



Arkivsak: 200800501  
Arkivkode: 174  
Saksbeh: Elin Løvseth

Saksgang  
Arbeidsutvalget

Møtedato  
22.01.2009

---

## VARSEL/ KUNNGJØRING OPPSTART AV PLANARBEID SOGNSVEIEN 8

### Tidligere behandling/informasjon i saken:

BUsak 82/08 Barnehageutbygging – bestilling av forprosjekter for Sognsveien 8 og Adamstuen omsorgssenter

Vedtak (enstemmig):

1. *"Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren bestille utarbeidelse av forprosjekter for etablering av barnehage i Sognsveien 8, i henhold til mulighetsstudiets alternativ 4".*

AUs uttalelse til planinitiativ av 9.6.2008:

*"Bydelen viser til vedtak i sak i bydelsutvalget i mai 2008. Bydelsutvalget uttalte her følgende: Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren bestille utarbeidelse av forprosjekt for etablering av barnehage i Sognsveien 8, i henhold til mulighetsstudiets alternativ 4".*

BUsak 209/08 Status barnehageutbygging

Vedtak : *" Bydelsutvalget tar saken til orientering".*

### Saksframstilling:

Basert på mulighetsstudiet av 04.04.08 (vedlegg 2) ble det inngått en intensjonsavtale mellom Omsorgsbygg Oslo KF og bydelen om igangsetting av et skisseprosjekt. Bydelen uttalte seg til planinitiativet i saken (vedlegg 8) i juni 2008. Arbeidet med skisseprosjektet ble sent høsten 2008 stanset i påvente av reguleringsplanarbeidet.

Bydelen mottok 8.12.2008 fra Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid for gbnr. 47/64 og 44/196, Sognsveien 8 (vedlegg 1). Frist for bemerkninger til varslet er 8.1.2009, men bydelen har fått utsatt fristen til etter politisk behandling i januar. Bydelen vil få saken på ny høring ved den offentlige høringen av planforslaget.

Varslet gjelder utvikling av Sognsveien 8, til nybygg for barnehageformål.

Aktuelle del av eiendommene er i dag regulert til spesialområde- gravlund, gang/sykkelvei i syd og til friområde syd for gang- sykkelveien.

Dagens regulerte spesialområde- gravlund er ikke tatt i bruk og området fremstår i dag som et grøntområde/grønn lunge i denne del av bydelen.

Eiendommene foreslås av Omsorgsbygg Oslo KF omregulert til barnehage, friluftsområde og friområde. Den regulerte gang /sykkelvei og dagens regulerte friområde vil bli opprettholdt. Planbehovet utløses for å oppnå en bedre barnehagedekning i bydelen ( 4 nye avdelinger).

Deler av gbnr.47/64 ønskes omregulert til barnehage, mens resterende del av eiendommen i nordøst foreslås regulert til friluftsområde som en buffer mot Sognsveien og nabobebyggelsen, samt for å opprettholde et grøntdrag gjennom området. Gbnr.44/196 foreslås regulert til friområde.

Det ønskes en omregulering jf. mulighetsstudiets alt. 4. Det ble av forslagsstiller i forbindelse med mulighetsstudiet uttalt at det må gjøres en grundig vurdering av hva man ønsker å bruke området til, og at atkomst og leveringssituasjonen må vurderes nøye. Registreringer av tomtens vegetasjon må også gjøres.

Bydelen har i forbindelse med varslingen mottatt kopi av uttalelser fra Helse- og velferdsetaten (vedlegg 3), Blindern Vel (vedlegg 4), Naturvernforbundet Oslo Nord (vedlegg 5), Velle Espeland/Hanne K Heiberg (vedlegg 9), Tore Julsrud Berg (vedlegg 10), Oslo og Omland Friluftsråd (vedlegg 6). Plan- og bygningsetatens referat etter oppstartsmøte i saken er vedlagt som vedlegg 11. Bydelen mottok også for ca et år siden, fra Hasselbakken boligsameie, protest på planene om barnehage på området (vedlegg 7). I tillegg har Byantikvaren uttalt seg i juni 2008 (vedlegg 12).

*Helse og velferdsetaten* uttaler seg i forhold til forurenset grunn, terrenginngrep, radon støy og luftkvalitet. Områder nærmere enn ca 35 meter fra Sognsveien vil ligge i "rød støysone", og anses for ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Områder mellom 35 og 100 meter fra Sognsveien ligger i "gul" støysone. I Miljøverndepartementets retningslinje kreves det at avvik fra retningslinjens laveste grenseverdi for gul sone skal begrunnes. Det er behov for en støyfaglig utredning for å dokumentere støyforholdene innendørs og utendørs og for å sikre at kravene til innendørs støynivå ikke overskrides. Helse og velferdsetaten mener det er behov for å dokumentere at barnehagen får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Områder tilbaketrukket fra veiene, minst 50 meter fra Sognsveien og 150 meter fra Kirkeveien vil stort sett få god luftkvalitet og er egnet til barnehageformål.

*Blindern Vel* motsetter seg en omregulering av den aktuelle tomten til barnehageformål, og ønsker primært at dagens regulering opprettholdes, sekundært at området omreguleres til friområde. Velet mener at Vestre Aker skogen er en unik og bevaringsverdig grønn lunge i bydelen og nærmiljøet, og at det finnes andre mer egnede tomter i nærområdet for bygging av barnehage. Velet viser til Byøkologisk program for Oslo hvor det er mål om å bevare byens grønne lunger, 100 meters skogene, turveienes kvaliteter og byens biologiske mangfold. Videre mener Velet at det er behov for areal til gravplasser i området, noe som også støttes av menighetsrådet for Vestre Aker kirke, som også motsetter seg omregulering. Velet er også bekymret for den økte trafikkbelastningen som vil bli i området i Hasselhaugveien. Velet foreslår Blindernveien 6 som alternativ tomt for barnehageutbygging i området. I følge Velet motsetter også Akersborg Vel, menighetsrådet i Vestre Aker kirke og Naturvernforbundet Oslo Nord seg omreguleringen. Uttalelsene fra *Blindern Vel* (vedlegg 4), *Naturvernforbundet Oslo Nord* (vedlegg 5), *Velle Espeland/Hanne K Heiberg* (vedlegg 9), *Tore Julsrud Berg* (vedlegg 10), *Oslo og Omland Friluftsråd* (vedlegg 6) og *Hasselbakken boligsameie* (vedlegg 7) er samstemmige. Alle går i mot en omregulering til barnehage på eiendommene og oppfordrer OBY til å finne en annen lokalisering for barnehage i området.

*Byantikvaren* vil ikke motsette seg at nabotomta til Vestre Aker kirke benyttes til barnehageutbygging under forutsetning av at de grønne omgivelsene rundt og nedenfor kirken bevares. Alt. 2, befales derfor for plassering av barnehagen, da dette er det alternativ som medfører minst konsekvenser for kirken og omgivelsene, og i liten grad vil få følger for den eldre vegetasjonen.

Av referat etter oppstartsmøte i saken i *Plan- og bygningsetaten* (vedlegg 11) går det frem at Plan- og bygningsetaten ikke kan anbefale planinitiativet. Dersom forslagsstiller likevel ønsker å gå videre med forslaget, vil etaten utarbeide et alternativ med den hensikt å sikre området som

friområde og del av turvei B9, andre gangforbindelser samt tett vegetasjon i området. Plan- og bygningsetaten mener at en omregulering her vil være i betydelig konflikt med føringene i kommunedelplan for grøntstrukturen i Oslo. Plan og bygningsetaten viser til en alternativ lokalisering av barnehage på et nærliggende område syd for Blindernveien.

#### **Bydelsdirektørens vurderinger:**

Bydelsutvalget har ved sine uttalelser ved tidligere behandlinger/orientering i saken ikke hatt umiddelbare motforestillinger mot omregulering av Sognsveien 8 til barnehagedrift. Imidlertid har det i den tidligere saksbehandling i saken fra bydelens side ikke i stor grad vært fokus på å beholde området som i dag, som en grønn lunge med verdifulle kvaliteter for beboere og dagens brukere av området. Bydelsdirektøren kan se at Velet, naboer og andre berørte i området har gode argumenter for bevaring av dagens regulering av området. Imidlertid ser bydelsdirektøren at forslagsstiller av den grunn foreslår gode buffersoner og en omregulering av deler av eiendommene til både friluftsområde og friområde. Bydelsdirektøren ser det som viktig at det velges en løsning for barnehagebyggets plassering som gir barnehagen tilfredsstillende støyforhold og god luftkvalitet. Det må videre legges opp til trafikksikre løsninger med hensyn til adkomst, parkering og snumulighet for ansatte og foreldre som bringer/henter barn.

Registreringer av tomtens vegetasjon må også gjøres, og viktige biotoper må søkes bevart.

Bydelsdirektøren registrerer imidlertid at Friluftsetaten ved oppstartsmøtet uttaler at forslaget ikke berører områder som er registrert i naturdatabaser, og at de anbefaler alternativ 4.

- Bydelsdirektøren registrerer at en omregulering til barnehage i dette området også møter motstand fra Plan- og bygningsetaten. Bydelen har imidlertid et stort behov for nye barnehager, og bydelsdirektøren mener at saken må utredes videre. Bydelsdirektøren mener at skogområdet vil kunne gi bydelen en barnehage av svært god kvalitet. Uteområdet vil kunne tilfredsstillende anbefalte arealnormer, og ha en svært spennende beliggenhet. Ved plassering av barnehagen må det tas miljøsensyn ved å vektlegge en skånsom plassering i forhold til Grønn rute/turveien, tregrupper, Vestre Aker kirke med mer. Bydelsdirektøren vil anbefale bydelsutvalget å be forslagsstiller arbeide videre med planforslaget for området som varslet.

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget anbefaler forslagsstiller OBY å arbeide videre med planforslaget for området som varslet.
2. Bydelsutvalget ber om at barnehagen med uteområde planlegges plassert så skånsomt som mulig på området, slik at den i minst mulig grad berører Grønn rute/turvei B9, spesielle tregrupper og eventuelle sjeldne biotoper eller vil være til sjenanse for Vestre Aker kirke. Det må samtidig vektlegges at barnehagen skal ha tilfredsstillende støyforhold og god luftkvalitet.
3. Bydelsutvalget anbefaler OBY å se videre på mulighetene for etablering av barnehage på dagens parkeringsområde i Blindernveien 6.

  
 Tone Frønes  
 bydelsdirektør

Vedlegg:

1. Varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid for gbnr. 47/64 og 44/196, Sognsveien 8
2. Mulighetsstudie Sognsveien 8 av 4.4.2008.
3. Uttalelse fra Helse- og velferdsetaten av 8.1.2009
4. Uttalelse fra Blindern Vel av 8.1.2009
5. Uttalelse fra Naturvernforbundet Oslo Nord av 6.1.2009
6. Uttalelse fra Oslo og Omland Friluftsråd av 8.1.2009
7. Uttalelse fra Hasselbakken boligsameie av 27.2.2008
8. Planinitiativ datert 23.5.2008
9. Uttalelse fra Velle Espelund og Hanne Karen Heiberg av 5.1.2009
10. Uttalelse fra Tore Julsrud Berg fra 4.1.2009
11. Referat fra oppstartsmøte vedr. Sognsveien 8 datert 19.11.2008
12. Uttalelse fra Byantikvaren av 18.6.2008

Vedlegg 1.

Varsel/ kunngjøring oppstart av planarbeid Sognsveien 8Fra:Geir

Hoff [geir@hkark.no]

Dato:08/12/2008 10:47

Til:&lt;postmottak@fmoa.no&gt;,

&lt;postmottak@byr.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@bsh.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@bna.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@bya.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@eby.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@fri.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@hev.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@gfe.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@oby.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@sam.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@tet.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@ubf.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;postmottak@vav.oslo.kommune.no&gt;,

&lt;firmapost@hafslund.no&gt;, &lt;post@ruter.no&gt;,

&lt;glenn@byfolk.no&gt;, &lt;informasjon@nhm.uio.no&gt;,

&lt;oofoslo@online.no&gt;, &lt;post@slf.no&gt;

Kopi:&lt;stig.fjeldstad@pbe.oslo.kommune.no&gt;, "Jannicke

Bergh"&lt;jannicke.bergh@oby.oslo.kommune.no&gt;, "Jon

Heggelund"&lt;jon@hkark.no&gt;, "Per Kristian

Loken"&lt;loeken@boropro.no&gt;, "Grete

Utstumo"&lt;grete@hkark.no&gt;

Emne:Varsel/ kunngjøring oppstart av planarbeid

Sognsveien 8

Vedlegg:Varsel oppstartsannonse aviser.pdf (792  
kB)

Gjeldende regkart\_utsnitt.pdf (907 kB)

Varsel berørte oppstart.pdf (885 kB)

Til berørte parter, jfr. liste

Dato:08.12.2008

VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSPLANARBEID FOR  
gbnr. 47/64 og 44/196, sognsveien 8 - Oslo kommuneBemerkninger vedrørende reguleringsarbeidet bes rettet  
til forslagstiller, på vegne av oppdragsgiver  
Omsorgsbygg Oslo KF.

Frist for bemerkninger er 08.01.2009.

Bemerkninger som kommer inn, er grunnlaget for kommunens  
bearbeiding av planforslaget og saksfremstillingen f r  
saken sendes til politisk behandling.

vennlig hilsen

h k a r k i t e k t e r m n a l

Geir Hoff

arealplanlegger   dir.tlf: 22 12 36 27

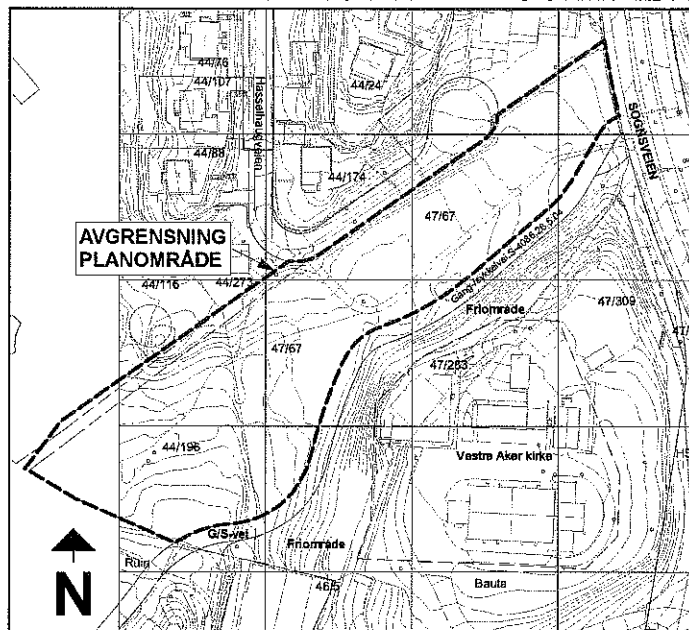
heggelund &amp; koxvold as arkitekter mnal

Inkognitogata 36 - 0256 Oslo tlf: 22 12 36 00 - fax: 22  
12 36 10

mobil tlf: 91 31 63 13

www.hkark.no geir@hkark.no

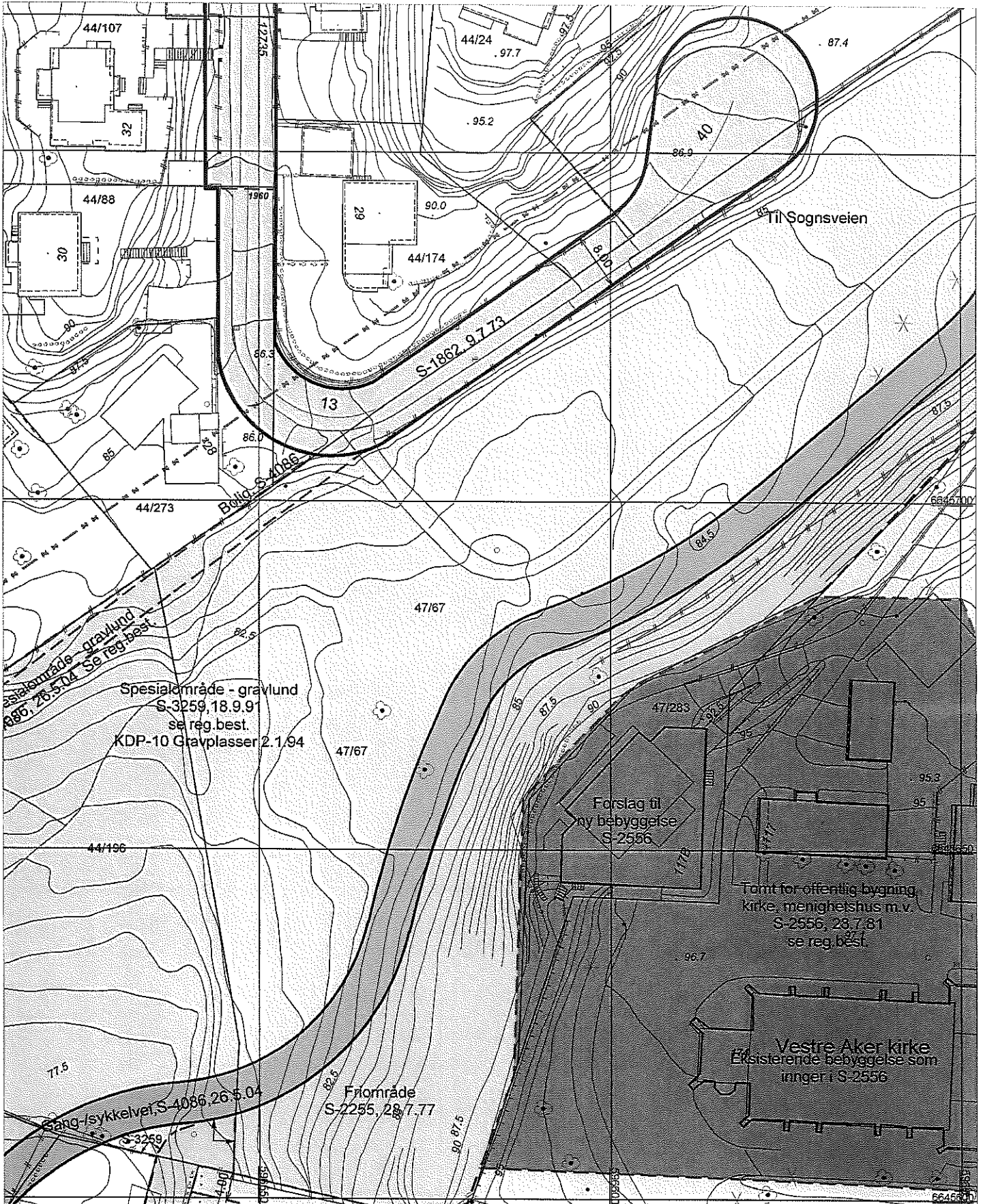
## VARSEL OM IGANGSATT REGULERING



I henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 kunngjøres herved igangsetting av arbeid med omregulering av gbnr. 47/64 og 44/196 – Sognsveien 8 i bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Eiendommene er i dag regulert til spesialområde – gravlund (fra 1991), samt g/s-vei og friområde i syd. Gravlunden er ikke tatt i bruk. Eiendommene foreslås omregulert til barnehage, friluftsområde og friområde. Planbehovet utløses for å oppnå en bedre barnehagedekning i bydelen. Regulerte g/s-vei og friområde vil bli opprettholdt. Bemerkninger bes rettet til:

**Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL,**  
Inkognitogt. 36, 0256 Oslo  
Tlf: 22123600 Fax: 22123610  
E-post: [hk@hkark.no](mailto:hk@hkark.no)

innen **4 uker** etter kunngjøringsdato.  
Nærmere info kan fås ved henvendelse til forslagstiller  
v/ Geir Hoff eller Jon Heggelund.



