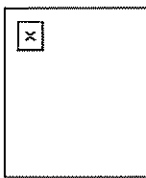


## Vedlegg:

### Innhold:

BU-sak 09/4	Årsberetning 2008 for bydel Sagene (se eget hefte)	
BU-sak 09/6	Høring vedrørende forslag til endringer til skilt- og reklameplan for Oslo	60
BU-sak 09/7	Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning Stavangergata 40 - Margarinfabrikken (byggetrinn 2)	96
BU-sak 09/11	Serviceerklæring for barneverntjenesten i bydel Sagene	214
BU-sak 09/12	Tiltaksplan for seniorpolitikk i bydel Sagene	218
BU-sak 09/13	Anmeldt tilsynsbesøk 17.12.08 ved Akerselva sykehjem og Sagenehjemmet 16.12.08. Årsrapporter for 2008.	224
BU-sak 09/14	Uanmeldt tilsynsbesøk 04.12.08 ved Kingosgate bo- og Rehabiliteringssenter	229
BU-sak 09/15	Uanmeldt tilsynsbesøk 04.12.08 ved Møllehjulet bosenter og Møllehjulet dagsenter for utviklingshemmede	231
BU-sak 09/16	Uanmeldt tilsynsbesøk ved Akerselva sykehjem 23.10.08 og Sagene sykehjem 30.10.08	233
BU-sak 09/17	Utnevnelse av representant til Sagene-Torshov Lokal Agenda 21	239



## Saksframlegg

Saksmappe:  
06/201

Saksbeh:  
Cato Johansen, 234 74068

Dato: 11 04 2006  
Arkivkode:  
500

### Saksgang

Utvalg	Møtedato
BYDELSUTVIKLINGSKOMITEEN	03.05.2006

## SKILT OG REKLAMEPLAN FOR OSLO - INNSTILLING TIL HØRINGSUTTALELSE

### Bakgrunn for saken:

Byrådsavdeling for byutvikling har initiert utarbeiding av en helhetlig plan med oversiktskart for omfang, plassering og utforming av reklame for å avløse og supplere dagens reklameregler. Initiativet kom som et resultat av arbeidet med "Vakker by – Handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur", samt den siste tids reaksjoner på reklamefinansierte tiltak som bysykler, nedstigningstårn og offentlige toaletter, herunder såkalte FSU'er (free standing units), som er frittstående reklamevitruiner. Plan- og bygningssetaten fremmer et forslag til en skilt- og reklameplan, inkludert retningslinjer og forslag til endring av vedtekt, for Oslo. Retningslinjene fremmes med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 ("Skjønnhetsparagrafen"). Ny vedtekt fremmes som erstatning for gjeldende vedtekt som etter endring av Plan- og bygningsloven ikke lenger er i samsvar med loven.

Det er nyttig å gjøre oppmerksom på at planen ikke omhandler reklame som man finner på kollektivtransportmidler, inne i bygninger, gateskilt, offentlige veiskilt osv. Den omhandler heller ikke såkalt løsfotoreklame, som er plakater, reklamebukker og annet. Disse omfattes av andre regelverk, herunder politivedtekter. Planen begrenser seg til tiltak som er melde- og søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven.

Bydelsadministrasjonen har påpekt overfor Plan- og bygningssetaten at det er uheldig at bydelene ikke får utvidet høringsfrist i viktige, politisk prinsipielle saker som denne. Det foreligger heller ikke grunnlag for en administrativ uttalelse da det ikke har vært arbeidet med temaet i særlig grad på tidligere tidspunkt.

### Saksframstilling:

#### Planforslagets hovedtrekk

Planen angir mål for Oslos skilt- og reklamepolitikk som går både på utforming og på saksbehandling av reklamesaker. Oslo har i dag et stort spekter av skilt- og reklametyper. Planutkastet drøfter mål og utfordringer knyttet til dette. Byens brukere og næringsliv er avhengige av informasjon om byens servicetilbud. Samtidig trenger beboere og besøkende skjerming fra reklame i visse sammenhenger. Byens arkitektur og gate- og byrom gir også premisser for hvor skilt og reklame kan tillates, og hvordan de kan utformes. Planforslaget søker å systematisere disse hensynene.

Planutkastet behandler 16 ulike permanente og midlertidige skilt- og reklametyper. Generelle bestemmelser om 1) lokalisering i byen, 2) plassering på bygning, 3) utforming og 4) belysning, skal bidra til et samordnet og mer dempet bilde av skilt og reklame. Det etableres fem områdetyper innenfor Ring 3 (Indre by) med ytterligere retningslinjer tilpasset områdenes karakter. Disse områdetypene er:

- Reklameområde XS (Sårbare områder)
- Reklameområde S (Boligdominerte områder)
- Reklameområde M (Områder med blandende funksjoner)
- Reklameområde L (Næringsdominerte områder)
- Reklameområde XL (Områder med høy nærings- og publikumsbruk)

Avhengig av områdenes næringstetthet eller arkitektoniske/rekreasjonsmessige sårbarhet har de ulike områdene ulik strenghet knyttet til skilt og reklame. I parker tillates bare skilt og midlertidige bannere knyttet til kultur- og idrettsarrangementer. På fire utvalgte knutepunkter tillates større reklameaktivitet hvis denne er i henhold til helhetlig skilt- og reklameplan for området (XL-områder). Nydalen er utpekt som ett av disse fire knutepunktene.

På grunn av framkommeligheten i byens smale gater, prioritering av skilting for stedlig virksomhet og byrommenes arkitektoniske kvaliteter frarådet Plan- og bygningsetaten reklame på frittstående monter og bymøbler. Det påpekes at dagens vitriner og montre er regulert gjennom privatrettslige avtaler, og planen vil ikke ha konsekvenser for disse så lenge avtalene gjelder. Samtidig anbefales det at stillasseil med skisser av planlagt nybygg/renoveringsobjekt kan ha mindre flater med reklame under anleggsperioden i M-, L- og XL-områder. Plan- og bygningsetaten mener dette kan være estetisk mer vellykket enn de presenninger og nett som ofte brukes på stillaser i dag.

#### Skilt- og reklametyper

Virksomhets/henvisningsskilt	Ikke reklame. Informasjon om og eksponering av den enkelte virksomhet. Bør derimot i likhet med reklame underordne seg stedlig arkitektur og egenart.
Fasadereklame	Kan vurderes på bygninger der det er lagt til rette for skilt- og reklamefelt.
Horisontale skilt	Vanlig skilttype. Bør samordnes og tilpasses hverandre innenfor den enkelte eiendom. Kan løses gjennom helhetlig skiltplan.
Vertikale uthengskilt og bannere	Utformes slik at de ikke dominerer fasaden, og høyden tilpasses fasadens oppdeling og detaljer.
Vindusfoliering	Kan være virkemiddel for eksponering av virksomhet. Heldekkende folie bør kun brukes der det av sikkerhetsmessige grunner er en nødvendighet.
Frittstående skilt	Henviser som regel til flere virksomheter i samme bygg. Må plasseres utenfor gangarealer og andre trafikkarealer.
Markiser med logo	Kan være et positivt tilskudd til gatebildet dersom fargebruk og tilpasning til vindu utføres i harmoni med bebyggelsen.
Gavlreklame	Gavlreklame kan være malt eller i form av boards/lyskasser. Reklameflaten må tilpasses gavlfalten, og ha skånsom belysning.

Takreklame/ gesimsreklame	Oslo har tradisjon for tak- og gesimsreklame enkelte steder i byen, og bør også kunne tas i bruk ved større byrom, åpne plasser og torg der de er synlige. Utformingen bør være transparent slik at takprofiler er synlige på dagtid.
Bevegelig reklame/ storskjerm	Relativt nye virkemidler hvor større flater bør forutsette en helhetlig plan for hvert område der dette ønskes etablert.
Reklame på inngjerding av uteservering	Bør ikke tillates. Fører til at inngjerdingen fremstår som et kompakt volum.
Frittstående elementer (FSU/vitriner)	Bør ikke tillates i den langsiktige skilt- og reklamestrategien for Oslo. Har i den siste tiden utviklet seg i forbindelse med reklamefinansiering av bysykler og offentlige toaletter. Dette begrunnes med at de gir ulemper i forhold til store lysflater, visuell ro i gatebildet og fremkommelighet. De stjeler også oppmerksomhet fra stedlige virksomheter.
Temporær reklame	Temporær reklame i form av vimpler, flagg, bannere og reklame på stillasseil bør tillates for å avlaste byrommet på bakkenivå. For stillasseil gis som forutsetning at reklameflaten kun utgjør en mindre del av flaten, og at seilet ellers viser det planlagte eller renoverte byggets ferdige fasade. Reklamens varighet må vurderes i forhold til plassering. Kommunen har ikke tidligere hatt en praksis på behandling av temporær reklame.

### Områdetyper

Bydel Sagene stort sett oppdelt i XS- og S-områder. Flere gater som Uelands gate, Bergensgata, Grefsenveien, Treschows gate m.fl. er markert som næringsdominerte områder langs hovedgater, som faller inn under bestemmelsene for M-områder. Vogts gate opp til Sandakersenteret er i tillegg markert som strøkgate under bestemmelsene for L-områder. Det gjør også idrettsanleggene på Voldsløkka.

*XS-områder* (i all hovedsak parker, fredete bygninger og områder med offentlig/allmennyttig formål) kjennetegnes av lavt næringsaktivitetsnivå, høy sårbarhet, prioritering av fellesskapsaktiviteter og estetisk ro. Disse skal skjermes mot reklame, men det tillates henvisningsskilt og navneskilt. Det kan også åpnes for temporær annonsering eller informasjon av kultur- eller idrettsarrangementer der dette skal finne sted med vimpler/flagg, vertikale og horisontale bannere i inntil 2 uker.

*S-områder* (boligdominerte områder) kjennetegnes av lavt til middels næringsaktivitetsnivå hvor boligfunksjonen dominerer. Her bør bruk av skilt og reklame begrenses, men virksomheter i boligområder skal ha mulighet til å eksponere seg med henvisningsskilt, fasadeskilt, horisontale uthengsskilt, foliering på vindu, frittstående skilt og markiser. Mindre reklame knyttet til den aktuelle virksomheten innenfor egne fasade- og vindusfelter i 1. etasje tillates også. Belysning av slik reklame skal ikke virke sjenerende for naboer. Temporær reklame som vimpler/flagg, vertikale og horisontale bannere i tilknytning til arrangementer og merkedager kan tillates inntil 2 uker, men bør ikke stenge vesentlig for sikten fra boliger.

*M-områder* (blandede funksjoner) kjennetegnes av områder med middels til høyt næringsaktivitetsnivå med en begrenset andel boliger. Flere hovedgater i Sagene har fått



denne betegnelsen. Disse områdene har i følge PBE en ”robust kapasitet” for skilt og reklametyper som henvisningsskilt, horisontale og vertikale uthengskilt, foliering på vindusflater, frittstående skilt, markiser med logo og gavlreklame (malt og boards med belysning). De bør også kunne tåle gesimsreklame og takreklame der det er historisk tradisjon for det. Av temporær reklame kan det tillates vimpler/flagg, bannere og reklame på stillasseil.

*L-områder* (næringsdominerte områder) kjennetegnes av høyt næringsaktivitetsnivå inkludert næringsområder med høy grad av estetisk og historisk sårbarhet samt bydelsvise arenaer for idrett og rekreasjonsaktiviteter. I bydel Sagene er gjelder dette Vogts gate til og med Sandakersenteret, samt idrettsanleggene på Voldsløkka. Strøkgater inneholder ofte høy tetthet av kulturminner og høyverdig arkitektur, men er samtidig blant de viktigste handelsområdene i indre by. Idrettsanlegg anses som selvstendige øyer i bystrukturen hvor det bør kunne aksepteres innadvendt reklame. I L-områdene gis det rom for eksponering både av stedlige virksomheter og andre virksomheter, og det inngår som en naturlig del av områdenes dynamiske utvikling. Skilt og reklame kan i slike områder gjennom gode estetiske løsninger bidra til vitalisering. Det tillates henvisningsskilt, fasadeskilt/reklame, uthengskilt, foliering på vindu, frittstående skilt, markiser, gavlreklame (malt og boards), gesimsreklame og takreklame. Skilt og reklame for bakenforliggende næring tillates over 1. etasje på fasadene forutsatt at disse tilpasses bygningens arkitektur. Gesims- og takreklame tillates ved åpne torg og plasser der slik reklame er synlig fra gatenivå. Reklame tillates vendt innover i idrettsanlegg dersom den ikke synes fra utsiden. Av temporær reklame tillates vimpler/flagg, bannere og reklame på stillasseil.

*XL-områder* (høy nærings- og publikumsbruk) kjennetegnes av meget høyt næringsaktivitetsnivå av stor regional betydning og med høy kollektivtrafikkdekning. Disse områdene er Oslo S, Majorstuen kollektivknutepunkt, Nydalen/Storo og Carl Berners plass. Et visuelt mangfold i disse næringsmessige tyngdepunktene bør kunne vurderes for utvidet reklame forutsatt at det utarbeidet helhetlige planer for dette. Hele spekteret av reklametyper bør kunne vurderes, også bevegelig reklame på boards, tavler, storskjermer og lignende.

#### Forslag til endring av retningslinjer for saksbehandling

Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) uttrykker hvilke tiltak som er unntatt saksbehandling. SAK § 5 nr. 4 gir kommunen anledning til å unnta andre mindre tiltak som ikke spesifikt er nevnt i SAK. I forhold til sakens tema er skilt inntil 3 m<sup>2</sup> og reklameinnretning inntil 1 m<sup>2</sup> unntatt krav om søknad eller melding i følge de retningslinjer som gjelder i dag. De må i tillegg være montert flatt på vegg og ikke være belyste. Unntaket gjelder ikke for bygninger som er fredet eller regulert til spesialområde bevaring. Plan- og bygningsetaten foreslår at man i tråd med ønske om forutsigbarhet, likebehandling og forenkling endrer retningslinjer i forhold til følgende alternativer:

Alt. 1: Skilt og reklameinnretninger plassert på 1. etasje unntas byggesaksbehandling

Alt. 2: Skilt og reklameinnretninger opp til størrelse som er søknadspliktig unntas byggesaksbehandling.

Alternativ 1 innebærer at alle tiltak som er plassert på 1. etasje blir unntatt krav om byggesaksbehandling, så lenge tiltakshaver følger de gjeldende retningslinjer. Dette betyr at

ett fasadeskilt, ett uthengskilt og ett frittstående skilt i nærheten av inngang pr. virksomhet (og pr. fasade) kan tillates oppført uten melde- eller søknadsplikt. Alternativ 2 innebærer at tiltak som i dag er meldepliktige blir unntatt byggesaksbehandling, og det vil være tiltakshaver som har ansvar for at retningslinjene blir fulgt. Dette utgjør skilt, reklameinnretninger og lignende inntil 6,5 m<sup>2</sup> montert på vegg, eller med høyde inntil 1,4 m montert frittstående på terreng.

Ellers videreføres krav til dokumentasjon for skilt- og reklameplasseringer som i dagens retningslinjer, og suppleres med krav til målsetting av illustrasjon, fotomontasje og fasadeoppriss.

#### Forslag til endring av vedtekt til Plan- og bygningsloven § 107

Bestemmelsene i gjeldende vedtekt til § 107 vil avløses av de ovenstående retningslinjene for plassering og utforming av reklame i Oslo, slik de hjemles i § 74 nr. 2 ("Skjønnhetsparagrafen"). Vedtekten blir erstattet av en vedtekt som viser til retningslinjene slik de foreslås i denne planen. Dette gjøres for å oppdatere vedtekten i samsvar med de siste lovendringer.

#### Bydelsadministrasjonens vurdering av planforslaget

Bydelsadministrasjonen mener at målsettingen med en helhetlig plan for plassering og utforming av reklame er god. Områdeinndelingen kan fungere godt som veileder for tiltakshavere og saksbehandlere. Administrasjonen har derimot enkelte bemerkninger til hvordan dette er gjort.

Bydelsadministrasjonen er tilfreds med at store deler av bydelen er definert som bolig- og sårbarhetsområder (XS og S), og dermed søkes skjermet mot dominerende reklame. Det påpekes derimot at Iladalsparken og helst også den bevaringsregulerte bebyggelsen må markeres som XS-område. Flere bevaringsområder bør også inngå i XS-kategorien, slik som deler av Maridalsveien hvor det er høy andel av bevaringsverdige/fredete bygninger (Ila/Mølla-området). Det vises til at bydel Sagene har mange bevaringsverdige bygninger, og at mange av disse ikke er sikret formelt. Bevaringsverdig bebyggelse bør derfor i utgangspunktet vurderes i henhold til bestemmelser for XS-områder og i samråd med Byantikvaren.

Det stilles spørsmål ved vurderingen av hvilke hovedgater (eller deler av disse) hvor M-områdenes bestemmelser skal gjelde. Treschows gate, Stavangergata samt deler av Bentsebrugata og Hans Nielsen Hauges gate er dominert av boligfunksjoner uten næring i særlig grad, og andelen boliger kan dermed ikke sies å være "begrenset" slik M-kategorien forutsetter.

M-kategorien tillater i utgangspunktet gesims- og takreklame mot torg og plasser. Slike steder kan i følge kartet være for eksempel Advokat Delhis plass, Sagene kirke/Gråbeinsletta, Nordpolen, krysset Vogts gate/Bentsebrugata og andre virksomme eller potensielle torg og møteplasser. Bydelsadministrasjonen viser til pågående arbeid med kommunedelplan for torg og møteplasser, og mener at å tillate ekstensiv reklame på slike steder er i strid med intensjonen om å skape gode møteplasser. XS- og S-kategoriens intensjoner om estetisk ro bør gjøres gjeldende også for torg og møteplasser.

Nydalen/Storo-området som er foreslått som XL-område (vel og merke med krav om helhetlig reklameplan) ligger delvis innenfor bydel Sagene. I planforslaget legges det vekt på utviklingen av Nydalen/Storo som et tungt regionalt næringsområde. Bydelsadministrasjonen vil derimot påpeke at Nydalen også har en større boligvekst enn det som opprinnelig var intensjonen med områdeutviklingen, og at konsekvensen av dette bør vurderes.

XL-områder foreslås åpnet for nyere reklameteknologi som bevegelig reklame i form av storskjermer og annen lyd- og bildereklame. Bydelsadministrasjonen vil advare mot slike virkemidler som tar mye oppmerksomhet på offentlige steder. I sin mest ekstreme form kan lyd- og bildereklame (som for eksempel laserbelysning) av mange oppfattes som visuell og lydmessig forurensing.

Når det gjelder forslag til retningslinjer for saksbehandling vil bydelsadministrasjonen påpeke at det i utgangspunktet er positivt at regelverket søkes forenklet. Det vises derimot til de regler som gjelder for løsfotreklame, som ikke omfattes av plan- og bygningsloven, men hvor vedtektene som gjelder for disse stadig brytes uten at kommunen har ressurser til å følge opp disse bruddene. Det samme ser bydelsadministrasjonen kan bli problemet med de foreslåtte retningslinjene, som det altså i større grad enn i dag forutsettes at tiltakshaver selv følger opp. Bydelsadministrasjonen er derfor kritisk til alternativ 1. Alternativ 2 vil kunne anbefales, men med en tilleggsbestemmelse om at det da skal foreligge en helhetlig skiltplan for eiendommen/bygget (jf. for eksempel bestemmelsene om loftsutbygging for Torshovkvartalene).

#### **Forslag til vedtak:**

1. Bydel Sagene er positive til en helhetlig plan for plassering og utforming av skilt og reklame som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det oppfordres i tillegg til at det vurderes hvorvidt øvrig reklame som forvaltes av andre lovverk kan omfattes av dette forslaget (spesielt løsfotreklame).
2. Det er flere områder som reguleringsmessig ikke har vernestatus, men som allikevel må anses som sårbare områder. XS-kategorien bør derfor omfatte flere områder enn det som er markert på kartet, verneverdig bygningsmiljø i Ila/Møllaområdet. Iladalsparken må også markeres som XS-område, i kraft av å være friområde.
3. Det vises til at bydel Sagene har mange bevaringsverdige bygninger, og at mange av disse ikke er sikret formelt. Bevaringsverdig bebyggelse bør derfor i utgangspunktet vurderes i henhold til bestemmelser for XS-områder og i samråd med Byantikvaren.
4. Treschows gate, Stavangergata samt deler av Bentsebrugata og Hans Nielsen Hauges gate er dominert av boligfunksjoner uten næring i særlig grad, og andelen boliger kan dermed ikke sies å være "begrenset" slik M-kategorien forutsetter. Hele eller deler av slike gater bør derfor ikke inngå i M-kategorien.
5. Bydelen viser til pågående arbeid med kommunedelplan for torg og møteplasser, og mener at å tillate ekstensiv reklame (spesielt tak- og gesimsreklame) på slike steder er i strid med intensjonen om å skape gode møteplasser. XS- og S-kategoriernes intensjoner om estetisk ro bør gjøres gjeldende også for torg og plasser. Tak- og gesimsreklame bør ikke utvides ut over de områdene/bygningene som har tradisjon for dette.
6. I planforslaget legges det vekt på utviklingen av Nydalen/Storo som et tungt regionalt næringsområde. Bydelen vil derimot påpeke at Nydalen også har en større boligvekst enn

det som opprinnelig var intensjonen med områdeutviklingen, og at konsekvensen av dette bør vurderes.

7. XL-områder foreslås åpnet for nyere reklameteknologi som bevegelig reklame i form av storskjermer og annen lyd- og bildereklame. Bydelen vil advare mot slike virkemidler som tar mye oppmerksomhet på offentlige steder. I sin mest ekstreme form kan lyd- og bildereklame (som for eksempel laserbelysning) av mange oppfattes som visuell og lydmessig forurensing. Slike virkemidler bør derfor begrenses kraftig.
8. Når det gjelder forslag til retningslinjer for saksbehandling vil bydelen påpeke at det i utgangspunktet er positivt at regelverket søkes forenklet. Det vises derimot til at retningslinjer for reklame har vist seg å være vanskelig å håndheve, og dette kan forsterkes gjennom større eget ansvar for tiltakshavere. Bydelen er derfor kritisk til alternativ 1. Alternativ 2 vil kunne anbefales, men med en tilleggsbestemmelse om at det da skal foreligge en helhetlig skiltplan for eiendommen/bygget.
9. Bydel Sagene vil understreke at det er uheldig at bydelene ikke får utvidet høringsfrist i viktige, politisk prinsipielle saker som denne. Slike saker krever en nøye behandling, både administrativt og politisk, for at bydelene skal kunne bidra med en vurdering av lokale forhold.

## **BYDEL SAGENE**

Knut Egger  
bydelsdirektør

### **Trykte vedlegg:**

- Foreløpig kart over reklameområder iht. retningslinjer, "Skilt- og reklameplan for Oslo"

### **Utrykte vedlegg:**

**BYK- sak 06/22 SKILT OG REKLAMEPLAN FOR OSLO - INNSTILLING TIL HØRINGSUTTALELSE**

**Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

1. Bydel Sagene er positive til en helhetlig plan for plassering og utforming av skilt og reklame som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det oppfordres i tillegg til at det vurderes hvorvidt øvrig reklame som forvaltes av andre lovverk kan omfattes av dette forslaget (spesielt løsfotreklame).
2. Det er flere områder som reguleringsmessig ikke har vernestatus, men som allikevel må anses som sårbare områder. XS-kategorien bør derfor omfatte flere områder enn det som er markert på kartet, verneverdig bygningsmiljø i Ila/Møllaområdet Iladalsparken må også markeres som XS-område, i kraft av å være friområde.
3. Det vises til at bydel Sagene har mange bevaringsverdige bygninger, og at mange av disse ikke er sikret formelt. Bevaringsverdig bebyggelse bør derfor i utgangspunktet vurderes i henhold til bestemmelser for XS-områder og i samråd med Byantikvaren.
4. Treschows gate, Stavangergata samt deler av Bentsebrugata og Hans Nielsen Hauges gate er dominert av boligfunksjoner uten næring i særlig grad, og andelen boliger kan dermed ikke sies å være "begrenset" slik M-kategorien forutsetter. Hele eller deler av slike gater bør derfor ikke inngå i M-kategorien.
5. Bydelen viser til pågående arbeid med kommunedelplan for torg og møteplasser, og mener at å tillate ekstensiv reklame (spesielt tak- og gesimsreklame) på slike steder er i strid med intensjonen om å skape gode møteplasser. XS- og S-kategoriernes intensjoner om estetisk ro bør gjøres gjeldende også for torg og plasser. Tak- og gesimsreklame bør ikke utvides ut over de områdene/bygningene som har tradisjon for dette.
6. I planforslaget legges det vekt på utviklingen av Nydalen/Storo som et tungt regionalt næringsområde. Bydelen vil derimot påpeke at Nydalen også har en større boligvekst enn det som opprinnelig var intensjonen med områdeutviklingen, og at konsekvensen av dette bør vurderes.
7. XL-områder foreslås åpnet for nyere reklameteknologi som bevegelig reklame i form av storskjermer og annen lyd- og bildereklame. Bydelen vil advare mot slike virkemidler som tar mye oppmerksomhet på offentlige steder. I sin mest ekstreme form kan lyd- og bildereklame (som for eksempel laserbelysning) av mange oppfattes som visuell og lydmessig forurensing. Slike virkemidler bør derfor begrenses kraftig.
8. Når det gjelder forslag til retningslinjer for saksbehandling vil bydelen påpeke at det i utgangspunktet er positivt at regelverket søkes forenklet. Det vises derimot til at retningslinjer for reklame har vist seg å være vanskelig å håndheve, og dette kan forsterkes gjennom større egetansvar for tiltakshavere. Bydelen er derfor kritisk til alternativ 1. Alternativ 2 vil kunne anbefales, men med en tilleggsbestemmelse om at det da skal foreligge en helhetlig skiltplan for eiendommen/bygget.
9. Bydel Sagene vil understreke at det er uheldig at bydelene ikke får utvidet høringsfrist i viktige, politisk prinsipielle saker som denne. Slike saker krever en nøye behandling, både administrativt og politisk, for at bydelene skal kunne bidra med en vurdering av lokale forhold.

#### Bydelsutviklingskomiteens behandling:

Ole Jørgen Nyhagen- SV fremmet følgende forslag: "Uelands gate" føyes til etter "Bentsebrugata" i punkt 4 i bydelsdirektørens forslag til vedtak.

#### VOTERING:

Forslaget fra Ole Jørgen Nyhagen- SV ble enstemmig vedtatt.  
Etter dette tillegget ble bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Etter dette er bydelsutviklingskomiteens vedtak:

#### VEDTAK (enstemmig)

1. Bydel Sagene er positive til en helhetlig plan for plassering og utforming av skilt og reklame som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det oppfordres i tillegg til at det vurderes hvorvidt øvrig reklame som forvaltes av andre lovverk kan omfattes av dette forslaget (spesielt løsfotreklame).
2. Det er flere områder som reguleringsmessig ikke har vernestatus, men som allikevel må anses som sårbare områder. XS-kategorien bør derfor omfatte flere områder enn det som er markert på kartet, verneverdig bygningsmiljø i Ila/Møllaområdet. Iladalsparken må også markeres som XS-område, i kraft av å være friområde.
3. Det vises til at bydel Sagene har mange bevaringsverdige bygninger, og at mange av disse ikke er sikret formelt. Bevaringsverdig bebyggelse bør derfor i utgangspunktet vurderes i henhold til bestemmelser for XS-områder og i samråd med Byantikvaren.
4. Treschows gate, Stavangergata samt deler av Bentsebrugata, Uelands gate og Hans Nielsen Hauges gate er dominert av boligfunksjoner uten næring i særlig grad, og andelen boliger kan dermed ikke sies å være "begrenset" slik M-kategorien forutsetter. Hele eller deler av slike gater bør derfor ikke inngå i M-kategorien.
5. Bydelen viser til pågående arbeid med kommunedelplan for torg og møteplasser, og mener at å tillate ekstensiv reklame (spesielt tak- og gesimsreklame) på slike steder er i strid med intensjonen om å skape gode møteplasser. XS- og S-kategoriernes intensjoner om estetisk ro bør gjøres gjeldende også for torg og plasser. Tak- og gesimsreklame bør ikke utvides ut over de områdene/bygningene som har tradisjon for dette.
6. I planforslaget legges det vekt på utviklingen av Nydalen/Storo som et tungt regionalt næringsområde. Bydelen vil derimot påpeke at Nydalen også har en større boligvekst enn det som opprinnelig var intensjonen med områdeutviklingen, og at konsekvensen av dette bør vurderes.
7. XL-områder foreslås åpnet for nyere reklameteknologi som bevegelig reklame i form av storskjermer og annen lyd- og bildereklame. Bydelen vil advare mot slike virkemidler som tar mye oppmerksomhet på offentlige steder. I sin mest ekstreme

form kan lyd- og bildereklame (som for eksempel laserbelysning) av mange oppfattes som visuell og lydmessig forurensing. Slike virkemidler bør derfor begrenses kraftig.

8. Når det gjelder forslag til retningslinjer for saksbehandling vil bydelen påpeke at det i utgangspunktet er positivt at regelverket søkes forenklet. Det vises derimot til at retningslinjer for reklame har vist seg å være vanskelig å håndheve, og dette kan forsterkes gjennom større eget ansvar for tiltakshavere. Bydelen er derfor kritisk til alternativ 1. Alternativ 2 vil kunne anbefales, men med en tilleggsbestemmelse om at det da skal foreligge en helhetlig skiltplan for eiendommen/bygget.
9. Bydel Sagene vil understreke at det er uheldig at bydelene ikke får utvidet høringsfrist i viktige, politisk prinsipielle saker som denne. Slike saker krever en nøye behandling, både administrativt og politisk, for at bydelene skal kunne bidra med en vurdering av lokale forhold.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Kundesenteret

Bydelsutvalget i Bydel Sagene  
v/bydelsadministrasjonen  
Pb. 4200 Nydalen  
0401 Oslo  
INTERNPOST

Dato: 04.12.2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200506403-117 Saksbeh: Isabell Lexow  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 532 5

---

## FORSLAG TIL SKILT- OG REKLAMEPLAN FOR OSLO – HØRING VEDRØRENDE FORSLAG TIL ENDRING AV SKILT- OG REKLAMEPLAN FOR OSLO

---

Forslag til skilt- og reklameplan for Oslo med vedtekt og juridisk bindende retningslinjer ble utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i 2005/2006 og lå ute på høring i perioden 06.03 - 05.04.2006. Etter høringsrunden ble forslaget justert og oversendt for politisk behandling. Byrådet ga sin innstilling til forslaget 15.05.2007, jf. byrådsak nr. 85/2007. Forslaget ble oversendt byutviklingskomitéen, og ble behandlet i byutviklingskomitéen i møte 20.08.2008. Det ble da gjort et foreløpig vedtak om at komitéens flertalls- og mindretallsforslag til endringer og tillegg legges ut på ny høring og kunngjøring. Saken skal endelig avgjøres av bystyret.

Komitéens forslag til endringer og tillegg gjelder følgende hovedpunkter i Byrådets innstilling:

1. Vedtekt/ forskrift med retningslinjer om skilt og reklame i Oslo etter plan- og bygningslovens §§ 74 nr.2 og 107 (side 17-25)
2. Hovedutfordringer og målsettinger (side 3-4)
3. Videreføring av arbeidet (side 25-26, pkt.3)

1. De foreslåtte endringene i vedtekt/forskrift berører blant annet:

- a) Formålet er å begrense skilt- og reklamens dominans i det offentlige rom.
- b) Utfyllende, områdespesifikke retningslinjer som vedtas av det enkelte bydelsutvalg.
- c) Etablere en standard for historiske informasjonsskilt.
- d) Endring av områdebetegnelser og antall reklameområder fra 5 til 4 (XL utgår).
- e) Reklame i form av bevegelige bilder tillates ikke (var foreslått tillatt i XL-områder).
- e) Alle tillatelser til oppsetting av skilt og reklame skal gis for "inntil videre eller et bestemt tidsrom".
- f) Temporære skilt og reklame tillates for inntil tre uker.
- g) I reklameområdene tillates ikke gavlreklame som tavler /boards, kun malt gavlreklame eller tilsvarende.
- h) Skilt og reklame på gesims eller tak tillates ikke.
- i) Bruk av lys tilknyttet skilt og reklame.
- j) Det lokale næringsliv kan gis tillatelse til temporær annonsering.
- k) Reklame på stillasseil kun for stedlig virksomhet.
- l) Endret krav til dokumentasjon/søknadsprosess.
- m) Bestemmelse om at tidligere godkjente innretninger fortsatt skal være lovlig –foreslås fjernet.



Plan- og bygningsetaten  
Kundesenteret  
Kontorservice  
Internett:  
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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



2. I forhold til planens hovedutfordringer og målsettinger foreslås blant annet:

- a) Endret hovedmål.
- b) Behovet til byens brukere overordnes behovet til markedsaktørene.
- c) Delmålet om å ikke tillate reklame på transportmidler og biler – fjernes.
- d) Endringer i hvilke hensyn som skal ivaretas ved bruk av skilt og reklame.

3. I forhold til videreføring av arbeidet med skilt- og reklameplanen foreslås blant annet:

- a) Særskilte retningslinjer for frivillige organisasjoners arbeid.
- b) Tilretteleggingsplan for turistskilting.
- c) Gebyr skal også dekke kontrollfunksjonen.
- d) Kollektivtransport skal være reklamefri på utsiden.
- e) Egen kontrollordning for skilt- og reklameinnretninger.

I vedlegg 1-3 følger Byrådets innstilling for de tre ovennevnte hovedtemaene sammenstilt med byutviklingskomiteens forslag til endringer, jf. vedlagt forslag til endringer.

Både flertalls- og mindretallsforslagene er referert i forslaget, men uten angivelse av forslagsstiller.

Det presiseres at høringen kun gjelder de nevnte endringsforslagene og ikke Skilt- og reklameplanen forøvrig. Denne har hatt sin behandling med høring på et tidligere tidspunkt som nevnt i innledningen. Staten ber om at den enkelte høringsinstans i sine uttalelser tydeliggjør hvilke endringer som har størst betydning.

Uttalelser til endringsforslagene sendes Plan- og bygningsetaten, postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo **innen 14.01..2009**. På grunn av videre politisk behandling av planen kan ikke forlengelse av uttalelsesfrist påregnes.

På vedlagte reviderte kart er reklameområdene XS, S, M osv. vist mens betegnelsene på reklameområdene i denne omgang er utelatt. Disse vil bli tatt inn igjen når planen er vedtatt.

Kontaktperson i forbindelse med høringen er Isabell Lexow tlf. 23 49 12 04, e-post [isabell.lexow@pbe.oslo.kommune.no](mailto:isabell.lexow@pbe.oslo.kommune.no)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Ressursenteret  
Stab

Erik Dahl  
avdelingsenhetsleder

Isabell Lexow  
saksbehandler

Vedlegg 1: Byutviklingskomitéens forslag til endringer i vedtekt/ forskrift med retningslinjer

Vedlegg 2: Byutviklingskomitéens forslag til endringer i hovedutfordringer og målsettinger

Vedlegg 3: Byutviklingskomitéens forslag til endringer i videreføring av arbeidet

Vedlegg 4: Endret kart datert 29.09.2008

For øvrig vises det til Plan og bygningsetatens hjemmeside [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

- Skilt- og reklameplan for Oslo med vedtekt og juridisk bindende retningslinjer, forslag juni 2006
- Skilt- og reklameplan for Oslo med vedtekt og juridisk bindende retningslinjer, høringsutkast mars 2006
- Byrådets innstilling, byrådsak nr. 85/2007

## VEDLEGG 1

### SKILT- OG REKLAMEPLAN FOR OSLO – FORSLAG TIL ENDRINGER OG TILLEGG I VEDTEKT/ FORSKRIFT MED RETNINGSLINJER.

I det følgende er Byrådets innstilling, jf. byrådssak nr. 85/2007, referert i venstre kolonne og byutviklingskomitéens forslag til endringer i høyre kolonne (markert med *fet kursiv*).

