt 2. Vi viser også til vårt tilsvar til denne merknaden i vedlegg C-20 til rammesøknad.
4. Vedrørende merknad fra Oslo og Omland friluftsråd viser vi til ovenstående redegjørelse under punkt 2. Vi viser også til vårt tilsvar til denne merknaden i vedlegg C-20 til rammesøknad.

5. I søknad om Igangsettingstillatelse (IG) er vilkår i rammetillatelse besvart punkt for punkt i følgebrev fra oss – se vedlegg 2.
6. Når det gjelder endret løsning for parkering og avkjørsel, er denne ved søknad om Igangsetting søkt endret i henhold til vilkår nr. 4 i Rammetillatelse. PBE har her bedt om at man revurderer omsøkt løsning for parkering, slik at denne flyttes til østside av eksisterende Ola Narr barnehage. Dette fordi PBE mener at en slik løsning vil være til fordel for både beboere i området, Ola Narr Barnehage og brukere av den nye barnehagen. I sitt brev av 25.03.14 hevder AH at den endrede parkeringsløsningen utløser krav om både ytterligere søknader om dispensasjon, samt krav om ny nabovarsling. Videre at løsningen forutsetter store terrenginngrep.

Vi vil i den sammenheng påpeke at bruk av gangveien øst for Ola Narr Barnehage ble omsøkt som kjøreatkomst for varelevering allerede ved søknad om rammetillatelse, og at dette var en del av tiltaket som man søkte midlertidig dispensasjon fra formål Friområde for (vedlegg B-01 til rammesøknad). Det som hovedsakelig er endret etter at rammesøknad ble sendt inn, er at parkering er flyttet fra friområde vest for planlagt barnehage, til område regulert til Annet Veiareal øst for Ola Narr barnehage. Denne endringen berører overhodet ikke arealer med biologisk mangfold, og er derfor slik vi ser det irrelevant i forhold til AHs begjæring om utsatt iverksettelse.

Når det gjelder krav om evt. ny nabovarsling, vil vi påpeke at naboers interesser så vidt vi kan se i liten eller ingen grad berøres av arbeidet. Slik vi har vurdert endret løsning, medfører dette kun fordeler for naboer og gjenboere til den midlertidige barnehagen, da kjøreatkomst til barnehagen i sin helhet flyttes vekk fra eksisterende atkomst til Ola Narr Barnehage. Det har vært bemerket i flere av klagen fra naboer at de mener den rammesøkte parkeringsløsningen er en dårlig løsning trafikalt, samt at det begrenser tilgangen til friområdet. Disse problemene faller vekk ved den endrede løsningen som ble omsøkt ved søknad om IG. Det vises også til at kommunen i henhold til § 21-3 i Plan- og bygningsloven kan fritta søker fra krav om nabovarsling i slike tilfeller.

For øvrig er kjøreatkomst og parkering for henting og levering i den endrede løsningen helt atskilt fra gang- og sykkelvei. Eneste kjøretrafikk på gangveien er ved varelevering, og dette ble omsøkt og godkjent ved rammesøknad. Vi mener basert på ovennevnte redegjørelse at nabovarsling ikke er påkrevd.

De øvrige punkter fremlagt i bilag 7 fra AH velger vi å ikke kommentere i denne sammenheng, da det ikke direkte angår begjæring om utsettelse. Vi vil imidlertid for ordens skyld påpeke at det fremsettes flere uriktigheter i dette brevet fra AH, og at vi vil besvare disse dersom vi får brevet formelt oversendt fra PBE med anmodning om uttalelse.

7. AH hevder i sitt brev at oppsettende virkning av klagen ikke vil hindre evt. ferdigstilling av den midlertidige barnehagen til 1. august. Dette er direkte feil. Dersom Igangsettingstillatelse blir utsatt ytterligere, vil Hasle barnehage med 8 avdelinger i løpet av kort tid stå uten lokaler. Ferdigstilling er forutsatt å skulle skje tidligere enn 1. august. AH skriver i sitt brev at det «KUN er tale om relokalisering av barnehagen i forbindelse med byggearbeider...». Disse byggearbeidene omhandler både permanent barnehage, ny barneskole og vannspeilåpning i regi av BYM på Hasle. Disse arbeidene er allerede igangsatt, og det vil ikke være forsvarlig å ha Hasle barnehage i drift i en forlenget periode. En utsettelse av midlertidig barnehage vil således i høyeste grad tilsidesette hensynet til barna i Hasle Barnehage.

Som det fremgår av ovenstående redegjørelse mener vi at det ikke er fare for uopprettelig skade på friområdet Ola Narr dersom tiltaket igangsettes, da forhold til biologisk mangfold vil bli godt ivaretatt. Videre at det er særdeles viktig for barna i Hasle barnehage at erstatningslokaler på Ola Narr kan ferdigstilles slik at rask innflytting kan skje som forutsatt, da arbeider på Hasle barnehages tomt og nabo-tomt dels er igangsatt og dels skal igangsettes innen svært kort tid. På bakgrunn av dette anmoder vi om at Fylkesmannen ikke tar begjæring om oppsettende virkning til følge.

Med vennlig hilsen



Live Melhus
Derlick Arkitekter AS

Vedlegg:

- 1 Uttalelse til klage på vedtak – rammetillatelse Ola Narr
- 2 Følg brev til søknad om Igangsettingstillatelse, av 19.03.14

Kopi:

Omsorgsbygg
Plan- og bygningsetaten
Indus Norge AS

Plan- og bygningsetaten
 Postboks 364 Sentrum
 0102 Oslo

Oslo 11.04.14

Tiltak:	Midlertidig barnehage	Tiltakshaver:	Omsorgsbygg Oslo KF
Tiltakets art:	Oppføring av midl. byggverk	Kontaktperson:	Magne Sandnes/Marte Svenneby
Adresse:	Ola Narr	Adresse:	Postboks 2773 Solli, 0201 Oslo
Gnr./Bnr.:	128/1	Ansv. Søker:	Derlick Arkitekter AS

Deres ref.: 201402240

Vår ref.: 1027 A0-B-06

Uttalelse klage på vedtak – rammetillatelse Ola Narr.

