



Sak 14/10 Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om utomhusarbeider. Dispensasjon fra reguleringsplan - Nedre gate 3

Arkivsak: 200900782

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Eigil Jakobsen

Saksgang

Byutviklingskomiteen

Bydelsutvalget

Møtedato

15.02.10

25.03.10

Saknr

14/10

KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS RAMMETILLATELSE PÅ SØKNAD OM UTOMHUSARBEIDER. DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - NEDRE GATE 3

Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 05.03.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder formålene friområde – park/gangvei for arealarronding i henhold til eksisterende situasjon og opparbeidelse av uteareal for barnehage i Nedre gate 3 og 5 . Opparbeidelsen forutsetter igangsetting av omregulering

Klagen fra FAU i Nedre gate barnehage anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 14 JAN. 2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200901543-40
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Trine Laugsand Nilsen

Arkivkode: 531

Adresse: Nedre Gate 3
Klager: FAU Nedre gate barnehage v/Sonja Popadic

Bydel: Grünerløkka

**KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS RAMMETILLATELSE
PÅ SØKNAD OM UTOMHUSARBEIDER.
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN –NEDRE GATE 3**

Byggesak- innstilling til bydelsutvalget

Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om arrondering av eksisterende terreng, endringer og oppgradering av utearealer for å tilrettelegge for og optimalisere tilgjengelig areal som skal sambrukes av eksisterende og ny barnehage, totalt 6 avdelinger, er påklaget av FAU i eksisterende barnehage Nedre gate 3. Det er innvilget dispensasjon fra formål friområde/park og gangvei. Vilkår for dispensasjonen er at omregulering og makeskifte måtte være igangsatt før midlertidig brukstillatelse. Vilkårets tidsbegrensning gjør at dispensasjonen er midlertidig. Omreguleringen vil gjøre at arealene er i tråd med faktisk bruk.

FAU klager på reduksjon av utearealet for eksisterende barnehage som en konsekvens av at det etableres ny barnehage på naboeiendommen, bruk av begrepet kulturbarnehage, manglende informasjon og medvirkning og helsemessige konsekvenser av utvidelsen.

Det bes om at bydelen tar stilling til innvilget dispensasjon fra formål for arealarrondering i tråd med eksisterende situasjon med vilkår om igangsatt omregulering.

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



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

Eiendommen er i henhold til gjeldende regulering, S-2546, 01.06.1981, regulert til tomt for offentlig bygning (barnehage). I samme reguleringsplan er det et grøntdrag i vest som er regulert til friområde – park, samt et mindre areal regulert til gangvei i nord.

Eksisterende barnehage har to avdelinger. Utearealet har ikke vært opparbeidet i henhold til tilgjengelig areal innenfor eiendomsgrense mot syd eller i henhold til gjeldende regulering. Nord for eksisterende barnehage er deler av utearealet benyttet til parkeringsplasser.

Søknad om rammetillatelse

Søknad om utomhusanlegg til barnehage innkom 11.02.2009. Den omfatter arrondering av eksisterende terreng, endringer og oppgradering av utearealer for å tilrettelegge for, og optimalisere tilgjengelig areal som skal sambrukes av eksisterende barnehage dimensjonert for 2 avdelinger i Nedre gate 3 og ny barnehage i Nedre gate 5, dimensjonert for 4 avdelinger.

Det var søkt om dispensasjon for å benytte noe av arealet som er regulert til friområde til uteareal for barnehagen mot at noe av tiltakshavers eiendom, tilnærmet tilsvarende areal, disponeres til friområde. Det er senere innkommet planinitiativ som skal formalisere dette forholdet.

Det var også søkt om dispensasjon fra veglovens § 29, for oppføring av mur 5,4 meter fra midt regulert Nedre gate.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at søknad for bruksendring til barnehage i Nedre gate 5 og søknad om endring og opparbeiding av utearealet til barnehagen måtte behandles som to separate saker av formelle årsaker.

Uttalelser fra annen myndighet

De uttalelsene som det er referert til nedenfor innkom både til den opprinnelige søknaden før utearealet ble utskilt som egen sak og til denne saken som bare omhandler utearealene. Det er bare de uttalelsene som er relevante for denne saken som er referert.

Bydel Grünerløkka uttalte i brev av 17.06.2008 at bydelen har en betydelig utfordring knyttet til å etterkomme krav om full barnehagedekning. Det ble vist til at barnehagen som skulle etableres i Nedre gate 5 skulle driftes sammen med den eksisterende i Nedre gate 3. Bydelen var klar over at utearealenes størrelse ville bli under veiledende norm, men at barnehagen skal ha en (by)kulturprofil med både utflukter og kulturaktiviteter på huset. I uttalelse datert 11.09.2008 har bydelen uttalt at kompensasjon for manglende uteareal må være aktiv bruk av eksterne utearealer og beskrives i virksomhetens internkontrollsystem. Bydelen setter som vilkår at manglende uteareal ikke skal kompenseres med mer innetid for barna.

Byantikvaren uttalte i brev av 02.07.2008 at etaten ikke hadde merknader til endret bruksformål eller terrengendringer som vist.

Friluftsetaten uttalte i e-post datert 29.01.2009 at dispensasjon fra reguleringsplan vil sikre at den sentrale turveien langs Akerselva blir liggende på areal som reguleres til friareal forutsatt at dispensasjonen følges opp med en reguleringsplan i forhold til dette.

Rammetillatelse

Rammetillatelse for arrondering av eksisterende terreng, endringer og oppgradering av utearealer for å tilrettelegge for og optimalisere tilgjengelig areal for sambruk av eksisterende barnehage i Nedre gate 3 og

ny barnehage i Nedre gate 5 ble gitt 05.03.2009. Rammetillatelse for bruksendring til barnehage i Nedre gate 5 ble gitt 03.11.2008. Av formelle grunner var ansvarlige søkere for de to tiltakene forskjellige og sakene ble derfor behandlet som to saker, men en av forutsetningene for å godkjenne bruksendringen var opparbeidelse av felles uteareal for de to barnehagene. Det er kun rammetillatelsen for utearealet som er påklaget.

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra S-2546, §§ 1 og 9, vedrørende formål da noe av barnehagens uteareal blir opparbeidet i regulert friområde. Til gjengjeld omdisponeres annet areal fra barnehage til friareal.

Det er gitt dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i veglovens § 29 slik at støttemur kan plasseres 5,4 meter fra midt regulert Nedre gate. Veglovens bestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafiksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den samme avstand til veien som er vanlig i strøket.

Plan- og bygningsetaten fant at det foreligger særlige grunner for dispensasjonene.

Klage

Det innkom klage datert 25.03.2009 fra Ola Andersbakken, far til barn i Nedre gate 3. Likelydende klage var først sendt til bydelen ved bydelsadministrasjonen som viste til Plan- og bygningsetaten som rette klageinstans. Plan- og bygningsetaten underrettet Ola Andersbakken om at han ikke hadde rettslig klageinteresse og at eventuell klage måtte formelt fremmes av FAU i barnehagen. Det ble gitt fristutsettelse med 3 uker.

FAU Nedre gate sendte inn klage i brev datert 20.04.2009. I henhold til ovennevnte anses klagen å være rettidig innkommet.

Klager anfører at utbyggingen gir en økning i antall barn fra 30 til 108 og selv om utearealet økes noe vil dette medføre at dette kun bli 14,5m² pr. barn, under 60% av veiledende norm. Det anføres at utvidelsen hovedsakelig vil være en asfaltert flate over en parkeringsplass. De finner dette kritikkverdig og mener det er diskriminerende at barn i indre Oslo, som fra før har lite uteareal å boltre seg på, skal finne seg i så lite uteareal i barnehagen og krever at normen respekteres.

Klager anfører at bruken av begrepet "kulturbarnehage" benyttes for å kompensere for manglende uteareal. Det er heller ikke gitt tilfredsstillende svar av verken barnehagens ledelse eller bydelens oppvekstdirektør på hva som blir det konkrete innholdet i kulturbarnehagen. Bruken av utearealet vil rasjoneres og begrenses og det innføres en slags skiftordning for når barn kan være ute.

Klager anfører at det er begått saksbehandlingsfeil ved at FAU ikke har fått medvirke og at Omsorgsbygg Oslo KF ikke har gitt noen informasjon om dette før saken var endelig avgjort.

Klager anfører at utvidelsen vil ha helsemessige konsekvenser da området tidligere har vært et gammelt industriområde og det er oppført en transformator som nå vil innlemmes i barnehagens uteområde. Det kreves at enhver byggeaktivitet på området må innebære nøye analyser av grunnen hvor det skal graves og bygges og at strømtransformator ikke skal befinne seg innenfor barnehagens område. De krever spesiell fokus på barnas og de ansattes helse.

Tilsvaer på klage

Ansvarlig søker har gitt følgende tilsvaer på klage i brev datert 11.06.2009:

Reduksjon av uteareal i forhold til veiledende norm

Det er fra bydelens side vurdert som forsvarlig å benytte en lavere norm for uteområdet så lenge det er godt utformet og planlagt for variert lek. For en rekke barnehager i sentrumsområdet har det vært svært vanskelig å kunne oppnå anbefalt norm med 24 m² per barn.

Kulturbarnehage

Bydelen har i sitt driftskonsept benyttet begrepet "kulturbarnehage". Dette er ikke en kompensasjon for manglende uteareal, men en mulighet området og de nærliggende institusjoner gir for et spennende samarbeid med barnehagen.

Saksbehandlingsfeil

Ansvarlig søker kan ikke se at det er gjort saksbehandlingsfeil i søkerprosessen.

Helsemessige konsekvenser av utbyggingen

Det blir foretatt miljøundersøkelser av uteområdet og analyser av eventuell forurenset jord med etterfølgende tiltak i henhold til krav i forskrifter.

Videre er det foretatt analyse og målinger av stråling fra trafo slik at verdier i henhold til krav ikke overskrides.

Utsatt iverksetting av vedtak

Etter forvaltningslovens § 42 har planmyndigheten besluttet å ikke gi klagen oppsettende virkning. Dette innebærer at tiltakene kan iverksettes når igangsettingstillatelse er gitt. Plan- og bygningsetaten mener intensjonene i reguleringsplanene er fulgt og at pågående arbeid med omregulering/omdisponering av formål vil stadfeste de eksisterende forholdene.

Plan- og bygningsetatens tilsvaer til klageReduksjon av uteareal i forhold til veiledende norm

Utearealet avviker fra veiledende norm. I henhold til normen skal det være 24m² for barn over 3 år og 32,5m² for barn under 3 år. Dette er seks ganger veiledende norm for inneareal. På grunn av knapphet på arealer til i det hele tatt å få bygget barnehager i indre by, har planmyndigheten funnet å kunne avvike fra veiledende norm for uteareal, dog ikke lavere enn 60%. Forutsetningen er at utearealene har tilfredsstillende utforming og solforhold, samt at det foreligger kompensatoriske forhold som friområder og parker i nærheten som kan benyttes. I tillegg må driften av barnehagen tilrettelegges for en optimal bruk av utearealene og de kompensatoriske mulighetene i nærområdet. Det vil etter hva etaten erfarer alltid vil være naturlig et det foregår ulike aktiviteter i en barnehage som gjør at ikke alle barna er ute samtidig, for eksempel utflukter, ulike spisetider, faste sovetider og ulike inneaktiviteter for avdelingene.

