



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Vestre Aker
Sørkedalsveien 148
0754 OSLO
postmottak@bva.oslo.kommune.no

22/12-09	2009/282
	14
	5/2

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200906344-22
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Vidar Olsen

Dato: 22 DES. 2009

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERSETERVEIEN 44B	Eiendom:	35/645/0/0
Tiltakshaver:	Gunnar F. Talén	Adresse:	Frognerseterveien 44 B, 0776 OSLO
Søker:	Pran Arkitekter AS	Adresse:	Maridalsveien 87, 0461 OSLO
Tiltakstype:	Barnehage/-park/fritidshjem	Tiltaksart:	Bruksendring

**KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD
OM BRUKSENDRING
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN.
FROGNERSETERVEIEN 44 B**

Byggesak – Innstilling til bydelsutvalget.

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om dispensasjon vedrørende bruksendring, som vil medføre økning av antall barn ved Davinas barnehage, er påklaget av Advokatfirmaet Selmer DA på vegne av Davinas barnehage.

Klager mener avslaget vil gi uforholdsmessige store konsekvenser for barnehagens ansatte og foreldre ved at antallet blir redusert til det barnehagen er godkjent for. Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03, sak 420.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for småhusområder i Oslos ytre by i S-4220, vedtatt 15.03.2006. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra S-4220, vedrørende reguleringsformål.

Det har fremkommet i andre saker Plan- og bygningsetaten har til behandling at Davinas barnehage har drevet med opptil 42 barn. Tidligere tidsbegrenset midlertidig dispensasjon gjaldt for opptil 34 barn. Det er gjennomført et planarbeid for å få anledning til å øke barnehagens størrelse. Forslag til ny regulering er til politisk behandling.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.nbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

I brev av Plan- og bygningsetaten datert 26.05.2009 i sak 200402703 til søker og tiltakshaver er det presisert at barnehagen har gyldig tillatelse for inntil 26 barn og at tidligere midlertidig dispensasjon fra 05.05.2004, for ytterligere 8 barn/plasser hadde en varighet på tre år, og ikke lenger er gyldig. I denne saken er det omsøkt økning av antall barn fra 30 til 42.

Søknad om dispensasjon i ett trinn

Søknad om utvidelse/bruksendring fra 30 til 42 barn og dispensasjon fra reguleringsformålet i S-4220 "småhusplanen" ble mottatt Plan- og bygningsetaten 28.05.2009 og med tilleggsdokumentasjon, siste innkommet 28.07.2009. Som særlig grunner er det oppgitt behovet for barnehageplasser i bydelen.

Uttalelser fra annen myndighet

Bydelen Vestre Aker, datert 08.07.2009, har i uttalelse til saken redegjort for hvilke arealkrav de stiller. Davinas barnehage er godkjent med totalt 151 m² netto leke- og oppholdsareal. Bydelen påpeker at barnehagen skal gi tilbud om plass ut fra barnas alder og ha bemanning etter lov om barnehager. Antall barn vil variere fra år til år, avhengig av alderssammensetningen, men ikke ut over de begrensningene som 151 m² som barnehagen har godkjenning for fra Bydel Vestre Aker. Arbeidstilsynet, datert 07.07.2009, har samtykket til planene.

Protest

Thomas Talén har protestert på vegne av Magnus Talén og seg selv mot søknaden om dispensasjonen, de mener at den først kan behandles etter at reguleringsaken er behandlet politisk. De bemerker også at de ikke var kjent med at ikke forelå brukstillatelse eller ferdigattest for Davinas barnehage før mottak av nabovarslet.

Avslag

Søknaden om dispensasjon for utvidelse av barnehagen fra 30 til 42 barn ble avslått 03.09.2009. Avslaget er begrunnet med at omsøkte endring fra tidligere godkjent tillatelse på 26 barn til 40 barn er for stor. Søknaden kan ikke behandles uten forutgående planbehandling hvor området/stedets egnethet er tilstrekkelig belyst.

Klager

Advokatfirmaet Selmer v/ Live S.Spandow har i brev datert 14.09.2009 på vegne av tiltakshaver Gunnar F. Talén/Davinas barnehage påklaget avslaget. Klagen er innkommet rettidig jf. forvaltningsloven (fvl) § 29. klager har rettslig klageinteresse, jf. fvl. § 28. Klager påpeker status for pågående planarbeid og mener med bakgrunn i dette arbeidet at det foreligger særlige grunner til å innvilge omsøkte dispensasjon. Dispensasjonssøknaden gjelder kun frem til behandlingen av oversendt reguleringsforslag. Klager påpeker de konsekvenser en eventuell reduksjon i antall barn vil ha for barnehagens ansatte, barn og foreldre, og etatens tidligere signaler vedrørende mulighet for å søke dispensasjon tilsvarende tidligere gitte tillatelser.

Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningsetaten har besluttet å gi klagen oppsettende virkning. Det betyr at Plan- og bygningsetaten ikke vil forfølge pålegget om opphør av ulovligheten før klagesaken er endelig avgjort.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Tidsbegrenset midlertidig dispensasjon fra reguleringsformålet for å kunne drive med flere enn 26 barn gikk ut 05.05.2007. Denne tidsbegrenset midlertidig dispensasjonen ble gitt under forutsetning av at det skulle sendes inn planforslag til omregulering av eiendommen.

Davinas barnehage har drevet uten nødvendige tillatelser med anslagsvis 16 barn fler enn det barnehagen hadde godkjenning for fra mai 2007.

Først 21.02.2007, bare litt over to måneder før 3-årsfristen for dispensasjonen utløp kom det inn planinitiativ for eiendommen med forslag om omregulering til barnehage- og boligformål. Dette pågående planarbeid er nå sendt til politisk behandling. Eiendommen har en forholdsmessig nylig vedtatt regulering (S-4220) dette medfører at Plan- og bygningsetaten ikke kan godkjenne omsøkte dispensasjon, som omfatter en reell økning av antall barn/plasser fra 26 til 42. Økningen anses som så vesentlig at den betinger en ny regulering.

Plan- og bygningsetaten har tidligere signalisert at søknad om videre dispensasjon for inntil 8 barn, 26 til 34, tilsvarende tidligere godkjent dispensasjon vil kunne påregnes å bli innvilget frem til behandling av reguleringssaken.

En eventuell godkjennelse av omsøkte dispensasjon i denne saken vil kunne oppfattes som om etaten forskutterer behandlingen av reguleringssaken, hvor antall plasser/barn foreslås økt til 57.

Tiltakshaver har blitt gjort oppmerksom i brev fra Plan- og bygningsetaten på at barnehagen ikke har nødvendige tillatelse til å kunne drive med flere enn 26 barn etter 05.05.2007. Reduksjonen av antall barn og ansatte kunne således gradvis vært trappet ned til det nivå barnehagen er godkjent for på et tidligere tidspunkt.

Blir reguleringsforslaget som er oversendt til politisk behandling forkastet vil Davinas barnehage måtte redusere driften i henhold til godkjent tillatelse fra 1991, dvs. 26 barn/plasser.

Det minnes om at den reelle økningen det søkes dispensasjon for er 16 barn i tillegg til de 26 som barnehagen opprinnelig ble godkjent for. Dette er en økning på over 60%. Dette vil ha innvirkning på miljøet for omkringliggende bebyggelse, som i hovedsak består av eneboliger. En slik utvidelse bør ikke godkjennes før politisk behandling der forholdet vedrørende trafikk, kvaliteten på utarealene og arealstørrelser er grundig vurdert.

Plan- og bygningsetaten bemerker at saken har vært til behandling i Byutviklingskomiteen som innstiller alternativ 2, (Plan- og bygningsetatens etatens forslag) til Bystyret. Det forventes at saken behandles i Bystyre første kvartal i 2010.

Forslag til vedtak

"Bydelsutvalget ved Vestre Aker finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 03.09.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder reguleringsformålet.

Klagen fra Advokatfirmaet Selmer v/ Live S. Spandow, på vegne av tiltakshaver Gunnar F. Talèn/Davinas barnehage anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling


Berit Skarholt
avdelingsdirektør


Sigmund Omang
enhetsleder

Trykte vedlegg:

1. Søknadsmaterialet
2. Situasjonsskart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Tegninger m/fasader og snitt/illustrasjoner/bilder
5. Protester
6. Uttalelse fra andre offentlige organer
7. Avslag
8. Klage
9. Redegjørelse til Byrådsavdelingen fra PBE vedrørende dispensasjoner.

Utrykte vedlegg

Ingen

Kopi (uten vedlegg):

Advokatfirmaet Selmer DA, Postboks 1324 Vika, 0112 Oslo, selmer@selmer.no
Thomas Talèn, Frognersterveien 44, 0776 OSLO
Magnus Talèn, Bogstadveien 9 B, 0355 Oslo

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93		Kommunens saksnr 2004 - 02703
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSSETATEN 8 JUNI 2009 SAKSNR 200906342		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)
☐ Enkle tiltak ☒ Ett-trinns søknadsbehandling ☐ Rammetillatelse		Til kommune: Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen OSLO
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder			
Eiendom/byggested	Gnr 35	Bnr 645 + 1280	Festestr Seksjonsnr
	Adresse Froqnerstervn. 44B		Bygningsnr Postnr 0776
			Poststed Oslo
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Vesentlige terrenginngrep
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade ☐ Reparasjon
	Endring av bruk	☒ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg ☐ Anlegg
	Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring ☐ Reparasjon
	Endring av bolighenh.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning
	Annet	- beskriv Bruksendring fra 30 til 42 barn. Dispensasjon	
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver			

Ansvar og kontroll Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.
--

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 -	☐
Dispensasjonssøknader	B	1 -	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 3	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 2	☐
Redegjørelser og tegninger	E	0, 2, 5 - 8-10	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 -	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	1 - 2	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Pran Arkitekter AS		Navn Gunnar F. Talén	
Adresse Maridalsvn. 87		Adresse Froqnerstervn. 44B	
Postnr 0461	Poststed Oslo	Postnr 0776	Poststed Oslo
Organisasjonsnr 979697473	Telefon 22041012	Organisasjonsnr	Telefon (dagtid) 22499422
Kontaktperson Odd Sigvart Pran	Mobiltelefon 9191698844	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/samele ☐ Off. virksomhet	
E-postadresse ark.pran@online.no	Telefaks 22041013	E-postadresse post@legaltrans.no	
Dato 28/5-09	Underskrift <i>Odd Sigvart Pran</i>	Dato 28/5-09	Underskrift <i>Gunnar F. Talén</i>
Gjentas med blokkbokstaver ODD SIGVART PRAN		Gjentas med blokkbokstaver GUNNAR F. TALÉN	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Vedlegg nr

A- 1

Kommunens saksnr

2004
- 02703

Opplysningene gjelder			
Eiendom/ byggested	Gnr 35	Bnr 645	Festnr 1
	Seksjonsnr 1		
Senterpunkt for tiltaket	Signering - ansvarlig søker <i>Odette Raiten</i>		
	Adresse Frognersesterveien 44B		Postnr 0776
	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Poststed OSLO
	Senterpunkt angitt ved -		
	X-koordinat:		Y-koordinat:
Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei		Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -
Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr B - 1
	☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☒ Arealplaner		
Estetikk			
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.		Vedlegg nr E - 1-10
Arealdisponering			
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		
	Sett kryss for eksisterende plan		
	Spesifiser nærmere		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		
	Tillatt grad av utnyttning 24%		
	Beregningsregler i reguleringsplan		
	☒ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)		
	☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet		
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☒ Annet beskriv Barnehage		
	☐ Garasje		
Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei		Tomteareal 1365 m²
Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)		Eksisterende bebyggelse
	Antall bruksenheter (NS 3940)		Ny bebyggelse
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		Sum
	Bebygd areal (NS 3940)		
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		
	Vis beregning av grad av utnyttning		
	Ingen endring		
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:		Avstand m
	Nabogrense 6.0 m		Vegmidte 15.5 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte? ☐ Ja ☐ Nei		Avstand m
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte? ☐ Ja ☐ Nei		Avstand m
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)		Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
		☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☒ - offentlig vannverk			
	☐ Privat vannverk	Beskriv		
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann				
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			☐ Ja ☐ Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☒ Offentlig avløpsanlegg			
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☒ Ja ☐ Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei	
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Tørreng			

Næringsgruppe

Næringsgruppekode
0

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.
Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

- | | |
|---|---|
| A Jordbruk og skogbruk | K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet |
| B Fiske | L Offentlig forvaltning |
| C Bergverksdrift og utvinning | M Undervisning |
| D Industri | N Helse- og sosialtjenester |
| E Kraft og vannforsyning | O Andre sosiale og personlige tjenester |
| F Bygge- og anleggsvirksomhet | Q Internasjonale organ og organisasjoner |
| G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat | X Boliger |
| H Hotell- og restaurantvirksomhet | Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring. |
| I Transport og kommunikasjon | |
| J Finansiell tjenesteyting og forsikring | |

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
193 m2	204 m2	401 m2	2

Bruksareal til bolig

Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her.
Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen.
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Er det helt i bygningen?
☐ Ja ☒ Nei

Bruksareal til annet enn bolig

Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt

Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode 612	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
-------------------------	---

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rækkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rækkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
- 172 Skogs- og utmarkskole, gamle

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/utleiehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekeparks
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konserthallbygning
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Flystasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

OSLO kommune
Plan- og bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 Oslo

Prosjekt : Davinas Barnehage
Prosjektnr : DB-1
G nr/B nr : 35 / 645
Deres ref : 2004 02703
Vår ref : Odd Sigvarl Pran
Dato : 04.06.2009

VEDLEGG E-0

Rettet

Søknad om bruksendring og dispensasjon

På vegne av tiltakshaver **Gunnar F. Talén** oversendes herved samlet søknad om bruksendring fra 30 til 42 barn og dispensasjon vedr. antall barn. Søknaden gjelder plan U. etg. = BRA = 208 m² , vedlegg E-5

Saksbehandling

Tillatelse ble gitt 05.05.04

Fredigattest 26.05.09

Det er stilt krav fra PBE om søknad for overnevnte forhold.