**Plan- og bygningssetaten**

Målestokk 1:500      Dato 09.11.2007

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer:

Referanse: Sognsveien 8

Objektnummer:

Bruker: LJW

Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP-13, KDP-BB

BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	FAREOMRÅDER	FELLESOMRÅDER
Boliger med tilhørende anlegg	Kjørsvei, parkering	Hersovningsanlegg, ras- og flomfare	Felles avkjøring
Mar enn to formål innen samme område	Annat veiareal	<b>SPECIALOMRÅDER</b>	Felles areal (parkering)
Formetning, kontor, kino, teater o.l.	Fotball, gang- og sykkelvei	Fritidsområde, parkbelle m.m.	Felles areal, lekkeplass, gårdsplass
Industri, lager, verksted	Sporvei, jernbane, kollektivfelt	Kommunale teknisk areal, grav- og urnelund	Felles areal, gangvei
Offentlig bygning	<b>FRONNOMRÅDER</b>	<b>LANDBRUKSOMRÅDER</b>	Plan under behandling
Almennyttig formål	Park, turvei, idrett og sport	Jord- og skogbruk, gartneri	
<b>STREGTYPER</b>			
Byggesone		Kommunale plan- og grense	
Planens begrensning		Marksgrense	

Informasjon: <http://www.pba.oslo.kommune.no>      Bestillingstjeneste: <http://www.byggesak.com/bestillingstjeneste/>



arkitekter mnal

heggelund & koxvold as arkitekter mnal  
inkognitogata, 36 - 0256 Oslo  
tlf. +47 22 12 36 00 faks: +47 22 12 36 10  
hk@hkark.no - www.hkark.no

Til berørte parter, jfr. liste

Dato:08.12.2008

Fil:G:\1556\Varsel berørte oppstart

**VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSPLANARBEID FOR  
GBNR. 47/64 OG 44/196, SOGNSVEIEN 8 - OSLO KOMMUNE**

Det vises til vedlagte kopi av kunngjøringsannonse, som vil bli kunngjort i Dagsavisen 05.12.08 og i Aftenposten 08.12.08. I henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 kunngjøres herved igangsetting av reguleringsplanarbeid for å omregulere gbnr. 47/64 og 44/196, Sognsveien 8 i bydel St.Hanshaugen.

Aktuelle del av eiendommene er i dag regulert til spesialområde – gravlund i reguleringsplan S-3529, av 18.09.1991, og til gang-/sykkelvei i syd som grenser til gravlund i reguleringsplan S-4086, av 26.05.2004. Syd for gang-/sykkelvei er eiendommene regulert til friområde i reguleringsplan S-2255 av 28.07.1977.

Dagens regulerte spesialområde (gravlund) er ikke tatt i bruk. Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) ønsker seg en transformasjon av deler av eiendommene, med det mål at bydelen skal få etablert en ny barnehage med tilhørende uteområder, da eiendommene har et stort potensial for barnehageformål. Planbehovet utløses for å oppnå bedre barnehagedekning i Oslo kommune, bydel St.Hanshaugen. OBY ønsker seg en permanent løsning på 4 avd./baser.

Det planlegges derfor å få omregulert deler av 47/64 til byggeområde for barnehage. Resterende del av eiendommen i nordøst foreslås regulert til friluftsområde som en buffer mot Sognsveien/ nabobebyggelsen, samt for å opprettholde et grøntdrag gjennom området. 44/196 foreslås regulert til friområde. Områdene regulert til g/s-vei og friområde vil bli opprettholdt.

Bemerkninger bes rettet til:

**Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL**

Inkognitogt. 36, 0256 Oslo

Tlf: 22123600 Fax: 22123610

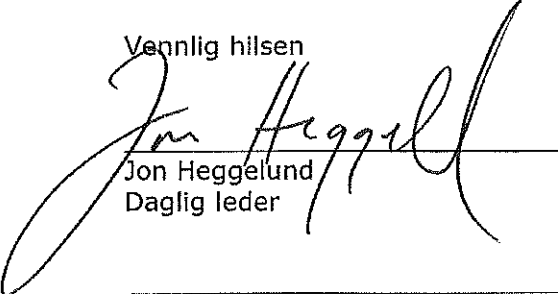
E-post: [hk@hkark.no](mailto:hk@hkark.no)

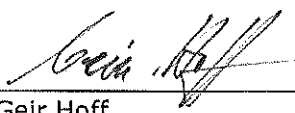
Nærmere opplysninger kan fås ved henvendelse til Geir Hoff, e-post: [geir@hkark.no](mailto:geir@hkark.no), evt. til Jon Heggelund.

Frist for bemerkninger er **08.01.2009**.

Bemerkninger som kommer inn, er grunnlaget for kommunens bearbeiding av planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes til politisk behandling.

Vennlig hilsen

  
Jon Heggelund  
Daglig leder

  
Geir Hoff  
Arealplanlegger/ saksbehandler



Inkognitogata 36, 0256 Oslo Tlf: 22 12 36 00 Faks: 22 12 36 10

E-post: [hk@hkark.no](mailto:hk@hkark.no) Org.nr.: NO 934 387 651 MVA





**Vedlegg:** Adresselister  
Kopi kunngjøringsannonse  
Utsnitt reguleringskart for området

**Berørte naboer/ gjenboere/ instanser iht. liste:**

Gbnr.	Naboadresse	Navn	Postadresse
44/2	Hasselhaugveien 17 m.fl.	Erlend Morud Eiendomsforvaltning AS	Pb. 1587 Vikå, 0118 Oslo
44/2	Hasselhaugveien 17 m.fl.	Hasselbakken boligsameie v/ Ellen Solveig Solem	Hasselbakken 9a, 0851 Oslo
44/24	Hasselhaugveien 11, 0851 Oslo	Thorvald Boye	Se naboadr.
44/76	Hasselhaugveien 34, 0851 Oslo	Ellen M. og Stig S. Frøland	"
44/88	Hasselhaugveien 30, 0851 Oslo	Anne-Cathrine Andersen og Jan Raa	"
44/106	Hasselhaugveien 36, 0851 Oslo	Audhild Samseth	"
44/107	Hasselhaugveien 32, 0851 Oslo	Henrik Lund	"
44/116	Nils Tollers vei 8b, 0851 Oslo	Kristen Erik Thorp	"
44/174	Hasselhaugveien 29, 0851 Oslo	Eilisebeth Holmsen og Tore O.Rimmereld	"
44/193	Hasselhaugveien 31, 0851 Oslo	Krystyna G. og Jan Erik Hviding	"
44/229	Hasselhaugveien 35, 0851 Oslo	Jorun Grytdal og Svein Ivar Mossige	"
44/244	Nils Tollers vei 10b, 0851 Oslo	Hanne Karen Heiberg	"
44/273	Hasselhaugveien 28, 0851 Oslo	Ole Fredrik Haug	"
46/94	Blindernveien 9	NSB AS	Prinsensgt. 7-9, 0048 Oslo
46/114	Blindernveien 7, 0361 Oslo	Sameiet Blindernveien 7 v/ styreleder Sverre Sivertsen	Se naboadr.
46/114	Blindernveien 7	Westbye Ekebergs Stiftelse	"
47/283	Ullevålsveien 117b, 0359 Oslo	Den Norske Kirken v/ Vestre Aker menighet	"
47/309		Kirkelig fellesråd i Oslo	Pb. 2674 St.Hanshaugen 0131 Oslo

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Pb. 8111 Dep., 0032 Oslo [postmottak@fmoa.no](mailto:postmottak@fmoa.no)
- Byrådsavd.: [postmottak@byradsavdelingene.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@byradsavdelingene.oslo.kommune.no)  
For barn og utdanning (Barnehageprosjektet), Rådhuset, 0037 Oslo
- Bydel St.Hanshaugen (alle tre instanser): [postmottak@bsh.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bsh.oslo.kommune.no)  
Bydelsutvalget i Bydel St.Hanshaugen v/ bydelsadm., Akersbakken 27, 0130 Oslo  
Opplysningstjenesten i Bydel St.Hanshaugen, Akersbakken 27, 0130 Oslo  
Bydelsadm. i Bydel St.Hanshaugen v/ barnas repr. i plansaker, Akersbakken 27, 0130 Oslo
- Bydel Nordre Aker (alle tre instanser): [postmottak@bna.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bna.oslo.kommune.no)  
Bydelsutvalget i Bydel Nordre Aker v/ bydelsadm., Nydalsveien 33, 0484 Oslo  
Opplysningstjenesten i Bydel Nordre Aker, Nydalsveien 33, 0484 Oslo  
Bydelsadm. i Bydel Nordre Aker v/ barnas repr. i plansaker, Nydalsveien 33, 0484 Oslo
- Byantikvaren, Pb. 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo [postmottak@bya.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bya.oslo.kommune.no)
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Pb. 4753 Sofienberg, 0506 Oslo [postmottak@eby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@eby.oslo.kommune.no)  
(for gnr. 46 bnr. 124 og gnr. 47 bnr. 25, 67, 323, 356)
- Friluftsetaten, Pb. 1443 Vikå, 0115 Oslo [postmottak@fri.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@fri.oslo.kommune.no)
- Helse- og Velferdsetaten, Pb. 30 Sentrum, 0101 Oslo [postmottak@hev.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@hev.oslo.kommune.no)
- Gravferdsetaten, Pb. 2674 St.Hanshaugen, 0131 Oslo [postmottak@gravferdsetaten.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@gravferdsetaten.oslo.kommune.no)
- Omsorgsbygg Oslo KF, Pb. 2773 Solli, 0201 Oslo [postmottak@oby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@oby.oslo.kommune.no)  
(for gnr. 46 bnr. 5)
- Plan- og bygningsetaten, Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)
- Samferdselsetaten, Pb. 6703 Etterstad, 0609 Oslo [postmottak@sam.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@sam.oslo.kommune.no)
- Trafikketaten, Pb. 9336 Grønland, 0135 Oslo [postmottak@tet.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@tet.oslo.kommune.no)
- Undervisningsbygg Oslo KF, Pb. 6473 Etterstad, 0605 Oslo [postmottak@ubf.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@ubf.oslo.kommune.no)
- Vann- og avløpsetaten, Herslebs gate 5, 0560 Oslo [postmottak@vav.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@vav.oslo.kommune.no)
- Hafslund Nett, 0247 Oslo [firmapost@hafslund.no](mailto:firmapost@hafslund.no)
- Hafslund Fjernvarme AS, 0247 Oslo [firmapost@hafslund.no](mailto:firmapost@hafslund.no)
- Ruter AS v/ Plandirektøren, Pb. 1030 Sentrum, 0104 Oslo [post@ruter.no](mailto:post@ruter.no)
- Foreningen Byfolk Oslo Sentrum v/ Glenn Eikbråten, Pb.1350 Vikå, 0113 Oslo [glenn@byfolk.no](mailto:glenn@byfolk.no)
- Kontaktutvalget for velforeninger v/ Eivind Bødker, Astrids vei 14, 0276 Oslo
- Norsk botanisk forening, Østlandsavd. c/o Naturhistorisk museum,  
Pb. 1172 Blindern, 0318 Oslo [informasjon@nhm.uio.no](mailto:informasjon@nhm.uio.no)
- Oslo og Omland Friluftsråd, Pb. 8896 Youngstorget, 0028 Oslo [oofoslo@online.no](mailto:oofoslo@online.no)
- Syklistenes Landsforening, Pb. 8883 Youngstorget, 0028 Oslo [post@sif.no](mailto:post@sif.no)



Oslo kommune  
Omsorgsbygg Oslo KF

Adresse: Sognsveien 8 Gnr:47 Bnr:67 Bydel: St.Hanshaugen

---

## Sognsveien 8

Mulighetsstudie

Dato:04.04.2008



# Forord

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) har sett på ulike alternativer for bruk av gnr. 47 / bnr. 67 i Sognsveien 8, bydel St.Hanshaugen, til nybygg for barnehageformål.

OBY har gjennomført arbeidet i perioden fra oktober 2007 til april 2008. Arkitektfirmaet Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL, med underkonsulentene Hjellnes Consult AS, tekniske fag, og Sundt & Thomassen AS, landskap, har vært engasjert av OBY som konsulenter i forbindelse med mulighetsstudien.

Oslo den 04.04.2008

Bydelsansvarlig i OBY

# Innholdsfortegnelse

<b>FORORD</b> .....	<b>2</b>
<b>INNHOLDSFORTEGNELSE</b> .....	<b>3</b>
<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>5</b>
<b>1 GENERELT</b> .....	<b>6</b>
11 Eierforhold .....	6
11.1 Dagens situasjon .....	6
11.2 Fremtidig situasjon .....	6
<b>2 TOMTEVURDERING</b> .....	<b>7</b>
21 Beskrivelse av eiendommen .....	7
21.1 Beliggenhet og adkomst .....	7
21.2 Orientering og lysforhold .....	7
21.3 Landskapsmessige forhold .....	7
21.4 Eksisterende vegetasjon .....	7
22 Terrengforhold .....	8
22.1 Tilgjengelighet/stigningsforhold .....	8
23 Grunnforhold .....	8
<b>3 REGULERINGSMESSIGE FORHOLD</b> .....	<b>9</b>
31 Reguleringsstatus .....	9
32 Reguleringsplan og vedtekter .....	9
32.1 Utnyttelse og etasjetall .....	9
32.2 Avkjørsel .....	9
32.3 Parkeringsnorm og krav .....	9
33 Verneforhold .....	10
33.1 Kulturminner .....	10
33.2 Landskap og vegetasjon .....	10
33.3 Biologisk mangfold .....	10
33.4 Andre verneforhold .....	10
35 Miljøforhold .....	10
35.1 Forurensning i grunnen .....	10
35.2 Lyd- og luftforurensning .....	10
36 Infrastruktur .....	11
36.1 Vann og avløp over eller nær tomten .....	11
36.2 Elektriske føringer/kabler over eller nær tomten .....	11
36.3 Tilknytning .....	11

36.4	Fjernvarme .....	11
37	Universell utforming.....	11
38	Brannmessige forhold.....	11
39	Naboforhold .....	11
<b>4</b>	<b>UTBYGGINGSPOTENSIALE .....</b>	<b>12</b>
41	Kapasitetsvurdering .....	12
41.1	Mulig program .....	12
41.2	Utareal .....	12
42	Atkomst og parkering.....	13
43	Trafikkforhold .....	13
44	Alternativer .....	13
<b>5</b>	<b>KONKLUSJON.....</b>	<b>14</b>
51	Oppsummering .....	18
52	Anbefaling .....	18
<b>6</b>	<b>VEDLEGGSOVERSIKT.....</b>	<b>19</b>
A	Illustrasjoner .....	19

## Sammendrag

Mulighetsstudiet viser at eiendommen innehar gode muligheter for å etablere og bygge en ny barnehage med 4 baser/avdelinger. Utearealene kan bli gode, og innenfor normer og forskrifter arealmessig. Vurdering omkring kapasiteten for barnehagedriften må vurderes på grunnlag av de hensyn og aspekter som diskuteres nærmere i denne mulighetsstudien. I tillegg må vurderinger omkring hvilke arealer man ønsker å innlemme i barnehagedriften og hvilke man ønsker å beholde utenfor vurderes, både i forhold til omkringliggende program og for området som helhet i forhold blant annet aktuelle bevegelseslinjer. Man må i tillegg ta en grundig vurdering på hva man ønsker å bruke området til.

