

Gro Borgersrud

Fra: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sendt: 2. mai 2014 08:35
Til: POSTMOTTAK BGA
Emne: PBE-201402240-62 - Klagesak til bydelen - Ola Narr - Sending 7 av 7
Vedlegg: 145_Sklietomta_med_stoy_1067.pdf; 146_Ytterligere_uttalelse_til_klage_pa_rammetillatelse_1068.pdf; 147_Notat_5_2014_fra_Byrad_for_byutvikling_1069.PDF; 148_Notat_27_2014_fra_byrad_for_byutvikling_1070.PDF

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

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:
145_Sklietomta med støy.pdf (Vedlegg)
146_Ytterligere uttalelse til klage på rammetillatelse.pdf (Vedlegg)
147_Notat 5/2014 fra Byråd for byutvikling.PDF (Vedlegg)
148_Notat 27/2014 fra byråd for byutvikling.PDF (Vedlegg)



229/86

229/86.

Sklitomta

36B

36A

229/209

Hovinveien

til Monads gt.

Tøyen kulturpark Caltexløkka



Prosjekt: Sklitomta - 1774 Side 12
Oppmåling: 2014

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 25.04.14

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-07

Uttalelse ytterligere klageanførsler – rammetillatelse Ola Narr.

Midlertidig byggverk - paviljongbarnehage

Viser til brev fra plan- og bygningsetaten (heretter kalt PBE) av 09.04.14. I brevet anmodes det om uttalelse til merknader fra Advokatfirmaet Haavind AS, Frydenbergbakken Borettslag v /Trond Fjellseth, Hasle og Frydenberg Vel v/Eva Reistad og Keyserløkka Nord Borettslag.

Mange av momentene som er anført i de ovennevnte merknadene har vi allerede kommentert i våre tilsvar til merknader ved nabovarsling av rammesøknad, samt i vårt brev til PBE av 11.04.14. En del av momentene knytter seg i tillegg hovedsakelig til kommunens saksbehandling, og ikke til innholdet i søknad om rammetillatelse. Vi vil allikevel benytte anledningen til å knytte noen korte kommentarer til de overnevnte merknader.

Supplerende klage fra Advokatfirmaet Haavind AS (heretter kalt AH).

2. Tiltakets midlertidighet.

I rammetillatelsen for den aktuelle barnehagen er det fastsatt at drift tillates frem til 01.08.2016, og at bygning med tilhørende installasjoner tillates stå frem til 31.08.2016. Som ansvarlig søker forholder vi oss til disse tidspunktene, og har for øvrig ingen kommentar til anførsler om andre saker hvor midlertidigheten har blitt forlenget. Det bemerkes likevel at forlengelse av midlertidighet i andre saker er konkret begrunnet og ikke kan gi grunnlag for avslag på søknad i denne saken.

Vi vil for øvrig påpeke at det foreligger sterke politiske føringer – bl.a. fra Byråd Anniken Hauglie – om at det i denne saken er spesielt viktig at de angitte tidsfrister overholdes.

3. Mangelfull saksbehandling.

3.1. Manglende utredning av alternative tomter: Vi viser her til våre kommentarer til merknader ved nabovarsling vedr. dette temaet – vedlegg C-13, C-20 og C-22 til rammesøknad.

3.2.1. Mangelfull behandling av rammesøknad: 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 hovedrammer for parkeringsløsning i rammetillatelsen, slik som SAK fastsetter. Dette ligger jo også i begrepet rammetillatelse – alle detaljer behøver med andre ord ikke være avklart når denne innvilges. Vi finner grunn til å påpeke at bestemmelsen kun sier at «Så langt det er relevant for tiltaket skal rammetillatelsen omfatte – d) form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming». Det kan ikke utledes noen krav til en detaljbeskrivelse på dette tidspunkt og vi vil derfor anføre at den beskrivelse av parkeringsløsningen som ble gitt i rammetillatelsen, er tilstrekkelig detaljert til at bestemmelsens innhold er oppfylt.

Når det gjelder forhold til naturmangfold, viser vi til vårt brev av 11.04.2014. At tiltaksplan for forurensede masser sendes inn og godkjennes først ved søknad om igangsettingstillatelse, er for øvrig vanlig saksgang, og avklares normalt ikke ved søknad om rammetillatelse.