#### Byrådets innstilling (s. 17-25)

#### Byutviklingskomitéens forslag

<p><b>1 Formål</b></p> <p>Forskriften/retningslinjene, som er juridisk bindende etter plan- og bygningslovens §§ 3 og 4 om vedtekt, jf. forvaltningslovens § 2 og kapittel VII om forskrifter, har som formål å sikre en estetisk god utforming av skilt og reklame i de felles omgivelsene og offentlige rom i Oslo.</p>	<p><b>1 Formål</b></p> <p>Forskriften/retningslinjene, som er juridisk bindende etter plan- og bygningslovens §§ 3 og 4 om vedtekt, jf. forvaltningslovens § 2 og kapittel VII om forskrifter, har som formål <i>å begrense skilt og reklame sin dominans i det offentlige rom, samt</i> sikre en estetisk god utforming av skilt og reklame i de felles omgivelsene og offentlige rom i Oslo.</p>
<p><b>2 Retningslinjenes virkeområde</b></p> <p>De generelle retningslinjene gjelder for Oslos byggesone. I tillegg gjelder områdespesifikke retningslinjer innenfor de respektive områdene angitt på kart datert 18.04.2006.</p> <p>Kommune(del-)planer og reguleringsplaner som vedtas senere enn disse retningslinjene og har egne bestemmelser om skilt og reklame, vil ved motstrid gå foran disse retningslinjene.</p>	<p><b>2 Retningslinjenes virkeområde</b></p> <p>De generelle retningslinjene gjelder for Oslos byggesone. I tillegg gjelder områdespesifikke retningslinjer innenfor de respektive områdene, <i>samt utfyllende retningslinjer vedtatt av det enkelte bydelsutvalg selv.</i></p> <p>Kommune(del-)planer og reguleringsplaner som vedtas senere enn disse retningslinjene og har egne bestemmelser om skilt og reklame, vil ved motstrid gå foran disse retningslinjene.</p>
<p><b>3 Generelt</b></p> <p>Med <i>skilt</i> menes henvisnings-, informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap, herunder også historiske informasjonsskilt oppsatt av Oslo Bys Vel. Skiltets viktigste funksjon er å informere om en virksomhets lokalisering og type og plasseres i tilknytning til virksomheten. Skilt tillates i alle områdetyper.</p>	<p><b>3 Generelt</b></p> <p><i>Alternativ 1:</i></p> <p>Med skilt menes henvisnings-, informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap, <i>herunder også historiske informasjonsskilt. Byråden utformer en standard for historiske informasjonsskilt.</i> Skiltets viktigste funksjon er å informere om en virksomhets lokalisering og type og</p>

<p>Med reklame menes installasjoner/innretninger som markedsfører ulike produkter og virksomheter.</p> <p>Retningslinjene er bygget opp med generelle retningslinjer for skilt- og reklametiltak. Planområdet, vist på tilhørende kart datert 18.04.2006, er delt opp i 5 ulike reklameområder. Det er gitt retningslinjer for hvert reklameområde, slik at spesielle hensyn som kun gjelder innenfor ett område er ivaretatt. Reklame tillates i ulik grad innenfor reklameområdene XS (sårbare områder), S (boligdominerte områder), M (blandede områder), L (næringsdominerte områder) og XL (områder med høy nærings- og publikumsaktivitet), se kart og områdevisse retningslinjer.</p>	<p>plasseres i tilknytning til virksomheten. Skilt tillates i alle områdetyper.</p> <p><i>Alternativ 2:</i></p> <p>Med skilt menes henvisnings-, informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap, <i>herunder også historiske informasjonsskilt</i>. Skiltets viktigste funksjon er å informere om en virksomhets lokalisering og type og plasseres i tilknytning til virksomheten. Skilt tillates i alle områdetyper <i>så lenge de er tilpasset omgivelsene i tråd med §§ 6 og 7.</i></p> <p>Med reklame menes installasjoner/innretninger som markedsfører ulike produkter og virksomheter.</p> <p>Retningslinjene er bygget opp med generelle retningslinjer for skilt- og reklametiltak. Planområdet, vist på tilhørende kart datert 29.09.2008, er delt opp i 4 ulike reklameområder. Det er gitt retningslinjer for hvert reklameområde, slik at spesielle hensyn som kun gjelder innenfor ett område er ivaretatt. Reklame tillates i ulik grad innenfor reklameområdene XS (sårbare områder), S (boligdominerte områder <i>og blandede områder</i>), M (<i>næringsdominerte områder og blandede områder</i>) og L (<i>områder med høy nærings- og publikumsaktivitet</i>), se kart og områdevisse retningslinjer.</p>
<p><b>4 Skilt- og reklametyper</b></p> <p>I retningslinjene skilles mellom:</p> <p>Varig skilt og reklame: Skilt- og reklameinnretninger som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven.</p> <p>Temporær skilt- og reklame: Skilt- og reklameinnretninger som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven og som skal være i bruk maks. tre uker og ikke gjentar seg. I tillegg inngår begrenset reklame på stillasseil i den aktuelle byggeperioden (dvs. mer enn tre uker).</p>	<p><b>4 Skilt- og reklametyper</b></p> <p><i>Tillatelser til oppsetting av skilt- og reklame skal gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom. Dersom det gis permanente tillatelser skal dette begrunnes særskilt.</i></p> <p><i>Tillatelse til temporære skilt og reklame kan bare gis for et begrenset tidsrom oppad til tre uker. Samme tillatelse skal ikke gis ved ny søknad. Temporær reklame som reklame på stillasseil i den aktuelle byggeperioden kan gis for et lengre tidsrom enn tre uker.</i></p>

<p>Begrepet temporær refererer seg til selve tidsaspektet ved tiltaket. Ved skilt- og reklameinnretninger som er temporære, men settes opp regelmessig, defineres disse som varige.</p> <p>Med skilt- og reklametyper menes blant annet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Virksomhetsskilt, informasjonsskilt, henvisningsskilt og oppslagstavler.</li> <li>- Fasadeskilt, horisontale og vertikale uthengskilt, frittstående skilt, foliering av vindusflater, markiser og annen avskjerming med virksomhetens navn og eventuelle logo i front, gavlskilt, takskilt, skilt på leskur.</li> <li>- Fasadereklame, horisontal og vertikal uthengsreklame, malt gavltreklame, gavltreklame som tavler/boards, takreklame, bevegelig reklame, reklame på leskur og bysykkelstativer.</li> <li>- Reklame på horisontale og vertikale bannere, begrenset reklame på stillasseil.</li> </ul>	<p>Med skilt- og reklametyper menes blant annet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Virksomhetsskilt, informasjonsskilt, henvisningsskilt og oppslagstavler.</li> <li>- Fasadeskilt, horisontale og vertikale uthengskilt, frittstående skilt, foliering av vindusflater, markiser og annen avskjerming med virksomhetens navn og eventuelle logo i front, gavlskilt, takskilt, skilt på leskur.</li> <li>- Fasadereklame, horisontal og vertikal uthengsreklame, malt gavltreklame, gavltreklame som tavler/boards, takreklame, bevegelig reklame, reklame på leskur og bysykkelstativer.</li> <li>- Reklame på horisontale og vertikale bannere, begrenset reklame på stillasseil.</li> </ul>
<p><b>5 Reklameområder</b></p> <p>Følgende områdetyper inngår i retningslinjene:</p> <p>Reklameområde XS (sårbare områder):</p> <p>Områder med lavt næringsaktivitetsnivå, høy sårbarhet, prioritering av fellesskapsaktiviteter og estetisk ro. Reklameområde XS skal ikke ha reklame, bortsett fra det som tillates i retningslinjenes pkt. 7.1.</p> <p>Reklameområde S (boligdominerte områder):</p> <p>Områder med lavt til middels næringsaktivitetsnivå hvor boligfunksjonen dominerer. I reklameområde S skal stedlige virksomheter kunne eksponere seg med skilt og mindre reklame uten vesentlig å sjenere boligfunksjonen. Med reklame for stedlig virksomhet menes reklame som gjelder den virksomhet som finner sted i den</p>	<p><b>5 Reklameområder</b></p> <p>Følgende områdetyper inngår i retningslinjene:</p> <p><i>Alternativ 1:</i></p> <p>Reklameområde XS (sårbare områder)</p> <p>Områder med lavt næringsaktivitetsnivå, høy sårbarhet, prioritering av fellesskapsaktiviteter og estetisk ro. Reklameområde XS skal ikke ha reklame, bortsett fra det som tillates i retningslinjenes pkt. 7.1.</p> <p>Reklameområde S (boligdominerte områder og <i>blandede områder</i>)</p> <p>Områder med lavt til middels næringsaktivitetsnivå hvor boligfunksjonen dominerer. I reklameområde S skal stedlige virksomheter kunne eksponere seg med skilt og mindre reklame uten vesentlig å sjenere boligfunksjonen. Med reklame for stedlig</p>

<p>bygningen/eiendom hvor reklamen plasseres. Det vises til retningslinjenes pkt. 7.2.</p> <p>Reklameområde M (områder med blandede funksjoner):</p> <p>Områder med middels til høyt næringsaktivitetsnivå med mer begrenset andel boliger. I reklameområde M skal skilt og reklame speile områdenes dynamiske karakter, jf. retningslinjenes pkt. 7.3.</p> <p>Reklameområde L (næringsdominerte områder):</p> <p>Områder med høyt næringsaktivitetsnivå inkludert næringsområder med estetisk og historisk betydning, samt arenaer for idrett og rekreasjonsaktiviteter. I reklameområde L skal næringsvirksomheter kunne eksponeres tydelig, jf. retningslinjenes pkt. 7.4.</p> <p>Reklameområde XL (områder med høy nærings- og publikumsaktivitet):</p> <p>Områder med meget høyt nærings- og publikumsaktivitetsnivå. I reklameområde XL tillates definerte typer skilt- og reklameinnretninger forutsatt at de kan innpasses i områdets bygningsmiljø og karakter, jf. retningslinjenes pkt. 7.6.</p>	<p>virksomhet menes reklame som gjelder den virksomhet som finner sted i den bygningen/eiendom hvor reklamen plasseres. Det vises til retningslinjenes pkt. 7.2.</p> <p>Reklameområde M (<i>næringsdominerte områder og blandede områder</i>)</p> <p>Områder med middels til høyt næringsaktivitetsnivå med mer begrenset andel boliger. I reklameområde M skal skilt og reklame speile områdenes dynamiske karakter, jf. retningslinjenes pkt. 7.3.</p> <p>Reklameområde L (<i>områder med høy nærings- og publikumsaktivitet</i>)</p> <p><i>Alternativ 2:</i></p> <p>Reklameområde S (boligdominerte og områder <i>med blandede funksjoner</i>):</p> <p>Områder med lavt til middels næringsaktivitetsnivå hvor boligfunksjonen dominerer. I reklameområde S skal stedlige virksomheter kunne eksponere seg med skilt og <i>mindre reklame uten å sjenere boligfunksjonen</i>. Med reklame for stedlig virksomhet menes reklame som gjelder den virksomhet som finner sted i den bygningen/eiendom hvor reklamen plasseres. Det vises til retningslinjenes pkt. 7.2.”</p> <p>Reklameområde M (områder med blandede funksjoner):</p> <p><i>Områder med høy næringsaktivitet</i> med mer begrenset andel boliger. I reklameområde M skal skilt og reklame speile områdenes dynamiske karakter, jf. retningslinjenes pkt. 7.3.</p> <p>Reklameområde L (næringsdominerte områder):</p> <p>Områder med høyt næringsaktivitetsnivå inkludert næringsområder med estetisk og historisk betydning, <i>samt arenaer for idrett. I rekreasjonsområde L skal næringsdrivende kunne eksponeres mer tydelig</i>, jf. retningslinjenes pkt. 7.4.”</p>
---	---

<p><b>6 Generelle retningslinjer</b></p> <p>6.1 Oppslagstavler tillates innenfor planens virkeområde.</p> <p>6.2 Historiske informasjonsskilt, etter opplegg fra Oslo Bys Vel, tillates oppsatt.</p> <p><b>Lokalisering</b></p> <p>6.3 Skilt og reklame skal ikke hindre tilgjengelighet for alle, trafikkikkerhet og viktige siktakser inn og ut av parker, byrom og gater. De skal heller ikke virke vesentlig sjenerende for boligene. Leskur og bysykkelstativer med reklame, som er knyttet til offentlighetens bruk av gater og byrom, tillates. Leskur tillates langs gater/byrom med kollektivtrafikk. Bysykelstativer med reklame tillates i henhold til retningslinjene for de ulike delområdene.</p> <p>6.4 Leskur og bysykkelstativer med reklame skal i utgangspunktet lokaliseres slik at fri fortausbredde på 2,0 m opprettholdes.</p> <p><b>Plassering</b></p> <p>6.5 For hver eiendom tillates bare ett fasadeskilt og ett uthengskilt pr. virksomhet pr. fasade. For fasader lengre enn 30 m tillates to fasadeskilt og to uthengskilt pr. virksomhet pr. fasade.</p> <p>6.6 Skilt og reklame som uthengskilt og bannere må ha fri høyde minimum 2,5 m over gategrunn.</p> <p>6.7 Horisontale uthengskilt tillates kun plassert på første etasje. Uthengskilt skal plasseres min 1,0 m fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med eller dekker for andre uthengskilt, gatenavnskilt og trafikkskilt.</p> <p>6.8 For gater som er smalere enn 15 m skal</p>	<p><b>6 Generelle retningslinjer</b></p> <p><i>6.2 Historiske informasjonsskilt, tillates oppsatt.</i></p> <p><b>Lokalisering</b></p> <p>6.3 Skilt og reklame skal ikke hindre tilgjengelighet for alle, trafikkikkerhet og viktige siktakser inn og ut av parker, byrom og gater. <i>De skal heller ikke virke sjenerende for boligene.</i> Leskur og bysykkelstativer med reklame, som er knyttet til offentlighetens bruk av gater og byrom, tillates. Leskur tillates langs gater/byrom med kollektivtrafikk. Bysykelstativer med reklame tillates i henhold til retningslinjene for de ulike delområdene.</p> <p><i>6.4 Leskur og bysykkelstativer med reklame skal lokaliseres slik at fri fortausbredde på 2 meter opprettholdes.”</i></p> <p><b>Plassering</b></p> <p>6.5 For hver eiendom tillates bare ett fasadeskilt og ett uthengskilt pr. virksomhet pr. fasade. For fasader lengre enn 30 m tillates to fasadeskilt og to uthengskilt pr. virksomhet pr. fasade.</p> <p>6.6 Skilt og reklame som uthengskilt og bannere må ha fri høyde minimum 2,5 m over gategrunn.</p> <p>6.7 Horisontale uthengskilt tillates kun plassert på første etasje. Uthengskilt skal plasseres min 1,0 m fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med eller dekker for andre uthengskilt, gatenavnskilt og trafikkskilt.</p> <p>6.8 For gater som er smalere enn <i>18 m</i> skal</p>

<p>reklamen på leskur og bysykkelstativer plasseres i gatens lengderetning.</p> <p>6.9 På bygninger med fasadeflater planlagt for skilting og reklame skal disse benyttes.</p> <p>6.10 Frittstående virksomhets- og henvisningsskilt skal plasseres i nærheten av virksomhetens inngangsdør eller atkomst.</p> <p>6.11 Ved fjerning av skilt og reklame skal også stativ/festeanordninger fjernes.</p> <p>6.12 For nybygg der skilting/reklame er aktuelt skal det utarbeides en samlet skilt- og reklameplan for det enkelte bygg som skal godkjennes av kommunen.</p> <p><b>Utforming</b></p> <p>6.13 Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/byggets dimensjoner og bygningens egenart med hensyn til fasadedetaljering og material- og fargebruk.</p> <p>6.14 Arkitektoniske detaljer på fasade som gesimser, søyler, pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer skal holdes fri for skilt og reklame, og det skal sikres avstand til slike elementer. Skilt- og reklameinnretninger skal i størst mulig grad videreføre og forsterke dominerende rytme og linjer i byggenes fasader.</p> <p>6.15 Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til hverandre i plassering og størrelse ved at de gis en likeverdig utforming. Skilt, logoer og reklame på fasadeflater planlagt for skilting skal ha samme dimensjonering. Der det brukes plateskilt skal platene ha farger som underordner seg byggets farger.</p> <p>6.16 Skilt og reklame skal utformes med lesbar tekst i størrelse og material- og fargebruk som tar hensyn til byggets arkitektur og omgivelsenes karakter.</p> <p>6.17 Skilt og reklame som horisontale uthengskilt skal ha maks høyde tilsvarende bygningens etasjeskille, dog begrenset oppad til 1,0 m og skal stikke maks. 1,0 m ut fra</p>	<p>reklamen på leskur og bysykkelstativer plasseres i gatens lengderetning.</p> <p>6.9 På bygninger med fasadeflater planlagt for skilting og reklame <i>er det disse som skal benyttes hvis tillatelse gis.</i></p> <p>6.10 Frittstående virksomhets- og henvisningsskilt skal plasseres i nærheten av virksomhetens inngangsdør eller atkomst.</p> <p>6.11 Ved fjerning av skilt og reklame skal også stativ/festeanordninger fjernes.</p> <p>6.12 For nybygg der skilting/reklame er aktuelt skal det utarbeides en samlet skilt- og reklameplan for det enkelte bygg som skal godkjennes av kommunen.</p> <p><b>Utforming</b></p> <p>6.13 Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/byggets dimensjoner og bygningens egenart med hensyn til fasadedetaljering og material- og fargebruk.</p> <p>6.14 Arkitektoniske detaljer på fasade som gesimser, søyler, pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer skal holdes fri for skilt og reklame, og det skal sikres avstand til slike elementer. Skilt- og reklameinnretninger skal i størst mulig grad videreføre og forsterke dominerende rytme og linjer i byggenes fasader.</p> <p>6.15 Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til hverandre i plassering og størrelse ved at de gis en likeverdig utforming. Skilt, logoer og reklame på fasadeflater planlagt for skilting skal ha samme dimensjonering. Der det brukes plateskilt skal platene ha farger som underordner seg byggets farger.</p> <p>6.16 Skilt og reklame skal utformes med lesbar tekst i størrelse og material- og fargebruk som tar hensyn til byggets arkitektur og omgivelsenes karakter.</p> <p>6.17 Skilt og reklame som horisontale uthengskilt skal ha maks høyde tilsvarende bygningens etasjeskille, dog begrenset oppad til 1,0 m og skal stikke maks. 1,0 m ut fra</p>
--	--



<p>veggen inkl. innfesting.</p> <p>6.18 Skilt og reklame som vertikale uthengskilt/bannere skal begrenses i antall, jf. pkt. 6.5. Bredden på vertikale uthengskilt /bannere som står ut fra veggen skal begrenses til 0,7 m inkl. innfesting.</p> <p>6.19 Skilt og reklame på gesims eller tak skal ikke ha bakplate, men fremstå som en transparent innretning.</p> <p>6.20 Markiser og annen avskjerming med skilting skal ta hensyn til bygningens arkitektur. Markiser kan ha virksomhetens logo og/eller navn på markisens forkant. Utførelsen skal ta hensyn til byggets form og farge. Det tillates ikke reklame på markiser og annen avskjerming.</p> <p>6.21 Foliering på vindusflater kan maks. dekke 1/3 av vindusflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering.</p> <p>6.22 Skilt og reklame på gavlvegg kan også utformes som veggmaleri eller tavler/ boards, med mindre noe annet er angitt i retningslinjene for de ulike områdetypene.</p> <p>6.23 Temporær reklame skal utformes i lett materiale (duk) og innfestes slik at blafring unngås.</p> <p><b>Belysning</b></p> <p>6.24 Belysning av skilt og reklame tillates i XS og S-områder, jf. også de områdevise retningslinjene. I øvrige områder tillates også lysskilt.</p> <p>6.25 Enkeltbygningers fasader eller sammenhengende fasaderekke skal ha en ensartet belysning.</p>	<p>veggen inkl. innfesting.</p> <p>6.18 Skilt og reklame som vertikale uthengskilt/bannere skal begrenses i antall, jf. pkt. 6.5. Bredden på vertikale uthengskilt /bannere som står ut fra veggen skal begrenses til 0,7 m inkl. innfesting.</p> <p><i>alternativ 1:</i></p> <p><b>6.19 Skilt og reklame på gesims eller tak tillates ikke. Det kan gjøres unntak for historiske og bevaringsverdige installasjoner.</b></p> <p><i>alternativ 2:</i></p> <p><b>6.19 Reklame på gesims eller tak tillates ikke. Det kan gjøres unntak for historiske og bevaringsverdige installasjoner.</b></p> <p>6.20 Markiser og annen avskjerming med skilting skal ta hensyn til bygningens arkitektur. Markiser kan ha virksomhetens logo og/eller navn på markisens forkant. Utførelsen skal ta hensyn til byggets form og farge. Det tillates ikke reklame på markiser og annen avskjerming.</p> <p>6.21 Foliering på vindusflater kan maks. dekke 1/3 av vindusflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering.</p> <p>6.22 Skilt og reklame på gavlvegg kan også utformes som veggmaleri eller tavler/ boards, med mindre noe annet er angitt i retningslinjene for de ulike områdetypene.</p> <p>6.23 Temporær reklame skal utformes i lett materiale (duk) og innfestes slik at blafring unngås.</p> <p><b>Belysning</b></p> <p><b>6.24 Belysning av skilt og reklame tillates i S-områder, jf. også de områdevise retningslinjene.</b></p> <p>6.25 Enkeltbygningers fasader eller sammenhengende fasaderekke skal ha en ensartet belysning.</p>
--	--

<p>6.26 Lyssettingen skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere. Tilsvarende gjelder for skilt og reklame med blinkende lys.</p> <p>6.27 Frittstående skilt kan være belyst i XS og S-områder. I øvrige områder tillates også lysskilt med tett frontplate og lysende tekst.</p> <p>6.28 I leskur tillates lys. For øvrig vises til de områdevisse retningslinjene.</p>	<p>6.26 Lyssettingen skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere. <i>Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke.</i></p> <p><i>6.27 Frittstående skilt kan være belyst i S-områder. I L- og M-områder tillates også lysskilt med tett frontplate og lysende tekst.</i></p> <p>6.28 I leskur tillates lys. For øvrig vises til de områdevisse retningslinjene.</p> <p><i>Nytt punkt:</i></p> <p><i>6.29 Lysskilt bestående av tekst skal bygges opp av frittstående bokstaver. I særskilte tilfelle kan tillatelse til bruk av lyskasser gis.</i></p>
<p><b>7 Områdevisse retningslinjer</b></p> <p><u>7.1 Reklameområde XS (sårbare områder)</u></p> <p>7.1.1 Tillatt varig skilt og reklame:</p> <p>Fasadeskilt som henvisnings- og virksomhetsskilt.</p> <p>Frittstående henvisningsskilt til områdets virksomheter.</p> <p>Skilt og reklame på leskur og bysykkelstativer i områdenes randsoner, dersom ikke andre muligheter finnes. Med randsoner menes fortrinnsvis fortausarealer på motsatt side av gateløpet i forhold til XS-området.</p> <p>7.1.2 Tillatt temporær skilt- og reklame:</p> <p>Temporær annonsering av kultur- og idrettsarrangementer som horisontale og vertikale bannere.</p> <p>7.1.3 Lokalisering:</p> <p>Det vises til generelle bestemmelser, pkt. 6.3 og 6.4.</p> <p>7.1.4 Plassering:</p> <p>Innretningens høyde og plassering skal underordnes vegetasjonens og byrommets</p>	<p><b>7 Områdevisse retningslinjer</b></p> <p><u>7.1 Reklameområde XS (sårbare områder)</u></p> <p>7.1.1 Tillatt skilt og reklame:</p> <p>Fasadeskilt som henvisnings- og virksomhetsskilt.</p> <p>Frittstående henvisningsskilt til områdets virksomheter.</p> <p>Skilt og reklame på leskur og bysykkelstativer i områdenes randsoner, dersom ikke andre muligheter finnes. Med randsoner menes fortrinnsvis fortausarealer på motsatt side av gateløpet i forhold til XS-området.</p> <p>7.1.2 Tillatt temporær skilt- og reklame:</p> <p>Temporær annonsering av kultur- og idrettsarrangementer som horisontale og vertikale bannere.</p> <p>7.1.3 Lokalisering:</p> <p>Det vises til generelle bestemmelser, pkt. 6.3 og 6.4.</p> <p>7.1.4 Plassering:</p> <p>Innretningens høyde og plassering skal underordnes vegetasjonens og byrommets</p>

<p>høyde.</p> <p>7.1.5 Utforming: Det vises til generelle bestemmelser, pkt. 6.13 - 6.23.</p> <p>7.1.6 Belysning: Belysning av tiltaket kan tillates.</p> <p><u>7.2 Reklameområde S (boligdominerte områder)</u></p> <p>7.2.1 Tillatt varig skilt og reklame: Fasadeskilt/-reklame Horisontale uthengskilt Foliering på egne vindusflater for stedlig virksomhet Malt gavltreklame uten belysning Skilt og reklame på leskur og bysykkelstativer Frittstående skilt til områdets virksomheter Markiser og annen avskjerming med virksomhetens navn og logo i front</p> <p>7.2.2 Tillatt temporær skilt og reklame: Temporær annonsering av kultur- og idrettsarrangementer som horisontale og vertikale bannere.</p> <p>7.2.3 Lokalisering: Skilt og reklame skal lokaliseres slik at de ikke vesentlig forringer ut- og innsyn fra boligene. Ved lokalisering av leskur for kollektivtrafikk med reklame skal bofunksjon og fremkommelighet hensyntas.</p> <p>7.2.4 Plassering: Virksomhetsskilt og mindre reklame (jf. pkt.</p>	<p>høyde.</p> <p>7.1.5 Utforming: Det vises til generelle bestemmelser, pkt. 6.13 - 6.23.</p> <p>7.1.6 Belysning: Belysning av tiltaket kan tillates.</p> <p><u>7.2 Reklameområde S (boligdominerte områder og <i>blandede områder</i>)</u></p> <p>7.2.1 Tillatt skilt og reklame: Fasadeskilt/-reklame Horisontale uthengskilt Foliering på egne vindusflater for stedlig virksomhet Malt <i>eller tilsvarende</i> gavltreklame uten belysning Skilt og reklame på leskur og bysykkelstativer Frittstående skilt til områdets virksomheter Markiser og annen avskjerming med virksomhetens navn og logo i front</p> <p>7.2.2 Tillatt temporær skilt og reklame: Temporær annonsering av kultur- og idrettsarrangementer som horisontale og vertikale bannere, <i>og temporær annonsering av det lokale næringslivets aktiviteter.</i></p> <p>7.2.3 Lokalisering: Skilt og reklame skal lokaliseres slik at de ikke vesentlig forringer ut- og innsyn fra boligene. Ved lokalisering av leskur for kollektivtrafikk med reklame skal bofunksjon og fremkommelighet hensyntas.</p> <p>7.2.4 Plassering: Virksomhetsskilt og mindre reklame (jf. pkt.</p>
---	---

<p>7.2.5) for stedlig virksomhet tillates kun på fasaden i første etasje på den enkelte virksomhets lokaler.</p> <p>7.2.5 Utforming:</p> <p>Skilt og reklame på fasader og gavler skal ha en enkel utforming hvor området og byggets arkitektur dominerer. Skilt og reklame tillates som foliering på vindusflate. Med mindre reklame menes maks 1,0 m<sup>2</sup> pr. virksomhet pr. fasade.</p> <p>7.2.6 Belysning:</p> <p>Belysning av skilt og reklame kan tillates.</p> <p><u>7.3 Reklameområde M (områder med blandete funksjoner)</u></p> <p>7.3.1 Tillatt varig skilt og reklame:</p> <p>Fasadeskilt/-reklame</p> <p>Horisontale uthengskilt/-reklame</p> <p>Vertikale uthengskilt dersom virksomheter drives i flere etasjer</p> <p>Foliering på egne vindusflater</p> <p>Gavlskilt</p> <p>Malt gavltreklame</p> <p>Gavltreklame som tavler/boards</p> <p>Takskilt/-reklame der det er tradisjon for det</p> <p>Skilt og reklame på leskur og bysykkelstativer</p> <p>Frittstående skilt</p> <p>Markiser og annen avskjerming med virksomhetens navn og logo i front</p> <p>7.3.2 Tillatt temporær reklame:</p> <p>Begrenset reklame på stillasseil i byggeperioden forutsatt at seilet dekker berørte fasader og viser illustrasjon av ferdig</p>	<p>7.2.5) for stedlig virksomhet tillates kun på fasaden i første etasje på den enkelte virksomhets lokaler.</p> <p>7.2.5 Utforming:</p> <p>Skilt og reklame på fasader og gavler skal ha en enkel utforming hvor området og byggets arkitektur dominerer. Skilt og reklame tillates som foliering på vindusflate. Med mindre reklame menes maks 1,0 m<sup>2</sup> pr. virksomhet pr. fasade.</p> <p>7.2.6 Belysning:</p> <p>Belysning av skilt og reklame kan tillates.</p> <p><u>7.3 Reklameområde M (næringsdominerte områder og blandede områder)</u></p> <p><i>7.3.1 Følgende skilt og reklame kan tillates:</i></p> <p>Fasadeskilt/-reklame</p> <p>Horisontale uthengskilt/-reklame</p> <p>Vertikale uthengskilt dersom virksomheter drives i flere etasjer</p> <p>Foliering på egne vindusflater</p> <p>Gavlskilt</p> <p>Malt gavltreklame</p> <p><i>Gavltreklame som tavler/boards, turgår</i></p> <p><b>Takskilt der det er tradisjon for det</b></p> <p>Skilt og reklame på leskur og bysykkelstativer</p> <p>Frittstående skilt</p> <p>Markiser og annen avskjerming med virksomhetens navn og logo i front</p> <p>7.3.2 Tillatt temporær reklame:</p> <p>Begrenset reklame <i>for stedlig virksomhet</i> på stillasseil forutsatt at seilet <i>kun</i> dekker berørte fasader <i>i byggeperioden</i> og viser</p>
---	---

<p>bygg.</p> <p>Horisontale og vertikale bannere som annonserer for idretts- og kulturarrangementer eller reklamekampanjer.</p> <p>7.3.3 Lokalisering:</p> <p>Skilt og reklame skal lokaliseres slik at siktakser og tilgjengelighet for alle i forhold til viktige publikumsrettede, allmenntyttige eller offentlige funksjoner sikres.</p> <p>7.3.4 Plassering:</p> <p>Fasadeskilt og vertikale uthengskilt over flere etasjer tillates dersom estetiske forhold på bygningen tilsier det, eller det lages en helhetlig skiltplan for fasaden. Horisontalt uthengsreklame og fasadereklame tillates i 1. etasje. Hovedfasader på hovedbygninger med offentlig/allmenntyttige funksjon skal være reklamefrie.</p> <p>7.3.5 Utforming:</p> <p>Fasadereklame begrenset oppad til 1,0 m<sup>2</sup> pr. virksomhet pr. fasade tillates. Gavlskilt tillates opp til 1/5 av gavlens størrelse, begrenset oppad til en skiltflate på maks. 12 m<sup>2</sup>. Gavltreklame som tavler/boards tillates opp til 1/5 av gavlens størrelse, begrenset oppad til en reklameflate på maks. 12 m<sup>2</sup> oppdelt i minst to selvstendige reklameflater. Kommunen kan tillate malt gavltreklame utover disse størrelsene. Reklame på stillasseil tillates til maks. 1/5 av stillasseilets flate, begrenset oppad til 10 m<sup>2</sup> forutsatt at illustrasjon av ferdig bygg vises på resten av stillasseilet.</p> <p>7.3.6 Belysning:</p> <p>Belyst skilt og reklame og lysskilt eller reklame med tett frontplate og lysende tekst tillates. Malt gavlskilt/-reklame kan belyses.</p> <p><u>7.4 Reklameområde L (næringsdominerte områder)</u></p>	<p>illustrasjon av ferdig bygg.</p> <p>Horisontale og vertikale bannere som annonserer for idretts- og kulturarrangementer eller <i>særskilte markedsaktiviteter med stedlig tilknytning.</i></p> <p>7.3.3 Lokalisering:</p> <p>Skilt og reklame skal lokaliseres slik at siktakser og tilgjengelighet for alle i forhold til viktige publikumsrettede, allmenntyttige eller offentlige funksjoner sikres.</p> <p>7.3.4 Plassering:</p> <p>Fasadeskilt og vertikale uthengskilt over flere etasjer tillates dersom estetiske forhold på bygningen tilsier det, eller det lages en helhetlig skiltplan for fasaden. Horisontalt uthengsreklame og fasadereklame tillates i 1. etasje. Hovedfasader på hovedbygninger med offentlig/allmenntyttige funksjon skal være reklamefrie. <i>Belyst skilt og reklame samt lysskilt tillates ikke over andre etasje.</i></p> <p>7.3.5 Utforming:</p> <p>Fasadereklame begrenset oppad til 1,0 m<sup>2</sup> pr. virksomhet pr. fasade tillates. Gavlskilt tillates opp til 1/5 av gavlens størrelse, begrenset oppad til en skiltflate på maks. 12 m<sup>2</sup>. Gavltreklame som tavler/boards tillates opp til 1/5 av gavlens størrelse, begrenset oppad til en reklameflate på maks. 12 m<sup>2</sup> oppdelt i minst to selvstendige reklameflater. Kommunen kan tillate malt gavltreklame utover disse størrelsene. Reklame på stillasseil tillates til maks. 1/5 av stillasseilets flate, begrenset oppad til 10 m<sup>2</sup> forutsatt at illustrasjon av ferdig bygg vises på resten av stillasseilet.</p> <p>7.3.6 Belysning:</p> <p>Belyst skilt og reklame og lysskilt eller reklame med tett frontplate og lysende tekst tillates. Malt gavlskilt/-reklame kan belyses.</p> <p><u>7.4 Reklameområde L (områder med høy nærings- og publikumsaktivitet)</u></p>
--	--

<p>7.4.1 Tillatt varig skilt og reklame:</p> <p>Fasadeskilt/-reklame</p> <p>Horisontale uthengskilt/-reklame</p> <p>Vertikale uthengskilt/-reklame</p> <p>Foliering på vindusflater</p> <p>Gavlskilt</p> <p>Malt gavltreklame</p> <p>Gavltreklame som tavler/boards</p> <p>Takskilt/ -reklame</p> <p>Skilt og reklame på leskur og bysykelstativer</p> <p>Frittstående skilt</p> <p>Markiser og annen avskjerming med virksomhetens navn og logo i front</p>	<p>7.4.1 <i>Tillatt skilt og reklame:</i></p> <p>Fasadeskilt/-reklame</p> <p>Horisontale uthengskilt/-reklame</p> <p>Vertikale uthengskilt/-reklame</p> <p>Foliering på vindusflater</p> <p>Gavlskilt</p> <p>Malt gavltreklame</p> <p><i>(Gavltreklame som tavler/boards (utgått))</i></p> <p><b>Takskilt</b></p> <p>Skilt og reklame på leskur og bysykelstativer</p> <p>Frittstående skilt</p> <p>Markiser og annen avskjerming med virksomhetens navn og logo i front</p>
<p>7.4.2 Tillatt temporær reklame:</p> <p>Begrenset reklame på stillasseil i byggeperioden forutsatt at seilet dekker berørte fasader og viser illustrasjon av ferdig bygg.</p> <p>Horisontale og vertikale bannere som annonserer for idretts- og kulturarrangementer eller reklamekampanjer.</p>	<p>7.4.2 Tillatt temporær reklame:</p> <p>Begrenset reklame <i>for stedlig virksomhet</i> på stillasseil forutsatt at seilet <i>kun</i> dekker berørte fasader <i>i byggeperioden</i> og viser illustrasjon av ferdig bygg.</p> <p>Horisontale og vertikale bannere som annonserer for idretts- og kulturarrangementer eller <i>særskilte</i> <i>markedsaktiviteter med stedlig tilknytning.</i></p>
<p>7.4.3 Lokalisering:</p> <p>Skilt og reklame skal lokaliseres slik at siktakser og tilgjengelighet for alle i forhold til viktige publikumsrettede, allmenntilgittige eller offentlige funksjoner sikres.</p>	<p>7.4.3 Lokalisering:</p> <p>Skilt og reklame skal lokaliseres slik at siktakser og tilgjengelighet for alle i forhold til viktige publikumsrettede, allmenntilgittige eller offentlige funksjoner sikres.</p>
<p>7.4.4 Plassering:</p> <p>Det tillates skilt og reklame over flere etasjer dersom estetiske forhold på bygningen tilsier det. Kommunen kan kreve at det lages en helhetlig skilt- og reklameplan for byggets fasade.</p> <p>Lysskilt tillates ikke plassert i vindusåpninger. Hovedfasader på</p>	<p>7.4.4 Plassering:</p> <p>Det tillates skilt og reklame over flere etasjer dersom estetiske forhold på bygningen tilsier det. Kommunen kan kreve at det lages en helhetlig skilt- og reklameplan for byggets fasade.</p> <p>Lysskilt tillates ikke plassert i</p>

hovedbygninger med offentlig eller allmenntilgjengelig funksjon skal være reklamefrie. Reklame på idrettsanlegg skal være orientert innover i anlegget.

#### 7.4.5 Utforming:

Gavlskilt tillates opp til 1/5 av gavlens størrelse, begrenset oppad til en skiltflate på maks 24 m<sup>2</sup>. Gavltreklame som tavler/boards tillates opp til 1/5 av gavlens størrelse, begrenset oppad til reklameflate maks 24 m<sup>2</sup> oppdelt i minst fire selvstendige reklameflater. Kommunen kan tillate malt gavltreklame utover disse størrelsene. Reklame på stillasseil tillates til maks. 1/5 av stillasseilets flate, begrenset oppad til 15 m<sup>2</sup> forutsatt at illustrasjon av ferdig bygg vises på resten av stillasseilet.

#### 7.4.6 Belysning:

Tavler/boards og vertikale bannere tillates med belysning. Fasadeskilt/-reklame tillates som lysskilt. Horisontale og vertikale uthengskilt/-reklame tillates også som lysskilt med tett frontplate og lysende tekst.

#### 7.5 Egne bestemmelser for Karl Johans gate og Stortingsgata

7.5.1 Alle virksomhetsskilt skal som hovedregel plasseres på 1. etasje. Der virksomheter ligger i 2. etasje kan unntak fra dette punktet vurderes i hvert enkelt tilfelle, men da med virksomhetsskilt på vindusflate, ikke på vegg.

7.5.2 Reklame på tak (gesims- og takreklame) tillates som hovedregel ikke, med mindre det er historisk tradisjon for det. Ved utskifting av eksisterende takreklame skal omfanget ikke økes og skal være en transparent innretning. Ved fjerning av reklame, skal også stativ/festeanordninger fjernes.

7.5.3 Bannerstruktur på vestre del av Karl Johans gate mellom Egertorget og Slottsparken, kan videreføres på Karl Johans

vindusåpninger. Hovedfasader på hovedbygninger med offentlig eller allmenntilgjengelig funksjon skal være reklamefrie. Reklame på idrettsanlegg skal være orientert innover i anlegget.

*Belyst skilt og reklame samt lysskilt tillates ikke over andre etasje.*

#### 7.4.5 Utforming:

Gavlskilt tillates opp til 1/5 av gavlens størrelse, begrenset oppad til en skiltflate på maks 24 m<sup>2</sup>. Gavltreklame som tavler/boards tillates opp til 1/5 av gavlens størrelse, begrenset oppad til reklameflate maks 24 m<sup>2</sup> oppdelt i minst fire selvstendige reklameflater. Kommunen kan tillate malt gavltreklame utover disse størrelsene. Reklame på stillasseil tillates til maks. 1/5 av stillasseilets flate, begrenset oppad til 15 m<sup>2</sup> forutsatt at illustrasjon av ferdig bygg vises på resten av stillasseilet.

#### 7.4.6 Belysning:

Tavler/boards og vertikale bannere tillates med belysning. Fasadeskilt/-reklame tillates som lysskilt. Horisontale og vertikale uthengskilt/-reklame tillates også som lysskilt med tett frontplate og lysende tekst.

#### 7.5 Egne bestemmelser for Karl Johans gate og Stortingsgata

7.5.1 Alle virksomhetsskilt skal som hovedregel plasseres på 1. etasje. Der virksomheter ligger i 2. etasje kan unntak fra dette punktet vurderes i hvert enkelt tilfelle, men da med virksomhetsskilt på vindusflate, ikke på vegg.

7.5.2 Reklame på tak (gesims- og takreklame) tillates som hovedregel ikke, med mindre det er historisk tradisjon for det. Ved utskifting av eksisterende takreklame skal omfanget ikke økes og skal være en transparent innretning. Ved fjerning av reklame, skal også stativ/festeanordninger fjernes.

7.5.3 Bannerstruktur på vestre del av Karl Johans gate mellom Egertorget og Slottsparken, kan videreføres på Karl Johans

<p>gate østre del mellom Egertorget og Jernbanetorget på fasade eller lysrekker langs gaten. Rytme for banneroppheng på fasaden og lykterekke skal tilpasses hverandre. Bannere kan brukes i hele gatens lengde i forbindelse med idretts- og kulturarrangementer av temporær karakter og ved nasjonale begivenheter.</p> <p>7.5.4 Virksomhetsskilt i Karl Johans gate festes på og langs bebyggelsens bjelkeband og midtstilles over butikkvinduene.</p> <p>7.5.5 Virksomhetsskilt frifestes til bjelken som frittstående bokstaver, enten ubelyst eller innvendig belyst, ikke som lysskilt eller plateskilt.</p> <p>7.5.6 Virksomhetsskilt innenfor virksomhetens vindus- og dørfelt, enten på glasset som foliering, eller innvendig som en del av utstillingen, tilpasses rammefeltets størrelse og gårdens generelle fargesetting. Retningslinjenes generelle krav til utforming gjelder for slik skilting.</p> <p>7.5.7 Ytterligere virksomhetsskilt eller skrift på markiser skrives på frontflipp, ikke på topp og side.</p> <p>7.5.8 Baldakiner og markiser skal felles inn i rammeåpningen uten at piler og bjelker tildekkes.</p> <p>7.5.9 Markiser og baldakiner fargesettes i samsvar med fargene på det aktuelle bygget, primært i dempede farger, ikke signalfarger.</p> <p><u>7.6 Reklameområde XL (områder med høy nærings- og publikumsaktivitet)</u></p> <p>7.6.1 Tillatt varig skilt og reklame:</p> <p>Fasadeskilt/-reklame</p> <p>Horisontale uthengskilt/-reklame</p> <p>Vertikale uthengskilt/-reklame</p> <p>Foliering av vindusflater</p> <p>Gavlskilt</p>	<p>gate østre del mellom Egertorget og Jernbanetorget på fasade eller lysrekker langs gaten. Rytme for banneroppheng på fasaden og lykterekke skal tilpasses hverandre. Bannere kan brukes i hele gatens lengde i forbindelse med idretts- og kulturarrangementer av temporær karakter og ved nasjonale begivenheter.</p> <p>7.5.4 Virksomhetsskilt i Karl Johans gate festes på og langs bebyggelsens bjelkeband og midtstilles over butikkvinduene.</p> <p>7.5.5 Virksomhetsskilt frifestes til bjelken som frittstående bokstaver, enten ubelyst eller innvendig belyst, ikke som lysskilt eller plateskilt.</p> <p>7.5.6 Virksomhetsskilt innenfor virksomhetens vindus- og dørfelt, enten på glasset som foliering, eller innvendig som en del av utstillingen, tilpasses rammefeltets størrelse og gårdens generelle fargesetting. Retningslinjenes generelle krav til utforming gjelder for slik skilting.</p> <p>7.5.7 Ytterligere virksomhetsskilt eller skrift på markiser skrives på frontflipp, ikke på topp og side.</p> <p>7.5.8 Baldakiner og markiser skal felles inn i rammeåpningen uten at piler og bjelker tildekkes.</p> <p>7.5.9 Markiser og baldakiner fargesettes i samsvar med fargene på det aktuelle bygget, primært i dempede farger, ikke signalfarger.</p> <p><i>7.6 (7.6.1 – 7.6.6) Bestemmelsen tas ut og går inn under reklameområde L.</i></p>
---	--



<p>Malt gavltreklame</p> <p>Gavltreklame som tavler/boards</p> <p>Takskilt/-reklame.</p> <p>Skilt og reklame på leskur og bysykkelstativer</p> <p>Frittstående skilt</p> <p>Markiser og annen avskjerming med virksomhetens navn og logo i front</p> <p>Bevegelig reklame (storskjerm)</p> <p>7.6.2 Tillatt temporær skilt og reklame:</p> <p>Begrenset reklame på stillasseil i byggeperioden forutsatt at seilet dekker berørte fasader og viser illustrasjon av ferdig bygg.</p> <p>Horisontale og vertikale bannere som annonserer idretts- og kulturarrangementer eller reklamekampanjer.</p> <p>7.6.3 Lokalisering:</p> <p>Skilt og reklame skal lokaliseres slik at viktige siktakser og tilgjengelighet for alle i forhold til viktige publikumsrettede, allmennyttige eller offentlige funksjoner ikke vanskeliggjøres.</p> <p>7.6.4 Plassering:</p> <p>Det tillates reklame i 1. etasje og skilt i alle etasjer på bygningsfasade innenfor XL-området og på fasade, gavler og tak som vender inn mot XL-området. Nye reklameinnretninger tillates over 1. etasje eller på tak innenfor XL-området eller på tak som vender inn mot XL-området, forutsatt at det utarbeides en samlet skilt- og reklameplan for området for plassering og utforming av skilt og reklame.</p> <p>7.6.5 Utforming:</p> <p>Takskilt/-reklame skal ikke ha bakplate, men fremstå som en transparent innretning. Gavlskilt tillates opp til 1/5 av gavlens størrelse, begrenset oppad til en skiltflate på</p>	
---	--

<p>maks. 24 m2. Gavltreklame på 1/5 av flaten, begrenset oppad til reklameflate maks. 24 m2 oppdelt i minst fire selvstendige reklameflater. Reklame på stillasseil tillates til maks. 1/5 av stillasseilets flate, begrenset oppad til 20 m2 forutsatt at illustrasjon av ferdig bygg vises på resten av stillasseilet.</p> <p>7.6.6 Belysning:</p> <p>Lysskilt og belyst skilt/reklame tillates.</p>	
<p><b>8 Dokumentasjon</b></p> <p>8.1 Søknad/melding skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gode illustrasjoner og kart som viser bygningens beliggenhet og/eller byrommets utstrekning og gjeldende reguleringsmessige status.</li> <li>- Plassering av skilt og reklame skal markeres på kart.</li> <li>- Illustrasjonen, ved fasadetegning eller fotomontasje, skal vise tiltakets plassering og utforming på en så stor del av bygningens fasade og byrommets utstrekning som er nødvendig for å vurdere tiltaket.</li> <li>- Et oversiktsbilde av omkringliggende bebyggelse hvis det er nødvendig for å vurdere tiltaket.</li> <li>- For øvrig kreves detaljbeskrivelser av skilt- og reklameinnretningene.</li> <li>- Søknader om lysskilt skal vise skiltets lyseffekt etter mørkets frambrudd.</li> </ul> <p>8.2 Nabovarsel. Dersom søknaden gjelder omskilting, kan det også, etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle, fritas for krav til nabovarsling.</p> <p>8.3 Søknader om enkle skiltinnretninger kan unntas krav om ansvar for prosjektering og utførelse, og plasseres i tiltaksklasse 1.</p>	<p><b>8 Dokumentasjon</b></p> <p>8.1 Søknad/melding skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gode illustrasjoner og kart som viser bygningens beliggenhet og/eller byrommets utstrekning og gjeldende reguleringsmessige status.</li> <li>- Plassering av skilt og reklame skal markeres på kart.</li> <li>- Illustrasjonen, ved fasadetegning eller fotomontasje, skal vise tiltakets plassering og utforming på en så stor del av bygningens fasade og byrommets utstrekning som er nødvendig for å vurdere tiltaket.</li> <li>- Et oversiktsbilde av omkringliggende bebyggelse hvis det er nødvendig for å vurdere tiltaket.</li> <li>- For øvrig kreves detaljbeskrivelser av skilt- og reklameinnretningene.</li> <li>- Søknader om lysskilt skal vise skiltets lyseffekt etter mørkets frambrudd.</li> </ul> <p><i>8.2 Restemerket tas ut.</i></p> <p><b>8.3 Ved omskilting av næringsbygg sendes en melding som e-post til en egen e-postadresse hos Plan- og bygningsetaten. Meldingen skal inneholde en fotomontasje av skiltingen, samt opplysninger om skilttype, mål etc. Har ikke søker mottatt innsigelse innen 14 dager, anses skiltingen</b></p>

<p>8.4 Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.</p> <p>8.5 For skilt og reklame i 1. etasje, eller for tiltak som er uomtvistelig enkle, kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjonen.</p>	<p><i>som godkjent.</i>  <i>Ved førstegangs skilting av næringsbygg eller omfattende forandringer i skiltplan, sendes det først ut nabovarsel. Er det ikke kommet innsigelse fra naboene, sendes saken som melding til Plan- og bygningssetaten (som over).</i></p> <p>8.4 Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.</p> <p>8.5 For skilt og reklame i 1. etasje, eller for tiltak som er uomtvistelig enkle, kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjonen.</p>
<p><b>9 Kunngjøring/ikrafttreden og overgangsordning</b></p> <p>9.1 Forskriften trer i kraft straks ved kunngjøring i Norsk Lovtidend.</p> <p>9.2 Skilt- og reklameinnretninger som er godkjent etter tidligere vedtekt vil fortsatt være lovlige. De nye reglene skal gjelde for innretninger som ikke er godkjent på det tidspunkt forskriften er trådt i kraft.</p>	<p><b>9 Kunngjøring/ikrafttreden og overgangsordning</b></p> <p>9.1 Forskriften trer i kraft straks ved kunngjøring i Norsk Lovtidend.</p> <p><i>9.2 Bestemmelsen tas ut.</i></p>
<p><b>10 Opphevelse av eksisterende regler</b></p> <p>10.1 Eksisterende vedtekt til plan- og bygningsloven § 107 første ledd vedtatt av bystyret 06.10.1993 og stadfestet av (daværende) Kommunal- og arbeidsdepartementet 17.11.1994 oppheves, jf. dog punkt 9.2 over.</p> <p>10.2 Gjeldende retningslinjer for oppsetting av frittstående reklameskilt eller lignende innretninger i Oslo, vedtatt av bygningsrådet 16.04.1991, sak 108, oppheves.</p>	<p><b>10 Opphevelse av eksisterende regler</b></p> <p>10.1 Eksisterende vedtekt til plan- og bygningsloven § 107 første ledd vedtatt av bystyret 06.10.1993 og stadfestet av (daværende) Kommunal- og arbeidsdepartementet 17.11.1994 oppheves, jf. dog punkt 9.2 over.</p> <p>10.2 Gjeldende retningslinjer for oppsetting av frittstående reklameskilt eller lignende innretninger i Oslo, vedtatt av bygningsrådet 16.04.1991, sak 108, oppheves.</p>

## VEDLEGG 2

### SKILT- OG REKLAMEPLAN FOR OSLO – FORSLAG TIL ENDRINGER OG TILLEGG MHT. HOVEDUTFORDRINGER OG MÅLSETTINGER

I det følgende er Byrådets innstilling, jf. byrådssak nr. 85/2007, referert i venstre kolonne og byutviklingskomitéens forslag til endringer i høyre kolonne (markert med *fet kursiv*).