Prosjektet som helhet fremstår som et omfattende arbeid. En omregulering vil være nødvendig. Et godt planlagt og prosjektert nybygg vil utnytte tomten på en rasjonell måte, og man har svært gode muligheter for å lage en god barnehagesituasjon. Både tomtens størrelse og lokalisering støtter opp under dette. Atkomst og leveringssituasjonen må vurderes nøye. Registrering og vurdering omkring tomtens vegetasjon vil kreve en del arbeid.

Uansett hvilket alternativ man velger er det rasjoneit å ta utgangspunkt i tomtens eksisterende kvaliteter og føringer. Utearealet må opparbeides i henhold til dagens forskrifter og krav i forhold til lekeapparater og annet. OBY's Prosjekteringsanvisning legger til rette for at bygningsmassen skal få et komplett VVS-teknisk anlegg. Det må legges vekt på miljø- og energiriktige løsninger, uten at dette skal gå på bekostning av de krav som blir satt til et moderne barnehagebygg. Belysningskonsept som skal legges til grunn skal bidra til økt trivsel både for barn og personale. Retningslinjer fra lyskultur skal også legges til grunn. Oppvarmingsmuligheter må undersøkes nærmere tidlig i videre prosjektering. Universell utforming prioriteres.

Videre og mer utdypende vurderinger finnes senere i mulighetsstudiet.  
Alternativ 4 anbefales for videreutvikling.

## 2 Tomtevurdering

### 21 Beskrivelse av eiendommen

#### 21.1 Beliggenhet, atkomst og parkering

Tomten ligger som en grønn lomme med skogvegetasjon mellom Vestre Aker Kirke i sørøst, Sognsveien i nordøst, boliger i nordvest og institusjonsbygg i sørvest. Eiendommen grenser også til en ubebygget eiendom, Sognsveien 10, med skogsvegetasjon. Det er opparbeidet en gang og sykkelvei over tomten som en forbindelse mellom Sognsveien og Marienlyst, Blindern området. Området sørøst for gang og sykkelveien er regulert til friområde. Det er også opparbeidet en sti som forbinder Hasselhaugsveien og Sognsveien. Fra denne er det etablert et tråkk mot Marienlyst og Blindern. Atkomst for biler er via Hasselhaugsveien og en fremtidig parkeringsplass må lokaliseres i forbindelse med denne vegen.

#### 21.2 Orientering og lysforhold

Tomten er rektangulær og orientert i fallende retning fra nordøst mot sørvest. Eiendommen ligger i et dalsøkk i forhold til naboeiendommene, med en bratt skråning på 10m i sør. Området er relativt skyggefullt både som følge av terrengforhold og den tette bestanden av trær og kratt.

#### 21.3 Landskapsmessige forhold

Tomten har form som en dal, og selv om den har en bratt skråning i sørøst fra Vestre Aker Kirke, er den relativt flat og bred på midten. Skråningen i nordvest er mye slakere. Området oppleves som rolig med unntak av den øverste del av tomten som grenser til Sognsveien der det er biltrafikk. Skogsvegetasjonen innehar fine kvaliteter som kan være et godt utgangspunkt for barnehagens uteareal.

#### 21.4 Eksisterende vegetasjon

Tomta har et rikt mangfold av skogvegetasjon, bestående av stedegen vegetasjon, samt en del plantede innslag. Lønn, bjørk, selje, hassel, alm og ask er blant de registrerte artene. I tillegg til plantede innslag av blant annet vanlig gran, edelgran, og furu. I eiendomsgrensen mot Sognsveien 10 står en rekke av lønn.

#### 21.5 Tinglyste heftelser

Ingen kjente tinglyste heftelser.

# 1 Generelt

## 11 Eierforhold

### 11.1 Dagens situasjon

Eiendommen er samlet på 9835 m<sup>2</sup> og er beliggende i Sognsveien 8 i St.Hanshaugen bydel. Den aktuelle delen av tomten å bruke er på 6200m<sup>2</sup>. Da har man trukket fra friområdet og opparbeidet gangveg. Tomten har Vestre Aker kirke i sørøst, og en villabebyggelse i nordvest. I sør har man blant annet Statens Filmsentral, samt institusjonsbygg i sørvest. Sognsveien ligger i nordøst. Området er per i dag regulert til spesialområde gravlund. Nå ønsker bydelen en vurdering av eiendommen i forhold til omreguleringsarbeid, for et mulig nybygg til barnehageformål. Tomten fremstår som en langstrakt, smal og idyllisk tomt med frodig vegetasjon.

### 11.2 Fremtidig situasjon

Med grunnlag i dagens situasjon ønsker man seg en transformasjon av eiendommen, med det mål at bydel St. Hanshaugen skal få et nytt barnehagebygg med tilhørende uteområder som tilfredsstillende både brukere og personale. Man ønsker seg en permanent løsning på 4 avdelinger/baser.

Tomtens areal, kvaliteter og potensial er utgangspunktet for dimensjoneringen og utformingen av barnehagen. Tomten skal vurderes som helhet og anbefalelsen vil bli gitt som helhetsvurdering av hele situasjonen. Man ønsker i henhold til gjeldende forskrifter vedrørende barnehagebruk, å jobbe mot å utnytte tomtens potensial på en best mulig måte i forhold til alle aspekter tilhørende moderne barnehagedrift. Herunder kapasitet, forskrifter, pedagogikk og estetikk.

Sentrale tekniske vurderinger må foretas tidlig i prosjekteringen, og legger grunnlaget for videre prosjektering.



## 22        **Terrangforhold**

### 22.1      **Tilgjengelighet/stigningsforhold**

Tomten er lett tilgjengelig fra Hasselhaugveien, og fra Sognsveien for gående eller kollektivreisende. Tilgjengeligheten er god i og med at deler av tomten er flat og ligger i samme nivå som atkomstveiene. Imidlertid er skråning mot sørøst ( regulert friområde ) veldig bratt 1:1,5 i noen partier. Tomten er langstrakt og med slakt fall i særlig retning. Skråning mot nordvest har varierende stigning 1:6 til 1:10.

## 23        **Grunnforhold**

Grunnforholdene er ikke undersøkt, men antas å være jord og løsmasser, med liten dybde til fjell. Dette må undersøkes tidlig i videre prosjektering.

## 3 Reguleringsmessige forhold

### 31 Reguleringsstatus

Eiendommen er per i dag regulert til spesialområde gravlund.

### 32 Reguleringsplan og vedtekter

#### 32.1 Utnyttelse og etasjetall

I henhold til reguleringsplanen er det ikke angitt noen spesifikke tall i forhold til utnyttelse og etasjeantall. Dette kan ha med reguleringsformål å gjøre, og det vil trolig være et tema å avklare i en eventuell omregulering.

#### 32.2 Avkjørsel

Reguleringen angir at atkomst til området fra Vestre Aker kirke og eksisterende gravlund skal skje fra eksisterende atkomst ved Sognsveien. Bilatkomst til gravlunden, og dermed også den mulige barnehagetomten, skal skje fra Hasselhaugveien. Parkeringsplasser til gravlunden skal opparbeides innenfor planområdet med tilknytning til Hasselhaugveien. Det tillates ikke direkte bilatkomst fra Sognsveien til reguleringsområdet.

#### 32.3 Parkeringsnorm og krav

Tomten ligger i overgangen mellom det som i Oslo kommunes parkeringsnorm defineres som den "åpne" og den "tette" byen.

I henhold til parkeringsnormen for Oslo kommune, herunder den "åpne byen", stilles det krav til 2-6 parkeringsplasser per 10 årsverk i forbindelse med barnehage. Det kreves i tillegg minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 10 årsverk.

I henhold til den "tette" byen foreligger et krav om 0-2 parkeringsplasser per 10 årsverk.

Man kan regne minst 12-15 årsverk i en barnehage på 4 avdelinger og på den måten må man påberegne et minimum antall parkeringsplasser til 2-6 i henhold til ønsket størrelse på barnehagen. Her må man ta en evaluering på hvor mye parkering man trenger, da man ligger i overgangen mellom den åpne og den tette byen. Trolig vil godt kollektivtilbud kompensere, og eliminere behovet for så mange plasser som tall for den åpne byen skulle tilsi.

### **33 Verneforhold**

#### **33.1 Kulturminner**

Det kjennes ikke til verneverdige bygninger og bygningsmiljø som kommer i konflikt med rehabilitering av bygget. Det kjennes heller ikke til om det finnes fornminner i grunnen. Men forholdet til automatisk fredete kulturminner må være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf kulturminneloven § §8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette jf. Kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

#### **33.2 Landskap og vegetasjon**

Tomten grenser til Vestre Aker Kirke som er et parklandskap av stor lokal verdi. Parken inneholder blant annet mange gamle trær. Videre er det registrert noen store verdifulle gamle trær på nabotomtene, men på selve tomten er det ikke registrert noe spesielt.

I § 4 i reguleringsbestemmelsene sies det at oppfylling og arrondering av området skal tilpasses bruken av området, og den regulerte turvei. Før dette arbeidet skjer skal det foretas en registrering og innmåling av verdifull trebestand innenfor området. Oppfyllingen må tilpasses vegetasjonen slik at denne ikke skades.

#### **33.3 Biologisk mangfold**

Området utgjør sammen med Vestre Aker Kirke en viktig viltbiotop i et ellers sterkt bebyggt område. Her er det mange gamle trær som er viktige elementer for mange arter.

#### **33.4 Andre verneforhold**

Ingen andre kjente verneforhold.

### **35 Miljøforhold**

#### **35.1 Forurensning i grunnen**

Ingen kjente målinger. Det må tas jordprøve i en senere fase av prosjekteringen, når man får en bedre oversikt over situasjonen i forbindelse med prosjekteringen.

#### **35.2 Lyd- og luftforurensning**

Området ligger i overgangen mellom det som regnes som den "åpne" og "tette" delen av byen. Dette innebærer at området er rimelig tett bebyggt og trafikkert, og da selvsagt har noe lyd- og luftforurensning. Spesielt er det grunn til å anta at Sognsveien i nordøst vil ha en innvirkning på støyproblematikk. Nærmere undersøkelser og målinger bør uansett foretas i videre prosjektering.

## 36 Infrastruktur

### 36.1 Vann og avløp over eller nær tomten

Tomten er omkranset av eksisterende bygningkropper, det er derfor grunn til å anta at man har muligheter til å knytte seg opp til eksisterende føringer. Man må nok påberegne en del arbeid i forhold til flytting og reetablering av slike funksjoner. Man knytter seg opp mot det eksisterende i området så sant disse har godkjent kvalitet og det er hensiktsmessig for videre prosjektering.

### 36.2 Elektriske føringer/kabler over eller nær tomten

Tomten er omkranset av eksisterende bygningkropper, så man kan anta at det finnes elektriske føringer/kabler over eller nær tomten. Man knytter seg opp til eksisterende opplegg om det er av godkjent kvalitet og det er hensiktsmessig i den videre prosjekteringen. Situasjonen må vurderes tidlig i en senere del av prosjekteringen, avhengig av valgte løsninger.

### 36.3 Tilknytning

Det må avklares med Hafslund om det er kapasitet i eksisterende anlegg slik at det kan benyttes til en eventuell oppgradering av inntaket til å kunne dekke eiendommens endring i funksjonskrav.

### 36.4 Fjernvarme

Tilgang til fjernvarme er ikke undersøkt. Eventuell tilknytning kan og bør vurderes undersøkt på et tidlig stadium i videre prosjektering.

## 37 Universell utforming

I forhold til innearealer:

I forhold til nybygg må byggene planlegges i henhold til krav om universell utforming.

I forhold til utearealer:

I og med at store deler av tomten er flat og ligger i samme nivå som atkomstveiene, ligger forholdene godt til rette for å oppnå tilgjengelighet for alle. Det vil være mulig å innpasse biloppstillingsplass for bevegelseshemmet bruker sammen med de øvrige parkeringsplassene i forbindelse med Hasselhaugsveien.

## 38 Brannmessige forhold

Nybygg må planlegges og dimensjoneres i henhold til gjeldende brannforskrifter.

## 39 Naboforhold

Tomten ligger i et område med boliger og en kirke. Området er i dag regulert som gravlund. Eiendommen ville således uansett bli innegjerdet. En omregulering til barnehageformål vil gi en

ganske annen bruk. Økt trafikk, gjennom boligområdene grunnet regulert atkomst fra Hasselhaugveien. Når det er sagt vil nok likevel ikke prosjektet medføre plagsom sjenanse for naboer. I tillegg vil en oppgradering av eiendommen gi nabolaget en estetisk oppjustering i tillegg til en annen type bruk av området. 4 Utbyggingspotensiale

## 41 Kapasitetsvurdering

### 41.1 Mulig program

Tomten er per dags dato regulert til spesialområde- gravlund. En omregulering blir nødvendig for å få endret bruk til barnehageformål. Med utgangspunkt i tomten, kapasitet på uteareal og inneareal satt i sammenheng, vil tomten ha god kapasitet på de ønskede 4 avdelingene/basene. Det forutsettes at nybygget planlagt på en slik måte at man frigjør mest mulig av det gode utearealet ved å bygge kompakt og rasjonelt, i tillegg til at eiendommens resterende areal fordeles på en god måte.

Med utgangspunkt i utearealet ønsker man en kapasitet på 4 avdelinger eller 72 barn.

Med 4 m<sup>2</sup> LOA per barn, vil man få følgende regnestykke:

$(72 \times 4) = 288 \text{ m}^2 \text{ x brutto/nettofaktor } 1,25 = 288 \text{ m}^2 \text{ LOA.}$

Bygger man da i to etasjer vil man få en BYA på i underkant ca 700 m<sup>2</sup>. Dette gir tilstrekkelig inneplass i henhold til normer og forskrifter, alt ettersom hvordan man disponerer utearealet. Det samlede uteareal vil være minimum 1880m<sup>2</sup>. Her vil en vurdering omkring Sognsveien 10 og arealet hvor de temporære avdelingene plasseres muligens frigi mer areal etter hvert slik at dette trolig ikke vil være noe problem.

Dette avhengig av hvordan man omregulerer tomten. Videre vurderinger vises i alternativene.

Programmet vil inneholde: Leke- og oppholdsarealer i form av baser og temarom, kjøkken, garderober, stellerom og hc-toalett, møte- og pauserom, personalrom og lager og renholdssentral, samt avsatt areal for nødvendige tekniske installasjoner. Antall baser og rom vil avhenge av ønsket kapasitet.

### 41.2 Uteareal

Tilgjengelig uteareal vil være et sted mellom 4900-5500m<sup>2</sup>. Dette avhenger av barnehagens grunnflate og om det i tillegg skal etableres en temporær barnehage på tomten eller ikke. I følge normen vil det være uteareal til en barnehage med ca 10-11 avdelinger.

Vegetasjonen og jordsmonn i uteområdet forventes å være relativt sårbart for den slitasjen som normal bruk til utelek vil gi, dette taler for å redusere antall avdelinger.

Trafikkstøyen vil være sjenerende for den del av tomten som grenser til Sognsveien.

I tillegg til eget uteområde, vil det være hensiktsmessig å se på muligheten for å integrere den ubebygde eiendommen i Sognsveien 10 til barnehagens areal. Dette vil være et fint område for naturlig lek i skogen. Denne eiendommen er regulert til gravlund, men disse to formålene; barnehage og gravlund vil ikke fungere så godt sammen.

#### 42 Atkomst og parkering

Bilatkost vil være via Hasselhaugveien. Det er mulig å etablere parkeringsplass på egen grunn. Det kan være aktuelt å benytte arealet nærmest Sognsveien til dette formålet, da støyproblematikken er nærværende for denne del av tomten. Det er etablert en snuplass i enden av Hasselhaugveien og det vil være naturlig å se på muligheter for en hente/bringe plass i forbindelse med denne.

#### 43 Trafikkforhold

Etablering av atkomst og parkering i Hasselhaugveien vil ikke ha påvirkning på avkjørselsforholdene. Naboene vil oppleve en økt trafikkmengde, både av biltrafikk og i tillegg fra leveringstrafikk. Vareleverings- og avfallshåndteringskjøretøy bruke eksisterende veier med en noe høyere frekvens.

#### 44 Alternativ 1

Antall barn vil ligge 72 barn i alle skisserte alternativ. I alternativ 1 er bygningsmassen lagt som et plan på tomtens nedre del i sør-vest med et fotavtrykk på ca 700 m<sup>2</sup>. Arealet er tilpasset 72 barn. Bygningen får således en enkel og god adkomst fra gangveien og den eksisterende stien. Parkeringsplassene ligger mot Sognsveien hvilket er den del av tomten som er minst attraktiv med tanke på støy og eksos.

Skogen er en verdifull viltbiotop i et tett bebygget område. Den byr på naturopplevelser og innehar stor artsrikdom. Det bør tynnes i de tetteste partiene, men mye av skogbunnen bør bevares med steiner, røtter og naturlig feltsjikt.

Eiendommens skrånende terreng i nordvest kan benyttes til aktiviteter som aking/ski.

#### 45 Alternativ 2

Alternativ 2 har det samme avtrykket og størrelse ulik plassering.

Barnehagen er plassert på tomtens flateste parti, mot nord-øst nærmere sognsveien.