Midlertidig byggverk - paviljongbarnehage

Viser til brev fra Plan og bygningsetaten (heretter kalt PBE) av 31.03.14. I brevet anmodes det om uttalelse til brev fra advokatfirmaet Haavind AS (heretter kalt AH) av 21.03.14 og 24.03.14 med klage på vedtak, samt krav om opphevelse av vedtak: rammetillatelse for midlertidig barnehage på Ola Narr.

Så vidt vi kan se har de to brevene fra AH identisk innhold og tilnærmet identisk ordlyd, og vi kommenterer derfor begge to samlet.

Klage på vedtaket knytter seg i all hovedsak til kommunens saksbehandling, og ikke til innholdet i søknad om rammetillatelse. Vi vil allikevel benytte anledningen til å knytte noen kommentarer til klagebrev fra AH.

Avklaring parkeringsløsning

AH henviser til § 6-4 i SAK, og at det her står at bl.a. parkeringsløsning må avklares ved rammetillatelse. PBE stilte i sin rammetillatelse vilkår om revidert avkjørselsplan, hvor parkering legges i areal regulert til Annet veiareal øst for Ola Narr barnehage.

Da dette arealet er relativt begrenset omfang, vil det ved plassering av parkering og kjøreatkomst her ikke være rom for de største variasjonene innenfor denne plasseringen. Vi mener således at PBE ved sitt vilkår om revidert avkjørselsplan avklarer hoveddrammer for parkeringsløsning i rammetillatelsen, slik som SAK fastsetter. Alle detaljer behøver ikke være avklart når denne innvilges.

Bruk av gangveien øst for Ola Narr Barnehage ble omsøkt og godkjent som kjøreatkomst for varelevering allerede ved søknad om rammetillatelse, og dette var en del av tiltaket som man søkte midlertidig dispensasjon fra formål Friområde for (vedlegg B-01 til rammesøknad). Det som hovedsakelig er endret etter at rammesøknad ble sendt inn, er at parkering er flyttet fra friområde vest for planlagt barnehage, til område regulert til Annet Veiareal øst for Ola Narr barnehage.

Ny søknad om dispensasjon, med tilhørende nabovarsling

AH mener i sin klage at endret parkeringsløsning krever ny søknad om dispensasjon, med tilhørende nabovarsling.

Slik vi oppfatter det, innebærer dispensasjonen som er innvilget at den aktuelle eiendommen skal kunne benyttes midlertidig som barnehage, med alle tilhørende funksjoner. En endring i parkeringsløsning medfører således ikke etter vår mening behov for ny dispensasjon. Det understrekes også at området som er forutsatt å skulle benyttes til parkering er regulert til «Annet veiareal», ikke til gang- og sykkelvei.

Vi påpeker igjen at bruk av gangveien som kjøreatkomst for nyttekjøretøyer ble omsøkt og godkjent ved søknad om rammetillatelse, med tilhørende dispensasjon fra formål. Ny løsning medfører ikke økt

biltrafikk på selve gangveien, da denne legges om utenfor parkeringsplassen, slik at biltrafikk for henting og levering blir helt atskilt fra gangveien.

Når det gjelder krav om evt. ny nabovarsling, vil vi påpeke at naboers interesser i liten eller ingen grad berøres av arbeidet. Slik vi har vurdert endret løsning, medfører dette kun fordeler for naboer og gjenboere til den midlertidige barnehagen, da kjøreatkomst til barnehagen i sin helhet flyttes vekk fra eksisterende atkomst til Ola Narr Barnehage. Det har vært bemerket i flere av klagenene fra naboer at de mener den rammesøkte parkeringsløsningen er en dårlig løsning trafikalt, samt at det begrenser tilgangen til friområdet. Disse problemene faller vekk ved den endrede løsningen som ble omsøkt ved søknad om IG. Det vises også til at kommunen i henhold til § 21-3 i Plan- og bygningsloven kan fritta søker fra krav om nabovarsling i slike tilfeller.

Vi mener basert på ovennevnte redegjørelse at nabovarsling ikke er påkrevd.

Forhold til forurenset grunn

Det endelige resultatet fra grunnundersøkelser, samt tiltaksplan for forurensete masser ble innsendt ved søknad om lgangsettingstillatelse. Den endelige tiltaksplanen er nå godkjent av PBE, og vil bli fulgt opp av ansvarlig utførende ved oppføring av barnehagen.

Forhold til område med biologisk mangfold

Vilkår fra Bymiljøetaten (heretter kalt BYM) vedrørende avbøtende tiltak opp mot arealer med biologisk mangfold omfatter ikke nødvendigvis inngjerding av disse områdene. Behov for tiltak skal vurderes nærmere etter at barnehage er satt i drift, og i første omgang ønsker BYM kun en markering av disse arealenes ytre avgrensning. Dette kan være i form av lave taumarkeringer, tømmerstokker lagt i bakken el.l. Dette vil ikke begrense allmennhetens tilgang til disse områdene, men er ment mer som en visuell markering som bl.a. kan hjelpe drivere av midlertidig barnehage til å begrense ferdsele her, når de f.eks. beveger seg ut på tur.

PBE stiller ikke krav om at sklietomta skal åpnes, men ber om at det redegjøres for muligheten. Det er dermed ikke konkludert med at det er behov for erstatningsarealer, men signalisert at arealet bør kunne benyttes av allmennheten hvis mulig. En rekke av naboene har påpekt områdets fortreffelighet, og det er gitt en redegjørelse som viser til at det er mulig å åpne området.

Når det gjelder AHs påstand om at iverksetting av tiltaket vil kunne medføre uprettelig skade på eiendommen, som følge av innføring av svartelistede arter, mener vi dette ikke er riktig.

