



Sak 22/10 Klage over Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av nybygg barnehage. Dispensasjon fra reguleringsplan - Tromsøgata 2

Arkivsak: 200900430

Arkivkode: 323

Saksbehandler: Eigil Jakobsen

Saksgang

Byutviklingskomiteen

Bydelsutvalget

Møtedato

04.03.10

25.03.10

Saknr

22/10

KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS RAMMETILLATELSE PÅ SØKNAD OM OPPFØRING AV NYBYGG BARNEHAGE. DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - TROMSØGATA 2

Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 28.07.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering for Felt N, regulert til "Byggeområde for bolig", for å kunne benytte dette som tilleggsareal på 150 m² til uteareal

Klagen fra Foreldrenes arbeidsutvalg i Rodeløkka barnehage anbefales ikke tatt til følge.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

04 FEB 2010

Saksnr.: 200900430-18
Arkivbet.: 323

Dato: - 2 FEB. 2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200812156-51
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Trine Laugsand Nilsen

Arkivkode: 531

**KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS RAMMETILLATELSE
PÅ SØKNAD OM OPPFØRING AV NYBYGG BARNEHAGE
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN – TROMSØGATA 2**

Byggesak- innstilling til bydelsutvalget

Plan- og bygningsetatens rammetillatelse på søknad om oppføring av nybygg barnehage er påklaget av Foreldrenes arbeidsutvalg i Rodeløkka barnehage.

Bydelen bes kun ta stilling til dispensasjonsspørsmålet knyttet til gjeldende regulering for Felt N, regulert til "Byggeområde for boliger" for å benytte dette til uteareal og opprettholde passasjen inn på barnehagens eiendom.

Klager anfører at utearealene ikke tilfredsstillende veiledende norm, barnehagen er for stor i forhold til tomten og kompensierende tiltak for uteareal er ikke tilfredsstillende. Barnehagens utforming oppfyller ikke barnehagelovens formålsparagraf eller forskrift om miljørettet helsevern for skoler og barnehager og gir et for lite netto leke- og oppholdsareal. Barnehagen oppfyller ikke krav til bil- og sykkelparkering. Trafikale forhold ved henting og bringing følger ikke norm og veileder for utbygging av barnehager. Kommunens saksbehandling, bestillings- og godkjenningsmyndighet er uklar.

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 i henhold til gjeldende regulering, S – 3026, 14.12.1988, regulert til "Tomt for offentlig bygning (Syke/aldershjem, barnehage, transformatorstasjon). Eiendommen inngår i reguleringsplanens "Felt W" og er avsatt til barnehageformål. Et mindre areal av eiendommen inngår i "Felt N" og er i henhold til gjeldende regulering, S – 3026, 14.12.1988, regulert til "Byggeområde for boliger".



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

Gjeldende regulering tillater oppført barnehage i to etasjer og underetasje.

Del av eiendommen 227/235, som skal benyttes som supplerende uteareal, inngår i "Felt W". Det er inngått avtale for overdragelse av deler av eiendommen 227/235 for å formalisere en etablert praksis som ikke har vært juridisk sikret slik at barnehagen har et større areal tilgjengelig. Eksisterende barnehage har innenfor egen tomt, regulert til barnehage, et tilgjengelig uteareal som utgjør 1000 m². Felt N og del av eiendommen 227/235 gir barnehagen et tillegg i uteareal på 750 m². Felt N utgjør 150 m².

Det har vært drevet barnehage med 3 avdelinger på eiendommen frem til høsten 2009. Tromsøgata 2 har ikke regulert avkjørsel inn på egen eiendom. Barnehagen benytter i dag ikke felles avkjørsel og dette videreføres i ny situasjon.

Tromsøgata 2 har i eksisterende situasjon ikke avkjørsel og parkeringsplasser på egen eiendom. Dette videreføres i ny situasjon. Varelevering skjer fra gate og det er etablert egen inngang for dette. Gangatkomst er sikret fra Tromsøgata, henting og levering vil skje fra gate og eventuell tillatelse til og skilting av kortidsparkering avgjøres av Samferdselsetaten og Politiet.

Samlet areal tilgjengelig for etablering av nybygg med tilhørende uteareal utgjør 2020 m².