3.2.2. Mangelfull søknad om Igangsettingstillatelse: Vilkår i rammetillatelse er besvart punkt for punkt i vårt følgebrev til søknad om Igangsettingstillatelse. Vi har for øvrig ikke mottatt brev fra AH datert 25.03.2014 fra PBE med anmodning om uttalelse, og kommenterer derfor ikke dette i denne omgang.

3.2.3. Saksbehandlingsfeil ved behandling av søknad om endring: Vi gjentar her vår kommentar av vårt brev datert 11.04.14: 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.

Under enhver omstendighet vil en eventuell utelatt nabovarsling kunne repareres gjennom at naboenes argumentasjon er gjenstand for fornyet vurdering av PBE. Så langt vi kan se er det i klageomgangen ikke kommet reelle innvendinger til parkeringsløsningen som ikke allerede var kjent for, og vurdert av, PBE på tidspunkt da rammetillatelsen ble gitt. Vi kan da ikke se at klager kan høres med sin argumentasjon på dette punkt.

Slik vi oppfatter det, er dispensasjonen som er innvilget fra formål en prinsipiell avgjørelse om hvorvidt friområdet skal kunne benyttes midlertidig som barnehage, med alle tilhørende funksjoner. En endring i parkeringsløsning medfører således ikke etter vår mening behov for ny dispensasjon. Området regulert til annet veiareal er en del av reguleringsplanen for gang- og sykkelveien, uten at det er spesifisert hva dette arealet skal benyttes til.

4. Vilåårene for å innvilge dispensasjon er ikke oppfylt

Her kommenteres i hovedsak PBEs vurderinger og saksbehandling, og dette er det ikke naturlig for oss å gå nærmere inn på i denne sammenheng. Vi står imidlertid fast ved at fordelene tiltaket medfører er klart større enn ulempene, gitt tiltakets midlertidighet, samt at området som beslaglegges kun er en mindre del av et større friområde.

Vi vil for ordens skyld korrigere et par upresisheter i brevet fra AH. Her anføres blant annet at tiltaket vil medføre inngjerding og begrensnng i bruk av et adskillig større område enn hva selve barnehagen beslaglegger. I tillegg mener AH at forholdet til rødlistede arter ikke er tillagt nok vekt.

Vi vil poengtere at vilkår fra Bymiljøetaten (heretter kalt BYM) vedrørende avbøtende tiltak opp mot arealer med biologisk mangfold ikke nødvendigvis medfører 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 ferdseien her, når de f.eks. beveger seg ut på tur.

Når det gjelder forhold til rødlistede arter, henviser vi til våre kommentarer i brev av 11.04.2014.

Vi påpeker igjen at inngjerdet areal for barnehage i sin helhet er lagt utenfor areal med registrert, biologisk mangfold (se vedlegg D-04 til rammesøknad), og at avbøtende tiltak i uttalelse fra Bymiljøetaten kun skal ivareta mulig økt ferdsel på disse arealene, som følge av mulige endringer i ferdselsmønstre i friområdet.

5. Hensynet til rødlistearter og vurdering etter naturmangfoldloven.

Vi henviser igjen til vårt brev av 11.04.2014 vedr. dette temaet og understreker at Bymiljøetaten har vurdert hensynet til rødlistearter og at Bymiljøetatens retningslinjer følges.

Gravearbeider på området er gjennomført, og terrengfundament etablert, i henhold til igangsettingstillatelsen (og Bymiljøetatens føringer og grenser), og videre oppføring av barnehagen skal ikke påvirke naturmangfoldet i området. Det understrekes at det biologiske mangfoldet kun skal være registrert på utsiden av byggeområdet.

6. Trafikksikkerhet

Forhold til trafikksikkerhet og avkjørsel er tidligere grundig kommentert i søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, samt i vårt brev av 11.04.2014. Ny, endret løsning for parkering og kjøreatkomst vil for øvrig i større grad ivareta hensynet til trafikkforholdene ved eksisterende Ola Narr Barnehage.

7. Estetikk og tilpasning

Dette temaet er kommentert i våre tidligere tilsvare til merknader ved nabovarsling – se vedlegg C-13 og C-13 til rammesøknad.

8. Hensynet til barn og unge.

Vi anfører igjen at arealet som blir inngjerdet som følge av midlertidig barnehage kun er en liten del av et stort grøntareal. Videre er det ikke korrekt at akebakken fjernes i sin helhet – det vil fortsatt være muligheter for aking sørvest for inngjerdet areal.