Eierforhold

Eiendommen eies av: Gunnar F. Talén – Frognersetervn. 44 B – 0776 Oslo

Situasjonskart

Datert 04.05.09

Gjeldende regulering

S-4220, 15.3.06 Byggeområde for boliger, med bruksendring for barnehage (30 barn)
Ny regulering for eiendommen, ref. nr. 200702756, er lagt ut til offentlig høring.

Dispensasjon

Dispensasjonssøknaden gjelder økning av antall barn fra 30 til 42.

Nabovarsel

Ved varslingsfrist og dags dato er det kommet merknad / protest til varselet fra Kirsti Young og Thomas Talén – Frognersetervn. 44 – GBNR. 35 / 55 og Advokatfirmaet Vodal Zimmermann som representerer naboene.

Merknaden fra eierne påpeker manglende ferdigattest / brukstillatelse.
Merknad / protest fra Advokatfirmaet Vodal Zimmermann påpeker feil grunnlag for reguleringsaken ved at antall barn øker fra 30 til 57 barn, og ikke 42 til 57 barn.
Forts.

Sitat:

"Vår klienter ønsker primært at planforslaget omarbeides og at det kun gis en reguleringsmessig godkjenning av barnehagen begrenset til det opprinnelige godkjente omfang med 30 barn. Subsidiært ønsker de at godkjenningen begrenses til 42 barn i tråd med hva som er antallet i dag. En utvidelse til 57 barn vil de på det sterkeste motsette seg".

Kommentarer til merknader / protest

Formålet med søknadene er å fremskaffe manglende dokumentasjon.

Det er gitt ferdigattest på byggearbeidene den 26.05.09.

Subsidiært kan naboene godta at antall barn begrenses til 42 som denne søknaden omfatter.

Reguleringssakens muligheter for 57 barn må vurderes av planmyndighetene.

MILJØFAGLIGE FORHOLD

Søknaden har vurdert følgende punkter:

Blanding av barnehage og bolig har vist seg over tid å fungere meget godt. Mange glade barn.

Bydel Vestre Aker (BVA) har godkjent bruken, Se vedlegg I-1

Bruken ivaretar biologisk mangfold, og kommer ikke i konflikt med trekkruiter for vilt og verdifulle biologiske forekomster, eller natur og kulturelementer.

Planområdet vurderes ikke å være spesielt sårbart.

Beskrivelse av tiltaket

Formål med tiltaket.

Det er stort behov for barnehageplasser i bydelen

Innredning og uteareal

Godkjent av BVA

Utnyttelse.

Uendret

Stedlige forhold og omgivelser

Eiendommen ligger i et eksisterende regulert boligområde.

Utforming / estetikk

Bruken tilfredsstiller de estetiske krav og forhold til omgivelsene.

Sikkerhet i bruk.

Godkjent av BVA

Kommunaltekniske anlegg

Blir ikke berørt

Trafikkforhold

Eiendommen har atkomst fra kommunal vei, Frognerseterveien.

Avkjørsel endres ikke.

Det er garasje for 2 p-plasser, samt nødvendige p-plasser og snumulighet på egen tomt

Utomhus

Eksisterende anlegg er ferdig opparbeidet og tilpasset barnehagens behov for lekeplasser og uteareal.

Godkjent av BVA

Lokalklima

Brukenvil ikke ha negativ virkning på luftkvaliteten og lokalklima.

Avfall

Håndteres iht. forskrifter

Ansvarsrett / kontrollerkjøring

Pran Arkitekter AS:

Søknad om ansvarsrett SØK tiltakskl. 1, vedlegg F-1

Kontrollerklæring " " , vedlegg G-1

Kontrollplan for viktige og kritiske områder vurderes ikke nødvendig.

Andre myndigheter

Uttalelse fra Vestre Aker Bydel, vedlegg I-1

Søknad sendt Arbeidstilsynet , vedlegg I-2

Godkjennelse ettersendes

Dokumentasjon

Aktuelle krav skal være dokumentert i følgende:

Søknad om ett-trinns søknadsbehandling, skjema NBR 5174

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

vedlegg A-1

Gjenpart av nabovarsel

vedlegg C-1 + C-2

Merknad / protest naboer

vedlegg C-3

Situasjonsplan, utomhusplan

vedlegg D-1 og D-2

Redegjørelser, tegninger og illustrasjoner

vedlegg E-0, E-2, E-5, E-8 til 10

Søknader om ansvarsrett og godkjenningsbevis

vedlegg F-1

Kontrollerklæring

vedlegg G-1

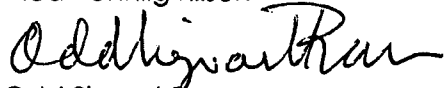
Offentlige myndigheter

vedlegg I-1 til I-2

Vi mener foreliggende søknad er tilstrekkelig dokumentert og håper på en positiv og rask behandling.

Skulle det være mangler eller uklarheter vil vi umiddelbart være behjelpelig med å avklare dette, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Odd Sigvart Pran'. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Odd' being the most prominent part.

Odd Sigvart Pran

P R A N A R K I T E K T E R A S

Plan- og bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 OSLO

DATO: 06.05.09

DISPENSASJONSSØKNAD
Frognerseterveien 44B / Davinas Barnehage / GBNR. 35/645

B - 1

Det søkes om dispensasjon fra godkjent antall barn fra 30 – 42 barn av følgende grunner:

Det er stort behov for barnehageplasser i bydelen.

Det er en godt fungerende barnehage med mange glade barn (bl.a. mitt barnebarn Nikolai)

Bydel Vestre Aker har godkjent inne- og utareal for 42 barn. Vedlegg I-1 til søknad om bruksendring

Ny reguleringsplan for området er lagt ut til offentlig ettersyn med angitt bruk for 42 barn (Ref. 200702756)

Med vennlig hilsen



Odd Sigvart Pran

Odd S. Pran siv.ark.

Elisabeth Pran siv.ark.

SAGVEIEN 23 F
N - 0459 OSLO

TEL: 22 04 10 12 - 91698844
FAX: 22 04 10 13
E-POST: ark.pran@online.no

Bankgiro 5005.06.62370
Org.nr. 979 697 473 MVA

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr 35	Bnr 645	Festenr	Seksjonsnr
Eiendommens adresse Frognerseterveien 44B			
Postnr 0776	Poststed OSLO		
Eier/fester Gunnar Fredrik Talén			

Det varsles herved om

☒ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ Nybygg | ☐ Anlegg | ☐ Endring av fasade |
| ☐ Riving | ☐ Skilt | ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste |
| ☐ Innhengning mot veg | ☒ Bruksendring | ☒ Dispensasjoner |
| ☐ Annet
Beskriv | | |

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☐ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Bruksendring fra 30 til 42 barn.
Dispensasjonssøknad vedr. antall barn

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 -	☐
Situasjonsplan	D	1 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	8 - 10	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: PRAN ARKITEKTER AS
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

Ansvarlig søkers postadresse
SAGVN. 23 F 0459 Oslo

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Kommunens adresse

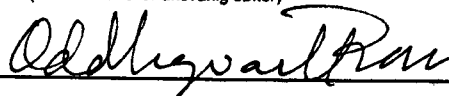
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted | Dato | Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)

Oslo

6/5-09



Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested				
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Adresse
35	645			Frognerseterveien 44B
Nabo-/gjenboer eiendom			Nabo-/gjenboer eiendom eller/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
35	55			Bjørn T. Talén + Kirsti Y. Talén
Adresse			Adresse	
Frognerseterveien 44			Frognerseterveien 44	
Postnr	Poststed	Denna del klistres på kvittering		
0776	Oslo	RR 0597 2113 5 NO		
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt			☐ Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eller/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
35	580			Gro Margrete Klingen	
Adresse				Adresse	
Faunveien 2				Faunveien 2	
Postnr	Poststed	Denne del klistres på kvittering			
0781	Oslo	RR 0597 2114 4 NO			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eller/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
35	555			Jan Waldemar Dietrichson	
Adresse				Adresse	
Faunveien 1				Faunveien 1	
Postnr	Poststed	Denne del klistres på kvittering			
0781	Oslo	RR 0597 2115 8 NO			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eller/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
35	79			Henrik C. Halvorsen + Kristin Nyhus	
Adresse				Adresse	
Frognerseterveien 46 A				Frognersetervn. 46 A	
Postnr	Poststed	Denne del klistres på kvittering			
0776	Oslo	RR 0597 2116 1 NO			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eller/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
35	1280			Gunnar Fredrik Talén	
Adresse				Adresse	
Frognersetervn. 44 B				Frognersetervn. 44 B	
Postnr	Poststed	Denne del klistres på kvittering			
0776	Oslo	RR 0597 2117 5 NO			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:

5

Sign

Posten Norge

06 MAI 2009

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Adresse
35	645			Frognersterveien 44B
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom ellerfester
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
35	1292			Magnus Talén
Adresse				Adresse
Frognersterveien				Bogstadvn. 9 B
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
0776	Oslo	0355	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0597 2118 9 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom ellerfester
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
35	103+ 105			Kollektivtransportproduksj.
Adresse				Adresse
Ingen adresse / veigrunn				Pb. 2857 Tøyen
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
		0608	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0597 2119 2 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom ellerfester
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
35	1296			Gisle Jentoft + Hilde Hummelvold Jentoft
Adresse				Adresse
Frognerstervn. 46 E				Frognerstervn. 46 E
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
0776	Oslo	0776	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0597 2120 1 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom ellerfester
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
35	1296			Else G. Risvand + Nils E. Risvand
Adresse				Adresse
Frognersterveien 46 D				Frognerstervn. 46 D
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
0776	Oslo	0776	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0597 2121 5 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom ellerfester
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
35	1296			Tomas Otto Kirsbom
Adresse				Adresse
Frognerstervn. 46 C				Frognerstervn. 46 C
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
0776	Oslo	0776	Oslo	Denne del klistres på kvittering RR 0597 2122 9 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				

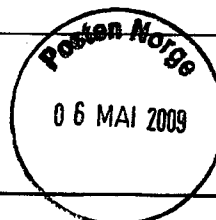
Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:

5-ferm

Sign

J



Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested					
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse	
35	645			Frognerseterveien 44B	
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eller/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
35	1296			Alister J. Doyle + Siv O. Meisingset	
Adresse				Adresse	
Frognerseterveien 46 E				Frognersetervn. 46 E	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
0776	Oslo			0776	Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	
				Denne del klistres på kvittering RR 0597 2123 2 NO	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eller/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	
				Sign	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eller/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	
				Sign	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eller/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	
				Sign	

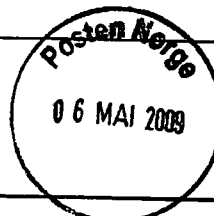
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eller/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
				C	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
				0776	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	
				Sign	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:

1-2

Sign



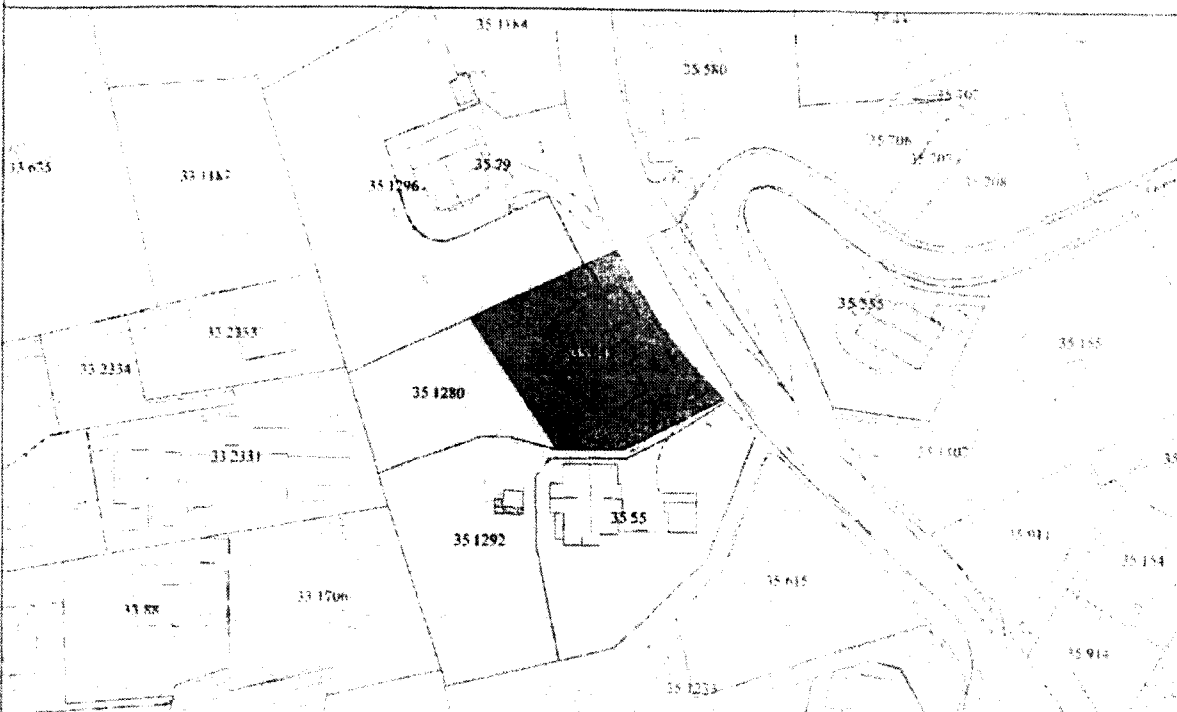
Naboliste for 35/645**Forbehold**

Opplysningene gitt er hentet fra Oslo kommunes GAB register.

Nabolista gir kun ubekreftede eierforhold. For å få eiere bekreftet, må byskriverembetet kontaktes. Ved status "død", må skifteretten kontaktes for avklaring av eierforhold.

Forretningsførere/bestyrere for sameier Opplysninger om forretningsfører for sameie med mer enn 9 seksjoner, kan du finne i Brønnøysundregisterene, www.brreg.no, Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret.