Det har i forkant av søknad om rammetillatelse vært en omfattende dialog mellom tiltakshaver Omsorgsbygg Oslo KF (heretter kalt OBY) og BYM vedrørende forholdet mellom område med biologisk mangfold og område for rammegodkjent barnehage. Man har som resultat av dette mottatt uttalelse fra Bymiljøetaten hvor det stilles en rekke vilkår knyttet til etablering av barnehagen (Vedlegg I-03 til rammesøknad), og en rekke av disse vilkårene omhandler avbøtende tiltak for å begrense ferdsel på områder med biologisk mangfold. Man har også fra BYM mottatt prosedyre for behandling av masser, for å unngå spredning av svartelistede arter. Alle de ovennevnte vilkår og prosedyrer vil bli grundig ivarettatt ved oppføring av barnehagen. I tillegg har BYM, utover disse vilkårene, også satt krav til plenklippeintervaller for å hindre oppblomstring / spredning av svartelistede arter.

Det er for øvrig viktig å påpeke at inngjerdet areal for barnehage i sin helhet er lagt utenfor areal med registrert, biologisk mangfold (se vedlegg D-04 til rammesøknad), og at de ovennevnte, avbøtende tiltak kun skal ivareta mulig økt ferdsel på disse arealene, som følge av mulige endringer i ferdselsmønstre i friområdet.

Avslutning

Innvendingene som fremkom i forbindelse med naboklager, var hovedsakelig rettet mot valg av tomt, ikke barnehagens utforming.

Klager omhandler likevel ikke selve etableringen av en midlertidig barnehage, men påstår formfeil for å stoppe prosjektet. Dersom klager skulle oppnå at vedtaket oppheves som følge av saksbehandlingsfeil, vil dette medføre at søknaden må behandles på nytt- ikke at barnehagen

nødvendigvis blir bygget et annet sted. Dette vil føre til en uholdbar situasjon for barna i Hasle barnehage som har behov for erstatningslokaler.

Da vi ikke kan se at det er gjort saksbehandlingsfeil, og under enhver omstendighet ikke saksbehandlingsfeil som har innvirket på vedtaket om rammetillatelse, ber vi om at klagen fra AH avvises.

Med vennlig hilsen



Live Melhus
Derlick Arkitekter AS

Kopi: Omsorgsbygg
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Indus Norge AS

Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Boks 364, Sentrum
0102, Oslo

Oslo 19.03/14

Tiltak:	Midlertidig barnehage	Tiltakshaver:	Omsorgsbygg Oslo KF
Tiltakets art:	Oppføring av midl. byggverk	Kontaktperson:	Magne Sandnes/Marte Svenneby
Adresse:	Ola Narr	Adresse:	Postboks 2773 Solli, 0201 Oslo
Gnr./Bnr.:	128/1	Ansv. Søker:	Derlick Arkitekter AS

Deres ref.: 201402240

Vår ref.: 1027 A0-B-04

Søknad om tillatelse til tiltak - igangsettingstillatelse

Midlertidig byggverk - paviljongbarnehage

Vedlagt følger søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av midlertidig byggverk, paviljongbarnehage på Ola Narr, gnr./bnr. 128/1.

Det vises til rammetillatelse for oppføring av midlertidige barnehagepaviljonger gitt den 17.03.2014. Saksnr. 201402240.

Vi søker herved om igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Indus Norge AS har overordnet ansvar for utførelse av tiltaket, med unntak for grunnarbeider. Dette vil utføres av Mini Snø- og Graveservice AS (se vedlagt søknad om ansvarsrett, vedlegg G-08). Derlick Arkitekter AS ble gitt ansvarsrett som ansvarlig søker ved søknad om rammetillatelse.

Det er utarbeidet støyrapport av COWI, se vedlegg Q-06. beregninger av lydnivå fra jernbane viser at anbefalte grenseverdier for lydnivå overholdes uten spesielle støyskjermende tiltak, bortsett fra lydnivå på østre fasader der anbefalte grenseverdier overskrides med ca. 2-4 dB. I henhold til anbefaling fra COWI vil det ikke oppføres støyskjerm mot jernbane da dette vurderes som u hensiktsmessig kostbart med tanke på at barnehagen er midlertidig. Se ytterligere begrunnelse under pkt. 4.2 i rapporten. Vi ber om samtykke fra PBE til dette.

Redegjørelse for vilkår i rammetillatelse:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.

Tiltaket i sin helhet ble omsøkt i tiltaksklasse 2. Etter tilbakemelding fra PBE vil oppmålingsteknisk prosjektering plasseres i tiltaksklasse 3, de øvrige fag plasseres i tiltaksklasse 2. Søknad om ansvarsrett for prosjekterende og utførende følger vedlagt.

2. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.

Firmaet OPAK AS vil være ansvarlig for uavhengig kontroll for både PRO og UTF, se vedlagt søknad om ansvarsrett, vedlegg G-06.

3. Oppdatert gjennomføringsplan

Oppdatert gjennomføringsplan følger vedlagt, se vedlegg G-01.

4. Revidert avkjørselsplan hvor det kun er en atkomst til dette tiltaket. Avkjørselsplan/parkering anbefales å legges til område regulert til annet veiareal. Planen må vise parkeringen, gang- og sykkelveien og hvordan trafikksikkerheten er i varetatt for gående og syklende.

Avkjørselsplan må være godkjent før igangsetting tillates.

Etter PBEs anbefaling er parkering lagt til området mellom eksisterende Ola Narr barnehage og jernbanen, se revidert avkjørselsplan, vedlegg D-08. I den nye løsningen er avkjørselen trukket så

langt bort fra jernbanebrua som mulig. Eksisterende gang- og sykkelvei er lagt om mot øst, slik at den svinger seg utenom parkeringsplassene. P-plassene ligger som en buffer mellom manøvreringsareal for biler og myke trafikanter på gang- og sykkelvei. I forlengelsen av p-plassene er det plassert sykkelparkering og plass for søppelhåndtering.