At inngjerdet lekeareal vil kunne benyttes av allmennheten etter barnehagens åpningstid bør absolutt tillegges vekt i vurdering av hensynet til barn og unges interesser, da dette arealet jo nettopp vil være tilrettelagt for lek. AH anfører i sitt brev at de inngjerdede arealene vil være såpass knappe at de ikke kan måle seg med en ubebygget park. Til dette vil vi påpeke at det inngjerdede arealet er gjort såpass knapt nettopp for å ikke legge beslag på mer enn absolutt nødvendig av parken. At inngjerdet areal er gjort relativt lite, gjør videre også at den delen av parken som gjerdes inn er relativt lite.

At det allerede er en annen barnehage i nærområdet, betyr ikke at den nye barnehagens uteområde ikke vil være til nytte for barna i nabolaget. De to områdene vil ha ulike lekeapparater og ulik beskaffenhet, og for de minste barna vil dette utgjøre en variasjon i lekemulighetene i nabolaget og således gi et ekstra tilskudd for barns lek og aktivitet utenfor barnehagens åpningstid.

9. Avslutning.

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.

Keyserløkka Nord Borettslag (heretter kalt KNB)

KNBs klage på vedtaket knytter seg i store trekk til kommunens saksbehandling, og mindre til innholdet i søknad om rammetillatelse. Vi vil allikevel benytte anledningen til å knytte noen kommentarer til klagebrev fra KNB.

Lokalisering

OBY har i prosessen vurdert ulike alternativer for plassering av den midlertidige barnehagen. Etter en samlet vurdering kom OBY frem til at Ola Narr var det beste alternativet, og det er på dette premisset tiltaket omsøkes.

Forhåndsvurderinger av ulike tomtealternativer anser vi ikke som en relevant del av denne byggesaken – søknaden omhandler kun mulig etablering av barnehage konkret på Ola Narr. Politiske beslutninger som ligger i forkant av dette hører etter vår mening ikke hjemme i denne sammenheng.

Det som imidlertid er faktum i dag er at Hasle barnehage vil måtte nedlegges med umiddelbar virkning dersom erstatningslokaler ikke kan fremskaffes innen kort tid. I dette perspektivet er det nå ikke mulig å utrede andre alternativer.

Atkomst

Forhold til trafiksikkerhet og avkjørsel er tidligere grundig kommentert i søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, samt i vårt brev av 11.04.2014. Ny, endret løsning for parkering og kjøreatkomst vil for øvrig i større grad ivareta hensynet til trafikkforholdene ved eksisterende Ola Narr Barnehage.

Midlertidighet

I rammetillatelse for den aktuelle barnehagen er fastsatt at drift tillates frem til 01.08.2016, og at bygning med tilhørende installasjoner tillates stå frem til 31.08.2016. Som ansvarlig søker forholder vi oss til disse tidspunktene, jfr. merknader under kommentarer til supplerende klage fra AH.

Vi vil for øvrig påpeke at det foreligger sterke politiske føringer – bl.a. fra Byråd Anniken Hauglie – om at det i denne saken er spesielt viktig at de angitte tidsfrister overholdes.

Dispensasjonssøknad

KNB har gått gjennom punkter under *Søkers/ tiltakshavers begrunnelse* og argumentert mot disse. Vi påpeker at i en dispensasjonssøknad er ikke disse punktene ment som en argumentasjon, men som en bakgrunnsinformasjon for valgte løsning. Vi ser derfor ingen grunn til å besvare disse punktene.

KNB har videre gått gjennom punktene under *vurdering*:

- KNB hevder at en lekeplass ikke kan være en del av et friområde. Vi mener fortsatt at en lekeplass kan være en del av det som defineres som friområde jfr. Planveileder T-1480.
- KNB viser videre til at de ikke godtar argumentet med at tiltaket kun opptar en liten del av parken. Vi mener fremdeles at så lenge tiltaket er midlertidig, og legger beslag på en såpass liten del av hele parkdraget Tøyenparken/ Ola Narr, blir ikke hensikten med friområdet tilsidesatt vesentlig.
- KNB går videre gjennom vurderingen av fordeler og ulemper. Her kommer det frem at KNB er grunnleggende uenig i vår vurdering av dispensasjonssøknaden. Vi står imidlertid fast ved at fordelene tiltaket medfører er klart større enn ulempene, gitt tiltakets midlertidighet, samt at området som beslaglegges kun er en mindre del av et større friområde.