Plan- og bygningsetaten har innenfor sitt myndighetsområde ikke anledning til å vedta hvilken alderssammensetning en barnehage skal ha og beregner uteareal ut ifra 24 m² per barn. Barneantallet vil variere over tid og erfaringstall fra barnehager i Oslo kommune tilsier at antallet barn ligger på 70-85 % av hva avdelingsbegrepets maksimale dimensjonering utgjør. Dette betyr at barnehagene vi ha et samlet barnetall mellom 75 – 92 barn for de 6 avdelingene til sammen. Det bemerkes at dette er identisk med situasjonen i eksisterende barnehage hvor det er 30 barn (83%), men ved maksimal dimensjonering ville vært 36 barn.

For barnehagene i Nedre gate 3 og 5 vil dette bety at utearealet per barn vil variere fra 20,6 m² (70% barn i henhold til maksimal dimensjonering) til 16,8 m² (85 % barn i henhold til maksimal dimensjonering).

Plan- og bygningsetaten har stilt krav om at tidligere parkeringsplasser nord for eksisterende barnehage flyttes og at mindre bygg på eiendommen fjernes og erstattes av et leskur i tomtens randsone. Dette vil frigi verdifullt uteareal. Videre er utearealet arrondert for å tilfredsstille kravet om at uteareal ikke skal være brattere enn 1:3. Det bemerkes at utearealene ikke har vært opparbeidet i tråd med eiendomsgrensene og således bidrar prosjektet til å utvide og utnytte tilgjengelig areal.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det som er søknadsbehandlet og godkjent er i tråd med anførsler om at utvidelsen er en asfaltert flate over en parkeringsplass.

Utearealene oppfyller ikke veiledende norm. Det vurderes at avviket er kompensert ved områdets muligheter for turvirksomhet i omkringliggende parker og tilliggende turveier, samt den kvalitetshevingen det omsøkte tiltaket innehar.

Kulturbarnehage

Plan- og bygningsetaten har ingen beslutningsmyndighet for hvilken profil den enkelte barnehage skal ha. Dersom det er valgt spesielle driftsformer skal de som utgangspunkt forholde seg de samme veiledende normer, lover og forskrifter. Eventuelle avvik må kunne begrunnes og kompensatoriske tiltak må beskrives. Plan- og bygningsetaten har funnet å akseptere avvik fra veiledende norm i sentrumsbarnehager hvor eksisterende bygningsmasse er velegnet til barnehage, men tilgjengelig uteareal avviker fra norm. Forutsetningen er at det er turmuligheter og parkområder i nærheten. Barnehagen må legge opp sin driftsform slik at nærmiljøets muligheter kan benyttes. Klagers anførsel om at dette er diskriminerende finner ikke etaten grunnlag for å kommentere.

Saksbehandlingsfeil

Etaten har i sin søknadsbehandling lagt til grunn de uttalelser som er kommet inn og kontrollert at naboer og gjenboere er riktig varslet i lovverket. Medvirkning og samarbeid i den enkelte barnehage må etaten forutsette at ivaretas mellom de involverte parter. Plan- og bygningsetaten finner ikke at det er gjort saksbehandlingsfeil i henhold til det lovverket etaten skal forvalte.

Helsemessige konsekvenser av utbyggingen

Plan- og bygningsetaten er kjent med områdets tidligere bruk, men bemerker at barnehagereguleringen ble stadfestet i 1981. Det er stilt krav om målinger og uttalelse fra netteier, samt innkledning av transformatoren på eiendommen. Dette er fremlagt og tilfredsstiller kravene som stilles av Statens strålevern. Transformatoren har ligget på barnehagens eiendom også i eksisterende situasjon og det vurderes at innkledningen vil forbedre de helsemessige aspektene for barn og ansatte. Grunnforurensning i barnehager er et eget satsningsområde og krav knyttet til forurensning og håndtering av masser er ivaretatt gjennom etatens behandling av avfallsplan og tiltaksplan for forurensning grunn.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Dispensasjon

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "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-2546, 01.06.1981, vedrørende formål §§ 1 og 9, jfr. pbl. 31.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at det skal opparbeides et sammenhengende areal for barnehagene i Nedre gate 5 (200807765) og Nedre gate 3. I den anledning vil det grunnnet høydeforskjeller være nødvendig å se på en omdisponering av ulike arealer for å utnytte tilgjengelig areal på en bedre måte.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre at arealbruken er forsvarlig, forutsigbar og hensiktsmessig. Angivelse av reguleringsformål baserer seg på type bruk eiendommen er egnet til og er tilpasset stedlige forhold.

Plan- og bygningsetaten vurderer at arealdisponeringen og terrengarrangeringen av utearealet som skal sambrukes av de to barnehagene gir eiendommen og nærområdet en kvalitetsheving. Materialbruken henvender seg til naturgitte og bebygde omgivelser og utformingen knytter eksisterende og nye elementer som vegetasjon, lekeapparater og funksjoner sammen på en måte som utnytter det tilgjengelige arealet på en hensiktsmessig måte og er en forutsetning for et velfungerende uteareal.

Kvalitetshevingen på utearealet i utforming, materialbruk og arealdisponering gir også en bedre overgang og sammenheng med grøntdraget som ligger inntil eiendommen, og gir en bedre helhetlig sammenheng ned mot Akerselva.

Etaten vurderer at det ved en omreguleringsprosess/makeskifte også vil ryddes opp slik at arealene er regulert i forhold til dagens faktiske situasjon. For å sikre en reguleringsmessig opprydding vurderer etaten at de vilkår som er stilt gjør at dispensasjon som er innvilget har midlertidig varighet. Det er i ettertid innkommet planinitiativ som skal ivareta forannevnte omreguleringer, dette er under behandling.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon midlertidig etter plan- og bygningslovens § 7.

Forslag til vedtak

"Bydelsutvalget ved Grünerløkka bydel finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 05.03.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder formålene friområde – park/gangvei for arealarrangering i henhold til eksisterende situasjon og opparbeidelse av uteareal for barnehage i Nedre gate 3 og 5. Opparbeidelsen forutsetter igangsetting av omregulering.

Klagen fra FAU i Nedre gate barnehage anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse".

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4, Barnehage


Berit Skarholt
avdelingsdirektør


Sigmund Omang
enhetsleder

Vedlegg:

1. Søknadsmateriale
2. Situasjonsskart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Tegninger
5. Uttalelse fra offentlige organer
6. Rammetillatelse
7. Klage
8. Bemerkning til klage

Kopi(uten vedlegg)sendt:

FAU Nedre gate v/ Sonja Popadic, Sofienberggata 5, 0551 OSLO
Sundt & Thomassen AS, Pb. 4603 Sofienberg, 0506 OSLO
Omsorgsbygg Oslo KF, Pb. 2773 Solli, 0201 OSLO

BYGGBLANKETT 5174
Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Enkle tiltak
☐ Ett-trinns søknadsbehandling
☒ Rammetillatelse

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune:

(Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)
Oslo kommune, Plan og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum

0102 OSLO

Berører tiltaket eksisterende eller
fremtidige arbeidsplasser?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal søknad (byggblankett 5177 med vedlegg) sendes til Arbeidstilsynet.

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning?

☒ Ja ☐ Nei

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	228	217				
Planlagt bruk/ formål	Adresse				Postnr.	Poststed
	Nedre gate 3				0551	Oslo
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	☐ Bolig ☐ Garasje ☒ Annet:			Beskriv		Bygn. typekode (jf. s. 2)
				Utleie/leie for barnehage, leirengmur, fylling, bod		611
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		
		☒ Anlegg	☐ Veg	☐ 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 bolighet.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhengning, skilt	☐ Innhengning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling ***)	☐ Deling *)	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter delingsloven. Hjemmelshaver underskriver som tiltakshaver.					

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (byggblankett 5175)	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknader	B	1 - 4	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 1	☐
Kart, situasjonsplan - bygning/eiendom	D	1 - 1	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 5	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsskisse, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollklæringer	G	-	☒
Boligspesifikasjon i GAB (Matrikkelen)	H	-	☒
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	I	1 - 3	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. XVIII og XIX og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Organisasjonsnr.	Navn	
Sundt & Thomassen AS	932003031	Oslo kommune Omsorgsbygg	
Adresse		Adresse	
Pb. 4603 Sofienberg		Postboks 2773 Solli	
Postnr. Poststed		Postnr. Poststed	
0506 Oslo		0201 OSLO	
Kontaktperson	Telefon Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnr.	
Mona K. Røberg	22 98 98 63 97 70 61 81	985 987 246	
E-postadresse	Telefaks	E-postadresse	Telefon(dagtid)
mkr@st-landskap.no	22 98 98 71	postmottak@oby.oslo.kommune.no	
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
4/2-09	<i>Mona K. Røberg</i>	6/2-09	<i>TRYGVE BERGE</i>
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
MONA K. RØBERG		TRYGVE BERGE	

BYGGBLANKETT 5175

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr.

Kommunens saksnr.

A- 1

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

Vedlegg til 5174

Opplysningene gjelder

Elendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig søker	
	228	217			 Postnr. 0551 Poststed OSLO	
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -			
			X-koordinat: 6643825	Y-koordinat: 598075		

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.
	☐ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl	☒ Arealplaner	B- 1-4

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E- 1
-------------------	--	------------------

Arealdisponering

Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan ☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Navn på plan S-2546, S 2795 Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Tomt for offentlig barnehage, Spesialområde bevaring industri, Friområde park					
	Velg kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	% BYA	BYA	% BRA / % TU	BRA	U-grad
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunnelendom**	2634,0 m ²		m ²		m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-	m ²	-	m ²	
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	2634,0 m ²	=	0,0 m ²	= 0,0 m ²
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	0,0 m ²	m ²	0,0 m ²	m ²	0,0 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	719,0 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal ny bebyggelse	+ 35,0 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	i. Parkeringsareal	+ 105,0 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	j. Sum areal	= 859,0 m ²	= 0,0 m ²	= 0,0 m ²	= 0,0 m ²	= 0,0 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	32,6 %	0,0 m ²	%	0,0 m ²	
* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere ** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere *** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg						
Byggehøyde/ Avstander	☐ Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan / subsidiært i pbl § 70, nr. 1					
	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning		
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	0	1	7,73		
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	6	6			
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere						

Bygningsplysninger

Oppgitt alltid:	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		Antall etasjer (Etter at tiltaket er gjennomført)
		Bolig *	Annet **	I alt			
Eksisterende bebyggelse	719				Bolig		
Ny bebyggelse	35				Annet		
Sum	754				Sum		

Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

* Garasje regnes som areal når den er en del av boligbygningen.

** Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal areal alltid fylles ut.

Næringsgruppekode

L

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skalkodes 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	J Finansiell tjenesteyting og forsikring
B Fiske	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
C Bergverksdrift og utvinning	L Offentlig forvaltning
D Industri	M Undervisning
E Kraft og vannforsyning	N Helse- og sosialtjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	O Andre sosiale og personlige tjenester
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	Q Internasjonale organ og organisasjoner
H Hotell- og restaurantvirksomhet	X Boliger
I Transport og kommunikasjon	Y Fritidselementer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Grunnforhold, rasfare, miljøforhold og forurensset grunn

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

Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-
Forurensset grunn Forurensningsforskr. Kap. 2	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E- 5

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?		Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	☐ Ja ☒ Nei		☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	
Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomte					
	☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann					
	Beskriv					
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei					
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomte					
	☒ 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	Takvann/overvann føres til:		☒ Avløpssystem	☒ Terreng		

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?:		Planlegges det installert slik innretning?:		Hvis ja, sett X	
☐ Ja ☐ Nei		☐ Ja ☐ Nei		☐ Heis	
				☐ Trappeheis eller løfteplattform	
				☐ Rulletrapp eller rullende fortau	



VEDLEGG E1

PROSJEKT: NEDRE GATE 3, GNR/BNR: 228/217

Oppdrag ref: Omsorgsbygg

Vår ref: 2694.40/MKR

Dato: 04.02.09

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
LANDSKAPSPLAN**

Tegningsliste

- 01 Situasjonsplan
- 02 Arealarrondering
- LA 100 Landskapsplan M 1:200
- LA 200 Landskapsplan Oppriss M 1:100
- LA 201 Lengdeprofil murer

BAKGRUNN

Bydel Grunerløkka ønsker å etablere barnehage i Nedre gate 5. Nedre gate 5 grenser til Nedre gate 3, hvor det allerede er en barnehage med 2 avdelinger. Barnehagen i Nedre gate 5 er planlagt å inneholde 4 avdelinger og tenkt driftet sammen med barnehagen i Nedre gate 3. Til sammen vil dette gi plass til ca. 108 barn. Driften av barnehagen skal legges opp etter et kulturelt konsept med utflukter og kulturaktiviteter i samarbeid med kulturlivet på Grunerløkka. I forbindelse med søknad om bruksendring av Nedre gate 5 har Plan- og bygningsetaten stilt krav om utomhusplan. Barnehagene skal ha felles uteareal. Med unntak av en ny bod og opparbeidelse av parkeringsareal, vil dette utearealet være lokalisert på eiendommen tilhørende Nedre gate 3. Søknadene er derfor rettet mot Nedre gate 3, gnr/bnr: 228/217.

(I skjema 5175, Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon, omfatter oppgitte arealer begge eiendommene.)

Nabovarsling

Varsel til naboer ble sendt 20. januar. Pr dags dato har det kun innkommet inn en merknad til det omsøkte tiltaket. Merknaden er fra Friluftsetaten som stiller seg positiv til tiltaket. Jfr. vedlegg I 1.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMENE

Eiendomsforhold og regulering

Nedre gate 5, gnr. 228, bnr. 631, er på ca 765 m2, og eies av Signal eiendom. Nedre gate 3, gnr. 228, bnr. 217, er på 1869m2 og eies av Oslo kommune.

Nedre gate 5 består av to bygningsdeler. Bygningsdelen i vest er fra slutten av 1800-tallet og er regulert til "Spesialområde bevaring - industri". Bygningsdelen i øst er fra 1980-tallet, og er sammen med tiliggende adkomst og parkeringsareal regulert til "Byggeområde for industri". Nedre gate 3 er regulert til "Byggeområde for offentlig bygning – barnehage".

Tilgrensende areal i vest er regulert til "Friområde for gangvei". I nordvest er del av den opparbeidede gangveien anlagt over barnehagens reguleringsområde.

Beliggenhet og adkomst

Eiendommene ligger langs østbredden av Akerselva med adkomst fra Nedre gate og fra gangvei langs Akerselva.

Orientering og lysforhold

Nedre gate 3 ligger på en høyde i forhold til Akerselva. Bygningen er plassert i langs Nedre gate i øst. Utearealene er eksponert mot sør, noe som gir gode lysforhold. Nedre gate 5 ligger på en flate noe lavere i terrenget. Bygningen, som er plassert langs grensen i vest, opptar størsteparten av tomta. Det resterende arealet er henvendt mot øst og sør og har relativt gode lysforhold.

Landskap og terreng

I øst følger eiendommen i Nedre gate 3 terrenget til gata, som ligger på kote 6,5-7 moh. Hoveddelen av tomta ligger på et platå med tilnærmet flatt terreng. Gangveien langs Akerselva i vest og eiendommen i Nedre gate 5 ligger på kote 4-5 moh. Mot gangveien er høydeforskjellen er tatt opp i en bratt skråning og en lav støttemur. I sør, ned mot Nedre gate 5, er det bygget opp en terrengmur som tar opp høydeforskjellen. Utearealet tilhørende Nedre gate 5 er tilnærmet flatt.

Eksisterende vegetasjon

Vegetasjonen på eiendommene er lokalisert langs grensene og i forbindelse med skråningene og høydesprang. I tillegg til oppslag av ulike trær finnes det enkelte relativt store trær av slagene alm, bjørk og selje.

PLANLAGT NY BEBYGGELSE

Nedre gate 5 er planlagt ombygd slik at den kan inneholde barnehage i 1. og 2. etasje, og kontorer i 3. og 4. etasje. I 1. etasje i det sørvestre hjørne er det i tillegg planlagt en cafe.

LANDSKAPSPLAN

Intensjon

Hovedtanken bak landskapsplanen er å knytte den eksisterende barnehagen i Nedre gate 3, og den nye barnehagen i Nedre gate 5, sammen gjennom et funksjonelt og spennende utareal. Med bakgrunn i at uteområdene er en knapphetsressurs i forhold til antall barn, har det vært et mål å få utnytte arealene på en best mulig måte i forhold til tilgjengelighet og brukbarhet. Videre er begrensningene i eget uteareal søkt kompensert gjennom å opprettholde og forsterke den visuelle sammenhengen mellom barnehagen og det utenforliggende landskapet langs Akerselva.

Tiltak i utendørsanlegget omfatter i hovedsak:

- Utflating og tilgjengeliggjøring av arealet i vest gjennom heving og supplering av natursteinsmuren langs gangveien i vest fra høyde 0-0,5m til maks 1,5 m.
- Fjerning av eksisterende gjerde på toppen av skråningen. Oppsetting av nytt gjerde langs muren.
- Parkeringsplassen i nord samt restareal i krysset mellom gangveien og Nedre gate inkluderes i barnehagens uteareal.

- Støttemur ned mot parkeringsplassen i sør fjernes og terrengforskjellen opparbeides som amfi, som også inkluderer trappeanlegg, sklie og klatrekonstruksjon.
- Utflating og tilgjengeliggjøring av arealet nord for trafoen gjennom oppbygging av natursteinsmur i bakkant av trafoen.
- Renovasjonsboden flyttes utenfor barnehagens uteareal til adkomsten fra Nedre gate til Nedre gate 5.
- Etablering av et internt stisystem definert av kantstein og rundstokk.
- Etablering av nytt utvendig utstyr som benker og lekeapparater.
- Planting av buskfelt som romdelere og skjerming mot Nedre gate.
- Oppføring av ny bod med leskur langs grensen i sør.

Regulering og eiendomsgrenser

Det anbefales at regulerings- og eiendomsgrense i nordvest justeres i henhold til Landskapsplanen. Dette innebærer at arealet som er opparbeidet som gangvei reguleres til dette formålet og at restareal i krysset mellom gangveien og Nedre gate, som kan inngå som brukbart uteareal for barnehagen, inkluderes i i reguleringsformålet for barnehagen. Alternativt bør det innvilges dispensasjon. Tomtegrensene bør justeres tilsvarende. Jfr. vedlegg B1, Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan.

Lek og opphold

Den samlede størrelsen på barnehagetomten, slik som vist i planen er på ca. 1790 m². Eiendommen Nedre gate 5, gnr/bnr: 228/631, er da ikke medregnet. Planlagt uteareal er på 1535 m².

Ideen bak formgivingen av utearealet har vært å inspirere til bevegelse og variert lek. For arealet tilliggende den eksisterende barnehagen innebærer planen kun mindre justeringer i forhold til nåværende opparbeidelse. Med utgangspunkt i dagen plassering av funksjoner og lekeapparater har lekesonene fått en tydelig definering som øyer i et snirklete stisystem, samtidig er avgrensningen med rundstokk også benyttet for å ta opp mindre høydeforskjeller. Arealet i nord, som tidligere var parkeringsplass og restareal, er planlagt opparbeidet som en "rolig sone" med sandkasse og bord og benker for bespising ute. Skråningen ned mot det nordøstre hjørnet av Nedre gate 5 er tenkt opprettholdt omtrent slik som i dag. Deler av terrenget her er egnet som akebakke og deler kan opprettholdes som en gresskråning hvor det kan være mulig å finne vårbloster eller liknende. For å få utnytte barnehagens areal på en best mulig måte, innebærer planen heving og supplering av eksisterende natursteinsmur langs gangveien ved Akerselva. På det høyeste vil muren ligge ca 1,5 m over gangveiens nivå. Bruken av naturstein er planlagt som et gjennomgående samlande element for området, og videreføres gjennom amfiet og rundt trafoen fram til Nedre gate. Amfiet er planlagt med sitteplasser, trapper, terrengsklie og klatreanretning. Det nedre arealet, ved Nedre gate 5, som i dag brukes til parkeringsplass, er i hovedsak tenkt benyttet til ballspill og sykling med noe mulighet for klatreaktivitet i øst.

Adkomst og parkering

Barnehagen i Nedre gate 3 vil ha hovedinngang fra Nedre gate som i dag. Nedre gate 5 vil få hovedinngang med adkomst fra Nedre gate, samt inngang fra gangveien langs Akerselva. Ved adkomsten fra Nedre gate er det satt av plass til 8 parkeringsplasser. For øvrig er det mulighet for parkering langs Nedre gate.

Tilgjengelighet for funksjonshemmede

Barnehagens uteareal har to nivåer med høydeforskjell på 2,5-3 m. Hvert av arealene er tilnærmet flate, og både inngangspartier og lekesoner har tilfredsstillende stiging for framkommelighet for rullestolbrukere. Tilgjengelighet for rullestolbrukere mellom det øvre

og nedre nivået må skje via heis til 2. etasje i Nedre gate 5 med utgang til gangbru som fører over til det øvre nivået. Definerings av kanter, med kantstein og rundstokk, og variasjon mellom harde og myke overflater vil gi mulighet for lettere orientering for synshemmede. På parkeringsplassen er det avsatt 1 plass for funksjonshemmede.

Tekniske forhold

Generelt ledes overflatevannet med minimum 2 % fall fra bygg, plasser og interne veier. For Nedre gate 3 føres vannet over terreng for naturlig infiltrering. Ved Nedre gate 5 føres vannet til eksisterende sluk.

Sørøst i barnehagen er det en trafoboks. Det er foreløpig ikke avklart forhold omkring stråling fra denne. For å unngå eventuell strålingsproblematikk, er det planlagt å videreføre den eksisterende muren langs fortauet rundt trafoen, slik at trafoen ikke blir en del av barnehagen.