Søknad om rammetillatelse

Søknad om oppføring av frittliggende nybygg barnehage over to plan med underetasje for deler av bygget og opparbeidelse av utearealer innkom 27.02.2009. Bygningen er dimensjonert for maksimalt 6 avdelinger. Den ubebygde delen av tomten oppgraderes og tilrettelegges for optimalisering av tilgjengelig uteareal. Den ubebygde delen av tomtene (227/524 og 227/235), jfr. pbl § 69 utgjør 1480 m². Bygningens fotavtrykk er 494 m² og overbygget utesoveplass er 49,5 m². BRA er oppgitt til 1176 m². Nybygget skal erstatte eksisterende barnehage som rives. I tillegg til eksisterende 3 avdelinger vil barnehagen utvides med 3 avdelinger, totalt 6 avdelinger.

Det ble søkt om dispensasjon fra S-3026, 14.12.1988, vedrørende formål i Felt N, regulert til "Byggeområde for boliger", for å kunne benytte dette til barnehagens uteareal.

Det ble søkt om dispensasjon fra vegloven § 29, for å kunne oppføre nybygget 9 meter fra midt regulert vei.

Det ble søkt om dispensasjon fra S-3026, 14.12.1988, vedrørende felles regulert avkjørsel. Barnehagen har ikke regulert avkjørsel på egen eiendom og benytter ikke avkjørselen i dag. Dette opprettholdes i ny situasjon. Dette innebærer at barnehagen ikke benytter sin rett til bruk av felles avkjørsel.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren uttaler i e-post av 27.02.2009 at de ikke har merknader til oppføring av nybygg på barnehagetomten. Jfr. S-3026, 14.12.1988, § 15.

Byantikvaren viser i brev av 09.03.2009 til tidligere uttalelse av 23.12.2008 at eiendommen er lite egnet til arkeologisk registrering og har ingen videre merknader vedrørende arkeologiske forhold. Det minnes om at kml § 8, 2.ledd gjelder generelt; hvis det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Samferdselsetaten uttaler i brev av 03.03.2009 at de har ingen bemerkninger til at adkomsten omreguleres fra felles avkjørsel S-3026 fra Snippen til Tromsøgata under forutsetning av at krav til sikt for etablering av avkjørsel blir oppfylt. Det påpekes at dette er en byggesak hvor Plan- og bygningsetaten skal ivareta tilfredsstillende krav til sikt og skal ta den endelige avgjørelsen i saken.

Bydel Grünerløkka v/Bydelsoverlegen har i brev av 19.02.2009 forhåndsgodkjent etablering av ny barnehage i Tromsøgata 2. I forhåndsgodkjenningen er det kommentert forelagte planer og stilt vilkår i forhold til krav i "Forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager mv." og veilederen til forskriften. Forhåndsgodkjenningen stiller vilkår om universell utforming, tilfredsstillende inneklima, herunder lyd- og lysforhold og bruk av eksterne utearealer som kompensasjon for uteareal i henhold til veiledende norm.

Bydel Grünerløkka v/ Arbeidsmiljøutvalget har behandlet arbeidsmiljømessige konsekvenser i møte 17.02.2009. Det er redegjort for de ansattes og hovedverneombudets medvirkning, samt bakgrunn for etablering av ny barnehage. Vurderinger knyttet til Arbeidsmiljøloven, som skal godkjennes av Arbeidstilsynet, er kommentert og saken er tatt til etterretning.

Protester

FAU Rodeløkka barnehage sendte inn tre protester/bemerkninger i forkant av vedtak om rammetillatelse. Øvrige protester førte ikke til klage og er derfor ikke referert i klagesaken.

FAU Rodeløkka barnehage I viser til avholdt informasjonsmøte 09.02.2009 for foreldrene arrangert av Bydel Grünerløkka og Omsorgsbygg Oslo KF. FAU har påpekt at disponibelt uteareal kun utgjør 60% av vedtatt norm og at overdragelse av Hafslunds eiendom ikke vil skje raskt nok. Nybygget legger beslag på den fineste delen av tomten og kvaliteten på uteområdet forringes ved gjennomføring av byggeplanene.

Bruk av Sofienbergparken som uteareal mener FAU ikke er en fullgod erstatning og høyt sykefravær blant personalet gjør at det ikke vil være tilstrekkelig bemanning som gir en begrenset mulighet for bruk av parken som lekeareal. Det påpekes også at et åpent parkområde er uegnet som permanent lekeområde for en barnehage.

FAU har videre kommentert foreslåtte planløsning og er kritiske til inndelingen og mener basene er for små. Det vises til anbefalte basestørrelser og det uttrykkes bekymring for at barnehagen ikke har bygningsmessige kvaliteter som gjør det mulig å ivareta barns behov for trygghet og forutsigbarhet, kombinert med utviklingsmuligheter og plass nok til å boltre seg både inne og ute.