Dersom sameiet har færre enn 9 seksjoner, anbefales det å varsle alle seksjonene. Dersom du likevel, i forbindelse med nabovarsling, søker opplysninger om forretningsførere/bestyrere, kan du henvende deg skriftlig til Kemnerkontorets avdeling for kommunale avgifter. Bruk skjema Forespørsel om forretningsfører for eiendommer i Oslo som du finner på følgende link: <http://kemnerkontoret.oslo.kommune.no/category.php?categoryID=25161>, e post: postmottak@kem.oslo.kommune.no, telefaks 23469190 eller brev til kemnerkontoret, Postboks 2 St. Olavs pl, 0130 Oslo. Riktig gårds-/bruksnummer må oppgis ved alle forespørsler.

**Valgte eiendommer (9) :**

Gnr. 35 Bnr. 103
 Gnr. 35 Bnr. 1280
 Gnr. 35 Bnr. 1296 (Seksjonert)
 Gnr. 35 Bnr. 555
 Gnr. 35 Bnr. 79

Gnr. 35 Bnr. 103
 Gnr. 35 Bnr. 1292
 Gnr. 35 Bnr. 55
 Gnr. 35 Bnr. 580

Vedlegg nr

C-2

Kommunens saksnr

2004
- 02703

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven
av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

OSLO

Tiltak på eiendommen:

Gnr 35	Bnr 645	Festnr	Seksjonsnr
-----------	------------	--------	------------

Eiendommens adresse
Frognerseterveien 44B

Postnr 0776	Poststed OSLO
----------------	------------------

Eier/fester
Gunnar Fredrik Talén

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen,
samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☒ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ Nybygg | ☐ Anlegg | ☐ Endring av fasade |
| ☐ Riving | ☐ Skilt | ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste |
| ☐ Innhengning mot veg | ☒ Bruksendring | ☒ Dispensasjoner |
| ☐ Annet
Beskriv | | |

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☐ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Bruksendring fra 30 til 42 barn. Dispensasjonssøknad vedr. antall barn.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 -	☐
Situasjonsplan	D	1 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	8 - 10	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: PRAN ARKITEKTER AS
Ansvarlig søkers postadresse: SAGVN. 23 F 0459 Oslo
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

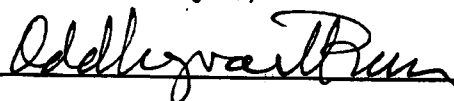
☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted Dato Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)

Oslo

20/5-09



Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested					
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse	
35	645			Frognerseierveien 44B	
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
35	2331			Sameiet Dagalivn. 9 v/ Camilla Wahl	
Adresse				Adresse	
Dagalivn. 9				Dagalivn. 9D	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
0776	Oslo			0776	Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Denne del klistres på kvittering
RR 0597 2212 2 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
33	2333			Gro-Sidsel Sethil + Sveien-Johan Stuberg	
Adresse				Adresse	
Dagalivn. 9 C				Dagalivn. 9 C	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
0776	Oslo			0776	Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Denne del klistres på kvittering
RR 0597 2211 9 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr	Poststed			Postnr	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:

260

Sign

R



Naboliste for 35/1280

Forbehold

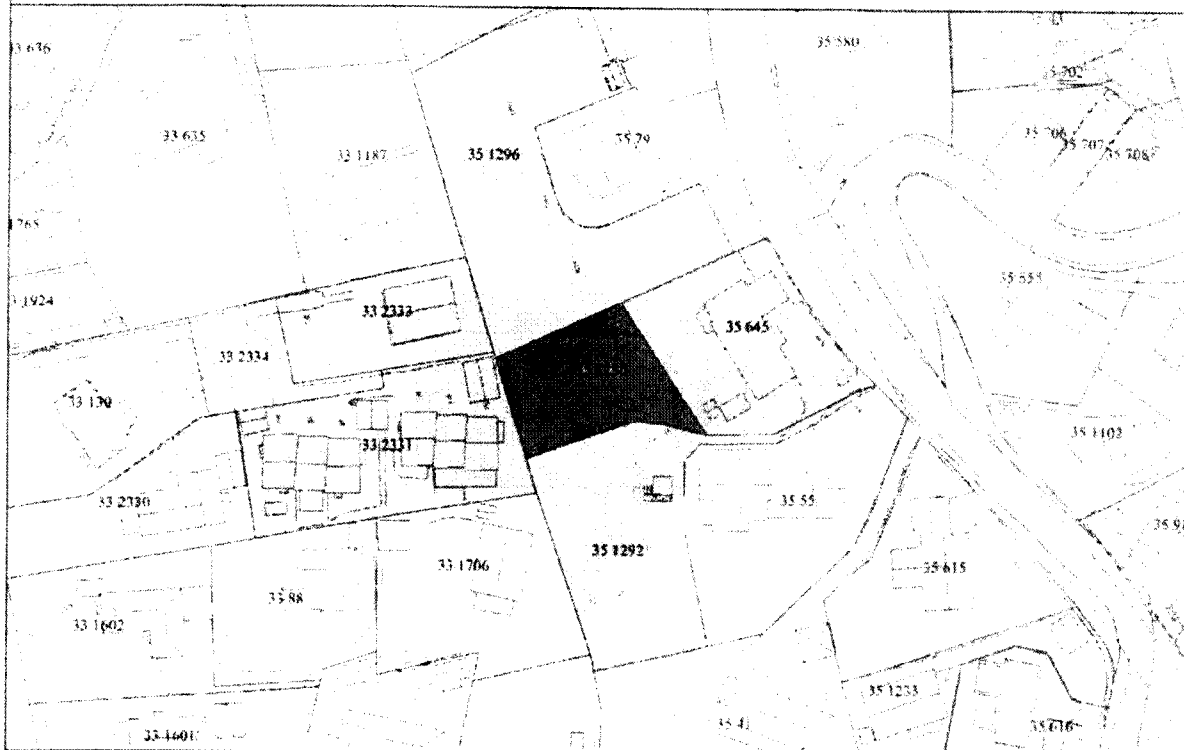
Opplysningene gitt er hentet fra Oslo kommunes GAB register.

Nabolista gir kun ubekreftede eierforhold. For å få eiene bekreftet, må byskriverembetet kontaktes. Ved status "død", må skifteretten kontaktes for avklaring av eierforhold.

Forretningsførere/bestyrere for sameier Opplysninger om forretningsfører for sameie med mer enn 9 seksjoner, kan du finne i Brønnøysundregisterene, www.brreg.no, Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret.

Dersom sameiet har færre enn 9 seksjoner, anbefales det å varsle alle seksjonene. Dersom du likevel, i forbindelse med nabovarsling, søker opplysninger om forretningsførere/bestyrere, kan du henvende deg skriftlig til

Kemnerkontorets avdeling for kommunale avgifter. Bruk skjema Forespørsel om forretningsfører for eiendommer i Oslo som du finner på følgende link: <http://kemnerkontoret.oslo.kommune.no/category.php?categoryID=25161>, e post: postmottak@kem.oslo.kommune.no, telefaks 23469190 eller brev til kemnerkontoret, Postboks 2 St. Olavs pl, 0130 Oslo. Riktig gårds-/bruksnummer må oppgis ved alle forespørsler.



Valgte eiendommer (5) :

Gnr. 33 Bnr. 2331 (Seksjonert)

Gnr. 33 Bnr. 2333

Gnr. 35 Bnr. 1292

Gnr. 35 Bnr. 1296 (Seksjonert)

Gnr. 35 Bnr. 645

Pran Arkitekter AS
Sagveien 23
0459 Oslo

Oslo, 20. mai 2009

Plan- og bygningsetatens sak nr. 200402703

Merknader til nabovarsel – Gnr. 35 bnr. 645: Frognerseterveien 44b

Innledning

Det vises til mottatte nabovarsel av 6. mai 2009. Melding om rekommandert sending ble mottatt den 9. mai 2009, og disse merknader er således rettidig innsendt.

Undertegnede er, sammen med Kirsti Young Talén, eier av naboeiendommen gnr. 35 bnr. 55.

Disse merknader inngis på våre vegne, samt på vegne av Magnus Talén, som er eier av naboeiendommen, gnr. 35 bnr. 1292.

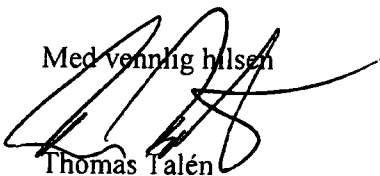
Merknader

Vi var frem til aktuelle nabovarsel om dispensasjonssøknad ble mottatt ukjent med at det ikke forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for barnehagen i det omfang den har vært drevet de seneste år.

I forbindelse med fremsatt planforslag til ny reguleringsplan for området har vi imidlertid kommet med merknader, hvor dette forhold også er omhandlet. Det vises derfor til våre innsendte merknader av 13. mai 2009 (vedlagt) i anledning reguleringssak 200702756, som opprettholdes og antas å ha betydning for aktuelle dispensasjonssøknad.

Jeg gjør samtidig oppmerksom på at det for ordens skyld oversendes kopi av dette brev til Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen



Thomas Talén

Vedlegg: Kopi av brev til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten av 13. mai 2009 fra advokat Liv Zimmermann.

Vodal Zimmermann

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, den 13. mai 2009
Vår ref.: 1193/13936.doc/LZ
Ansv. adv. Liv Zimmermann

SAKSNUMMER: 200702756

**BEMERKNING TIL PLANFORSLAG - FROGNERSETERVEIEN 44B – GNR 35
BNR. 645, BNR. 1280 OG DEL AV BNR. 1292**

Innledning

Det vises til ovennevnte planforslag som ligger ute til offentlig ettersyn med frist for bemerkninger til 13.05.09.

Vårt firma representerer Magnus Talén, eier av gnr. 35 bnr. 1292, som er nabo og eier av den ene eiendommen som delvis omfattes av planforslaget, og Kirsti Young Talén og Thomas Talén som er eiere av naboeiendommen, gnr. 35 bnr. 55. Sistnevnte har i likhet med Magnus Talén også privatrettslige rettigheter som berøres av planforslaget.

Både Magnus Talén, gjennom advokatfirmaet Haavind Vislie AS, og Thomas Talén har tidligere inngitt bemerkninger i forbindelse med varsling av igangsatt planarbeid. Alle innvendinger mot planforslaget som ble uttrykt i disse bemerkningene opprettholdes.

Felles avkjørsel

For Magnus Taléns vedkommende gjentas at han motsetter seg omregulering av del av sin eiendom til felles avkjørsel. Den tinglyste veiretten som foreligger i dag, og som bl.a. gir planområdet rett til atkomst over hans eiendom, ble etablert ved avtale mellom han og forslagsstiller, Gunnar Talén, som er eier bnr. 645 og 1280, i 2005. I tillegg til intensjonen om at bnr. 1292 etter hvert skulle utbygges for boligformål (fortsatt aktuell), ønsket Gunnar Talén å selge bnr. 1280 til boligformål. Familiens intensjon ved delingen var således at

*Haakon VII's gate 1, Postboks 1501 Viken, 0117 Oslo
Telefon: (+47) 22 01 55 60 • Telefaks: (+47) 22 01 55 61
Klientkonto: 5010.07.22094 • Driftskonto: 5081.05.04754
Org.nr.: 988 354 996
www.vz.no*

eiendommene skulle brukes til boligformål, og atkomstretten over Magnus Taléns eiendom (bnr. 1292) ble også gjennom ordlyden i partenes avtale tydelig begrenset til atkomst for boligformål.

Plan- og bygningsetaten har i sin foreløpige vurdering av planforslaget presisert at det vil være nødvendig med en ny tinglyst erklæring før planforslaget sendes over for politisk behandling. Dette følger opp og bekrefter forståelse for hva som tidligere har vært uttrykt fra Magnus Taléns side om at omregulering til felles avkjørsel krever avtale eller ekspropriasjon dersom atkomstvei og grunn skal kunne benyttes til barnehageformål.

Det er viktig for oss å bemerke at det også foreligger en annen avtale om veirett med tilhørende bestemmelser som særskilt angår gnr. 35 bnr. 55 (Kirsti og Thomas Talén). Denne veiretten ble etablert allerede ved utskillelsen av gnr. 35 bnr. 645 fra gnr. 35 bnr. 55, og bekreftet gjennom tinglysing i 2004. Også denne avtalen forutsetter reforhandling før eventuell omregulering.

Antall barn

Våre klienter er selvfølgelig inneforstått med behovet for å øke antall barnehageplasser i bydelen, men det kan ikke gjøres uten at det også tas hensyn til andre behov som eksisterer der barnehagen befinner seg.

Våre klienter har registrert og akseptert en gradvis utvidelse av barnehagedriften på gnr. 35 bnr. 645 gjennom de senere årene uten å ha tatt til motmæle. De har regnet med alle godkjenninger for dette har vært i orden. Kirsti og Thomas Talén har for øvrig selv barn i barnehagen, og drar nytte av at det finnes en barnehage i nærmiljøet.

Størrelsen på barnehagen er imidlertid av stor betydning for hvilken virkning den har for sine omgivelser. Dersom foreslåtte regulering blir vedtatt vil det bli sikret permanent rett til en barnehage av stor størrelse inne i et stille villaområde, og nært inntil våre klienters eiendommer.

Det er opplyst fra forslagsstiller, og lagt til grunn av Plan- og bygningsetaten, at barnehagen skal utvides med 15 barn. Dette tar utgangspunkt i at det i dag er 42 barn i barnehagen. Våre klienter er imidlertid nylig, gjennom nabovarsling av søknad om midlertidig dispensasjon for utvidelse fra 30 til 42 barn (sak 200402703), blitt klar over at barnehagen ikke har fått godkjenninger for de senere årenes utvidelser. At det ennå ikke er godkjent utvidelse fra 30 til 42 barn, dvs. at denne utvidelsen har skjedd ulovlig, viser at forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten legger feil faktum til grunn når plansaken sies å omhandle utvidelse fra 42 til

57 barn. Realiteten er at barnehagen søkes utvidet fra 30 barn til 57 barn, dvs. nesten en fordobling av antallet barn som kommunen tidligere har vurdert og godkjent.