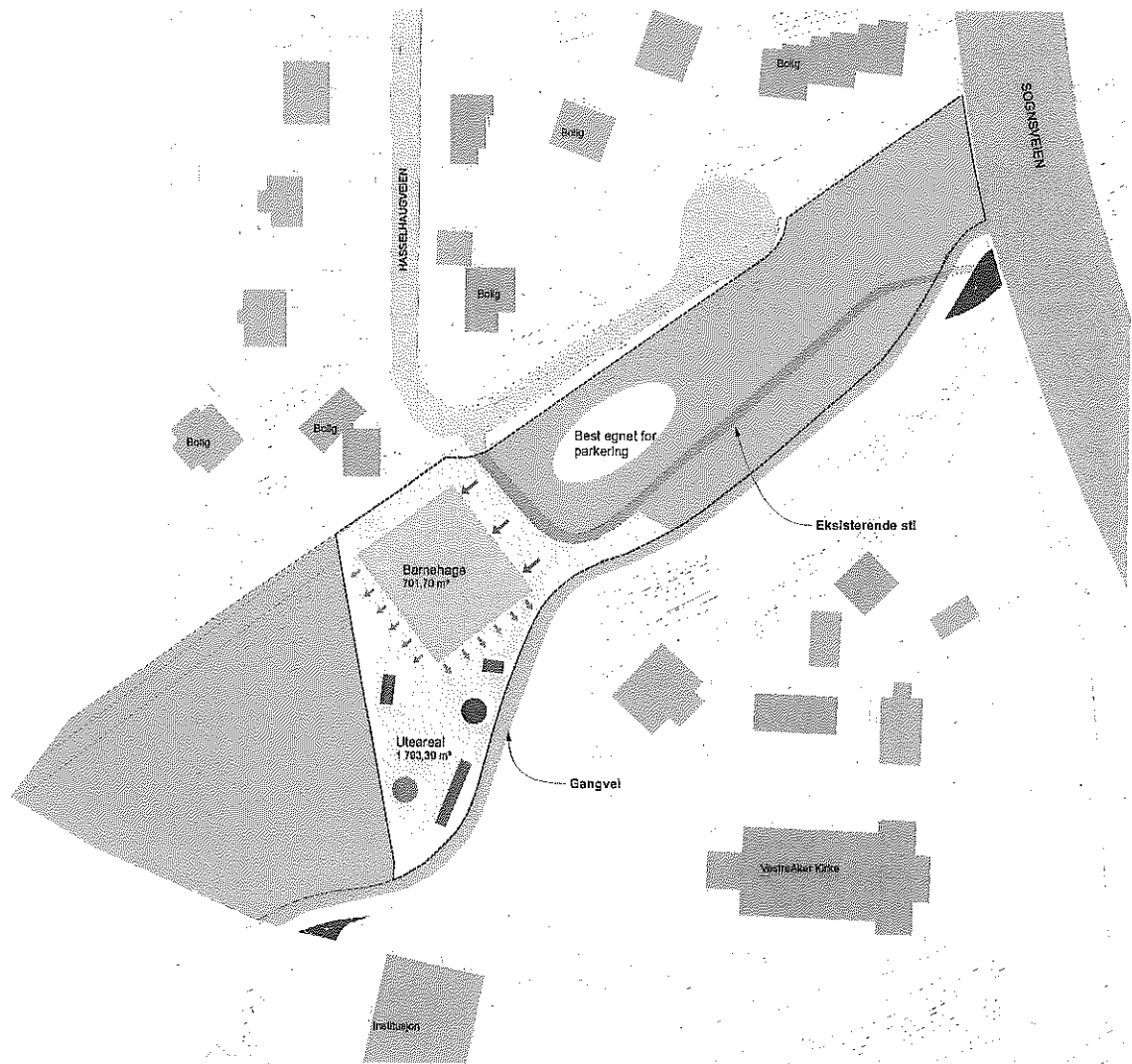
Med 4 avdelinger, dvs 72 barn og et bruttoareal på ca 700 m<sup>2</sup> vil barnehagen trenge minimum 1800 m<sup>2</sup> lekeareal ute. Dette arealet er plassert på andre siden av den eksisterende stien som går igjennom tomten fra Hasselhaugveien til sognsveien.






#### 46 Alternativ 3

Alternativ 3 er plassert i sekvens 3 ifølge sekvensdiagrammet. Den har et fotavtrykk på 350 m<sup>2</sup> og er organisert på 2 plan retning nord-øst. Bygningskroppen er lang og smal.

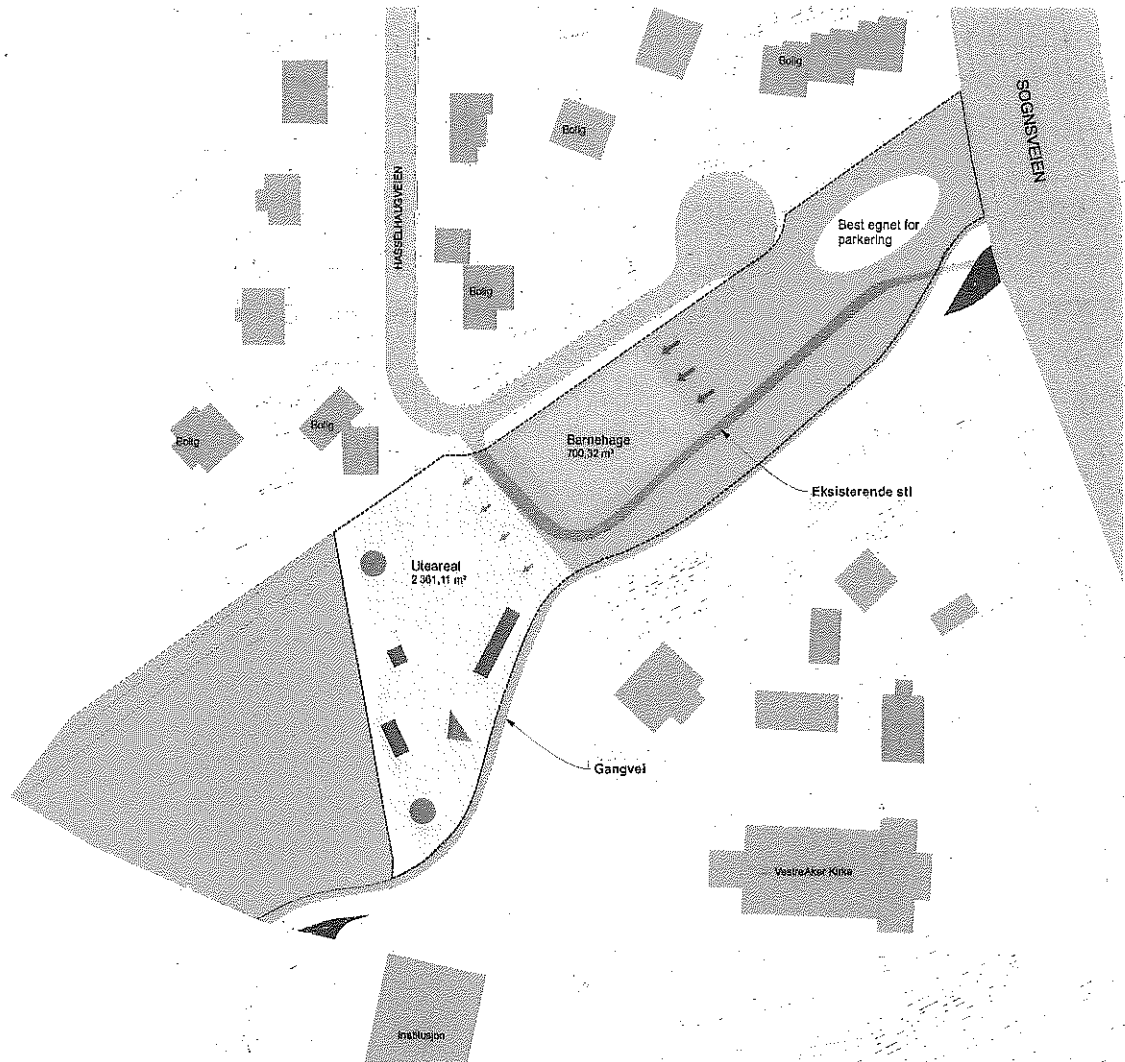
#### 47 Alternativ 4






Alternativ 4 er plassert i sekvens 3 også men er orientert mot nord-vest. Den har også et fotavtrykk på 350 m<sup>2</sup>. Bygningskroppen er lang og smal.



-  Tomtegrense
-  Utgang til lekeareal ute
-  Inngang
-  Mulig plassering av lekeapparater
-  Børnehage

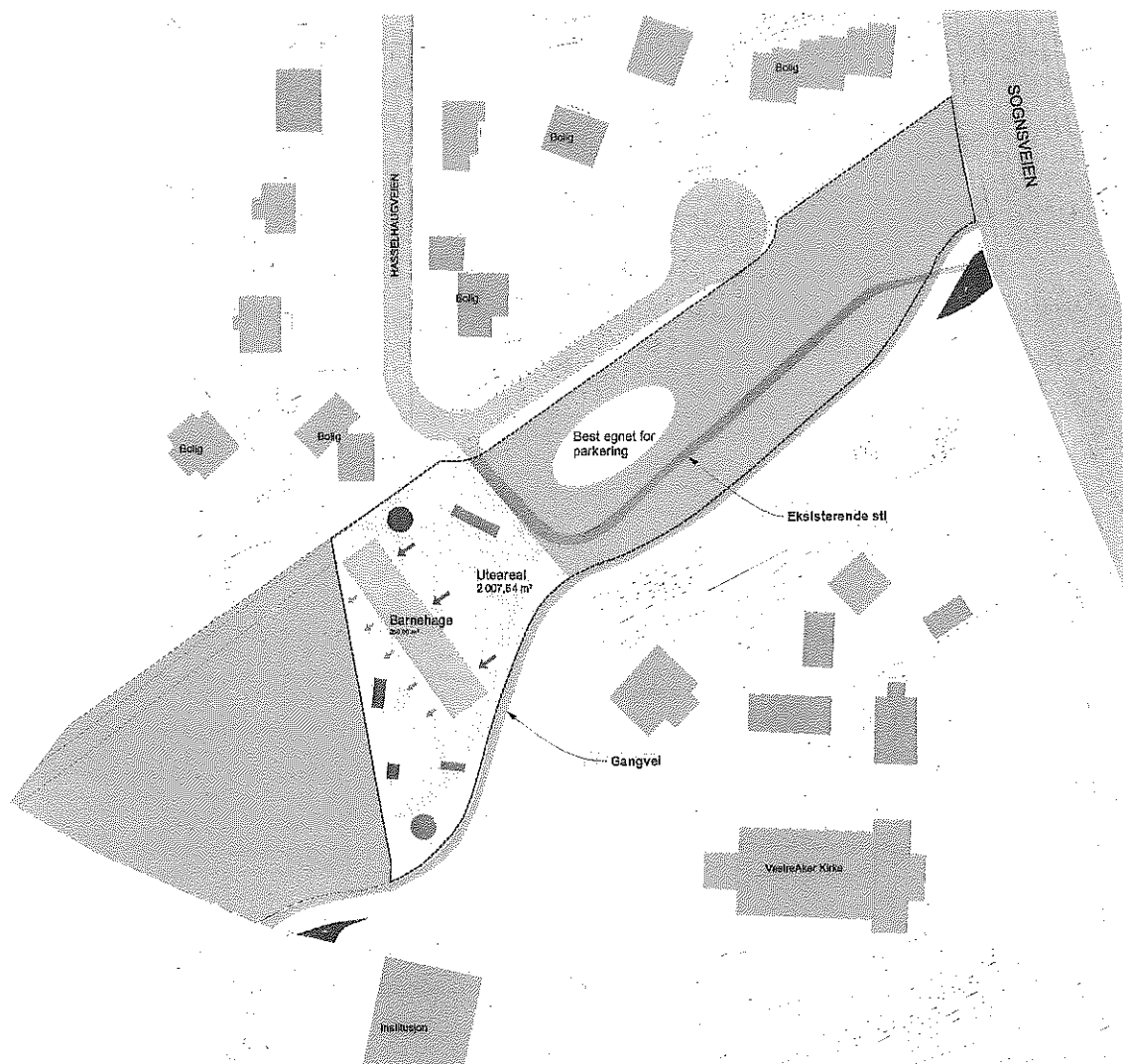
### Alternativ 1








-  Tomtegrense
-  Utgang til lekeareal ute
-  Inngang
-  Mulig plassering av lekeapparater
-  Barnehage

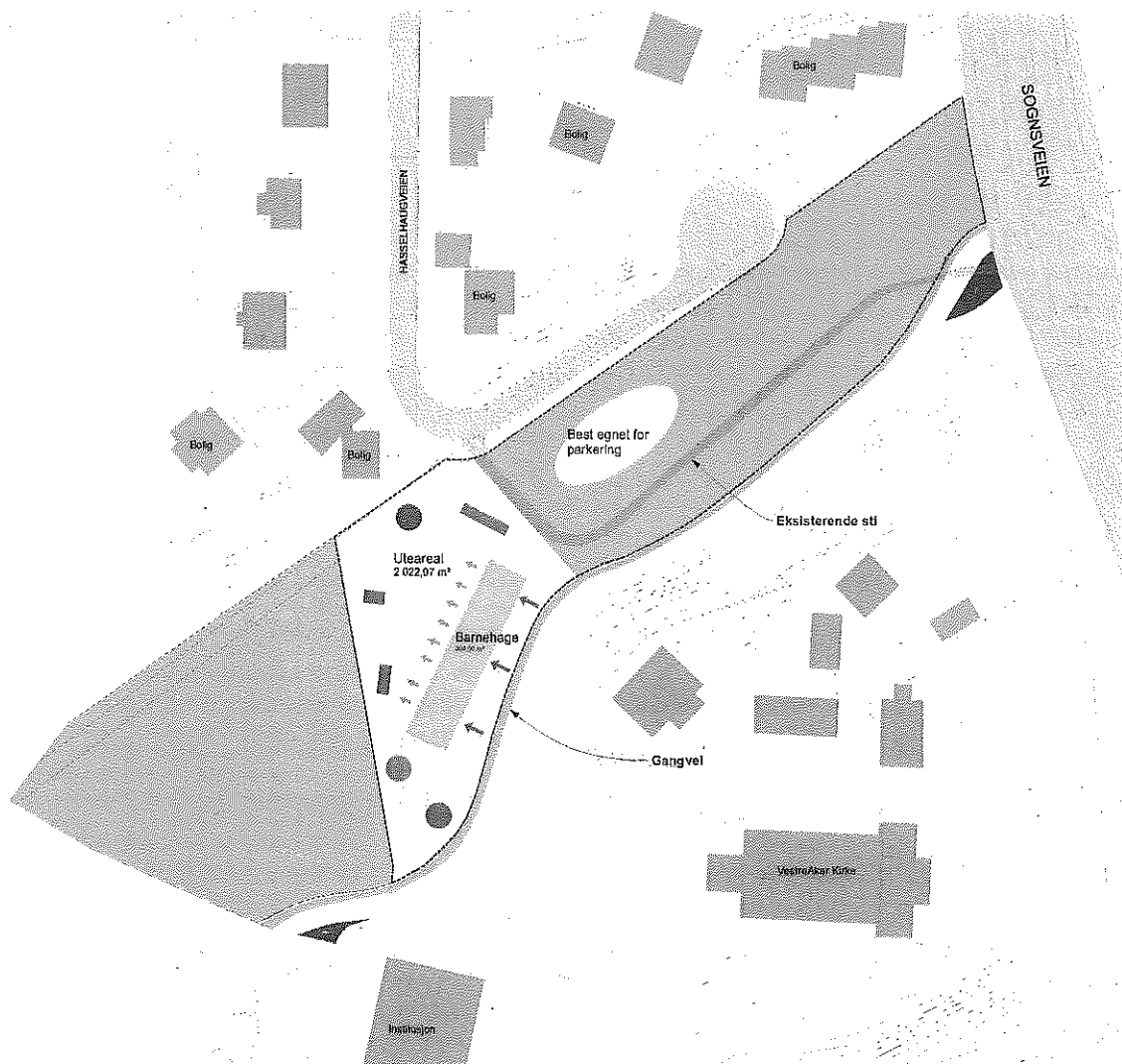
### Alternativ 2










-  Tomtegrense
-  Utgang til lekeareal ute
-  Inngang
-  Mulig plassering av lekeapparater
-  Barnehage

### Alternativ 3



-  Tomtegrense
-  Utgang til lekeareal ute
-  Inngang
-  Mulig plassering av lekeapparater
-  Barnehage

### Alternativ 4

## 5 Konklusjon

### 51 Oppsummering

Eiendommen fremstår i dag med stort potensial for nybygg til barnehageformål. Tomten er lang og smal og kan deles i sekvenser. De mest ideelle delene for bygging er de som ligger mot vest. Man kunne tenke seg å bruke deler av Sognsveien 10 til lekeområde for barnehagen, men dette må vurderes i omreguleringen. Eventuelt kunne dette vurderes omregulert til friområde. Det er nødvendig med en avklaring for bruken av området. Det er ikke heldig å bruke området delvis til barnehage og delvis som gravlund. Om man får en avklaring her vil man kunne bruke de mest attraktive delene av området til barnhage, samtidig som man kan frigjøre eiendommens østlige side til andre formål som f.eks. parkering og atkomst.

### 52 Anbefaling

Det anbefales at man vurderer hvorvidt også deler av Sognsveien 10 kan tas inn i barnehagetomten slik at man kan utnytte området på en mer ideell måte.

Alternativ 1 og 2 tar begge utgangspunkt i en bygningskropp på et enkelt plan på ca 700 m<sup>2</sup>.

Dette tar i begge tilfeller opp mye plass samtidig som man må gjøre større landskapsmessige inngrep i forhold til terrengtilpasning.

Alternativ 1 er plassert på tomtens nedre del, nede i gropen med nødvendig lekeareal ute rundt bygningsmassen.