FAU Rodeløkka barnehage II påpeker feil i utregning i forhold til uteareal. FAU mener at balkonger ikke kan benyttes til lekeareal. Det vises til departementets normer og arealoppsett for tomtebehov ved ulike barnehagestørrelser. FAU mener at ansvarlig søkers beregning av uteareal stiller spørsmål ved deres kunnskap om regler for barnehageutbygging eller om deres ønske om å følge regler som er fastsatt. Det vises til barnehagen dimensjonering for inntil 108 barn, som vil gi et leke- og oppholdsareal på 13 m² per barn. Det vises til plassering av barnevognsskur og søppelskur som vil legge begrensninger på utearealet. FAU mener den prosjekterte barnehagen er for stor til den tomten som er tilgjengelig.

Utformingen av barnehagen er tidligere beskrevet i brev av 12.02.2009 og suppleres med spisesalens størrelse og bruk i løpet av dagen. Det vurderes at den prosjekterte barnehagen ikke oppfyller Barnehagelovens formålsparagraf og forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager. Det bes om en redegjørelse fra ansvarlig søker eller utbygger på hvordan barns behov for å sove skal løses vinterstid.

FAU påpeker at det er ikke egen avkjørsel eller parkering, verken i eksisterende situasjon eller for nybygget. Ved tidlig levering oppleves det ofte at parkeringsplassene er opptatte og ved senere levering parkeres det "på nåde" på områder som det er forbudt å parkere. Dagens barnehage har stor andel av barn fra nærområdet og da Bydel Grünerløkka har full barnehagedekning i dag forventes det at den nye barnehagen vil ha større andel av barn fra andre bydeler og det vil minst gi en dobling i antall barn som kjøres. FAU kan ikke se at dagens ordning for parkering ved levering og henting vil være tilfredsstillende for den nye barnehagen. Dette vil innebære stressmomenter for foreldre og barn, også for de som sykler og går. Det vises til forskrift om miljørettet helsevern og FAU kan ikke se at krav i forhold til bil- og sykkelparkering tilfredsstilles.

FAU Rodeløkka III har i brev av 18.05.2009 henvendt seg til Statens bygningstekniske etat og bedt om at det med bakgrunn i brannsikkerhet i eksisterende og planlagte nye barnehage foretas en vurdering av behovet for ny forskrift (TEK). Vedlagt brevet kopi av Tilsynsrapport datert 17.11.2003 fra Brann- og redningsetaten.

Det vises til kommunikasjon med Statens byggt tekniske etat og ber om at innspillet tas hensyn til og uthever etaten uttalelse: "I tilfeller hvor det er forutsetninger som åpenbart gjør at veiledningen ikke er dekkende, må den ansvarlige prosjekterende gjøre en selvstendig vurdering av nødvendige tiltak for å ivareta brannsikkerheten".

Tilsvar til protester

Momenta Arkitekter, ansvarlig søker, redegjør for uteareal, samt kompensatoriske tiltak ved et arealoppsett for tomtestørrelse, fotavtrykk og antall barn som realistisk sett vil oppholde seg i barnehagen.

Ansvarlig søker kommenterer utformingen av bygget ved å understreke at brukerne (de ansatte), sammen med Omsorgsbygg Oslo KF, har vært deltakende i utviklingen av planløsningene. Det er søkers klare oppfatning at brukernes faglige vurderinger er en helt annen enn den FAU har. Søker har opplevd svært positive tilbakemeldinger og ønsker å presisere at romstørrelser følger de krav og spesifikasjoner som Oslo kommune har lagt til grunn i denne barnehagesatsningen.

Når det gjelder brannsikkerhet vurderer ansvarlig søker at dette er ivaretatt ved brannprosjektering av ansvarlig foretak, rapporten er sendt Brann- og redningsetaten og brannprosjektering er gjennomarbeidet i forhold til TEK.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester

Enkelte bemerkninger/protester tar opp forhold i annet lovverk og kommentarer er eventuelt knyttet opp mot plan- og bygningsloven.