Eksisterende og ny vegetasjon

Etablering av ny vegetasjon i en barnehage kan være en utfordring. Det er derfor viktig å bevare eksisterende vegetasjon som er i god vekst. Eksisterende trær er i hovedsak lokalisert langs grensen og i forbindelse med muren ned mot parkeringsplassen i sør. Disse trærne skal bevares. I forbindelse med oppbygging av amfiet er det nødvendig å heve terrenget. Dette må utføres på en faglig måte med etablering av et "pustehull-lag" rundt trærne før oppfylling. Eksisterende alm i skråningen nord for Nedre gate 5 kan vurderes fjernet av hensyn til å forsterke den visuelle sammenhengen mellom barnehagen og landskapet langs Akerselva og byen.

Av ny beplantning er det planlagt hekk som skjerm fra trafikkerte arealer, enkelte soner med busk og klatreplanter langs muren og gjerdet i vest, samt et par vegetasjonsfelt som romdannende elementer. Ved valg av planter er det tatt hensyn til i hardførhet, estetikk, årstidsvariasjon og mulighet for høsting.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Byggeprosjekter

Avstand til vei - søknad om dispensasjon
(Dispensasjon fra reguleringsplanen. J.fr. vegloven § 29)

ND I Skjemaet kan ikke benyttes ved søknad om dispensasjon fra regulerings byggegrenser. Ved søknad vedrørende avstand til riksvei må uttalelse fra Statens vegvesen foreligge.
Se også veiledning på blankett 72-0593

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Adresse	Type byggverk
	228	217	NEDRE GATE 3	MUR

Det søkes om plassering av byggverk

- ☒ Avstand på 5,4 fra midt regulert NEDRE GATE
(meter) (velnavn)
- ☐ Byggeavstandstrekan på _____ x _____ mellom _____ og _____
(gjelder i veikryss) (meter) (meter) (velnavn) (velnavn)
- ☒ Målsatt plan på utsnitt av reguleringskart i 5 eksemplarer følger vedlagt (M=1:500)

Særlige grunner må angis, begrunnelse gis på eget ark. Se Plan- og bygningsetatens veiledning for tiltaket det søkes om og blankett nr. 72-0593.

Søker	Eier/hjemmelshaver
Navn/Foretak <u>SUNDT & THOMASSEN</u>	Navn <u>OMSEORGSBYGG</u>
Adresse <u>PB 4603 SOFIENBERG</u>	Adresse <u>POSTBOKS 2773, SOLL</u>
Postnr, poststed <u>0506</u>	Postnr, poststed <u>0201 OSLO</u>
Telefon <u>22989870</u>	Telefon <u></u>
Dato <u>4/2-09</u>	Dato <u>12/2-09</u>
Underskrift <u>Mona K. Røberg</u>	Underskrift <u>113</u>

Fylles ut av Plan- og bygningsetaten

- ☐ I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven § 29) slik at ovennevnte byggverk kan plasseres inntil _____ meter fra midt regulert _____
- ☐ og med en byggeavstandstrekan på _____ m x _____ m mellom _____
- ☐ Vedtaket er ikke gyldig før tinglyst midlertidighetserklæring foreligger
- ☐ Dispensasjon innvilges ikke
- ☐ Søknaden er unntatt for nabovarsling i flg. plan- og bygningsloven § 7, 3. ledd, 2. pkt.

Kommentarer:

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

delo _____ avdelingsleder _____ saksbehandler _____

Orientering om klageadgang, se baksiden.

Det gjøres oppmerksom på at det tas gebyr for dispensasjonen

- Vedlegg: ☒ Målsatt plan som viser tiltakets plassering
☐ Midlertidighetserklæring med orientering
- Kopi: ☒ Eier/hjemmelshaver
☐ Samferdselseetaten, Postboks 6703 Etterstad, 0609 OSLO

05 07 2004 B.J.H.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Internett:
www.pbc.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbc.oslo.kommune.no

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



Plan- og bygningsetaten
Vahlsgt. 1
Postboks 364, Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: Vår ref.: 2694.40/MKR

Dato: 16/1-09

Vedlegg B1

Til søknad om tillatelse til tiltak –rammetillatelse for utomhusanlegg Nedre gate 5 og 3.

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

Det vises til tidligere søknad om bruksendring av Nedre gate 5. Planen er at deler av bygget skal benyttes til barnehage, og at den nye barnehagen skal driftes sammen den eksisterende barnehagen i Nedre gate 3. (Ref saksnr. 200807765-5). I denne forbindelsen er det aktuelt å opparbeide et sammenhengende uteareal som kan fungere funksjonelt for både Nedre Gate 5 og 3.

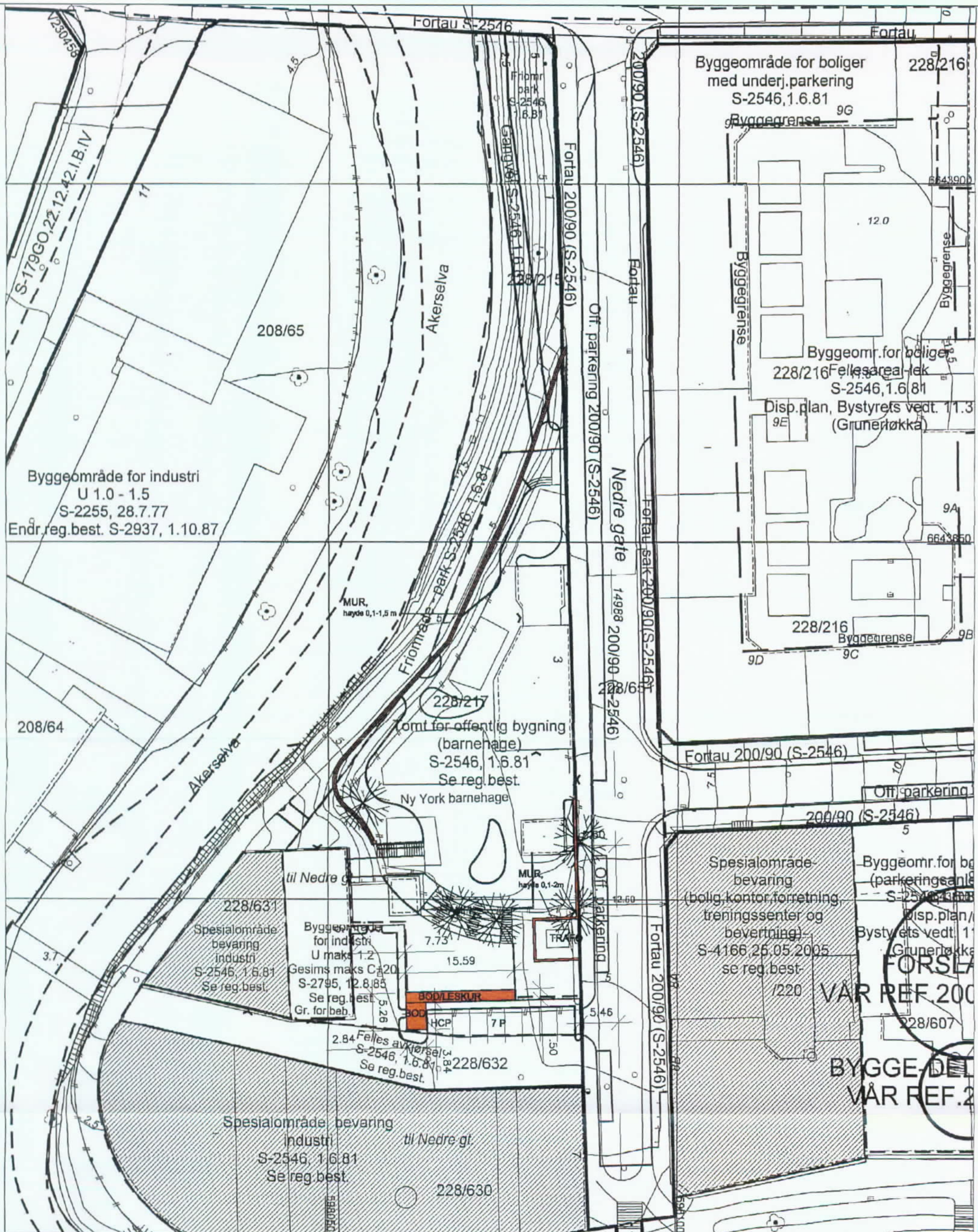
Regulert areal for offentlig bygning (barnehage) er på 1844 m². På grunn av høydeforskjellen ned mot turveien langs Akerselva og Nedre gate 5, og fordi deler av den opparbeidede turveien er lagt over regulert barnehageformål, ca 79,5 m², er barnehagens inngjerdede uteområde begrenset til 1130 m². For å utnytte barnehagens areal på en bedre måte er det i landskapsplanen foreslått en forlengelse og forhøyelse av eksisterende terrengmur langs turveien, slik at terrenget på oversiden kan få en slakere arrondering. Det er også foreslått at et restarealet mellom eksisterende turvei i nord og barnehagen tillegges barnehagens uteareal. Barnehagen vil da få et sammenhengende uteareal på 1846,5 m².

Det søkes om dispensasjon for et makeskifte, hvor barnehagen som kompensasjon for arealet som er beslaglagt av turveien, tillegges restarealet på ca. 38 m², i nord, som i dag er regulert til Friområde og Gangvei, samt et mindre areal i sørvest, ca 19 m², som er regulert til Friområde. Se vedlagte tegning nr. 002 Arealarrondering.

Vennlig hilsen
SUNDT & THOMASSEN AS
LANDSKAPSARKITEKTER MNLA


Mona K. Røberg

Søknad om disp fra reguleringsplan



Plan- og bygningsetaten



Målestokk
1:500

Dato
16.01.2009

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

Bestillingsnummer:

Referanse: Nedre gate 3 - 5

Objektnummer:

Bruker: TRH

KDP-BB,KDP-13,KDP-4,KDP-5

Rev. Rettelsen gjelder

Oppdragsnr:

Oslo kommune Omsorgsbygg

Nedre gate 3 og 5, Barnehage
Situasjonsplan
Utomhusarbeider

SUNDT & THOMASSEN AS
KAROLINELANDSVEI 10A

Postboks 4022 Dattveit
0803 Oslo
Tlf. 22 99 99 70
Faks. 22 99 99 71
torg@stt.no

Tegning nr.:

001 **VEDLEGG D1**

Dato

Prosjekt nr.
2694.40

Tegningstittel:
Rammesøknad

Dato: 04.02.09

Tegnet: MKR

Kontrollert: MKR

Målestokk/Format:
- / A1

1:500/ A3

Rev.:

Beskrivelse:

SITUASJONSPLAN

Nr.:

001

Dato:

04.02.2009

Revidert dato:

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

(paragrafer 1 - 9) S-2546.01.06 81
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SOM
BEGRENSES AV AKERSELVA, SØNDRE GATE, THORVALD MEYERSGATE,
LEIRFALLSGATA, MARKVEIEN, NORDRE GATE (GRUNELØKKA SØR/VEST),
OSLO KOMMUNE.

paragraf 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området reguleres til følgende formål:

- byggeområde for bolig
- garasjeanlegg for boliger
- byggeområde for forretning
- byggeområde for industri
- tomt for offentlig bebyggelse/barnehage, sykehjem, herberge
- Spesialområde - bevaring/offentlig bebyggelse, industri, bolig
- felles areal
- trafikkområde - veier, parkering/fortau, gangvei/sykkelfelt
- friområder/barnepark, park.

paragraf 2

Byggeområde for boliger

- A Innenfor byggeområdene for boliger tillates ny bebyggelse oppført i maks. 5 etasjer (innbattet loftsetasje).