#### Byrådets innstilling (s.3-4)

#### Byutviklingskomitéens forslag

<p>Hva som skal tillates av skilt og reklame i en by bør være et resultat av avveining av ulike interesser:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Næringslivets behov for oppmerksomhet fra byens brukere/ befolkning</li><li>• Tilgjengelighet for alle og opplevelse av byen</li><li>• Estetiske behov for at skilt og reklame skal bidra til å videreutvikle byens kvaliteter</li></ul> <p>Avveiningen mellom disse elementene blir byens politikk i forhold til bruk av skilt og reklame. Som et mål for denne politikken foreslås:</p> <p>Oslo skal være en levedyktig by der også moderate mengder skilt og reklame bidrar til byens næringsliv, byliv og særpreg. Tilgjengelighet for alle i byrommene skal ivaretas gjennom lokalisering og plassering av skilt og reklame og det skal sikres god estetisk utforming av innretningene.</p>	<p>Hva som skal tillates av skilt og reklame i en by bør være et resultat av avveining av ulike interesser:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Næringslivets behov for oppmerksomhet fra byens brukere/ befolkning</li><li>• Tilgjengelighet for alle og opplevelse av byen</li><li>• Estetiske behov for at skilt og reklame skal bidra til å videreutvikle byens kvaliteter</li></ul> <p>Avveiningen mellom disse elementene blir byens politikk i forhold til bruk av skilt og reklame. Som et mål for denne politikken foreslås:</p> <p><i>Oslo skal være en levedyktig by der skilt og reklame underordnes byens estetiske uttrykk. Byen skal i liten grad være preget av reklame. Byens gater- og torg sin rolle som demokratisk arena skal prioriteres. Tilgjengelighet for alle skal ivaretas gjennom lokalisering og plassering av skilt og reklame, og det skal sikres god estetisk utforming av innretningene.</i></p>
<p>I skilt- og reklameplanen er angitt følgende hovedutfordringer i Oslo:</p> <p>A. Hvordan sikre at stedsavhengige virksomheter får varslet og informert om sine virksomheter?</p> <p>B. Hvordan kan øvrige skilt- og</p>	<p>I skilt- og reklameplanen er angitt følgende hovedutfordringer i Oslo:</p> <p>A. Hvordan sikre at stedsavhengige virksomheter får varslet og informert om sine virksomheter?</p> <p>B. Hvordan kan øvrige skilt- og</p>

<p>reklamevirksomheter håndteres slik at fremkommelighet for alle og orienteringsmulighet for alle opprettholdes?</p> <p>C. Hvordan sikre visuell ro og differensiering i bruk av reklame i forhold til beboere?</p> <p>D. Hvordan sikre en differensiert skilt- og reklamepolitikk som gir rom for byens naturlige dynamikk samtidig som byens historiske arkitektoniske egenart knyttet til gate- og byromsstruktur og enkeltbygg ivaretas?</p> <p>E. Hvordan kan frivillige og ideelle virksomheter få informert om sine aktiviteter?</p>	<p>reklamevirksomheter håndteres slik at fremkommelighet for alle og orienteringsmulighet for alle opprettholdes?</p> <p>C. Hvordan sikre visuell ro og differensiering i bruk av reklame i forhold til beboere?</p> <p>D. Hvordan sikre en differensiert skilt- og reklamepolitikk som gir rom for byens naturlige dynamikk samtidig som byens historiske arkitektoniske egenart knyttet til gate- og byromsstruktur og enkeltbygg ivaretas?</p> <p>E. Hvordan kan frivillige og ideelle virksomheter få informert om sine aktiviteter?</p>
<p>Med dette som utgangspunkt er det foreslått følgende delmål for bruk av skilt og reklame i Oslo:</p> <p>a) Skilt og reklame skal underordne seg den overordnede by- og landskapsstrukturen, bidra til byens visuelle dynamikk, være inspirerende og understøtte byens virksomheter og aktiviteter.</p> <p>b) Behovene tilknyttet markedsaktørene skal balanseres mot de behov for uteoppholdsarealer, avskjerming av boliger, ro, lek og rekreasjon som byens brukere og innbyggere har.</p> <p>c) Delområdenes historiske og arkitektoniske verdier skal respekteres, og skilt og reklame skal ta hensyn til offentlige byrom, gateløp, bebyggelse og bymøbler.</p> <p>d) Oslo skal være en by der bruk av lysprojiserende reklame verken på bygninger, gategulv eller i luftrommet aksepteres. Lyd som medium i det offentlige rom skal ikke brukes som ledd i markedsføring/reklame for tilstøtende virksomheter. Reklame på transportmidler og biler skal ikke tillates.</p>	<p>Med dette som utgangspunkt er det foreslått følgende delmål for bruk av skilt og reklame i Oslo:</p> <p>a) Skilt og reklame skal underordne seg den overordnede by- og landskapsstrukturen, bidra til byens visuelle dynamikk, være inspirerende og understøtte byens virksomheter og aktiviteter.</p> <p>b) <i>Byens brukere og innbyggere har behov for uteoppholdsarealer, avskjerming av boliger, ro, lek og rekreasjon. Dette skal overordnes behovene tilknyttet markedsaktørene.</i></p> <p>c) Delområdenes historiske og arkitektoniske verdier skal respekteres, og skilt og reklame skal ta hensyn til offentlige byrom, gateløp, bebyggelse og bymøbler.</p> <p>d) Oslo skal være en by der bruk av lysprojiserende reklame verken på bygninger, gategulv eller i luftrommet aksepteres. Lyd som medium i det offentlige rom skal ikke brukes som ledd i markedsføring/reklame for tilstøtende virksomheter. <i>Reklame på transportmidler og biler skal ikke tillates (avgår).</i></p>

<p>e) Ved bruk av skilt og reklame ivaretas følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skilt skal dekke behovet for å finne fram til varer, tjenester og handel.</li> <li>• Temporære installasjoner, i begrenset omfang, er en viktig del av markeringen av kultur-, idretts- og handelsnæringen i byen.</li> <li>• Stedlig virksomheters egenreklame skal prioriteres.</li> <li>• Det skal legges til rette for avskjermede by- og landskapsrom der brukerne kan oppholde seg uten å bli eksponert for reklame.</li> <li>• Skilt og reklame skal utformes og plasseres slik at de ikke er til hinder for byens brukere (universell utforming) og tar hensyn til trafikksikkerheten.</li> <li>• Det skal gis rom for offentlige etater og frivillige organisasjoners legitime behov for å informere om sine virksomheter.</li> <li>• Innholdet i reklame i det offentlige rom skal ikke virke støtende i forhold til kjønn, alder, religion og etnisk tilhørighet.</li> </ul> <p>f) Tydelige retningslinjer skal angi hvordan skilt og reklame skal ta hensyn til historiske, arkitektoniske samt biologiske verdier.</p> <p>g) Næringslivets behov for kortere sakbehandlingstid og mer forutsigbarhet i beslutninger skal imøtekommes ved en gjennomgående enklere saksbehandling for skilt- og reklamesaker i Oslo kommune, forutsatt at søknader er i samsvar med retningslinjene.</p>	<p>e) Ved bruk av skilt og reklame ivaretas følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skilt skal dekke behovet for å finne fram til varer, tjenester og handel.</li> <li>• Temporære installasjoner, i <i>svært</i> begrenset omfang, <i>kan tillates dersom det</i> er en viktig del av kultur-, idretts- og <i>demokratiarrangementer</i>.</li> <li>• Stedlig virksomheters egenreklame skal prioriteres.</li> <li>• <i>Byens parker, grøntområder, marka, fjorden og elvene skal skjermes for reklame og skal være steder hvor en</i> kan oppholde seg uten å bli eksponert for reklame.</li> <li>• Skilt og reklame skal utformes og plasseres slik at de ikke er til hinder for byens brukere (universell utforming) og tar hensyn til trafikksikkerheten.</li> <li>• Det skal gis rom for offentlige etater og frivillige organisasjoners legitime behov for å informere om sine virksomheter. <i>Dette behovet prioriteres foran kommersielle aktørers behov.</i></li> <li>• Innholdet i reklame i det offentlige rom skal ikke virke støtende i forhold til kjønn, <i>seksuell legning</i>, alder, religion og etnisk tilhørighet.</li> </ul> <p>f) Tydelige retningslinjer skal angi hvordan skilt og reklame skal ta hensyn til historiske, arkitektoniske samt biologiske verdier.</p> <p>g) Næringslivets behov for kortere saksbehandlingstid og mer forutsigbarhet i beslutninger skal imøtekommes ved en gjennomgående enklere saksbehandling for skilt- og reklamesaker i Oslo kommune, forutsatt at søknader er i samsvar med retningslinjene.</p> <p>h) <i>Bydelsdemokratiets ønsker og prioriteringer skal tillegges stor vekt innenfor rammene av denne planen. Det skal utarbeides lokale bydelsvise</i></p>
---	--

	<p><i>retningslinjer som utfyller planen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>i) Oslo skal være en by fri for påtrengende reklame i form av bevegelige bilder og sjenerende lyd.</i></li><li><i>j) Oslo skal være en by det er lett å finne frem i. Skiltene skal tilrettelegges slik at de bidrar til byens lesbarhet. Skilt skal bidra til at besøkende turister enklere kan finne frem i byen.</i></li></ul>
--	--

**SKILT- OG REKLAMEPLAN FOR OSLO – FORSLAG TIL ENDRINGER OG TILLEGG MHT. VIDEREFØRING AV ARBEIDET**

I det følgende er Byrådets innstilling, jf. byrådssak nr. 85/2007, referert i venstre kolonne og byutviklingskomitéens forslag til endringer/nye punkter i høyre kolonne (markert med *fet kursiv*).

**Byrådets innstilling (s. 25-26)**

**Byutviklingskomitéens forslag**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Målsettinger som fremgår av denne saken med byrådets bemerkninger, legges til grunn for både etater og andre virksomheters arbeid.</li> <li>- Etater og andre kommunale virksomheter som har ansvar i forhold til skilt og reklame utarbeider rutiner og retningslinjer for eget arbeid i samsvar med vedtatt skilt- og reklameplan.</li> <li>- Det gjennomføres en vurdering av hvordan behovet for oppslagstavler administrativt, økonomisk og driftsmessig kan ivaretas.</li> <li>- Nulltoleranskampanjen videreføres og utvides til nye områder i første omgang i XS-, S- og M-områdene.</li> <li>- Det utarbeides en veileder til retningslinjene der det legges vekt på at veilederen skal føre til enklere saksbehandling</li> <li>- For øvrig følges planen opp i samsvar med det som er foreslått i selve plandokumentet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Målsettinger som fremgår av denne saken med byrådets bemerkninger, legges til grunn for både etater og andre virksomheters arbeid.</li> <li>- Etater og andre kommunale virksomheter som har ansvar i forhold til skilt og reklame utarbeider rutiner og retningslinjer for eget arbeid i samsvar med vedtatt skilt- og reklameplan.</li> <li>- Det gjennomføres en vurdering av hvordan behovet for oppslagstavler administrativt, økonomisk og driftsmessig kan ivaretas.</li> <li>- Nulltoleranskampanjen videreføres og utvides til nye områder i første omgang i XS-, S- og M-områdene.</li> <li>- Det utarbeides en veileder til retningslinjene der det legges vekt på at veilederen skal føre til enklere saksbehandling</li> <li>- For øvrig følges planen opp i samsvar med det som er foreslått i selve plandokumentet.</li> <li>- <i>Byrådet bes utarbeide særskilte retningslinjer for bruk av reklame i gater og andre byrom til frivillige organisasjoners arbeid.</i></li> <li>- <i>Byrådet bes fremme tilretteleggingsplan for turistskilting.</i></li> <li>- <i>Ved fastsettelse av gebyr for skilt- og reklameinnretninger skal gebyret også dekke tilstrekkelig kontrollfunksjon.</i></li> </ul>
--	---



	<p><i>- Kollektivtransporten skal være reklamefri på utsiden av det rullende materiellet.</i></p> <p><i>- Byrådet bes fremme sak om egen kontrollordning for skilt- og reklameinnretninger.</i></p>
--	---

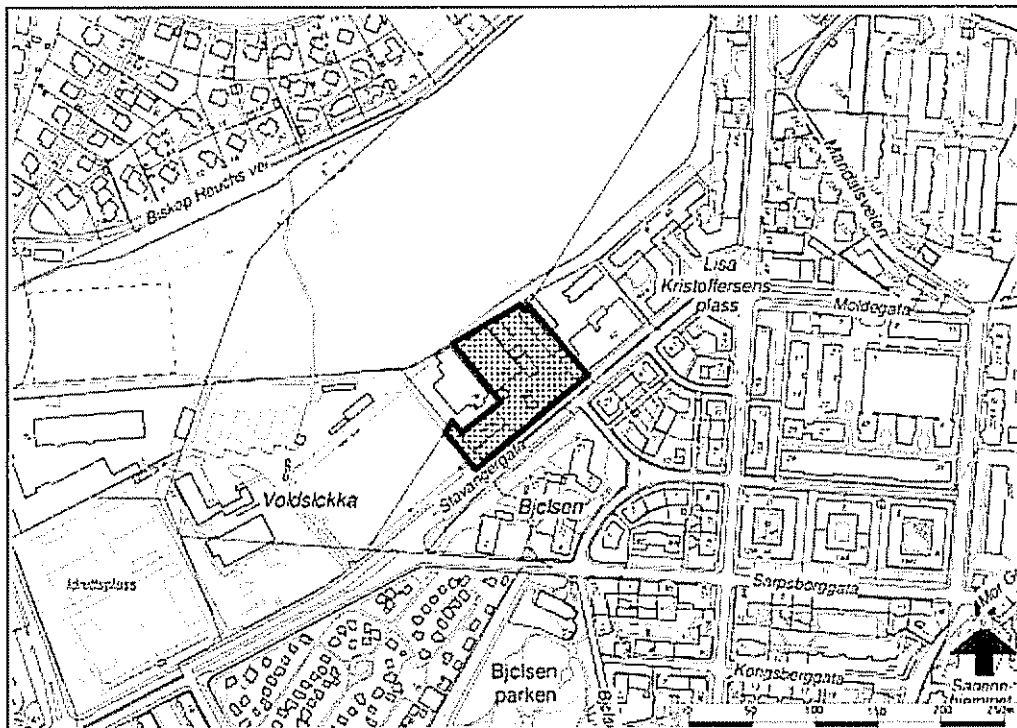


## Stavangergata 40, Voldsløkka Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan med konsekvensutredning

Området foreslås regulert til byggeområde for forretning, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), fellesområde – felles avkjørsel, spesialområde – parkbelte og område regulert i tidsrekkefølge 1. byggeområde offentlig bygning/allmennyttig formål (uteareal for barnehage) 2. friområde – park. Foreslått grad av utnyttelse er BRA=6000m<sup>2</sup> og bebyggelsen foreslås oppført i 3 etasjer. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en barnehage tilsvarende 17 avdelinger samt 300m<sup>2</sup> forretning på gateplan. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra:..... til:.....

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

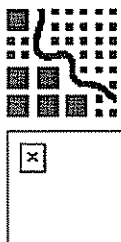
Utarbeidet av: NAV Arkitekter AS for Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel: Sagene  
Gnr./bnr.: 222/178

Saksnummer: 200714310  
Dokumentnummer: 29

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 22 66 24 94

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org nr: 971 040 823 MVA

**INNHold****Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammen drag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart	side	14
Planbestemmelser	side	15
Vedtak om offentlig ettersyn	side	18

**Trykte vedlegg**

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse
5. Støyvurdering
6. Atkomstvurdering
7. Fastsatt program for planarbeidet

**Utrykte vedlegg**

1. Plankart i målestokk 1:500.
2. Utomhusplan



Bebyggd areal % -BYA: maks 93 % -BRA

### **Parkering**

Parkering skal minimum være som følger.

Plasser i parkeringsanlegg: (gjelder både Stavangergata 40 og 42)

Ansatte barnehagen: 14 plasser

Utleieformål: 4 plass.

Totalt 18 parkeringsplasser.

5 % av plassene skal være tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.(1 plass)

Foreldrenes parkering, hente og bringesituasjonen av barn er håndtert med kantsteinsparkering i Stavangergata.

Plasser for sykkelparkering:

Ansatte barnehagen: 18 plasser

Til foreldre og leietakere er det vurdert et behov på ca. 15 plasser.

### **Vurdering av forskrift om konsekvensutredning**

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

Tiltaket faller inn under forskriftens § 2 og skal konsekvensutredes.

Konsekvensutredningen utføres av Rambøll Norge AS.

### **Varsling**

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 08.01.2008.

### **SAKSGANG**

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 1 tertial.

## SAMMENDRAG

### Bakgrunn

Planområdet ligger langs Stavangergata mellom Sagene trafostasjon og Margarinfabrikken og grenser til idrettsparken Voldsløkka i nord. Gjeldende regulering for planområdet er friområde, men området fremstår i dag som et industriområde med flere mindre bygg som benyttes til blant annet bilvaskeri og lager. Planområdet berører ikke viktig biologisk mangfold. For planområdet gjelder kommunedelplan for grøntstrukturen i byggesonen og kommunedelplan for Oslo indre by.

### Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås regulert til byggeområde for forretning, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), fellesområde – felles avkjørsel, spesialområde – parkbelte og område regulert i tidsrekkefølge 1. byggeområde offentlig bygning/allmennyttig formål (uteareal for barnehage) 2. friområde – park. Foreslått grad av utnyttning er BRA=6000m<sup>2</sup> og foreslått gesimshøyde er kote +104 som tilsvarer et bygg i 3 etasjer. Barnehagen forutsettes ha en kapasitet på 300 barn. Planområdet ligger inntil den godkjente barnehagen i Stavangergata 42, "Margarinfabrikken". Til sammen vil disse to barnehagene ha kapasitet til 500 barn. I planforslaget fremkommer at parkeringsarealet som avsettes innenfor planområdet også skal ivareta behov for parkering i Stavangergata 42. Foreslåtte tiltak er av en slik størrelse at det utløser krav om konsekvensutredning. Konsekvensutredningen har behandlet alle tema i det fastsatte programmet for planarbeid tilfredsstillende. Det er ikke stillet krav om tilleggsutredninger. Konsekvensutredningen er utarbeidet som en del av forslagsstillers planbeskrivelse. I konsekvensutredningen fremkommer at gjennomføring av tiltaket ikke vil medføre store negative konsekvenser, men viser at det er knyttet, i varierende grad, noe negative konsekvenser til forhold som helse og trivsel hva gjelder størrelsen på uteareal og beliggenhet i forhold til Sagene trafostasjon, trafikk og parkering, grøntregnskap og erstatningsareal, jordbunn, støy, luftkvalitet samt beredskap og ulykkesrisiko; der helse og trivsel samt trafikk og parkering anses som de temaene med størst konsekvensene av forslaget. Disse konsekvensene er vurdert til å ha henholdsvis middels negativ konsekvens og ubetydelig-liten negativ konsekvens. Tiltaket vil også gi økonomiske konsekvenser for kommunen. I konsekvensutredningen anslås det grovt at investeringskostnadene for Stavangergata 40 og 42, sett under ett, vil komme opp i 380 mill kr som vil påløpe i byggeperioden 2008-2010. Det er ikke stilt krav om erstatningsareal for tapt friareal. Dette vil bli behandlet i egen sak på et senere tidspunkt.

### Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 15 forhåndsuttalelser.

Bydel Sagene er tilfreds med temaene som foreslås behandlet i konsekvensutredning, men mener at et tredje alternativ bør utredes – gjennomføring av gjeldende regulering. Grøntregnskap og vurdering av erstatningsareal må bli et prioritert tema og det vises til Uelandsgate 85 som bydelen tidligere har anbefalt sikret til barnehage og friområde. Det kreves at det vurderes en forpliktende rekkefølgebestemmelse for å sikre erstatningsarealer for tapt friområde. Det må videre vurderes konsekvenser av overbygd hente- og avleveringsområde med hensyn til helseeffekter og trafikkavvikling mot Stavangergata. Materialvalg, inn klima og energieffektivisering bør bli et eget tema i konsekvensutredningen. Det oppfordres at kommunale prosjekter går foran med kvaliteter ut over teknisk forskrift.

Hafslund Nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Atkomst til anlegget må ikke forringes. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller som reduserer høyde opp til luftledningsnett. Det opplyses at nettstasjoner

kan medføre noe støy. Videre gir det generelle opplysninger om kostnader ved omlegging av nett, strømforsyning til nye anlegg og nye strømforsyningsanlegg og veibelysning.

Trafikketaten ser det som viktig at parkering blir i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo, i tillegg at min 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn. Atkomstmulighetene i området må sikres.

Vann- og avløpsetaten opplyser om planlagt tunnel for hovedvannsledning mellom Oset og Voldsløkka. Videre gjøres det oppmerksom på eksisterende ledningsnett i området som også krysser planområdet i syd-vest. Det må påregnes utarbeidet egen plan som viser håndtering av overvann. Det er ønskelig at vann fordrøyes på egen grunn.

Helse- og velferdsetaten bemerker at det er behov for utredning av støyforhold i forhold til grenseverdier i retningslinje T-1442 både utendørs og innendørs. Når det gjelder luftforurensing er det ikke behov for nye målinger i planområdet. Det gjøres oppmerksom på at nasjonale mål bør benyttes i plansammenheng, men det bør også sies noe om helseeffekter i forhold til SFTs og Folkehelseinstituttets luftkvalitetskriterier siden barn er en følsom gruppe. Uttalelser vedrørende forurenset grunn tas til etterretning.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bemerker at kommunen er hjemmelshaver, men at eiendommen vil bli overtatt av Omsorgsbygg etter omregulering. Eksisterende leieforhold er oppsagte og Omsorgsbygg overtar forvaltningen 01.03.2008. Det er viktig at eiendommen og tomme bygninger sikres mot uønsket aktivitet. Det vurderes at forslaget er i tråd med Kultur- og idrettsetatens områdeplan for Voldsløkka. Etaten mener at de foreslåtte hovedtemaene er dekkende, men spør om konsekvensene ved å la bygninger stå tomme en periode bør være et moment under "Materielle verdier" eller "Økonomiske konsekvenser".

Friluftsetaten foreslår at redegjørelsen om erstatningsarealer settes som eget punkt under "befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester" da dette er en viktig redegjørelse. Etatens holdning til en eventuell reguleringssak er at det kan skaffes gode friområder innenfor en rimelig avstand.

Politiet bemerker at Margarinfabrikken barnehage blir meget stor og er redd for trafikksikkerheten ved henting/leveringssituasjonen. Det bes om at henting og levering skjer på egen grunn.

Hafslund Nett bemerker om Sagene transformatorstasjon at stasjonene har tinglyst rett til atkomst over gnr/bnr 222/54 langs dennes østgrense, dvs langs grensen til Stavangergata 40. Det må ikke planlegges bebyggelse på Stavangergata 40 som hindrer eller forringer atkomsten permanent eller provisorisk. Det må ikke planlegges endringer i utformingen av Stavangergata utenfor atkomstveien slik at det er til hinder for store spesialtransporter til transformatorstasjonen. Det opplyses at elektromagnetiske felt ved transformatorstasjonen er målt.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus forutsetter at det blir gjort en grundig utredning av støyforhold og bruken av området i forhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Samferdselsetaten har ingen bemerkninger til det foreslåtte planprogrammet.

Byantikværen bemerker at prosjektet og planprogrammet ivaretar hensynet til kulturminner og kulturmiljø på en tilfredsstillende måte. Det kreves ikke arkeologisk registrering av planområdet.

Brann- og redningsetaten bemerker at planarbeidet må ta hensyn til forhold som kan påvirke mulighetene for å utføre innsats i bygningene ved brann eller liknende. Det vises til teknisk forskrift og etatens retningslinjer. Forhold knyttet til atkomst og tilgang til slokkevann er viktig. Atkomst til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer må ikke forhindres eller forverres. Det bør tilstrebes forbedret atkomst til baksiden av bygningen i Stavangergata 36. I Stavangergata 42 må kjørbare atkomst til bygningens bakside opprettholdes eller erstattes av et likeverdig alternativ. Ved overdekning av parkerings- og vareleveringsareal må det tilrettelegges for utlufting av brannrøyk samt gode angrepsveier for rednings- og slokkeinnsats. Det vises for øvrig til innspill gitt i forbindelse med ROS-analyse for Margarinfabrikken barnehage. Det forventes at sprinkleranlegg velges som et av brannsikringstiltakene.

Norges handikapforbund er av den oppfatning at universell utforming – tilgjengelighet for alle – skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak.

Oslo Idrettskrets har ingen kommentarer til selve utbyggingsprogrammet, og er positive til at bygningen reguleres med flere formål som muliggjør flerbruk. Det er ønskelig at barnehagens uteområde tilpasser seg Voldsløkka som nærmeste nabo med apparater som fremmer idrettslig lek og fysisk aktivitet.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER**

### **Kommentarer til forhåndsuttalelser**

Generelt: Innkomne forhåndsuttalelser er innhentet i forbindelse med høring av forslag til program for planarbeid.

Bydel Sagene: Plan- og bygningsetaten anser bydelens forslag om et tredje utredningsalternativ som en del av konsekvensutredningens 0-alternativ. Dette ble også fastsatt i program for planarbeid ved at "0-alternativet innebærer at dagens situasjon videreføres. For planområdet innebærer dette at området er regulert til friområde, men ikke opparbeidet og tilrettelagt." Når det gjelder erstatningsareal og henvisning til Uelands gate 85 vil ikke dette planforslaget regulere erstatningsareal. Det foreligger i midlertid et forslag om å nedlegge dele- og byggeforbud på Uelands gate 85. Forslaget ligger i Rådhuset i påvente av politisk behandling.

Politiet: Bemerkningen om at henting/levering på egen grunn blir ikke imøtekommet i planforslaget.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Det er utført støyutredning for planområdet. Når det gjelder forholdet til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og bruken av området mener Plan- og bygningsetaten at slik eiendommen fremstår i dag er den verken i bruk eller egnet for barns lek og opphold.

Oslo idrettskrets: Planforslaget er blitt endret og redusert etter varsling av program for planarbeid. Reguleringsforslaget omfatter nå reguleringsformålene barnehage og forretning.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.



## PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

### Overordnede mål

Planforslaget medfører en endring av reguleringsformål fra friområde til byggeområde. De overordnede planene som gjelder for området; Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, kommuneplanen, kommunedelplanene for Oslo indre by og grøntområder i byggesonen samt Byøkologisk program, gir alle føringer om at byens friområder og grønne struktur skal ivaretas. De rikspolitiske retningslinjene og kommunedelplanen for grøntområder i byggesonen stiller generelt et krav om at det skal skaffes erstatningsarealer ved reguleringsmessige tap av friområder med henholdsvis begrunnelse i at lekearealer for barn skal sikres og at byens grønne profil skal ivaretas. Samtidig gis det i kommuneplanen og i de samme retningslinjene føringer for at det skal avsettes arealer til barnehage. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget vil være i samsvar med de rikspolitiske retningslinjene og de overordnede planene som gjelder for planområdet dersom intensjonen om å fremskaffe erstatningsareal gjennomføres. Det er med tilknytning til dette planforslaget fremmet forslag om midlertidig dele- og byggeforbud, på Uelands gate 85, for politisk behandling med den hensikt å ivareta kravet om å fremskaffe erstatningsarealer.

### Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet er regulert til friområde, men er ikke opparbeidet til grøntområde eller vært tilgjengelig for allmennheten som følge av at det i dag er bebygd og benyttet som bilvaskeri, lager og liknende. Som følge av omregulering fra friområde utløses krav om erstatningsarealer i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Det er i forslag til reguleringsbestemmelser ikke stilt krav om at erstatningsarealer skal reguleres i denne saken, men det er en intensjon om å fremskaffe arealer hvor Uelands gate 85 som anses som en egnet tomt, hvor det nå er fremmet forslag om nedleggelse av dele- og byggeforbud. Plan- og bygningsetaten vurderer at en gjennomføring av intensjonen for å fremskaffe erstatningsarealer i kombinasjon med at barnehagens uteareal vil være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid vil ivareta friluftinteressene og de grønne verdiene ved Voldsløkka i tilstrekkelig grad.

### Verneinteresser

Det er ikke noen bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet. Byantikvaren har ikke krevd at det skal utføres arkeologisk registrering på tomten da grunnen antas omrotet.

### Miljøfaglige forhold

Planområdet er utsatt for støy fra Stavangergata. Innsendte støyvurdering viser at som følge av bebyggelsens plassering mot gateløpet vil fasadene mot gaten ligge i rød sone der høyeste støynivå er beregnet til 69dB, mens de bakenforliggende uteområdene for barnehagen blir tilstrekkelig skjermet. Det er noen mindre områder ved bygningens gavlvegger som vil ligge i gul sone hvor støynivået er beregnet til å være avtagende fra 65-60 dB. Disse arealene er forutsatt å ikke tilrettelegges som uteareal for barnehagen. Det påpekes i støyvurderingen at støy for utelekarealer som ligger under overbygget areal er noe usikker da beregningsmetoden ikke er laget for denne type beregninger, men det anbefales skjermingstiltak for dette arealet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at bebyggelsen i stor grad vil skjerme utearealene, men da det er områder hvor det er støy som overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer er det foreslått reguleringsbestemmelser som sikrer at nødvendige tiltak gjennomføres og krav til kontrollmåling av støy overdekket uteareal før bygget kan tas i bruk.

Det er utført grunnundersøkelser med tanke på forurenset grunn innenfor planområdet. I den innsendte planbeskrivelsen kommenteres det at det er behov for tiltak og det forutsettes at arbeidet må skje med

forsiktighet for å unngå spredning. Plan- og bygningsetaten vurderer at forholdene rundt forurenset grunn er ivaretatt på en tilstrekkelig måte og vil bli ytterligere fulgt opp i påfølgende byggesak.

Barnehagens uteareal ligger på nordsiden av bebyggelsen som er orientert mot nord-øst sør-vest. Det er i planbeskrivelsen utarbeidet et soldiagram som viser skyggeforholdene. Soldiagrammet viser at uteområdet vil få en del skygge på formiddagen, ved vår- og høstjevndøgn vil ca 1/3-del av utearealet ha skygge. Andelen av skygge vil være økende utover i vinterhalvåret grunnet bebyggelsens plassering i forhold til utearealet. Plan- og bygningsetaten vurderer at utearealet vil være skyggefulle tidlig på dagen, men anser at noe skygge kan være positivt for brukerne på spesielt varme dager. Samtidig er planområdets plassering i tilknytning til Voldsløkka som et stort åpent område med på å gi barnehagens uteområde rom og luft slik at det ikke virker innestengt. Det vurderes videre at det i nærområdet er gode soleksponerte områder som kan benyttes som turmål blant annet i den mørke årstiden, men også at bruken av nærområdet i større grad vil være avhengig av barnas alder og muligens vil være mest aktuelt for de større barna

Det er ikke registrert viktig biologisk mangfold på planområdet.

### Trafikkforhold

I det innsendte materialet opplyses det at barnehagen på planområdet vil ha en kapasitet opp mot anslagsvis 300 barn og 75 ansatte, i tillegg er det vedtatt reguleringsplan for Stavangergata 42 hvor det kommer en barnehage med en kapasitet på 200 barn og 60 ansatte. Det er vanskelig å anslå hvor mye trafikk en barnehage vil medføre da dette er avhengig av barnehagens beliggenhet i forhold til bosted, kollektivtilbud og hva som oppfattes som mest praktisk for foreldrene i forhold til deres arbeidssted. Trafikkvurderingen tar utgangspunkt i 70% bilbruk og at eksisterende trafikk i Stavangergata utgjør 6500kj/døgn. Planforslaget for Stavangergata 40 vil utgjøre en økning på 1036kj/døgn og henholdsvis 252 og 210 kj/time i den timen med høyest trafikkbetasting, ved levering/henting av barn, morgen og ettermiddag. Det er anslått at Stavangergata skal kunne avvikle 1200kj/time uten at det oppstår køer av betydning. Det vurderes i det innsendte materialet at en trafikkøkning på 400kj/time ikke vil medføre kapasitetsproblemer. Når etablering av den vedtatte barnehagen i Stavangergata 42 medberegnes kan trafikkøkningen bli henholdsvis 420 og 350 kj/time om morgenen og ettermiddagen. Økningen kan bli så stor at kapasitetsgrensen nås. Plan- og bygningsetaten vurderer at hente- og leveringstrafikken til barnehagen vil kunne utgjøre en betydelig endring av trafikkbildet i Stavangergata og i andre nærliggende tilkomstveier i området dersom bilbruken blir så stor som angitt i trafikkvurderingen.

Parkering for levering og henting samt varelevering foreslås å skje i gaten. I det innsendte materialet er det anslått et behov for 20 parkeringsplasser for korttidsparkering for Stavangergata 40 og 42. Etaten vurderer at en trafikkøkning nær opptil gatens kapasitetsgrense i kombinasjon med tilrettelegging for levering og henting fra gaten vil gi høyere risiko for ulykker mellom fotgjengere og kjøretøy, men også mellom kjøretøy. Plan- og bygningsetaten vil ta endelig stilling til problemstillingen etter offentlig ettersyn når uttalelser fra Samferdselsetaten og Politiet foreligger. Som avbøtende tiltak foreslås senking av fartsgrense eventuelt i sammenheng med etablering av sikkert krysningssted over Stavangergata. Det er også behov for endrete parkeringsbestemmelser for deler av Stavangergata. Plan- og bygningsetaten oppfatter at foreslåtte tiltak må reguleres av Samferdselsetaten og Politiet. Det vurderes for øvrig at planområdet ligger rimelig sentralt i forhold til tilgjengelighet til kollektivtilbud og etablerte boligområder som legger til rette for at det for mange vil være hensiktsmessig å gå til og fra barnehagen.

I det innsendte materialet foreslås det at parkering skal løses på egen grunn i et parkeringsanlegg i byggets 1. etasje. Det tas utgangspunkt i at parkeringsanlegget skal være for de ansatte. Parkeringsanlegget skal også ivareta behovet for Stavangergata 42. Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt at det søkes en felles løsning for parkering for Stavangergata 40 og 42 i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Det påpekes at parkeringsnormen også ivaretar hensynet til besøksparkering men etaten antar at

parkeringsanlegget vil bli lukket av hensyn til behovet for å ha kontroll mot uvedkommende og dermed ikke være tilgjengelig for parkering ved levering/henting av barn. Det vurderes at tilrettelegging for korttidsparkering for barnehagen i gata ikke er et planfaglig tema for etaten da forholdet må reguleres av andre myndigheter og må derfor betraktes som et supplement til den parkeringen som sikres i reguleringsbestemmelsene. Etaten ser likevel at det vil være behov for noe supplerende parkering på grunn av barnehagens størrelse og antall brukere og dermed det relativt store omlandet som barnehagen skal dekke. Planforslaget legger ikke opp til at det skal tilrettelegges for parkering for forretningsarealene, dette forutsettes skal skje som gateparkering.

### **Risiko- og sårbarhet**

Når det gjelder risiko og sårbarhet er dette vurdert med hensyn til brann adgangskontroll, trafikkforhold, eksterne forhold som Sagene trafostasjon og utbygging på/ved Voldsløkka, helse, vedlikehold, inneforhold og omdømme. Plan- og bygningsetaten ser at forhold som brann vil kunne få relative store konsekvenser da det foreslås en barnehage med mange brukere. I risiko- og sårbarhetsanalysen fremkommer det i midlertid at konsekvensene kan reduseres ved å fokusere på brannforebyggende tiltak, god atkomst og tilgjengelighet for Brannvesenet ved evakuering av bygget. Det påpekes i analysen at de fleste branner i barnehage oppstår utenfor åpningstid som tilsiktede handlinger. Plan- og bygningsetaten vurderer at når det gjelder temaene brann, adgangskontroll, vedlikehold, helse, inneforhold og omdømme er dette forhold som må håndteres i prosjekteringen av bygget forut for påfølgende byggesak og ved den daglige driften av barnehagen.