Avtale om overdragelse av eiendommen er sikret. Dette har vært avgjørende for Plan- og bygningsetaten i hele prosessen, da eksisterende barnehage juridisk sett kun har vært sikret et uteareal på 1100 m². Beregning av inne- og uteareal er en del av søknadsbehandlingen og eventuelle avvik i innsendt dokumentasjon blir kontrollert og kvalitetssikret før vedtak fattes. Det bemerkes for øvrig at departementets normer er veiledende og lokale tilpasninger basert på drift og stedlige forhold er et av flere kriterier som må vurderes ved avvik.

Brannsikkerhet inngår i prosjekteringen som skal vurderes. Innsendte tilsynsrapport for eksisterende barnehage påpeker, slik etaten vurderer det, manglende interne rutiner. Noe av bakgrunnen for oppføring av nybygg er at det har vært vurdert at dagens barnehage ikke tilfredsstiller alle gjeldende krav og forskrifter, da den ble oppført før 1997. Prosjektering av brann er forelagt Oslo Brann- og redningsetat.

Bruk av Sofienbergparken vurderes å være et vesentlig kompensatorisk tiltak. Kompensatoriske tiltak er ikke ment som et permanent uteareal for enkelte av barna, men et supplement for å ta i bruk og bli kjent i nærmiljøet som også er en del av tilbudet barnehager skal dekke.

Etter hva Plan- og bygningsetaten erfarer har Bydel Grünerløkka ikke full barnehagedekning ennå og forventningen om at det skal bli store endringer i geografisk opptaksområde som gir en fordobling i ÅDT synes noe urealistisk. Ved innføring av lovfestet rett til barnehageplass vil det nok i en periode være barn som vil få barnehage tilbud i en mindre ideell avstand fra hjemmet, men ønske om barnehageplass i nærområdet, slik som de fleste søker i dag, kan ikke etaten se at det skal være grunnlag for at vil endre seg dramatisk.

Tromsøgata er opparbeidet i regulert bredde og fortau er et trafiksikkerhetstiltak. Plan- og bygningsetaten sier seg enig i at det bør være muligheter for sykkelparkering.

Rammetillatelse

Rammetillatelse for oppføring av nybygg barnehage ble gitt 28.07.2009.

Det er i medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilget dispensasjon fra S-3026, § 2, vedrørende formål for Felt N "Bygeområde for boliger", jfr. pbl §31.

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

Plan- og bygningsetaten vurderer at dette arealet ikke er egnet til bolig, da det synes urealistisk at bebyggelsen i Helgesens gate 66 skal forlenges 4 meter inn i Tromsøgata og med en høyde på 5 etasjer. Skisserte løsning sikrer allmennheten tilgang til en veletablert lekeplass utenom barnehagens åpningstid og viderefører gangforbindelsen inn på området, selv om denne forbindelsen blir smalere enn i eksisterende situasjon. Eiendommen har to reguleringsformål innenfor egen eiendom og innvilgelse av dispensasjon formaliserer en bruk som har eksistert siden oppføring av eksisterende barnehage.

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

Det er i medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilget dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i veglovens § 29) slik at byggverket kan plasseres 9 m fra midt regulert Tromsøgata.

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, 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 avstand til veien som er sammenlignbar og tilpasset øvrig bebyggelse i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 9 meter fra midt regulert Tromsøgata.

Det bemerkes at Plan- og bygningsetaten har vurdert at omsøkte dispensasjon fra felles avkjørsel ikke er et dispensasjonsforhold, da det reelt innebærer at Tromsøgata 2 ikke benytter sin rettighet til bruk av felles regulert avkjørsel og det ikke skal etableres en ny avkjørsel som krever godkjenning. Dette er en videreføring av eksisterende situasjon og eventuell bruk ville etter etatens syn medført en uheldig økt belastning for øvrige rettighetshavere, samt endringer i reguleringsplanens omfang og vilkår for rettigheter.

Klage

Klage fra Foreldrenes arbeidsutvalg i Rodeløkka barnehage innkom 17.08.2009. Klagen er innkommet rettidig.

Antall barn og netto uteareal

Klager anfører at utregning av uteareal ikke er korrekt og henviser til et arealoppsett fra Kunnskapsdepartementets "Veileder for utforming av barnehagens utearealer". Det anføres at barnehagen vil ha et netto leke- og oppholdsareal på halvparten av normen og at enkelte arealer ikke kan medregnes; utesoveplass, areal i nærheten av utesoveplassen, avfallsskur og areal mellom bygningen og Tromsøgata. Et avvik på nær 50% av normen vil medføre at barna må leke ute på skift og er uheldig for barn i indre by som i mange tilfeller har begrensede utearealer i sitt nærområde.