Alternativ 2 deler tomten i to med parkering mot nord og lekeareal mot sør. Her har man kolonisert hele tomten rundt selve barnehagen.

Både alternativ 3 og 4 er gode alternativer, og man får plass til 4 avdelinger, man må bare ta en så stor del av tomten man trenger for å oppfylle normkravene for uteareal og inneareal for barnehagedrift og det er nok plass til dette. Det er måten man velger å utnytte tomten på som avgjør hvilket av alternativene man ønsker å følge videre. Dette avhenger igjen av hvilke vurderinger man gjør seg i forhold til ønsker for området som helhet.

Alternativ 3 og 4 har barnehagen og lekearealet i samme sekvens mot vest samtidig som den tar mindre plass fordi den er på to plan. Solforholdene er bedre og det er muligheter for en utvidelse av lekearealene mot vest hvis dette er nødvendig.

Det beste alternativet er nok alternativ 4 som er plassert langs gangveien som strekker seg gjennom hele tomten fra sør-øst til nord-vest.

Den har det meste av lekearealet ute bak seg mot boligområdet istedenfor rundt seg og fungerer som en skjerm mot skråningen opp mot Vestre Aker Kirke.

Uansett hvilket alternativ man følger må dette vurderes opp mot hva man faktisk kan få ut av det i forhold til estetikk, tomteutnyttelse og generell bruk for området. Et nybygg gir uansett mulighetene for å utnytte eiendommen på en rasjonell og god måte både for å etablere en barnehage med 4 avdelinger, samt for bearbeiding av området som helhet på generell basis.

Vi anbefaler alternativ 4 for videre bearbeidelse i prosjekteringsfasen.

## 6 Vedleggsoversikt

### A - Illustrasjoner

#### A1- Skisser

- Tomteopplevelse-sekvenser med beskrivelse
- Skisse arealdisponering uteområde – alternativ 1
- Skisse arealdisponering uteområde – alternativ 2

#### A2- Reguleringskart

#### A3- Noen bilder fra tomten.

## A1- Skisser

### Tomteopplevelse-sekvenser

#### Sekvenser\_1-4

Tomten er langstrakt og smal, og ligger i en grop mellom Vestre Aker kirke og en villabebyggelse . Tomten oppfattes som en rekke sekvenser. Sekvensene 1-3 er mulig tomt, mens sekvens 4 har et annet bruksnummer men er en del av den samme reguleringen som spesialområde gravlund.

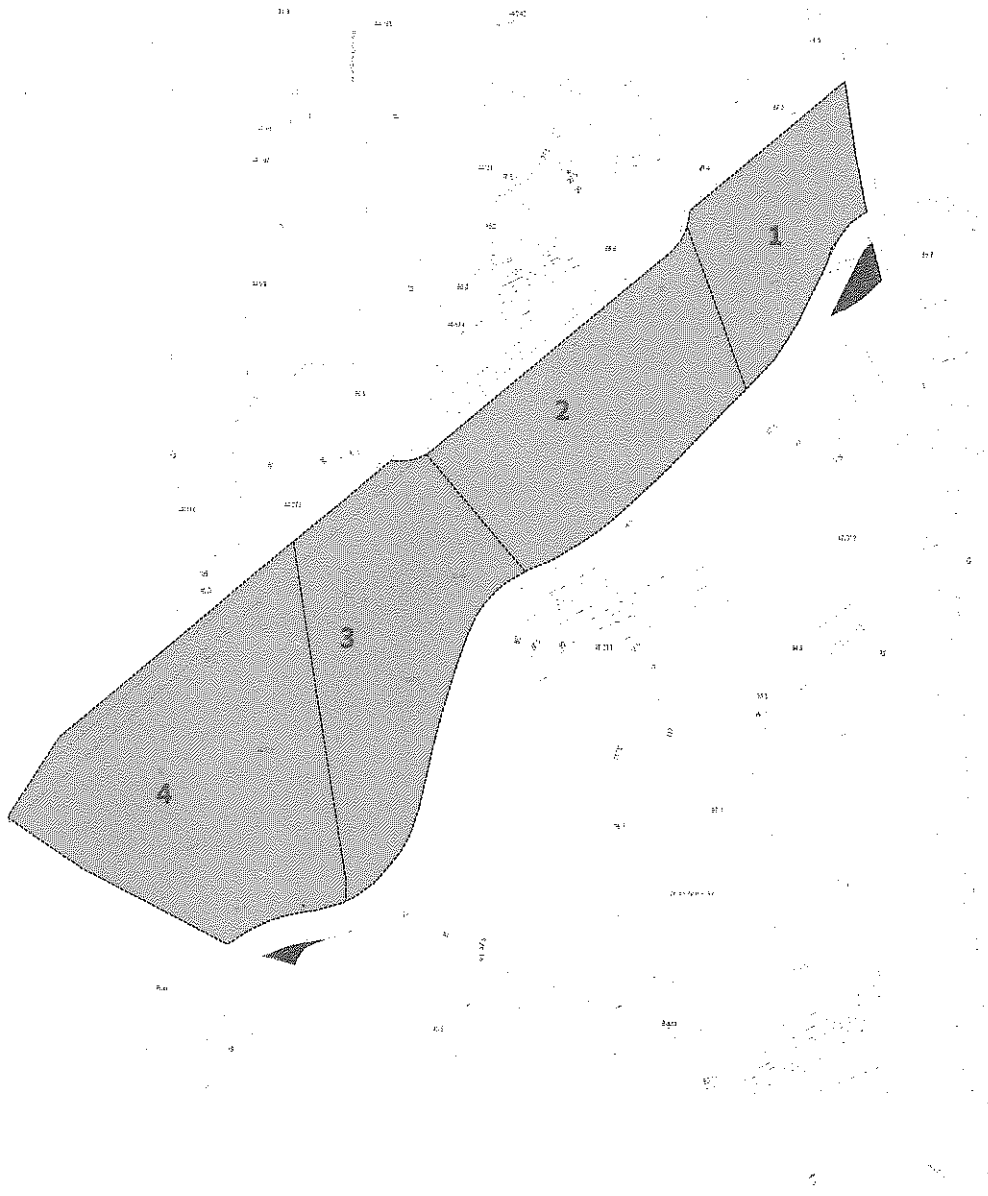
**Sekvens 1** ligger ut mot Sognsveien. Denne veien er ganske trafikkert og området fremstår ikke som spesielt attraktivt lekeområde eller byggeområde for barnehagen. Samtidig er dette innfallsporten for tomten fra denne siden. I tillegg er dette det mest aktuelle området for atkomst og parkering da man ligger nært Sognsveien og dette kan fungere som en buffer mot veien og mulig støyproblematikk.

**Sekvens 2** fremstår som et konglomerat av treklynger og stier. Det kunne vært et alternativ å frigjøre denne til utelek. Den knyttes opp mot etablert snusirkel i Hasselhaugveien, og dermed aktuell atkomst for barnehagen. Denne delen er som sekvens 1 meget smal.

**Sekvens 3** begynner der man har en etablert tverrforbindelse på tomten per i dag. Denne delen av tomten er mer idyllisk enn de to foregående delene, med kupert terreng og interessant vegetasjon. Her får man også noe utsikt. Og trolig også bedre solforhold. Her finner man også en del mulig bevaringsverdig vegetasjon.

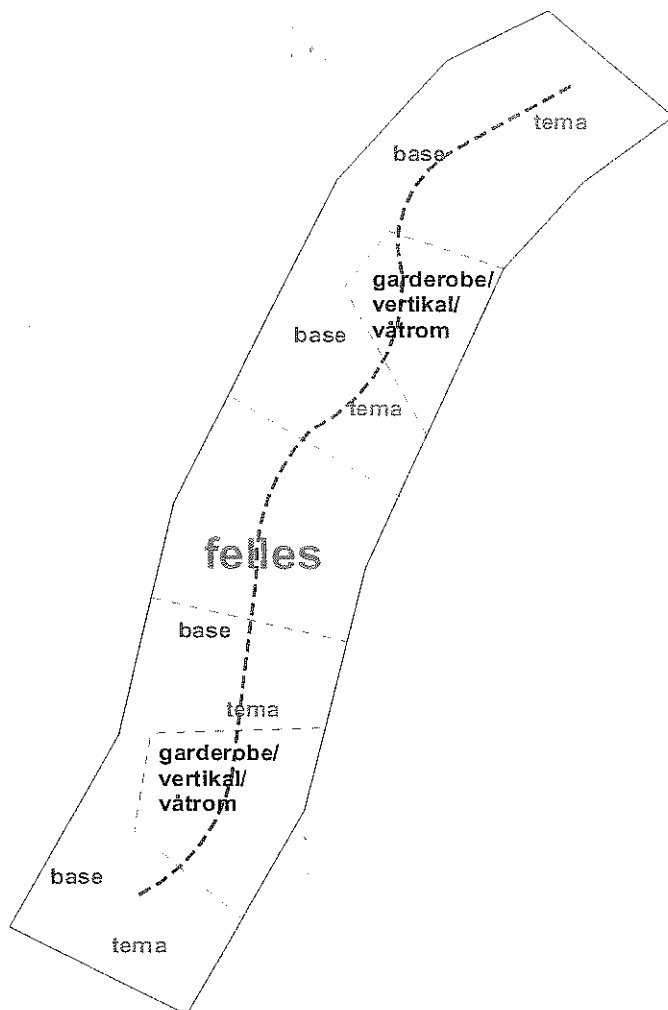
**Sekvens 4** er ikke en del av eiendommen, men er regulert som gravlund som resten av eiendommen. Dette fremstår som det mest ideelle lekeområdet for hele området, både solmessig og terrengmessig. Sånn sett vil en avklaring på om dette burde inngå i tomten eller omreguleres til friområde som kan brukes tas opp til diskusjon.

En gangvei snor seg langs hele østsiden av tomten og forbinder de forskjellige sekvensene med hverandre og danner et utgangspunkt og styringslinje for bruken av området.



**Skisse – arealdisponeringsprinsipp alternativ 1.**

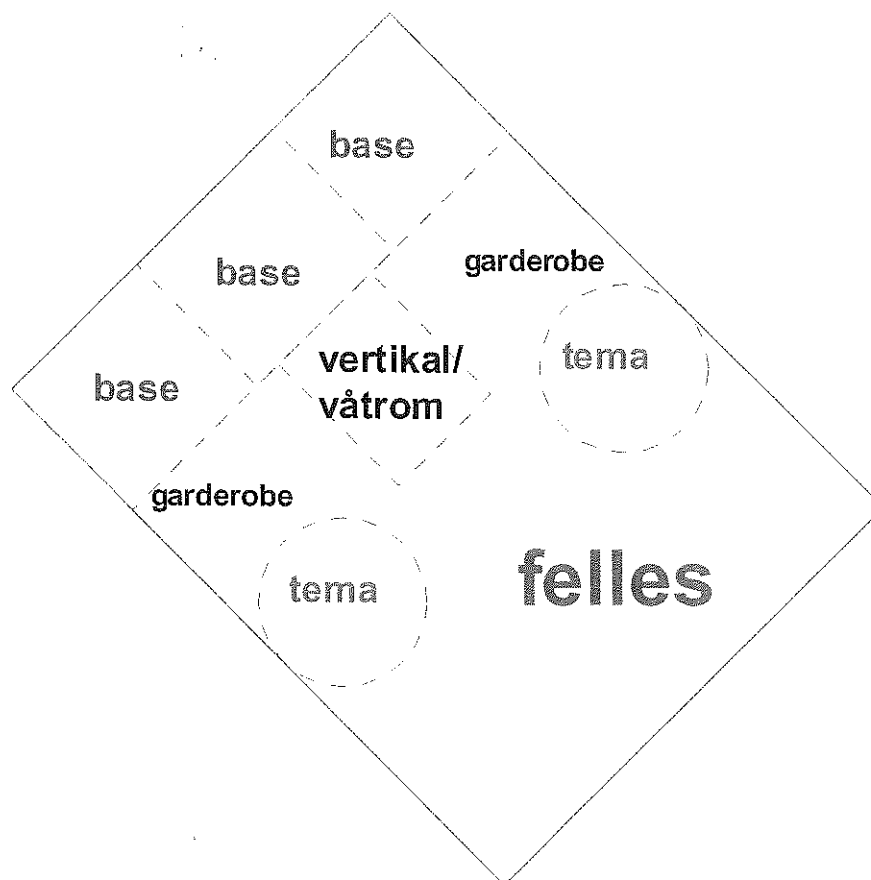
Bygget legges som en linjær struktur langs gangveien gjennom eiendommen og tar opp den naturlige bevegelsen gjennom området. Samtidig skjermer det mot det bratte terrenget opp mot Vestre Aker kirke.



En sentral kommunikasjonsakse legges gjennom den linjære strukturen. To atkomstrom med garderobe/vertikaler og våtrom fungerer som atkomst og som fordeler i bygget. Ellers ligger baser og temarom spredd langs kommunikasjonsaksen. Et fellesrom legges midt mellom hovedatkomstene. Bygget henvender seg både mot gangveien og mot lekearealet på andre siden mot boligområdet. Det virker skjermende mot gangveien og skråningen opp til Vestre Aker Kirke og åpnere mot lekearealet.

**Skisse – arealdisponeringsprinsipp alternativ 2**

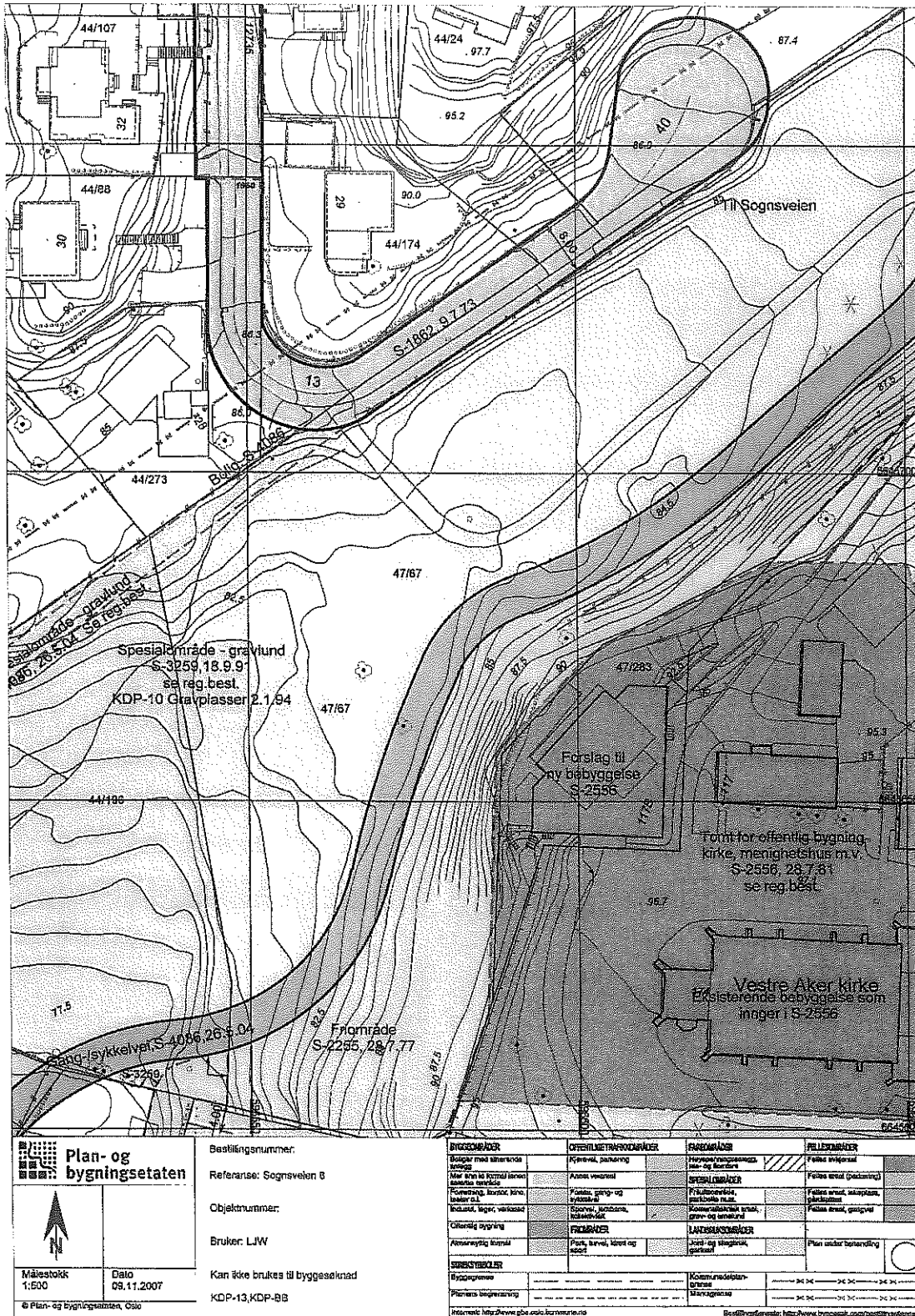
Bygget legges som en kompakt, men likevel transparent struktur langs på tvers av tomten der man finner krysningspunktet mellom de to sidene av tomten i dag. På denne måten deler man tomten i to deler og frigjør mer av det ideelle lekeområdet til lek.



En sentral vertikal plasseres midt i bygget. Man fordeler programmet over to etasjer. Den bakre delen fylles med baser, garderober og danner byggets rygg. I overgangen plasseres temarom, og siden flere fellesfunksjoner. På den måten legges en mer åpen og transparent del i den delen som ligger ut i tomten, mens det som legges ut mot tomtens grenser er mer lukkede funksjon



A2- Reguleringskart.