Når det gjelder eksterne forhold som planområdets beliggenhet i forhold til Sagene trafostasjon på naboeiendommen vest for planområdet er det utført målinger av magnetfelt ved 29 MW og beregninger for hvordan dette feltet arter seg ved belastninger på 50 MW og 100MW. I henhold til forskrift for strålevern og bruk av stråling stilles det krav om at all eksponering skal holdes så lav som mulig og det kreves utredning for nybygg ved felt over 0,4  $\mu$ T.

I den innsendte rapporten fremkommer det at belastning på 100MW er en situasjon som kun tidvis vil inntreffe, og da som oftest om vinteren når strømforbruket er høyt. Til sammenlikning var gjennomsnittlig årsbelastning i trafostasjonene i 2006 på 38MW. Likevel er det, ut fra et føre var prinsipp, tatt utgangspunkt i maksimalbelastningen på 100MW i vurderingen av tiltak med hensyn til magnetfeltet. I planforslaget sikres det at de delene av planområdet som er utsatt for felt som overstiger 0,4 $\mu$ T ikke tilrettelegges eller benyttes som uteoppholdsareal for barnehagen. Trafostasjonen er også vurdert med hensyn til brann og eksplosjon. I risiko- og sårbarhetsanalysen fremkommer det at trafoen er innredet slik at selve transformatorene er plassert i arealene lengst vekk fra barnehagen og med trykkluker som vender bort fra planområdet. Mot planområdet er koblingsanlegget plassert med noen få trykkluker vendt mot planområdet. I analysen konkluderes det med at det er svært liten sannsynlighet for at det skal oppstå feil i koblingsanlegget. Det påpekes videre at det interne volumet i rommet med koblingsanlegget er relativt stort og at dette kombinert med avstanden fra trykkavlastningslukene mot barnehagen gjør at det ikke anses som særlig sannsynlig at en utblåsning vil innebære fare. Plan- og bygningsetaten vurderer foreløpig ut i fra opplysningene som fremkommer i risiko- og sårbarhetsanalysen og foreslåtte tiltak om å legge leke- og oppholdsarealer utenfor de områdene hvor magnetfeltet overstiger forskriftens utredningskrav som positivt. Plan- og bygningsetaten vil ta endelig stilling til problemstillingen etter offentlig ettersyn når uttalelser fra Helse- og velferdsetaten og Fylkesmannen i Oslo og Akershus foreligger.

Når det gjelder forhold som radon ble det i forbindelse med omregulering av naboeiendommen, Stavangergata 42, målt forekomst av radon som oversteg tiltaksgrensen. Plan- og bygningsetaten vurderer at det kan forventes at grunnen innenfor planområdet også kan avgi radon og at nødvendige tiltak derfor må ivaretas i forbindelse med prosjekteringen og påfølgende byggesak.

### **Teknisk infrastruktur**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men fjernvarmenettet er ikke utbygd ennå. Plan- og bygningsetaten vurderer at det for en barnehage av en slik størrelse som foreslås vil det være hensiktsmessig å benytte miljøvennlige muligheter for oppvarming når dette er tilgjengelig. Det er foreslått en reguleringsbestemmelse om fjernvarme og tilknytning til fjernvarmenettet når dette er utbygd eller at det kan anvendes alternative energikilder dersom disse er energimessig og miljømessig like bra eller bedre enn fjernvarme.

### **Estetikk og byggeskikk**

I planforslaget legges det opp til en grad av utnyttelse der BRA=6000m<sup>2</sup>. Foreslått grad av utnyttelse er noe høyere enn det som er oppgitt i det innsendte materialet av hensyn til et eventuelt fremtidig behov for oppbevaringsboder og liknende. Den høye utnyttelsen, i barnehagesammenheng, av tomten skyldes at funksjoner som tekniske rom, matsal og inngangsparti er vist plassert på terreng under lokk. Planforslaget legger opp til et hovedbygg med et moderne uttrykk og fasader i tre og glass orientert parallelt med Stavangergata. Det foreslås at bygget skal være i 3 etasjer og ha en gesimshøyde på kote 104, som tilsvarer et 14-15 meter høyt bygg. Til sammenlikning har den bevaringsverdige margarinfabrikken en gesimshøyde på kote 107 og en tilbaketrukket etasje i tillegg. Den nye bebyggelsen vil bli lengre og noe bredere enn fabrikkbygningen, og foreslås utformet med en slisse i byggets 2 etasje. Arealet som utgjøres av denne slissen vil inngå som en del av barnehagens uteareal. For å bedre dagslys-forholdene i slissen foreslås takhøyden i 2 etasje regulert til 5,5 meter som er høyere enn normalt. Foreslåtte gesimshøyder tar videre høyde for at tekniske installasjoner, som heisoppbygg, skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Plan- og bygningsetaten vurderer bebyggelsens plassering som hensiktsmessig da bygget vil skjerme utearealene mot støy fra gata samtidig som plasseringen viderefører eksisterende bygningsstruktur som er etablert langs Stavangergatas nordside. Videre vurderes det som kreativt, i positiv forstand, at ved å legge noen av byggets mindre brukte funksjoner under lokk vil planområdet utnyttes godt med hensyn til å oppnå et størst mulig uteareal i en tett by-situasjon. Plan- og bygningsetaten vurderer at den mer uheldige siden av et slikt grep er at byggets 1 etasje blir ensidig belyst av vinduer med mulighet for utsyn. Som kompensierende tiltak er det på illustrasjoner skissert at arealer som benyttes til begrenset opphold på byggets nordside får dagslys i form av overlys. Foreslåtte fasadematerialer som glass og tre i kombinasjon med et moderne arkitektonisk uttrykk vil stå i kontrast med eksisterende bebyggelse som er oppført i mur og tegl. Etaten ser det i midlertid som viktig at lange fasader brytes opp for å unngå monotoni. Når det gjelder utformingen av fasadene vurderes at det kan være akseptabelt med et bygg som viser sin tidsepoke da Margarinfabrikken som nærmeste bygning tydelig viser en 20-talls stil.

### **Stedsutvikling**

En utbygging slik det foreslås vil medføre en opprydding av eksisterende bruk av planområdet som i dag benyttes til blant annet bilvaskeri og lagring. Bebyggelsens plassering vil støtte opp om Stavangergatas løp. Planområdet foreslås regulert til barnehageformål, forretning, felles avkjørsel, parkbelte og uteareal for barnehagen /friområde. Planforslagets ide er å tilrettelegge med noe småforretning som storkiosk, kafe/møtested som et nært tilbud til boligområdene og aktivitetene på Voldsløkka idrettspark. Det kan vurderes som positivt for nærmiljøet at det reguleres noe publikumsrettede funksjoner, som forretning og møtested, for å skape mer liv til området som ligger noe avsiddig til i forhold til handelsvirksomheten ved Bjølsen studentby og Advokat Dehlis plass. Plan- og bygningsetaten vurderer at foreslåtte formål vil være positive og ønskelige å tilføre området. Barnehagens uteområde foreslås regulert til område regulert i tidsrekkefølge 1. byggeområde offentlig bygning/allmennnyttig formål (uteareal for barnehage) 2. friområde – park slik at området vil være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

**Barns interesser**

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ivaretar barns interesser ved at det tilrettelegges for flere barnehageplasser. Planforslaget utløser, som tidligere omtalt, behov for erstatningsarealer, jf Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging da tomten er regulert til friområde i dag. Når det gjelder uteareal vil barnehagen ha en kapasitet på 300 barn som i henhold til departementets veiledende norm burde hatt 7200m<sup>2</sup> uteareal. Tilgjengelig utelekareal på planområdet er 4083 m<sup>2</sup> som utgjør 57 % av veiledende norm hvor av ca 800m<sup>2</sup> ligger under tak i slissen i byggets 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at tilgjengelig utelekareal som regulert på plankartet avviker fra det som er oppgitt i forslagsstillers planbeskrivelse. Rent driftsmessig vil Stavangergata 40 og Stavangergata 42 driftes som en barnehage med 500 barn og ha et felles uteareal på 7143m<sup>2</sup> som utgjør 59% av normen. Som kompensatoriske tiltak nevnes Voldsløkka men også at utearealet skal utformes med stor variasjon og brukes etter timeshare- prinsippet slik at barna ikke er ute samtidig. Plan- og bygningsetaten vurderer at deler av Voldsløkka, med trafikkfri atkomst, vil kunne være egnet som utfluktsmål for barnehagen og ser det som positivt at det satses på å få et variert uteområde. Barnehagens uteareal vurderes som tilstrekkelig stort.

**Universell utforming**

I planforslaget opplyses at gjeldende forskrifter vil følges når det gjelder universell utforming. Plan- og bygningsetaten ser det som positivt at det fokuseres på at bebyggelse og utarealene utformes slik at anlegget blir tilgjengelig for alle.

**Økonomiske konsekvenser og juridiske forhold**

Bebyggelsen foreslås regulert til byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål som åpner for at barnehage-aktivitetene i bygget kan driftes både i offentlig og privat regi. I konsekvensutredningen anslås det at investeringskostnadene for Stavangergata 40 og 42, sett under ett, vil komme opp i 380 mill kr som vil påløpe i byggeperioden 2008-2010. Planforslaget forutsetter at kjøreatkomst skal foregå via avkjørselen til Sagene Trafostasjon som er en egen eiendom. Forholdet krever at det inngås en avtale om atkomstrett.

**Foreløpig konklusjon**

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget er i samsvar med de rikspolitiske retningslinjene og de overordnede planene som gjelder for planområdet dersom intensjonen om å fremskaffe erstatningsarealer gjennomføres. Eventuelle erstatningsarealer i kombinasjon med at barnehagens uteareal vil være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid vil ivareta friluftinteressene og de grønne verdiene ved Voldsløkka i tilstrekkelig grad.

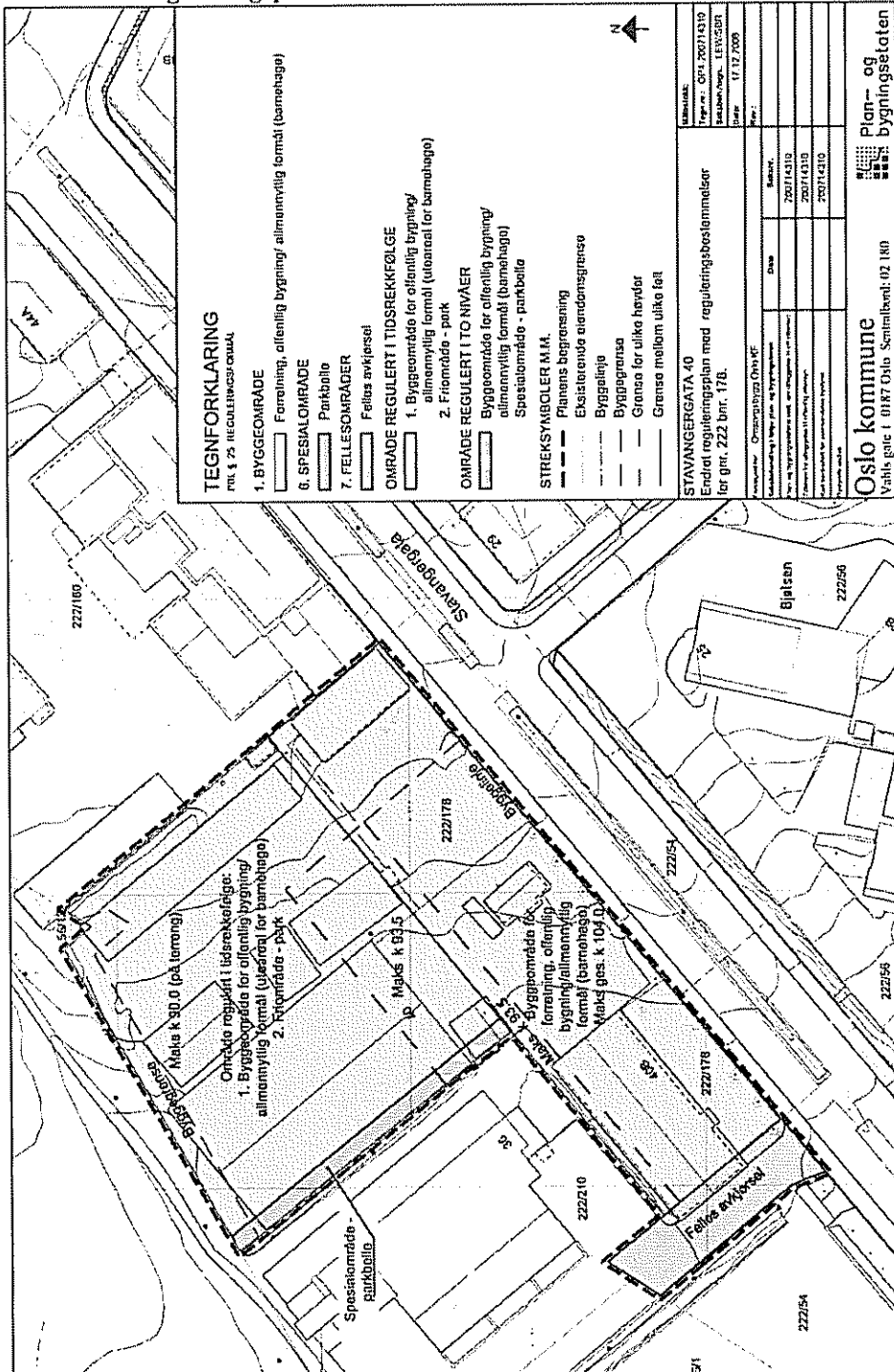
Når det gjelder miljøfaglige forhold er det behov for tiltak da planområdet er støyutsatt og det er registrert forurensede masser i grunnen. Barnehagens uteområde ligger nord for bebyggelsen som dermed gir en del skygge på uteområdet som kan være positiv for brukerne på spesielt varme dager. I nærområde er det midlertidig områder som er soleksponerte året rundt som kan benyttes som turområde. Det er ikke registrert viktig biologisk mangfold på eiendommen og Byantikvaren har heller ikke krevd arkeologisk registrering. Konsekvensutredningen viser at barnehagen i samspill med barnehagen i Stavangergata 42 vil kunne medføre en betydelig endring av trafikkbildet i Stavangergata da det legges opp til en kapasitet på totalt 500 barn. Parkering for levering og henting samt varelevering foreslås å skje i gaten. Etaten vurderer at en trafikkøkning nær opptil gatens kapasitetsgrense i kombinasjon med tilrettelegging for levering og henting fra gaten vil gi høyere risiko for ulykker selv om skadeomfanget vil kunne reduseres ved avbøtende tiltak. Plan- og bygningsetaten vil ta endelig stilling til problemstillingen etter offentlig ettersyn når uttalelser fra Samferdselsetaten og Politiet foreligger.

Når det gjelder risiko og sårbarhet er dette vurdert spesielt med hensyn til beliggenhet nær Sagene Trafostasjon. Plan- og bygningssetaten vurderer ut i fra opplysningene som fremkommer i risiko- og sårbarhetsanalysen og foreslåtte tiltak for å unngå opphold i de områdene hvor det magnetfeltet overstiger forskriftens utredningskrav at risikoen knyttet til Sagene Trafostasjon kan synes å være akseptabel, men vil ta endelig stilling til problemstillingen etter offentlig ettersyn når uttalelser fra Helse- og velferdsetaten og Fylkesmannen i Oslo og Akershus foreligger. Når det gjelder andre temaer som tas opp i risiko- og sårbarhetsanalysen som; brann, adgangskontroll, vedlikehold, helse, inneforhold og omdømme vurderer etaten at dette er forhold som må håndteres i prosjekteringen av bygget forut for påfølgende byggesak og ved den daglige driften av barnehagen.

Barnehagens uteområde foreslås delvis lagt på terreng og delvis på lokk over deler av 1 etasje samt i en slisse i byggets 2 etasje. Løsningsforslaget vurderes som kreativt, i positiv forstand, at ved å legge noen av byggets mindre brukte funksjoner under lokk vil planområdet utnyttes godt med hensyn til å oppnå et størst mulig uteareal i en tett by-situasjon, men samtidig vurderes at den mer uheldige siden av et slikt grep er at byggets 1 etasje blir ensidig belyst av vinduer med mulighet for utsyn. Når det gjelder utformingen av fasadene vurderes at det kan være akseptabelt med et bygg som viser sin tidsepoke da Margarinfabrikken som nærmeste bygning tydelig viser sin tids arkitektur. Planforslagets ide er å tilrettelegge med noe småforretning som storkiosk, kafe/møtested som et nært tilbud til boligområdene og aktivitetene på Voldsløkka idrettspark. Det vurderes som positivt for nærmiljøet at det reguleres noe publikumsrettede funksjoner, som forretning og møtested, for å skape mer liv til området. Barnehagens uteområde foreslås regulert til område regulert i tidsrekkefølge 1. byggeområde offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål (uteareal for barnehage) 2. friområde – park slik at området vil være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid. Plan- og bygningssetaten vurderer at planforslaget ivaretar barns interesser ved at det tilrettelegges for flere barnehageplasser. Barnehagens uteareal må sees i sammenheng med utearealene for Stavangergata 42 da barnehagene på disse adressene skal driftes som en enhet. Utearealet tilsvarer 59% av departementets veiledende norm. Vurdert i forhold til de oppgitte kompensatoriske tiltakene og tilgang til supplerende arealer vurderes utearealet som tilstrekkelig stort.

Plan- og bygningssetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

### Forminsket reguleringsplankart



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
STAVANGERGATA 40**

Gnr. 222, bnr. 178

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4-200714310 og datert 17.12.2008.

**§ 2 Formål**

Området reguleres til:

Byggeområde – forretning, offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage)

Fellesområde – felles avkjørsel

Spesialområde - parkbelte

Område regulert i tidsrekkefølge:

1. Byggeområde – offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
2. Friområde - park

**§3 Grad av utnytting**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA=6000m^2$

Minste uteoppholdsareal skal minimum være  $MUA=3280m^2$

Utendørs installasjoner beregnet for barns lek, skal ikke medregnes i beregnet grad av utnytting.

**§4 Høyder og plassering**

Tillatte høyder skal være som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal plasseres med lengste fasade i byggelinje og innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Minste uteoppholdsareal skal ligge på terreng og på lokk over deler av første etasje.

Ved oppføring av mindre bygninger for nødvendige boder og bygg for stelleroms- og toalettfasiliteter og liknende skal byggene plasseres slik at siktlinje fra Stavangergata til Voldsløkka idrettspark ivaretas.

**§5 Utforming**

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

I byggets annen etasje skal minimum  $800m^2$  etableres som uteareal under tak med fri høyde minimum 4,5meter. Utearealet skal ikke inngå i beregningen av minste uteoppholdsareal. Areal som ligger nærmere gjerdet til Sagene transformatorstasjon og inngående høyspentkabel enn 3 meter tillates ikke benyttet som uteoppholdsareal.

Byggets annen etasje skal ha en høyde fra overkant dekke annen etasje lik kote 93,5 til overkant dekke tredje etasje lik kote 99.

Støyskjerm tilknyttet uteareal som er integrert i bygningen, skal tilpasses den arkitektoniske utformingen og vises på fasadetegninger

Lange fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.



Areal mellom bebyggelsen og eiendomsgrense i nordvest skal utformes som uteareal med trapper, ramper og terrengbearbeiding. Nytt terreng skal formidle nivåforskjellen mellom lokket på k 93,5 og eksisterende terreng i tomtegrensen.

Forplassen mellom bygget og gnr/bnr 222/180 skal utformes med visuell og funksjonell kvalitet. Forplassen skal ikke utformes slik at den innbyr til parkering av kjøretøy.

#### §6 Fjernvarme

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal klargjøres for tilknytning til fjernvarmenettet når dette er utbygd. Det kan anvendes alternative energikilder dersom det dokumenteres at denne energimessig og miljømessig er like bra eller bedre enn fjernvarme.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme eller annen energikilde i Oslo skal legges til grunn.

#### §7 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

#### §8 Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Sammen med anmodning om brukstillatelse skal det innsendes kontrollmåling av støyforhold på overdekket uteareal.

#### §9 Byggeområde - forretning

Det tillates etablert inntil 300m<sup>2</sup> forretning i byggets første etasje. Forretningsarealene tillates kun lokalisert ut mot Stavangergata.

#### §10 Byggeområde - offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)

##### §10.1 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I tillegg skal det etableres parkeringsplasser for nabotomten gnr/bnr 222/180. 5 % av det totale antall parkeringsplasser forbeholdes orienterings- og bevegelseshemmede.

Parkering skal etableres i byggets første etasje og være felles for gnr/bnr 222/178 og 222/180.

Parkering av sykler, i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, kan etableres på terreng.

##### §10.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan, i målestokk 1:200.

Planen skal vise lek- og oppholdsarealer, mindre bygninger, sykkelparkering, opparbeidelse av forplass og gangarealer. Planen skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht godkjent plan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

##### §10.2 Terrengbearbeiding

Ved terrengendringer skal gode avslutninger mot bebyggelsen og naboeiendommene vektlegges.

Der nytt terreng bygges opp på eksisterende terreng skal nytt terreng sikres mot utvasking og utglidning med nødvendige geotekniske tiltak. Sikringstiltakene skal beskrives i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Der nytt terreng skal beplantes, skal nødvendig underbygging etableres og sikres med fiberduk under nytt vekstlag. Det skal etableres et vekstlag på minimum 0,6 meter. Der det anlegges harde flater i lekeområder, skal disse ha dekke av tre, asfalt eller gummi med forskriftsmessig bærelag og underbygging. I trapper og ramper kan det benyttes betong som overflate.

Nytt terreng anlagt over deler av bygningsmassen skal ha forskriftsmessig underbygging med påstøp, avretting og membran. Over dette legges ny overflate av tre, asfalt eller gummi. Tillatt høyde over overkant konstruksjon settes til 20cm. I tillegg tillates kanter eller gjerder til sikring av lekeområder der dette er påkrevet. Disse kantene skal ha reglementert høyde, og de skal utformes slik at de i størst mulig grad fremstår som integrert del av terreng/lekeplass.

#### **§11 Fellesområde – felles avkjørsel**

Felles avkjørsel skal være felles for gnr/bnr 222/210 og 222/178.

#### **§12 Spesialområde - parkbelte**

Langs eiendomsgrense mot transformatorstasjonen, gnr/bnr 222/210, skal det etableres en 3 meter bred avstengt og beplantet sone. Det skal etableres et vekstlag på minimum 0,6 meter. Sonen skal sikres med gjerde mot lekearealene og være utilgjengelig for barn. Sonen skal vises på utomhusplanen.

#### **§13 Område regulert i tidsrekkefølge:**

1. Byggeområde offentlig bygning/allmennyttig formål (uteareal for barnehage)
2. Friområde –park

Området er regulert til uteareal for barnehage i barnehagens åpningstid. Området reguleres til friområde – park utenfor barnehagens åpningstid.

## **VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN**

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Stavangergata 40, Voldsløkka, som omreguleres fra friområde til:

- Byggeområde- forretning, offentlig bygning/allmenntilg formål (barnehage)
- Fellesområde – felles avkjørsel
- Spesialområde - parkbelte
- Område regulert i tidsrekkefølge:
  1. Byggeområde - offentlig bygning/allmenntilg formål (uteareal for barnehage)
  2. Friområde - park

som foreslått av Omsorgsbygg Oslo KF, vist på kart merket OP4- 200714310 og datert Plan- og bygningsetaten 17.12.2008..

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Sigmund Omang  
avdelingsenhetleder

Linda Emilie Wernberg  
saksbehandler

**Forslagsstillers planbeskrivelse**  
**Margarinfabrikken barnehage**  
**Stavangergata 40, 0467 Oslo, Gnr/Bnr. 222/178**

**Planforslag [revidert 17.12.08]**  
**Reguleringsplan med konsekvensutredning**

Utarbeidet av: NAV AS  
KU utarbeidet av: Rambøll Norge AS

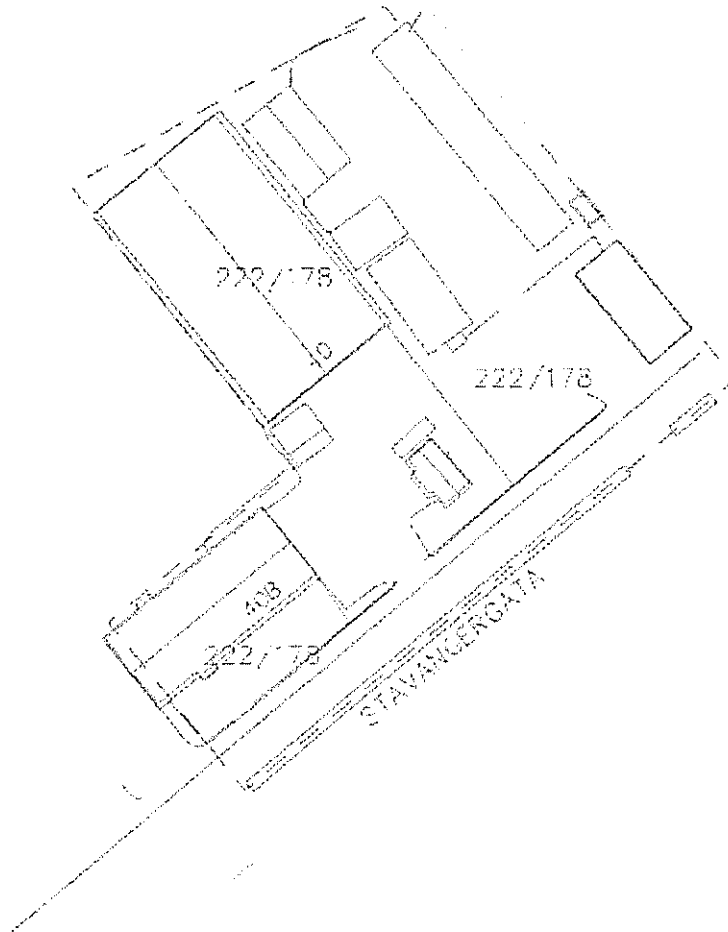
**Innhold**

1. FORENKLET ILLUSTRASJON .....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon .....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon .....	5
2. BAKGRUNN .....	7
3. EKSISTERENDE FORHOLD .....	8
3.1 Lokalisering og bruk .....	8
3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer .....	10
4. PLANSTATUS .....	15
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....	15
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering .....	17
5. MEDVIRKNING .....	18
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	18
5.2 Bemerkninger ved varsling .....	21
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	26
7. PLANFORSLAGET .....	36
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	52
9. ILLUSTRASJONER .....	82
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK .....	96

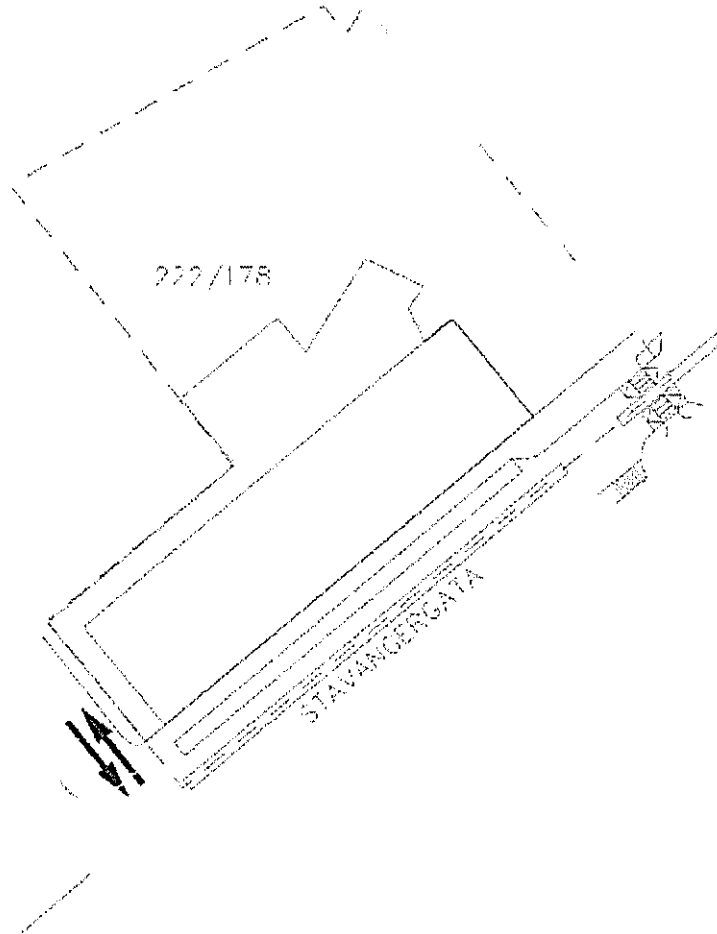
## 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

### 1.1 Skisse – eksisterende situasjon

Målestokk ca. 1:1000



**1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon**  
Målestokk 1:1000



## 2. BAKGRUNN

Oslo kommune har en overordnet plan om full barnehagedekning, og byrådet har dette som et hovedsatsingsområde. Målet er at alle som ønsker det, skal få tilbud om barnehageplass. Anslagene for befolkningsutviklingen og andelen som ønsker plass har gitt en nærmest eksplosiv økning i behovet for barnehageplasser i Oslo.

Hensikten med planarbeidet er primært at Omsorgsbygg KF ønsker å tilrettelegge eiendommen permanent til barnehageformål ved å etablere et nybygg på eiendommene i Stavangergata 40, sekundært til ulike andre allmenntilgjengelige formål som kan tjene/tilfredsstille ulike behov innenfor Bydel Sagene. Det er planlagt en bygning med plass til omlag 300 barn. Ca. 5 % av det totale arealene foreslås benyttet til forretningsformål.

Planforslaget foreslår eiendommen Stavangergata 40 omregulert til allmenntilgjengelig formål barnehage / andre allmenntilgjengelige formål. Reguleringsaken i Stavangergata 40 utløser krav om konsekvensutredning for å belyse konsekvensene ved at friområdet reguleres om til byggeområde.

En sentral del av planarbeidet er at uteområdene på tomten i tillegg til å fungere som arealer for utelek til barnehagen, skal kunne brukes av bydelen og sikres for allmennheten. Lekearealene/grøntanlegget som planlegges på eiendommen forutsettes å fungere som en naturlig utvidelse av friområdet Voldsløkka slik at de samme arealene på ettermiddags- og helgetidspunkter kan benyttes av allmennheten som fri-/rekreasjons- eller lekeområde.

Planforslaget er et ledd i Omsorgsbygg KF's og Oslo kommunes barnehageprosjekt med målsetting om full barnehagedekning.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen med gnr./bnr. 222/178 er på 7225m<sup>2</sup>.

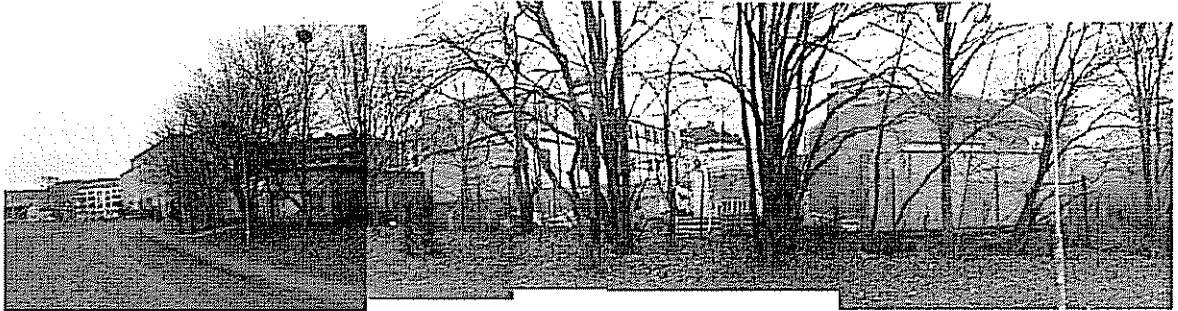
Planområdet er en del av friområdet Voldsløkka, som ifølge reguleringsplanen strekker seg frem til Stavangergata.

Eiendommen fremstår i dag som et industriområde med diverse lagerbygg. Noen mindre firma har inntil nylig drevet med utleie av lifter, brakker og fasadestillaser på eiendommen.

Eiendommen ligger på Bjølsen, i bydel Sagene og grenser til Margarinfabrikken i nordøst, og Hafslunds transformator i Stavangergata 36. Eiendommen grenser ut mot Voldsløkka i nordvest. Kvartalet består av friområdet Voldsløkka / Heidenreichtomten / Margarinfabrikken, avgrenset av Uelands Gate, Biskop Hauchs Vej, Bergensgata og Stavangergata.



Fra Stavangergata, avkjørsel.

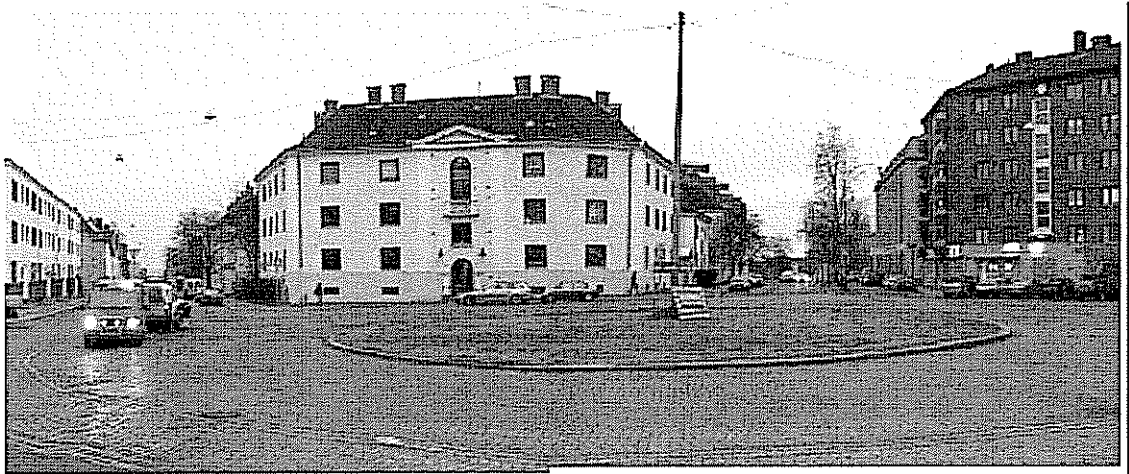


Fra turstien på Voldsløkka.



Fra stikkveien mellom Stavangergata og Voldsløkka. Hafslunds trafo til venstre. På øverste bilde ses Margarinfabrikken.





Fra rundkjøringen i Bergengata mot Stavangergata. Margarinfabrikken skimtes til høyre.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

#### Natur- og ressursgrunnlaget

Eiendommen er regulert til friområde, men har siden før 50 tallet hatt industri- eller servicerelatert bruk. Eiendommen har i dag ingen verdi som friluftsområde.

Voldsløkka er et godt egnet friområde for idrett, kultur, og er av stor verdi for både eldre og unge. Det er et populært og velbrukt fritids- og rekreasjonsområde for befolkningen i bydel Sagene. Voldsløkka inneholder fotballbane, volleyballbane, lekeplass, og det går tursti rundt hele løkka som også har forbindelse med omkringliggende turveinett, blant annet til Akerselva.

Ifølge Grøntplanen ligger eiendommen mellom områder definert som "elvelandskap" og "morenelandskap". Voldsløkka er definert som "viktige, mindre grøntområder og idrettspark; med parkmessig opparbeidet del som er offentlig park, hvor regulert arealavgrensning bør opprettholdes. Andre grønne lunger / grøntområder i nærmiljøet er Hjemmets kolonihager i Stavangergata." I samme kvartal ligger Bjølsen-parken, en flott park og rekreasjonsområde, som strekker seg nær til Advokat Dehlis Plass.



Foto fra Bjølsen-parken.

I Uelands Gate finner vi Nordre gravlund og Geitmyra skolehage.

### Landskap

I forhold til byens overordnede landskapstrekk ligger Voldsløkka på en flate mellom Tåsens villabebyggelse og murgårdene på Bjølsen.

Terrenget skråner med en høydeforskjell på ca 2 meter fra nordvest til sydøst på eiendommen. Eiendommen fremstår som en svakt hellende flate langs med den åpne gressletta Voldsløkka. Det finnes liten annen vegetasjon bortsett fra en randvegetasjon av mindre viltvoksende løvtrær.

### Verneinteresser

Det er ingen bevaringsverdig bebyggelse på eiendommen Stavangergata 40.

### Miljøfaglige forhold

#### *Luftforurensing:*

Se kapittel 8, KU.

#### *Støy fra trafikk:*

Se kapittel 8, KU.

#### *Forurenset grunn:*

Se kapittel 8, KU.

#### *Sol/skyggeforhold:*

Det er gode sol og lysforhold på eiendommen. Den ligger åpent og luftig til ut mot både Stavangergata og Voldsløkka.

### Trafikkforhold

Se kapittel 8, KU.

### Risiko- og sårbarhet

Se kapittel 8, KU.

### Sosial infrastruktur

Området har en høy sosial infrastruktur for et boligområde i indre by. Det finnes skoler, idrettsområder, parker og servicetilbud som butikker og kafeer i umiddelbar nærhet. Nærmeste kjøpesenter er Storo shopping.

#### *Kollektivtrafikk:*

Nærmeste T-banestasjoner er Tåsen og Nydalen, som ligger ca. 15 min. gange fra eiendommen. Buss nr. 37, hovedlinje, har holdeplass i Bergensgata, ca. 5 minutter unna. Denne linjen dekker nord/sentrum/ øst retning og buss nr. 20 (dekker øst/vest retning), har holdeplass 10 min unna. (Sagene) Utover dette har buss nr. 54 holdeplass i Bergensgata.

### Teknisk infrastruktur

#### *Vann/ avløp:*

Utslipp av sanitært avløpsvann vil bli håndtert i kommunalt avløpsanlegg. Grunnvann eller andre vannforekomster berøres ikke.

Ny vann og avløpsledning fra Oset er under planlegging/etablering, i regi av Vann- og avløpsetaten.

### ***Energi:***

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Fjernvarmeanlegg er under etablering og vil bli benyttet i den planlagte bebyggelsen. Det er derfor ikke lokale utslipp til luft av betydning.

### ***Estetikk og byggeskikk***

Eiendommen har en tilfeldig sammensatt bebyggelse bestående av et mindre bolighus som tidligere er benyttet til kontor, og av et lager- / verkstedsbygg. Ingen av byggene har nevneverdig arkitektoniske kvaliteter, verken med tanke på formspråk eller volum. De inngår ikke i noe bebyggelsesmønster med omkringliggende eiendommer. Eiendommen er godt eksponert mot Stavangergata og ses fra omkringliggende bebyggelse.

Langs Stavangergata for øvrig finner vi foruten Margarinfabrikken stort sett boliggårder, og større borettslag fra ulike tidsperioder bygd i 4 opptil 10 etasjer.

Bjølser består grovt sett av sport-og rekreasjonsområder, boligbebyggelse og eldre industribebyggelse. Området har gått gjennom store endringer fra industribebyggelse til moderne boligområde. Strøket bærer preg av å være bygget ut etappevis, og består av mange mindre områder fra ulike perioder.

Akerselva har vært viktig for områdets historie med dens industri (sagbruk og møller) og arbeidermiljø. Næringsmiddelindustri med bryggerier, meierier og møller, har satt sitt preg på den historiske bebyggelsen. Det har tradisjonelt vært et typisk arbeiderklassestrøk, preget av mye blokkbebyggelse. Området litt lenger sør finner man deler av Oslos historie i miniatyr med trehusbebyggelse vegg i vegg med murgårder i ulike stilarter.

På nordvest siden av Voldsløkka ligger større villaområder fra Tåsen og over Korsvoll som strekker seg til Markagrensa.

### ***Stedsutvikling***

Bjølser er et etablert boligområde og servicetilbudene tjener først og fremst de som bor i området. Bl.a. finner man dagligvarebutikker, delikatessebutikker og noen spesialbutikker. En storkiosk (Seven Eleven) er etablert på Advokat Dehlis plass.

På 2000-tallet regnes Sagene/Bjølser som et stadig mer attraktivt område å bo. Befolkningen i bydelen er raskt økende og det er behov for flere barnehageplasser. Det er flere nye byggeprosjekter i området, både boligbygg, barnehager og næringslokaler. I dag finnes forskjellig boligtypologier på Bjølser med blant annet studentboliger og fámíleleiligheter som igjen danner en sammensatt befolkning. Bydelens "bymessighet" er i endring og området får en stadig sterkere urban karakter. Bydelen har også attraktive grøntområder å tilby. Det har vært flere aktuelle planer i Stavangergata/Voldsløkkaområdet, både boliger og idrettsanlegg. Det har blitt vektlagt at nye prosjekter skal inngå i en helhetlig utvikling av Voldsløkka, slik at områdets verdi som rekreasjonsområde blir ivarettatt.

### ***Barns interesser***

*Leke- og oppholdsarealer, erstatningsarealer:*

Planområdet er regulert til friområde, men har aldri hatt en slik benyttelse, eller vært tilgjengelig for allmennheten.