Bruk av Sofienbergparken som kompensatorisk tiltak

Klager anfører at Sofienbergparken ikke er en fullgod erstatning for eget uteareal. Bruk av parken vil kreve full bemanning på avdelingene som skal benytte parken. Barnehagesektoren har høyt sykefravær og sjelden full bemanning, dette vil redusere anledning til å benytte parken. Området er åpent, har ikke nødvendige fasiliteter og er uegnet som lekeareal.

Klager anfører at Plan- og bygningsetaten i "Forslag til grøntplan for Oslo – kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone" har angitt at Rodeløkka mangler en park på 1 dekar og at Grünerløkka er et område med god tilgang til offentlige parker, men at høy befolkningstetthet gjør at belastningen på parkene er relativt stor. Det vises også til forslagetets omtale av krav til erstatningsareal.

Klager anfører at det er underlig at Plan- og bygningsetaten aksepterer barnehageutbygging som på permanent basis skal benytte Sofienbergparken som kompensatorisk tiltak samtidig som de angir at høy befolkningstetthet gjør at belastningen på parken er stor. Klager kan ikke se at den foreslåtte bruken av Sofienbergparken er dokumentert og konsekvensvurdert i tråd med rikspolitiske retningslinjer. Klager viser til etatens rammetillatelse hvor det er uttalt at kompensatoriske tiltak ikke er ment som et permanent uteareal for enkelte av barna, men et supplement for å ta i bruk og bli kjent i nærmiljøet som også er en del av det tilbudet barnehager skal dekke.

Klager er av den oppfatning at dersom kompensatoriske tiltak ikke skal kunne brukes på permanent basis, så må kravet til uteareal på barnehagens eget område skjerpes.

Utforming av barnehagen

Klager anfører at baserommene i barnehagen er for små og stiller seg kritiske til de bygningsmessige kvalitetene. Det påpekes at spisesalen vil være en stor del av leke- og oppholdsarealet, men ikke vil være tilgjengelig grunnet at måltidene må finne sted der, fordi baserommene er så små. Klager har derfor problemer med å se at den prosjekterte barnehagen har de bygningsmessige kvalitetene som kreves av en barnehage som skal oppfylle barnehagelovens formålsparagraf og forskriften om miljørettet helsevern i skoler og barnehager.

Klager påpeker at prosjekteringen baserer seg på at barna skal sove ute. Dette anses som en grei løsning det meste av året, men det forventes at det finnes gode løsninger for å sove inne på kalde og/eller høyt luftforurensede dager, jfr. Forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager. Klager har ikke mottatt redegjørelse på hvordan dette løses fra utbygger eller ansvarlig søker.

Adkomst til barnehagen

Klager anfører at det vil bli en økning i antall kjøreturer til og fra barnehagen og at det ikke er tilfredsstillende at barnehagen ikke har egen opparbeidet avkjørsel eller parkeringsplasser for å håndtere dette. Bydelen regnes for å ha full barnehagedekning og dette vil medføre at det i større grad vil bli tatt opp barn fra andre bydeler som bor langt unna og dette vil gi en dobling i antallet som må bli kjørt til barnehagen. Dårlige vilkår for levering og henting vil være et stressmoment for foreldre og barn og utgjøre en risiko for syklende og gående til barnehagen.

Klager anfører at den nye barnehagen ikke tilfredsstiller kravene til bil- og sykkelparkering i Forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager, trafikksituasjonen blir kaotisk med en kamp om de få ledige parkeringsplassene som finnes i gata. Det bør bygges et mindre bygg enn det som har fått rammetillatelse.

Kommunens behandling av saken

Klager viser til at Oppvekst-, miljø- og kulturkomiteen (OMK) i Bydel Grünerløkka har behandlet riving og nybygg i Tromsøgata 2 ved flere anledninger. Komiteen mener at eksisterende barnehage bør rehabiliteres og utvides til 4 avdelinger innenfor dagens grunnareal. OMK mener barnehagen får for lite uteareal og er skeptisk til at det bygges en basebarnehage. Det er en selvmotsigelse at barn i sentrum får redusert sine uteområder i forhold til resten av byen, og at det her primært bygges barnehageplasser for resten av byen. Det er uansvarlig å lage barnehage med så begrenset uteområde.

Klager redegjør for at fordi vedtaket ikke ble tatt til følge av administrasjonen ble det sendt en henvendelse til Byråd for kultur og utdanning og Bydelsdirektøren for å få avklart hvem som godkjenner bygging av barnehager.