Det øvrige innholdet i klagen fra KNB er, som nevnt, i all hovedsak kritikk av PBE og Byråden. Dette er det ikke naturlig for oss å gå nærmere inn på i denne sammenheng. Vi vil likevel påpeke en åpenbar misforståelse. KNB hevder det er kommet inn 128 merknader på tiltaket som er behandlet summarisk. Dette er feil, det er innkommet 64 bemerkninger (6 instanser, 11 borettslag og 47 privatpersoner = til sammen 64 merknader).

Hasle og Frydenberg Vel (heretter kalt HFV)

HFV opplyser at de slutter seg til den utdypende klagen fra Haavind Advokater. Videre opplyser HFV at de betviler tiltakets midlertidighet, og ønsker ytterligere garantier for at tillatelsen kun skal gjelde frem til 31.08.2016.

Vi viser igjen til våre kommentarer på tidligere nabomerknader vedrørende midlertidighet og at det i rammetillatelsen for den aktuelle barnehagen er fastsatt at drift tillates frem til 01.08.2016, og at bygning med tilhørende installasjoner tillates stå frem til 31.08.2016. Som ansvarlig søker forholder vi oss til disse tidspunktene.

Vi vil for øvrig påpeke at det foreligger sterke politiske føringer – bl.a. fra Byråd Anniken Hauglie – om at det i denne saken er spesielt viktig at de angitte tidsfrister overholdes. Etterlyst garanti fra Byråden er ikke opp til oss som ansvarlig søker å kommentere.

Frydenbergbakken Borettslag (heretter kalt FBB)

FBB opplyser at de slutter seg til den utdypende klagen fra Haavind Advokater, men vil i tillegg påpeke et par ting vedrørende parkeringsløsningen og det de oppfatter som uopprettelig skade.

FBB viser til at parkeringsplass ved jernbanebrua ikke er omtalt i søknad om rammetillatelse, samt at beskrivelse av hvor hyppig avkjørselen vil bli benyttet er misvisende. Den understrekes at den nye løsningen er et resultat av vilkår satt i rammetillatelsen, og endringene er gjort til søknad om igangsettingstillatelse og godkjent av PBE.

FBB stiller videre spørsmål til håndheving av restriksjoner for bruk av gangveien. Vi vil påpeke 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.

FBB mener at Jernbaneverket ikke har omtalt atkomst, parkering eller omlegging av gangvei i dokumenter vedlagt søknad om igangsettingstillatelse. Jernbaneverket er kjent med den nye parkeringsløsningen og er involvert i planleggingen og utføringen av disse arbeidene, se vedlegg I-08 ved søknad om igangsettingstillatelse.

FBB mener at det er påført uopprettelig skade ved at det er felt trær i området for ny parkeringsplass ved jernbanebrua. Slik vi oppfatter det, innebærer tillatelsene som er innvilget at den aktuelle eiendommen skal kunne benyttes midlertidig som barnehage, med alle tilhørende funksjoner. Dette omfatter også rydding av trær i området hvor parkeringsplassen er godkjent. Arbeidene er gjennomført etter at igangsettingstillatelse ble gitt og før klage ble gitt oppsettende virkning.

Med vennlig hilsen



Live Melhus
Derlick Arkitekter AS

Vedlegg: Notat fra KON datert 22.01.2014
Notat fra KON datert 06.03.2014

Kopi: Omsorgsbygg
Indus Norge AS



Oslo kommune
Byrådsavdeling for kultur og næring

Notat til bystyrets organer

Til: Samferdsels- og miljøkomiteen

Dato: 22.01.2014

Fra: Byråden for kultur og næring

Vår ref (saksnr): 201305492-12

Arkivkode: 024

Notat nr.: 5/2014

**SVAR PÅ SPØRSMÅL FRA MARIANNE BORGEN (SV) OM MIDLERTIDIG
PLASSERING AV BARNEHAGE PÅ FRIOMRÅDE PÅ OLA NARR - KONSEKVENSER
OG MULIGE ALTERNATIVER**

Jeg viser til spørsmål fra Marianne Borgen (SV) av 07.01.2014. Svaret er utarbeidet i samarbeid med byrådsavdeling for kunnskap og utdanning.