### ***Universell utforming***

Tomten har en svakt hellende topologi. I forhold til universell utforming vil det være få utfordringer med tanke på eksisterende forhold. Fremkommeligheten vil være begrenset i og med at eiendommen ikke er tilrettelagt for forflytningshemmede, og stedvis består av villniss.

### ***Interessemotsetninger***

De konsekvensene en omregulering fra friområde til barnehage vil få skal belyses. Det er ønskelig at utbyggingen i minst mulig grad skal komme i konflikt med friområdene på Voldsløkka.

Utendørsarealet på eiendommen er planlagt å være åpent for allmennheten slik at det inngår i friområdet på Voldsløkka.

## 4. PLANSTATUS

### 4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

#### *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge etter plan og bygningsloven (RPR-BU):*

RPR-BU "... har som målsetting at arealer og anlegg som skal brukes av barn skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal avsettes tilstrekkelig, store nok og egnede areal for 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 dersom omdisponering fører til at de hensyn som er gitt i retningslinjens punkt 5b ikke blir oppfylt."

Retningslinjenes pkt. 5b sier under overskriften "Krav til fysisk utforming":

"I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne."

#### *Gjeldende overordnede planer:*

##### *Kommuneplan 2004:*

"Kommuneplanen for 2004 har som hovedmålsetting at arealbruken i Oslo skal bidra til å realisere visjonen: Hovedstaden Oslo – miljøby, kunnskapsby, kulturby, fjordby. Befolkningen skal tilbys et godt tilrettelagt offentlig og privat service. Det skal blant annet legges til rette for offentlig infrastruktur som barnehage. Kommuneplanen har også som mål at byens blå-grønne profil skal styrkes ved at blant annet grøntområdene i byggesonen tas vare på."

##### *Kommunedelplan 8 – Grøntplan for Oslo:*

"Kommunedelplan for grøntstrukturen i byggesonen viser at planområdet ligger ved Voldsløkka idrettspark. Den regulerte avgrensningen bør opprettholdes."

I tilfeller der det fremmes planer for utbygging av grøntområder foreslås dokumentasjon av miljøverdier og konsekvenser i henhold til en sjekklister.

##### *Kommunedelplan for Oslo indre by:*

Kommunedelplanen for Oslo indre by vektlegger at fortetting i indre by ikke skal skje på bekostning av eksisterende friområder enten det gjelder bolig eller service. Ved endringer eller omforming av tidligere næringsbebyggelse bør det søkes innpasset en betydelig andel boliger dersom ikke særlige grunner miljøforhold tilsier annen bruk.

Planen krever at fortettingsprosjekter som hovedregel skal tilby nytt rekreasjonsareal, og ikke benytte eksisterende friområder. Det kreves dokumentasjon av miljøkonsekvenser der grøntstrukturen berøres av fortetting.

##### *Byøkologisk program:*

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

*Kommunedelplan for anlegg og områder for friluftsliv*

Planen beskriver blant annet "Grønn rute", som er en idé om en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse mellom Skøyen og Grefsen med høy miljøkvalitet. Ruta skal også binde sammen det østlige og vestlige turvegsystemet. Grønn rute går over Voldsløkka.

**Gjeldene regulering:**

**Friområde S-2255, vedtatt 28. 07.1977**

Reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.7.1977

Næringseiendommen og bebyggelsen i Stavangergata 40 er regulert til "Friområde". Park, turvei, idrett og sport.

**Pågående planarbeid**

Vann og avløpsetaten, Voldsløkkatunnelen, Oset-Voldsløkka saksnr. 200607965

Utskiftning av gamle avløpsledninger vil redusere forurensingen, og er et ledd i sikringen av vannforsyningen fra Oset til Voldsløkkaområdet. Den blir et supplement til Nydalsledningen som i dag er eneste hovedledningen ut fra Oset. Prosjektet vil også sikre vannkvaliteten.

Kultur og idrettsetatens områdeplan for Voldsløkka.

Kommunedelplan for idrett 2005-2008:

Nærmiljøanlegg; nærmiljøanlegg eller område for egenorganisert fysisk aktivitet, hovedsakelig beliggende i tilknytning til bo- eller oppholdsområde.

Idrettsparker; aktivitetsområde med flere anleggselementer hvor brukerne gis mulighet til å utøve ulike former for idrett og fysisk aktivitet i en grønn ramme.

Grunntanken for disse områdene er områder som ivaretar mulighet for både organisert og uorganisert idrett og fysisk aktivitet.

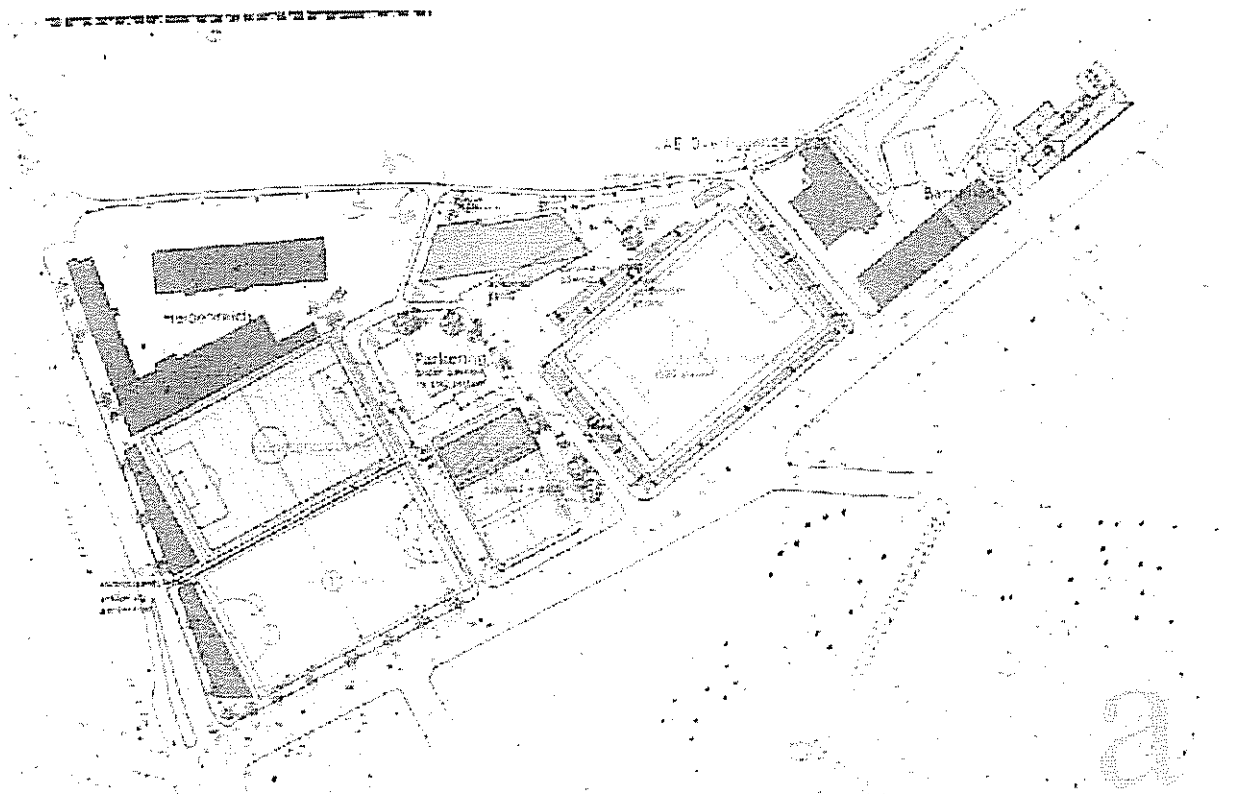
Det er et ønske at det bør tilrettelegges for samlokalisering av ulike aktiviteter, slik at idrettsanlegg også blir sosiale møtesteder.

På Voldsløkka/OBIK er i Kommunedelplanen for idrett 2005-2017 forslag om

idrettshall/flerbrukshall, 3 flater, rehabilitering av Voldsløkkahallen og skatehall. Dette er de konkrete prosjektene som er gitt prioritering.

Kommunal plan for idrett og friluftsliv 2009-2020 kommer på høring i 2008.

Målsetningen er "...å koordinere en helhetlig utvikling av Voldsløkkaområdet."



Illustrasjonen viser Sletvold Arkitekters alternativ A, hvor Stavangergata 40 er tatt med i en helhetlig områdeplan. Utvikling av planene er igangsatt av Kultur og idrettsetaten. Det er utviklet flere alternative løsninger med ulikt omfang av utbyggingen.

#### **4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering**

Eiendommen er regulert til friområde og ikke til byggeområde, med dagens situasjon kan ikke eiendommen bebygges.

Kommentar: En omregulering med et blandet formål kan synes fornuftig med tanke på utvikling av området som friluftsområde. Program med barnehage mm vil aktivisere og nødvendigvis kreve at området blir opparbeidet til utendørs arealer av høy kvalitet. Disse områdene er i planforslaget forutsatt å være til glede for og tilgjengelig for allmennheten i helger og på ettermiddagstid.

### **5. MEDVIRKNING**

#### **5.1 Innspill ved kommunalt samråd**

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Det gjøres oppmerksom på at innspillene er gitt til planinitiativ som omfatter både Stavangergata 40 og 42, da Omsorgsbygg opprinnelig ønsket en felles reguleringsplan for eiendommene. Innspillene står derfor tilnærmet likt som i reguleringsforslaget til Stavangergata 42. Det er noe forkortet, eller deler som ikke medfører riktighet for Stavangergata 40 er endret.

#### **Liste over samrådsinnspill**

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Bydelsadministrasjonen Bydel Sagene | 17.07.06 |
| 2. Gravferdsetaten                     | 12.07.06 |

3. Undervisningsbygg	17.07.06
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	18.07.06
5. Byantikvaren i Oslo	20.07.06
6. Friluftsetaten	21.07.06
7. Vann- og avløpsetaten	25.07.06
8. Samferdselsetaten	01.08.06

### Sammendrag av samrådsinnspill

#### 1. Bydelsadministrasjonen Bydel Sagene

Bydelsadministrasjonen er usikker på betydningen av den ikke-juridiske termen "bydelsformål", da begrepet ikke har noen praksis i juridisk forstand.

Som Norges tettest befolkede område og med en voksende befolkning, har Bydel Sagene både behov for flere rekreasjonsområder og flere barnehageplasser. Samtidig som bydelen vurderer 'gode effekter' av å anlegge barnehage med nærhet til idretts- og friluftsområder, vurderer man negativt at det foreslås lagt beslag på en betydelig areal som i dag er regulert til friområde.

Planforslaget aktualiserer dermed en diskusjon om erstatningsarealer i forhold til tapt friområde, en diskusjon hvor bydel, byråd og bystyre har vurdert hele eller deler av Uelandsgate 58 / (Heidenreich-tomten) regulert til barnehage og friområde.

Representantene for bydelen presiserer: Etablering av barnehage med tilhørende uteareal på det som i dag er regulert til friområde kan ses som en opprusting av området i forhold til dagens situasjon. Allmennhetens adgang vil allikevel begrenses.'

Bydelen viser til erfaringer fra Sophies Hage hva gjelder organisering av barn i forhold til uteareal (opplevelsen av en samling mange små barnehager), arealregnskap som viser forhold mellom inne- og utearealer og forholdet til gjeldende normer, forslag til kvalitetskrav på utearealene som kan veie opp for manglende areal. Det skal også forelegges sol og skyggestudier.

Bydelen vurderer Stavangergaten som en svært trafikkert gate, og etterspør en trafikkanalyse for å belyse trafikkavvikling, og særlig hvordan gang og biltrafikk tenkes avvirket i forhold til hverandre.

Utearealer tilhørende Stavangergata 40, vil delvis grense til en større trafostasjon. Dette punktet bes belyst i en risiko-/sårbarhetsanalyse.

#### 2. Gravferdsetaten

Gravferdsetaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i Stavangergata 40-42.

#### 3. Undervisningsbygg

Undervisningsbygg ser ingen kjente forhold av betydning for planinitiativet om regulering til byggeområdet for allmennyttige formål.

#### 4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten sier seg kjent med at Stavangergata 40 foreslås omregulert til barnehageformål. Eiendoms- og byfornyelsesetaten er også kjent med at Byråd for Miljø og Samferdsel har foreslått å benytte Stavangergata 40 til parkering og at Kultur og Idrettsetaten ønsker eiendommen nyttet til idrettsbane.

#### 5. Byantikvaren i Oslo

Byantikvaren uttrykker bekymring for at terrengbehandlingen kan komme til å utgjøre et visuelt og teknisk konfliktforhold i bevaringssammenheng når det gjelder naboeiendommen Margarinfabrikken Norge AS i Stavangergata 42, som er et viktig kulturminne.

Byantikvaren uttrykker positivt vilje til å delta videre i diskusjon og avklaring i omkring dette punktet. (Forslagstiller gjør oppmerksom på at byantikvaren er forelagt skisseprosjekt som omfatter Stavangergata 40 og 42.)

6. Friluftsetaten

gjør oppmerksom på at Kultur- og Idrettsetaten forutsetter å benytte Stavangergata 40 til idrettsaktiviteter, og at det derfor er viktig at disse trekkes tidlig inn i planarbeidet. Etaten opplyser at grunnet ferieavvikling har de ikke klart å få full oversikt over Kultur- og Idrettsetatens konkrete planer.

Friluftsetaten understreker at utbyggingen strider mot overordnede planer, og peker til Grøntplanen og byøkologisk program som sier at friområder i Oslo må opprettholdes.

7. Vann- og avløpsetaten

Har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

8. Samferdselsetaten

Samferdselsetaten uttrykker krav om sikkerhet i form av henting og bringing av barn, og at det må avsettes nok plass på egen grunn til parkering med gode snumuligheter for å unngå rygging ut i offentlig vei. Videre uttrykkes krav til avkjørslers sikt- og stigeforhold, og at disse må tilfredsstillе kommunale normer. Fortau forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein, og avkjørsels bredde må være > 4m bredde. Det tillates kun én tilfart mot Stavangergata 40. Parkering for bil og sykkel skal tilfredsstillе kommunale normer.

Støyskjerming skal tilfredsstillе i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter og retningslinjer.

Det er også mulig at trafikkforholdene i Stavangergata kan reguleres for å gjøre trafikk og parkeringsforholdene til barnehagen bedre.

**Forslagstillers kommentarer til samrådsinnspill:**

1. Bydelsadministrasjonen Bydel Sagene

Prosjektets størrelse og bymessige struktur har ledet diskusjonen inn på hvordan man skal få til en mindre ekskluderende virksomhet i bygningsmassen. Man ønsker derfor en dialog med nærmiljøet om alternativ bruk av deler lokalene etter stengt tid. Spesialutstyrte rom, store gulvflater og fasiliteter knyttet til fysisk utfoldelse, kan være til glede for andre i bydelen, uten at dette kompromitterer barnehagens drift. Dette hva gjelder "bydelstilbud". Det vil da bli arealer som er disponible for utleie til forretningsvirksomhet.

Planforslaget forutsetter også politisk samtykke i allmennyttig formål – barnehage, som reguleringsformål.

Vurderinger vedrørende arealregnskap forligger som del av dette dokumentet.

Plasseringen av nybygg vil i forhold til gatestrukturen og omliggende bygningsmasse er forsøkt tilpasset eksisterende området på best mulig måte.

Trafikkanalyse er utarbeidet.

Når det gjelder konsekvensene rundt trafikk, hente-bringe situasjonen med avkjørsel samt parkering vil dette bli vektlagt særskilt. Det vil bli arbeidet med å finne best mulige løsninger for å ivareta en lesbar og optimal situasjon med god kapasitet. Kommunens normer vil ligge til grunn for løsning og dimensjoneringen.



Det presiseres at hente-bringe-situasjonen ikke er under tak. Det er utelukkende langtidsparkeringsplasser for ansatte som er overbygget.

I forhold til trafoen foreligger strålingsanalyse. Rapport og dokumentasjon fra Hafslund tilsier at eksplosjonsfare er ingen eller liten.

Det er i utomhusplanen og ved prosjektering bygget på et "føre-var" prinsipp som innebærer at aktiviteter med varig opphold og hvilerom ikke er plassert nærmere eiendomsgrenden enn 3 meter.

Sett under ett stiller Bydelen seg positive til etablering av barnehagen, og bydelen selv påpeker at bydelen har en raskt økende befolkning og stor mangel på barnehageplasser.

2. Gravferdsetaten

Ingen kommentarer.

3. Undervisningsbygg

Ingen kommentarer.

4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Forslagstiller er informert om at Byråd for Miljø og samferdsel har foreslått eiendommen benyttet til parkering. Vider er forslagstiller kjent med Kultur -og idrettsetatens planer for eiendommen, men registrerer at dette gjelder intrakommunale og tverretatlige spørsmål som forventes avklart politisk.

5. Byantikvaren i Oslo

Byantikvaren påpeker at terreng og bearbeiding av uteområdene må tilpasses naboeiendommen Margarinfabrikken 42.

6. Friluftsetaten

Forslagstiller ser at nedbygging av områder regulert til friområde står i konflikt med barnehageutbyggingen. Forslagstiller hevder likevel at utbyggingen av barnehage er av allmenngyldig interesse og spiller på lag med offentlighetens interesser. Prosjektet representerer en utvidelse av det offentlige fritidstilbudet. Det man må vurdere, er hvorvidt man ved et senere eventuelt salg av eiendommen sikrer tilbakeføring til reguleringsstatus friområde. Slik sikres at området ikke kan bygges igjen kommersielt eller for bolig/trafikkformål.

7. Vann- og avløpsetaten

Ingen kommentarer.

8. Samferdselsetaten

Kravene fremmet av Samferdselsetaten er sammenfallende med forslagstillers interesser. Støymålinger er blitt foretatt for å vurdere hvorvidt man må gjøre tiltak i yttervegg til å oppnå tilfredsstillende innendørs lydnivå. Bygningsmassen utgjør det meste av eiendommens grense mot Stavangergaten, og fungerer dermed som støyskjermer. I bygningskroppens åpning i 2. etasje, er det foretatt nye støyvurderinger, og det vil settes opp støyskjermer som ivaretar støyproblematikken.

## 5.2 Bemerkninger ved varsling

Oppstartvarsel foretatt av Rambøll Norge AS i januar 2008. Rambøll forestår også utarbeidelsen av konsekvensutredningen i planarbeidet.

Det er kommet inn 14 bemerkninger. Innkomne bemerkninger følger som eget vedlegg.

Det gjøres oppmerksom på at nærværende revidert planforslag for Stavangergata 42 i samråd med Plan- og bygningsetaten er vesentlig bearbeidet etter gjennomført varsling ved at forelått regulert byggehøyde er redusert fra 4 til 3 etasjer, ved at overdekket parkeringsareal mm er endret til

parkeringsløsning integrert i bygningsmassens hovedvolum, samt at trafikal adkomst til anlegget er flyttet vekk fra adkomsttorget mellom eiendommene Stavangergata 40 – 42. Enkelte av kommentarene som fremkommer nedenfor vil derfor reflektere situasjoner som ikke lenger er relevante.

Liste over bemerkninger

1. Bydelsadministrasjonen Bydel Sagene	28.01.2008
2. Trafikketaten	17.01.2008
3. Vann- og avløpsetaten	21.01.2008
4. Helse- og velferdsetaten	31.01.2008
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	01.02.2008
6. Friluftsetaten	07.02.2008
7. Samferdselsetaten	18.02.2008
8. Brann- og redningsetaten	19.02.2008
9. Byantikvaren i Oslo	23.02.2008
10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	14.02.2008
11. Politiet	07.02.2008
12. Norges Handikapforbund	21.02.2008
13. Oslo Idrettskrets	26.02.2008
14. Hafslund Nett	14.02.2008

Sammendrag av bemerkningene

1. Bydel Sagene

Vedtak i bydelsutviklingskomiteen 23.01.2008:

Bydel Sagene er i all hovedsak tilfreds med temaene som foreslås behandlet i konsekvensutredningen

Punkt 1. Bydelen mener at et tredje alternativ, gjennomføring av gjeldende regulering, må utredes i tillegg til de to som er foreslått.

Punkt 2. Grøntregnskap og vurdering av erstatningsareal må bli et prioritert tema i konsekvensutredningen og planforslaget, og viser spesielt til Uelandsgate 85 ("Heidenreich"). I behandlingen av områdeplan for Voldsløkka har bydelsutvalget tidligere anbefalt at Uelandsgate 85 sikres utviklet til barnehage og friområde, nettopp med tanke på erstatningsareal som følge av utbygging av Margarinfabrikken. Bydelen krever at det vurderes en forpliktende rekkefølgebestemmelse for å sikre erstatningsarealer for tapt regulert friområde.

Punkt 3. Konsekvenser av overbygd hente- og avleveringsområde i forhold til helseeffekter og trafikkavvikling mot Stavangergata må vurderes.

Punkt 4. Materialvalg, inn klima og energieffektivisering bør bli et tema i konsekvensutredningen. Det oppfordres til at kommunale prosjekter går foran med kvaliteter ut over teknisk forskrift på disse områdene.

2. Trafikketaten

Viser til parkeringsnormen for Oslo kommune og at minst 5 % av parkeringsplassene bør tilrettelegges for forflytningshemmede.

3. Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten planlegger en ny hovedvannledning i tunnel under Voldsløkka. En adkomsttunnel er planlagt i sørøstre kant av dagens grøntområde, like utenfor avgrensningen av

planområdet for Margarinfabrikken barnehage.

Det ligger kommunale hovedledninger i utkanten av sørvestre del av planområdet. Byggegrensene må settes slik at tiltaket ikke kommer i konflikt med traseene.

Det må påregnes å utarbeide en plan som viser overvannshåndtering. Målet er mest mulig lokal håndtering. Dette kan gi arealbehov i utomhusplanen.

#### 4. Helse- og velferdsetaten

Det er behov for utredning av støyforhold i forhold til retningslinjer i T-1442, og for å sikre at kravene til innendørs nivå i teknisk forskrift ikke overskrides.

Helse- og velferdsetaten er enig i at tilgjengelige beregninger og data kan brukes til vurdering av luftkvalitet i planområdet, og at det ikke er behov for nye målinger i planområdet. Nasjonale mål for luftkvalitet bør benyttes i plansammenheng, og det bør også sies noe om helseeffekter i forhold til Statens Forurensningstilsyn/Folkehelseinstituttets luftkvalitetskriterier siden barn er en følsom gruppe når det gjelder luftforurensning.

#### 5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Til planarbeidet:

Oslo kommune ved Omsorgsbygg Oslo KF er hjemmelshaver f.o.m. 01.03.2008. Eiendommen vil bli overtatt av Omsorgsbygg etter omregulering.

Til Planprogrammet:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har sagt opp leieforhold på eiendommen. Forslaget er i tråd med områdeplanen for Voldsløkka.

#### 6. Friluftsetaten

Friluftsetaten foreslår at redegjørelse for erstatningsarealer for nedbygging av friområder settes som eget punkt i programmet under hovedpunktet "Befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester". Holdningen vil være at arealet skal erstattes med gode friområder innen rimelig avstand.

#### 7. Samferdselsetaten

Har ingen bemerkninger.

#### 8. Brann- og redningsetaten

Planarbeidet må ivareta Brann- og redningsetatens tilgjengelighet og mulighet til å utføre innsats. Dette gjelder sløkkevann, kjørbare atkomster og angrepsveier til bygningsarealer. Det vises til krav i Teknisk Forskrift 1997 og etatens retningslinjer. Det forventes at brannsikringstiltakene omfatter sprinkleranlegg.

Viser til innspill til Risiko- og sårbarhetsanalysen.

#### 9. Byantikvaren i Oslo

Planprogrammet ser ut til å ivareta hensyn til kulturminner og kulturmiljø på en tilfredsstillende måte. Det kreves ikke arkeologisk registrering av området.

#### 10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen forutsetter at støy og forholdet til RPR for barn og unges interesser i planleggingen utredes grundig.

#### 11. Politiet

Politiet er redd for at det kan oppstå trafikkfarlige hendelser ved levering og henting av barn, og ber om at dette planlegges på egen grunn.

## 12. Norges Handikapforbund

Universell utforming – tilgjengelighet for alle – bør være tema både i reguleringsplanen og KU. Det redegjøres for sju prinsipper.

Reguleringsbestemmelsene bør få en egen paragraf for universell utforming.

## 13. Oslo Idrettskrets

Det er ønskelig med flerbruk av den nye bygningsmassen, slik de varslede underformålene tilsier. Det er ønskelig at barnehagens uteområde tilpasser seg Voldsløkka idrettspark og planene for denne.

## 14. Hafslund Nett

Brev 1) Uttalelsen gjelder Sagene transformatorstasjon. Det henvises til tidligere vurdering av elektromagnetiske felt og brann- og eksplosjonsfare. Det er tinglyst ankomst fra Stavangergata til transformatorstasjonen langs grensen til Stavangergata 40. Transporten til transformatorstasjonen må kunne skje med store spesialkjøretøyer.

Brev 2) Hafslund Nett gir oversikt over kabel- og stasjonsanlegg på kartskisse. Det opplyses om avstandskrav, ankomstkrav, ansvarsforhold ved omlegging m.m. for Hafslund Netts anlegg, samt krav til og rettigheter ved nyanlegg. Det opplyses at nettstasjoner kan medføre støyulemper.

Effektbehov ved ny bebyggelse må meldes inn slik at Hafslund Nett kan vurdere om det er behov for tiltak eller om det er kapasitet i eksisterende nett.

Hafslund Nett har eieransvar for offentlig vegbelysning, og ber om at det tas kontakt i reguleringsfasen for avklaring av krav til videre prosjektering. Hafslund nett skal godkjenne forprosjekt og planer for vegbelysning.

### Forslagstillers kommentarer til bemerkningene

#### 1. Bydel Sagene.

Punkt 1: Tas til etterretning.

Punkt 2: KU skal gjennomføres av tiltakshaver Omsorgsbygg Oslo KF. Tiltakshaver vil gjennom vurdering av 0-alternativ belyse konsekvensen av hensyntagen til dagens regulering. Forholdet vil bli vurdert som del av planforslaget.

Ønsket om grøntregnskap og vurdering av erstatningsareal tas til følge.

Krav om rekkefølgebestemmelse inntas i selve planforslaget ved sambruk.

Punkt 3: Tas delvis til følge. Det anses ikke nødvendig å gjennomføre spesielle beregninger av luftkvalitet ved leverings- og henteområdet. Trafikkavvikling skal utredes.

Punkt 4: Materialvalg, inneklima og energieffektiviseringstiltak er spørsmål som må løses på et mer detaljert plan- og prosjekteringsnivå enn reguleringsplanen. Tas ikke til følge.

#### 2. Trafikketaten.

Tas til etterretning.

#### 3. Vann- og avløpsetaten.

Opplysningen tas til etterretning.

#### 4. Helse- og velferdsetaten.

Tas til følge.

5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Til planarbeidet: Tas til etterretning i planarbeidet.

Til planprogrammet: Konsekvensen ved å la bygningene stå tomme vil være en økonomisk kostnad som i prinsippet bør være innarbeidet i kostnadsoverslag for prosjektet. Det er derfor ikke behov for å utrede dette spesielt.

6. Friluftsetaten

Tas til følge.

7. Samferdselsetaten

Ingen kommentar.

8. Brann- og redningsetaten

Tas til etterretning i planarbeidet og ved videre detaljering av prosjektet.

9. Byantikvaren i Oslo

Tas til etterretning.

10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Tas til etterretning. Temaene er innarbeidet i forslag til planprogram.

11. Politiet

Trafikksikkerheten vil bli vurdert i konsekvensutredningen.

12. Norges Handikapforbund

Universell utforming må tillegges vekt i reguleringsplanen. Prinsippet er likevel vanskelig å håndtere som utredningstema i en KU som denne, fordi tiltaket innebærer en helt ny bruk av området, slik at utbyggingsalternativet blir vanskelig å sammenligne med 0-alternativet. Det vil dessuten være mange detaljer som fastlegges senere i planprosessen som avgjør hvor godt prinsippet følges. Universell utforming i KU beholdes som underpunkt under hovedtemaet "Befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester".

13. Oslo Idrettskrets

Tas til etterretning

14. Hafslund Nett

Brev 1) Tas til etterretning. Det er ønskelig å få tilsendt resultater fra tidligere vurderinger.

Brev 2) Opplysningene tas til etterretning.

Det vil bli gjort rede for effektbehovet under "Offentlige og private tiltak som er nødvendige for gjennomføring".

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

### Konsept / organisering:

Planforslaget skal både skape rom for å utvikle en ny og god barnehage innenfor den forutsatte etablerte bygningsmasse, samtidig som det innenfor en begrenset del av bygningen planlegges tilrettelagt arealer for ulike bydelstilbud.

Det barnehagepedagogiske ansvaret ligger til pedagogisk ledelse i bydelen, og det samarbeides om å finne best mulig løsninger slik at bygget kan utvikles i tråd med pedagogiske idealer.

Det har helt fra starten av planleggingen av barnehagen vært vektlagt at barnehagepedagogikken kan utvikles for å kompensere for situasjonsmessige svakheter.

Barnehagen organiseres med sone-basestruktur til grunn. Sone-base drevne barnehager er bygget over kunnskapsløftets lest. Barn skal stimuleres til å være utforskende og aktive i egne liv. De skal ha stor innflytelse på egen hverdag, og kunne velge mellom ulike aktiviteter. Arkitekturen, organisering, rom - og materialbruk skal kunne bidra til mange ulike erfaringer gjennom lek og kreativ utfoldelse.

Hver enkelt barnegruppe/ base vil ha et område inne og et område ute tiltenkt spesielt for seg. Sone-arealene vil være allment disponible for flere baser og sørge for et mangfold i typer av aktivitetsrom og tilbud både innendørs og utendørs.

Innebasene skal være primærmøteplassen mellom foresatte, barna og personalet. Den skal dekke basalbehovet for identifikasjon og orientering for barnet i den store sammenhengen/ bygget. Basene er stedet hvor man har sin garderobeplass, toalett/ stell og oppbevaring av personlige eiendeler. Basens tiltenkte funksjon er foruten det å være et møtested og sted for oppbevaring et rom for generelle aktiviteter som samling og enkel bespisning.

Soner er øvrige innendørsarealer som ikke er baser. Sonene vil bestå av større fellesarealer/ temarom som tilleggstilbud til basene. Fellesarealene vil være oversiktlige og inneholde diverse temarom eksempelvis rom for matlaging/kjøkken, verksted, musikkrom, sanserom, dans /dramarom, rom for vannlek, rom for motorisk lek og leserom/mediatek.

Utebasen gir barna et referansepunkt hvor de vet de hører hjemme og har sitt trygge utgangspunkt i forhold til resten av utearealene. Basene kan være fleksible avgrensede uterom med faste lekeelementer. Basene har en kasse for uteleker, plass for å bespisning/ samling, benker og lave veggelementer som utgangspunkt for lekehus og lignende. De minste barna vil ha utebaser/ temaområder som er plassert nært opp til innebasene.

Alle basene ute har utgang direkte til en sone ute /lekeplass. Denne deles av flere innebaser, og har både tradisjonelle lekeapparater, og muligheter for mer stedstilpassede arrangementer. Lekeplasser i tilknytning til storbarnsbaser har eksempelvis egne asfalterte sykkelbaner hvor større barn kan utfolde seg.

Det finnes også temahager hvor basene booker tid. Eksempel på slike temahager kan være frukthage, akebakke, lavvo og bålpluss, liten ballbane og f.eks. hengekøyeskog.

### Beliggenhet:

Prosjektet søker å kunne ta i bruk nærmiljø som Bjølsenparken og Voldsløkka, i form av utflukter og andre enkeltvisse aktiviteter. Videre vil bydelen utrede nærmere hvor vidt antall barn krever at man tar barna med ut i naturen og byen ved hjelp av busser som er til barnehagens disposisjon. Dette vil være ekstra tilbud, men ikke en forutsetning for at barnehagen skal fungere.

Tomten er L-formet. Ved å plassere bebyggelsen i gateløpet mot Stavangergata, vil de deler av tomten med best sol- luft- og lydforhold frigjøres til utearealene. Med bebyggelsen vendt ut mot Stavangergata dannes det et helhetlig bilde av bygningskroppen i forhold til den øvrige gatestruktur og byvev i området. Store arealer på tilgrensende eiendommer, som alle innehar ulike kvaliteter, er ubebygde og det gir gode lysforhold og god utsikt på alle byggets sider,

### Utnyttelse, byggehøyde og form:

Arkitektonisk grep.

Intensjonen er at nybygget skal innordne seg eksisterende bebyggelsesmønster og bygningskropper med hensyn til høyde og volum, samtidig som den skal fremstå som en formålstjenelig bygning ut fra dens innhold og brukersammensetning. Nybygget fremstår videre volummessig i slektskap med Margarinfabrikken, og bygningskroppen planlegges hovedsakelig utført ved at hoveddelen av bygningen ligger langs med gateløpet i Stavangergata, tilsvarende som fabrikkbygningen og den øvrige bygningsmassen i området.

Sett i relasjon til tomtens begrensede størrelse, samtidig som etableringen av bygningsvolumer som randsonestrukturer mot syd-øst og syd-vest potensielt vil skyggelegge deler av uteoppholdsarealet, er det i prosjekttilnærmingen foretatt kompensierende tiltak mot fravær av direkte lysinnfall ved at deler av bygningskroppen på 2. etasjenivå utføres som en åpen bygningsstruktur med fysisk kontakt med byveven i syd og øst mot Stavangergata.

Uteanlegget tilrettelegges ved terrengarrondering utformet som et praktisk anordnet og aktivisert skrånende plan mellom nybyggets gulvnivå i 2. etasje og eksisterende nivåer i det tilstøtende avsnitt langs Voldsløkka. Slik blir barnehagesituasjonen begunstiget med et kontinuerlig og dagslysoptimalt uteareal samtidig som utearealene fremstår som en naturlig utvidelse av det landskapsmessige byrommet Voldsløkka utgjør.

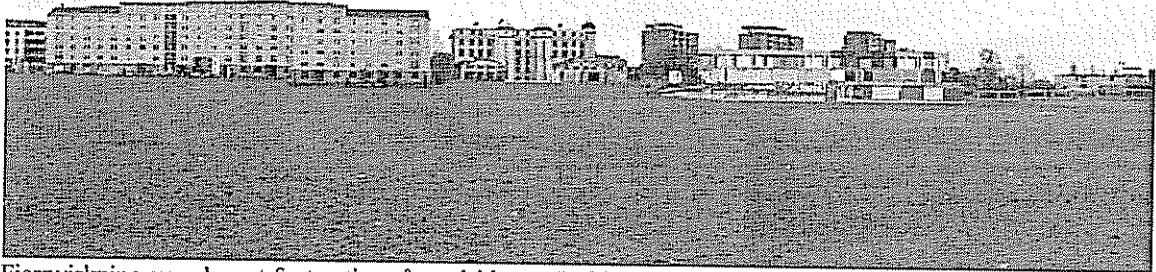
Den planlagte byggehøyden er på maksimalt 3 etasjer [14,0 – 15,0 m høyt] og reflekterer samme byggehøyde som deler av omkringliggende boligbebyggelse. Det forutsettes opprettholdt samme høyde på hele bygningskroppen, da tomten er relativt flat og nabobyggene som den spiller sammen med, også har ensartet høyde langs gateforløpet.

Nærliggende bebyggelse er i hovedsak bymessige boligeiendommer i 3 – 5 etasjer, med innslag av næringslokaler på gateplan.

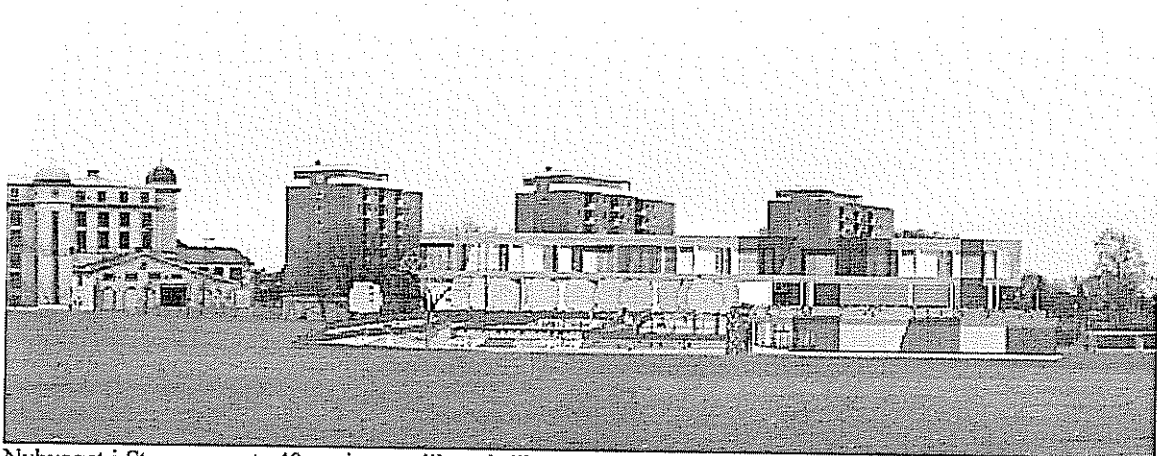
På motsatt side av Stavangergata er det et høydedrag med 3 høyblokker. Høyden ligger ca 3-4 meter over Stavangergata og danner en silhuett bak nybygget sett fra Voldsløkka. Fjernvirkningen av nybygget forutsettes satt i sammenheng med Margarinfabrikken og høyblokkene bakenfor slik at bygget fremstår som en del av den rådende struktur og at et helhetlig anlegg dannes.



Fjernvirkning fra turstien på nordsiden av Voldsløkka uten ny bebyggelse



Fjernvirkning av anlegget fra turstien på nordsiden av Voldsløkka med nybygget i front.



Nybygget i Stavangergata 40 ses i samspill med silhuetten til boligblokkene i Stavangergata 22 og 23 og i sammenheng med Margarinfabrikken Norge AS.

Hovedadkomsten til eiendommen forutsettes etablert i forlengelsen av krysset Stavangergata x Holmestrandgata, hvor det planlegges opparbeidet en forplass/knutepunkt for gående/syklende til anlegget. Adkomst til bygningsanlegget fra forplass skjer planfritt gjennom hovedentré alternativt via et antall desentraliserte adkomstsituasjoner tilgjengeliggjort via trappe/rampeanordninger. Forslagstiller er usikker i forhold til hvordan bydelen endelig velger adkomstsituasjonen organisert, og prosjektet ivaretar derfor flere ulike scenarier.

Generelt gjelder at så vel sentralisert hovedadkomst som desentraliserte innganger er planlagt ut fra prinsippet om universell utforming. Dette tilgjengelighetsprinsipp forutsettes tillempet gjennomgående innenfor så vel bygningsmassen som i utendørsanlegget.

Forplassen vil være gjenstand for arkitektonisk bearbeiding med sikte på at anleggets tangeringspunkt med bystrukturen og slik sett også en vesentlig del av dets 'ansikt', vil bli utformet med stort fokus på visuelle kvaliteter – være seg fondvirkninger, plassgulv, detaljering eller material- og vegetasjonsforekomster.

Trafikksikkerheten er satt i fokus ved at forplassen utelukkende medgir trafikal adkomst for utryknings- og redningskjøretøyer. All nyttrafikk [vareleveranser/søppelhåndtering etc.] til eiendommen henvises til definert oppstillingsplass langs Stavangergata for varehenting-/levering etc.



Trafikk til ansatte-parkering vil skje via inn-/utkjøringspunkt sydvest for eiendommen til innvendige parkeringsarealer innenfor bygningskroppens 1. etasje

Det forutsettes videre at foreldreparkering skjer i Stavangergata, og at barn kommer til barnehagen i følge med foreldre.

Ut mot gateplan i Stavangergata vil bygget inneholde barnehage og utleielokaler for næring. Eksempelvis frisor, kafé, storkiosk. Tanken er at deler av lokalene kan leies ut for en kafébedrift, noe som kan være med å styrke det sosiale miljøet for barnehagen og bydelen forøvrig. En kafébedrift kan fungere som et møtested for foresatte og kan også gi et positivt bidrag til forbindelsen med idrettsparken Voldsløkka. Det er ingen slike møteplasser her i dag.

### **Arealregnskap som viser inne- og utearealer i forhold til veiledende norm.**

#### **Inneoppholdsarealer:**

*Med veiledende norm: Inne: 4m<sup>2</sup> per barn over 3 år, og om lag 1/3 mer per barn under 3 år.  
Med et snitt på 5m<sup>2</sup> per barn gir dette for 18 avdelinger med til sammen 300 barn, et krav om 1500 m<sup>2</sup> innendørs leke/oppholdsareal.*

**Areal inne til opphold og lek representerer 2300m<sup>2</sup> (alle etasjene), hvilket utgjør gjennomsnittlig 8m<sup>2</sup> per barn. (halvparten småbarnsbaser / halvparten storebarnsbaser )**

*Foreslått inneareal per barn er i samsvar med, og høyere enn veiledende normer.*

#### **Uteoppholdsarealer:**

*Med veiledende norm: Ute: 24m<sup>2</sup> per barn, (dette er regnet ut ifra 6 ganger oppholdsareal innendørs / 4m<sup>2</sup> pr barn innendørs oppholdsareal). Anslagsvis arealregnskap for 18 avdelinger med til sammen 300 barn, krever ca 7200 m<sup>2</sup> utendørs leke/oppholdsareal.*

Utomhusområde på tomten er 4870m<sup>2</sup> når bygningskroppen er trukket fra. Dette danner grunnlag for ca. 200 barn etter fordelingsnøkkelen 24m<sup>2</sup> /pr barn.