Klager anfører at det er uklart hvem som er bestiller og om denne er underlagt politisk styring. Klager stiller seg undrende til at politikere ikke blir hørt når flertallsvedtak fattes i saker som angår velgere/beboere i bydelen.

Klager anfører at det ikke er like vilkår for privat og kommunal utbygging og henviser til en sak behandlet i Byutviklingskomiteen 02.06.2008, del av Johan Throne Holst plass 1, hvor avvik fra krav til uteareal ikke bør aksepteres og at Sofienbergparken brukes av svært mange og ikke er et tilstrekkelig kompensatorisk tiltak.

Tilsvaret til klage

Det foreligger ikke tilsvaret til klage.

Utsatt iverksetting av vedtak

Klagen er ikke gitt oppsettende virkning, jfr. fvl. §42. Dette innebærer at tiltaket kan iverksettes når igangsettingstillatelse foreligger. Plan- og bygningsetaten har vurdert at plasseringen av tiltaket er i tråd med gjeldende regulering og at overdragelse av naboeiendommen for å øke utearealet sikrer eksisterende forhold juridisk.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at det er gitt igangsettingstillatelse for deler av tiltaket.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Klagers anførsler peker på flere forhold knyttet opp mot Barnehageloven og Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. Plan- og bygningsetaten har behandlet saken i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Antall barn og netto uteareal

Den veiledende normen er anbefalinger og må tilpasses lokale behov, stedets egnethet og den enkelte barnehages drift. Etaten ser at normen, sett separat, kan skape forvirring og ta fokus bort fra helhetsvurderingen for hvert enkelt prosjekt. Normen tar heller ikke opp i seg variasjoner og ulike utfordringer på landsbasis sett i forhold til arealforutsetninger og ulike strukturer.

Plan- og bygningsetaten kan innenfor etatens myndighetsområde ikke vedta alderssammensetning i en barnehage, dette styres ved opptak og vil over tid variere i den enkelte bydel. Plan- og bygningsetaten anvender den veiledende normen ved å legge til grunn 24 m² uteareal og 8-10 m² brutto inneareal som utgangspunkt for arealvurderinger og godkjenning av eventuelle avvik.

I en barnehage dimensjonert for 6 avdelinger viser erfaringstallene, med utgangspunkt i alderssammensetning, at det reelle barnetallet utgjør 70-85% av maksimal dimensjonering. Dette vil for den nye barnehagen, avhengig av alderssammensetningen, gi en variasjon i intervallet 75-90 barn. Planlegging og etablering av barnehager må hensynta variasjoner i befolkningen og sikre fleksibilitet for minimum 10- 20 år frem i tid.

Den ubebygde delen av tomtene utgjør 1480 m², noe som gir et uteareal per barn på 16,4 m² ved 90 barn og 19,7 ved 75 barn – henholdsvis 68 og 82 % av veiledende norm. Balkong regnes ikke inn som uteareal, men kan være et supplement og eventuelt benyttes til utesoveplass.

Etter hva etaten erfarer har det i eksisterende barnehage over lengre perioder vært et barneantall på 45, noe som utgjør 83 % av en maksimalt dimensjonert 3-avdelingers barnehage, 54 barn.

Ved vurdering av utearealer er det mange forhold og funksjonskrav som tillegges vekt og skal være ivarettatt; universell utforming, beplantning, ulike leke- og aktivitetsmuligheter for ulike aldersgrupper, arrondering av terreng, soveplass, spiseplass, myke og harde soner, solfylte områder og muligheter for skygge, skjerming fra støy og eventuell forurensning, trafiksikkerhet med mer. De ulike aldersgruppene vil i den daglige driften også i løpet av dagen ha ulike aktiviteter som gjør at ikke alle er ute samtidig.

Klagers anførsler om at areal for utesoveplass må fratrekkes, vurderes å være en avvikende tolkning av normen. Det medfører riktighet at det i enkeltperioder gjør at lek ikke kan foregå akkurat på dette området. Det kan allikevel ikke trekkes i fra, da dette er et areal som dekker en av aktivitetene som inngår i de minste barnas behov for uteareal. Avfallskur og areal til fotavtrykk mellom bygningen og Tromsøgata er ikke tatt med i arealberegningen.