5. Det er mistanke om forurenset grunn på eiendommen, grunnundersøkelser må gjennomføres, se vedlegg forurenset grunn.

Det er utarbeidet miljøteknisk grunnundersøkelse av Norconsult. Denne er allerede forhåndsvurdert av PBE, og er nå til revisjon etter tilbakemelding fra Teknisk Fagavdeling. Ferdig rapport ettersendes så snart denne foreligger.

6. Det må innhentes forhåndsuttalelser fra Vann- og avløpsetaten vedrørende tilknytting av vann og avløp, se vedlegg vann.

Se vedlagt forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten, vedlegg I-07.

7. Det må foreligge dokumentasjon på at tilstrekkelig beskyttelse av slåttemarka er ivaretatt under anleggsperioden, sikringstiltak må omfatte informasjon til entreprenør og avstengning.

Det vil før igangsetting av byggarbeider bli oppført nødvendig beskyttelse rundt slåttemark i form av gjerder. Alle utførende vil være informert om nødvendige hensyn til område med biologisk mangfold.

8. All flytting av masser må følge rutiner som er utarbeidet for å hindre spredning av svartelistede planter.

Rutiner for flytting av masser vil ivaretas av UTF for grunn- og terrengarbeider (Mini Snø- og Graveservice AS), i henhold til Notat fra Bymiljøetaten (BYM) vedrørende prosedyre for behandling av jordmasser (vedlegg I-04).

9. Uttalelse fra Jernbaneverket vedrørende arbeider nært linja, jmf. dispensasjonsvedtaket fra Jernbaneverket.

Se vedlagt e-post fra Jernbaneverket, vedlegg I-08.

10. Det må redegjøres på hvordan rømningstrappene er merket/sikret slik at de ikke utgjør noe fare for syklende og gående.

Dette vil vurderes på stedet i samråd med OBY når barnehagepaviljongen er oppført. Dokumentasjon av løsning vil foreligge ved søknad om ferdigattest.

11. Redegjørelse på muligheten for at regulert friområde ved sklietomta gjøres mer tilgjengelig for Allmennheten

Regulert friområde ved Sklietomta kan gjøres mer tilgjengelig for allmennheten ved at en flytter gjerdelinjene nærmere Tøyenbadet, alternativt setter opp et ekstra gjerde innenfor eksisterende gjerde og porter i ytre gjerde. Det er viktig at Tøyenbadet sikres nødvendige arealer for å opprettholde sin drift.

Omsorgsbygg vil etter dette gå i dialog med Bymiljøetaten/Tøyenbadet for å se nærmere på mulighetene for å gjøre deler av området mer tilgjengelig for allmennheten. Vi antar dog at dette vil være en politisk beslutning.

Vi imøteser en snarlig behandling av søknaden. Ta gjerne kontakt ved behov for ytterligere dokumentasjon.

Med vennlig hilsen



Live Melhus
Derlick Arkitekter AS

Kopi: Omsorgsbygg
Indus Norge AS

Tiltak:	Midlertidig barnehage	Tiltakshaver:	Omsorgsbygg Oslo KF
Tiltakets art:	Oppføring av midl. byggverk	Kontaktperson:	Magne Sandnes
Adresse:	Ola Narr	Adresse:	
Gnr./Bnr.:	128/1	Ansv. Søker:	Derlick Arkitekter AS

Vedleggsliste

Søknad om tillatelse til tiltak – Søknad om rammetillatelse	(skjema 5174)
Søknad om igangsettingstillatelse	(skjema 5151)

Vedlegg gruppe A:

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner (5175)	A-01
---	------

Vedlegg gruppe B:

Søknad om dispensasjon fra krav til universell utforming	B-01
Søknad om midlertidig dispensasjon fra regulert formål i reguleringsplan	B-01

Vedlegg gruppe C:

Gjenpart av nabovarsel (5155)	C-01
Kvittering for nabovarsel	C-02
Følgrebrev til naboer	C-03
Utvidet naboliste for gnr. 128 bnr. 1 i Oslo Kommune	C-04
Merknad fra Anne-Gro Edstrøm	C-05
Merknad fra Keyserrekka Boligsameie	C-06
Merknad fra Grenseveien Boligsameie	C-07
Merknad fra Frydenbergbakken Borettslag	C-08
Merknad fra Helgesensgt. 82-84 AS	C-09
Merknad fra Grenseveien 30 Borettslag	C-10
Merknad fra Ola Narr borettslag	C-11
Merknad fra Keyserløkka Nord Borettslag	C-12
Tilsvar til naboer som har mottatt rekommanderte nabovarsler	C-13
Merknad fra Oslo og omland friluftsråd	C-14
Merknad fra Samarbeidsrådet for biologisk mangfold	C-15
Merknad fra Norske Landskapsarkitekters forening	C-16
Merknad fra FAU i Ola Narr barnehage	C-17
Merknad fra Hasle og Frydenberg Vel	C-18
Merknad fra Hasle og Frydenberg Historielag	C-19
Tilsvar til merknader fra diverse foreninger/instanser som ikke har mottatt rek. varsling	C-20
Merknader mottatt fra øvrige, som ikke er varslet med rekommandert sending	C-21
Tilsvar til de viktigste punkter i merknader fra øvrige	C-22
Lufffoto med tiltaket inntegnet	C-23

Vedlegg gruppe D:

Utsnitt av gjeldende reguleringskart		D-01
Situasjonsplan	rev.A	D-02
Ledningskart		D-03
Kart med biologisk mangfold		D-04
Kart med naboer og gjenboere		D-05
Kart som viser terrengets hellingsforhold		D-06
Avkjørselsplan ved parkeringsplass		D-07
Avkjørselsplan, varelevering	rev.A	D-08

Vedlegg gruppe E:

Forenklet utomhusplan	E-01
Plan Bygg 1, 1. etasje - Indus	E-02
Plan Bygg 1, 2. etasje - Indus	E-03
Plan Bygg 2	E-04
Snitt gjennom begge bygg	E-05
Fasade øst. Indus	E-06

Fasade vest, Indus	E-07
Fasade sør, Indus	E-08
Fasade nord, Indus	E-09
Terrengsnitt B-B	E-10

Vedlegg gruppe F:

Redegjørelse for tiltaket	F-01
---------------------------	------

Vedlegg gruppe G:

Gjennomføringsplan	versjon 2	G-01
Søknad om ansvarsrett – Indus		G-02
Søknad om ansvarsrett – Løvlien Georåd AS		G-03
Søknad om ansvarsrett – COWI AS		G-04
Søknad om ansvarsrett – Norconsult AS		G-05
Søknad om ansvarsrett – OPAK AS		G-06
Søknad om ansvarsrett – Indus Norge AS		G-07
Søknad om ansvarsrett – Mini Snø- og graveservice		G-08
Søknad om ansvarsrett – Norsecraft Geo AS		G-09

Vedlegg gruppe I:

Uttalelse fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)	I-01
Kopi av søknad om Arbeidstilsynets samtykke med vedlegg	I-02
Aksept fra Bymiljøetaten (BYM)	I-03
Notat fra Bymiljøetaten (BYM) vedrørende prosedyre for behandling av jordmasser	I-04
Jernbaneverket, midl. dispensasjon	I-05
Samtykke Arbeidstilsynet	I-06
Forhåndsuttalelse Vann- og avløpsetaten	I-07
E-post fra Jernbaneverket	I-08

Vedlegg gruppe Q:

Skråfoto fra vest, eksisterende situasjon	Q-01
Skråfoto fra sør, eksisterende situasjon	Q-02
Trafikkanalyse	Q-03
Soldiagram	Q-04
Dokumentasjon på godkjent avkjørsel	Q-05
Støyrapport COWI AS	Q-06

Fra: Ahmed, Hafeez <fmoahaf@fylkesmannen.no>
Sendt: 15. april 2014 13:24
Til: PBE Postmottak
Emne: GetDoc
Vedlegg: GetDoc.pdf

Kategorier: Haster

**Beslutning om utsatt iverksettelse av rammetillatelse - Gnr 128 bnr 1 - Ola
Narr**



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

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

Juridisk avdeling

Tordenskioldsgate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 2014/02240
Deres dato:
Vår ref.: 2014/6423-7 FM-J
Saksbehandler: Hege Rasch-Eng
Direkte telefon: 22 00 35 86

Dato: 14.04.2014

Beslutning om utsatt iverksettelse av rammetillatelse - Gnr 128 bnr 1 - Ola Narr

Fylkesmannen har i brev datert 26.03.2014 mottatt en anmodning om utsettende virkning i ovenfor nevnte sak. Anmodningen er fremmet av Advokatfirmaet Haavind ved adv.fullmektig Caroline Waller på vegne av Frydenbergbakken borettslag.

Saken gjelder kommunens tillatelse til oppføring av barnehagepaviljonger på Ola Narr. Det fremheves at en iverksettelse av tiltaket (før innsendte klage er avgjort) vil innebære en uopprettelig skade. Det opplyses at det er flere typer av rødlistearter og ulike humler i slåtteområdet, og anført at det i forvaltningsssaken ikke er foretatt vurderinger av det aktuelle området etter naturmangfoldloven.

Vedtaket er påklaget av advokatfirmaet Haavind i brev datert 24.03.2014.

Anmodningen er kommentert av ansvarlig søker i brev 11.04.2014.

Sakens dokumenter er innhentet fra kommunen og gjennomgått her.

Det fremgår at Oslo kommune ikke utsatte iverksettelsen på vedtaket den 26.03.2014. Kommunen legger til grunn at tiltaket ikke vil medføre uopprettelig skade da det ikke skal utføres store terrenginngrep i forbindelse med oppføringen.

Fylkesmannen tar nedenfor stilling til hvorvidt det skal besluttes utsatt iverksetting.

Fylkesmannens vurdering av anmodningen

Tiltakshaver Omsorgsbygg Oslo KF fikk ved kommunens vedtak 17.03.2014 rammetillatelse for oppføring av en midlertidig barnehage med drift frem til 01.08.2016. Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsformålet friområde og Teknisk forskrifts krav om universell utforming.

Utgangspunktet er at vedtak i byggesaker kan iverksettes straks de er truffet og meddelt parten.

Et unntak fra dette fremgår av forvaltningsloven (fvl.) § 42 som lyder:

”Underinstansen, klageinstans eller annet overordnet organ kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Når en part eller en annen med rettslig klageinteresse akter å gå til søksmål eller har reist søksmål for å få vedtaket



prøvd ved domstol, kan organ som nevnt utsette iverksettingen til det foreligger endelig dom. Det samme gjelder når en part eller en annen med rettslig klageinteresse akter å bringe eller har brakt en sak inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen. Anmodninger om utsettende virkning skal avgjøres snarest mulig. For øvrig gjelder det som er bestemt i annen lovgivning om utsettende virkning av klage, søksmål m.m.

Det kan settes vilkår for utsettingen. Avslag på anmodning om utsetting skal være grunnlagt. Begrunnelsen skal gis samtidig med avslaget.”

Bestemmelsen gir altså adgang til å beslutte at vedtaket helt eller delvis ikke skal kunne gjennomføres før klagefristen er utløpt og/eller inntil klagen er ferdigbehandlet. Tiltakshaver vil da ikke ha rett til å sette i gang med byggearbeider før klagen er avgjort. Bakgrunnen for regelen om utsatt iverksettelse er rettssikkerhetshensyn. Ved å beslutte utsatt iverksettelse av et vedtak kan man forhindre at gjennomføringen av vedtaket medfører uopprettelig skade eller tap.