Spørsmål 1:

”Hva er årsaken til at Hasle barnehage må flytte, og for hvor lang tid er det nødvendig å finne en erstatningstomt?”

Svar:

Hasle barnehage er i dag beliggende i en midlertidig paviljong på Teglverkstomta og er en 8 avdelings barnehage som pr. januar 2014 totalt har 79 barn fordelt på 55 store og 24 små barn.

Bakgrunnen for flytting av Hasle barnehage er at barnehagen er omgitt av tre ulike byggeprosjekter, med de støy, støv og trafikk - komplikasjoner dette gir for barn, ansatte og foreldre. Fra mai 2014 starter omfattende sprengningsarbeider i området og fra dette tidspunktet anses det ikke forsvarlig å drive barnehage der.

Bydelen har lange ventelister og opplever et sterkt press på barnehageplasser. Hvis Hasle barnehage nedlegges uten at det etableres erstatningsplasser, vil dette skape store utfordringer for bydelen i hovedopptaket 2014. Det har derfor vært ansett som nødvendig å lokalisere Hasle barnehage midlertidig et annet sted. Etter at barnehagen er fraflyttet vil eksisterende paviljong på Teglverkstomta bli fjernet. I løpet av våren 2014 vil arbeidet med å få etablert ny permanent barnehage på Teglverkstomta bli igangsatt. Tomta vil bli utlyst for permanent utbygging i privat regi. Det tas sikte på at ny permanent barnehage på Teglverkstomta kan stå ferdig i løpet av 2016.

Spørsmål 2:

”Hvorfor er Ola Narr tomte pekt ut som den mest aktuelle tomte?”

Svar:

En føring for vurderingen av midlertidig lokalisering av Hasle barnehage har vært at hele barnehagen skal lokaliseres ett sted for å unngå at barna blir spredd på flere steder.

Årsaken til at Ola Narr tomte er vurdert som det mest aktuelle alternativet for midlertidig lokalisering av Hasle barnehage er at reiseveien for brukerne anses akseptabel, med nærhet til sosial og teknisk infrastruktur. Plasseringen av paviljongen på høyden på området er valgt først og fremst for å kunne plassere paviljong uten store inngrep i grunnen, samt at det blir lettere å tilbakeføre området når paviljongen fjernes. Plasseringen gir også kommende brukere en naturlig tilgang til omkringliggende friområde. Området tenkt brukt av barnehagen er begrenset i så stor utstrekning som mulig for å forenkle tilbakeføring av tomte til friområde etter at paviljongen fjernes.

Spørsmål 3:

”Når må den alternative tomte stå klar for barnehagen?”

Svar:

Hasle barnehage må fraflytte sine nåværende lokaler i mai 2014 på grunn av omfattende sprengningsarbeid der.

Spørsmål 4:

”Hvilke andre alternativer har Omsorgsbygg vurdert, for å hindre bruk av et så attraktivt og mye brukt friområde?”

Svar:

Hasle barnehage skal kun midlertidig lokaliseres på Ola Narr tomten. Det er derfor ikke foretatt en konseptvalgutredning med grundige analyser over ulike alternativer. Ved vurderingen av midlertidig plassering av Hasle barnehage har de førende hensynene for vurderingen av lokalisering vært hensynet til å beholde alle barna i Hasle barnehage samlet, samt at den midlertidige barnehagen må være klar for innflytning mai 2014.

Det er imidlertid foretatt et tomtesøk der en rekke alternativer er vurdert. Følgende alternativer er vurdert nærmere:

- Friområde ved Innspurten barnehage. Denne tomten ble skrinlagt som følge av at VIF har planer om å bygge ny stadion i området.
- Haslevangen 39. Denne tomten skal benyttes til å bygge lavterskel - boliger (rus, omsorg og psykiatri) og ble ikke vurdert nærmere
- Tomt ved utløpet av Vålerenga – tunellen. Tomten ble ansett som uaktuell på grunn av at den er støyutsatt.
- Friområder på Valle Hovin. Flere områder er vurdert, men områdene har ikke adkomst og anses som uaktuelle.
- Vollebekk (i bydel Bjerke). Plansak for skole og barnehage pågår. Tomten ligger langt unna Hasle barnehage og ble vurdert som uaktuell.