Plan- og bygningsetaten finner på bakgrunn av ovennevnte vurderinger ikke at utearealet utgjør 50% av normen eller at barna skal måtte leke på skift. Det at barn i indre by i en del tilfeller har begrensede utearealer i sitt nærområde, vurderes å være et forhold som knytter seg til bokvaliteter og drøftes ikke i denne saken. Det bemerkes allikevel at opparbeidelsen av det nye uteområdet gir nærområdet en leke- og møteplass som kommer befolkningen til gode utenom barnehagens åpningstid.

Bruk av Sofienbergparken som kompensatorisk tiltak

Plan- og bygningsetaten vurderer at bruk av Sofienbergparken som supplerende areal oppfyller krav til et kompensatorisk tiltak. Parken ligger i umiddelbar nærhet til barnehagen, byr på varierte muligheter og kan benyttes til kortere turer, lek, ballspill og for å bli kjent med nærmiljøet. Et kompensatorisk tiltak skal ikke være et permanent uteareal for enkelte barn/avdelinger. Med dette menes at bruk av Sofienbergparken skal rullere, det kompensatoriske tiltaket som helhet skal være permanent.

Plan- og bygningsetaten kan se problemer med høyt sykefravær, men vurderer at erfaringer fra andre barnehager som regelmessig er på tur uten at områder må være inngjerdet gjør at dette også skal være gjennomførbart i denne barnehagen. Den korte avstanden til parken vil også kunne gjøre at turer til parken kan avvikles mer fleksibelt, da det ikke vil kreve samme form for planlegging som for barnehager med lange avstander til parker og grøntområder. Nødvendige fasiliteter anses som nødvendig og dette vil kunne etableres og utvides på lik linje som for de barnehagene som i dag benytter deler av parken.

Sofienbergparken er i Høringsutkastet til "Forslag til grøntplan for Oslo" angitt som en park med høy belastning. Det må allikevel tillegges vekt at belastningen er fordelt over hele parken og ulike tider på døgnet, hovedsakelig vil befolkningen benytte området etter arbeidstid og i helger grunnet opphold i skoler, barnehager og på arbeid. Plan- og bygningsetaten vurderer således at dette ikke utløser ikke en interessekonflikt innenfor barnehagens åpningstid. Plan- og bygningsetaten vurderer at klagers anførsler ikke er sett i sammenheng, men at et enkelt utdrag fra høringsutkastet er fremmet uten en avveining av forholdene som er beskrevet i utkastet. Utkastets hensikt er å sikre eksisterende og fremtidige grønne områder.

Plan- og bygningsetaten er usikker på hva klager mener med at Rodeløkka mangler en park på 1 dekar koblet opp mot at Sofienbergparken ikke er et godt kompensatorisk tiltak. Forslag til Grøntplan har registrert bydeler og satt opp skjematisk type parker som det er behov for å sikre arealmessig ved reguleringsplan. Dette betyr at det i samarbeid med bydelen må søkes å finne slike parkområder i fremtidige omreguleringer eller regulering av uregulert grunn. Krav om erstatningsareal inngår også som del av en reguleringsplan.

Utforming av barnehagen

Prosjektet har innearealer som tilfredsstillende veiledende norm og har planløsninger som har tatt hensyn til innspill ved brukermedvirkning. Planløsningen ivaretar alle nødvendige funksjoner og er universelt utformet. Det reelle barnetallet som beskrevet over vil gi innearealer over norm og viser kompleksiteten ved å vurdere norm separat. Innearealene vurderes ikke kun for areal per base/avdeling, men basen/avdelingen og tilleggsrommene, f.eks.; hvilerom, verksteder, vannlekerom, allrom, språkrom, atelier, biblioteker, spisesal og kjøkken. Dette er alle rom tilgjengelig for barna, hvor de delta i ulike aktiviteter som naturlig inngår i barnehagehverdagen. Bruken av de enkelte rommene kan variere og avhenger av den daglige driften. Prosjektet ivaretar dette.

Anførsler om at barnehagen ikke oppfyller barnehagelovens formålsparagraf og forskriften om miljørettet helsevern i skoler og barnehager, drøftes ikke, da dette ikke er innenfor lovverket Plan- og bygningsetaten forvalter.

Barnehagens planløsning ivaretar mulighet for hvile og søvn inne på dager dette ikke kan foregå ute.

Adkomst til barnehagen

Plan- og bygningsetaten skal når det gjelder bil- og sykkelparkering vurdere nye prosjekter opp mot plan- og bygningsloven, gjeldende regulering, parkeringsnormen og konkret opp mot det omsøkte tiltaket.