Kommunal- og regionaldepartementet har i rundskriv H-17/92 gitt nærmere retningslinjer for skjønnsutøvelsen.

Fylkesmannen bemerker at vurdering av utsatt iverksettelse baserer seg på en foreløpig gjennomgang av saken, og er ikke bindende for eventuell senere klagesaksbehandling.

Fylkesmannen vil først se på dispensasjonsspørsmålet i saken:

Etter pbl. 2008 § 19-2 annet ledd kan dispensasjon ikke gis dersom hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Etter lovens ordlyd må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Kommunen har i vedtaket lagt til grunn:

«Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes: Hensynet bak regulert friområde er å ivareta allmennhetens tilgjengelighet til gode områder for rekreasjon og opphold i nærområdene. Bruk av regulert friområde til plassering av midlertidig barnehagepaviljong vil tilsidesette hensynet bak reguleringen.

Tiltaket søkes oppsatt i et område som er mye brukt. Det settes imidlertid opp i utkanten av friområdet og berører ikke anlagt turvei gjennom området. Tiltaket vil ikke hindre bruken av resterende del av friområdet. Tiltaket er omsøkt frem til 01.08.2016 og det er satt krav om fjerning innen 31.08.2016.

Etaten anser etter dette at hensynet bak reguleringen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen.»

Videre har kommunen i vurderingen av om fordelene ved å gi midlertidig dispensasjonen er klart større enn ulempene, lagt til grunn:

«Fordelen ved å gi en midlertidig dispensasjon fra gjeldende regulering vil være at barna/brukerne av Hasle barnehage har barnehageplass mens byggearbeidene/bygging av ny permanent barnehage utføres.

Tiltaket vil bidra til mulighet for lek og opphold utenfor barnehagens åpningstid.

Fordelene anses som større enn ulempene. Ulempen ved tillatelsen er at muligheten til å benytte regulert friområde blir redusert i den perioden området blir benyttet til midlertidig barnehage.

Tiltaket er anlagt slik at det i minst mulig grad hindrer atkomsten til resten av Ola Narr



friområde. Allmennheten skal kunne benytte utearealene med lekeapparater utenfor barnehagens åpningstid.

Etter en total vurdering har Plan- og bygningsetaten tillagt den begrensede tidsperioden og behovet for at Hasle barnehage må flytte større vekt enn allmennhetens tilgang til denne delen av friområdet. Midlertidig barnehage vil beslaglegge et friområde som blir mye benyttet. Plan- og bygningsetaten vil ikke anbefale at det søkes om forlengelse av denne midlertidige barnehagen etter at ny permanent Hasle barnehage er ferdigstilt i Grenseveien 62.»

I denne saken er det mest aktuelt å undersøke om kommunens forståelse av det siste vilkåret i pbl. 2008 § 19-2 annet ledd var korrekt da dispensasjon ble gitt. Fylkesmannen understreker at fordelene må være «klart» større enn ulempene. Kommunen har tillagt den begrensede tidsperioden og behovet for at Hasle barnehage må flytte, større vekt enn allmennhetens tilgang til denne delen av friområdet. Basert på det siterte må det stilles spørsmål ved om kommunen har lagt riktig vurderingsnorm til grunn eller om det er tatt stilling til om det foreligger en alminnelig overvekt av hensyn for tiltaket. Vedtaket vil i så fall være ugyldig pga. feil rettsanvendelse. Dette taler etter Fylkesmannens syn for å utsette virkningene av vedtaket.

Fylkesmannen mener også det kan stilles spørsmål ved om statlig fagmyndighet skulle hatt saken til uttalelse, jf. pbl. § 19-1.

Videre kan det også stilles spørsmål ved om de vurderinger og avveininger av naturmangfoldet i området som er foretatt, er tilstrekkelig. Fylkesmannen bemerker at det skal fremgå av vedtaket hvordan virkningen på naturmangfoldet er vurdert, jf. Miljøverndepartementets uttalelse 10.06.2011 ref 2011/2781 (inntatt i Planjuss 1/2012).

Fra kommunens vedtak siteres:

«Naturmangfoldloven (nml) § 7 fastslår at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Bymiljøetaten har som forvalter av friområdet og fagetat uttalt seg til bruken av området og forholdet til biologisk mangfold. Plan- og bygningsetaten anser at forholdet til naturmangfoldloven er ivaretatt under forutsetning av at de føringer som er gitt av Bymiljøetaten i forhold til beskyttelse av området med verdifullt naturområde type slåttemark blir fulgt opp av tiltakshaver med sikringstiltak.

Det må gis tilstrekkelig beskyttelse av slåttemarka i anleggsperioden, sikringstiltak må omfatte informasjon til entreprenør og avstengning.

All flytting av masser må følge rutiner som er utarbeidet for å hindre spredning av svartelistede planter.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at det gjennomføres tiltak som begrenser ferdsel innenfor slåttemarksområdet i driftsperioden slik som Bymiljøetaten har beskrevet det i brev datert 06.02.2014.»

Fylkesmannen viser til anmodningen fra Haavind hvor det spesielt fremheves:

«Det er registrert flere rødlistearter i Ola Narr parken, blant annet smaltimotei, lodnefiol og knollmjødur. I tillegg er det bevaringsverdig slåttemark i parken i umiddelbar nærhet til den midlertidige barnehagen.

Oppføringen av den midlertidige barnehagen vil berøre forekomsten av smaltimotei direkte, denne planten er oppført på Norsk rødliste i 2010, som sterkt truet. Plasseringen vil også kunne berøre forekomsten av knollmjødurten. Se for øvrig uttalelse til søknad om etablering



av midlertidig barnehage fra Samarbeidsrådet for biologisk mangfold (SABIMA) av 14. februar 2014.03.26.»

Fylkesmannen kan ikke se at de konkrete opplysningene om naturtyper/arter som kan være truet er vurdert i kommunens vedtak. I lys av dette er det begrunnet tvil om saken var tilstrekkelig utredet da vedtaket ble truffet. Etter Fylkesmannens vurdering må prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 vurderes nærmere av kommunen.