**Med 300 barn på 4870 m<sup>2</sup> uteareal gir dette 16,2 m<sup>2</sup> per barn, eller nesten 70 % av veiledende norm.**

(halvparten småbarnsbaser / halvparten storebarnsbaser). 800 m<sup>2</sup> av tilgjengelig uteareal på Stavangergata 40 er overdekket uteareal.

*Foreslått uteareal per barn er lavere enn veiledende normer.*

Normen fungerer godt som veileder for de tradisjonelle barnehagene, som er forholdsvis små sammenlignet med dette større prosjektet. Normen tar ikke høyde for mulighet til å redusere antall kvadratmeter ved store barnehageprosjekt

Normen gir også et anslagsvis areal som er beregnet ut ifra de største barna.

Forslag til kvalitetskrav som kan oppveie for manglende areal:

1. Arealeffektivitet og "timeshare-prinsippet" der man har ulike grupper av barn som bruker samme lekeareal til ulik tid. Med timeplan for bruk av utearealene vil dette kunne samsvare arealmessig per barn med veiledende norm [anslagsvis 24m<sup>2</sup> per barn].

2. Med større arealer å disponere er det gode muligheter for å lage et stort utvalg av fellesarealer med stor variasjon, og oppnå god kvalitet på lekeområdene og fleksibel i forhold til ulike årstider.
3. Det er umiddelbar nærhet til andre grøntarealer og turstier (Voldsløkka mfl).
4. Oslo har begrenset med store tomter å velge mellom og det kan synes som en god løsning å ha større barnehager der flere kan dele på større og godt tilrettelagte arealer. Barnehagen grenser til Voldsløkka og dette vil så vidt det er mulig å vurdere ikke representere noen forringelse av Voldsløkka, men heller være et positivt tilskudd i forhold til barnehagens aktivisering av disse områdene.

Erfaringer fra pilotprosjektet Sophies Hage, hvor mange mindre barnehager var samlet i det eldre institusjonsbygget Sophies Minde på Carl Berner, har vist seg å være gode. Bydelen viser til erfaringer fra Sophies Hage hva gjelder organisering av barn i forhold til uteareal (opplevelsen av en samling mange små barnehager), arealregnskap som viser forhold mellom inne- og utearealer og forholdet til gjeldende normer samt forslag til kvalitetskrav på utearealene som kan veie opp for manglende areal.

Barnehagen med tilhørende utendørsanlegg inngår også i en total områdeplan for Voldsløkka der planen er å utvikle bydelen til en mangfoldig bydel av grøntarealer og friluftarealer. Mangelen på barnehageplasser, befolkningsmønsteret og fødselstallene i Oslo og i bydel Sagene peker retningen av at barnehagen vil være i full drift fra åpningen og i flere år fremover. Barnehagen vil ha en kapasitet på 300 barnhageplasser.

Utendørsarealet oppleves som sjenerøst, åpent og tilgjengelig med godt utsyn mot åser og bebyggelsen rundt om. Selv om utearealet i hovedsak er orientert seg mot vest - nordvest, oppleves det som lyst på grunn av sin størrelse. Inndelingen av uteområdene vil ta hensyn til sol - og skyggeforhold, varierende aktivitetsnivåer i form av ulik lek, samt basenes behov for å kunne avgrense og ha et visst eierforhold til deler av uteområdene. Videre vil overdekket uteareal medgi en beskyttet klimagunstig sone for de mindre barna, og slik sett være et potensial i stor grad upåvirket av vær- og vindforhold som medgir mulighet for utendørs lek eller soving på tross av årstidenes gang.

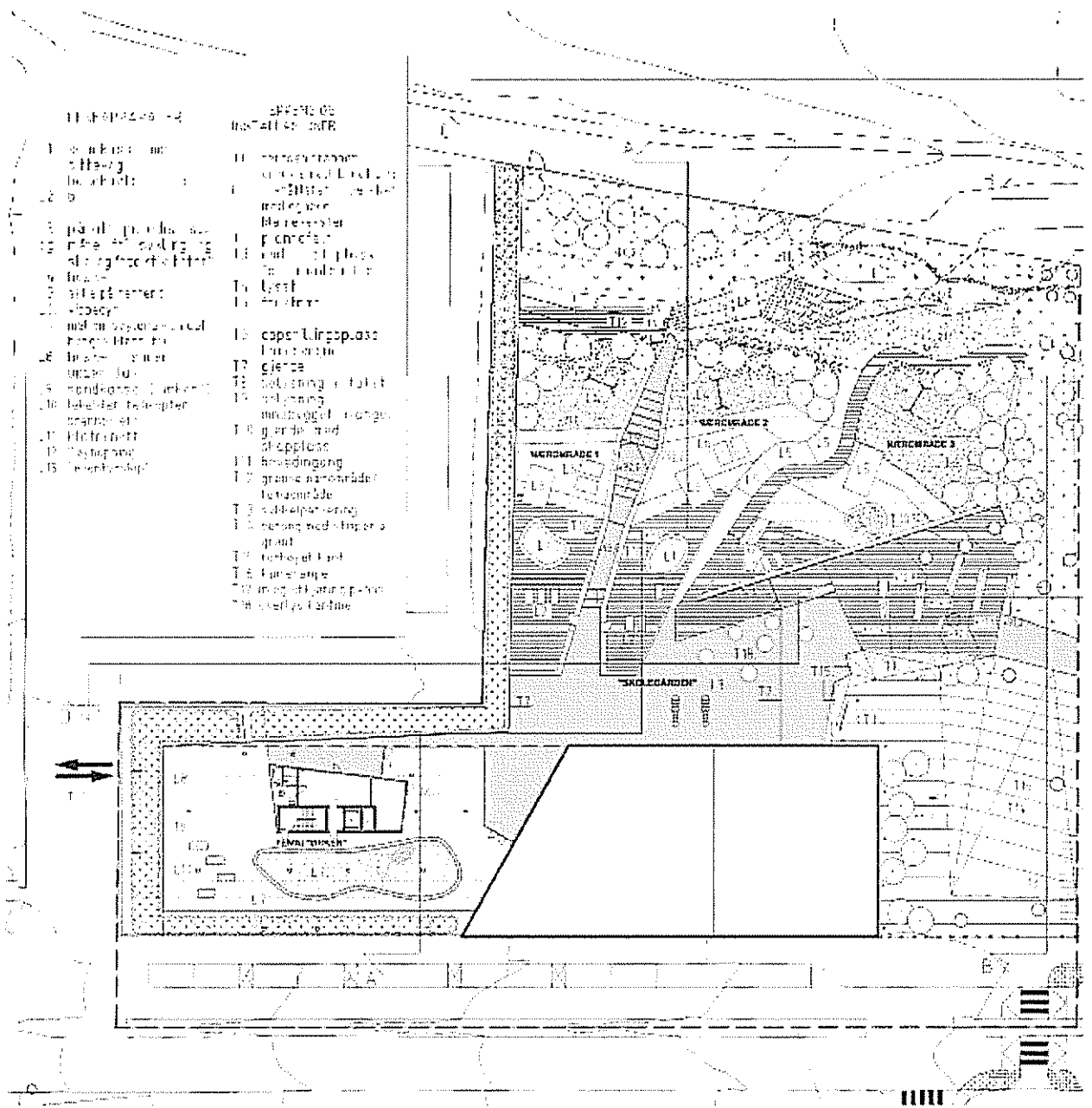
Utearealer ligger delvis på terreng og delvis under tak på etasjedekke på 2. etasjenivå. Arealer på terreng er ca 4000 m<sup>2</sup>, og under tak på 2. etasjenivå ca 800 m<sup>2</sup>.

I dag går det en turvei /sykkelsti langs eiendommen og gjør at området ligger inviterende til for naboskapets bruk utenom barnehagens åpningstider.

Prosjektet ses som et tilskudd til nærmiljøet, ved at en industritomt oppgraderes og renses. Det er et gode at området aktiviseres, og tilbys som et lekeareal i friområdet. Det er lagt vekt på at prosjektet skal være med på å stimulere Voldsløkka som et sosialt møtested.

Konklusjonen av det forutsatte barneantall ift prosjektets form og omfang er at utendørs lekearealer totalt sett utgjør over 67% av veiledende norm. Tatt i betraktning kvaliteten og mangfoldigheten på det planlagte lekearealet, og barnehagens beliggenhet i indre by med store tilgrensende aktivitetsarealer på Voldsløkka til felles benyttelse, vil størrelsesavviket langt på vei kunne kompenseres med beveggrunn i uteanleggets varierthet/mangfold og iboende kvaliteter.

Ved utvikling av eiendommene i Stavangergata 40 til barnehage er det forutsatt politisk at det her skal etableres en sjelden rik barnehage med et mangfold av kvalitetsfylte fysiske miljøer. Barnehagen vil ha alle forutsetninger til å kunne fremstå som et pedagogisk flaggskip og representere fremtidens barnehage.



Skisse vedrørende topografisk bearbeiding / utendørsarealer.  
 (Følger også som eget vedlegg.)  
 Skisse fra forprosjektet, utearealer utarbeidet av HP landskap.

## **For plan med konsekvensutredning:**

### **Vurdering av alternativer**

Konsekvensutredningen skal gi en redegjørelse for virkninger av tiltaket og hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.

#### **0-alternativ**

0-alternativet innebærer at dagens situasjon videreføres. For planområdet innebærer dette at området er regulert til friområde, men ikke opparbeidet og tilrettelagt.

I forhold til eiendommens situasjon før reguleringsarbeidet ble satt i gang, er leietakere flyttet ut, eiendommen er ryddet og eventuelle farlige elementer er fjernet. For å benytte området til friområde vil det trolig kreve en videre oppgradering, siden det er forurensede masser i grunnen.

#### **Barnehage**

Hovedalternativet innebærer at planområdet reguleres til barnehageformål. Dette henger nært sammen med naboeiendommen Stavangergata 42, der den tidligere Margarinfabrikken også bygges om til barnehage, slik at de to eiendommene vil romme en felles virksomhet.

#### **Friområde**

Dagens reguleringsstatus innebærer at deler av planområdet skal brukes til "Friområde – park, turvei, idrett og sport". Dette gjelder også naboeiendommene Stavangergata 42 og 36. Med den tunge infrastrukturen som er knyttet til transformatorstasjonen i nr 36 og verneverdiene i Margarinfabrikken i nr 42, anser vi det som lite aktuelt å gjennomføre hele den samlede reguleringen, som ville ha gitt et sammenhengende friområde langs en lang strekning i Stavangergata.

Siden alternativet med bakgrunn i ovenstående anses lite uaktuelt å gjennomføre fullt ut, og vanskelig å sammenligne med det foreslåtte tiltaket, er alternativet utredet forholdsvis enkelt. Utredningen gir likevel en mulighet til å sammenligne de to alternativene på noen punkter. Dette er gjort under kapittel 7 "Miljøfaglige forhold".

### **Anbefaling av alternativ**

Konsekvensutredningen skal gi en redegjørelse for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.

Konsekvensutredningen viser at det ikke er store negative konsekvenser knyttet til gjennomføring av tiltaket. Med tanke på de store positive samfunnsvirkningene av å øke barnehagekapasiteten og de øvrige positive konsekvensene, anbefales tiltaket gjennomført.

Som nevnt over vil det regulerte alternativet "friområde", hvis det gjennomføres for både planområdet og naboeiendommene, gi store negative konsekvenser. Alternativet anbefales ikke.

### **Avbotende tiltak**

Kompensasjon for mistet friområde kan være å striperegulere eiendommen. På de arealer som ikke bebygges, altså barnehagen lekearealer, forslås det blandet formål med friområde. Slik vil arealenes tilgjengelighet for allmennheten sikres. Videre undersøkes det om det er arealer i nærheten som kan kjøpes og innlemmes i Voldsløkka, og bli en del av friarealene, slik at det total sett ikke blir en reduksjon i størrelsen på friarealet. For øvrig ses det på som positivt at området vil inngå i turveinettet og bli et tilskudd til området og utbedring av dette.

Aktuelle avbotende tiltak er beskrevet under hvert temakapittel.

**Utredninger og analyser:**

Rapporter som det vil bli tatt hensyn til i prosjekteringen:

Stråling, (Foyen Consult /Hafslund)  
Radonmålinger, (Terra Control)  
Trafikkanalyse/støy, (Sweco Grøner)  
Grunnanalyser, (Multiconsult)  
Sol/skyggestudie, (NAV AS)  
Trafikktall, (Prosam-rapport, 141, 2005, trafikkdata fra 1991)  
Luftforurensing, (SFT, Statens vegvesen, på Luftkvalitet.no)  
ROS-analyse, (Sweco Grøner)  
Støyanalyse, (Brekke og Strand)  
Magnetfeltmåling (SWECO)  
Atkomstvurdering (SWECO)

## 7. PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

Eiendommen 222/178, foreslås regulert til:

- Blandet formål: uteareal barnehage / friområde [Rekkefølgebestemmelse]
- Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttige formål (barnehage)
- Byggeområde for forretning

### Grad av utnytting og høyder

Høyde etasjer, 3 etasjer tilsvarer 14 – 15,0 m. (normaletasje på ca 3,5 m)

Kotehøyde, fra terreng på 88,5 - 90 moh

Gesimshøyde | Mønehøyde +104,0 moh.

Eiendommens areal er 7225m<sup>2</sup> | Planområdets størrelse er 6225m<sup>2</sup>.

Byggets grunnflate er på 2610m<sup>2</sup>

Totalt: 2610m<sup>2</sup>

Tallene gjelder både barnehage og øvrige formål.

BYA = 42 %

BYA= 2610 m<sup>2</sup>

### Arealregnskap for barnehagen:

1. etasje 1730m<sup>2</sup>

2. etasje 1620m<sup>2</sup>

3. etasje 1620m<sup>2</sup> (inkludert administrasjon på 300m<sup>2</sup>)

Totalt barnehageformål: 4970m<sup>2</sup>

### Arealregnskap for andre formål:

I 1. etasje er det 300m<sup>2</sup> til forretningsformål. (Dette tilsvarer 5 % av BRA)

Arealregnskap for parkering:

I 1. etasje er det 520m<sup>2</sup> til parkering.

BRA = 93 %

BRA = 5790 m<sup>2</sup>

Det presiseres at arealene i 2. etasje som er takoverdekket (ca. 800m<sup>2</sup>) er medregnet både i BRA og i uteoppholdsarealene.

Bygget er først og fremst planlagt som barnehage. I et ønske om å få inn andre strøktjenelige funksjoner er det vurdert å lokalisere dette innenfor 1. etasje med tilknytning til/adkomst fra Stavangergata. Grunnlaget for flerbruk er å lage et fleksibelt og levedyktig bygg, samtidig som det vil kunne integreres bedre i bydelen ved at det kan være et sosialt møtested for flere lag av befolkningen.

### Bebyggelsens plassering

Plasseringen av bygget er planlagt i forlengelse av Margarinfabrikken med langside ut mot Stavangergata, slik at bygget forholder seg til eksisterende bygnings- og veistruktur i området. Plasseringen er også gjort med tanke på uteområdene som får ly fra trafikk og støy.

Trafikken blir løst med gangadkomst i forlengelsen av Holmestrandgata og med kjøreadkomst til parkeringarealer sydvest for eiendommen. Varelevering etc skjer ved parkering langs Stavangergata, og det vil således ikke være trafikk inne på eiendommen.

Innsyn til Voldsløkka fra Stavangergata søkes opprettholdt ved at der Holmestrandgata møter Stavangergata som tversgående gateløp ser man gjennom anlegget mot Voldsløkka. Blokkbebyggelse i Stavangergata 22 og 23, vil i stor grad se over bygget. Murbebyggelsen som ligger parallelt med Margarinfabrikken vil få en noe redusert sikt på skrå mot sydvest.

Det er lagt vekt på å bringe grønt og vegetasjon fra Voldsløkka helt frem til inngangen til barnehagen fra Stavangergata, slik at en allerede her møter grøntstrukturen som friområdet representerer. Store deler av uteområdet vil bli beplantet, slik at deler av uteområdet får et "naturlig" og naturligvis uttrykk. Deler av lek/uteoppholdsarealer får også naturlig vegetasjon med trær og busker.

'Utsparing' i bygningskroppen på 2. etasjeplan danner et vindu mellom bylandskapet og det åpne grønne landskapsrommet.

### Landskap

Landskapstrekket i Voldsløkka er med på å definere grøntområdet. De store landskapstrekkene er vurdert til å bli lite endret av utbyggingen. Bygningskroppen legger seg opp til gateløpet i Stavangergata, og går inn i eksisterende bygningsmønster. Grøntarealene på eiendommen forsøkes tilpasset seg Voldsløkkas svake helning, og inngår som en del av eksisterende park- og turveisystem. Uteområdene til barnehagen vil ligge i flere nivåer, og gi et arkitektonisk svar på arealer spesielt laget og tilpasset barn. Utearealene på barnehagen vil legge seg opp til Voldsløkka, gå inn i eksisterende grøntstruktur og arbeide videre på denne ved at de kulturelle og landskapsmessige verdiene vil bli ivaretatt.

Vegetasjon foreslås variert planlagt i sammenheng med at uteområdene deles inn i ulike tema. Det kan være eksempelvis frukthage og tettere områder med vegetasjon. De ulike temaparkene er planlagt slik at det skal være stor variasjon i uteområdene.

### Verneinteresser

Det er ingen verneinteresser på eiendommen.

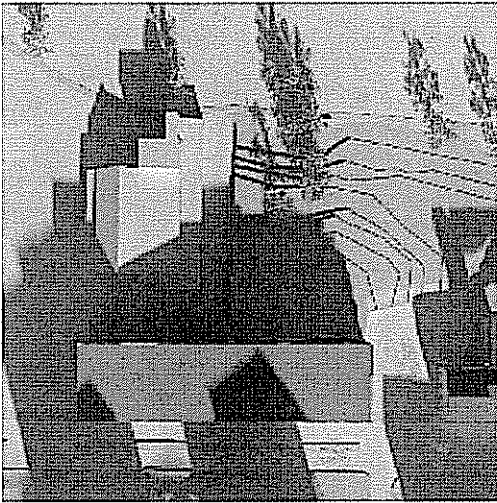
### Miljøfaglige forhold

#### Sol/skygge

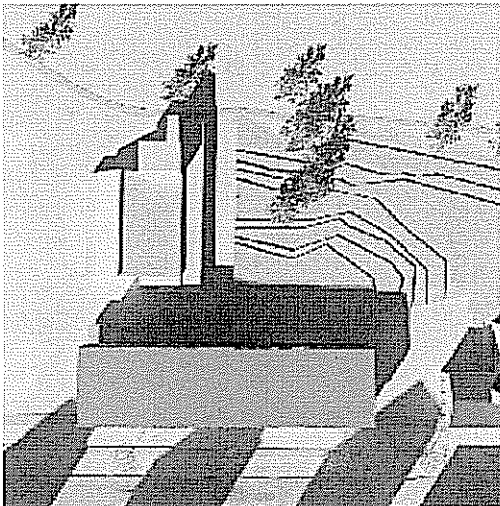
Uteområdene er planlagt med tanke på at byggene vil kaste skygge på deler av uteområdene. Dette gjelder spesielt områdene rett utenfor byggets nordside. Slik blir de mest attraktive områdene forbeholdt tema hager og planlegges spesielt for dette. Det er tatt høyde for å løse støyproblematikk, og arkitektoniske / bymessige kvaliteter, ved å plassere bygningskroppen mot gateløpet. Slik sett er det pga bygningskroppen noe reduserte solforhold på uteområdet. I prosjektet er dette søkt løst på en best mulig måte ved at deler av uteområdet er gradvis løftet opp, slik at uteoppholdsarealets topografiske beliggenhet er med på å korte ned konsekvensene av slagskygge på utearealet, jfr sol-/skyggediagrammer vedr. effekten av terrenghevingen.

Sol og skyggediagram fra vårjevndøgn, midtsommer og høstjevndøgn.

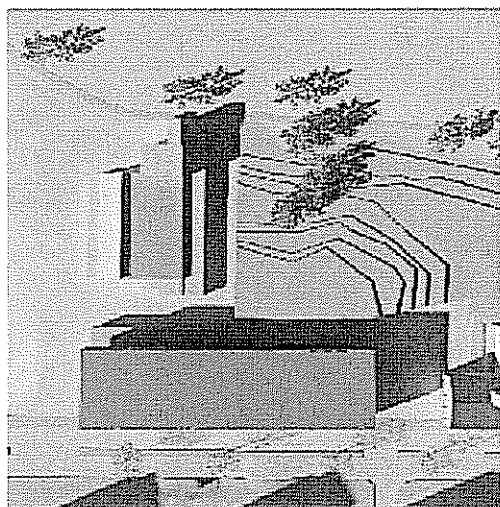
Vårjevndøgn.



Vårjevndøgn kl 09



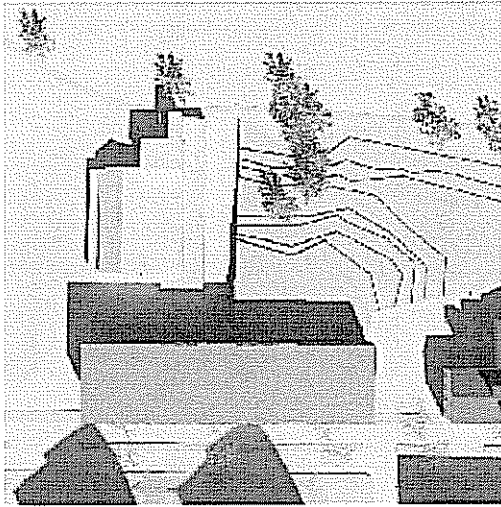
Vårjevndøgn kl 12



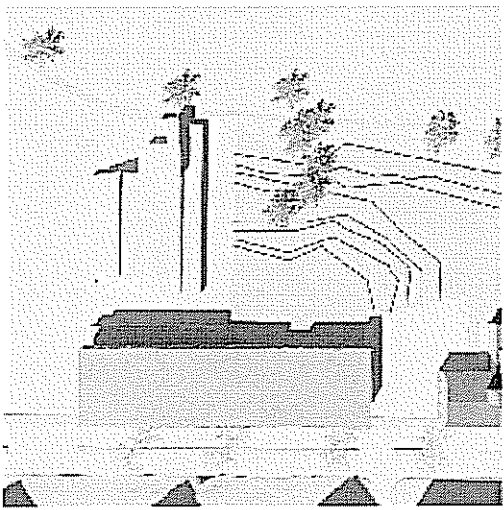
Vårjevndøgn kl 14



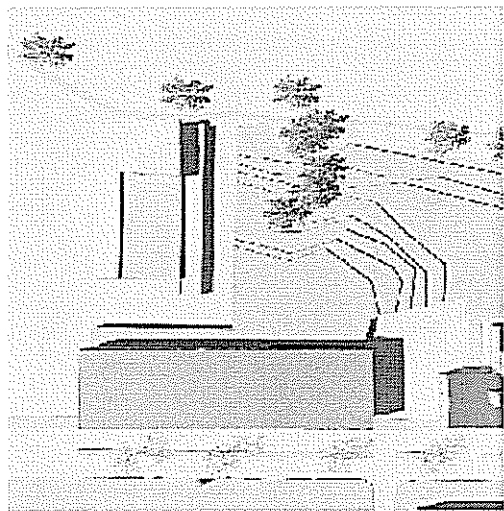
Midtsommer:



21 juni kl 09



21 juni kl 12

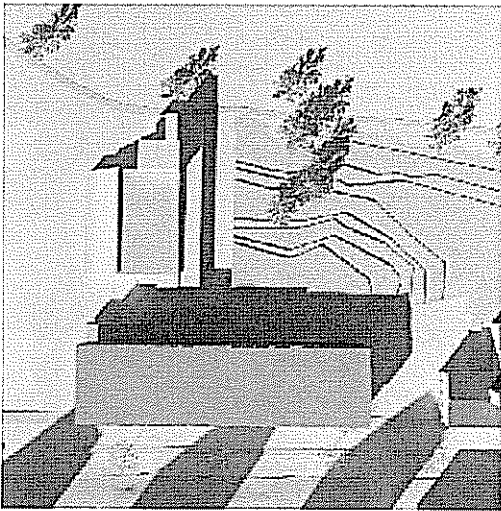


21 juni kl 14

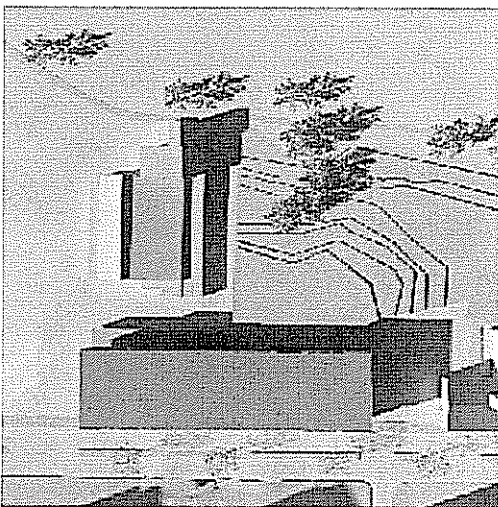
Høstjevdøgn:



Høstjevdøgn kl 09



Høstjevdøgn kl 12



Høstjevdøgn kl 14

Luft

Luft rapport fra Helse og velferdsetaten "Årsrapport 2006. Luftkvaliteten i Oslo" danner grunnlag for vurderingene om luftkvaliteten på eiendommen.

Nasjonale mål: Etter telefonsamtale med Helse og velferdsetaten januar 2008, er det bekreftet at luftforurensning på eiendommen er innenfor nasjonale verdier. Målestasjonen som er grunnlaget for dette finnes i Uelandsgate ved Geitmyra skolehager.

Se også kapittel 8.

### Støy

Støyberegninger fra Brekke & Strand Akustikk AS viser at den planlagte bebyggelsen ligger i "rød sone", der retningsgivende støynivåer overskrides vesentlig. Uteoppholdsarealer som vender bort fra gaten vil likevel få akseptable støyverdier. Beregninger av uteoppholdsareal under tak der fasaden delvis er åpen mot gaten vil få akseptabelt støynivå forutsatt skjerming. Det må gjennomføres tiltak mht lydklasse fasader/vinduer for å oppnå akseptabelt støynivå innendørs.

Se for øvrig kapittel 8

### Grunnforhold

Miljøtekniske undersøkelser viser at det er behov for spesielle tiltak.

Det er utarbeidet en tiltaksplan der konklusjonen er som følger:

- Uteområder som ikke tildekkes med asfalt eller bygninger må overdekkes med med 0,5m rene masser.
- Alle overskuddsmasser (evt. frasortert masser med kornstørrelse under 50mm) fra forurensede deler av tomten skal leveres til godkjent deponi for forurensede masser.
- Det er konstatert naturlige høye verdier av tungmetaller i masser fra deler av tomten. Forurensningsforskriften åpner for at slike masser kan unntas fra kravet om levering til godkjent mottak.

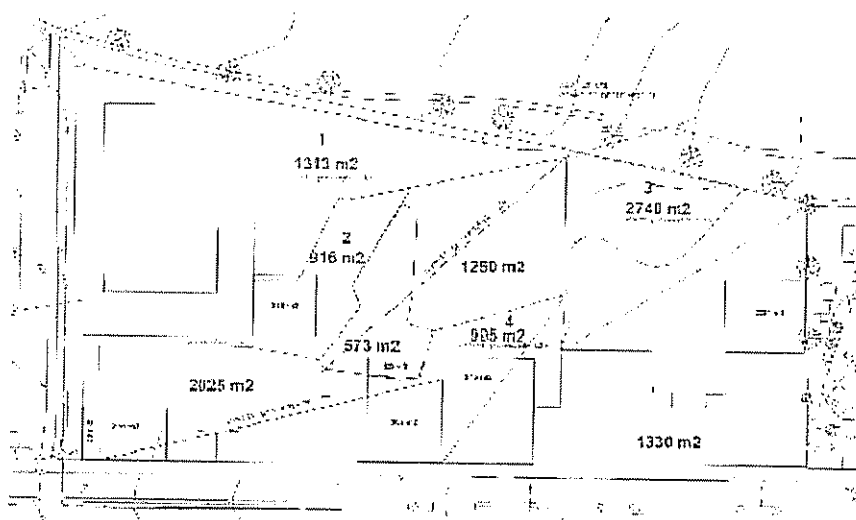
Undersøkelsen forutsetter det at:

- Dersom det under gravearbeider påtreffes masser som er synlig forurenset (for eksempel misfargede eller sterkt oljeluktende masser) skal arbeidene stanses inntil en miljøgeolog har vurdert situasjonen.
- All graving skal skje forsiktig, slik at det ikke oppstår fare for spredning av forurensning.
- All graving av forurensede masser skal så fremt mulig foregå tørt.

Forurensede masser vil skiftes ut. Et estimat viser at et volum på 1243 m<sup>3</sup> er forurenset, og et volum på 6498,5 m<sup>3</sup> er naturlig forurenset. I dett inngår både utgraving for nybygg og utearealer. Gravedybden varierer fra 0,5 til 1,5m.

	Areal	Dybde	Totalt	Areal forurenset	Volum forurenset	Volum naturlig forurenset
	m <sup>2</sup>	m	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
Utgraving for nybygg	2025	1	2025	563	563	1462
Utgraving for sterkjøkken	573	1,5	859,5	60	90	769,5
Utgraving for garasje	1250	1,5	1875	0	0	1875
utgraving utearealer 1	1313	0,5	656,5	0	0	656,5
utgraving utearealer 2	916	0,5	458	275	137,5	320,5
utgraving utearealer 3	2740	0,5	1370	510	165	1205
utgraving utearealer 4	995	0,5	497,5	575	287,5	210
<b>Totalt</b>					<b>1243</b>	<b>6498,5</b>

Beregninger utført av Dr. Techn. Kristoffer Apeland.



Kartet viser gravedybder. Merk: Utgraving utearealer 3, 2740m<sup>2</sup> tilhører Stavangergata 40.

Bruk av området til friområde vil i likhet med bruk til barnehageformål kreve tiltak mot grunnforurensning.

### Trafikkforhold og parkering

Bilandeler og trafikk tall for foreldrekjøring og henting og bringing av barn er utdypet i Konsekvensutredningen, jf. kapittel 8 i Planforslaget.

Avkjørsel som vist på foreslått reguleringskart.

Løsninger på trafikksituasjonen:

Stavangergata skiltes med parkeringsforbud i perioden 07 – 17 slik at nåværende kantsteinsparkering ikke forblir mulig i barnehagens åpningstid, kun utenfor åpningstidene. Dette muliggjør foreldrestopp ved bilbåren henting og levering i inntil 10 minutter i Stavangergatas ene sydgående løp. Tilbakemeldinger fra politiet som skiltmyndighet er at politiet stiller seg positive til tiltaket

Varelevering og annen trafikk til eiendommen vil skje via kantsteinsparkering langs Stavangergata, og trafikk knyttet til ansatteparkering ved definert inn-/utkjørings sone sydvest for eiendommen.

Trafikkbildet i Stavangergata for øvrig blir uendret. Dog vil tiltakshaver gjennom dialog med Samferdselsetaten søke å etablere fartsreducerende tiltak i form av fartshumper/opphøyet gangfelt eller tilsvarende. Fortauene er i dag brede, noe som er bra for trafikksikkerheten med hensyn oversikt inn og ut av bygget.

Se for øvrig kapittel 8

### Risiko- og sårbarhet

Risiko og sårbarhetsanalyse er gjennomført i september 2007, under ledelse av Sweco Grøner. ROS-analyse foreligger i ulike revisjoner, med seneste versjon av 01.12.08. Følgende punkt er gjennomgått, og oppsummeres her siden den berører flere aktuelle og gjentakende problemstillinger.

Brann:

Gjennomføring av barnehagen vil ta tid på grunn av størrelsen. Et sprinkelanlegg vil gi raskere slokking og mindre konsekvenser, det vil dessuten redusere et driftsavbrudd.  
Brann i garasjeanlegg medfører ofte vanskelig slokking, og krever ekstra tiltak.  
God lagringsplass hindrer at rømningsveier benyttes til lagringsplass.  
Brannhemmende materialer gir mindre brannbelastning.  
God tilgjengelighet for brannvesenet, brannteknisk prosjektering gir føringer for utearealene slik at tilgjengelighet sikres.

#### Adgangskontroll:

Orientering og informasjon / adgang for uvedkommende / kidnapping av barn.  
Nøkkeltort og besøkskontroll er trolig ikke gjennomførbart, og det er en bedre løsning med et informasjonssenter.  
Uteområdet vil gjerdes inn. Porten vil være lukket/kontrollert på dagtid, og åpen på kveldstid.  
Det kan være behov for å gjerde inn noen områder for å hindre adgang. Om det skjer forsøpling av området på kveldstid, kan det hjelpe med lyssetting, godt planlagt beplantning og vaktmester som rydder området.  
For barn som sover ute, må området planlegges slik at det er lett å overvåke. Småbarnsavdelinger får base nærmest utearealene.  
For å hindre innbrudd bør det brukes uknuselig glass, taggevoksbehandling av fasader.  
Skal området kameraovervåkes må dette samkjøres med Datatilsynet.

#### Trafikkforhold:

Fortau blir utvidet ved adkomstområdet til barnehagen for å oppnå størst mulig sikkerhet i forhold til trafikk og hastighet. Barnehagen vil ligge godt skjermet fra offentlig vei.

#### Eksterne forhold.

- Utbygging av fotballbane på Voldsløkka, og ny vanntunnel (Oset - Voldsløkka). Det er vurdert til at inngang av disse prosjektene berører barnehagen utover økt anleggstrafikk i nærområdet.

#### Helse:

På grunn av størrelsen vurderes muligheten for egen helsesøster/sykestue.  
Der er ikke grunn til å tro at sannsynligheten for skade eller sykdom pr. barn, vil være annerledes enn i en i mindre barnehage.

#### Vedlikehold:

For å opprettholde ønskelig risikonivå kan det tenkes en heltids vaktmester.

De ovennevnte risikoforholdene vil ikke gjøre seg gjeldende ved bruk av området til friområde.

Beredskap og ulykkesrisiko er også vurdert i kapittel 8.

#### **Radon**

Radonstråling er vurdert i kapittel 8 under luft.

#### **Stråling fra trafostasjon:**

Elektromagnetiske felt nær trafostasjonen og høyspente kabler er målt.

Elektromagnetiske felt er vurdert i kapittel 8.

#### **Sosial infrastruktur**

Det er mulig å benytte kollektivtransport både for foreldre, ansatte, og leietakere. Det er gode bussforbindelser i Bergensgata et par minutter unna, som også bringer en til T-bane. T-banen ligger for øvrig 15 min gåavstand unna. Barnehageanlegget vil inngå som en del av en total plan for utviklingen av Voldsløkkaområdet og grøntarealene her.

Bruk av området til friområdet vil ikke styrke den sosiale infrastrukturen på langt nær på samme måte som utvikling av en stor barnehage vil gjøre.

#### Estetikk og byggeskikk

De arkitektoniske grepene vil måtte ta hensyn til Margarinfabrikkens monumentale uttrykk. Denne er bevaringsverdig og står på Byantikvarens "Gul liste". Nybygget søker å tilpasse seg Margarinfabrikken i volumoppbygging og høyde, slik at bygningskroppene skal harmonere. Det søkes å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse, og Margarinfabrikken spesielt. Den legger seg godt inn i eksisterende bebyggelsesstruktur, og dette lager rom for en god plassering for barnehagens øvrige funksjoner og i forhold til Voldsløkka.

Det er skissert et bygningsvolum som både er funksjonelt og har gode proporsjoner i forhold til nærliggende, og fjernere liggende bebyggelse. Bygget og utearealene vil få et moderne formspråk, med materialmessig oppbygging av fasader som curtain-wall/glassfasader med innslag av massivtreelementer som bidragsyter til vekselvirkning og varierhet i uttrykket. Takflater vurderes teknet med papp og belagt med sedum som grønt tilskudd til naboskapet.

Bruk av området til friområde vil forbedre eksisterende situasjon mht estetikk og byggeskikk.

#### Stedsutvikling

Margarinfabrikken barnehage vil forhåpentligvis bety at området blir mer attraktivt å bo i, både med tanke på flere barnehageplasser, og at Voldsløkka blir mer attraktivt. Slik grøntplanen også beskriver idrettsområdene ofte sparsomt beplantet, ofte visuelt og økologisk monotone gressletter, men utgjør et potensial for større variasjon og opplevelsesrikdom. Et parkanlegg i barnehagen vil fremstå som et tilskudd til området. I forhold til Stavangergata vil gata aktiviseres ved å tilby rekreasjonsområde og utleielokaler som vil inneholde stedstilpassede og bydelstjenlige leietakere. I forhold til Voldsløkka vil den sammen med Margarinfabrikken inngå i en områdeplan som tar hensyn til å utvikle området som en helhet.

Bruk av området til friområde vil bidra til aktivering av eiendommen, men vil ikke bidra nevneverdig til stedsutvikling for øvrig.

#### Barns interesser

Småbarnsfamilier i bydelen vil få det lettere ved at barnehagedekningen er god, slik vil også barnas hverdag bli lettere. Utearealene vil bli utformet med opphold, læring, lek og motorikktraining som fremste målsetning for barna. Det er lagt vekt på at uteområdene skal henge sammen med Voldsløkka, og gå inn i den eksisterende grøntstrukturen i området. Utendørsarealet på eiendommen er planlagt å være åpent for allmennheten slik at det inngår i friområdet på Voldsløkka når barnehagen ikke er åpen. Lekearealene vil bestå av ulike temaparker tiltenkt ulike aldersgrupper og årstider. Anlegget vil dekke et stort behov i denne bydelen når det gjelder lekeområder for barn. Regulert friområde som beslaglegges er planlagt erstattet med areal på eiendommer som fristilles i området, f.eks på Heidenreichtomta.

Alternativ bruk av området til friområde vil gi allmennheten, deriblant barn og unge, større tilgjengelig areal til lek, aktiviteter og opphold hvis man ser bort fra planen om erstatningsareal. Det er imidlertid ikke planlagt hvordan området i så fall skulle ha vært opparbeidet.

#### Universell utforming

Gjeldende forskrifter vil bli implementert i prosjektet på alle plan så vel for utendørs- som innendørsarealer.

**Gjennomføring**

Forutsatt positivt vedtak i plansaken planlegger tiltakshaver byggestart snarest etter politisk vedtak, respektive kommunalt behandlet søknadsprosedyre. Foreløpige prognoser i så måte indikerer byggestart høsten 2009 og med ferdigstilling av anlegget i løpet av 2010. Prosjektet er en viktig bidragsyter ift målet om full barnehagedekning innenfor Oslo kommune, og har derfor høy prioritet i forhold til realisering / gjennomføring.

## 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Planprogram i samsvar med Forskrift om konsekvensutredninger § 5 er vedtatt av Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten den 15.05.2008. Planprogrammet ligger til grunn for konsekvensutredningen.

### Datagrunnlag og metoder

Datagrunnlaget er listet opp i Kap. 6 under overskriften "Utredninger og analyser".

Eventuelle usikkerheter i dataene eller manglende grunnlag er nevnt i temakapitlene under. Ved behov er det foreslått oppfølgende undersøkelser for å supplere grunnlaget. Generelt anses datagrunnlaget å gi tilstrekkelig grunnlag til å utrede konsekvensene av tiltaket.

Metodikken i konsekvensutredningene bygger på Miljøverndepartementets veileder "Forskrift om konsekvensutredninger – planlegging etter plan- og bygningsloven". For hvert fagtema er vedtatte eller anerkjente normer lagt til grunn der slike finnes. Konsekvensene er så angitt med *retning* (positive eller negative) og *størrelse* (fra ubetydelig til meget stor). Framstillingen av planforslag og konsekvensutredning følger Oslo kommune, plan- og bygningsetatens mal "Saksmaal 58-1505, planskisse – forslagsstillers planbeskrivelse, versjon 16.05.2007".

### Overordnede planer og mål

Det er redegjort for overordnede planer og mål i Kap. 4.1. "Overordnede føringer og gjeldende planstatus".

### Befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester

#### Helse og trivsel

Fra planprogrammet:

*"Helse omfatter fysisk og psykisk velvære og trivsel, sykdommer og plager samt hygiene og sanitærforhold. Helsemessige forhold vil bli omhandlet under temaene "støy" og "luft" og "jordbunn", der grenseverdiene gjenspeiler helsemessige vurderinger.*

*Det vil være et begrenset utendørs areal tilgjengelig for barna innenfor barnehagens avgrensning. Det skal redegjøres for hvordan det kan tilbys tilstrekkelig kvalitet på utendørs lekeområder og tilrettelegging for aktiviteter tilpasset de aktuelle aldersgruppene. Det skal redegjøres for hvordan utearealet skal organiseres og hvordan bruken av utearealene skal organiseres med hensyn til helse og trivsel, herunder blant annet sol/skyggeforhold og hvilke arealer som tilpasses hvilke aldersgrupper."*

Oppholdsarealer for barnehagen:

Foreslått inneareal per barn er i samsvar med veiledende normer, jf kap 6.