- Tøyenparken v/sklien ved Tøyenbadet. Det antas mulig å innpasse en 8 avdelings barnehage på området. Området er regulert til friområde og har utfordringer knyttet til adkomst. Adkomst fra Økernveien anses vanskelig på grunn av trafikkforholdene i Økernveien, veien er strekt trafikkert. Det er en brukerkonflikt i forhold til Tøyenbadets brukere. Man har ikke oversikt over mulige kulturminner, arkeologiske utgravninger er ikke foretatt på grunn av årstiden, og kan først foretas til våren. Infrastrukturen anses enklere på Ola Narr tomten (vann og avløp, strøm) enn på Sklietomta.
- Sophies Minde. Dette alternativet ble ansett som vanskelig grunnet verneverdig område og mange verneverdige trær. Det ville ikke ha vært plass til 8 avdelinger i paviljong. Bruk av eksisterende bygningsmasse ble vurdert å være for kostbart.
- Økern sykehjem. Tomten ble ansett som uaktuell på grunn av antikvariske hensyn (både bygningsmasse og gravhauger) og støyproblematikk.
- Sirkustomta ved botanisk hage, veksthustomta og tiliggende parkeringsarealer. Det anses mulig å innplassere en 8 avdelingsbarnehage på området. Området er i bruk i forbindelse med kulturelle arrangement (Øyafestivalen).
- Nedre Foss – Alternativet ble ansett som uaktuelt da området er i bruk som riggområde for «Midgardsormen». Det foreligger også planer om annen bruk (Akerselva miljøpark).

Spørsmål 5:

”Har Omsorgsbygg vurdert de alternative tomtene som aksjonsgruppa har sendt inn?”

Svar:

Alle alternative tomtene er vurdert. I tillegg til de alternativene som fremgår av spørsmål 4 er det blant annet vurdert en tidligere skolebygning (utleid til kunstnere) og en tom barnehage ved Aker sykehus vurdert som for liten.

Spørsmål 6:

”På hvilken måte er befolkningen i området blitt informert og involvert i denne saken?”

Svar:

Tiltaket på Ola Narr tomten er søknadspiktig som en byggesak. Dette innebærer at normale saksprosedyrer for byggesaker må følges og at naboer vil bli nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven.

Spørsmål 7:

”På hvilken måte er bydelsutvalget blitt informert og fått muligheter til å uttale seg om saken?”

Svar:

Det har vært tett dialog med bydelen i denne prosessen. Men muligheten for å finne andre egnede lokaler til 8 avdelinger har ikke lyktes. Bydelsutvalget diskuterte saken i møte den 12. desember 2013, hvor de enstemmig aksepterer at det er oppstått en akutt situasjon som gjør det nødvendig å

etablere en midlertidig barnehage på Ola Narr. Bydelsutvalget presiserer imidlertid at denne løsningen skal anses som midlertidig kun for tidsrommet frem til nye Hasle barnehage står ferdig.

Med hilsen

Hallstein Bjercke
Byråd for kultur og næring

[Godkjent og ekspedert elektronisk](#)

Kopi til: Byutviklingskomiteen



Oslo kommune
Byrådsavdeling for kultur og næring

Notat til bystyrets organer

Til: Samferdsels- og miljøkomiteen
Fra: Byråden for kultur og næring

Dato: 06.03.2014
Vår ref (saksnr): 201301471-70
Arkivkode: 323

Notat nr.: 27/2014

SVAR PÅ SPØRSMÅL FRA BJØRNAR MOXNES (R) OM OLA NARR OG SKLIETOMTA

Jeg viser til spørsmål fra Bjørnar Moxnes av 21.02.2014. Svaret er utarbeidet i samarbeid med Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning og Byrådsavdeling for miljø og samferdsel.

Før jeg kommenterer de enkelte spørsmålene vil jeg vise til mitt tidligere notat til komiteen av 22.01.2014. Det har i denne saken ikke vært utarbeidet en fullstendig konseptvalgutredning med grundige analyser over ulike alternativer i og med at denne saken kun gjelder midlertidig lokalisering av Hasle barnehage og ikke en permanent lokalisering. Plasseringen av de midlertidige paviljongene har vært en krevende prosess og Omsorgsbygg har i samarbeid med andre kommunale etater vurdert flere ulike alternativer for plassering av den midlertidige barnehagen. Bakgrunnen for vurderingen av de ulike tomtealternativene var å finne en ny lokalisering av Hasle barnehage i et geografisk område i nærheten av eksisterende barnehage, og en rekke kriterier ble lagt til grunn for tomtesøket og vurderingene. Blant annet ble det lagt vekt på eierforhold, annen planlagt bruk, reguleringsformål, topografi, adkomstforhold, avstand til øvrig infrastruktur og antikvariske hensyn. Etter en samlet vurdering kom man til slutt frem til at Ola Narr var det beste alternativet.