A3- Noen bilder fra tomten









Oslo kommune  
Helse- og velferdsetaten

Udlegg 3

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	8 JAN 2009	Avskv.
Sak: 08/501	Dok. 7	
Arkivkode	174	

hk arkitekter mnal

Dato: 6.1.2009

Deres ref.: Geir Hoff

Saksansv.: Ole Anton Engen

Vår ref. (saksnr.): 200801042-4

Arkivkode: 269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Christine Oppegaard 970 54 164

Saksbehandler forurenset grunn: Gunlaug Engen 970 54 170

Saksbehandler støy og innneklima: Ole Anton Engen 970 54 169

## SOGNSVEIEN 8, ULLEVÅL, GNR/BNR 47/64 OG 44/196 VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSPLANARBEID

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 8. desember 2008. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

### Forurenset grunn

#### Barnehage

Barn i barnehager vurderer vi som en spesielt utsatt gruppe med hensyn på forurenset grunn, fordi barna gjennom sin lek kommer i nærkontakt med jorda og kan få i seg eventuelle giftstoffer både gjennom hud og ved at de tar skitne fingre i munnen. På bakgrunn av funn av miljøgifter på områder uten spesiell mistanke om forurenset grunn, anbefaler Helse- og velferdsetaten at alle eiendommer hvor det skal etableres en barnehage, og eventuelt områder tiltenkt som barns lekeareal, undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA2261<sup>1</sup> og TA2262.

#### Terrenginngrep

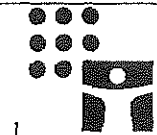
For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften<sup>2</sup>.

#### Radon

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at 13 % av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup> luft (se [www.nrpa.no](http://www.nrpa.no)). Radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av

<sup>1</sup> Veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager, TA2261/2007.

<sup>2</sup> Forskrift om begrenset av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.



Helse- og  
velferdsetaten

Besøksadresse  
Stenersgata 1D

Postadresse  
Postboks 30 Sentrum  
0101 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 48 30 99  
Org.nr. 986 597 093

boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet<sup>3</sup>.

### **Støyforhold**

#### Trafikkstøy.

Støykart utarbeidet i forbindelse med strategisk støykartlegging for Oslo i henhold til forurensningsforskriften kap. 5 viser at området nærmere Sognsveien enn ca. 35 meter ligger i "rød sone", slik denne er definert i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. I følge retningslinjen er områder som ligger i rød sone ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Områder mellom ca. 35 og 100 meter fra Sognsveien ligger i "gul" støysone.

(jf. Friluftsetatens hjemmeside:

[http://www.friluftsetaten.oslo.kommune.no/forurensning\\_forsoepling/stoey/kartlegging\\_av\\_stoey/stoeyrapport\\_2007/](http://www.friluftsetaten.oslo.kommune.no/forurensning_forsoepling/stoey/kartlegging_av_stoey/stoeyrapport_2007/)).

I retningslinjen kreves det at avvik fra retningslinjens laveste grenseverdi for gul sone skal begrunnes. Det er behov for en støyfaglig utredning for å dokumentere støyforholdene innendørs og utendørs, og for å sikre at kravene til innendørs støynivå ikke overskrides, jf. Norsk Standard NS 8175 klasse C. Det må også dokumenteres at barnehagen får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

### **Luftkvalitet**

Områder tilbaketrasket fra veiene, minst 50 m fra Sognsveien og 150 m fra Kirkeveien, vil stort sett god luftkvalitet og er egnet til barnehageformål.

For å sikre best mulig inneklima bør det installeres partikkelfilter (jfr. TEK § 8-32.1).

Med hilsen

Eilif Rytter  
avdelingsdirektør

Kjell Sandaas  
seksjonsleder

**Kopi:** Bydel St Hanshaugen

---

<sup>3</sup> Jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: *Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader.*

**BLINDERN VEL  
Stiftet 1923**

Blindern Vel  
Bjørn Jensen (leder)  
Tyrihansveien 23  
0851 Oslo

Oslo 08/01/2009

Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL  
Inkognitogata 36  
0256 Oslo

**Vedrørende Varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid for Vestre Aker Skogen (GBNR 47/64 og 44/196, Sognsveien 8)**

Blindern Vel vedtok enstemmig på sitt årsmøte 12/03/2008 å arbeide for å verne grøntområdet Vestre Aker Skogen (Sognsveien 8 & 10). Primært ønsker vellet å opprettholde dagens regulering som gravlund, sekundært å søke omregulering til friområde. Blindern Vel motsetter seg således en omregulering av den aktuelle tomte til barnehaveformål. Vestre Aker Skogen er en unik og bevaringsverdig grønn lunge i bydelen og i vårt nærmiljø. Det er også viktig å peke på at det finnes bedre egnede tomter i nærområdet for bygging av barnehage.

Det er viktig å bevare og verne de grønne lungene vi har i våre nærområder og i byen som helhet

Som beboere i denne byen ønsker vi å si tydelig ifra om at for oss er grøntområdene i byen viktig, de er svært høyt verdsatt og betyr mye for befolkningens helse og trivsel. I stedet for den veldig betenkelige tendensen vi nå ser, at byens grøntområder "beskjæres" bit for bit, litt her og litt der, og tilgjengelige grøntområder således avtar i ganske stort omfang år for år, bør det heller settes inn ressurser for å bevare og verne de grøntområdene vi har. Vi protesterer mot at barnehage-satsingen skal gå foran alt annet, her i byen. I arbeidet for å tilfredsstille de politiske målene for barnehageutbyggingen, må man ikke miste av syne andre viktige målsettinger for denne byen, som også er viktig prioriteringer basert på politiske mål og vedtak.

*Jfr. Byøkologisk program for Oslo 2002-2014 (Byrådet)*

Vestre Aker Skogen er et kjærkomment lekeområde, en "100-meters skog", for barn i nabolaget

Skogen brukes som friluftsområde og lekeområde for barna i vårt nærområde, for de mange barnehagene i nærheten og for elever ved Marienlyst skole. Barna har her mulighet til opplevelse og lek i et naturlig skogsmiljø. Som sådan er Vestre Aker skogen en uvurderlig ressurs og læringsarena. Men for at man skal oppleve dette som skog, må naturområdet ha en viss størrelse, som idag, Det er av meget stor betydning å ha en slik "100-metersskog" i vårt nærmiljø.

*Jfr. Byøkologisk program for Oslo*

Turveien Grønn Rutes kvaliteter må ivaretas som del av det overordnede turveysystemet for Oslo

Grønn Rute er unik som grønn ferdselsåre og "korridor" gjennom byen, til glede for byens beboere. Grønn Rute som grønn korridor må vernes. Den foreslåtte barnehageutbyggingen vil medføre et inngrep som vesentlig vil redusere kvaliteten på turveien Grønn Rute gjennom området.

*Jfr. Byøkologisk program for Oslo og uttalelse fra Plan- og bygningssetaten 19/11/2008:*

*"Det viste planforslaget innebærer i alle alternativer at barnehagen med lekeareal representerer en betydelig innsnevring av turveien som utgjør grøntforbindelsen mellom Sognsveien og Blindernveien nord for turveien. Det viste fotavtrykk sammen med behov for solinnfall på utearealet vil kreve trefelling, drenering og tilrettelegging på et større område og vil medføre at det grønne preget og skogsopplevelsen ikke vil bestå. PBE konstaterer at forslaget ikke er i tråd med retningslinjene for det overordnede turveysystemet på flere sentrale punkter og vil redusere områdets naturverdier."*

Vestre Aker Skogen må vernes som skogsholt - det er viktig for det biologiske mangfoldet

Vestre Aker Skogen er som skogsholt av en så pass størrelse meget verdifull der den ligger. Skogsvegetasjonen er variert og består bl.a. av ask, lønn, eik og bevaringsverdig svartor. Vern av et slik skogsområde er viktig for artsmangfoldet, det biologisk mangfoldet i byen. Vestre Aker Skogen er verdifull som biotop og leveområde for småfugl og andre smådyr i området, og som frodig "grønn øy" i et nettverk av vegetasjon med de spredningsmuligheter det gir (jfr. Grønn rute) Interessant er det dessuten som noen hevder, at berggrunnen i området er geologisk interessant.

*Jfr. Grøntplanen for Oslo, Biologisk program for Oslo, og Biologisk mangfold - fra teori til handling (Publikasjon fra Friluftsetaten 2003)*

### Det er behov for arealer for gravplasser nær boligområdene også i de mer sentrale strøk i byen

Den aktuelle tomte er i dag regulert til spesialområde gravlund for Vestre Aker kirke. Vi mener det er svært viktig å ta vare på områder som kan benyttes til gravplasser nær folks boområder. Vi mener også at en tilrettelegging for gravlund på den nordre delen av tomte meget vel kan kombineres med vern av skogen på den sørlige delen, og at disse formålene fint lar seg forene. En gravlund kan eventuelt beplantes og tilrettelegges med trær innimellom, så de grønne kvalitetene også slik kan ivaretas.

Jfr. Uttalelse fra menighetsrådet for Vestre Aker kirke som motsetter seg en omregulering av området til annet formål, da det er et stort behov for utvidelse av Vestre Aker Gravlund. Mens området ikke er ideelt som kistegravlund, anser de det godt egnet som urnelund.

### Barnehage på den aktuelle tomte vil medføre økt trafikkbelastning i nærområdet

Vestre Aker Skogen ligger på grensen mellom bydelene St. Hanshaugen og Nordre Aker, et godt stykke unna nærmeste boligområde i St. Hanshaugen bydel. Avstanden vil gi økt trafikk over problemkrysset John Colletts plass og i blindeveien Hasselhaugveien, en rolig boliggate uten fortau. Den økte trafikkbelastningen på Hasselhaugveien med varelevering og transport av barn til og fra med bil, vil bety en vesentlig og svært uønsket forringelse av dette boområdets kvaliteter. Hasselhaugveien benyttes dessuten i dag som snarvei for mange fotgjengere til Marienlyst, UiO og Ullevål Sykehus og er således lite egnet for den økte trafikkbelastningen og fremmedparkeringen som en utbygging vil medføre.

Jfr. *Småhusplanen i Oslo Ytre by (S-4220)* med de krav til ivaretagelse av kvaliteter og mangfold og trafikkmessig utredning dette innebærer.

### Vi motsetter oss en utbygging som fører til at Hasselhaugveien må utvides

En utbygging som medfører at Hasselhaugveien må utvides som antydnet (se under), vil være et inngrep som vesentlig vil forringe boligområdets karakter og kvaliteter, slik det fremstår idag. Det vil medføre en vesentlig forringelse av et område som inngår i Småhusplanen og vil således være i strid med planens hensikt § 3 om å "oppretholde og styrke småhusområdenes kvaliteter" og "ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold."

Jfr. Samferdselsetatens uttalelse i forbindelse med invitasjon til Samråd 11/06/2008: "Nåværende regulering angir regulert veibredde for Hasselhaugveien på hhv. 10 meter (første ca. 70 meter etter kryss med Prestegårdsveien) og 8 meter (fra hus nr. 30 til og med sнопlass). Opparbeidet bredde varierer mellom rundt 4 til 6 meter. Med tanke på mulig trafikkstrømsutvikling for veien aktualiseres spørsmålet om det er behov for etablering av fortau. For å sikre plass til ensidig fortau må regulert veibredde i så fall økes til 9 meter der veien i dag er regulert med 8 meters veibredde."

### Det finnes en ledig og gunstig beliggende alternativ tomt for barnehageutbygging i nærheten

Blindernveien 6 er i dag en parkeringsplass på sydsiden av Blindernveien, noen steinkast fra Vestre Aker Skogen. Tomta er under omregulering og fremstår som klar for utbygging. Undervisningsbygg, Opplysningsvesenets fond og NRK ønsker å regulere tomte for bygging av kontorbygg m.v. på i alt 14.900m<sup>2</sup>. En utbygging av slike dimensjoner vil føre til ytterligere trafikk og fremmedparkeringsplasser i nærområdet og transformere denne delen av Blindernveien til en skyggefull korridor. Den aktuelle tomte har adkomst fra Blindernveien som nylig er blitt oppgradert med nye fortau og sykkelsti, og er derfor godt egnet som adkomstvei for barnehage. Tomte egner seg godt for barnehageformål. Det vil gjøre mindre skade på nærområdet enn en utbygging i Vestre Aker Skogen.

Jfr. *Omsorgsbygg*: "OBY synes i likhet med bydelen, det ville være svært interessant å bruke deler av tidligere vegareal ved Blindernveien 6, felt A og B til barnehage. Det kan gi muligheter for store mer byomfattende barnehagegrep, - som vil kunne gi nyttige tilskudd/barnehageplasser til flere bydeler." (17.11.2008 - Bjørn Brekke, prosjektleder, Omsorgsbygg Oslo KF)  
Jfr. *Bydel St. Hanshaugen*: "Bydelen mener at det også bør ses på muligheten for etablering av barnehage på det området ved Blindernveien som foreslås regulert til kontor/offentlige bygninger og boliger" (11.03.2008 - Saksbehandler: Elin Løvseth)

### Også andre lokale grupper/organer går imot barnehageutbygging i Vestre Aker Skogen

Vi viser til at også Akersborg Vel på sitt årsmøte har gjort vedtak hvor de støtter Blindern Vels arbeid i denne reguleringsaken for Sognsveien 8. Vi har videre notert oss at Menighetsrådet i Vestre Aker Kirke og Naturvernforbundet Oslo Nord også motsetter seg omreguleringen.

For Blindern Vel

Bjørn Jensen

Svein Mossige

Unni Eriksen

Leder

Kasserer

Styremedlem

Kopi pr. e-post:

Bydel Nordre Aker  
Bydel St. Hanshaugen  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Byantikvaren i Oslo  
Menighetsrådet i Vestre Aker kirke  
Naturvernforbundet



Naturvernforbundet Oslo Nord  
Boks 342 Sentrum  
0101 OSLO

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	9 JAN 2009	Avskv.
Sak: 08/501	Dok. 8	Oslo, 6. januar 2009
Arkivkode 174		

Heggelund og Koxvold AS Arkitekter MNAL  
Inkognitgt. 36  
0256 OSLO

**Sognsveien 8, gnr/bnr 47/64 og 44/196**  
**Høringsuttalelse i forbindelse med varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid**

Naturvernforbundet Oslo Nord er motstander av forslaget fra bydel St.Hanshaugen og Oslo kommune ved Omsorgsbygg om å omregulere deler av Vestre Aker-skogen til barnehage.

Grønn Rute (turvei B9) som er en del av det overordnede turveisystem, går gjennom Vestre Aker-skogen. Planforslaget om å bygge en barnehage i skogen strider mot retningslinjene for det overordnede turveisystem på flere sentrale punkter.

I henhold til Grøntplanen bør den grønne korridoren rundt Grønn Rute være minimum 30 meter bred. Grøntplanen fremhever også viktigheten av at det langs turveiene finnes grønne lunger av en viss størrelse med jevne mellomrom av hensyn til flora og fauna.

En barnehage i Vestre-Aker-skogen vil ødelegge det grønne preget og opplevelsen av å ferdes i en skog. Alle alternativer for plassering av barnehage med lekeareal vil medføre en betydelig innsnevring av grøntkorridoren, og vil avskjære viktige forbindelser i form av stier gjennom skogen, forbindelser som i dag er meget benyttet og som letter fremkommeligheten for fotgjengere og turgåere på tvers av bilveisystemene i området:

1. Sti mellom Grønn Rute og Hasselhaugveien - en viktig forbindelse til Universitetet på Blindern.
2. Den opprinnelige turstien mellom Sognsveien og Blindernveien, som fremdeles er svært mye brukt. Grønn Rute er lagt i utkanten av skogen. Disse to turveiene/stiene kompletterer hverandre.

I mulighetsstudien pkt.33.3 "Biologisk mangfold" står følgende:

"Området utgjør sammen med Vestre Aker kirke en viktig viltbiotop i et ellers sterkt bebygd område. Her er det mange gamle trær som er viktige elementer for mange arter". Videre står det imidlertid at det på selve tomten ikke er registrert "noe spesielt".

Vi oppfordrer Oslo kommune til å foreta biologiske undersøkelser i området, med tanke på mulig sårbare eller rødlistede arter. Uansett funn, er det imidlertid viktig å respektere skogens egenverdi og viktige funksjon som en fredelig grønn lunge i et ellers travelt og trafikkbelastet område. Vestre Aker-skogen er et høydepunkt langs Grønn Rute!

Naturvernforbundet ser med stor bekymring på at Grønn Rute ødelegges av stadig nye byggeprosjekter, og vil ta initiativ til at turveien reguleres på hele strekningen i henhold til intensjonen i Grøntplanen.

for Naturvernforbundet Oslo Nord  
Elin Tyse  
Anne Berit Bergo



## OSLO OG OMLAND FRILUFTSRÅD

Samarbeidsorgan til behandling av spørsmål som berører friluftsliv og naturvern, herunder sikring og bruk av friluftsområder i Akershus, Buskerud, Oppland og Oslo.

Kontor: Storgata 28, 0184 Oslo, Post: Postboks 8896, Youngstorget, 0028 Oslo  
Tlf. 22 17 84 00, Fax 22 17 84 01 • E-mail: oofoslo@online.no

Vår ref.: 2.75.73.02/IBG

Heggelund og Koxvold AS Arkitekter MNAL

Oslo, 8.januar 2009

Kopi: Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen  
Bydel St.Hanshaugen  
Omsorgsbygg Oslo KF  
Naturvernforbundet Oslo Nord  
Nettverk for Grønne lunger  
Den Norske Turistforening, Oslo og Omegn  
Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo

### **VEDR REGULERINGSARBEID FOR SOGNSVEIEN 8**

Oslo og Omland Friluftsråd (OOF) viser til tilsendt saksinformasjon.