Feilen mht. hvor mange barn som barnehagen i realiteten skal utvides med, er en alvorlig feil som anføres å ha innvirket på flere av vurderingene som er gjort i saken så langt. Det er nødvendig at både Plan- og bygningsetaten og andre etater og berørte foretar sine vurderinger på nytt og på bakgrunn av korrekte fakta.

Kombinasjon av reguleringsformål

I tillegg til størrelsen på barnehagen er det av stor betydning for dens virkning for naboer og omgivelser om eiendommen som barnehagen ligger på kun skal brukes til barnehageformål, eller også skal brukes som en boligeiendom.

Ved å regulere til kombinert formål bolig/barnehage gis nåværende og fremtidige eiere mulighet til å velge å benytte eiendommen *kun* til barnehage.

Det er på det rene at foreslåtte regulering åpner opp for en bruk av eiendommen som er langt fra hva som var forutsatt den gang eiendommen ble utskilt fra hovedbølet. Våre klienter er opptatt av at dersom barnehagedriften skal fortsette så må dette skje i kombinasjon med boligbruk av eiendommen. Dette vil bl.a. sikre aktivitet og vedlikehold av eiendommen som harmonerer mer med omgivelsene enn om eiendommen utvikles for kun barnehageformål.

Da våre klienter flere ganger har fått forsikringer fra forslagsstiller om at de *ikke* har planer om å utvikle eiendommen til utelukkende barnehageformål, mener våre klienter at reguleringen burde gjenspeilet dette. For det første kunne reguleringen gjennom rekkefølgebestemmelser inneholdt restriksjoner som sikret avvikling av barnehagedriften, og overgang til kun boligformål igjen etter noen år. For det andre burde det i hvert fall vært sikret at eiendommen ikke kan omgjøres til en ren barnehageeiendom. Dette kan gjøres gjennom en mer presiserende formålsangivelse eller gjennom reguleringsbestemmelser som fastslår at barnehageformål alene ikke er tillatt. Våre klienter oppfordrer forslagsstiller til å følge opp de forsikringer som har vært gitt om at barnehagedrift alene på eiendommen ikke er aktuelt, slik at dette også blir sikret for fremtiden og vil forplikte også senere eiere av eiendommen.

Trafikk- og parkeringsforhold

Når våre klienter har som innvending mot en utvidelse av barnehagen at dette vil føre til sjenanse og ulemper for dem, er det særlig problemer i form av økt trafikk og dårlige parkeringsforhold de sikter til.

Selv om det er planlagt et antall parkeringsplasser som er i hht. parkeringsnormen er det et faktum at barnehagens parkeringssituasjon allerede i dag er dårlig og til tider skaper kaotiske forhold i nabolaget. Plan- og bygningsetaten har i sin vurdering vist til erfaring fra andre barnehager i samme del av byen, hvor det er en høy andel foreldre som kjører til og fra barnehagen. Dette er definitivt tilfelle for denne barnehagen, i tillegg til at mange av de ansatte bruker bil.

For eierne av gnr. 35 bnr. 55 (Kirsti og Thomas Talén) er adkomsten til og fra egen eiendom allerede i dag problematisk i perioder om morgenen og ettermiddagen. Dette ved at det er sterk trafikk inn og ut av avkjørselen fra Frognersesterveien, men også ved at det til stadighet er hensatt biler foran innkjørselen til gnr. 35 bnr. 55 slik at man ikke kommer inn på eller ut av eiendommen. Dette synes å være en åpenbar konsekvens av manglende tilgjengelige parkeringsplasser. En ytterligere økning i antall leveringer/hentinger av barn vil forsterke dette problemet dersom det ikke legges opp til en økning i parkeringskapasiteten.

Fra våre klienters side stilles det spørsmål ved hvorfor Plan- og bygningsetaten ut fra nevnte dårlige erfaring nøyer seg med å følge parkeringsnormen som helt klart angir en for lav parkeringsdekning i denne konkrete situasjonen. Parkeringsnormen er kun veiledende. Kommunen står derfor fritt til gjennom reguleringsplan å fravike denne, for eksempel ved å fastsette et høyere krav til antall parkeringsplasser. Det er ikke tilfredsstillende at Plan- og bygningsetaten kun uttrykker at det vurderes som "viktig at det avsettes et tilstrekkelig antall parkeringsplasser slik at tilfeldig parkering i felles avkjørsel unngås". Når erfaringen er at dette allerede er et meget "ømt punkt" for angjeldende barnehage, oppfordres Plan- og bygningsetaten til å fastsette skjerpete krav i reguleringsbestemmelsene som sikrer at barnehagen får en mer ordnet parkeringssituasjon.

Plan- og bygningsetaten har vurdert at den faktiske trafikkøkningen med 15 barn og en bolig vil representere en svært liten økning i trafikken i Frognersesterveien. Det vises her til hva som er sagt ovenfor om at det i realiteten må vurderes en økning på 27 barn. Uansett er det mulig at det må enda mer til før den allerede sterkt trafikkerte Frognersesterveien blir merkbart berørt. Det er imidlertid trafikksituasjonen med flere biler, sykler, barnevogner, barn, foreldre og ansatte inn og ut av eiendommen, inne på eiendommen og på den foreslåtte regulerte felles avkjørselen, som våre klienter bekymrer seg mest for. Forslagsstiller og forslagsstillers konsulent beskriver en trafikksituasjon rundt barnehagen og de 4 boligene som våre klienter ut fra sin kjennskap til forholdene rundt barnehagen mener gir et helt urealistisk bilde, både hva angår kontroll og struktur på situasjonen, og hva angår foreldrenes og de ansattes bilbruk. Det er nødvendig at Plan- og bygningsetaten vurderer trafikksituasjonen på nytt ut fra korrekte tall mht. økningen av antall barn og antall årsverk.

Utearealer

Ovenfor er det påpekt forhold som taler mot en utvidelse av barnehagen. Uenigheten mellom forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten når det gjelder sambruk eller ikke sambruk mellom barnehagens og boligenes utearealer synliggjør også at angjeldende eiendom ikke er egnet for så mange barn som nå ønskes godkjent. Selv ved sambruk oppfylles ikke departementets norm for antall m² uteareal pr. barn.

Våre klienter foretrekker Plan- og bygningsetatens alternativ 2 som forutsetter at det avsettes egne utearealer til boligene, men synes det er inkonsekvent at ikke etaten samtidig senker tallet på hvor mange barn det kan være i barnehagen. Det er tydelig at etaten "strekker strikken" langt for å imøtekomme forslagsstiller, men dette skjer på bekostning av naboene, og kanskje også på bekostning av interessene til barna som har behov for gode og store nok utearealer i barnehagen.

Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn for sitt alternativ at barnehagen har en beliggenhet relativt nær friområder og Marka som kan benyttes som kompenserende areal, og at utearealet for barnehagen derfor er tilstrekkelig stort for 57 barn. Bydelen har også ved tidligere anledning uttrykt at en forutsetning for å fravike normen for størrelsen på utearealet er at det finnes friareal i umiddelbar nærhet som barnehagen kan disponere.

Disse forutsetninger oppfylles ikke. Barnehagen har ingen friarealer i umiddelbar nærhet. All aktivitet utenfor barnehagen må skje og skjer ved bruk av (foreldrefinansiert) transport, og denne barnehagen har ingen fordeler mht. beliggenhet nær friområder og Marka enn hva nær sagt hvilken som helst annen barnehage i Oslo har når transport med bil, buss eller bane benyttes.

Våre klienter finner det for øvrig også inkonsekvent at etaten velger å ikke håndheve en statlig norm for hvor store utearealer barn bør ha i en barnehage, når etaten på den annen side velger å fastholde kommunens norm for hvor få parkeringsplasser som kreves i tilknytning til en barnehage.

Avslutning

På vegne av våre klienter anføres at viktige forutsetninger for å kunne utvide barnehagen i Frognerseterveien 44 B ikke er oppfylt: Rett til atkomst for barnehagedrift på planområdet er ikke privatrettslig sikret, parkerings- og trafikksituasjonen ved en utvidelse er ikke tilfredsstillende løst, og eiendommen/utearealene har ikke tilstrekkelig størrelse for en

barnehage med 57 barn. Våre klienter forventer at kommunen i det følgende vurderer plansaken ut fra korrekte fakta særlig når det gjelder den reelle økningen i antall barn i forhold til hva som tidligere har vært vurdert, og realitetene mht. forutsetningen om kompenserende utearealer.

Våre klienter ønsker primært at planforslaget omarbeides og at det kun gis en reguleringsmessig godkjenning av barnehagen begrenset til det opprinnelige godkjente omfang med 30 barn. Subsidiært ønsker de at godkjenningen begrenses til 42 barn i tråd med hva som er antallet i dag. En utvidelse til 57 barn vil de på det sterkeste motsette seg.

Ved spørsmål til denne bemerkning kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Vodal Zimmermann & Co AS



Liv Zimmermann
Advokat
E-post: lz@vz.no
Telefon: 22 01 55 60 (64)

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke

jf. arbeidsmiljøloven (aml) § 19

Søknaden sendes kun til Arbeidstilsynet
Vedledning: Internett: <http://www.arbeidstilsynet.no>

Arbeidstilsynets
saksnr.

Ansvarlig for søknad til Arbeidstilsynet er:

- Tiltaksøver/byggherre/virksomhet for tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningloven (pbl) og arbeidsmiljøloven (aml) § 19, 1 ledd
- Virksomhet for søknad etter aml § 19, 2 ledd

Søknaden gjelder			
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	35	645 + 1280	
	Adresse		Postnr.
	Frognerseterveien 44B		0776
			Poststed
			Oslo

Søknad som	
☐	byggherre
☒	virksomhet/arbeidsgiver

Arbeidsplasser	
☒ Eksisterende arbeidsplasser	☒ Framtidige arbeidsplasser
☒ Faste arbeidsplasser	☐ Midlertidige arbeidsplasser
Antall ansatte totalt	
14	
☐ Utleiebygg	Antall ansatte inkludert 2 leier

Arbeid og/eller prosesser	
Beskriv hvilken type arbeid og/eller prosesser (aktiviteter) som skal foregå i det ferdige bygget. (For bygg med mange aktiviteter, beskriv elle. Send gjerne eget vedlegg)	

Byggherreforskriften	
Byggherreforskriften gjelder sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplassen. Byggherren er ansvarlig for at forskriftens krav ivaretas og for at ivaretagelsen er dokumentert for Arbeidstilsynet ved tilsyn på bygge-/anleggsplassen.	
Ansvar for oppfølging av byggherreforskriften kan delegeres til prosjektleder ved skriftlig avtale med byggherren. Ansvar for gjennomføring av oppgaver gitt i byggherreforskriften kan overføres til HMS-koordinator ved skriftlig avtale med byggherren.	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Søknad om tillatelse til tiltak - NBR nr. 5174	L	1 -	
Beskrivelse av type arbeid og/eller prosesser	L	2 -	
Aktuelle arbeidsmiljøfaktorer - løsninger beskrevet og dokumentert	L	2 -	
Dokumentasjon på ansattes medvirkning (AMU), verneombud	L	3 -	
Dokumentasjon på arbeidsgivers medvirkning	L	3 -	
For utleiebygg; antall leietagere/virksomheter/navn	L	-	✓

Underskrifter			
Foretakets navn			
Davinas Barnehage ANS			
Postnr. poststed		Telefaks	
Frognerseterveien 44 B			
Organisasjonsnr.	Telefon	E-postadresse	
993 432 946	22 499422	gunnar.c.davinas.no	
Dato	Tiltakshever eller arbeidsgivers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
26/5 09	Gunnar TALEN	GUNNAR TALEN	



Davinas barnehage
Postboks 97 Slemdal
0710 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200401908-4

Saksbeh:
Randi E Kvande

Dato: 15.03.2007

Arkivkode:
323.5

DAVINAS BARNEHAGE - ENDRET GODKJENNING - MARS 2007.

Barnehagen ble i september 2004 godkjent med en utvidelse av barnehagen på 48 m².

Lokaler:

Barnehagen har en godkjenning fra Vinderen bydel med 91.5 m².
Det ble foretatt en utbygging i 2004, og det ble da godkjent 48 m² i nytt tilbygg.
Godkjenningen var da 139.5 m² netto leke og oppholdsareal for barn.

Tillegg:

En del av tilbygget ble ikke søkt godkjent i netto leke areal, da det skulle brukes av familien som gjesterom. Dette er nå endret, slik at eier ønsker også dette rom innlemmet i barnehagen.

Det ble foretatt en oppmåling, da det er skap og hyller langs veggene.

Det nye rommet ble målt til 11.5 m² netto.

Utelekeplassen:

Barnehagens eier har to tomter, slik at barnehagen har tilgang til nabotomt ved utelek.

Bemanning:

Lov om barnehager fastsetter i §§ 17 og 18 at det skal være styrer og pedagogisk leder som har utdanning som førskolelærer.

I forskriften til loven står det blant annet i § 1, *Norm for pedagogisk bemanning følgende: Det skal være minimum en pedagogisk leder per 14-18 barn når barna er over tre år, og en pedagogisk leder per 7-9 barn når barna er under tre år og daglig oppholdstid er over seks timer.*

Forskrift om miljørettet helsevern i barnehage og skole.

Barnehagen har slik godkjenning fra 2004.

DÅRLIG ORIGINAL



Bydel Vestre Aker
Bydelsadministrasjonen

Bankgiro: 6004 06 24093
Orgnr.: 970145311

Besøksadresse:
Sørkedalsveien 148

Postadresse:
Sørkedalsveien 148
0754 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 47 60 01
E-post:
postmottak@bva.oslo.kommune.no

Vedtak:

I følge lov om barnehager § 10 skal kommunen avgjøre søknad om godkjenning etter en vurdering av barnehagens egnethet i forhold til formål og innhold. jfr. §§1 og 2.
Kommunen kan ved godkjenningen sette vilkår for driften med hensyn til antall barn, barnas alder og oppholdstid.