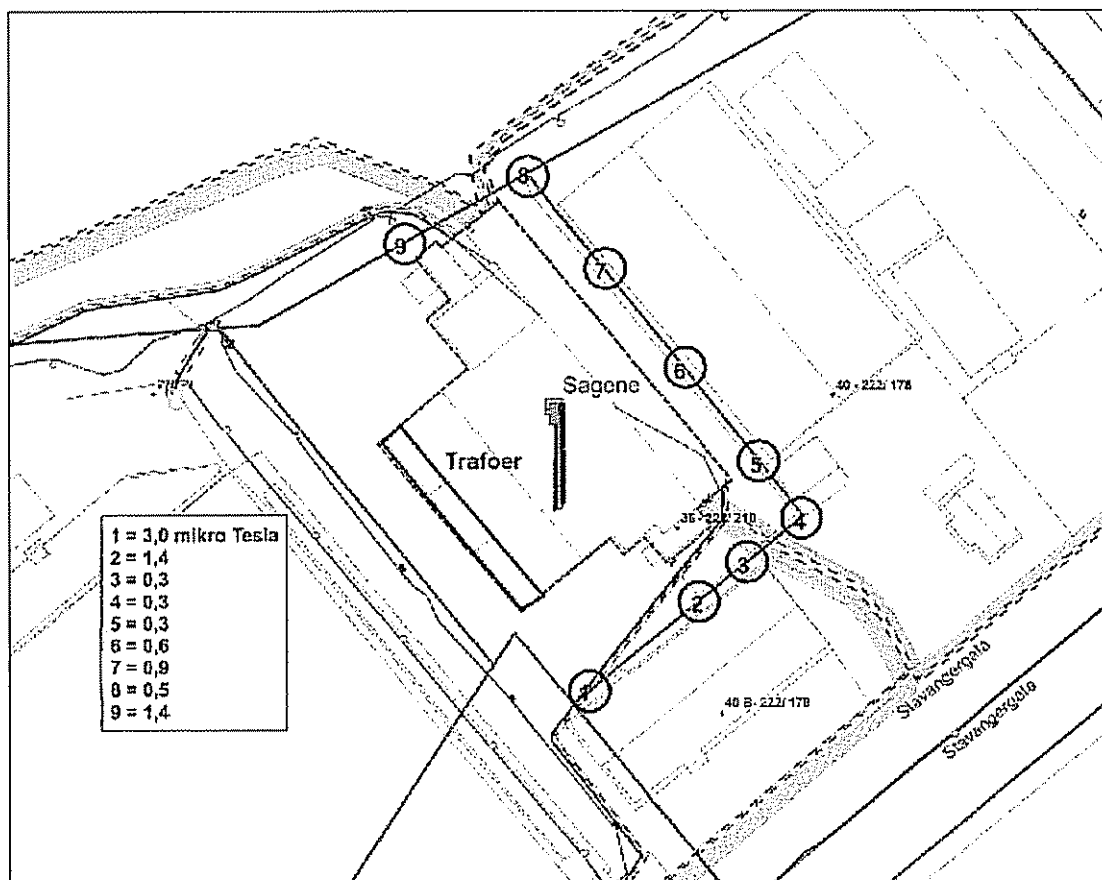
Uteoppholdsarealer er mindre enn normen i Kunnskapsdepartementets "Veileder for utforming av barnehagens utearealer" tilsier. Det er i kap. 6 likevel vist til en rekke forhold som gjør at arealet er vurdert som tilstrekkelig.

Elektromagnetiske felt:

Trafostasjonen i Stavangergata 36 er stor, og alle elektriske installasjoner skaper elektromagnetiske felt. Det elektriske feltet skjerms av bygningen, mens det magnetiske feltet i liten grad skjerms. Det avtar imidlertid forholdsvis raskt med avstanden.



Nivået er målt av Hafslund Nett den 28.10.2007. Måleverdiene er vist i illustrasjonen nedenfor.

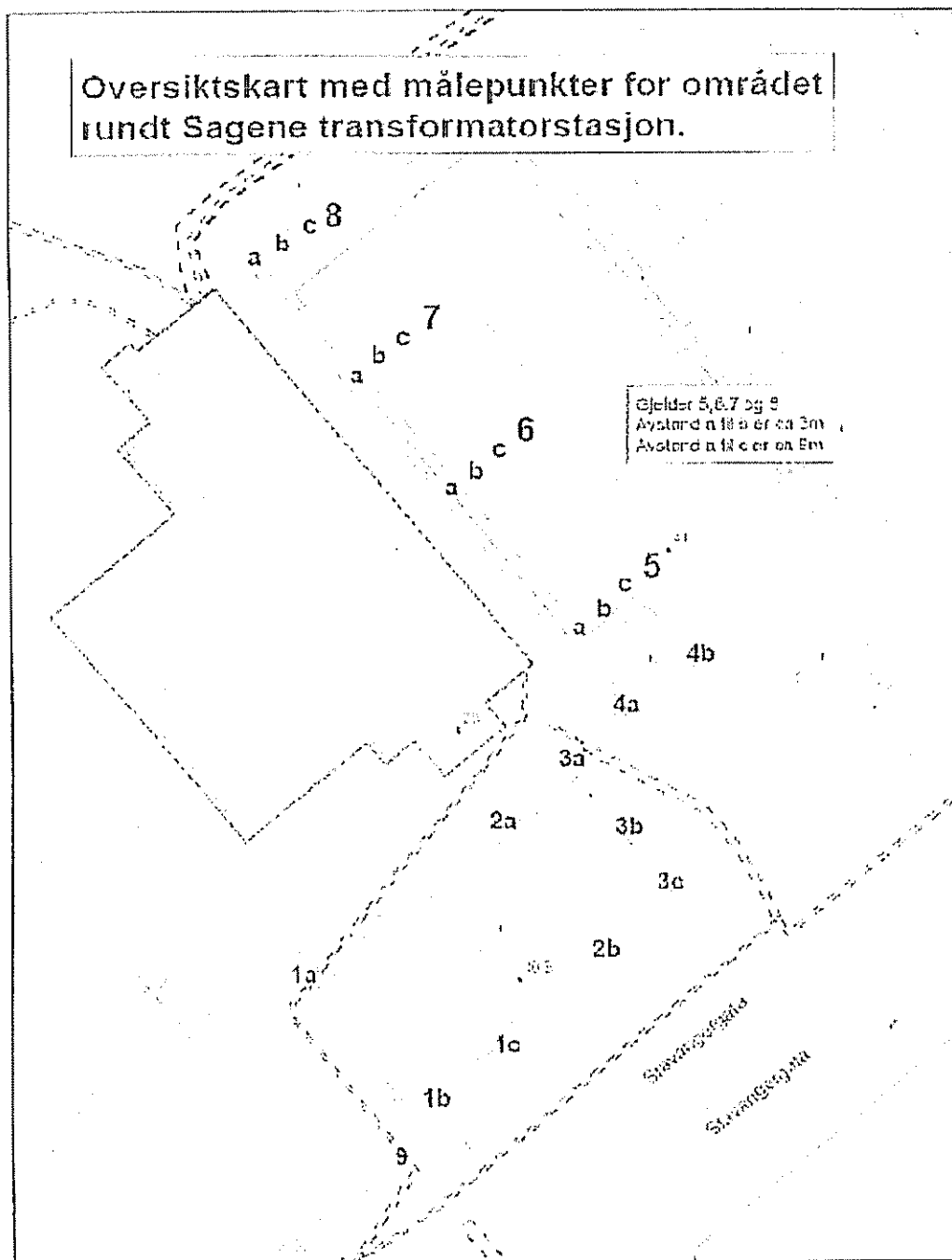


Magnetfeltnivåer målt utenfor Sagene Transformatorstasjon. Illustrasjon. Hafslund Nett

Målingene er utført ved en belastning på 43 MW. Gjennomsnittlig belastning i 2006 var på 38 MW, mens Hafslund nett sier at det er planer om å fordoble belastningen på stasjonen. Ved en fordobling kan det forventes en tilsvarende økning i magnetfeltnivå. Målingene viser verdier fra 0,3 til 3,0  $\mu$ T i grensen mot Stavangergata 40.

Det ble foretatt nye målinger 22.08.2008 for å undersøke hvordan magnetfeltet varierer i styrke innenfor planområdet. Det ble gjort flere målinger på bakkenivå og 1 m over bakken. Målingene ga verdier på opp til 1,65  $\mu$ T i ytterkant av planområdet, men langt lavere verdier noen meter inn i området. Det er transformatorstasjonen og en høyspentledning inn til stasjonen som gir opphav til de forhøyede verdiene. Belastningen på trafostasjonen var 29 MW.

Det er planlagt installasjon av en ny transformator som vil øke maksimaleffekten til ca. 100 MW. Over året antas imidlertid belastningen bare å være gjennomsnittlig 50 MW. I ytterkant av planområdet, omtrent der det sørligste hjørnet av barnehagebygningen vil komme (punkt 9 i figuren nedenfor), er gjennomsnittsbekastningen beregnet å ville gi 2,84  $\mu$ T i bakkenivå. Med maksimal belastning fordobles dette til 5,69  $\mu$ T. I det mest utsatte punktet ytterkant av utearealet (punkt 7a i figuren nedenfor) er det regnet med 0,86  $\mu$ T i gjennomsnitt og 1,73  $\mu$ T ved maksimal belastning. Verdiene avtar imidlertid raskt ned til et lavt nivå litt lengre unna trafostasjonen.



Målepunkter for magnetfelt. Illustrasjon: Sweco

Det er fastsatt en tiltaksgrense på  $100 \mu\text{T}$  som gjelder i alle typer situasjoner. Ved planlegging brukes imidlertid et utredningsnivå på  $0,4 \mu\text{T}$  som grenseverdi. Dette vil si at man søker å unngå å planlegge funksjoner som tilsier lengre tids opphold på steder med sterkere felt enn dette.

Konsekvensutredningen har ikke tatt mål av seg til å kvantifisere helserisikoen som følge av magnetfeltet, men antar at den vil være ubetydelig og ikke målbar. Barna vil bevege seg på området, og til sammen er det usannsynlig at ett enkelt barn vil tilbringe særlig mye tid i det sterkeste feltet.

For å forhindre opphold i sonen med elektromagnetisk felt over grenseverdien er det foreslått en inngjerdet grøntsoner med beplantning både på bakkeplan og i "slissen" over 1. etasje. I bygningens 1.

etasje vil det mest utsatte området bli brukt til parkering, slik at den helsemessige betydningen av det elektromagnetiske feltet er eliminert.

#### Sol /skygge

Soltilgangen er søkt løst ved at deler av uteområdet er løftet gradvis opp slik at uteoppholdsarealenes topografiske beliggenhet er med på å korte ned konsekvensene av slagskygge på utearealet. Som avbøtende tiltak på skyggesoner langs fasader er lekeplassarealer lokalisert på behørig avstand fra fasadene, i retning mot de mest solgunstige sonene i anlegget.

#### Oppsummering:

Innendørs leke- og oppholdsareal i barnehagen vil tilfredsstillende normtallene.

Utendørs leke- og oppholdsareal på barnehagens område vil utgjøre 60-70 % av det normtallene tilsier. Dette vil i stor grad bli oppveid av organisering av bruken, samt at man vil kunne bruke tilliggende grøntareal.

Styrken av elektromagnetisk felt rundt trafostasjonen er høyere enn utredningsnivået, og vil øke hvis stasjonens belastning økes. 3 meter inn på eiendommen hvor barnehagens uteareal starter er imidlertid magnetfeltets styrke uproblematisk. Det er innarbeidet tiltak ved etablering av gjerder og vegetasjonssoner som vil forhindre tilgang/opphold i de utsatte områdene.

Solforholdene på tomten vil være tilfredsstillende innenfor kjernetiden for barnehagen store deler av året.

**Samlet vurdering: Liten negativ konsekvens.**

#### Trafikk og parkering

Fra planprogrammet:

*"Trafikk- og parkeringsforholdene skal beskrives og vurderes for alle aktuelle reisemidler samt varelevering. Trafikksikkerhet skal vurderes. Parkeringskapasiteten skal ivareta Stavangergata 40 og 42. Antall parkeringsplasser skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Det skal redegjøres for hente- og leveringssituasjonen (kiss and ride) med hensyn til praktisk gjennomføring, kjøremønster og risiko/sårbarhetsfaktorer."*

Tiltaket:

I Stavangergata 40 planlegges det en ny barnehage med plass til 300 barn og ca 75 ansatte. På naboeiendommen, Stavangergata 42 med den gamle Margarinfabrikken planlegges det barnehage med plass til ytterligere 200 barn og ca 60 ansatte. De to barnehagene får felles avkjørsel og felles parkeringsarealer. Stavangergata 42 forventes å bli først ferdig, og omtales videre i dette kapittelet som trinn 1, mens planen som utgjør tiltaket er trinn 2. Når begge barnehagene er ferdig bygget vil 500 barn og 135 voksne være på plass. Trafikkanalysen omhandler både trinn 1 og trinn 2.

Situasjon:

Stavangergata 40-42 ligger i nordre del av Oslo sentrum, rett sør for Voldsløkka friområde og idrettsplass, omtrent midt i mellom Ring 2 (Rv 161) og Ring 3 (Rv 150). I vest munnar Stavangergata ut i en rundkjøring med Uelandsgate og i øst ender den i en rundkjøring med Bergensgata.





*Stavangergata sett fra Bergensgata.*



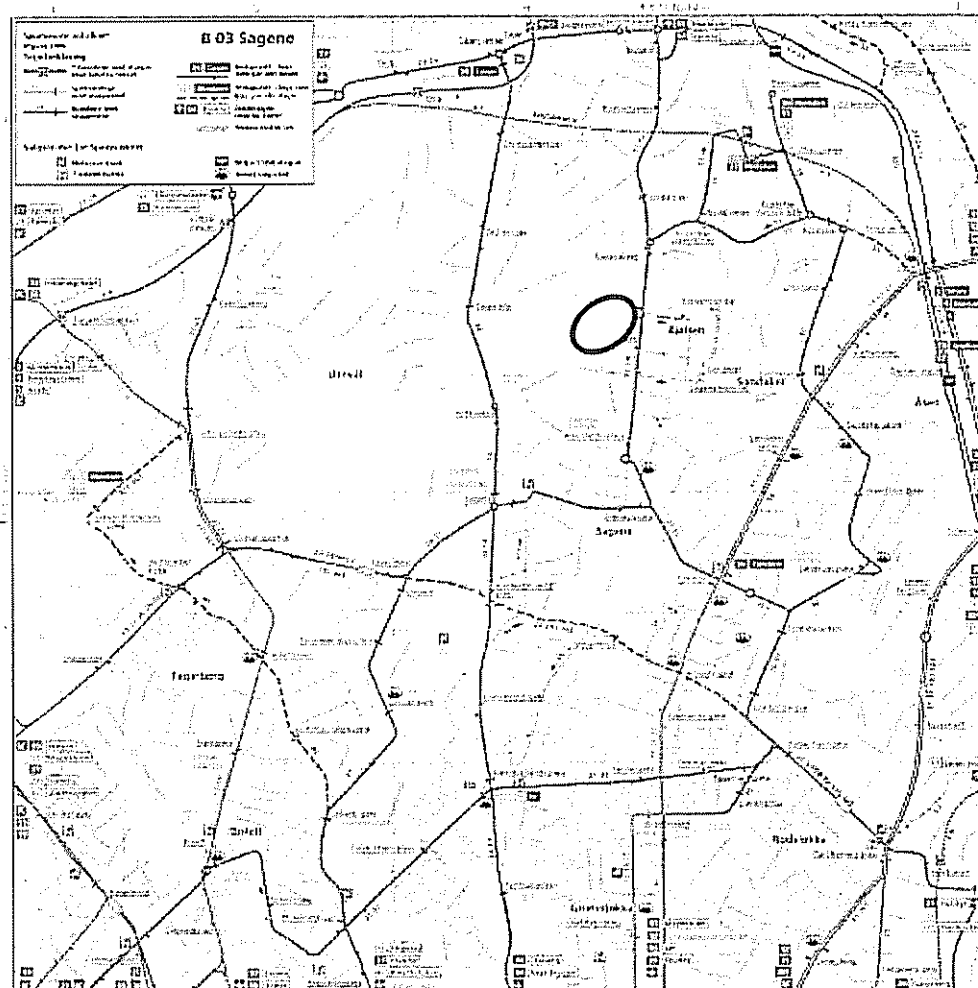
*Stavangergata sett fra Uelandsgate*



*Stavangergata ved krysset med Sarpsborggata.*

Stavangergata 40 framstår i dag som et industri- og lagerområde med diverse bygg. Stavangergata 42, den gamle Margarinfabrikken, har ingen aktivitet ut over en mindre midlertidig barnehage etablert i brakkebebyggelse på tomten. Dagens trafikk til og fra eiendommene er svært liten.

Nærmeste T-banestasjoner er Tåsen og Nydalen som ligger ca. 15 minutters gange fra Margarinfabrikken. Nærmeste hovedlinje er buss nr 37 (Helsfyr – Nydalen) som har holdeplass i Bergensgata, ca 5 minutter unna Margarinfabrikken. Denne ruten dekker reiser i nord/sentrum/øst-retning. Buss nr 34 (Ekeberg – Tåsen) dekker reiser nord-sør gjennom sentrum. Buss nr 20 (Skøyen – Galgeberg) har holdeplass på Sagene 10 minutter unna og dekker reiser i øst-vestlig retning. Utover dette har buss 54 (Aker brygge – Kjelsås) også holdeplass i Bergensgata.



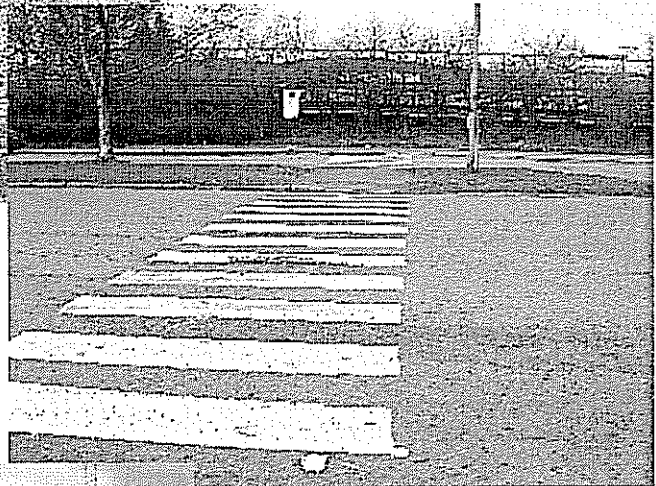
Figur 5. Kollektivtilbudet bydel Sagene

Stavangergata har fortau på hver side, ca 3 meter brede. Syklende ferdes enten i kjørebane eller på fortauet. Ved befaring 14. april, ble det i løpet av 20 minutter observert 6 syklist, tre på fortauet og tre i kjørebane.

Det er fire gangfelt i Stavangergata; ett ved rundkjøringen med Bergensgata, ett rett vest for krysset med Sarpsborggata, ett rett øst for krysset med Kongsvingergata og ett ved rundkjøringen med Uelandsgate.



*Ved Bergensgata*



*Ved Sarpsborggata*

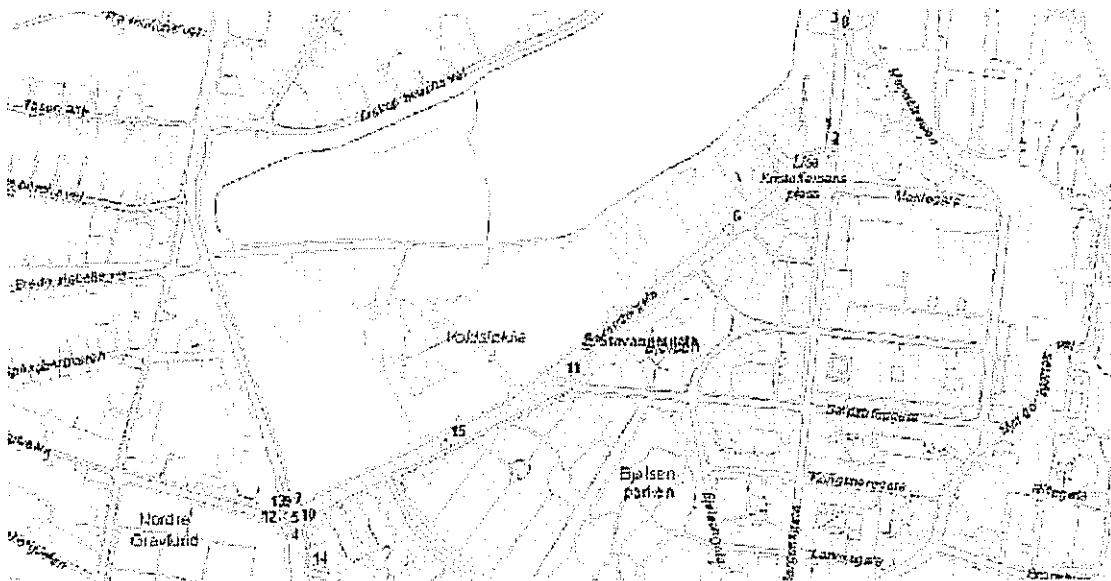


*Ved Kongsvingergata*



*Ved Uelandsgate*

Ulykkesdata fra Samferdselsetaten for femårsperioden 2002-2006 viser at det har inntruffet 3 ulykker i Stavangergata, alle med lettere skader.



Figur 10: Politirapporterte personskadeulykker for perioden 2002-2006.

Hvis vi også regner med rundkjøringene i hver ende av Stavangergata, øker antall ulykker til 15, alle med lettere skade. Av disse er 5 ulykker med fotgjengere, 5 ulykker med sykkel og 5 bilulykker. Det er verdt å merke seg at 4 av 5 fotgjengerulykker er påkjøring i gangfelt.

#### Konsekvenser av tiltaket:

Med turproduksjon menes summen av turer inn og ut av et område. For bilturer er gjennomsnittlig turproduksjon pr døgn derfor det samme som årsdøgntrafikk (ÅDT).

Det planlegges barnehage både i Stavangergata 40 og 42. Første trinn, Stavangergata 42, planlegges for 200 barn og 60 ansatte. Når Stavangergata 40 også står ferdig, er det regnet med totalt 500 barn og 135 ansatte.

Med bakgrunn i Håndbok 146 (Statens vegvesen 1989: Trafikkberegninger), beregnes følgende framtidig turproduksjon, gitt at all trafikk skjer med bil.



Virksomhet	Turproduksj. pr 100 m2	Turproduksj. pr person	Trinn 2 300 barn + 75 ansatte. Antall kjt/døgn	Trinn 1 + 2 500 barn + 135 ansatte. Antall kjt/døgn
Barnehage		4	1200	2000
Ansatte		2,5	190	338
Forretning [kafe mm], 300 m2	45		90	90
Kultur, idrett, helse, undervisning, 1100 m2	10			110
Sum:			1390	2338

*Turproduksjon bilturer, gitt at alle bruker bil.*

Det er imidlertid grunn til å tro at den sentrale beliggenheten, tilgjengeligheten til kollektive transportmidler, offentlighetens ønske om redusert bilbruk og stor etterspørsel etter parkeringsplasser i nærheten gjør at antallet som ankommer Stavangergata 40 i bil blir mindre enn dette. På den annen side har småbarnsforeldre på vei til jobb ofte dårlig tid og mye å bære på, og velger for enkelthets skyld å bruke bil. Vi antar en gjennomsnittlig bilbruk for alle virksomhetene på 70 % som realistisk.

	Dagens ÅDT kjt/døgn	Nyskapt trafikk kjt/døgn	Framtidig ÅDT kjt/døgn
Trinn 2, 300 barn og 75 ansatte	6500	1000	7500
Trinn 1 + 2, 500 barn og 135 ansatte	6500	1600	8100

*Framtidig biltrafikk i Stavangergata*

Økningen i ÅDT forteller i seg selv ikke så mye om konsekvensene for transportkvalitet og framkommelighet i Stavangergata, fordi trafikken varierer over døgnet. Sannsynligvis vil hente- og bringesituasjonen, som sammenfaller med tidspunktene da trafikken i Stavangergata generelt er høyest i morgen- og ettermiddagsrushet, få størst betydning.

Vi tar utgangspunkt i at barnehagens åpningstider er fra klokken 07.00 – 17.00. Barnehager har ofte høyest trafikkbelastning mellom klokka 07.00 og 09.00 om morgenen i forbindelse med at barna bringes til barnehagen. Vi antar at 60% av barna i barnehagen som kommer med bil leveres mellom klokka 07.30 og 08.30. Tidsrommet for henting strekker seg ofte over litt lengre periode, og trafikkbelastningen blir derfor lavere om ettermiddagen. Vi antar at 50% av barna som hentes med bil blir hentet mellom klokken 15.30 og 16.30.

Vi regner med at halvparten av de ansatte også ankommer eller forlater barnehagen innenfor de to "kritiske" timene, 70% av dem i bil.

*Forventet turproduksjon i forbindelse med barnehagedriften gitt at 70% av barna bringes og hentes med bil\*.*

Tidsrom	Trinn 2, 300 barn og 75 ansatte	Trinn 1 + 2, 500 barn og 135 ansatte
07.30 – 08.30	252 kjt/time	420 kjt/time
15.30 – 16.30	210 kjt/time	350 kjt/time

\* Det er her regnet 2 turer pr barn (til og fra ) og 1 tur pr ansatt (til eller fra).

Vanligvis er det krysskapasiteten som er dimensjonerende for gater i bystrøk. Antatt maks timetrafikk i Stavangergata er på 12 % av ÅDT, dvs. ca 800 kjt/time. Sideveistrafikk i kryssene antas lavere enn 2-300 kjt/time. Stavangergata skal kunne avvikle 1200 kjt/time uten at det oppstår køer av betydning

(Finn Blakstad 1993: Kompendium i trafikkteknikk). En økning på ca 400 kjt/time eller mindre skal dermed ikke medføre kapasitetsproblemer.

Utyggingen av trinn 2 vil isolert sett ikke medføre økte trafikkmengder med betydning for transportkvaliteten eller trafikkavviklingen.

For trinn 1+2 kan trafikken komme i nærheten av kapasitetsgrensen. Usikkerheten i vurderingene er imidlertid store, både med hensyn til hvor mange som velger å kjøre bil, den eksisterende trafikkens størrelse og fordeling over døgnet.

#### Parkering for ansatte

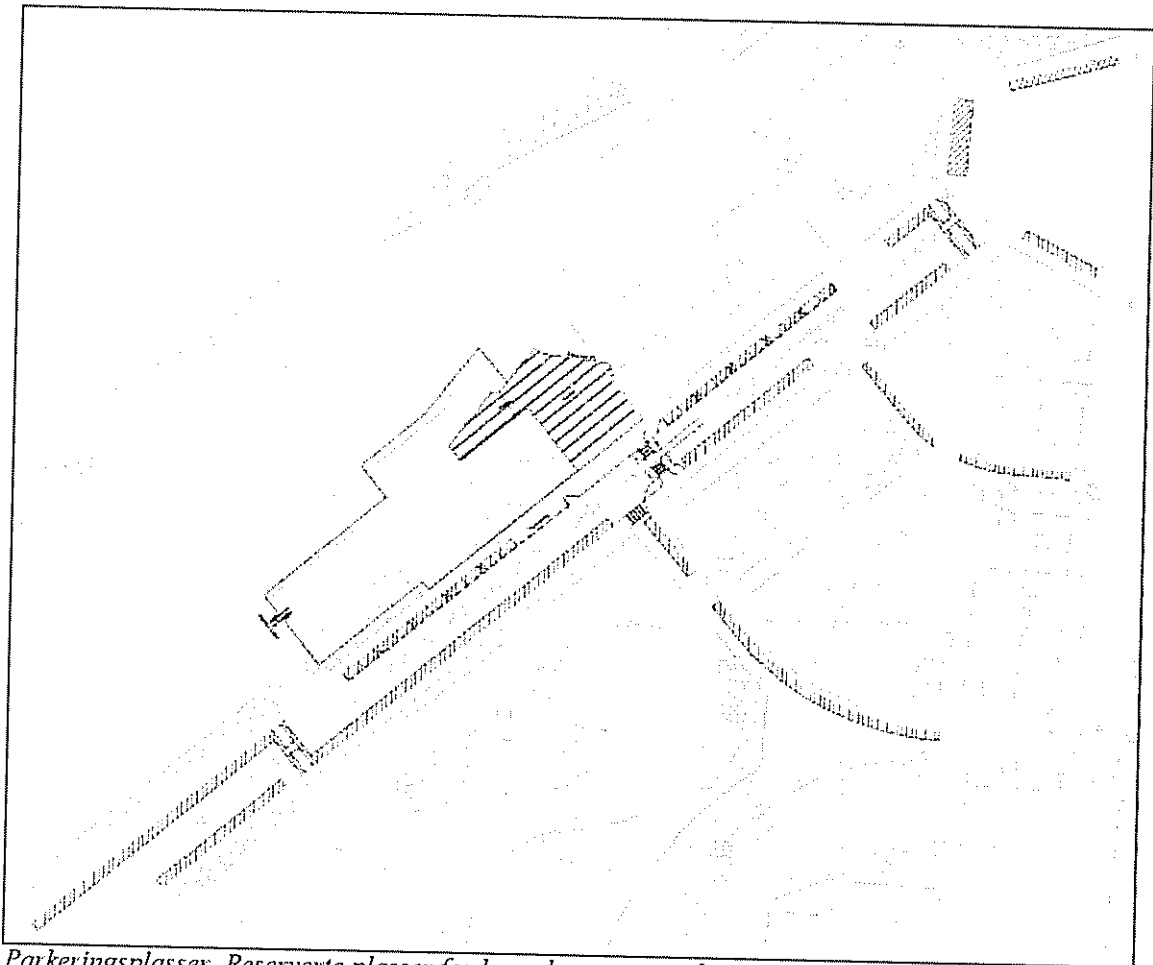
Oslo kommunes parkeringsnorm krever 0-2 parkeringsplasser for bil pr 10 årsverk i "den tette byen". Vi tar utgangspunkt i 1 plass pr 10 ansatte. Med 75 ansatte gir dette et behov for 9 parkeringsplasser for bil, og med 135 ansatte blir tallet 14.

Parkeringsnormen krever videre 2 parkeringsplasser for sykkel pr 10 ansatte, hvilket gir henholdsvis 16 og 28 sykkelplasser for første og andre utbyggingstrinn. Det vil være hensiktsmessig å øke antall sykkelparkeringsplasser ut over dette, både for å legge til rette for redusert bilbruk blant de ansatte og for å gi plasser til foreldre og barn som sykler.

Det planlegges felles parkeringsplass lokalisert i 1. etasje i Stavangergata 40 for de ansatte. I henhold til Oslo kommunes parkeringsnorm og beregningene ovenfor bør det være plass til minst 14 biler på denne plassen. 5 % av disse skal i henhold til Oslo kommunes normer være tilpasset forflytningshemmede.

#### Henting og bringing av barn:

SWECO har vurdert atkomstforholdene til barnehagen. Det er foreslått å reservere 20 plasser til foreldre som bringer og henter barn. Behovet for parkeringsplasser vil avhenge av hvordan turene fordeler seg over tid, hvor stor bilandelen er og hvor lenge de står parkert. Med mellom 50 og 60% som ankommer i den mest belastede timen og mellom 50 og 70 % bilandel vil behovet bli 28 – 47 P-plasser. Dette vil si at anslagsvis rundt halvparten av parkeringsbehovet i den mest belastede timen dekkes av de reserverte plassene, mens resten må dekkes av andre plasser i området. Det er så mange plasser langs gatene i nærområdet at dette ikke vurderes som noe problem.



*Parkeringsplasser. Reserverte plasser for barnehagen er markert med blått, mens allment tilgjengelige plasser er markert med rødt. Illustrasjon: SWECO*

Trafikksikkerheten rundt en bringe- og hentesituasjon langs gaten hvor fartsgrensen er 50 km/t er ikke optimal. Man oppnår en kraftig reduksjon i skadegrad ved påkjørsler hvis hastigheten reduseres til 30 km/t. Med bakgrunn i dette bør man vurdere tiltak for å redusere fartsnivået på "parkeringsstrekningen" til 30 km/t.

#### Gående og syklende

Antall gående og syklende i Stavangergata vil øke som følge av utbyggingen. Vi antar at 30% av barna og de ansatte vil bruke kollektive transportmidler, sykle eller gå til barnehagen. For utbyggingstrinn 2 vil dette si ca 500 personturer pr dag, og for trinn 1+2 800-1000 turer.

Tilbudet langs gata med 3 meter brede fortau på hver side anses som godt.

Det er i dag ikke anlagt gangfelt eller lagt til rette for kryssing av Stavangergata ved nr 40 eller 42. Fra den planlagte innkjøringen til barnehagene er det ca 130 meter til nærmeste gangfelt mot øst (v/Bergensgata) og ca 200 meter til nærmeste gangfelt i vest (v/Sarpsborggata). Etablering av barnehagen medfører ikke noe klart behov for sikring av gående som skal krysse gata. Det er likevel skissert en innsnevring av gatetverrsnittet i Stavangergata med gangfelt i forlengelsen av gatetunet mellom nr 40 og 42.

#### Varelevering:

All varelevering/søppelhenting skjer fra gata.

**Samlet vurdering**

	Trinn 2	Trinn 1+2
Kapasitet og trafikkavvikling	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig eller liten negativ konsekvens
Parkering	Ubetydelig negativ konsekvens	Liten negativ konsekvens
Trafikksikkerhet	Liten negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens
<b>Trafikk samlet</b>	<b>Ubetydelig til liten negativ konsekvens</b>	<b>Liten negativ konsekvens</b>

## Avbøtende tiltak:

Stavangergata har god kapasitet sett over døgnet, men det er usikkert om det kan oppstå problemer med kø i forbindelse med hente- og bringesituasjonen når begge de planlagte barnehagene er ferdig. Tiltak for å redusere trafikkmengden vil være positivt, også med tanke på trafikksikkerheten.

På strekningen som reguleres for korttidsparkering for foreldre som bringer og henter barn, bør fartsgrensen være 30 km/t. Reduksjonen i fartsgrense bør sees i sammenheng med en eventuell etablering av et sikkert kryssingssted over Stavangergata foran barnehagen.

Hvis de avbøtende tiltakene gjennomføres, reduseres de negative konsekvensene.

Universell utforming

Fra planprogrammet:

*"Tilgjengelighet skal beskrives med hensyn til universell utforming, og vil omfatte så vel ansatte som foreldre og barn og andre brukere av bebyggelsen og utearealene herunder også atkomstssituasjonen."*

I dagens situasjon er det sannsynligvis lite av bebyggelsen og arealet i Stavangergata 40 som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Med den nye barnehagen og de øvrige publikumsrettede virksomhetene vil antallet brukere av eiendommen bli langt høyere, og kravene. Universell utforming vil si at det ikke skal kreves spesielle tilpasninger for visse grupper, men at utformingen skal fungere godt for alle. I barnehagen vil dette gjelde alt fra tilrettelegging av parkering for funksjonshemmede til utforming av bygningselementer og lekeapparater. Drift og vedlikehold har også betydning, og bør gjennomføres etter de samme prinsipper.

Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) stiller krav til tilgjengelighet og tilrettelegging for bevegelses- og orienteringshemmede. Forskriften skal følges i alle nye bygg. Våren 2008 er det fremmet forslag til ny diskriminerings- og tilgjengelighetslov, som vil stille krav til universell utforming i større grad enn dagens forskrifter. Det arbeides også med en norsk standard for universell utforming, som vil ha spesielle krav for arbeids- og publikumsbygg.

Ved å følge regelverket vil langt flere personer med nedsatt funksjons- bevegelses- eller orienteringsevne enn i dag kunne bruke området.

**Samlet vurdering: Middels positiv konsekvens**Nærmiljø og friluftsliv

Fra planprogrammet:

*"Nærmiljøet dreier seg om hvordan beboere i området og deres trivsel og aktiviteter påvirkes av tiltaket. Mulighetene for nærmiljøfunksjoner i barnehageanlegget blir vesentlig Skyggevirkninger av bebyggelsen skal illustreres.*

*Friluftsliv dreier seg om utendørs rekreasjon med sikte på miljøforandring og naturopplevelse. Barnehagens bruk av de tiliggende friluftsområdene skal beskrives. Allmenhetens tilgjengelighet til Voldsløkka gjennom og forbi planområdet skal vurderes. Allmenhetens tilgjengelighet til barnehagens uteområde (utenfor barnehagens åpningstid) skal beskrives og vurderes."*

Som nevnt har det vært utarbeidet forslag til områdeplan for Voldsløkka. Planen inneholder skisser til ulike måter å utvikle Voldsløkka på. Alle tre alternativer, a b og c, forutsetter at det skal etableres barnehage i Stavangergata 40-42. Forskjellen ligger først og fremst i hvordan idrettsanleggene plasseres. Det er bare alternativ C som forutsetter endret bruk av Heidenreichtomta, der bygningene skal brukes delvis som idrettshaller og delvis til en ny stor barnehage. Store deler av Heidenreichtomta kan i et slikt alternativ inngå som erstatningsareal for omregulert friområde i Stavangergata 40-42.

Situasjonen med hensyn til nærmiljø og friluftsliv er beskrevet i kap. 3 "Eksisterende forhold". Stavangergata 40 gir, lite positivt til nærmiljøet og har ingen verdi for friluftsliv. Rydding av eiendommen i forbindelse med barnehageprosjektet har imidlertid bedret tilgjengeligheten. Samtidig har Voldsløkka og Bjølsenfeltet stor verdi i slik sammenheng.

Tiltaket vil medføre at utendørsarealene opparbeides med høy kvalitet, og vil gi en klar estetisk forbedring i nærmiljøet. Det legges opp til at befolkningen i nærmiljøet skal kunne bruke dette anlegget utenom barnehagens åpningstid. Dette vil gi en betydelig nærmiljøgevinst.

Den planlagte bygningsmassen vil få utleielokaler som vender ut mot Stavangergata. Aktuelle leietakere vil være forretninger, service- og tjenestevirksomheter som kan gi et positivt tilskudd til nærmiljøet.

Områdets verdi i friluftssammenheng er forholdsvis ubetydelig. Det går turveier gjennom Voldsløkka-området og langs Bjølsenfeltet. Deriblant "grønn rute", som en sammenhengende gang- og sykkelvegforbindelse øst-vest med henblikk på turbruk. Det som får størst betydning er barnehagens potensial for bruk av de grønne områdene. Ved å legge barnehagen helt inntil Voldsløkka og Bjølsenfeltet, vil et stort antall barn forholdsvis ofte kunne oppholde seg i et stort, sammenhengende grøntområde.

Konsekvensen av å etablere barnehage kan være at det skjer en opprydding i området. Utenom åpningstid er det foreslått å gi allmennheten tilgang til uteområdene, noe som både vil bedre tilgjengeligheten til Voldsløkka og gi et positivt tilskudd på mer varierte leke- og rekreasjonsarealer enn det er i området i dag.

#### Oppsummering:

Tiltaket inngår i områdeplanen, som gir positive konsekvenser for nærmiljøet.

Opprustning og delvis tilgjengelighet til utearealene gir positive konsekvenser for nærmiljøet.

Virksomhet i bebyggelsen på gateplan vil med stor sannsynlighet være positive for nærmiljøet.

Barnehagene får nær tilgang til friluftsområder. Tiltaket vil gi allmennheten bedret tilgjengelighet til Voldsløkka.

#### Samlet vurdering: Liten positiv konsekvens

#### Grøntregnskap og erstatningsareal

Fra planprogrammet:

*"Behov for erstatningsareal for lekeareal for barn skal utredes i samsvar med "Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen" og avbøtende tiltak foreslås. Planområdets reguleringsstatus og kvaliteter som friområde, konsekvenser og avbøtende tiltak ved omregulering skal drøftes. Det skal stilles annet areal til disposisjon som friområde. Her skal konkrete eiendommer og kvaliteter ved disse vurderes, slik at det kan settes opp et "regnskap" for erstatningsareal.*

*Det legges likevel ikke opp til å ta inn omdisponering av areal utenfor planområdet som en rekkefølgebestemmelse til reguleringsplanen."*

Planområdet er på 6225 m<sup>2</sup>, som er regulert til friområde. Som nevnt over er det bare delvis tilgjengelig for allmennheten og ikke opparbeidet slik at det har noen verdi som "grønt" areal. Det er heller ikke opplyst om noen konkrete planer for å gi arealet en slik bruk.

Det er gitt en vurdering av mulighetene for å bruke arealet som friområde i kapittel 6.