Fylkesmannen bemerker også at deler av et regulert friområde her reduseres ved at en midlertidig dispensasjon gis fra arealformålet. Etter Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, se punkt 5 Krav til fysisk utforming bokstav d) vedrørende omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning dersom vurderingen tilsier det.

Fylkesmannen ser at kommunen har oppfordret tiltakshaver til å se på muligheten til å gjenåpne området ved sklietomta slik at dette kan benyttes av allmennheten i større grad enn i dag. Det fremstår for Fylkesmannen som usikkert om kommunens vurdering av konsekvenser for barn og unge i den forbindelse er forsvarlig, og om det er tilstrekkelig å rette en oppfordring til tiltakshaver. Frem til kommunen har foretatt en nærmere vurdering av retningslinjene kan dette også tilsi at vedtaket gis utsettende virkning.

Etter en foreløpig gjennomgang av sakens dokumenter, er det Fylkesmannens syn at det er grunnlag for å utsette virkningen av vedtaket. Slik Fylkesmannen ser det kan det ikke utelukkes at de mangler som fremkommer av vedtaket kan ha få betydning for resultatet i saken.

Slik saken nå er opplyst og fremstilt for Fylkesmannen er det ikke helt usannsynlig at klagen kan bli tatt til følge. Sakens karakter tilsier derfor at utsettende virkning bør gis i dette konkrete tilfellet frem til Fylkesmannen har avgjort klagesaken.

Vi understreker at denne beslutningen er basert på en foreløpig gjennomgang av sakens dokumenter og ikke er bindende for Fylkesmannens endelige klagebehandling.



Beslutning

Fylkesmannen beslutter etter forvaltningsloven § 42 å gi utsettende virkning av kommunens vedtak 17.03.2014 frem til Fylkesmannen har avgjort klagesaken.

Denne beslutningen kan ikke påklages etter forvaltningsloven.

Klagesaker der det er gitt utsatt iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42, skal behandles av klageinstansen innen seks uker. Vi ber derfor kommunen om å prioritere den videre behandling av klagen.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt til partene.

Med hilsen

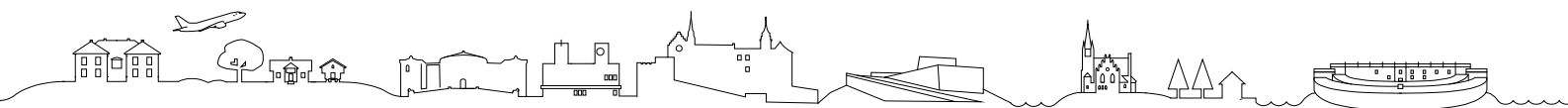
Merethe Helstad
avdelingsdirektør

Ann Kristin S. Våkråk
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Derlick Arkitekter AS	Hausmanns gt 16	0182	OSLO
Omsorgsbygg Oslo KF	PB 2773 Solli	0201	OSLO
SABIMA	pb 6784 St. Olavs plass	0130	OSLO
Advokatfirmaet Haavind AS	pb 359 Sentrum	0101	OSLO



Fra: Aakervik Gro <gro.aakervik@stortinget.no>
Sendt: 19. april 2014 22:06
Til: PBE Postmottak
Kopi: OBY Postmottak
Emne: Sak 2014 02240, Ola Narr

Jeg viser til at Plan- og bygningsetaten tirsdag 15. april 2014 mottok beslutning fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus om utsatt iverksettelse av rammetillatelse, Ola Narr Gnr 128, bnr 1, (datert 14.04.2014). På tross av Fylkesmannens beslutning pågikk byggearbeidet for fullt, blant annet innenfor Ola Narr barnehages område, hele onsdag 16. april fra morgen til kl. 15:30.

Jeg finner det riktig å stille spørsmål om hvorfor arbeidet ikke umiddelbart ble stanset etter Fylkesmannens beslutning, og jeg avventer et raskt svar fra Plan- og bygningsetaten. Er det grunn til å frykte at Fylkesmannens beslutning heller ikke tas til følge første virkedag over påske, tirsdag 22. april og videre?

Med vennlig hilsen
Gro Aakervik
Grenseveien 13b
0571 Oslo

Sendt fra min iPad



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Att.:
Tordenskioldsgate 12
Postboks 8111 Dep
0032 Oslo

Dato:
23.04.2014

Deres ref.:
2014/6423-7 FM-J

Vår ref (saksnr.):
2014/2240
02240 - 55

Saksbehandler:
Margrethe Øyvann Tviberg

Arkivkode:

**VURDERING AV BIOLOGISK MANGFOLD OG ERSTATNINGSAREAL VED
ETABLERING AV MIDLERTIDIG BARNEHAGE PÅ OLA NARR**

Viser til Fylkesmannens beslutning av 14.04. 2014 om utsatt iverksettelse av rammetillatelse for gnr 128 bnr 1 Ola Narr

FORHOLDET TIL NATURMANGFOLDLOVEN:

Fylkesmannen viser i sin beslutning til følgende, sitat:

”Fylkesmannen viser til anmodningen fra Haavind hvor det spesielt fremheves:

«Det er registrert flere rødlistearter i Ola Narr parken, blant annet smaltimotei, lodnefiol og knollmjørdurt. I tillegg er det bevaringsverdig slåttemark i parken i umiddelbar nærhet til den midlertidige barnehagen.

Oppføringen av den midlertidige barnehagen vil berøre forekomsten av smaltimotei direkte, denne planten er oppført på Norsk rødliste i 2010, som sterkt truet. Plasseringen vil også kunne berøre forekomsten av knollmjørdurten. Se for øvrig uttalelse til søknad om etablering midlertidig barnehage fra Samarbeidsrådet for biologisk mangfold (SABIMA) av 14. februar 2014.03.26.»