Den midlertidige relokaliseringen av Hasle barnehage må sees i sammenheng med arbeidene knyttet til Teglverksdammen som igjen må ses i sammenheng med ferdigstillingen av den nye skolen på Teglverkstomta. Denne skolen skal åpnes til skolestart 2015.

Spørsmål 1:

"Etter hva vi har fått høre er det slik at sprengningsarbeidene ikke kan starte før barnehagen er flyttet. Vil det ifølge rammetillatelsen ikke bli gitt noen igangsettingstillatelse for sprengningsarbeider før barnehagen er flyttet? Vi ber om å få oversendt rammetillatelsen"

Svar:

Vedlagt følger rammetillatelse for Teglverksdammen datert 24.01.2014. Av rammetillatelsen side 5, under avsnittet "Igangsettingstillatelse", fremgår det at før igangsettingstillatelse kan gis må det dokumenteres at driften ved Haslevangen midlertidige barnehagepaviljong må være avviklet/flyttet.

Spørsmål 2:

”Etter hva vi har fått høre er det slik at framdriften for sprengningsarbeidene / åpning av Hovinbekken har blitt utsatt med 4 uker. Medfører dette riktighet? Hvem har myndighet til å bestemme en slik utsettelse? Hva er i så fall ny estimert oppstartsdato for disse arbeidene?”

Svar:

Den overordnede forutsetningen for Teglverksdammen er at prosjektet ferdigstilles før skolestart høsten 2015, da den nye skolen på Teglverkstomta skal åpnes. Det vil være svært uheldig om anleggsarbeider fortsatt pågår på Teglverksdammen parallelt med skolestart. Ferdigstilling til skolestart forutsetter en byggetid fra april/mai 2014 til august 2015. Byggetiden er stram, men forsvarlig. Sprengningsarbeider for Teglverksdammen er forutsatt utført rundt fellesferien 2014 hvor konsekvensene for omgivelsene er minst. Det er lagt til grunn at utsprengt fjell skal gjenbrukes etter knusing på tomten. Før sprengning kan utføres må det graves ut om lag 35000 m³ løsmasser som ligger oppå fjellet. Løsmassene skal kjøres ut av tomten til et eksternt deponi. Dette, inkludert tilrigging, klargjøring av byggetomt med fjerning av vegetasjon, kabler mv må utføres før sprengningsarbeidene kan starte opp. Videre omfatter dette prosjektet etablering av et vannanlegg hvor tetting av bunn utføres med leire og plastmembraner (ca 13.500 m²) Utlegging av leire og membraner er tidkrevende og væravhengige arbeidsprosesser som bør utføres ved temperaturer > +5 grader. Slik byggetiden er lagt opp, med oppstart i april/mai 2014, vil entreprenør kunne utføre store deler av disse membranarbeidene før vinteren 2014/2015. Dersom oppstarten forskyves flyttes væravhengige arbeidsprosesser ut i vinterperioden. Det vil medføre redusert effektivitet (økt byggetid) og økte kostnader (redusert produktivitet, fjerning av snø, oppvarming og sveising av membran) Anbudsprosessen for Teglverksdammen er satt i gang og kunngjort med innleveringsfrist 24.03.2014. Anbudskonkurransen vil ikke kunne avlyses uten at dette vil få konsekvenser i forhold til forsinket oppstart, klager og erstatningskrav fra leverandører.

Spørsmål 3:

”Har byråden bedt om synspunkter fra foreldrene i Hasle barnehage på når det er gunstigst å flytte barnehagen, av hensyn til barnas beste?”

Svar:

Det har vært avholdt informasjonsmøter med foreldrene i Hasle barnehage og den konkrete flyttingen har vært diskutert. Foreldrene ønsker flytting i fellesferien.

Spørsmål 4:

”Av hensyn til barnas beste – hva mener byråden er det beste tidspunktet å flytte barnehagen midt i et barnehageår eller i løpet av fellesferien?”