Det arealet som kan trekkes inn i et arealregnskap er næringsarealet på Heidenreichtomta, som ligger lengre sørvest mot Uelands gate, og bryter opp de grønne områdene og idrettsområdene. Samlet er tomte på ca. 13500 m<sup>2</sup>. Eiendommen rommer bygninger som har en forholdsvis høy verdi, men som kan omdisponeres til idrettsformål. Hvis man omregulerer arealene nord og øst for bygningene på tomte, får grøntarealene på Voldsløkka et arealtillegg på 3000-3500 m<sup>2</sup>, samtidig som sammenhengen blir bedre.

Erstatningsarealet er likevel mindre enn det arealet som omdisponeres gjennom tiltaket. Det er heller ikke foreslått noen bestemmelse som sikrer at det fattes vedtak om omregulering av deler av Heidenreichtomta.

### **Samlet vurdering: Liten negativ konsekvens**

Avbøtende tiltak: Utearealet ved barnehagen kan stripereguleres til et "grønt" formål, der allmennheten får adgang utenom barnehagens åpningstid. Dette vil gi tilskudd av grøntareal med høy kvalitet og høy grad av tilrettelegging, og vil mer enn oppveie de negative konsekvensene.

### **Jordbunn**

Fra planprogrammet:

*"Temaet omhandler grunnforurensning. Historiske og tekniske kilder til kunnskap om tidligere aktiviteter og avfalls- og forurensningshåndtering er gjennomgått og det er tatt ut 15 prøveserier på Stavangergata 40 og 42 til sammen. På grunnlag av dette vurderes risiko og effekter og eventuelle behov for tiltak. Undersøkelsene følger SFTs TA 1629/99 "Veiledning om risikovurdering av forurenset grunn" og TA-2261/2007 "Veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager".*

Multiconsult ble engasjert av Omsorgsbygg for å utføre en miljøteknisk undersøkelse med risikovurdering og utarbeidelse for Stavangergata 40 /42.

Undersøkelsene er fra november 2007.

Det er undersøkt en risikovurdering basert på Statens forurensningstilsyn (SFT) veiledning 99.01a. Etter en historisk gjennomgang av aktivitetene som har vært på eiendommen (fase 1-undersøkelse), ble det bestemt å gå videre med prøvetakinger i fase 2. Verksteder, smørebukker og nedgravde oljetanker er elementer som gir forhøyet risiko for grunnforurensning.

Undersøkelsene viste følgende:

- Den øverste meteren av løsmassene er fyllmasser. Videre består grunnen av leire.
- Fyllmassene i grunnen der den nye barnehagen skal oppføres har konsentrasjon av arsen, krom, bly, olje, PAH (polyaromatiske hydrokarboner) og benzo(a)pyren som overstiger de helsebaserte akseptkriteriene for uteområder.
- Forurensningsverdiene er imidlertid lavere enn akseptkriteriene for jord som skal gjenbrukes i barnehagen.
- Det er fare for spredning av tungmetaller og organiske miljøgifter via planter og mikroorganismer, men det er ikke fare for spredning av forurensning gjennom grunnvann til nærmeste resipient.

Vi forutsetter at det tilkjøres et topplag av jord utenfra som tilfredsstillende kriteriene for jord som skal leveres i barnehager (SFT 2007: Veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager). Vi forutsetter videre at tiltaksplanen gjennomføres. (Multiconsult 2008: Miljøteknisk undersøkelse. Risikovurdering og tiltaksplan.)

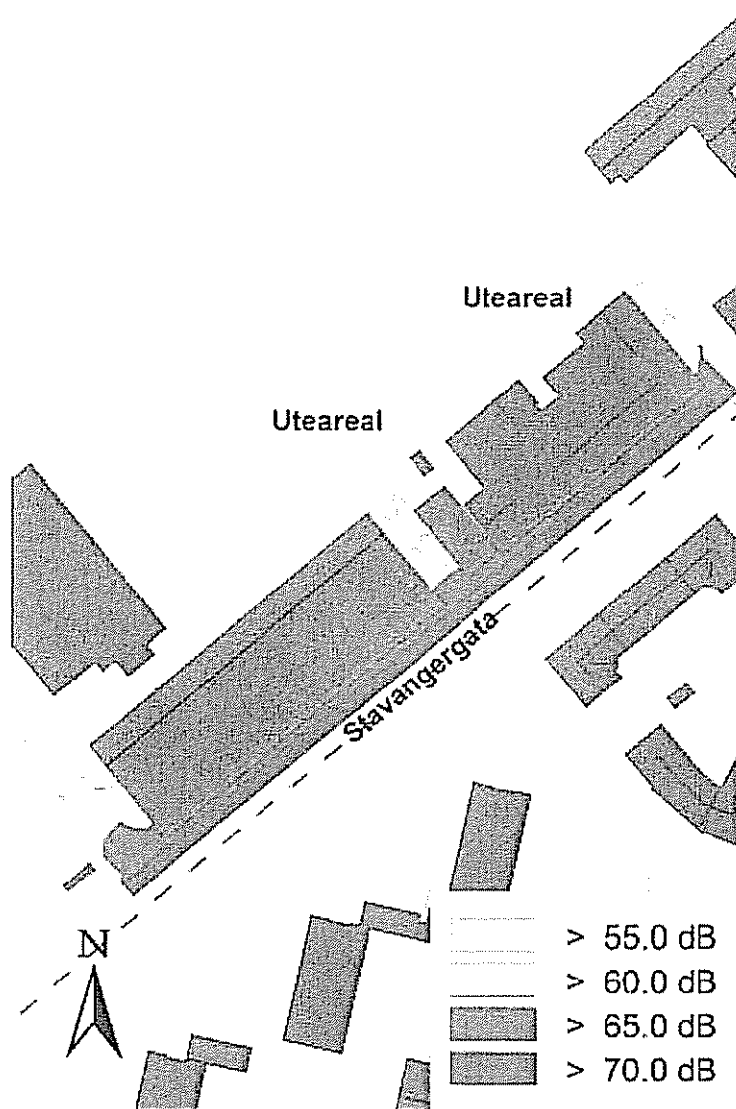
**Samlet vurdering: Ubetydelig konsekvens.**

**Støy**

Fra planprogrammet:

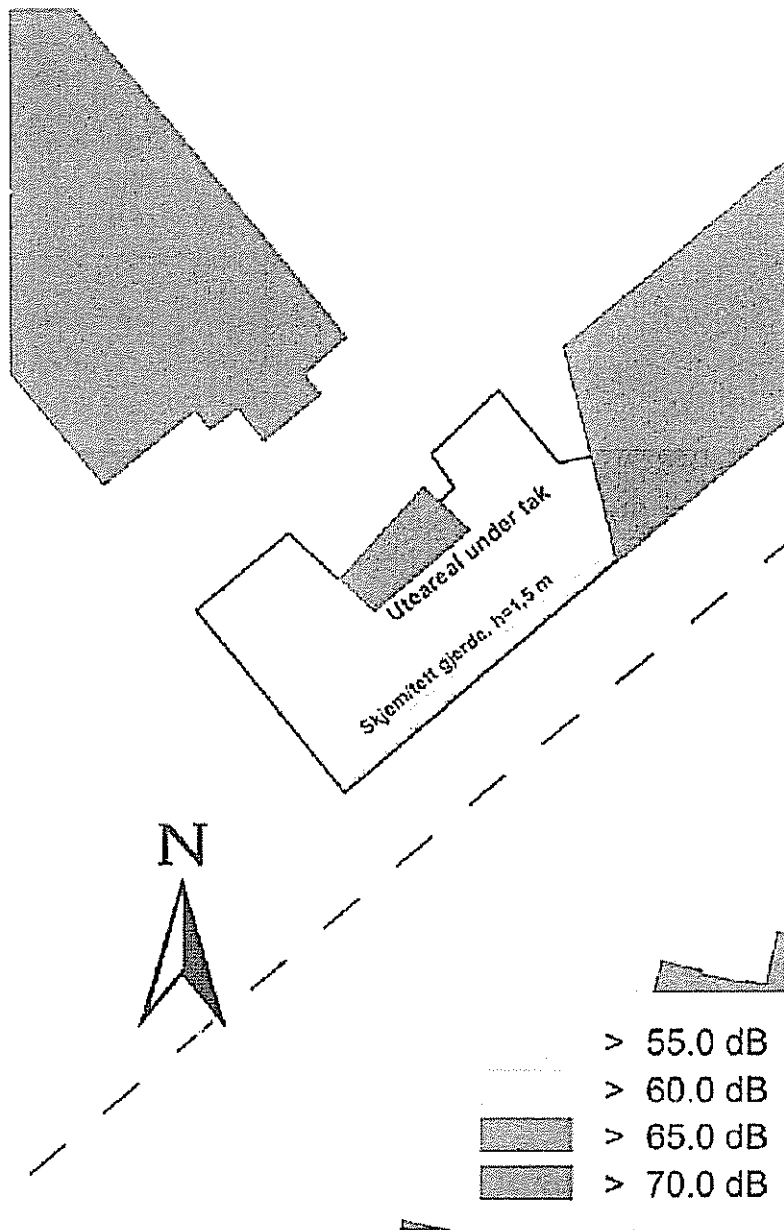
*"Det er gjennomført utendørs støyberegninger for den planlagt barnehagen (Brekke & Strand akustikk AS 22.10.2007). Støynivåene mot Stavangergata tilsier rød sone i henhold til Miljøverndepartementets T-1442, mens beregnet støynivå på nordsiden av bebyggelsen er akseptabelt. Det skal gjennomføres utredning av aktuelle tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivå innendørs og på utendørsarealer i samsvar med gjeldende forskrift og veiledere."*

Det er gjennomført nye støyberegninger basert på den foreslåtte utførelsen. Det er regnet med ÅDT på 9500, som er en fremskriving til situasjonen om 10 år. Det er regnet med dagens fartsgrense på 50 km/t og en tungtrafikkandel på 7 %. Trafikkmengden tar høyde for den økningen som oppstår som følge av gjennomføring av tiltaket. Resultatene er vist i figurene nedenfor.



*Støysoner utendørs ved trafikksituasjonen i 2018. Illustrasjon: Brekke & Strand akustikk AS*

Figuren over viser at leke- og uteoppholdsarealene som vender bort fra gaten vil få støynivåer under  $L_{den}$  55 dBA, som er Miljøverndepartementets anbefalte grenseverdi. Det er også gjort en beregning av uteoppholdsarealet under tak, som delvis vil være eksponert mot gaten. Her er det forutsatt en skjerm på 1,5 m. Beregningene er beheftet med en del usikkerhet på grunn av at metodene ikke er utviklet for denne typen situasjoner.



Støy på utendørs oppholdsareal under tak. Illustrasjon: Brekke & Strand akustikk AS

Resultatet tilsier at så godt som hele oppholdsarealet vil tilfredsstille retningslinjene. Det anbefales imidlertid at himlingen utføres støyabsorberende, slik at rommet blir minst mulig klangfullt og refleksjonsstøy unngås.

Med utgangspunkt i de gjennomførte beregningene er det vurdert hvordan støynivåene kan bli innendørs. Retningslinjene krever at støynivået skal være under 32 dB som ekvivalentnivå i brukstiden. Rominndelingen vil påvirke støynivået til en viss grad, men det er først og fremst vindusareal og vinduenes støyisolerende egenskaper som blir avgjørende.



Det er regnet med 75 % vindusflate i fasaden på grunnlag av opplysninger om en tidligere utførelse. Dette er en stor andel vindusareal. I så fall må det brukes spesielt støyisolerende vinduer med støydempingstall 40dB på fasaden mot gaten og støyisolerende vinduer med støydempingstall 37 dB på kortveggene. Under disse forutsetningene vil innendørs støy fra vegtrafikken holdes under grenseverdiene.

Ved å gjennomføre fartsreducerende tiltak i Stavangergata vil dette kunne redusere støybelastningen på eiendommen.

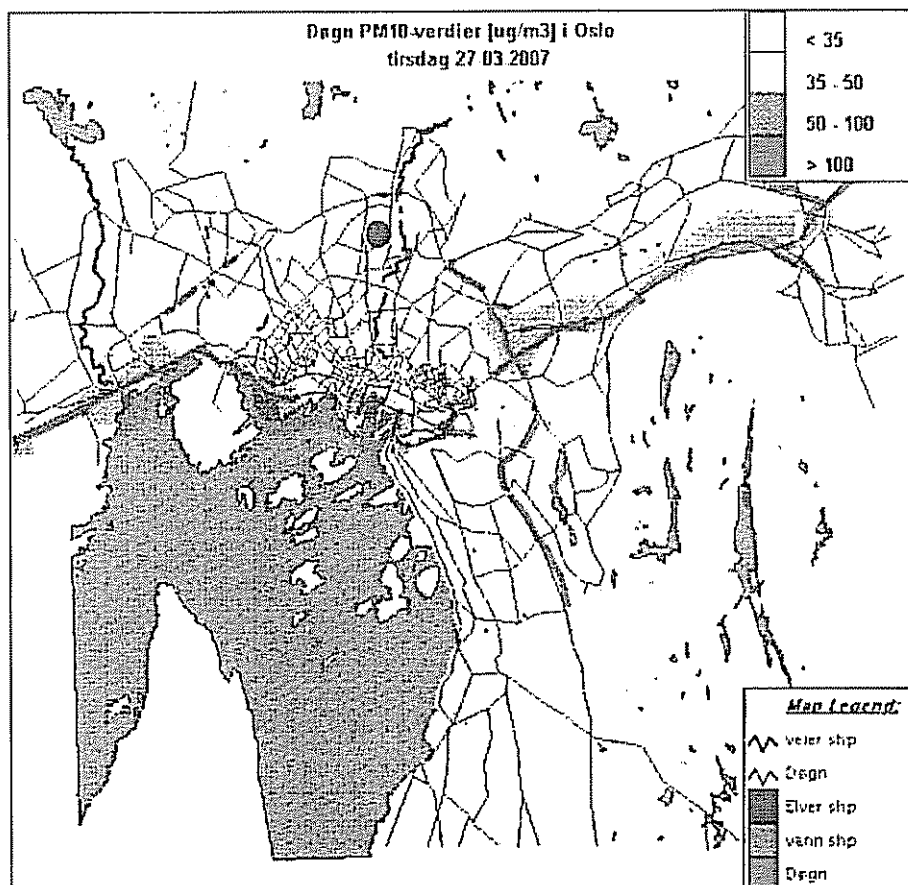
**Samlet vurdering: Ubetydelig/ liten negativkonsekvens**

### Luft

Fra planprogrammet:

*"Det skal gjøres rede for luftkvaliteten i planområdet basert på tilgjengelige beregninger og overvåkningsdata. Luftkvaliteten skal sammenholdes med anbefalte kriterier fra SFT og Folkehelseinstituttet samt nasjonale mål for luftforurensning. Eventuelle overskridelser skal kvantifiseres. Konsekvenser for luftkvaliteter som følge av overbygget hente- og leveringsareal må utredes."*

*"Det er gjennomført radonmålinger i Margarinfabrikken som viser behov for tiltak lokalt (Radon LAB). Det skal redegjøres for tiltak mot radongass fra grunnen i den nye bebyggelsen."*



Svevestøvkonsentrasjon på en dag med høy luftforurensning. Sort runding viser tiltakets lokalisering. Kartillustrasjon: Bedre byluft i Helse- og velferdsetatens årsrapport for luftforurensning 2007

Statens forurensningstilsyn (SFT) og Statens institutt for folkehelse (Folkehelsa) har i rapporten "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø" (SFT-rapport 92:16) gitt anbefalte kriterier for luftkvalitet. Kriteriene er senere revidert. Disse kriteriene er strengere enn grenseverdiene som følger av nasjonale mål og juridisk bindende forskrifter om luftkvalitet.

I bysituasjoner vil det som regel være svevestøv ( $PM_{10}$ ) som er den mest kritiske parameteren for luftforurensning. I tillegg kan  $NO_2$  være kritisk. I Oslo overvåkes luftkvaliteten kontinuerlig ved hjelp av målestasjoner. Illustrasjonen over viser områder i Oslo som får konsentrasjoner av svevestøv over de anbefalte kriteriene

Ingen av luftmålestasjonene i Oslo er plassert nær Voldsløkka. Avsnittet under siterer derfor Helse- og velferdsetaten i Oslo kommunes årsrapport 2006 "Luftkvaliteten i Oslo" på generell basis. For øvrig baserer vurderingen seg på det man kan lese ut av kartmaterialet i rapporten.

Områdene rundt Stavangergata og Voldsløkka er ikke er påvist som problemområde med stor belastning av  $NO_2$  og svevestøv. Det er dessuten bekreftet fra Helse og velferdsetaten januar 2008 at luftforurensning på eiendommen er innenfor verdier som settes av nasjonale mål. Målestasjonen som er grunnlaget for dette finnes i Uelandsgate ved Geitmyra skolehager.

Konsekvensene med hensyn til luftforurensning fra trafikk vil være sammensatt. Delvis vil det oppstå konsekvenser fordi man gjennomfører et tiltak som lar barn oppholde seg i omgivelser som er eksponert for luftforurensning. Disse konsekvensene vil være negative hvis barna må oppholde seg i et miljø som er mer utsatt enn det miljøet de ellers ville ha oppholdt seg i. De fleste lokaliteter i Oslo by ligger nær trafikkerte veier, og vil til en viss grad være utsatt. Konsekvensen er derfor usikker og uansett liten.

Det andre forholdet er at selve barnehagevirksomheten genererer trafikk som øker luftforurensningsnivået akkurat i den aktuelle gata. Også her vil man kunne hevde at barn uansett blir kjørt til barnehage, og at spørsmålet om hvorvidt konsekvensene er positive eller negative vil være avhengig av hvor barna ellers ville ha gått i barnehage. Uansett bidrar trafikkøkningen til en svært liten endring av luftforurensningsnivået langs Stavangergata, siden en stor del av konsentrasjonen vil være en bakgrunnsverdi.

Stavangergata har en antatt årsdøgntrafikk (ÅDT) på 6500 som vil øke til rundt 8000 når tiltakene med Margarinfabrikken barnehage er gjennomført. Trafikken er derfor så stor at det vil kunne oppstå luftforurensning helt lokalt. Til sammenligning er det 1300 i Tåsenveien og 5600 i Bergensgata. Man ligger dermed innefor den utsatte sonen på 50-100 m fra hovedvei. Likevel må trafikken regnes som forholdsvis beskjeden i sammenhengen, og bygningsmassen mot gaten vil virke som en skjerm mot støy og støv for de tiltenkte oppholds- og lekearealene på eiendommens nordside. Det overbygde hente- og leveringsarealet er tatt ut av prosjektet etter at planprogrammet ble fastsatt.

Det er vanskelig og kostbart å beregne luftforurensning på enkeltlokaliteter. Det oversiktsverktøyet som Statens vegvesen benytter (VSTØY/VLUFT) kan kun brukes til helt enkle situasjoner, og gjør ikke bruk av meteorologidata.

Det er gjennomført måling av stråling i kjellerrom i Margarinfabrikken i Stavangergata 42 (Radonlab 22.11.2007). Den laveste målingen tilsier et årsgjennomsnitt på  $32 \pm 8 \text{ Bq/m}^3$ , mens den høyeste tilsier  $184 \pm 25 \text{ Bq/m}^3$ . Anbefalt tiltaksgrense er på  $200 \text{ Bq/m}^3$ , mens det uansett anbefales tiltak når verdiene overstiger  $400 \text{ Bq/m}^3$

Radongass frigjøres fra radonholdige masser i grunnen. Det er derfor kjelleretasjer der gass kan strømme inn i bygningen gjennom sprekker eller porøse materialer som er mest utsatt. Det nye bygget i Stavangergata 40 vil ikke få kjelleretasje, og vil dermed ikke bli spesielt utsatt. Det vil dessuten bli planlagt med mekanisk ventilasjon, som vil sørge for god utskiftning med uteluft. I tillegg bør man

vurdere materialbruk og konstruksjon mot grunnen, slik at gassinntrengingen blir liten. Tilførte masser kan også gi opphav til radongass, selv i tilfeller den opprinnelige grunnen ikke er spesielt radonholdig. Det bør derfor uansett gjennomføres kontrollmåling i vinterhalvåret etter at bygget har vært i bruk i minst et halvt år.

**Samlet vurdering: Ubetydelig /liten negativ konsekvens**

Oppfølgende undersøkelse: Radonmåling etter at bygget er ferdig.

Avbøtende tiltak: Partikkelfilter i ventilasjonen for å bedre luftkvaliteten innendørs.

### Materielle verdier

Fra planprogrammet:

*"Temaet omhandler naturressurser og bygde innretninger som er egnet til produksjon eller kan inngå i annen næringsmessig sammenheng. Eiendommen er bebygd med haller og brakker med enkel og til dels lite tidsmessig standard, og som representerer lave verdier.*

*Teknisk infrastruktur skal omtales og energibruk, renovasjon og håndtering av overvann skal beskrives. Lokal overvannshåndtering vil bli vurdert."*

Eiendommen Stavangergata 40 eies av Oslo kommune ved Omsorgsbygg Oslo KF. På grunn av planene om bygging av barnehage, er leieavtalene med dagens virksomheter sagt opp. Barnehageprosjektet representerer både tapte leieinntekter for kommunen ved tidligere eier (EBY) og ulemper og kostnader for de virksomhetene som skal flytte. Dette er imidlertid ubetydelige konsekvenser sett i forhold til barnehageprosjektets størrelse (jf. kapittel om "Økonomiske konsekvenser").

Hafslund Nett har tinglyst rett til adkomst til trafostasjonen fra Stavangergata over eiendommen gnr. 222 bnr. 54, som ligger sørvest for Stavangergata 40. Planforslaget innebærer ingen endringer i adkomstmuligheten til trafostasjonen.

Det planlegges en tunnel for drikkevannsforsyning under Voldsløkka. Adkomsttunnelen for anlegget vil gå i grensen til Stavangergata 40, men vil ikke påvirkes av barnehageprosjektet, da dagsonen ligger et godt stykke unna. Vann- og avløpsledninger ligger for øvrig i Stavangergata.

Renovasjons forutsettes ivarettatt ved anordning av sentralt lokaliserte avfallsrom, med god tilgjengelighet fra gatenettet. Planforslaget medgir god tilgang for henting av avfall uten at det fremprovoseres risikosituasjoner ift henting-/levering av barn.

Energiforsyning og oppvarmingsløsning forutsettes gjennomført i tråd med Oslo kommunes retningslinjer og holdninger til miljøvennlige løsninger ved tilknytning av den fremtidige bygningsmassen til fjernvarmenettet, og oppvarming i anlegget ved vannbåren varme.

Overvannshåndtering forutsettes gjennomført ved avrenning til sluk, og ved oppsamling i fordrøyningsbasseng hvor det vil sive videre til terreng. Løsningen samsvarer i hovedsak med eksisterende forhold og det forutsettes ikke negative konsekvenser på omgivelsene eller økte belastninger på avløpsanlegg pga prosjektet.

**Samlet vurdering: Ubetydelig konsekvens**

### Kulturminner og kulturmiljøer

Fra planprogrammet:

*Temaet omhandler kulturminner, definert som spor etter menneskelig virksomhet i det fysiske miljø,*

samt miljøer der disse inngår i en helhet eller sammenheng. Vanligvis skilles det mellom nyere tids kulturminner og automatisk fredete kulturminner.

Det er ikke registrert verneverdier innenfor planområdet. Tiltaket må imidlertid sees i sammenheng med naboeiendommen Margarinfabrikken, som er et industrielt kulturminne med status "verneverdig" i Byantikvarens gule liste. Tiltakets påvirkning av verneverdier på Margarinfabrikken skal utredes.

Byantikvaren har i brev av 20.06.2007 besluttet at det ikke kreves arkeologisk registrering på eiendommen for Margarinfabrikken og i brev av 19.02.2008 at det ikke kreves for Stavangergata 40.

Tiltaket vil i liten grad fysisk berøre den verneverdige bebyggelsen på naboeiendommen Stavangergata 42, selv om tiltakene på de to naboeiendommene henger sammen. Ellers vil terrenghøyden inn mot Margarinfabrikkens sørvestre gavlvegg bli som i dag.

Det vil være liten sannsynlighet for at den verneverdige fasaden skal ta skade av det planlagte tiltaket, verken byggefasen eller i driftsfasen.

#### **Samlet vurdering: Ubetydelig konsekvens**

##### **Estetikk og byform**

Fra planprogrammet:

*Temaet omfatter de visuelle kvalitetene i bybildet samt byutviklingen. De nåværende kvalitetene må registreres og sammenlignes med det planlagte tiltaket når det gjelder utforming av bygningene, parkeringsanlegg/lokk, byrom og struktur. Tiltaket skal visualiseres og vurderingene gjennomføres ved bruk av modeller og/eller illustrasjoner.*

*Tiltakets konsekvenser for steds- og områdeutvikling skal utredes med hensyn til struktur, sammenhenger og samsvar med føringer i overordnede planer.*

Eiendommen inneholder i dag bebyggelse med lav estetisk kvalitet. Den gir ingen sammenheng i området. Det negative inntrykket oppstår både når eiendommen ses fra friluftsområdene i nord og fra Stavangergata og bebyggelsen langs denne i sør.

Prinsipper for tiltakets formgivning er beskrevet i Kap. 6 under avsnittet "Utnyttelse, byggehøyde og form". Her er også tiltaket visualisert. Overordnede trekk, siktforhold og landskap er beskrevet i kap. 7 under "Bebyggelsens plassering" og "Landskap".

Tiltaket vil virke positivt fordi den nye bebyggelsen vil innordne seg etter margarinfabrikkens form og størrelse og erstatte bebyggelse som ikke gjør dette.

Tiltaket vil virke positivt ved å strukturere bebyggelsen i gateløpet.

Tiltaket vil virke negativt ved at bebyggelsen gir redusert sikt sørfra mot Voldsløkka.

Tiltaket vil gi ubetydelige fjernvirkninger.

**Samlet vurdering: Liten positiv konsekvens**

##### **Verneinteresser**

Se Kap. 7.

##### **Beredskap og ulykkesrisiko**

Fra planprogrammet:

*"Temaet omhandler vurdering av risiko ved hendelser knyttet til tiltaket, samt endring av risiko som følge av tiltaket. Det skal fastsettes akseptkriterier og vurderes tiltak der akseptkriteriene ikke tilfredsstilles.*

*Det er gjennomført ROS-analyse for Margarinfabrikken barnehage (SWECO Grøner AS, september*

2007). Analysen omfatter både Stavangergata 40 og 42. Analysen peker på trafostasjonen i Stavangergata 36 som en potensiell risikofaktor, og som bør undersøkes nærmere. Det er identifisert en rekke faktorer der risikoen er akseptabel, men der det anbefales å vurdere tiltak etter kost-nytteprinsippet.

*Risikoforholdene rundt trafostasjonen skal vurderes nærmere. "*

Risikoforholdene er vurdert etter ALARP-prinsippet (As Low As Reasonably Possible). Dette vil si at kost-nytte-vurderinger skal ligge til grunn for hvor langt man skal gå i tiltak for å redusere risiko som allerede ligger under akseptkriteriene. Slike faktorer er:

Brann: Brann- og redningsetaten peker spesielt på adkomster til ulike sider av bygningene, som bør opprettholdes for å gjøre sløkke- og redningsarbeid lettest mulig. Det må altså planlegges kjørbare adkomst fra "baksiden". Etaten peker også på det overbygde parkeringsarealet, og at det må sikres adkomst og utlufting her ved en brannsituasjon. Brann- og redningsetaten har egne retningslinjer for tilretteleggingen, der det stilles tekniske krav til

- Alarmering
- Innsatstid (normalt maksimalt 10 minutter)
- Tilgjengelighet til bygningen
- Vannforsyning utendørs
- Vannforsyning innendørs
- Merking

Disse forholdene og øvrige forhold må ivaretas i detaljprosjekteringen.

Adgangskontroll: Dette er forhold som må innarbeides i driftsrutiner og i detaljprosjektering. Det kan komme opp spesielle problemstillinger knyttet til "flerbruk" av arealer og bygninger.

Sykestue/helsesøster: Det må tas stilling til om det skal være medisinsk personell til stede.

Vedlikehold: Vedlikehold for å opprettholde funksjoner av sikkerhetsmessig betydning må inngå i driftsrutinene.

Omdømme: Det er pekt på at det vil være personer som er kritiske til store barnehager, og som vil kunne svekke prosjektets omdømme. Omdømmet kan sies å være omverdenens forventninger. Hvis omdømmet blir svakt, kan dette gå ut over barnehagens resultater og prestasjoner, noe som kan svekke omdømmet ytterligere. Den viktigste målgruppen for kommunikasjon vil være småbarnsforeldre som er potensielle kunder. Kommunikasjonen kan bygge på erfaringer fra Sophies Hage og formidle barnehagefaglige prinsipper.

Trafostasjonen på eiendommen Stavangergata 36 er vurdert særskilt i fm gjennomførte ROS-analyse. Forholdene rundt elektromagnetisk felt er vurdert under avsnittet "Helse og trivsel" over. Det er fastslått at transformatorene i Sagene Transformatorstasjon inneholder olje, men at det er lite sannsynlig med brann eller eksplosjon. Veggene mot barnehagen er imidlertid bygd med trykkluker, der eventuelt eksplosjonstrykk vil avlastes. Hafslund Nett AS beskriver at hensikten med lukene er å "hindre at det oppstår uønsket trykk inne i bygningen ved eventuelle feil på koblingsanlegget inne i bygningen. Ved at lukene åpnes vil trykket innvendig avlastes uten at det oppstår nevneverdig trykkøkning på utsiden. Lukene vil også bli brukt som røykluker ved en eventuell brann i anlegget."

**Samlet vurdering: Ubetydelig /liten negativ konsekvens**

Avbøtende tiltak: Oppfølging av risikofaktorer i detaljplaner og prosjektering samt driftsplanlegging.

Økonomiske konsekvenser

171

Fra planprogrammet:

*"Temaet omfatter virkninger for den offentlige økonomien. Sammenhengen mellom tjenestetilbud og kommunale og statlige budsjettvirkninger skal synliggjøres."*

Barnehagen i Stavangergata 40 vil bli offentlig finansiert via låneopptak. Investeringskostnadene for hele prosjektet (Stavangergata 40 og 42) er grovt anslått til 380 mill kr, som vil påløpe i byggeperioden 2008-2010.

Omsorgsbygg Oslo KF vil eie hele eiendommen inkludert barnehagen. Bydel Sagene vil leie barnehagedelen og drive denne. Omsorgsbygg vil stå for forvaltning, drift og vedlikehold av bygninger og det tekniske. I tillegg vil det komme andre leietakere til den delen av eiendommen som ikke er barnehage.

Barnehagen vil motta foreldrebetaling, som er begrenset til maksimalt 2330 kr pr. måned. I tillegg mottas statstilskudd til drift og til investeringer i nye barnehager.

Det foreligger ikke opplysninger som er tilstrekkelige til å vurdere hvordan den offentlige økonomien påvirkes.

#### Miljøfaglige forhold

Konsekvenser for biologisk mangfold, er vurdert i det foreslåtte Planprogrammet, under "Dyre- og planteliv". Kap. E. Det er foreslått ikke utredet.

#### Risiko- og sårbarhet

Risiko og sårbarhetsanalyse er gjennomført i september 2007, under ledelse av Sweco Grøner. For vurdering se under overskriften "Beredskaps- og ulykkesrisiko", dette kapittel.

#### Barns interesser

Se Kap. 7, eller under overskriften "Helse- og trivsel", og "Grøntregnskap og erstatningsareal" dette kapittel.

#### Universell utforming

Bygningen og utendørsarealene vil utformes for universell tilgjengelighet.

#### Oppsummering av konsekvenser

Tema	Konsekvens
Helse og trivsel	Middels negativ konsekvens
Trafikk og parkering	Ubetydelig/Liten negativ konsekvens
Universell utforming	Middels positiv konsekvens
Nærmiljø og friluftsliv	Liten positiv konsekvens
Grøntregnskap og erstatningsareal	Liten negativ konsekvens
Jordbunn	Ubetydelig konsekvens
Støy	Ubetydelig/liten negativ konsekvens
Luft	Ubetydelig/liten negativ konsekvens
Materielle verdier	Ubetydelig konsekvens
Kulturminner og kulturmiljøer	Ubetydelig konsekvens
Estetikk og byform	Liten positiv konsekvens
Beredskap og ulykkesrisiko	Ubetydelig/liten negativ konsekvens

Økonomiske konsekvenser	Konsekvensene er ikke vurdert samlet
-------------------------	--------------------------------------

**Tiltakshavers anbefaling**

Tiltakshaver anbefaler tiltaket gjennomført som et ledd i oppfølgingen av Oslo kommunes satsning mot full barnehagedekning. Tiltaket vil på så vel kort som lengre sikt være en fordel for omgivelsene da tiltaket vil medføre at eiendommen utvikles og opprustes, og at fremtidig ubebygd tomteareal tilgjengeliggjøres for benyttelse av nærmiljøet utenfor barnehagens åpningstider. Videre vil i motsetning til dagens situasjon med i all hovedsak avstengt eiendom, ulike mindre strøktjenelige virksomheter innpasses i bygningen som ytterligere positive nærmiljøtilbud.

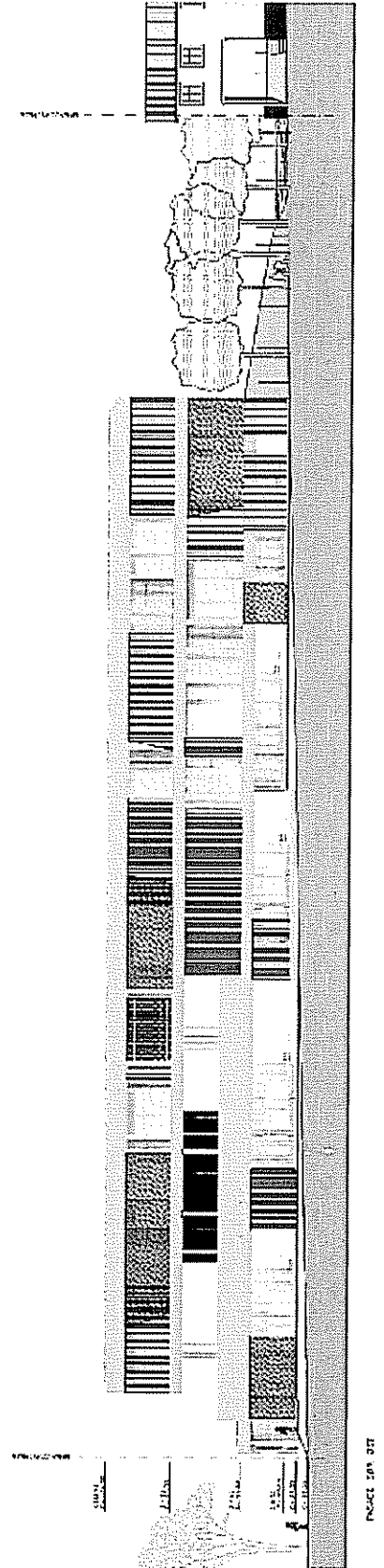
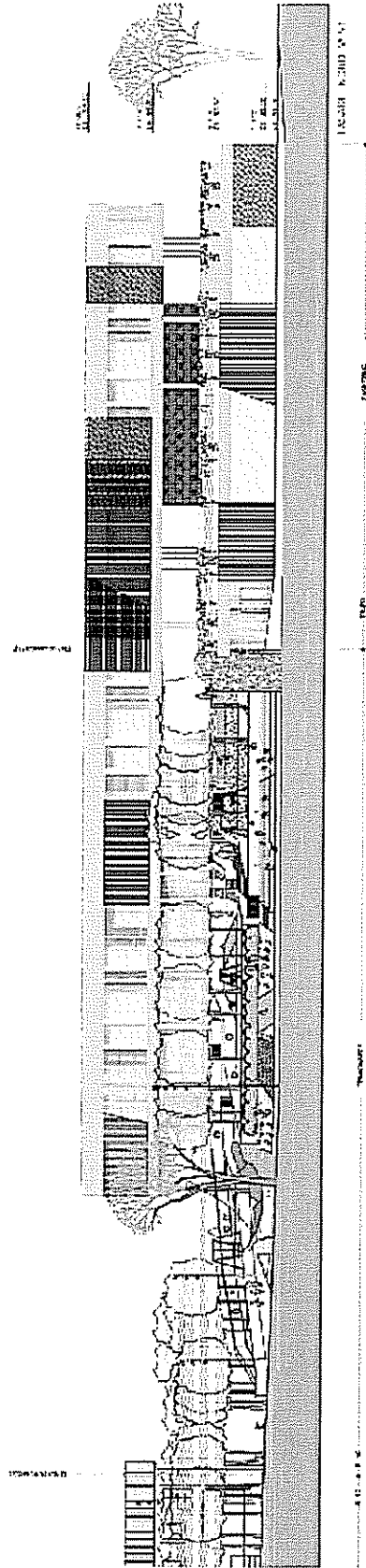
Det vil bli noen ulemper knyttet til tiltaket, primært i forhold til trafikk og parkering. Disse ulempene vurderes allikevel å bli mer enn oppveid av tiltakets positive virkninger.

## 9. ILLUSTRASJONER

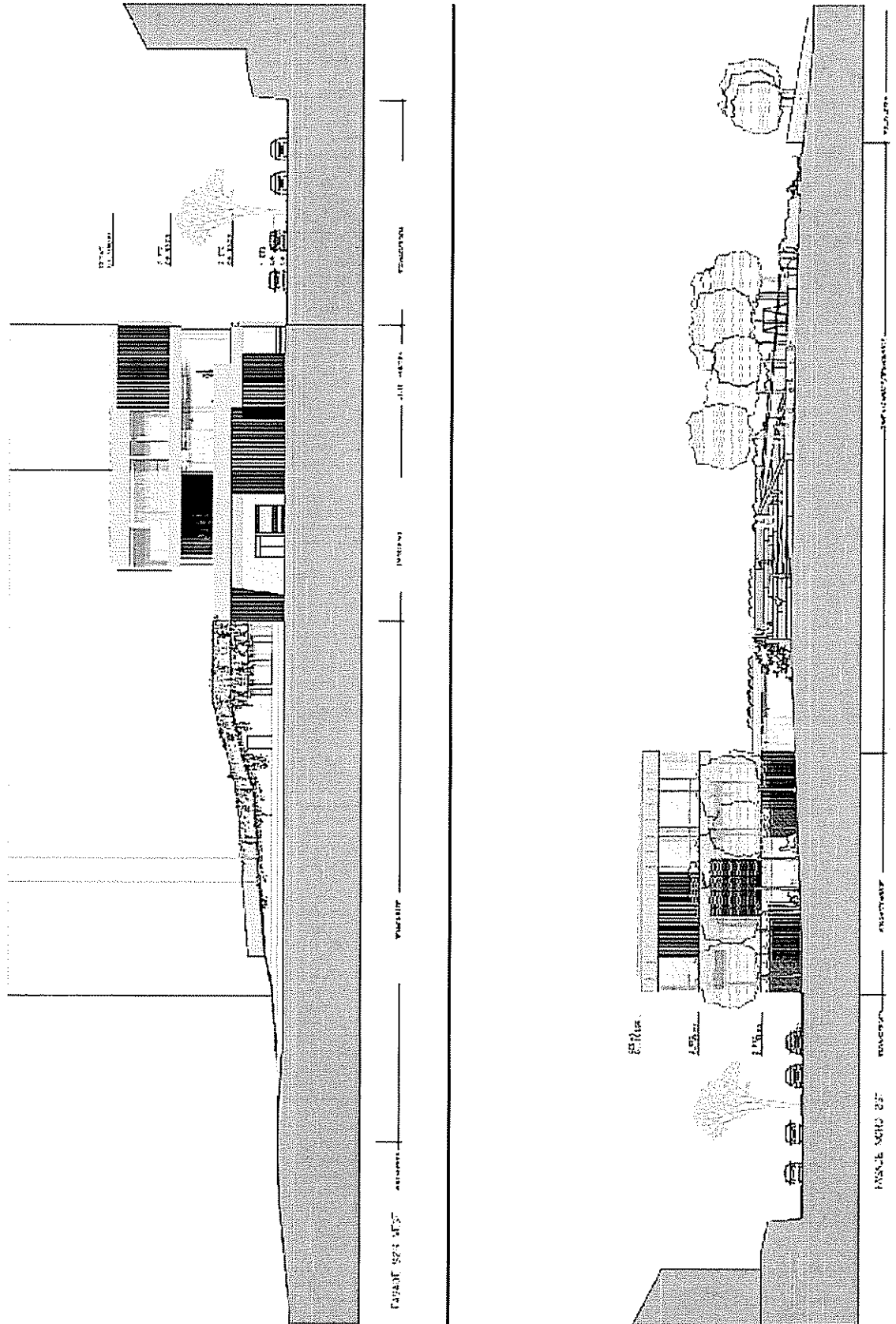
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.  
illustrasjoner:

Illustrasjoner fra forprosjektet.





**Fasader.**  
Øverst mot sørøst/ Stavangergata, og nederst mot nordvest / Voldsløkka.



**Fasader.**

Øverst mot nordøst / Margarinfabrikken, og nederst mot sørvest / stikkveien til Voldslokka.