OOF har forståelse for bydelens dilemma i forhold til mål/krav om full barnehagedekning. Oslo har som kjent sterke begrensninger på sine utbyggingsmuligheter i forhold til det voksende innbyggertallet. Foreliggende forslag er ikke uproblematisk da ny barnehage er tenkt lokalisert på et område som i dag reelt sett er et friområde. Som Oslo kommune understreker i sin Kommuneplan 2008 "Oslo mot 2025" skal byens grøntområder bevares. Det er i så måte uheldig å omdisponere et friområde til byggeområde slik det her er gjort og OBY oppfordres til å finne en alternativ plassering.

OOF vil også be om at det tas hensyn til turvei B9, slik at eventuelle omdisponeringer ikke hindrer, men fremmer turmulighetene i tråd med kommunens sektorplan for friluftsliv – turveier 2009-2012. Det gjøres også oppmerksom på eldre trær innen planområdet som bør bevares, jmfør Friluftsetatens naturdatabase.

Dersom det kommer til en utbygging er det helt sentralt at allmennheten sikres tilgang, både til gjenværende grøntarealer og til barnehagen etter stengetid. Det bør bl.a. settes opp skilt som ønsker barn velkommen i det tidsrommet barnehagen ikke benyttes. Grunnen til dette er at inngjerdede barnehager automatisk får et privat preg dersom det ikke tas grep for det motsatte. Dette er uheldig fordi det fører til dårlig utnyttelse av lekearealer.

OOF ønsker også å minne om Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og dennes krav om fremskaffing av tilfredsstillende erstatningsareal ved omregulering av områder som er i bruk til lek. Arealregnskapet må gå opp på overordnet nivå i bydelen, slik at omdisponerte grøntarealer erstattes av andre.

Med vennlig hilsen

Asbjørn Olsen  
Generalsekretær

Inga Berge de Gálvez  
Førstekonsulent

*Godkjent og elektronisk ekspedert*

Hasselbakken Boligsameie  
 v/formannen Ellen S. Solem  
 Hasselhaugveien 9 A  
 0851 Oslo

Oslo, 27. februar 2008

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff §		Avskv.
	28 FEB. 2008	
Sak 08/501	Dok. 1	
Arkivkode	174	

Oslo Kommune  
 Plan- og Bygningsetaten  
 Postboks 364, Sentrum  
 0102 Oslo

### Sognsveien 8 - Vestre Aker Skogen.

Styret i Hasselbakken Boligsameie har kommet undervær med at Omsorgsbygg visstnok skal ha overtatt vår nabo-eiendom Sognsveien 8 (10) fra Gravferdsetaten. Videre at Omsorgsbygg har planer om å utnytte arealet til barnehage - 8 eller 4 avdelinger.

En slik utnyttelse av eiendommen forutsetter endret reguleringsplan.

Vi forutsetter, som nabo, at vi blir varslet når et slikt forslag foreligger.

Vi vil allerede nå meddele at vi vil motsette denne type regulering bl.a. av følgende grunner:

1. Naturvern - skogen på området, bl.a. svartor.
2. Vern om "grønne lunger til byfolket" - Ref.: Oslo kommunens egen informasjonsavis februar 2008 med ref. til: Grøntplanen for Oslo, - vedtatt 15/12-93 osv.
3. Trafikkforholdene: Tilkjøring via Hasselhaugveien. En smal og vanskelig tilkjøringsvei for eksisterende beboere som har maksimal belastning pr. idag. Med ytterlig trafikkbelastning morgen og ettermiddag, og ikke minst enda mer parkering i en trang gate, vil dette bli en vanskelig vei å kjøre i og en umulig vei for fotgjengere trafiksikkerhetsmessig - barn og eldre spesielt, samt skole-ungdom til Marienlyst. Dessuten vil støy og støv bli en uholdbar miljøbelastning for beboerne som blir berørt i Hasselhaugveien.
4. Rusmiddel-etaten disponerer eiendommen som grenser til den aktuelle utbygningstomten i Vestre Aker Skogen. Det kan neppe sies å være "optimalt" å bygge en barnehage, når man har rehabilitering for rusmisbrukere som nærmeste nabo.

5. Såvidt vi vet, er det tilnærmet full barnehagedekning i Nordre Aker. Se Nordre Aker Budstikke 7/2 vedrørende dette emnet, der også er omtalt utvidelsen av barnehager i Bydel Nordre Aker. Det bemerkes også at det ble åpnet en helt ny barnehage - hjørnet Sognsvn./John Colletts allé sommeren 2007.

Aftenposten Aften 13/2 - 08: Nytt fra bydelene: Vurderer barnehage på ubrukt tomt i Blindernveien 19 !

6. Gravferdsetaten sikret seg dette området i sin tid, da med begrunnelse av at det var liten gravlundsdekning i Oslo, spesielt i sentrum og for oss som bor i området. Vi kan ikke se at de argumentene skulle være endret idag, enn si at behovet for gravplasser har blitt mindre. På dette punktet viser vi til Menighetsrådet i Vestre Aker's innspill og argumenter om saken.

7. Gravferdsdirektør Margaret Eckbo har noen insigelser på hvorfor tomten ikke ansees egnet som kistegravlund:

- 1). Skråningen ned fra kirken er for bratt for gravfølge og kiste.  
Vi mener : Området er velegnet som urnelund.
- 2) Grønn rute skiller områdene.  
Vi mener: Flere gravlunder har slik asfaltert vei for å få plass til begravelsesbiler.
- 3) Skogholt med vernet svartor må holdes utenfor.  
Vi mener: Den vernede svartor kan bevares med urnelund.  
Det blir vanskeligere med barnehage.
- 4) Restområdet for lite og anleggskostnader vil være uforholdsmessig store.  
Vi mener: Området er 10.403 m<sup>2</sup> i tillegg til eksisterende gravlund. Vil anleggskostnader bli mindre et annet sted ?  
(Hvis det i det hele tatt kan skaffes).

Vi ber om bekreftelse på mottagelsen av vårt brev.

Med vennlig hilsen  
Styret i Hasselbakken Boligsameie

  
v/Ellen S. Solem

Kopi sendt: Naturvernforbundet Oslo Nord, Vestre Aker Menighetsråd, Kirkelig Fellesråd i Oslo, Bindern Vel, Omsorgsbygg Nordre Aker Bydel, Bydel St. Hanshaugen, Gravferdsetaten.

Vedlegg 8



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for områdeutvikling

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. S	26 MAI 2008	Avskv.
Sak 08/501	DKR. 2	
Arkivkode 174		

Se adresseliste

Dato: 23052008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200805902-4  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Stig Hagelid Fjeldstad

Arkivkode: 512.1

## SOGNSVEIEN 8, ULLEVÅL – INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELENE, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Plan- og bygningssetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Da innsyn i saksdokumenter over Oslo kommunes konsernnett ennå ikke er operativt for alle etater, vedlegges planinitiativet denne e-posten.

Planinitiativet har saksnummer 200805902.

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetatens føringer for området.

Vi ber bydelen spesielt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage.

Som svar på denne e-posten ber vi om bydelens tilbakemelding – 2 alternativer:

- "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"
- "Har følgende bemerkning": Kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv.

Tilbakemelding sendes innen 11062008. Plan- og bygningssetaten kan ikke avvente uttalelser som ikke overholder fristen. Sene uttalelser vil derfor ikke være del av beslutningsgrunnlaget ved område- og prosessavklaringen, men vil bli overlevert forslagsstiller i oppstartsmøtet.

Ved tilbakemelding må saksnummer oppgis i emnefeltet. Svaret må sendes per e-post til:  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no).

Vedlegg: Planinitiativ

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 1, Barnehage

Stig Hagelid Fjeldstad  
saksbehandler

Likelydende brev sendt til:

Bydel Nordre Aker, Postboks 4433 Nydalen, 0403 OSLO, [postmottak@bna.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bna.oslo.kommune.no)

Bydel St.Hanshaugen, Postboks 6999 St. Olavs plass, 0130 OSLO, [postmottak@bsh.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bsh.oslo.kommune.no)



Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 1, Barnehage  
Internett:  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

Planid: 1195

Sognsveien 8

**Oppdragsgiver**

Firma:	Omsorgsbygg Oslo KF	Telefon:	23488000
Kontaktperson:	Per Korneliussen	Mobil:	
Adresse:	Pb. 2273 Solli	Poststed:	Oslo
Postnr:	0201	Telefax:	
E-post:	postmottak@oby.oslo.kommune.no		

**Konsulent**

Firma:	Heggelund & Koxvold AS	Telefon:	22123600
Kontaktperson:	Geir Hoff	Mobil:	22123627
Adresse:	Inkognitogt. 36	Poststed:	Oslo
Postnr:	0256	Telefax:	
E-post:	hk@hkark.no		

**Planområdet****Adresse:** Sognsveien 8**Eierforhold:**

Gnr	Bnr	Hjemmelshaver
47	64	Oslo kommune
44	196	Oslo kommune

**Planområdets størrelse:** 6200 m<sup>2</sup>**Intensjoner:****Hva er hovedpunktene i forslaget? Hva antas å utløse planbehovet?**

Tomtene er regulert til spesialområde-gravlund, g/s-vei og friområde. Dagens regulerte spesialområde er ikke tatt i bruk til gravlund. Man ønsker seg en transformasjon av deler av eiendommene, med det mål at bydelen skal få et nytt barnehagebygg med tilhørende uteområder, da eiendommene har et stort potensial for barnehageformål. Planbehovet utløses for å oppnå bedre barnehagedekning i Oslo kommune, bydel St.Hanshaugen. Man ønsker seg en permanent løsning på 4 avd./baser.

**Antatt plantype:** Reguleringsplan**Reguleringsformål:** Byggeområde for offentlig bygning**Utfyllende kommentarer om underformål eller fordeling av formål:**

Det er ønskelig å få omregulert 47/64 til byggeområde for barnehage, jfr. mulighetsstudiets alt. 4. Resterende del av eiendommen i nordøst foreslås regulert som spesialområde friluftsområde (buffer mot Sognsvn.). Det bør/må vurderes om 44/196, som fremstår som det mest ideelle lekeområdet for hele området. Sønn sett vil en avklaring på om dette burde inngå i tomten eller omreguleres til friområde som kan brukes, tas opp til diskusjon. Områdene regulert til g/s-vei og friområde foreslås opprettholdt.

**Utnyttelse**

Barnehage: BYA i overkant av 350 m<sup>2</sup>. %-BYA i forhold til ny tomt ca. 17,5%. Bygg i 2 etasjer. Det vises til mulighetsstudiets alt. 4.

**Overordnede planer****Antas planinitiativet å være i konflikt med overordnede planer? Nei****Beskriv i såfall hvilke og eventuelt hvordan:****Konsekvensutredning****Antas planinitiativet å falle inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning**

**etter Plan- og bygningsloven?**

Nei

**Kommentar:**

**Spesielle forhold**

Vurdering omkring kapasiteten for barnehagedriften må vurderes på grunnlag av de hensyn og aspekter som diskuteres nærmere i mulighetsstudiet. Vurderinger omkring hvilke arealer man ønsker å innlemme i barnehagedriften og hvilke man ønsker å beholde utenfor, mao. en grundig vurdering av hva man ønsker å bruke området til. Prosjektet som helhet fremstår som et omfattende arbeid. Atkomst og leveringssituasjonen må vurderes nøye. Registrering og vurdering omkring tomtens vegetasjon vil kreve en del arbeid.

**Vedlegg**

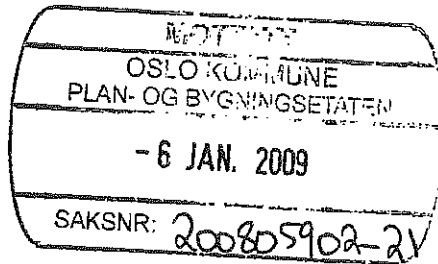
**Filnavn**

Mulighetsstudie Sognsveien 8 barnehage.pdf

1195@128558276680937500.xml



Vedlegg 9.



Velle Espeland  
Hanne Karen Heiberg  
Nils Tollers vei 10B  
0851 OSLO

Heggelund og Koxvold AS Arkitekter MNAL  
Inkognitogata 36  
0256 OSLO

Oslo, 5.1.08

Kopi til Plan- og bygningsetaten,  
P.b. 364 Sentrum  
0101 OSLO

**Ad Varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid for gbnr 47/64 og 44/196,  
Sognsveien 8 – Oslo kommune. - "Vestre Aker skogen".**

#### **Lokalt viktig naturtype.**

Området som er foreslått omregulert, er et ca 10 mål stort område skjernet av Kalvehaugen i øst og villabebyggelse i vest, og for det meste bestående av fritt voksende løvskog, med noe innslag av eldre plantet gran. Området er karakterisert som lokalt viktig mht til naturtype iflg. naturbasen.no. (Direktoratet for naturforvaltning : <http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/>)

#### **Rikt fugleliv og sammenhengende edelløvskog.**

Blandet løvskog er den mest artsrike av skogstypene vi har i Norge med hensyn til planter og dyr. I det aktuelle området har vi telt minst 24 ulike fuglearter, inkl. stillits, dompap, kjernebiter, rødstrupe, gråsisik, bjørkefink, stær (rødlistet), flaggspett, hønsehauk (rødlistet) - i tillegg til de mer vanlige artene. Vegetasjonen er også mangfoldig, den henger dessuten sammen med gammel edelløvskog i området omkring - Kalvehaugen og hager med gamle, (registrerte) eiketrær og innslag av, hassel, alm, ask, kastanje, bjørk, hegg osv. Her er fremdeles ekorn, flaggermus og med jevne mellomrom besøk av rådyr. En grevling bodde her i flere år. (Dette er altså indre by i Oslo!)

#### **Sjeldent artsmangfold i indre by, naturtype under press.**

Slike områder som ikke er kultivert, forvaltet eller driftet med noen spesiell hensikt eller formål, er en naturtype under hardt press fordi de ofte er utsatt for en bit-for-bit- utbygging som reduserer og etterhvert utsletter artsrikdommen. Det er ganske enestående at et slikt område finnes i Oslos indre by, der grøntområder ellers er kultiverte parker, idrettsplasser eller opparbeidete friområder.

#### **Turvei og rekreasjon for store og små.**

Området er også viktig som turvei og rekreasjonsområde. Hit har flere barnehager jevnlig utflukter, det er kort "reisevei", og det oppleves nok som en ganske stor skog uten støy i et område omgitt av mye trafikk.

Grønn rute en opparbeidet og flittig benyttet tur- og sykkelvei som går gjennom området. Dessuten går det en sti der, som mange benytter til tross for at den er både sølete og bratt. Det er svært viktig å opprettholde Grønn rutes kvaliteter som rekreasjons- og turvei. Gamle trær har en miljøkvalitet som naturopplevelse for innbyggerne i en stor by, som ikke lar seg kjøpe tilbake, når de først er borte.

#### **Kulturminner.**

For noen år siden ble det funnet jernslagget nederst på området. Dette ble registrert hos byantikvaren. Nå viser det seg også at det har dukket opp jernslagget i den gamle stien helt oppe ved skillet mellom de to bruksnumrene. Sannsynligvis skriver dette seg fra brenning av myrmalm fra det myrområdet som nå bare merkes som en fuktig, sølete dump.

#### **Behold området om friluftsområde.**

Vi ser det derfor som svært viktig å beholde dette området, særlig gbnr. 44/196, som det er, og derfor regulere det til friluftsområde. Vi trenger barnehager, men vi må ikke derfor ødelegge de siste små, grønne lungene som er igjen i byen. Vi bør her heller søke å beholde mest mulig av artsmangfoldet: vegetasjonstypene og fuglelivet, til glede for mange flere i strøket.

#### **Gravlund framfor barnehage.**

Subsidiært er det bedre å opprettholde regulering til gravlund (urnelund). Da vil området bli stelt som en park og en del av artsmangfoldet vil kunne opprettholdes, forutsatt at de gamle trærne bevares. Det er derfor å foretrekke framfor barnehage, som krever opparbeidet lekeplass, parkering, atkomstvei og bygninger.

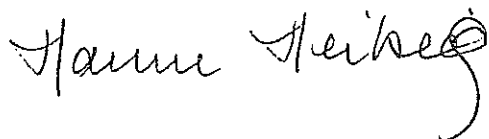
**Konklusjon: Området bør reguleres til friluftsområde, subsidiært friområde.  
Barnehageutbygging er det mest brutale inngrepet.**

Med vennlig hilsen

Velle Espeland



Hanne Heiberg



Tore Julsrud Berg  
Nils Tollers vei 10  
0851 Oslo

Oslo 04.01.09

**Kommentar til: Varsel om igangsetting av omregulering gbnr 47/64 og 44/196 Sognsveien 8 (Vestre Aker skogen).**

Viser til annonse i Aftenposten 08.12.08.

Jeg har følgende kommentarer:

Jeg ser primært at det planlagte reguleringsområde reguleres til friluftsområde av følgende grunner:

1. Biologisk mangfold

Det regulerte området består av tett vegetasjon og noe våtområde med et biologisk mangfold unikt for et så sentrumsnært område med edelløvsskog og ulike fuglearter. Det brukes allerede som leiområde av barnehager i nærheten og Marienlyst skole. Særlig nedre halvpart av området grensende mot Blindernveien 9 anses som verdifullt. Etter mitt syn er dette gode argumenter for å opprettholde området som friluftsområde uten endringer.