Ny bebyggelse skal tilpasse seg den eksisterende i målestokk og karakter. Takene skal ha skråvinkel mot gata med takvinkel mellom min. 30 og maks. 45. Eventuelle balkonger tillates utkraget fra vegglinje til maks. 1,8 m.

Før byggemeldingen kan behandles, må det for vedkommende eiendom foreligge en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal blant annet vise eksisterende gatehøyde. Før denne fremmes for godkjenning, må naboer være varslet og gitt anledning til uttalelse.

- B Det skal for ny bebyggelse anvises garasjeplasser etter normen 1 plass pr. leilighet (inkl.besøksplasser). Garasjeplassene skal om mulig være oppført når boligene tas i bruk.I kvartalene 103, 104 og arealet mellom disse, tillates de 3 nederste etasjene (til under kote + 13) bygget som garasjeanlegg med 300 parkeringsplasser.

I kvartal 105 tillates garasjeanlegg i 2 etasjer mot Korsgata og 4 etasjer mot friområdet i syd, med 200 parkeringsplasser.

I kvartal 602 tillates 1 underetasje bygget som garasjeanlegg.

- C For eksisterende bebyggelse skal fasadens opprinnelige karakter mot gata søkes opprettholdt.
- D Innen byggeområde for boliger tillates etablert forretninger i 1. etasje i de eiendommene som grenser mot Thv.Meyersgate, Markveien, Søndregate og Nordre gate, mellom Øvre gate og Markveien. Nyetablering av industrivirksomhet som er av slik karakter at det ved støy, støv, lukt eller på annen måte sjenerer beboerne i området tillates ikke. Gårdsrommene som forretningene vender mot tillates ikke brukt til parkering og lagring.
- E Kvartalene 103 og 104 bør utbygges først.

paragraf 3

Byggeområdet for industri

Gesims skal ikke overstige kote + 20. Nyetablering av virksomheter som på grunn av støy, støv, rystelser o.l. sjenerer tilliggende boliger, tillates ikke.

paragraf 4

Tomte for offentlige bygninger

- A Tomt for sykehjem i kvartal 106 tillates bebygget i maks. 5 etasjer + loftetasje og med maks. $u=2,0$. Bebyggelsen skal tilpasse seg den eksisterende i målestokk og karakter. Taket skal ha en skråvinkel mot gata mellom 30 min. og 45 maks. Før byggemelding kan behandles, må det foreligge en av bygningsrådet godkjendt bebyggelsesplan skal blant annet vise eksisterende gatehøyder. Før denne fremmes for godkjenning, må naboer være varslet og gitt anledning til uttalelse.
- B Innen tomt for offentlige bygninger barnehage/bevaring i kvartal 109 tillates oppført (tilflyttet) gamle trehus som i dag befinner seg innen planområdet og som byantikvaren ønsker og bevare.

- C Innentomt for bygninger - barnehage i kvartal 101 tillates oppført bygning i inntil 2 et.

paragraf 5

Spesialomåde - bevaring

Ved eventuell modernisering eller ombygging er det en forutsetning at eksteriøret beholdes uendret eller i størst mulig utstrekning føres tilbake til opprinnelig utseende slik at antikvariske verdier ikke går tapt. Søknad om eksteriørendringer skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

paragraf 6

Fellesareal

- A Lekeplass i kvartal 103 og 104 er felles for eiendommene i kvartalene.

Lekeplass i kvartal 107 er felles for eiendommene i kvartalet.

Lekeplass i kvartal 108 er felles for eiendommene i kvartalet.

Lekeplass i kvartal 109 er felles for Nordregt. 11 - 19, Markveien 51 og 53, Stolmakergata 10-16.

Lekeplass i kvartal 602 er felles for eiendommene i kvartalet.

- B Felles avkjørsel er felles for Nedregt. 3 og 5.

Trafikkområde

På offentlige gangveier/fortau kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring (utrykningskjøretøyer, flyttetransport og vedlikeholdskjøring). Unntak gjelder hvis det i spesielt godkjent plan for trafikkområder er avsatt egen kjørebane, plass for parkering m.v. (dvs. gatetun). Slik plan skal utarbeides og behandles sammen med bebyggelsesplan (kfr. paragraf 2).

Eksisterende gatenivå skal i hovedtrekk opprettholdes.

Paragraf 8

Friområde

Det skal opparbeides turvei langs Akerselve i 3 m bredde.
Barnepark kan innpasses som vist i planen.

Paragraf 9

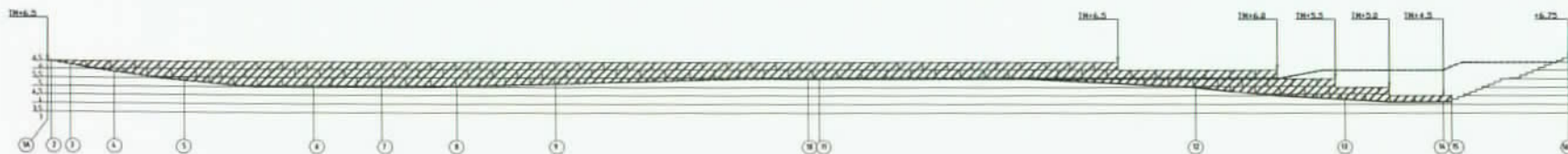
Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon må i størst mulig grad bevares.

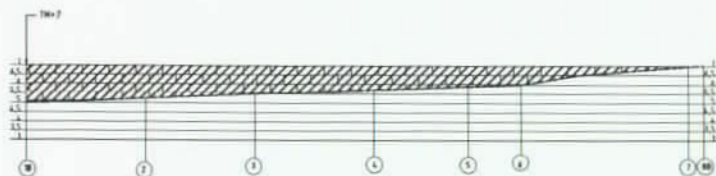


- Tegnforklaring:**
- Tomtegrense
 - Eksisterende kote
 - - - Ny kote
 - Gjerde/rekkverk
 - Kantstein
 - Rundstokk
 - Støttemur naturstein
 - Eksisterende tre
 - Nytt tre
 - Busker
 - Gress
 - Belegg grus/asfalt
 - Sand
 - Fallunderlag
 - Punkthøyde
 - Bygg
 - Asfaltmaling
 - Stigning maks
 - Fallpil
 - Topp mur
 - Henvising snitt

Rev. 1	Bartelsen gjelder	Dato	Sign.
01	Oslo kommune Omsorgsbygg	2694.40	
02	Rammeseknad		
03	Nedre gate 3 og 5, Barnehage		
04	Landskapsplan		
05			
06			
07			
08			
09			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

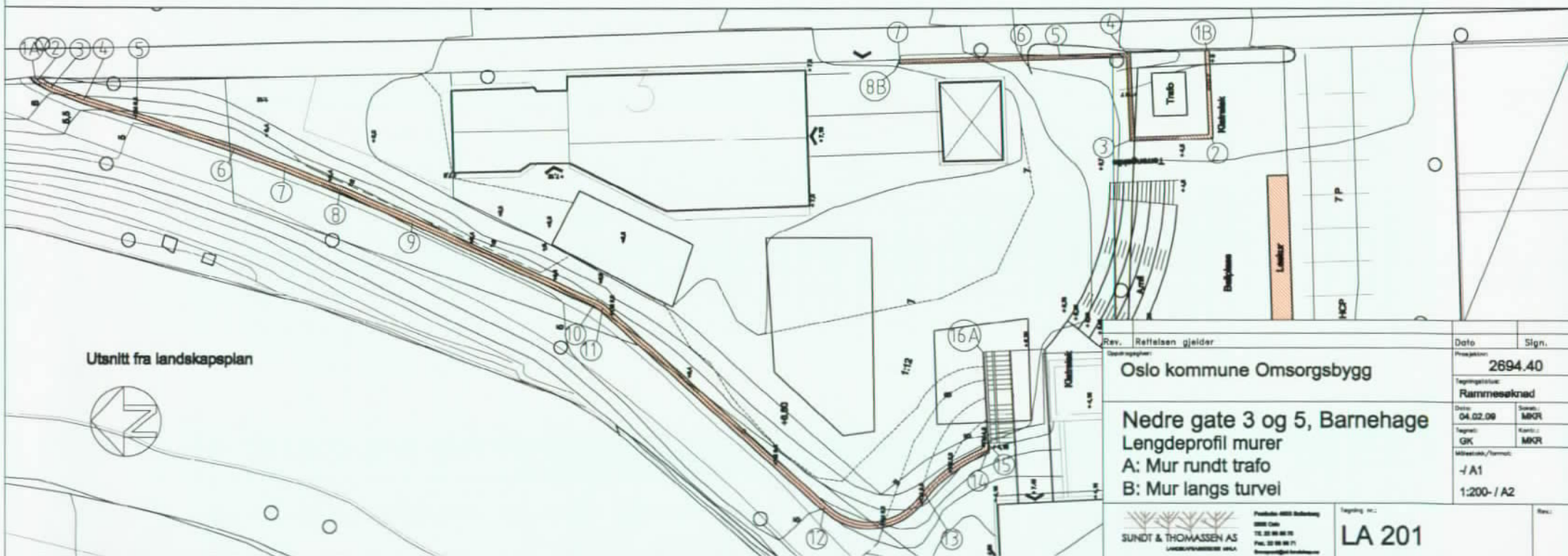


Lengdeprofil mur A: tørrangmur langs turvei m=1:200



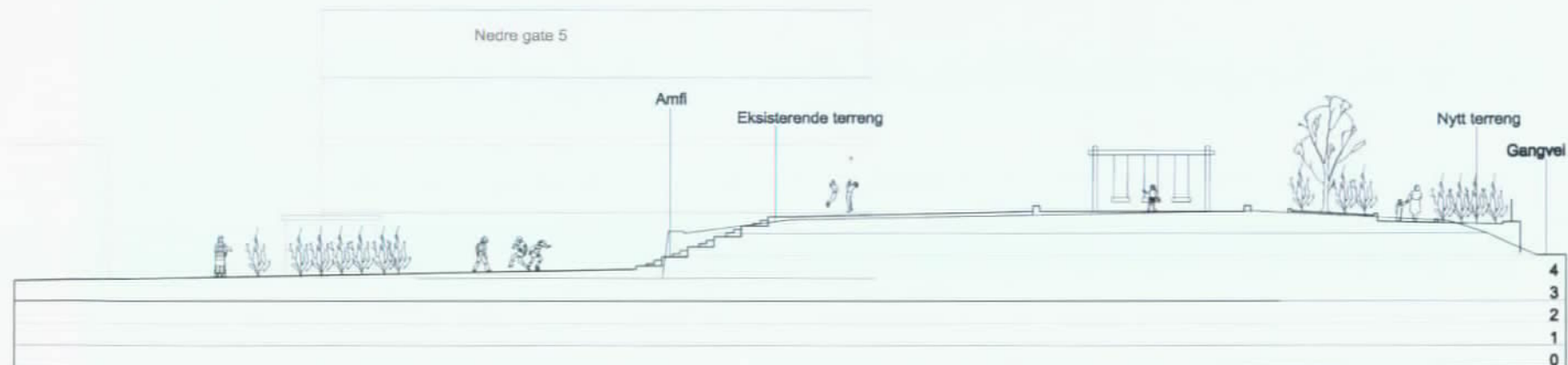
Lengdeprofil mur B: mur rundt trafo m=1:200