Følgende arealer godkjennes:

Sokkeletasjen av hus: 91,5 m², godkjent av Vinderen bydel.

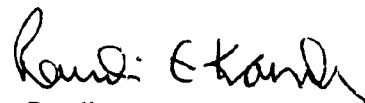
Nybygg 48 m² + 11,5 m²

Til sammen 151 m² netto leke og oppholdsareal.

Barnehagens eier må se til at barnehagen drives innenfor dagens lov og regelverk, som f.eks forskrift om miljørettet helsevern i barnehage og skole, arbeidsmiljølov, bygningslov og lignende

Med hilsen


Sigrid Skrolsvik
seksjonsleder


Randi E Kvan
spesialkonsulent

DÅRLIG ORIGINAL

Siggen

Fra: Baard Steffens [baard@steffens.com]

Sendt: 28. mai 2009 11:53

Til: bernt@byggfornyelse.no

Kopi: Siggen

Emne: Fgt 5 - Avfallsplan mottatt i går

Hei, merk at vi har endret selskapsform og navn til: Falbesgate 5 DA og mitt tfnr er: 9202 2210. (to tall er snaudd)

Mvh

Baard

159641
 FORSLAG
 VAR REF
 200702756

Byggnadsrådets förslag:
 S-4224 (S-306)
 S-reg 061



Plan- och
 byggnadsnämnden



Byggnadsrådets förslag

Varuslag

Byggnadsrådets förslag

Varuslag

Översikt över området för
 planläggning



BRUKSENDRING S-4224

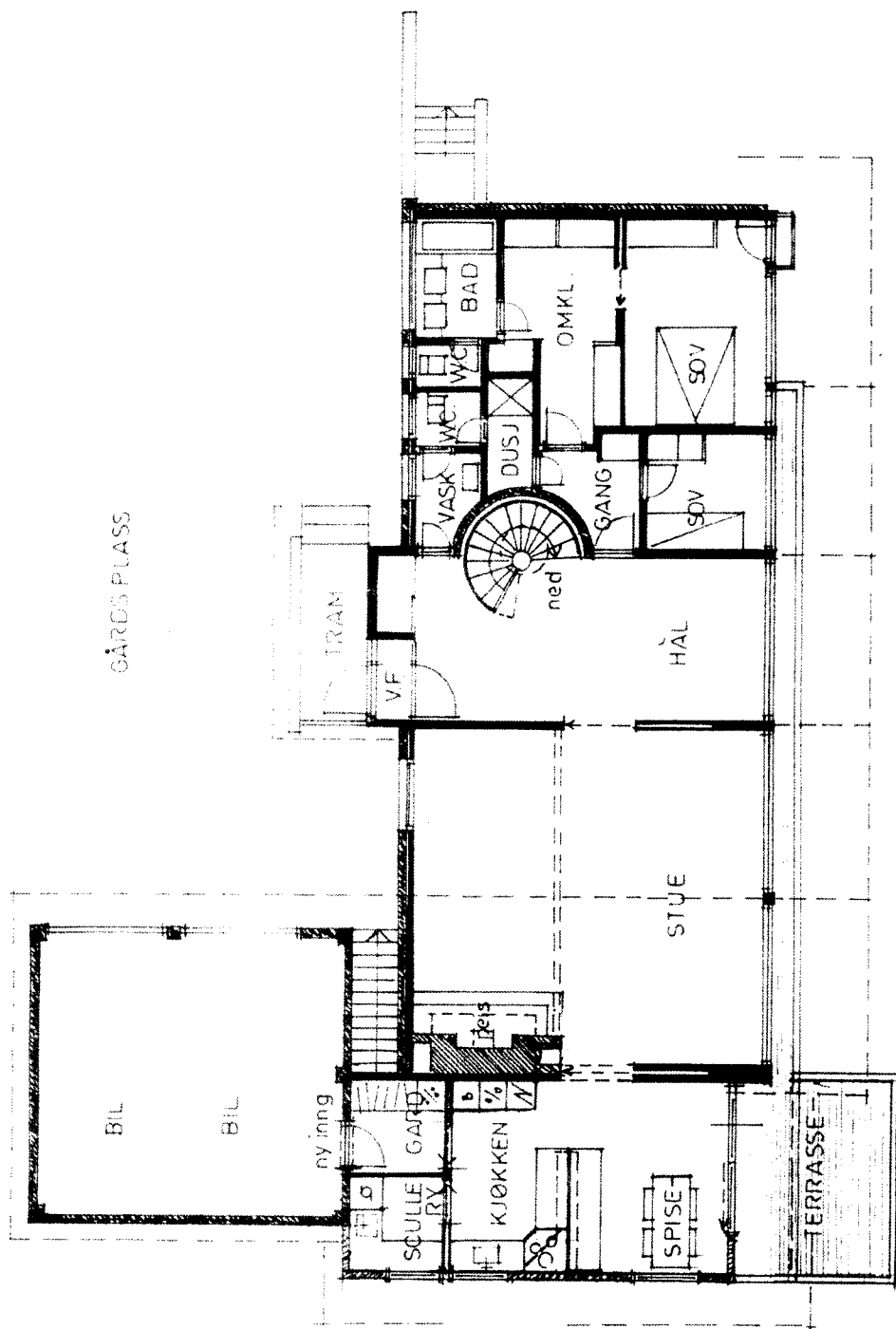
Varuslag

D 1

Byggnadsrådets förslag

Byggnadsrådets förslag

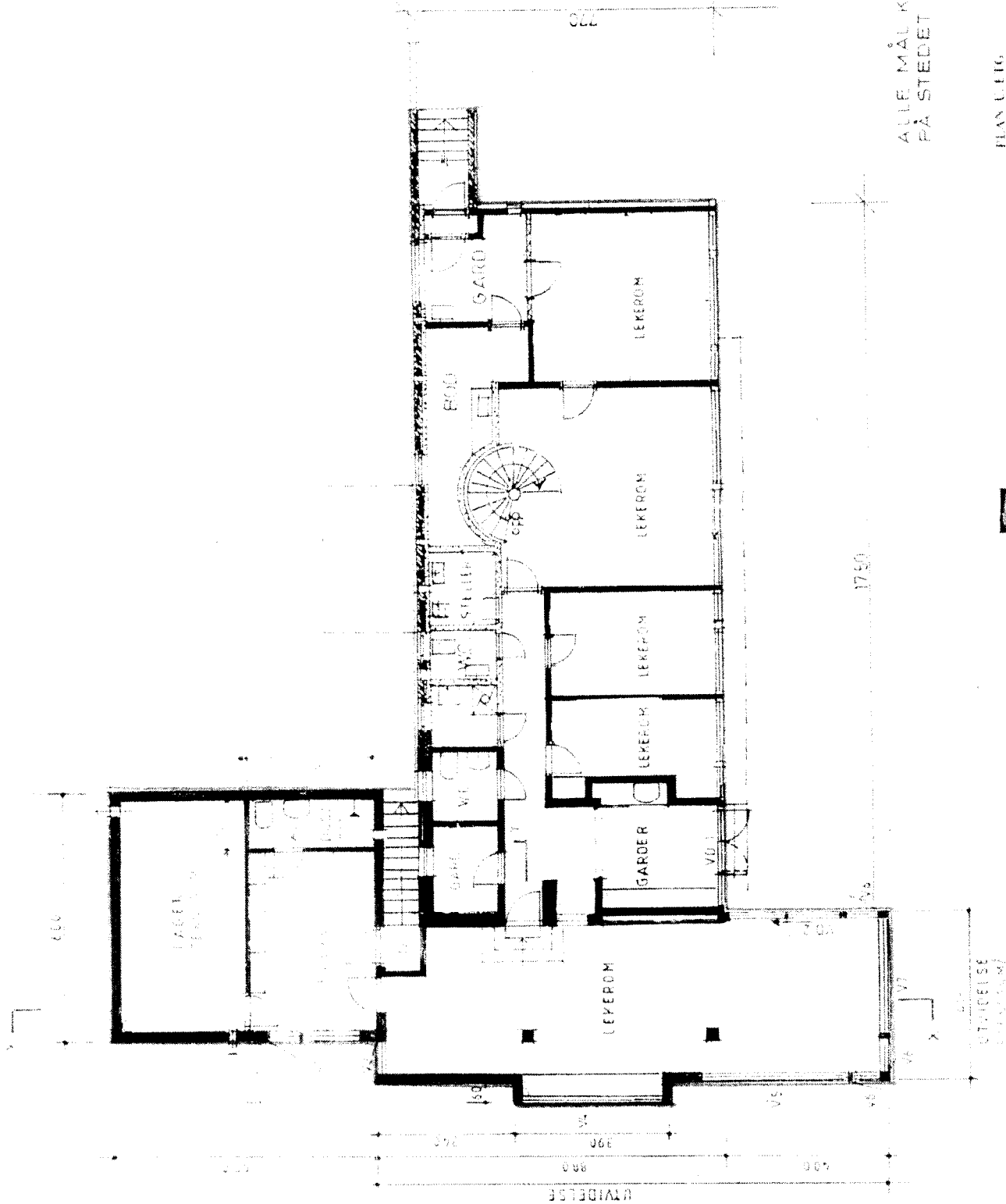
Byggnadsrådets förslag



2

EKSISTERENDE

ENEBOULIGEN til fam. TALEN, FROGNERSETER VN. 44
gnr 35 bnr 55
PLAN 1 ETG 1:100



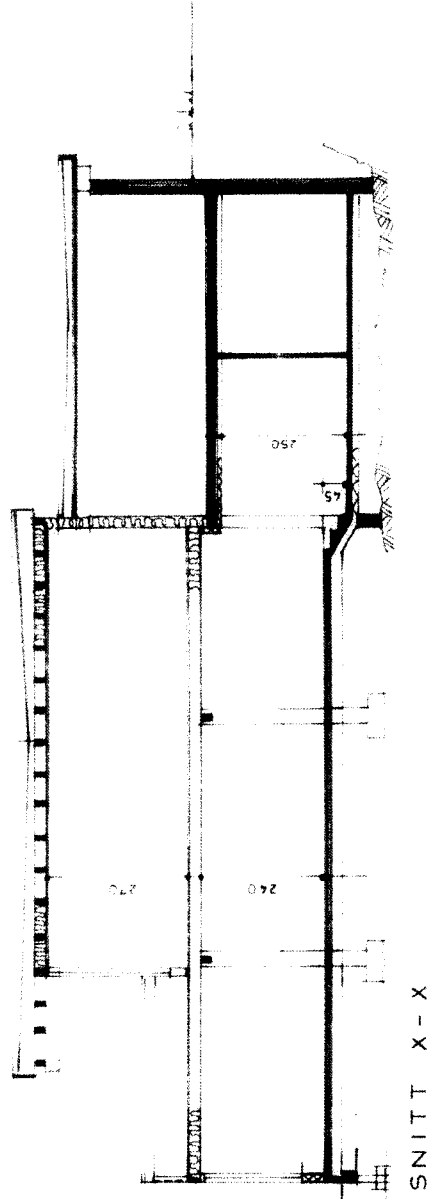
ALLE MÅL KONTROLLERES
PÅ STEDET

PROSJEKTERING

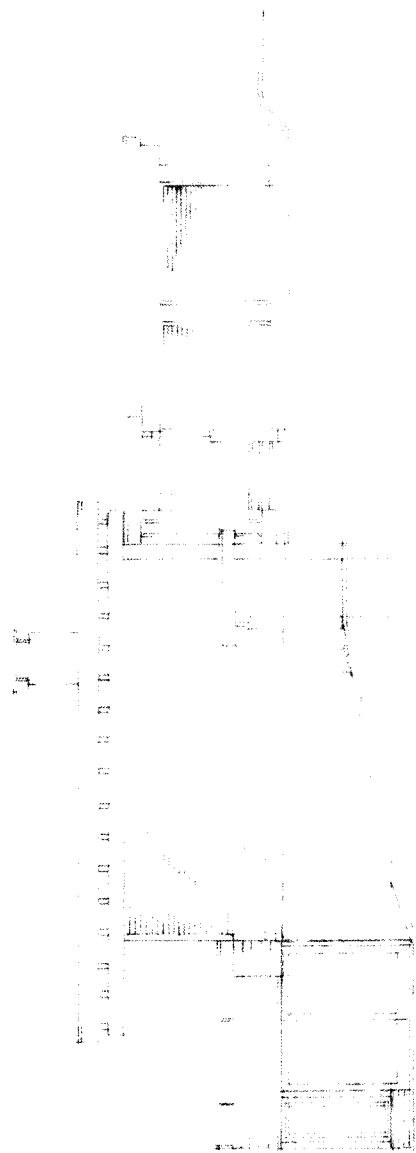
PLAN 0.116
HILBYGG - GJENNREDDNING
FROGNERSLETTEREN 448

MÅL 1:100
OSLO 15.09.94
TEGNENR. 01
GBNR. 32.045

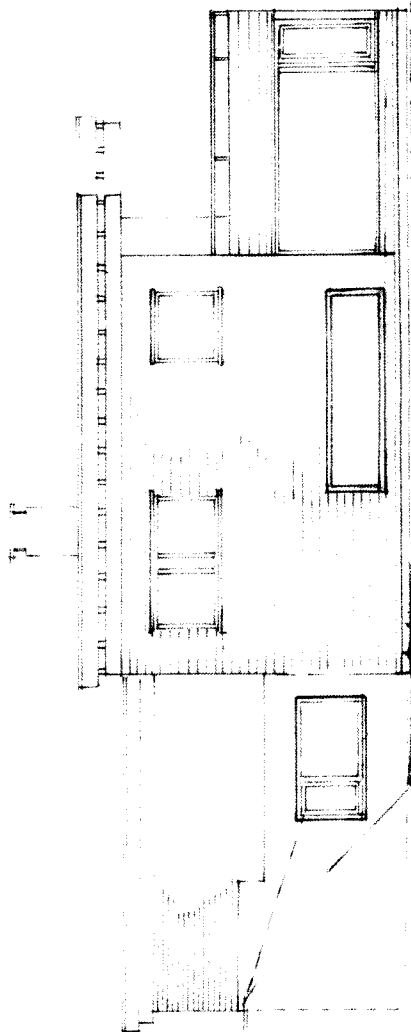
F. R. A. N. A. K. K. T. T. K. T. K. A. S.
MARKEDSVEN 87-04010510 - 12204002 - 12204003