Fylkesmannen kan ikke se at de konkrete opplysningene om naturtyper/arter som kan være truet er vurdert i kommunens vedtak. I lys av dette er det begrunnet tvil om saken var tilstrekkelig utredet da vedtaket ble truffet. Etter Fylkesmannens vurdering må prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 vurderes nærmere av kommunen.”



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

Uttalelse fra Samarbeidsrådet for biologisk mangfold datert 14. februar 2014 forelå til søknaden om tillatelse til tiltak. Samarbeidsrådet for biologisk mangfold viser i sin uttalelse til Artskart (Artsdatabanken) og peker på at arten smaltimotei vil kunne bli direkte berørt av barnehageetableringen. Vedlagt kart med inntegnet grense for barnehagens område og lokalisering av forekomsten av smaltimotei slik den framkommer i Artskart viser at arten er lokalisert utenfor området som er avsatt til midlertidig barnehage.

Også knollmjørdurt og lodnefiol er vist til i Samarbeidsrådets uttalelse. Disse artenes lokaliteter er også utenfor avgrensningen til midlertidig barnehage.

Oslo kommune vil særlig påpeke at forekomstene av smaltimotei, knollmjørdurt og lodnefiol også er registrert og ligger innenfor område avmerket med biologisk mangfold i kommunens planleggingsverktøy, som ble brukt i behandlingen av saken. Avgrensningen av den planlagte midlertidige barnehagen ligger i sin helhet utenfor dette området. Dette innebærer at klagers påstand, bl.a. om at timoteien berøres direkte, ikke er riktig. Dette begrunner også hvorfor Oslo kommune ikke anså det som nødvendig å forelegge søknaden for statlig fagmyndighet.

Kommunens vurdering er at forholdet til de rødlistede artene er opplyst i saken og behandlet på forsvarlig måte, og at prinsippene i §§8-12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.

Vi viser også til naturmangfoldlovens § 14.(vektlegging av andre viktige samfunnsinteresser og samiske interesser) der det bl.a. heter at "Tiltak etter loven skal avveies mot andre viktige samfunnsinteresser."

I Oslo kommunes vurdering har hensynet til barns interesser veid tungt i denne saken, jf vedtak av rammetillatelse 17.03.2014. Fordelen ved å gi en midlertidig dispensasjon fra gjeldende regulering vil være at barna/brukerne av Hasle barnehage har barnehageplass mens bygging av ny permanent barnehage utføres. Siden barnehageplass er en lovfestet rettighet og det biologiske mangfoldet ikke berøres, anses denne vektingen som riktig. Fordelene med dispensasjonen anses som "klart større" enn ulempene, jfr. Siste vilkår i pbl §19-2.

ERSTATNINGSAREAL IFT. RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR BARN OG UNGES INTERESSER

I Fylkesmannens beslutning om utsatt iverksettelse framheves :

”Fylkesmannen bemerker også at deler av et regulert friområde her reduseres ved at en midlertidig dispensasjon gis fra arealformålet. Etter Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, se punkt 5 Krav til fysisk utforming bokstav d) vedrørende omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning dersom vurderingen tilsier det.

Fylkesmannen ser at kommunen har oppfordret tiltakshaver til å se på muligheten til å gjenåpne området ved sklietomta slik at dette kan benyttes av allmennheten i større grad enn i dag. Det fremstår for Fylkesmannen som usikkert om kommunens vurdering av konsekvenser for barn og unge i den forbindelse er forsvarlig, og om det er tilstrekkelig å rette en oppfordring til tiltakshaver.”

Omsorgsbygg, Bymiljøetaten og Plan- og bygningssetaten gjennomførte 22. april en befaring for å klarlegge konkret muligheten for å kompensere for barnehagens beslag av friareal ved å gjøre tilgjengelig deler av et område ved Tøyenbadet, den såkalte ”Sklietomta” for allmennheten. Dette som en oppfølging av oppfordringen i rammetillatelsen. Referat fra befaringsen er vedlagt.


Befaringen resulterte i en omforent avgrensning av et område som kan åpnes for allmennheten som erstatningsareale, se vedlagt kart. Området forutsettes gjort tilgjengelig ved åpning og fjerning av gjerder mot den omkringliggende parken. Åpningen vil bli gjennomført så raskt som mulig etter nærmere avtale mellom Omsorgsbygg og Bymiljøetaten.

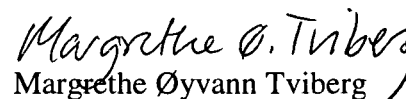
Dette vil gi et nytt tilgjengelig friareal på ca 8,8 daa. Fratrukket arealet som avsettes til midlertidig barnehage på Ola Narr, får parken en utvidelse på ca 4,8 daa. Dette vil utbedre situasjonen med reduserte friområder for eksisterende brukere, og kunne bidra til en avbøting av faren for økt slitasje på områdene med verdifullt naturmangfold. Dette må tas med i betraktning ved avveining av de totale samfunnsinteressene knyttet til saken, også ift. Kravet om erstatningsareal i henhold til RPR for barn og unges interesser.

KONKLUSJON:

Ut fra faktum og forholdene beskrevet overfor, hvor det ut fra Oslo kommunes vurdering ikke vil skje noen uopprettelig skade, samt at byggarbeidene nærmer seg ferdigstilling, anmodes Fylkesmannen om å revurdere sin beslutning om å gi rammetillatelsen utsettende virkning.

Med hilsen


Ellen de Vibe
etatsdirektør


Margrethe Øyvann Tviberg
enhetsleder

Vedlegg:

1. Oversiktsbilde over området
2. Kart over område avsatt til midlertidig barnehage, med inntegnet forekomst av smaltimotei, slik den framgår i Artskart (Artsdatabasen)
3. Befaringsnotat fra befaringsnotat på "Sklietomten" ved Tøyenbadet v/Omsorgsbygg
4. Vedlegg til befaringsnotatet: Kart over erstatningsareal som gjenåpnes ved Tøyenbadet