- Eksisterende terreng
- Nytt terreng
- ▨ Mur profil
- ▬ Mur plan

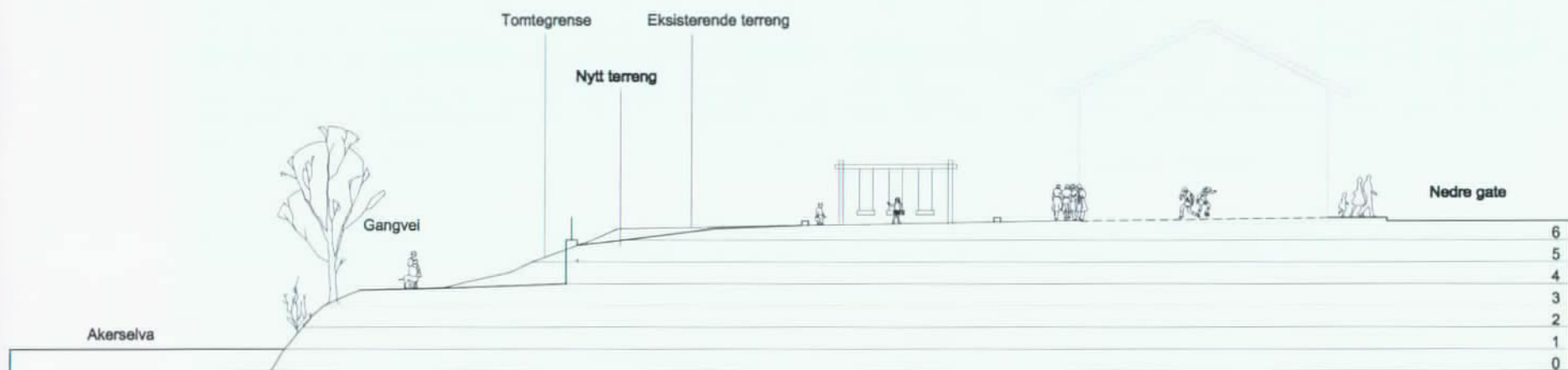


Utsnitt fra landskapsplan

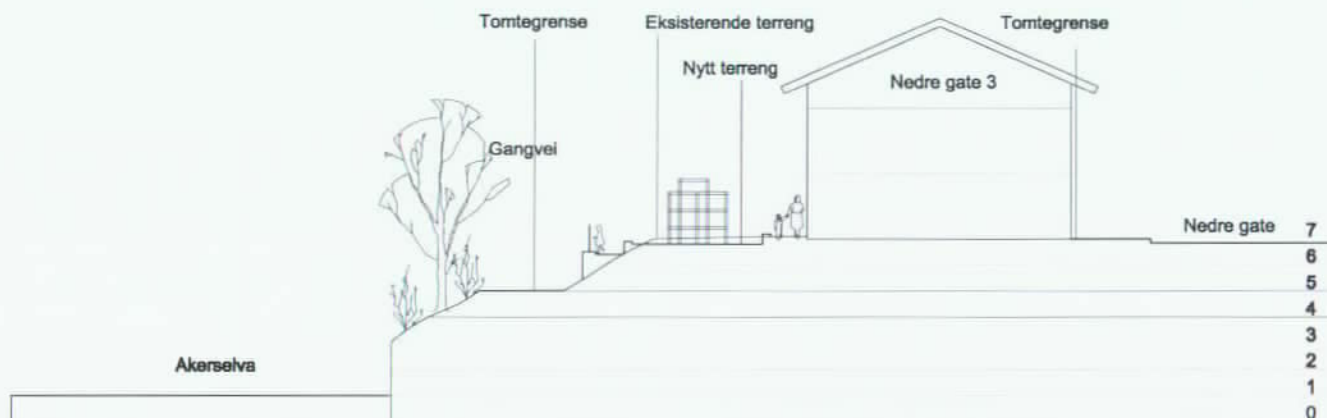
Rev. Rettelsen gjelder	Date	Sign.
Oslo kommune Omsorgsbygg	2694.40	
Tegningsprosjekt: Rammeseknad	Dato: 04.02.08	Skrevet: MKR
Tegnet: GK	Kontrollert: MKR	
Målestokk / Format: 1:200 / A1		
Prosjekt: 4000 Bredbånd	Tegning nr.: LA 201	
DRG Oslo		
Tlf. 22 68 68 20		
Fax. 22 68 68 71		
Ansvarlig tegning		



Oppriss C



Oppriss B



Oppriss A



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
01	Oslo kommune Omsorgsbygg	28.04.20	
02	Flammesikring		
03	Flammesikring		
04	Flammesikring		
05	Flammesikring		
06	Flammesikring		
07	Flammesikring		
08	Flammesikring		
09	Flammesikring		
10	Flammesikring		
11	Flammesikring		
12	Flammesikring		
13	Flammesikring		
14	Flammesikring		
15	Flammesikring		
16	Flammesikring		
17	Flammesikring		
18	Flammesikring		
19	Flammesikring		
20	Flammesikring		
21	Flammesikring		
22	Flammesikring		
23	Flammesikring		
24	Flammesikring		
25	Flammesikring		
26	Flammesikring		
27	Flammesikring		
28	Flammesikring		
29	Flammesikring		
30	Flammesikring		
31	Flammesikring		
32	Flammesikring		
33	Flammesikring		
34	Flammesikring		
35	Flammesikring		
36	Flammesikring		
37	Flammesikring		
38	Flammesikring		
39	Flammesikring		
40	Flammesikring		
41	Flammesikring		
42	Flammesikring		
43	Flammesikring		
44	Flammesikring		
45	Flammesikring		
46	Flammesikring		
47	Flammesikring		
48	Flammesikring		
49	Flammesikring		
50	Flammesikring		
51	Flammesikring		
52	Flammesikring		
53	Flammesikring		
54	Flammesikring		
55	Flammesikring		
56	Flammesikring		
57	Flammesikring		
58	Flammesikring		
59	Flammesikring		
60	Flammesikring		
61	Flammesikring		
62	Flammesikring		
63	Flammesikring		
64	Flammesikring		
65	Flammesikring		
66	Flammesikring		
67	Flammesikring		
68	Flammesikring		
69	Flammesikring		
70	Flammesikring		
71	Flammesikring		
72	Flammesikring		
73	Flammesikring		
74	Flammesikring		
75	Flammesikring		
76	Flammesikring		
77	Flammesikring		
78	Flammesikring		
79	Flammesikring		
80	Flammesikring		
81	Flammesikring		
82	Flammesikring		
83	Flammesikring		
84	Flammesikring		
85	Flammesikring		
86	Flammesikring		
87	Flammesikring		
88	Flammesikring		
89	Flammesikring		
90	Flammesikring		
91	Flammesikring		
92	Flammesikring		
93	Flammesikring		
94	Flammesikring		
95	Flammesikring		
96	Flammesikring		
97	Flammesikring		
98	Flammesikring		
99	Flammesikring		
100	Flammesikring		

Mona Kittelsen Røberg

From: Ola Raade [ola.raade@fri.oslo.kommune.no]
Sent: 29. januar 2009 10:31
To: Mona Kittelsen Røberg
Subject: Re: Nedre gate 3 og 5; Forslag til disp fra reguleringsformål

Viser til eposten med vedlagt søknad til Plan- og bygningsetaten vedrørende dispensasjon fra reguleringsplanen. Søknaden sikrer at den santreale turveien langs Akerselva blir liggende på areal som regulers til friområde. Vi forutsetter at dispensasjonen følges opp med en reguleringsendring i forhold til dette.

Med vennlig hilsen
Ola Raade
Oslo kommune
Friluftsetaten

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

Fra: mona.kittelsen.roberg@st-landskap.no
Dato: 21/01/2009 13:24
Til: <ola.raade@fri.oslo.kommune.no>
Emne: Nedre gate 3 og 5; Forslag til disp fra reguleringsformål

Heil

Jeg viser til telefonsamtale i dag vedr. vårt arbeid med uteområdet for barnehagen i Nedre gate 3 og 5. I forbindelse med bruksendring av del av Nedre gate 5 til barnehageformål må det sendes inn landskapsplan. I den forbindelse ønsker vi å søke om dispensasjon fra reguleringsplan for å gå på tvers av reguleringsformål. Se vedlegg. Jeg ber Friluftsetaten gjøre en vurdering av forslaget, og hvis innstillingen er positiv, hadde det gjort saken enklere om vi kunne lagt ved et brev fra Friluftetaten i søknad om rammetillatelse.

Vedlegg:
2694 Nedre gate LA100 LA - Landskapsplan
Beskrivelse til utomhusplan
Søknad om dispensasjon
002 Disp arealarrondering - kart

MVH

Mona K. Røberg

SUNDT & THOMASSEN AS

LANDSKAPSARKITEKTER MNLA

Telefon 22 98 98 70/63

Mobil 97 70 61 81

09.02.2009



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sundt & Thomassen AS
P.b. 4603 Sofienberg
0506 OSLO

Dato: 05 MARS 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200901543-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Trine Laugsand Nilsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEDRE GATE 3	Eiendom:	228/217
Tiltakshaver:	Omsorgsbygg Oslo KF	Adresse:	Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO
Søker:	Sundt & Thomassen AS	Adresse:	P.b. 4603 Sofienberg, 0506 OSLO
Tiltakstype:	Barnehage	Tiltaksart:	Terrenginngrep/Opparbeiding av utomhusanlegg

RAMMETILLATELSE - NEDRE GATE 3

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

Søknaden omfatter arrondering av eksisterende terreng, endringer og oppgradering av utearealer for å tilrettelegge for og optimalisere tilgjengelig areal som skal sambrukes av eksisterende barnehage dimensjonert for 2 avdelinger og barnehage dimensjonert for 4 avdelinger som skal etableres på naboeiendommen, jfr. etatens saksnr 200807765. Utearealet har en total størrelse på om lag 1550 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 i og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 11.02.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis midlertidig dispensasjon fra S-2546, §§ 1 og 9, vedrørende formål jfr. pbl § 31.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven § 29) slik at mur kan plasseres 5,4 meter fra midt regulert Nedre gate.

Tiltaket gir ikke endrede avkjørselsforhold. Plan- og bygningsetaten bemerker at det i reguleringsbestemmelsene for Nedre gate 5, S-2795, 12.08.1985, § 6 er angitt at "Det skal opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende norm. 4 parkeringsplasser skal reserveres for barnehagen". Disse må skiltes.

Det foreligger ikke protester til søknaden.



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

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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.

Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Spesielle forhold:

Utomhusanlegget skal sambrukes av den eksisterende barnehagen i Nedre gate 3 og barnehagen som skal etableres i Nedre gate 5. Det ble i forbindelse med et avklaringsmøte og påfølgende "Mangler meddelt" av 03.09.2008, stilt vilkår i søknaden for Nedre gate 5, jfr. etatens saksnummer 200807765. Da vilkårene i all hovedsak omhandlet anbefalinger og krav tilknyttet utearealene, søknadsbehandles og sikres disse oppfylt i denne søknaden. Plan- og bygningsetaten bemerker at tidligere stilte krav om dispensasjon i henhold til TEK § 3-3 frafalles, da de omsøkte løsninger viser arealdisponeringer og utforming som gir utearealene en betydelig kvalitetsheving og at det i andre enkeltsaker i indre by hvor eksisterende bygningsmasse har kapasitet til et større antall barn enn tilgjengelige utearealer har blitt vurdert at veiledende norm for utearealer kan avvikes dersom utearealet i kvalitet og utforming gir grunnlag for det, dog ikke under 60 % av veiledende norm.

Det er i skjema for nabovarsling ikke avkrysset eller angitt for dispensasjonsforhold. Ansvarlig søker informerte Plan- og bygningsetaten om dette umiddelbart etter at nabovarselet var sendt og etaten har akseptert dette, da dispensasjonssøknaden ble sendt som del av nabovarslingsmaterialet.

Søknaden:

Søknaden omfatter arrondering av eksisterende terreng, endringer og oppgradering av utearealer for å tilrettelegge for og optimalisere tilgjengelig areal som skal sambrukes av eksisterende barnehage dimensjonert for 2 avdelinger og barnehage dimensjonert for 4 avdelinger som skal etableres på naboeiendommen, jfr. etatens saksnummer 200807765. Utearealet har en total størrelse på om lag 1550 m². Dagens inngjerding flyttes, eksisterende mur mot turveien forlenges, trafoen bygges inn for å forebygge eventuell stråling og det oppføres mur mot Nedre gate.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	001	04.02.2009	1/16
Situasjonsplan - Detalj - Trafo	001	04.02.2009	1/18
Landskapsplan-Utomhusanlegg	LA100	04.02.2009	1/19
Lengdeprofil	LA201	04.02.2009	1/20

Oppriss	LA200	04.02.2009	1/21
---------	-------	------------	------

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr.- Navn	Beskrivelse
932003031 Sundt & Thomassen AS	SØK - Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 1 PRO - Ansvarlig prosjekterende - Utomhusanlegg; terrengbehandling, murer og gjerde - Tiltaksklasse 1 KPR - Ansvarlig kontrollerende prosjektering - Utomhusanlegg; terrengbehandling, murer og gjerde - Tiltaksklasse 1

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er i henhold til gjeldende regulering, S-2546, 01.06.1981 regulert til "Tomt for offentlig bygning (barnehage)". I samme reguleringsplan er det et grøntdrag i vest som er regulert til "Friområde – park" og i nord er det et mindre areal regulert til "Gangvei".

Byggetomten:

Eiendommen har et betydelig terrengfall mot Akerselven. Utearealene skal oppgraderes og terrenget arronderes. I forbindelse med disse arbeidene vil grunnen omrotes og da det er mistanke om forurenset grunn må dette hensyntas og følges opp i avfallshåndteringen, jfr. vedlegg: "Avfall vurdert". Videre ligger høyspentkabler i grunnen i tilknytning til trafo på eiendommen. Søknad om igangsettingstillatelse vil ikke kunne realitetsbehandles før uttalelse foreligger fra Hafslund. Overvann føres til avløpssystem og terreng.

Estetiske krav:

Oppgraderingen og arealdisponeringen av utearealene som skal sambrukes av de to barnehagene gir eiendommen og nærområdet en kvalitetsheving. Materialbruk henvender seg til naturgitte og bebygde omgivelser og utformingen gir rom for variert lek og aktivitet. Mye av den eksisterende vegetasjonen ivaretas og ny beplantning gir utearealet ytterligere tilskudd av viktige bevokste områder hvor barna kan søke skyggefylte områder og oppfordres til å skape egen lek. Arronderingen gir en mykere overgang ned mot gangveien og Akerselven og binder områdene sammen. Utformingen knytter eksisterende og nye elementer som vegetasjon, lekeapparater og funksjoner sammen på en måte som utnytter det tilgjengelige arealet på en hensiktsmessig måte. Utearealet har to større flate partier med et amfi som knytter de sammen. Universell utforming vurderes godt ivaretatt ut ifra tomtens beskaffenhet ved at begge barnehagene har tilgang ut på flate partier med varierte lekemuligheter, aktiviteter og vegetasjon.

Bemerkninger / Uttalelser fra annen myndighet:

Friluftsetaten uttaler seg til mottatt søknadsmateriale i e-post datert 29.01.2009, at dispensasjon fra reguleringsplan sikrer at den sentrale turveien langs Akerselva blir liggende på areal som reguleres til friareal. Etaten forutsetter at dispensasjonen følges opp med en reguleringsendring i forhold til dette.

Bydel Grünerløkka har i sin uttalelse datert 11.09.2008 for barnehagen i Nedre gate 5 kommentert flere forhold knyttet til utearealer, tilgjengelighet og samdriften. Kommentarer knyttet til utearealer gjengis derfor i dette vedtaket. Bydelen uttaler at aktiviteter i utelekeområdet må tilpasses på en slik måte at de ikke går utover behovet for å hvile/bruk av stillerom. Videre må kompensasjon for manglende uteareal, ved aktiv bruk av andre eksterne utearealer, beskrives i virksomhetens internkontrollsystem (antall utfarter skal gjenspeile antall manglende kvadratmeter i forhold til antall barn). Bydelen setter også som vilkår at manglende uteareal ikke skal kompenseres med mer innetid for barna.

Bydel Grünerløkka v/Hovedverneombudet bekrefter i brev datert 19.01.2009 at de ansattes medvirkning i henhold til Arbeidsmiljøloven er ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger/uttalelser fra annen myndighet:

Plan- og bygningsetaten har tillagt Friluftsetatens uttalelse vekt. Etatens vurdering er at det er hensiktsmessig og rimelig at det stilles vilkår knyttet til søknadsbehandlingen som sikrer at omreguleringen/makeskiftet gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten har vurdert utearealene i forhold til størrelse, arrondering, optimalisering av tilgjengelige og anvendbare arealer, sikring av eksisterende gangvei og kvalitetshevingen tiltaket innebærer og funnet det viste utearealet akseptabelt innenfor rammene av krav til minste uteoppholdsareal etter Plan- og bygningsloven. Bydel Grünerløkka vurderinger etter Barnehageloven og Forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager forutsettes fulgt opp som beskrevet. Plan- og bygningsetaten bemerker at en av forutsetningene for å avvike fra veiledende norm er umiddelbar nærhet til parker og andre uteområder egnet for lek, opphold og turvirksomhet. Etaten har tidligere påpekt at Sofienbergparken, som har vært nevnt som kompensatorisk areal, vurderes å ligge for langt fra Nedre gate til at det kan aksepteres.

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "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-2546, 01.06.1981, vedrørende formål §§ 1 og 9, jfr. pbl. 31.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at det skal opparbeides et sammenhengende areal for barnehagene i Nedre gate 5 (200807765) og Nedre gate 3. I den anledning vil det grunnet høydeforskjeller være nødvendig å se på en omdisponering av ulike arealer for å utnytte tilgjengelig areal på en bedre måte.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre at arealbruken er forsvarlig, forutsigbar og hensiktsmessig. Angivelse av reguleringsformål baserer seg på type bruk eiendommen er egnet til og er tilpasset stedlige forhold.

Plan- og bygningsetaten vurderer at de skisserte løsninger og arealarronderinger og omdisponeringer med er hensiktsmessig og er en forutsetning for å få et velfungerende, sammenhengende uteareal for sambruk. Utearealet på Nedre gate 3 sin eiendom har i søknadsbehandlingen (jfr 200807765) vært en forutsetning for at prosjektet skal kunne realiseres. Kvalitetshevingen på utearealet i utforming, materialbruk og arealdisponering gir også en bedre overgang og sammenheng med grøntdraget som ligger inntil eiendommen og gir en bedre helhetlig sammenheng ned mot Akerselven. Etaten vurderer at det ved en omreguleringsprosess/makeskifte også vil ryddes opp slik at arealene er regulert i forhold til dagens faktiske situasjon. For å sikre en reguleringsmessig opprydding vurderer etaten at dispensasjonen kun kan gis midlertidig.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon midlertidig etter plan- og bygningslovens § 7.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at støttemur kan plasseres 5,4 meter fra midt regulert Nedre gate. Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen kommer i strid med disse hensyn da tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten vurderer at arealdisponeringen og terrengarrangeringen av utearealet som skal sambrukes av de to barnehagene gir eiendommen og nærområdet en kvalitetsheving. Materialbruk henvender seg til naturgitte og bebygde omgivelser og utformingen gir rom for variert lek og aktivitet. Det vurderes som viktig at den eksisterende vegetasjonen i all hovedsak ivaretas og suppleres med ny beplantning som gir utearealet ytterligere tilskudd av viktige bevokste områder hvor barna kan søke skyggefylte områder og oppfordres til å skape egen lek. Arrangeringen gir en mykere overgang ned mot gangveien og Akerselven og binder områdene sammen. Utformingen knytter eksisterende og nye elementer som vegetasjon, lekeapparater og funksjoner sammen på en måte som utnytter det tilgjengelige arealet på en hensiktsmessig måte. Utearealet har to større flate partier med et amfi som knytter de sammen. Universell utforming vurderes godt ivaretatt ut ifra tomtens beskaffenhet ved at begge barnehagene har tilgang ut på flate partier med varierte lekemuligheter, aktiviteter og vegetasjon. Sikringen av trafoen, vil uavhengig av eventuell stråling være et element som skaper variasjon i materialer, omgivelser og uterom.

De omsøkte dispensasjoner er innvilget. Dispensasjonen i forhold til omdisponering av regulert barnehageareal og friområde vil ved senere omregulering gi en ryddig og helhetlig situasjon i området.

Plan- og bygningsetaten gir rammetillatelse.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tiltaksplan for forurenset grunn må innsendes for godkjenning.
4. Det må innhentes uttalelse fra Hafslund vedrørende trafoen på barnehagens uteareal i forhold til stråling og tilhørende høyspentkabler i grunnen.
5. Da parkeringsplassene er inntegnet på situasjonsplan og godkjent i denne søknaden må det avklares mellom de to ansvarlige søkerne og tiltakshaverne hvem som skal sikre at de plassene som skal reserveres skiltes for barnehagen – fotodokumentasjon på skilting må innsendes senest ved

(2) at "Leieobjektet inkluderer ingen parkeringsplasser". Dette er i strid med S – 2795, 12.08.1985, § 6: "Det skal opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende norm. 4 parkeringsplasser skal reserveres for barnehagen".

6. Det må redegjøres for hvilke arealer/supplerende arealer barnehagen(e) skal benytte til uteareal i anleggsfasen for det nye utearealet og sikring av anleggsområdet dersom enkelte arealer skal være i bruk parallelt med opparbeidelse av nytt utomhusanlegg.