SNITT X-X
 TILBYGG. OMINNRODNING.
 PROGNOSTISERT 1948
 MÅL 1:100
 OSLO 15.01.04
 TILGNS NR 06
 GBNR 35 645
 P. R. A. N. A. R. K. I. E. K. I. E. R. A. N.
 MARDALSN. 87 0461 OSLO 122041012 122041013



SYD - ØST



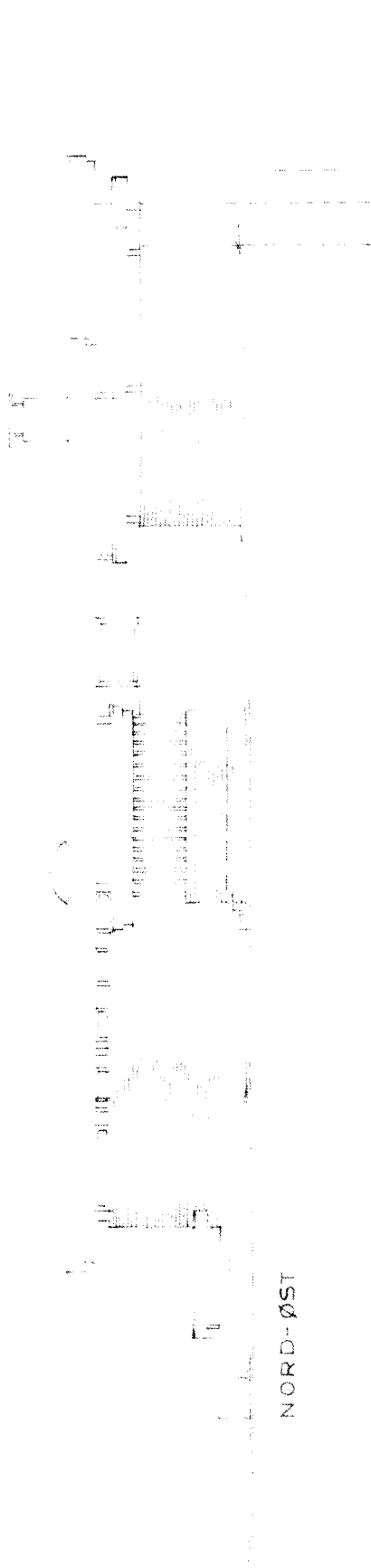
NORD - VEST

04/05-04
27/05-04
RETTE

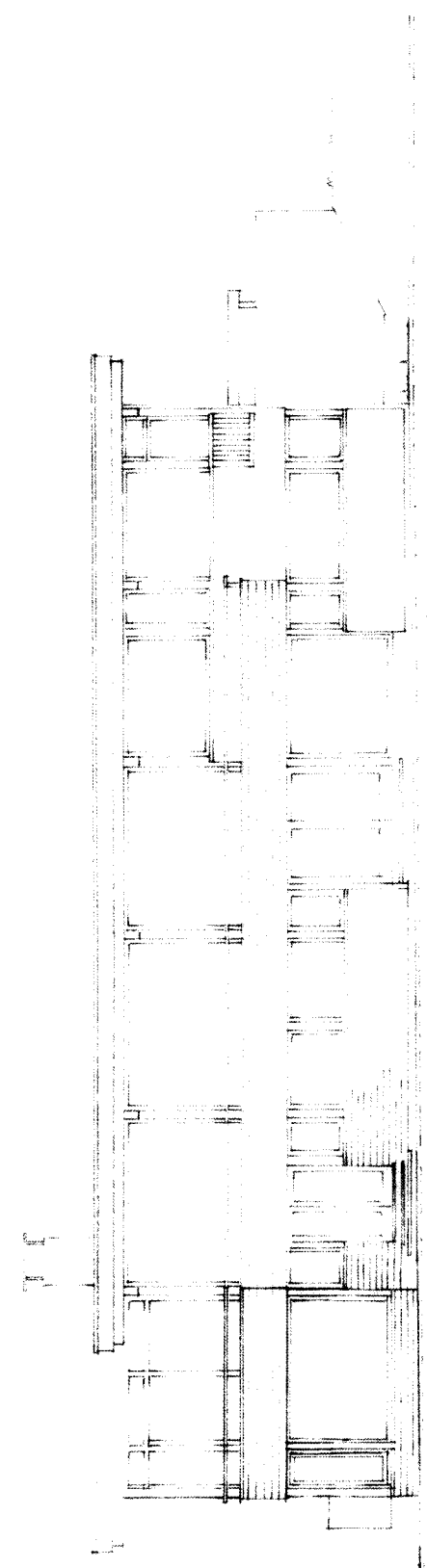
FASADE SYDØST - NORDVÆST
TILBYGG - OMINNREDNING
FROGNERNSTIEREN 40B

MAL 1:100
OSLO 15.01.04
TEGN NR 01
GBNR 35 645

P R A N A R K T E K N I S K
MARIDALSVEI 87 0461 OSLO - T22041012 - F22041013



NORD-ØST



SYD-VEST

EKST. TERRENG
 FREMT

04/07/04
 12/05/04
 RETTE

FASADE SYD-VEST - NORD-ØST
 BYGG. - OMSTRUKTURERING
 TROGNSTRUKTUREN 4B
 MAL. 1-100
 OSLO 1501 04
 TEGN. NR. 05
 GBNR. 35 645

P R A N A R K T E F K T F R A S
 MARIDALSVEI 87 0461 OSLO T 22041012 F 22041013

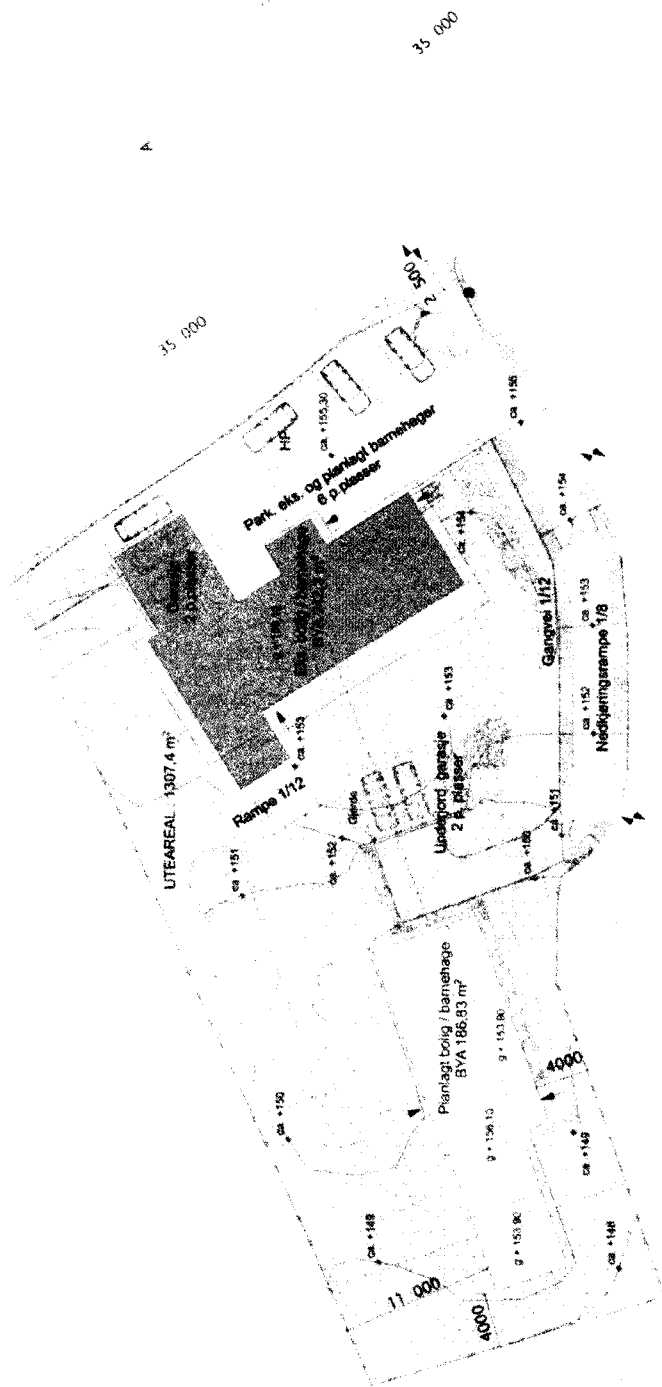
UTEAREAL

PLANLAGT BOLIGBARNEHAGE

EKS BOLIGBARNEHAGE

VEI OG PARKERINGSAREAL

NORD



logg

Boligbarnehage Frognersletten 44B Grn:8m 35.645 1 500

ILLUSTRASJONSPLAN 29.02.08 FXP

200620 200620 001

Davinas Barnehage ANS
v/ Gunnar F Talén
Frognersterveien 44 B
0776 Oslo

KOPI

**BEHANDLING AV SØKNAD OM SAMTYKKE ETTER ARBEIDSMILJØLOVEN § 18-9
SAMTYKKE - Frognersterveien 44 B - - Gunnar F Talen - Bruksendring**

Vi viser til søknad av 28.05.09 om samtykke etter arbeidsmiljøloven § 18-9.

Vi viser videre til vårt brev av 26.06.09 med krav om innbetaling av gebyr og manglende opplysninger. Gebyret er registrert mottatt. Tilleggsopplysninger er mottatt 29.06.09

Arbeidstilsynet har ingen merknader, og med hjemmel i arbeidsmiljøloven § 18-9 gir vi samtykke til planene.

Dokumentene beholdes her. Vedlagt returneres tegninger påført vårt saksnr. De stemplede tegningene skal oppbevares og kunne framlegges for Arbeidstilsynet ved inspeksjon.

Vi ber om at det henvises til vår referanse ved senere kontakt/ korrespondanse i denne saken. Mer om arbeidsmiljø og aktuelle regler finnes på: www.arbeidstilsynet.no eller www.regelhjelp.no.

Vedtaket kan påklages etter reglene i forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra mottak av dette brevet. Direktoratet for arbeidstilsynet er klageinstans. Klagen skal sendes Arbeidstilsynet Oslo. For nærmere fremgangsmåte ved klage vises til vedlagte orientering.

Med hilsen
Arbeidstilsynet Oslo

Erik Beck
avdelingsleder
(sign.)

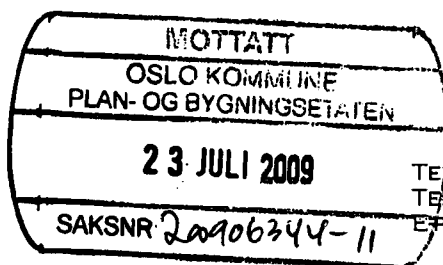
Tahereh Talebi
seniorinspektør
(sign.)

Dette brevet er godkjent elektronisk i Arbeidstilsynet og har derfor ingen signatur.

Kopi: Pran Arkitekter AS: Maridalsvn. 87, 0461 Oslo
Ansattes representant Line Cecilie Jerner: Frognersterveien 44 B, 0776 Oslo

Vedlegg: Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak
Tegninger

GUNNAR TALÉN
FROGNERSETERVEIEN 44 B
POSTBOKS 97 SLEMDAL
0710 OSLO



TELEFON
TELEFAKS
EPOST

22 49 94 22
22 49 36 35
GTALEN@ONLINE.NO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 21.7. 2009

Deres ref.: 200906344-8 Saksbehandler Hans Vidar Olsen

FROGNERSETERVEIEN 44B - GNR 35 BNR 645

Jeg viser til Deres brev av 7. juli 2009.

Vedlagt følger uttalelse fra Bydel Vestre Aker.

Jeg har tatt kontakt med brannteknisk konsulent som vil foreta befarings denne uken slik at søknad for dette ansvarsområdet så kan sendes inn.

Med hilsen



Gunnar Talén

Kopi: Pran Arkitekter AS: ark.pran@online.no



Oslo kommune
Bydel Vestre Aker

Davinas barnehage
Postboks 97 Slemndal
0710 OSLO

Dato: 08.07.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

200401908-5

Randi E Kvande,

323.5

DAVINAS BARNEHAGE - UTTALELSE I FORBINDELSE MED GODKJENNINGEN.

Vedlagt følger Bydel Vestre Akers siste godkjenning av 2007 for Davinas barnehage. Eier ba dengang om ny godkjenning etter at ytterligere ett rom i de nye lokalene skulle godkjennes til barnehagebruk.

Netto leke og oppholdsareal inne:

Barnehagen har et samlet areal på 151 m². Barnehagens vedtekter skal gi opplysninger om areal pr barn. Lov om barnehager anbefaler at netto leke og oppholdsareal inne er henholdsvis 4.5 m² og ca 1/3 mer for barn under 3 år. Bydel Vestre Aker bruker i kommunale barnehager henholdsvis 3.5 m² og 4.5 m² for barn over og under 3 år, og ber om at private ikke går under kommunens norm.

Antall barn over og under 3 år avgjør hvor mange barn totalt som kan benytte barnehagen.

Areal ute:

I vår godkjenning av 15.03 2007 har vi konkludert med at barnehagens barn også har adgang til nabotomt som har samme eier. Vi har ansett at dette er tilstrekkelig areal til utelek.

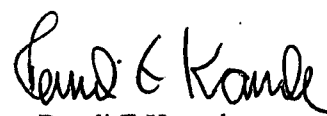
Konklusjon:

Davinas barnehage er godkjent med totalt 151 m² netto leke og oppholdsareal. Husets sokkeletasje som var den opprinnelige barnehagen, er ikke oppmålt da den delen ble godkjent av tidligere Vinderen bydel.