Svar:

Den beste løsningen vil være å flytte barnehagen i fellesferien. Dette er imidlertid problematisk i forhold til fremdriften for prosjektet Teglverksdammen. At fremdriften holdes i dette prosjektet er avgjørende for at skolen på Teglverkstomta skal kunne åpnes til skolestart 2015 uten at det er anleggsarbeider i området. Jeg er kjent med at Bydel Grünerløkka derfor har besluttet at

barnehagen skal flyttes tidlig i juni for å sikre fremdriften i de to andre byggeprosjektene. Dersom den midlertidige paviljongen på Ola Narr ikke er klar for innflytning på dette tidspunktet vil det bli etablert midlertidige løsninger i bydelen frem til sommerferien.

Spørsmål 5:

”Har byråden vurdert å be om utsettelse av sprengningsarbeidene i noen uker til, slik at barnehagen kan flytte i løpet av fellesferien? Da vil barnehagen stå klar i nye midlertidige lokaler etter ferien. Hvilke grunner finnes eventuelt til at sprengningsarbeidene ikke kan utsettes noen ekstra uker?”

Svar:

Jeg viser til svaret under spørsmål 2.

Spørsmål 6:

”Hvordan vurderer byråden adkomsten for bil til Sklietomta via eksisterende kjøreadkomst til Tøyenbadet?”

Svar:

Det er ikke utført noen trafikkanalyse for etablering av barnehage på Sklietomta, men adkomsten for bil via eksisterende kjøreadkomst er av Omsorgsbygg vurdert som problematisk. Dette først og fremst med tanke på at dette ville ha fordret kjøring på gangveier i parken ved varelevering og renovasjon. Videre ville parkering ved Tøyenbadet tatt av parkeringsplasser fra Tøyenbadet og eventuell parkering ved barnehagen ville ha fordret ytterligere kjøring på gangveier i parken.

Spørsmål 7:

”Adkomst for bil til en midlertidig barnehage på Ola Narr vil være gjennom eksisterende parkering mellom Grenseveien 17 og 19. Har byrådet fått utført en analyse av trafikkmengden i Økernveien og i området ved Sklietomta, sammenlignet med Grenseveien? Er det utredet hvordan økt biltrafikk ifm midlertidig barnehage på Ola Narr vil påvirke trafikken rundt Carl Berner?”

Svar:

Det er ikke utarbeidet en analyse av trafikkmengden i Økernveien i området ved Sklietomta, sammenlignet med trafikken i Grenseveien. Det er heller ikke utredet hvordan økt biltrafikk i forbindelse med etablering av midlertidig barnehage på Ola Narr vil påvirke trafikken rundt Carl Berner.

Spørsmål 8:

”Hvordan vurderer byråden muligheten for å lage adkomst for gående / syklende til Sklietomta ved å etablere en port i gjerdet mot Økernveien?”

Svar:

Ved en eventuell etablering av barnehage ved Sklietomta ville det ha vært naturlig å bruke eksisterende gangveier for gående og syklende.

Spørsmål 9:

”Kan arkeologiske undersøkelser foretas på Sklietomta nå, eller finnes det årtidsmessige grunner til at det ikke kan gjøres? Etter hva vi vet ble det gjort slike undersøkelser på Ola Narr i desember.”

Svar:

Arkeologiske registreringer kan foretas så lenge det ikke er tele i bakken.

Spørsmål 10:

”Hva er forskjellen på infrastrukturen (vann og avløp, strøm) på Ola Narr og Sklietomta?”

Svar:

Infrastrukturen er enklere på Ola Narr. På Sklietomten må man opp i Økernveien for å bli knyttet til vann og avløp, og det er mulig at må etableres en pumpeløsning som medfører økte kostnader i forhold til Ola Narr. Strømlevering er ikke ansett som problematisk på noen av stedene, men eventuelle strømkabler i bakken under Sklietomta er ikke kartlagt. Siden det er en trafo i krysset Økernveien / Hovinveien så er dette noe som måtte ha blitt undersøkt nærmere.

Med hilsen

Hallstein Bjercke
Byråd for kultur og næring

[Godkjent og ekspedert elektronisk](#)

Vedlegg: Rammetillatelse – Teglverksdammen

Kopi til: Byutviklingskomiteen
Bjørnar Moxnes (R)