2. Kulturhistorisk verdi

Byantikvaren har registrert jernslag i området på grensen ned mot Universitetet (Blindernveien 9). Jeg har imidlertid funnet rikt med jernslag langs hele stien gjennom skogen også i det øvre bruksnr. 47/64.

3. Jeg ser at behovet for barnehageplasser er stort, men er av den oppfatning at andre allerede opparbeidede områder er bedre egnet slik som et stort tomteområde i Ullevålsveien 116 med gode tilkomst- og parkeringsmuligheter.

4. Sekundært vil utbygging av gravlund være mindre ødeleggende for biologisk mangfold enn barnehage.

Vennlig hilsen

Tore Julsrud Berg

Kopi: Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren



## Sognsveien 8, Ullevål Oppstartsmøte

Forslagsstiller: Omsorgsbygg Oslo KF  
Konsulent: Heggelund & Koxvold AS  
Bydel: St. Hanshaugen  
Gnr./bnr.: 47/67, 44/196

Saksnummer: 200805902  
Dokumentnummer: 19  
Saksbehandler/team: Stig Hagelid Fjeldstad/OP1B  
Dato: 19.11.2008

### Konklusjon ved område- og prosessavklaring Planforum, 22.10.2008:

Sakstype:	Reguleringsplan
Rammeavklart:	Nei
Kategori:	Middels kompleks
Nivå for neste avklaring:	Planforum

#### Vurdering av utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planinitiativet faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

#### Prosess

- Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale planinitiativet. Dersom forslagsstiller likevel ønsker å gå videre med forslaget vil etaten utarbeide alternativ med den hensikt å sikre området som friområde og del av turvei B9, andre gangforbindelser samt tett vegetasjon i området.

#### Etatens føringer for området

Plan- og bygningsetaten viser til nedenstående vurdering, og mener planinitiativet vil være i betydelig konflikt med føringene i kommunedelplan for grøntstrukturen i Oslo, og anbefaler ikke planforslaget.

Forslaget ligger i et område som inngår i grøntstrukturen og inneholder en lenke av turvei B9 Marienlyst-Ullevål sykehus-Voldsløkka. B9 er kategorisert som G og Sy i grøntplanen. Kategori G er gitt følgende føringer: "turveiens rolle som en økologisk viktig grønn korridor ivaretas spesielt, blant annet ved at turveien blir så bred som mulig og ved at det legges vekt på vegetasjon i turveien. Det bør utvises en restriktiv holdning til innsnevring av turveiarealet. Dersom det er mulig bør det tilstrebes en bredde på den grønne korridoren på minst seksti meter." Hele strekningen mellom Blindernveien og Sognsveien ligger i en bred korridor på mellom tretti og hundre meter. Det er tett vegetasjon i deler av området. I sørøstre deler av området er det registrert tregrupper med biologisk mangfold. Hele korridoren danner en unik lenke av B9 som i dag allerede ivaretar føringene som er beskrevet i retningslinjene for økologisk viktig korridor. For kategorien Sy er det gitt følgende føring: "Turveien samordnes med hovedsykkelveinettet". Dette er ivaretatt gjennom regulering av gang- og sykkelvei gjennom området i 2004. Det viste planforslaget innebærer i alle alternativer at barnehagen med lekeareal representerer en betydelig innsnevring av turveien som utgjør grøntforbindelsen mellom Sognsveien og Blindernveien nord for turveien. Det viste fotavtrykk sammen med behov for solinnfall på utearealet vil kreve trefelling, drenering og tilrettelegging på et større område og vil medføre at den grønne preget og skogopplevelsen ikke vil



bestå. PBE konstaterer at forslaget ikke er i tråd med retningslinjene for det overordnede turveissystemet på flere sentrale punkter og vil redusere områdets naturverdier.

Plan- og bygningsetaten viser til alternativ lokalisering av barnehage syd for Blindernveien og utarbeidet mulighetsstudie samt pågående avklaring. Mulighetsstudiet viser at dette alternativ både kan rydde i uaktuell veiregulering, sikre areal for barnehageformål og en manglende lenke for turvei B9 mellom Blindernveien og Marienlyst.

(Slutt på konklusjon)

### **Planstatus**

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

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

#### Gjeldende overordnede planer

*Kommuneplan 2008* har som visjon at Oslo skal være blant de mest innovative byene i Europa og gi rom for kreativitet og verdiskaping. Oslo skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Oslo skal være en av verdens mest miljøvennlige byer. Fjorden og Marka gir Oslo et blågrønt preg som skal bevares og styrkes. Visjonen skal realiseres blant annet ved at det sikres areal til barnehager og andre servicefunksjoner, boliger, rekreasjons- og friområder og en miljøvennlig transportinfrastruktur.

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

*KDP-8 Grøntplan for Oslo Området* er markert som gravplass, turvei B9 fra Torshovdalen til Blindern går over planområdet.

*KDP-10 Gravplasser 2.1.94* Området er avmerket som gravplassareal.

#### Gjeldende regulering:

Spesialområde – gravlund, S-3259, 18.9.91

Gang-/sykkelvei, S-4086, 26.05.2004, nylig gjennomført og sikrer grønn rute gjennom planområdet.

#### **Andre etaters tilbakemelding**

Bydel St. Hanshaugen viser til vedtak i sak i bydelsutvalget i mai 2008. Bydelsutvalget uttalte her følgende: Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren bestille utarbeidelse av forprosjekt for etablering av barnehage i Sognsveien 8, i henhold til mulighetsstudiets alternativ 4".

Gravferdsetaten minner om reguleringsstatus og peker på at området av flere grunner har vist seg å ikke være egnet til kirkegård og at en har stilt tomten til disposisjon for barnehageformål. Anbefaler alternativ fire, som vil være best egnet fordi ny bygning skjermes kirkegård fra barnehagens uteareal.

Friluftsetaten peker på at eksisterende friområde ikke berøres av forslaget. Anbefaler at område som ikke omreguleres til barnehage reguleres til friområde. Forslaget berører ikke områder som er registrert i naturdatabaser. Anbefaler alternativ fire.

Hafslund Nett AS har anlegg på området og vedlegger informasjon om el-anlegg og veibelysning.

Ruter AS mener det er svært viktig å ikke ha adkomst fra Sognsveien, fordi det kan redusere fremkommelighet for buss og trikk.

Helse- og velferdsetaten minner om krav til å undersøke forurenset grunn og tiltak mot radon. Områder nærmere Sognsveien enn 35 m kan ligge i rød støysone og er ikke egnet til støyfølsom virksomhet. Områder inntil 100 m fra Sognsveien ligger i gul sone. Det kreves støyfaglig utredning. Områder 50 m fra Sognsveien og 150 m fra Kirkeveien har stort sett god luftkvalitet.

Samferdselsetaten peker på at det er viktig å sikre trafikksikkerhet og minner om krav til parkering, byggegrenser, støy, avkjørsel, mulig krav om veiopparbeidelse. Mener at spørsmål om behov for fortau i Hasselhaugveien blir aktualisert. Det må utarbeides trafikkanalyse.

Vann- og avløpsetaten vedlegger kartutsnitt. Det må anlegges private stikkledninger til tiltaket.

Byantikvaren vil ikke motsette seg at Sognsveien 8 benyttes til barnehage, under forutsetning av at de grønne omgivelser rundt og nedenfor kirken bevares. Særlig eldre trær må bevares, også på barnehagens uteareal. Anbefaler alternativ to vil ha minst konsekvenser og anbefaler dette for bygningens plassering, men foretrekker bygning i to etasjer for redusere fotavtrykk. Vestre Aker kirke som er omgitt av grønne omgivelser og har høy bevaringsverdi og står på Riksantikvarens liste over verneverdige kirkebygg. Det kreves arkeologisk registrering.

Oslo Havn KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Trafikketaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

**Forslagsstiller er orientert om følgende (kryss av):**

- Forslagsstilleres rettigheter til å fremme planforslag etter pbl. § 30.
- Reguleringsforslag med forenklet saksbehandling (hvis aktuelt).
- Saksgang for neste fase.

**Forslagsstiller har mottatt følgende materiale (kryss av):**

- Kopi av uttalelser ved samråd.
- Avkrysset liste for varsling/innhenting av forhåndsuttalelser
- Avkrysset liste over aktuelle planfaglige tema
- Oppstartspakke 1: Saksmaler for planskisse – reguleringsplan/bebyggelsesplan *14.10.2011*
- Oppstartspakke 2: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan/bebyggelsesplan
- Oppstartspakke 3: Saksmaler for planforslag – mindre vesentlig reguleringsendring
- Oppstartspakke 4: Saksmaler for planforslag – reguleringsplan med forenklet saksbehandling

**Fremdrift**

Frist for innsendelse av forslag til program for planarbeidet (normalt 2 uker etter avsluttet høring):

Antatt tidspunkt for fastsetting av program for planarbeidet

...../.....-.....

(normalt 8 uker fra mottatt forslag til program for planarbeidet): ...../.....-.....  
Tidspunkt for innsendelse av planskisse/planforslag (stryk det som ikke passer): ...../.....-.....  
Tidspunkt for prosjektavklaring (fylles kun ut når det skal innsendes planskisse): ...../.....-.....  
Fremdrift avtales innen (hvis fremdrift ikke kan avtales i møtet): .S./..-09

**Forbehold**

Denne tilbakemeldingen fra Plan- og bygningssetaten bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet var til behandling.

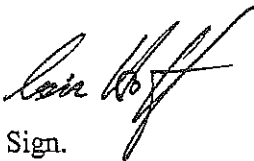
Dersom forslag til program for planarbeid/planskisse/planforslag ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, og det ikke er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, avsluttes saken.

Det bekreftes med dette at informasjon og materiale som beskrevet over er formidlet.

Oslo, den 19.11.08

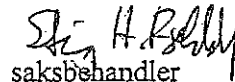
for forslagsstiller

Sign.



for Plan- og bygningssetaten

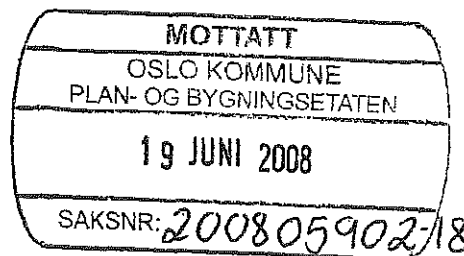
Sign.



Vedlegg 12



Oslo kommune  
Byantikvaren



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

Dato: 18.06.2008

Deres ref:  
200805902

Vår ref (saksnr):  
08/818

Saksbeh:  
Mathilde Sprovin, 23 46 02 64

Arkivkode:  
512-47/67

### 47/67 SOGNSVEIEN 8, ULLEVÅL - UTTALELSE TIL PROSESSAVKLARING

Vi viser til planinitiativ fra Plan- og bygningsetaten 23.05.2008 med invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for Sognsveien 8. Vedlagt saken følger Mulighetsstudie for Sognsveien 8.

Sognsveien 8 er i dag regulert til Spesialområde- gravlund, g/s-vei og friområde. Området er ikke tatt i bruk som gravlund, og det er nå ønske om å omregulere til Byggeområde for offentlig bygg. Videre er det planlagt å bygge en fire-avdelings barnehage på eiendommen. Det er i denne sammenheng utarbeidet et mulighetsstudie som skisserer fire alternativer for utbygging av tomta. Alternativ 1, 3 og 4 foreslår plassering av barnehagebygget i tomtas nedre del, i sørvest, nedenfor kirkens hovedinngang. Alt. 1 er planlagt i en etasje og har dermed et fotavtrykk på 700 m2. Alternativ 3 og 4 er tenkt som to-etasjes bygning med fotavtrykk på 350 m2. Alternativ 2 har samme fotavtrykk som alternativ 1, men er plassert på tomtas flateste parti, mot nordøst, nærmere Sognsveien.

#### Byantikvaren har følgende bemerkning til planforslaget:

Sognsveien 8 grenser inn mot Vestre Aker kirke. Denne ble oppført som sognekirke for Vestre Aker menighet etter tegninger av arkitekt Heinrich Ernst Schirmer i 1855. Kirken er en langkirke i nygotisk stil av upusset tegl med granittsokkel. Vestre Aker kirke ligger på en høyde, Kalvehaugen, og er omgitt av grønne arealer der det er anlagt kirkegård ned mot Blindernveien og det omtalte grøntområde mot nordvest i Sognsveien 8. Vestre Aker kirke står på Riksantikvarens liste over verneverdige kirkebygg.

Vestre Aker kirke ble anlagt på et område som ble kjøpt opp fra store Ullevål gård. Kirken var opprinnelig omgitt av landlige og grønne omgivelser. Området rundt er i løpet av 1900-tallet blitt bebygget. Til tross for dette er kirken fremdeles omgitt av grønne omgivelser med kirkegården ned mot Blindernveien og grøntarealet på nabotomta, Sognsveien 8. Etter Byantikvarens vurderinger er det viktig at dette opprettholdes. Vi er derfor opptatt av at en eventuell barnehageutbygging i Sognsveien 8 bevarer tomtas vegetasjon og gamle trær. Dette gjelder spesielt for tomtas nordvestre del.



Byantikvaren

Postadresse:  
Postboks 2094 - Grünerløkka  
0505 Oslo

Besøksadresse:  
Maridalsveien 3  
0178 Oslo

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



### Vurdering av alternativene:

Alternativ 1 og 3 griper i stor grad inn i eksisterende vegetasjon og bygningen foreslås plassert nedenfor "kirkebakken", hovedinngangen til kirka. Alternativ 4 er enda nærmere kirkebakken, men er noe mer skånsom med hensyn til vegetasjonen. Alternativ 2 er det alternativ som bygningsmessig medfører minst konsekvenser for kirka og omgivelsene, og vil i liten grad få konsekvenser for den eldre vegetasjonen.

Med henvisning til kommentarene ovenfor fraråder Byantikvaren alternativ 1, 3 og 4. Vi kan imidlertid anbefale alternativ 2. Det bør imidlertid utredes om også dette alternativet kan oppføres i to etasjer for å gi et mindre fotavtrykk.

### Arkeologiske forhold

Det er registrert automatisk fredete kulturminner og gjort arkeologiske funn i nærområdet til planområdet. I området mellom planområdet og teologisk fakultet i Blindernveien 9 er det nylig gjort funn av slagg som kan stamme fra forhistorisk jernutvinning eller smieaktivitet. I plenen foran Blindernveien 11 er det også nylig gjort funn av jern som stammer fra jernutvinning, samt påvist ansamling av kull. I John Colletts allé 1-3, om lag 300 meter nord for planområdet, befinner det seg et felt med gravhauger (ID 80128) fra jernalder. Videre mot nordøst fra John Colletts allé 1 befinner det seg flere enkeltliggende gravhauger med antatt datering til jernalder (ID 31868, ID 70421, ID 70423, ID 70424, ID 76643, ID 002035). Det befinner seg også et helleristningsfelt med til sammen 52 figurer ved kjemibygningen på Blindern (ID 76441), om lag 500 meter vest for planområdet.

Planområdet har tilknytning til gården Ullevål (gnr. 47). Gården hadde i norrønt navnet ~~Ullarhváll, sammensatt av genitiv av gudenavnet Ullr og våll, "avbrent mark"; eller hváll, avledet av hór, "høy".~~ I 1550-årene lå gården under bispestolen i Oslo.

Funn i nærområdet og tilknytning til kjent middelaldergård er viktige lokaliseringstiltak for forhistorisk bosetning. **Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 – undersøkelsesplikten, før det kan gis en endelig uttalelse i saken.** En arkeologisk registrering er et søk etter uregistrerte automatisk fredete kulturminner, og kostnadene betales av tiltakshaver, jf kml § 10. Registreringen omfatter hele planområdet, ikke bare områder hvor det er planlagt tiltak.

Tiltakshaver må bestille et økonomisk estimat for den arkeologiske registreringen. Bestillingen sendes [postmottak@bya.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bya.oslo.kommune.no) eller i brev til Byantikvarens postadresse, og en slik bestilling setter i gang planleggingen av arbeidet. Når det økonomiske estimatet er lagd, oversendes dette i brev til tiltakshaver sammen med et skjema som må fylles ut og returneres før registreringen kan påbegynnes.

Vi gjør oppmerksom på at en arkeologisk registrering bare kan gjennomføres når marka er snø- og frostfri. Byantikvaren gjennomfører hvert år mange registreringer, og tiltakshaver bes kontakte Byantikvaren så raskt som mulig for å få plass i vårt program.

Riksantikvaren må gi tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner, jf kml § 8. Hvis det blir gjort funn under registreringen, vil saken derfor oversendes Riksantikvaren for nærmere vurdering. Se våre nettsider [www.byantikvaren.oslo.kommune.no](http://www.byantikvaren.oslo.kommune.no) for mer informasjon om arkeologisk registrering, saksgang og lignende.

### Konklusjon

Vestre Aker kirke har høy bevaringsverdi. Byantikvaren vil imidlertid ikke motsette seg at nabotomta, Sognsveien 8, benyttes til barnehageutbygging. En forutsetning er imidlertid at de grønne omgivelser rundt og nedenfor kirken bevares. På bakgrunn av dette anbefaler vi alternativ 2 for plassering av barnehagen. Vi ber imidlertid om at det utredes om også dette alternativet kan oppføres i to etasjer for å gi et mindre fotavtrykk. Eldre trær bør bevares i tomtas nordvestre del, også der det er planlagt utearealer for barnehagen.

På bakgrunn av arkeologiske funn i nærområdet krever Byantikvaren en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 – undersøkelsesplikten, før det kan gis en endelig uttalelse i saken.

Med hilsen

  
Solveig Olaisen  
antikvar

  
Mathilde Sprovin  
antikvar