Brukstillatelse:

Plan- og bygningsetaten vil ikke kunne realitetsbehandle en anmodning om brukstillatelse før planinitiativ for omregulering/makeskifte er mottatt komplett.

Klageadgang:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 4, Barnehage


Sigmund Omang
enhetsleder


Trine Laugsand Nilsen
saksbehandler

Kopi med faktura til:

Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO

Kopi til:

Bydel Grünerløkka, Postboks 2128 Grünerløkka, 0505 OSLO

Friluftsetaten v/Ola Raade, Postboks 1443 Vika, 0115 OSLO

Space Group Arkitekter, Hausmannsgate 16, 0182 OSLO

Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling.
Orientering om klageadgang.

FAU Nedre gate
v/Sonja Popadic
Sofienberggata 5
0551 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggesak 200901543

Oslo, 20.04.2009

Klage på utbyggingen av Grünerhagen barnehage i Nedre gate 3-5

- 1) **Klage på reduksjon av uteareal:** Den planlagte utbyggingen av barnehagen i Nedre gate medbringer en økning i antall barn fra 30 til 108. Barnehagens nåværende uteareal kommer til å bli utvidet til ca. 1400 kvm, hovedsakelig med en asfalt overflate over en parkeringsplass. Utearealet kommer til å bli redusert til 14,5 kvm per barn, noe som ligger under 60% av veiledende norm for minste uteareal. Vi anser det som meget kritikkverdig og diskriminerende at man aksepterer at barn i indre Oslo, som fra før har lite uteareal å boltre seg på, skal finne seg i at deres uteareal i barnehagen blir redusert til under 60% av det som er veiledende norm for minste uteareal. Det er svært ødeleggende at små trivelige barnehager blir tvunget til utvidelse over alle proporsjoner, slik planen nå er for Nedre gate 3-5 og Tromsøgata 2. Det er enda vanskeligere å forstå logikken i denne planleggingen når man vet at Byutviklingskomiteen for bydel Grünerløkka har hatt flere forslag med ledige tomter for barnehager som ikke ble tatt i betraktning. **Vi krever en revurdering av hele søknadsprosessen for utbyggingen. Vi krever at veiledende norm for minste uteareal i barnehager skal respekteres slik den lyder: 24 kvm for barn over 3 år og 32,5 kvm for barn under tre år.**
- 2) **Klage på "kulturbarnehage":** Reduksjonen av utearealet blir forsøkt kompensert med begrepet "kulturbarnehage". Verken barnehagens ledelse eller bydelens oppvekstdirektør kunne gi noen forklaring på hva blir det konkrete innholdet i "kulturbarnehagen". Barnehagens fagansvarliges svar på spørsmål om det konkrete innholdet i kulturbarnehagen var at "noen skal være inne, noen ute og noen på tur". Det planlegges med andre ord å rasjonere og begrense barnas bruk av barnehagens uteareal ved å innføre en slags skiftordning på når de kan være ute. Hvordan dette skal kombineres med situasjoner med dårlig bemanning på grunn av sykdom eller møter er det ingen som kan svare på. **Bruken av begrepet "kulturbarnehage" i dette tilfelle er malplassert. Vi krever at barnas situasjon skal tas på alvor og at kultur ikke skal blandes inn i fri bruk av uteareal. Barnehagens hverdag har sine begrensninger og fri bruk av uteareal for alle barn i barnehagen er et av de grunnleggende premissene for en velfungerende barnehage.**
- 3) **Klage på saksbehandlingsfeil:** Omsorgsbygg har kjørt søknadsprosessen uten å gi noen som helst informasjon til FAU som er spesielt berørt part i denne saken. Den eneste offentlige informasjonen ble gitt til FAU i mars

2009, etter forespørsel fra foreldrene. Saken ble presentert som ferdig behandlet og avgjort. FAU ble verken spurt om mening eller informert om klageadgangen. Dette opplever vi som maktmisbruk og vil påpeke det som en alvorlig saksbehandlingsfeil. **Vi krever umiddelbar stans av all aktivitet med utbyggingen og en revurdering av hele søknadsprosessen.**

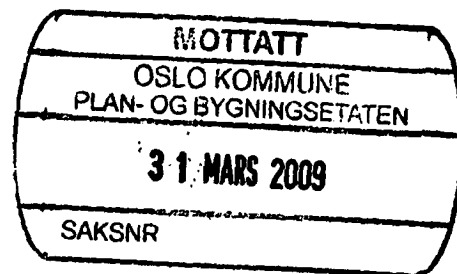
- 4) **Klage på helsemessige konsekvenser av utvidelsen:** Området der man planlegger utvidelse av barnehagen er et gammelt industriområde, med et tekstilfargereri som var plassert i umiddelbar nærhet til barnehagens uteområde. I tillegg finnes det per i dag en strømtransformator på området som er planlagt som en del av utvidelsen, og etter nåværende planer skal den bli en del av barnehageområdet. Dette viser svært lite omtanke til barnas helse og velvære. **Enhver byggeaktivitet på dette området må innebære nøye analyser av grunnen der man skal drive med utgraving og bygging. Strømtransformatoren skal ikke befinne seg innenfor barnehagens uteområde. Vi krever en nøyaktig gjennomgang av saksgangen i forbindelse med utbyggingen med spesiell fokus på helse til både barna og ansatte i barnehagen.**

Med vennlig hilsen,

Sonja Popadic
FAU representant for Nedre gate

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Ola Andersbakken
Sofienberggata 5
0551 Oslo



Oslo 25.03.2009

Klage på utbyggingen av Grünerhagen barnehage i Nedre gate 3-5, Oslo.

Gjelder saksnummer: 200901543

Klagen dreier seg om en protest mot redusert uteareale for barna og spesielt småbarna (under 3 år) i Grünerhagen, avd Nedre gate.

Endringen som ønskes er at det tas i betraktning at innstillingen og utredningen baserer seg på feil tall (se under) og at antall nye avdelinger reduseres til to avdelinger, dvs totalt fire avdelinger.

Departementet har i sine merknader til barnehageloven § 10 gitt en veiledende norm for barns leke og oppholdsareal. De skriver bl.a følgende:

"Veiledende norm for barns lekeareal inne er 4 kvadratmeter netto per barn over tre år og om lag 1/3 mer per barn under tre år. Utearealet i barnehagen bør være om lag seks ganger så stort som leke- og oppholdsarealet inne. Til dette arealet regnes ikke parkeringsplass, tilkjørselsveier og lignende."

Med andre ord skal et barn under tre år ha 31,2 kvm uteareal og de over tre minst 24 kvm. Etter den nye planen vil det i Grünerhagens avdeling Nedre Gate være 14,2 kvm per barn, altså under halvparten av hva som anbefales for barn under tre år.

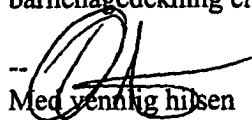
Brevet "Redegjørelse utomhus Nedreggt 3-5" som ble sendt til Grünerhagen barnehage, samt barnas foresatte 11.03.2009 inneholder derfor feil. Her står det at utearealet vil være 60% av normen, mens det for den eksisterende småbarnsavdelingen i Nedre gate (barn under tre år) vil bli mer enn 50% under veiledende norm for uteareale. Dette er under Plan- og bygningsetatens krav til uteareale og det kan derfor sies at Oslo Rådhus/Byråden har blitt feilinformert.

Videre vil jeg gå sterkt imot at man innfører begrepet "kulturbarnehage" som innebærer at barna ikke kan benytte seg fritt av utearealet i barnehagen, men må reise avgårde eller være inne og vente på tur. Dette reduserer barnehagens handlingsrom og barnas livskvalitet. Det er ingen hemmelighet at barnehager er konstant underbemannet og at det ikke er forsvarlig å belage seg på en (u) kulturbarnehage løsning. Jeg har selv min sønn i denne barnehagen og mener at disse planene er

uforsvarlige. Barn i indre Oslo by har like stort behov (hvis ikke mer) for uteareale som barn ellers i landet.

Jeg anbefaler at det i tillegg benyttes plan- og bygningslovens paragraf om konsekvensutredninger for prosjekter som angår samfunnet:¹

I tilfellet Grünerhagen barnehage krever vi at det utredes nærmere hvordan man kan tilrettelegge for nye barnehageplasser innenfor normen om uteareale slik at dette forslaget ikke skaper en presedens som gir barn i indre Oslo by under halvparten av det uteareale som barn ellers i landet har krav på. Selv om man jobber mot full barnehagedekning er det viktig at barnas helse og sikkerhet ivaretas.


Med vennlig hilsen
Ola Andersbakken

2

¹ Plan og bygningsloven Kap. VII-a. Konsekvensutredninger. Tilføyd ved lov 16 juni 1989 nr. 81.(§ 33-1).

² Kopi sendt til Omsorgsbygg, Bydelsoverlegen, Fylkesmannen i Oslo og Akershus og byråd for barn og utdanning, Torger Ødegaard, avdelingsjef oppvekst Øyvind Henriksen og Hovedverneombudet i bydelen.



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

Deres ref.: TLN 200901543-10 og -12

Vår ref.: 2694.41 /EEG

Dato: 2009-06-11

VEDR. SAKSNR. 200901543 Nedregt 3-5 – Barnehage

Vi beklager noe forsinket tilbakemelding vedr. naboklager

Det er mottatt merknader fra:

- 1) FAU Nedregt. v/ Sonja Popadic datert 24/4-09
- 2) Ola Andersbakken, Sofienberggt. 5, 0551 Oslo.

Vi har følgende kommentarer til klagene:

1.1) Det klages på reduksjon av uteareal i forhold til veiledende norm.

Det er fra Bydelens side vurdert som forsvarlig å benytte en lavere norm for uteområde så lenge dette er godt utformet og planlagt for variert lek.

For en rekke barnehager i sentrumsområde har det vært svært vanskelig å kunne oppnå anbefalt norm med 24 m2 pr barn.

Uteområde er tidligere vurdert i saksbehandlingsprosessen og er funnet akseptabelt.

1.2) Klage på "kulturbarnehage".

Bydelen har i sitt driftskonsept benyttet begrepet "kulturbarnehage". Dette er ikke en kompensasjon for manglende uteareal, men en mulighet som området og de nærliggende institusjoner gir for et spennende samarbeid med barnehagen.

1.3) Klage på saksbehandlingsfeil.

Vi kan ikke se at det er utført saksbehandlingsfeil i søkerprosessen.

1.4) Klage på helsemessige konsekvenser av utbyggingen.

Det blir foretatt miljøundersøkelser av uteområde og analyser av evt. forurenset jord med etterfølgende tiltak iht. krav i forskrifter.

Videre er det foretatt analyse og målinger av stråling fra trafo slik at verdier iht. krav ikke overskrides.

- 2) Vi vurderer dette brevet til å ha klager med samme innhold som brev 1. Se derfor kommentarer på 1.1-1.4

Vennlig hilsen
SUNDT & THOMASSEN AS
LANDSKAPSARKITEKTER MNLA



Ellen-Elisabeth Grefsrød
Underskrift