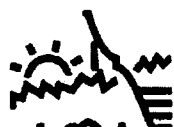
Eier av Davinas barnehage skal gi tilbud om plass i barnehagen ut fra barns alder og ha bemanning etter lov om barnehager. Antall barn vil variere fra år til år, men ikke ut over de 151 m² som barnehagen har en godkjenning for.

Med hilsen


Sigrød Skrolsvik
seksjonsleder


Randi E Kvande
spesialkonsulent

Vedlegg: Barnehagens godkjenning av 15.03 2007



Bydel Vestre Aker
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Sørkedalsveien 148

Postadresse:
Sørkedalsveien 148
0754 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 47 60 01
E-post:
postmottak@bva.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6004 06 24093
Orgnr.: 970145311



Oslo kommune
Bydel Vestre Aker

Davinas barnehage
Postboks 97 Slemdal
0710 OSLO

Dato: 15.03.2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

200401908-4

Randi E Kvande,

323.5

DAVINAS BARNEHAGE - ENDRET GODKJENNING - MARS 2007.

Barnehagen ble i september 2004 godkjent med en utvidelse av barnehagen på 48 m².

Lokaler:

Barnehagen har en godkjenning fra Vinderen bydel med 91.5 m².
Det ble foretatt en utbygging i 2004, og det ble da godkjent 48 m² i nytt tilbygg.
Godkjenningen var da 139.5 m² netto leke og oppholdsareal for barn.

Tillegg:

En del av tilbygget ble ikke søkt godkjent i netto leke areal, da det skulle brukes av familien som gjesterom. Dette er nå endret, slik at eier ønsker også dette rom innlemmet i barnehagen.

Det ble foretatt en oppmåling, da det er skap og hyller langs veggene.
Det nye rommet ble målt til 11.5 m² netto.

Utelekeplassen:

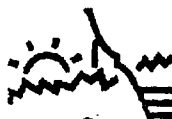
Barnehagens eier har to tomter, slik at barnehagen har tilgang til nabotomt ved utelek.

Bemannning.

Lov om barnehager fastsetter i §§ 17 og 18 at det skal være styrer og pedagogisk leder som har utdanning som førskolelærer.
I forskriften til loven står det blant annet i § 1, *Norm for pedagogisk bemanning følgende:*
Det skal være minimum en pedagogisk leder per 14-18 barn når barna er over tre år, og en pedagogisk leder per 7-9 barn når barna er under tre år og daglig oppholdstid er over seks timer.

Forskrift om miljørettet helsevern i barnehage og skole.

Barnehagen har slik godkjenning fra 2004.



Bydel Vestre Aker
Bydelsadministrasjonen

Bankgiro: 6004 06 24093
Orgnr: 970145311

Besøksadresse:
Sørkedalsveien 148

Postadresse:
Sørkedalsveien 148
0754 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 47 60 01
E-post:
postmottak@bva.oslo.kommune.no

Vedtak:

I følge lov om barnehager § 10 skal kommunen avgjøre søknad om godkjenning etter en vurdering av barnehagens egnethet i forhold til formål og innhold, jfr. §§ 1 og 2.

Kommunen kan ved godkjenningen sette vilkår for driften med hensyn til antall barn, barnas alder og oppholdstid.

Følgende arealer godkjennes:

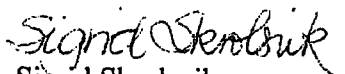
Sokkeletasjen av hus: 91.5 m^2 , godkjent av Vinderen bydel.

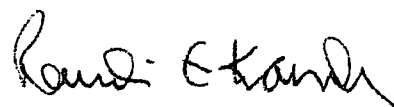
Nybygg $48 \text{ m}^2 + 11.5 \text{ m}^2$

Til sammen 151 m^2 netto leke og oppholdsareal.

Barnehagens eier må se til at barnehagen drives innenfor dagens lov og regelverk, som f.eks forskrift om miljørettet helsevern i barnehage og skole, arbeidsmiljølov, bygningslov og lignende

Med hilsen


Sigrid Skrolsvik
seksjonsleder


Randi E Kvande
spesialkonsulent



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pran Arkitekter AS
Maridalsveien 87
0461 OSLO
ark.pran@online.no

Dato: 03 SEPT. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200906344-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Vidar Olsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: FROGNERSETERVEIEN 44B Eiendom: 35/645/0/0
Tiltakshaver: Gunnar F. Talén Adresse: Frognersesterveien 44 B, 0776 OSLO
Søker: Pran Arkitekter AS Adresse: Maridalsveien 87, 0461 OSLO
Tiltakstype: Barnehage/-park/fritidshjem Tiltaksart: Bruksendring

**AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR UTVIDELSE AV
BARNEHAGEN - FROGNERSETERVEIEN 44 B**

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Søknaden avslås i medhold av gjeldende reguleringsplan med bestemmelser.

Søknaden omfatter utvidelse/bruksendring for antall barn i barnehagen fra 30 til 42 i underetasjen i eksisterende bygning.

Det er søkt dispensasjons fra gjeldende regulering vedrørende økning av antall plasser/barn fra 30 til 42.

Det foreligger protester til søknaden.

Eiendommen er regulert til småhusbebyggelse i S- 4220, vedtatt 15.03.2006. Eiendommen har tidligere blitt godkjent for barnehage med inntil 26 barn. Omsøkte dispensasjon er en så vesentlig økning av bruken at den ikke kan godkjennes uten forutgående ny reguleringsplan.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Det vises til Deres søknad om tillatelse i ett trinn datert 28.05.2009, med tilleggs dokumentasjon.

Søknaden:

Søknaden omfatter utvidelse/bruksendring for antall barn i barnehagen fra 30 til 42 i underetasjen i eksisterende bygning.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Spesielle forhold:

Det har fremkommet i andre saker Plan- og bygningsetaten har til behandling at Davinas barnehage har drevet med opptil 42 barn. Dette forholdet er det nå pågående arbeid for å få rettet opp i, med blant annet pågående reguleringsarbeid.

I sak 200402703 er manglende dokumentasjon i forbindelse med bruk/ferdigattest på bruksendring med mer rettet opp.

I ferdigattesten i den saken er det presisert at den barnehagen har gyldig tillatelse for inntil 26 barn og at tidligere midlertidig dispensasjon for ytterligere 8 barn/plasser hadde en varighet på tre år, og ikke lenger er gyldig.

I denne saken er det omsøkt økning av antall barn fra 30 til 42. I henhold til tidligere gitte tillatelser har barnehagen kun tillatelse til drift for inntil 26 barn/plasser.

Den pågående reguleringsaken skal i løpet av kort tid skal sendes over til politiskbehandling.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i S-4220, reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006.

Protester/bemerkninger:

Vodal Zimmermann & Co AS på vegne av Thomas Talen, datert 20.05.09, protesterer på utvidelse av barnehagen både i pågående reguleringsak og byggesaken. Primært ønsker de at omreguleringen begrenses til opprinnelig godkjente antall plasser, og subsidiært at det begrenses til 42 barn som er det antallet som barnhagen har i dag. Ved en eventuell omregulering vil de på det sterkeste motsette seg en ytterligere utvidelse. I tillegg er det påpekt forhold som berører behandlingen av pågående reguleringsak.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Denne søknaden har som formål å fremskaffe manglende dokumentasjon på drift for 42 barn. En eventuell utvidelse vil bli vurdert av planmyndighetene i pågående reguleringsak.

Uttalelser fra annen myndighet:

Bydelen Vestre Aker, datert 08.07.2009, har i uttalelse til saken redegjort for hvilke arealkrav de stiller. Davinas barnehage er godkjent med totalt 151 m² netto leke og oppholdsareal. Bydelen påpeker at barnehagen skal gi tilbud om plass ut fra barnas alder og ha bemanning etter lov om barnehager. Antall barn vil variere fra år til år, avhengig av alders sammensetningen, men ikke ut over de begrensningene som 151 m² som barnehage har godkjenning for fra Bydel Vestre Aker.

Arbeidstilsynet, datert 07.07.2009, har samtykket til planene.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Bydelen Vestre Aker godkjenner barnehager med bakgrunn i annet lovverk enn det Plan- og bygningsetaten gjør. Uttalelsen fra Bydelen Vestre Aker tallfester ikke antall plasser/barn men påpeker hvilke arealkrav bydelen legger til grunn for sitt vedtak. I siste del av vedtaket til Bydel Vestre Aker er det påpekt at barnehagens eier må se til at barnehagen drives innenfor dagens lov og regelverk, herunder er også bygningsloven nevnt.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge

spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra S-4220, vedrørende reguleringsformål.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å beholde store deler av ytre by som småhusområder. En dispensasjon for bruksendring til barnehagedrift uten forutgående planbehandling hvor området/stedets egnethet er tilstrekkelig belyst kan ikke Plan- og bygningsetaten tillate. Omsøkte økningen av barnehagen fra 26 som det er gitt tillatelse til i dag og opp til 42 må anses som en vesentlig økning.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det er fra nabo/protesterende part påpekt flere forhold som berører reguleringssaken, disse er ikke behandlet i denne saken.

Plan- og bygningsetaten har i vedtak datert 05.05.2004 gitt en midlertidig dispensasjon for økning med 8 plasser, fra 26 til 34, denne hadde en varighet i tre år i påvente av omregulering. Det ble først i mars 2007 sendt inn planinitiativ på eiendommen, og først nå etter to og ett halvt år er saken klar for oversendelse til politisk behandling.

På grunn av snarlig oversendelse av pågående planarbeid til politisk behandling, samt forholdsmessig nylig vedtatt regulering på eiendommen kan ikke Plan- og bygningsetaten godkjenne omsøkte dispensasjon for økning av antall barn/plasser fra 26 til 42. Økningen må anses som så vesentlig at den betinger en ny regulering.

En eventuell dispensasjon i denne saken vil kunne oppfattes som om etaten forskutterer behandlingen av reguleringssaken.

Plan- og bygningsetaten og forslagstiller i plansaken er heller ikke helt omforent, og reguleringsforslaget vil bli sendt over med to alternativer.

Innsendt redegjørelse vedrørende brannsikkerheten/avviket fra teknisk forskrift anses som tilstrekkelig belyst som beskrevet i rapport fra BA8 Rådgivende Ingeniører as, datert 27.07.2009. Denne rapporten forutsette at det installeres tilstrekkelig antall brannvarslere i boligdelen som seriekobles med barnehagen og at disse har direkte varsling til vaktelskap.

Eventuell ny søknad:

Når pågående reguleringsplan er behandlet politisk kan det sendes inn ny søknad. En ny søknad må være i henhold til vedtatt regulering på eiendommen. Det kan ikke påregnes at det gis dispensasjon på nylige vedtatte reguleringer. Eventuelle nye søknader må forholde seg til ny Plan- og bygningslov.

Varsel om pålegg og vedtak om tvangsmulkt:

I henhold til forvaltningslovens, FVL § 16 varsles det om at pålegg om at Davinas barnehage ikke tillates drevet med mer en maks 26 barn i medhold av plan- og bygningslovens § 113 vil bli vurdert dersom det ulovlige forhold vedvarer ut over 01.10.2009.

Det gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et eventuelt vedtak om pålegg, uten ytterligere varsel vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 116 a. Tvangsmulkten vil da løpe fra fristoversittelsen for pålegget.

Det gis anledning til uttalelse innen ovennevnte frist.

Gebyr:

Faktura på avslagsgebyr er tilsendt i hht gebyrregulativet.

Klageadgang:

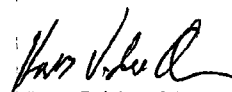
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4, Barnehage

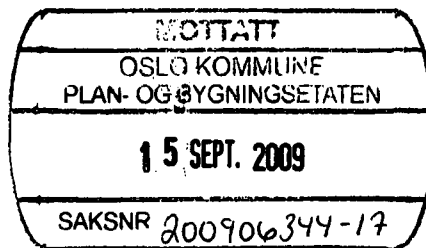
for 
Sigmund Omang
enhetsleder


Hans Vidar Olsen
saksbehandler

Kopi til:

Gunnar F. Talén, Frognersterveien 44 B, 0776 OSLO, post@legaltrans.no med faktura
Bydel Vestre Aker, Sørkedalsveien 148, 0754 OSLO, postmottak@bva.oslo.kommune.no

Plan- og Bygningsetaten
Pb 364 Sentrum
0102 Oslo



Oslo, 14. september 2009
1053310-2

DERES REF. (SAKSNR.) 200906344

**KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR
UTVIDELSE AV BARNEHAGEN – FROGNERSETERVEIEN 44B**

Vi representerer tiltakshaver Gunnar F. Talén/Davinas Barnehave ("Barnehaven")

Det klages med dette på ovennevnte vedtak og det anmodes om at klagen gis oppsettende virkning. Vedtaket ble mottatt den 4. september 2009. Klagen er således rettidig. Klageorgan er Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Klagen sendes Plan- og Bygningsetaten som rette adressat.

Innledningsvis presiseres at Barnehaven ved ansvarlig søker Planconsult AS v/Rolf Simonsen, er i dialog med kommunen ved Linda Emilie Wernberg, Avdeling for områdeutvikling, vedrørende omreguleringssaken og så vel Barnehaven som ansvarlig søker har tro på at man vil komme frem til en snarlig løsning på omreguleringssaken som skal opp til politisk behandling i disse dager. Da tiden er i ferd med å renne ut i forhold til klagefristen ser man seg likevel nødt til å rette en formell klage mot vedtaket om avslag på dispensasjonssøknaden. I tillegg kommer at Barnehaven er gitt en uforholdsmessig kort frist til å innrette seg etter avslaget.

Det er søkt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 hvor det er sagt at det kan gis dispensasjon når "særlige grunner" foreligger. Vurderingen av om det foreligger slike særlige grunner skal baseres på en konkret vurdering og saklig behandling ut ifra søknaden som foreligger. Vurderingen må ta utgangspunkt i den bestemmelsen det eventuelt skal dispenseres fra og begrenses av vanlige forvaltningsrettslige prinsipper om likhet og rimelighet.

I dette tilfellet er "bestemmelsen det eventuelt skal dispenseres fra" den gjeldende reguleringsplan. Som påpekt innledningsvis er gjeldende eiendom under omregulering og omreguleringsprosessen forventes ferdigstilt med det aller første. Dispensasjonssøknaden gjelder således kun frem til eiendommen er omregulert og den nye reguleringsplanen er vedtatt. Rimelighetshensyn tilsier at det gis dispensasjon frem til reguleringsaken er ferdigbehandlet. Dette er også forutsatt av Plan- og bygningsetaten selv. I brev fra Plan- og bygningsetaten datert 11.11.2008, som er svar på en henvendelse fra Byrådsavdeling for byutvikling, er det sagt at "Under forutsetning av at barnehagen drives i henhold til gitte tillatelser, vil en midlertidig dispensasjon fra reguleringsformålet, frem til ny reguleringsplan er vedtatt, påregnes".

Bilag 1: Brev av 11.11.2008 fra PBE til Byrådsavdeling for byutvikling.

Det gjøres gjeldende at vedtaket innebærer et grovt urimelig resultat for Barnehaven og ikke minst for de barn og foreldre som blir rammet av vedtaket.

Plan- og bygningsetaten har konkludert med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon og at det derfor ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7, uten å engang vurdere de faktiske konsekvenser av vedtaket.

I tillegg til de alvorlige konsekvenser vedtaket vil medføre for Barnehaven som må permittere ansatte dersom barneantallet reduseres er det åpenbart at det vil medføre alvorlige konsekvenser for uskyldige barn og deres foreldre som blir stående uten barnehaveplass midt i barnehageåret.

Dette virker sterkt urimelig, spesielt på bakgrunn av at Plan- og bygningsetaten i 2008 skriftlig ga uttrykk for at en midlertidig dispensasjon kunne påregnes.

Plan- og bygningsetatens eneste begrunnelse for avslaget synes å være at en eventuell dispensasjon vil kunne oppfattes som om etaten forskutterer behandlingen av reguleringssaken. Det gjøres for det første gjeldende at dette ikke er relevant i den vurderingen som skal foretas i henhold til plan- og bygningslovens § 7 og for det andre at den pågående reguleringssak heller tilsier at det skal gis dispensasjon frem til reguleringssaken er ferdigbehandlet. Til slutt nevnes igjen at dette er stikk i strid med det som ble sagt av Plan- og bygningsetaten selv i brevet av 11.11.2008.

I dette tilfellet er reguleringsplanen som det søkes dispensasjon fra under endring og det er nær sammenheng mellom reguleringssaken og dispensasjonssaken. Det fremstår derfor som urimelig at dispensasjon ikke skal gis til omreguleringssaken er endelig avgjort.

På den annen side har man altså de alvorlige konsekvensene det vil ha at Barnehaven får en frist på 26 dager for utestengelse av 16 barn fra barnehaveplass etter at barnehageåret er begynt. Dette fremstår ekstra urimelig med tanke på at Plan- og bygningsetaten hadde alle de fakta etaten bygger på klare allerede tidlig våren 2009. Når man også kan legge til grunn at reguleringsplanen skal behandles innen kort tid, men ikke nødvendigvis før 01.10.2009, er det vanskelig å forstå begrunnelsen for avslaget og hvorfor det er nødvendig med en så kort frist.

Det tas forbehold om å komme nærmere tilbake til de enkelte punkt i klagen. Vi håper på et positivt svar og en snarlig bekreftelse på anmodningen om oppsettende virkning.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET SELMER DA


Live S. Spandow
Advokat



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 11 NOV. 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200702756-47
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Linda Emilie Wernberg

Arkivkode: 512.1

FROGNERSETERVEIEN 44 B, SLEMDAL
SVAR PÅ BREV VEDRØRENDE FROGNERSETERVEIEN 44B

Plan- og bygningsetaten viser til brev fra byrådsavdeling for byutvikling datert 28.10.2008 hvor det spørres om mulighetene for å få dispensasjon fra gjeldende regulering for å kunne drive barnehage frem til ny regulering er vedtatt. Videre bes det om opplysninger om status og fremdrift for pågående reguleringsforslag.

Plan- og bygningsetaten er oppmerksom på at tillatelse med tidsbegrenset dispensasjon er utgått og at i henhold til de opplysninger etaten har drives barnehagen pr dags dato med et for høyt barneantall i forhold til de tillatelser etaten har gitt. Plan- og bygningsetaten har i midlertid frem til nå sett noe lempelig på situasjonen i og med at planprosessen er igangsatt. Under forutsetning av at barnehagen drives i henhold til gitte tillatelser vil en midlertidig dispensasjon fra reguleringsformålet, frem til ny reguleringsplan er vedtatt, påregnes.

Når det gjelder informasjon om status og fremdrift kan etaten opplyse at 04.05.2004 ble det gitt tillatelse til blant annet bruksendring av deler av underetasje og tilbygg i underetasje for å kunne utvide barnhagen i Frognersesterveien 44B fra 26 barn til 34 barn. Søknaden krevde dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål. Midlertidig dispensasjon ble gitt med en varighet på 3 år og med krav om at tomten ble omregulert til barnehageformål, eventuelt i kombinasjon med bolig. Etter de opplysninger etaten har fått drives barnehagen med 42 barn.

Prosessen med omregulering av tomten ble igangsatt ved innsendelse av planinitiativ til Plan- og bygningsetaten datert 08.03.2007, 2 måneder før tillatelsen for barnehagen utløp. Etatens tilbakemelding til planinitiativet ble gitt i oppstartsmøte 13.06.2007. Forslagsstiller protesterte på etatens tilbakemelding og etter ny behandling ble nytt oppstartsmøte avholdt 26.09.2007. I tilbakemeldingen ble det bedt om innsendelse av planskisse.

Planskissen ble mottatt 22.02.2008, denne var mangelfull og komplett planskisse ble mottatt 30.05.2008. Etatens tilbakemelding på skissen ble gitt i avklaringsmøte 17.09.2008.

Planforslaget er mottatt 16.10.2008. Planforslaget er mangelfullt og har ikke fulgt Plan- og bygningsetatens føringer. Orientering om manglene er sendt uke 45. Utleggelse til offentlig ettersyn er planlagt å skje i henhold til de lovpålagte fristene, det vil si 10 uker etter at komplett planforslag er mottatt.



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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

for Edina Midžić
Berit Skarholt
avdelingsdirektør

Sigmund Omang
Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006

Se endret reg. best. , Vedt. 17.11.2008 (V171108.doc). Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse

Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres. Videre skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelses plassering i forhold til andre strukturerende elementer som turdrag, bekkeløp og grøntdrag.

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer og disse skal binde området sammen.

Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Nye tiltak skal sikre kvalitet i utformingen både i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområdet og i selve det nye tiltaket.

Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha en størrelse / volum tilsvarende nærområdets eksisterende bebyggelse.

Nye bygninger, eller andre tiltak, skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet. I områder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal kravet til tilpasning til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknads- og meldepliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares.

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø,

skal ny og eksisterende bebyggelse gjennom plassering og utforming søkes integrert i en helhetlig utforming av eiendommen og nærområdet, jfr. særlig §§ 6 og 7.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant bekker, elver, dammer, tjern og vann ved normal vannstand. Den samme avstand gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på kartet.

I områder på Bygdøy, markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet.

I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttning

Maksimal grad av utnyttning og høyder kan bare tillates dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning.

Følgende høyder og utnyttelse kan tillates:

a): Inntil 24% bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og for visse områder på Bygdøy (markert B på plankartet) tillates bebygd areal (BYA) inntil 18%.

b): Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen.

c): Der dominerende gesims- og mønehøyder på bebyggelsen i nærområdet overstiger de angitte høyder angitt under b) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området. I slike tilfeller skal en ved fastsettelse av gesims- og mønehøyde ta hensyn til dominerende takform i nærområdet.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m² pr plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr. tiltak, dog minst én plass, skal ligge på terreng.

I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse.
- c. Minimum 50 m² per boenhet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse.
- d. Minimum 50 m² for sekundærleilighet.

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på tomter som skal fortettes. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes ikke i uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen.

Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelse

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor planområdet kan sendes inn til bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad skal inneholde:

- a) Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert

- b) Disponering av tomten til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon.
- c) Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d) Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer
- e) Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet.
- f) Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold
- g) Tiltakets plantegninger, snitt og fasader.
- h) Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

For fradeling av tomt, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006

Sigmy Volden, bsm



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Deres ref: 200703556

Vår ref (saksnr): 200906344-16
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Britt Eikholt

Dato: 17 SEPT. 2009

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERSETERVEIEN 44B	Eiendom:	35/645/0/0
Tiltakshaver:	Gunnar F. Talén	Adresse:	Frognerseterveien 44 B, 0776 OSLO
Søker:	Pran Arkitekter AS	Adresse:	Maridalsveien 87, 0461 OSLO
Tiltakstype:	Barnehage/-park/fritidshjem	Tiltaksart:	Bruksendring

**VEDRØRENDE MIDLERTIDIG DISPENSASJON -
FROGNERSETERVEIEN 44 B**

Det vises til brev fra byrådsavdelingen vedrørende avslag på søknad om dispensasjon, datert 10.09.2009.

- Opprinnelig barnehage på denne eiendommen ble godkjent for 26 barn i 1991.
- 05.05.2004 ble det gitt midlertidig dispensasjon i inntil 3 år for å kunne ta inn inntil 8 barn i tillegg slik at det til sammen ble 34 barn. Dispensasjonen ble gitt under forutsetning av at det skulle sendes inn planforslag til omregulering av eiendommen.
- Først 21.02.2007, bare litt over to måneder før 3-årsfristen for dispensasjonen utløp kom det inn planinitiativ for eiendommen med forslag om omregulering til barnehage- og boligformål. I søknaden var det angitt at antallet barn skulle økes med 10, fra 40 barn i eksisterende barnehage til 50 barn, altså 6 barn flere enn godkjent i tidligere vedtak. Dette planinitiativet ble trukket av forslagsstiller.
- Noen dager senere, 06.03.2007, innkom et nytt planinitiativ hvor det var angitt at antallet barn skulle økes fra 43 til 58 barn, 9 barn flere enn vedtatt.
- Søknad om midlertidig dispensasjon for utvidelse/bruksendring for økning fra 30-42 barn kom inn 04.06.2009. Avslag på søknaden ble gitt 03.09.09.
- Plan- og bygningsetaten har i flere brev og vedtak påpekt hvor mange barn barnehagen har tillatelse til å ha.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dispensasjonen for å kunne drive med flere enn 26 barn gikk ut 05.05.2007. I ettertid er det derfor drevet ulovlig med 16-17 barn mer enn det barnehagen er godkjent for. (Når det gjelder antall barn i eksisterende barnehage er dette litt uklart da det i de forskjellige søknadene er oppgitt ulike tall.).

Tiltakshaver bør dessuten i lengre tid ha vært klar over at barnehagen ikke har hatt tillatelse til å kunne drive med flere enn 26 barn etter 05.05.2007, og reduksjon av antall barn og ansatte kunne gradvis vært trappet ned på et tidligere tidspunkt. Det gjøres dessuten oppmerksom på at det først er innsendt anmodning om brukstillatelse eller ferdigattest i sakene etter påminnelse fra Plan- og bygningsetaten. Dette skal alltid foreligge før tiltaket tas i bruk til omsøkte/godkjente formål.

Det minnes om at den reelle økningen i antall barn er 16-17 i forhold til de 26 som barnehagen opprinnelig ble godkjent for. Dette vil kunne ha stor innvirkning på miljøet for omkringliggende bebyggelse, som i hovedsak består av eneboliger og at det, etter etatens mening, bare kan godkjennes etter forutgående politisk behandling. Det foreligger også protest til dispensasjonssøknaden.

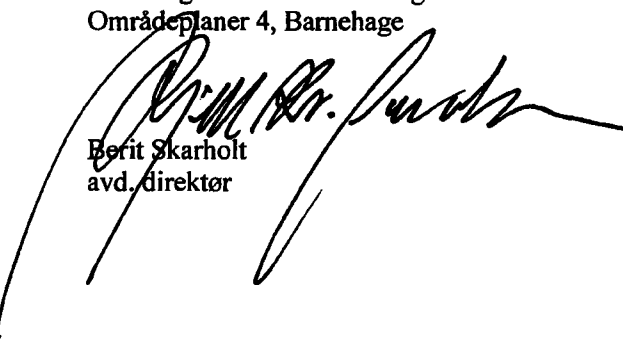
Det er innkommet klage fra tiltakshavers advokat over avslaget. Denne vil bli behandlet på vanlig måte og bli prioritert.

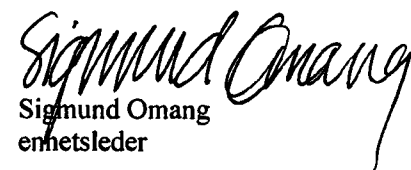
Saken vedrørende omregulering er oversendt Byrådsavdelingen for videre politisk behandling. Det foreligger bemerkning fra nabo også til reguleringsforslaget. Plan- og bygningsetaten har fremmet eget alternativ i plansaken.

Under henvisning til ovennevnte, samt etter en nøye vurdering av konsekvensene for omgivelsene ved drift av en så stor barnehage på en boligregulert eiendom, finner ikke Plan- og bygningsetaten å kunne forskuttere den politiske avgjørelsen i denne saken. Etaten finner det ikke riktig å gi dispensasjon i en sak hvor tiltakshaver, over så lang tid, ikke har fulgt opp tidligere frister og krav og gjør oppmerksom på at en eventuell godkjennelse vil kunne skape presedens for andre tilsvarende saker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4, Barnehage

Før

Berit Skarholt
avd. direktør


Sigmund Omang
enhetsleder