Parkeringsnormen for den tette byen for barnehageformål er 0-2 parkeringsplasser per 10 årsverk. Parkeringsnormene har lagt til grunn at det i indre by er god kollektivdekning og at offentlige formål ligger gunstig lokalisert i gangavstand til kollektivtilbudene. Normen skal også motivere til redusert bilbruk.

Reguleringsplanen stiller ikke særskilte krav til parkering for barnehageformålet og det har ikke vært anordnet parkeringsplasser for eksisterende barnehage.

For det omsøkte prosjektet har Plan- og bygningsetaten vurdert at det er utearealet som må gis hovedprioritet og anser at opparbeidelse av parkeringsplasser på egen eiendom i en tett bysituasjon ville være unaturlig og uheldig arealdisponering. Innkjøring over fortau og rygging ut i offentlig vei er løsninger som ikke ville blitt godkjent. Tromsøgata er opparbeidet i regulert bredde og fortau er et allerede etablert trafiksikkerhetstiltak.

Det må bli en vurdering som tilligger tiltakshaver om korttidsparkering skal søkes etablert. Myndighet til eventuell godkjenning og skilting ligger hos Samferdselsetaten og Politiet.

Det vurderes at ønsket om parkeringsplasser inne på barnehagens eiendom ikke er i samsvar med anførsler om manglende uteareal. Etaten har stilt krav om sykkelparkering.

Det bemerkes at Plan- og bygningsetaten har vurdert at omsøkte dispensasjon fra felles avkjørsel ikke er et dispensasjonsforhold, da det reelt innebærer at Tromsøgata 2 ikke benytter sin rettighet til bruk av felles regulert avkjørsel og det ikke skal etableres en ny avkjørsel som krever godkjenning. Dette er en videreføring av eksisterende situasjon og eventuell bruk ville etter etatens syn medført en uheldig økt belastning for øvrige rettighetshavere, samt endringer i reguleringsplanens omfang og vilkår for rettigheter.

Kommunens behandling av saken

Plan- og bygningsetaten må ved søknadsbehandling legge til grunn at bydelens uttalelse er samordnet internt. Administrasjonen har i denne saken uttalt seg og de forhold som er påpekt er tillagt vekt i søknadsbehandlingen.

Bydelen vurderer nye prosjekter før innsendelse av søknad og godkjenner barnehager endelig ihht barnehageloven og Forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager etter at søknad er behandlet i Plan- og bygningsetaten ihht plan- og bygningsloven. Endelig godkjenning i bydelen skal gis etter at Plan- og bygningsetaten har gitt midlertidig brukstillatelse, eventuelt ferdigattest.

Bydelen hadde tidligere bestillerrollen i forhold til nye prosjekter, denne ble sentralisert med virkning fra 01.01.2009 og ligger nå under Byrådsavdeling for Kultur- og utdanning v/Barnehageprosjektet.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at Johan Throne Holst plass 1 er sammenlignbar med Tromsøgata 2. Denne saken omhandler regulering av et område uten eksisterende bebyggelse og med en gangavstand til Sofienbergparken på 650 meter.

Oslo kommune er gjennom politiske føringer forpliktet til å legge til rette for barnehageutbygging i både privat og offentlig regi og finner ikke grunn til å gå nærmere inn på behandling og utfallet av politiske beslutninger i enkeltsaker.

Dispensasjoner

Plan- og bygningsloven av 14.juni 1987 nr.77 § 7 gir mulighet for 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 gjeldende regulering, bolig, er ment å ivareta. Søknad om dispensasjon for å benytte regulert boligareal til uteareal og gangforbindelse må veies mot hensynet bak boligformålet.

Det er i medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilget dispensasjon fra S-3026, § 2, vedrørende formål for Felt N "Byggeområde for boliger", jfr. pbl §31.

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

Plan- og bygningsetaten vurderer at dette arealet ikke er egnet til bolig, da det synes urealistisk at bebyggelsen i Helgesens gate 66 skal forlenges 4 meter inn i Tromsøgata og med en høyde på 5 etasjer. Skisserte løsning sikrer allmennheten tilgang til en veletablert lekeplass utenom barnehagens åpningstid og viderefører gangforbindelsen inn på området, selv om forbindelsen blir smalere enn i eksisterende situasjon. Eiendommen har to reguleringsformål innenfor egen eiendom og innvilgelse av dispensasjon formaliserer en bruk som har eksistert siden oppføring av eksisterende barnehage.

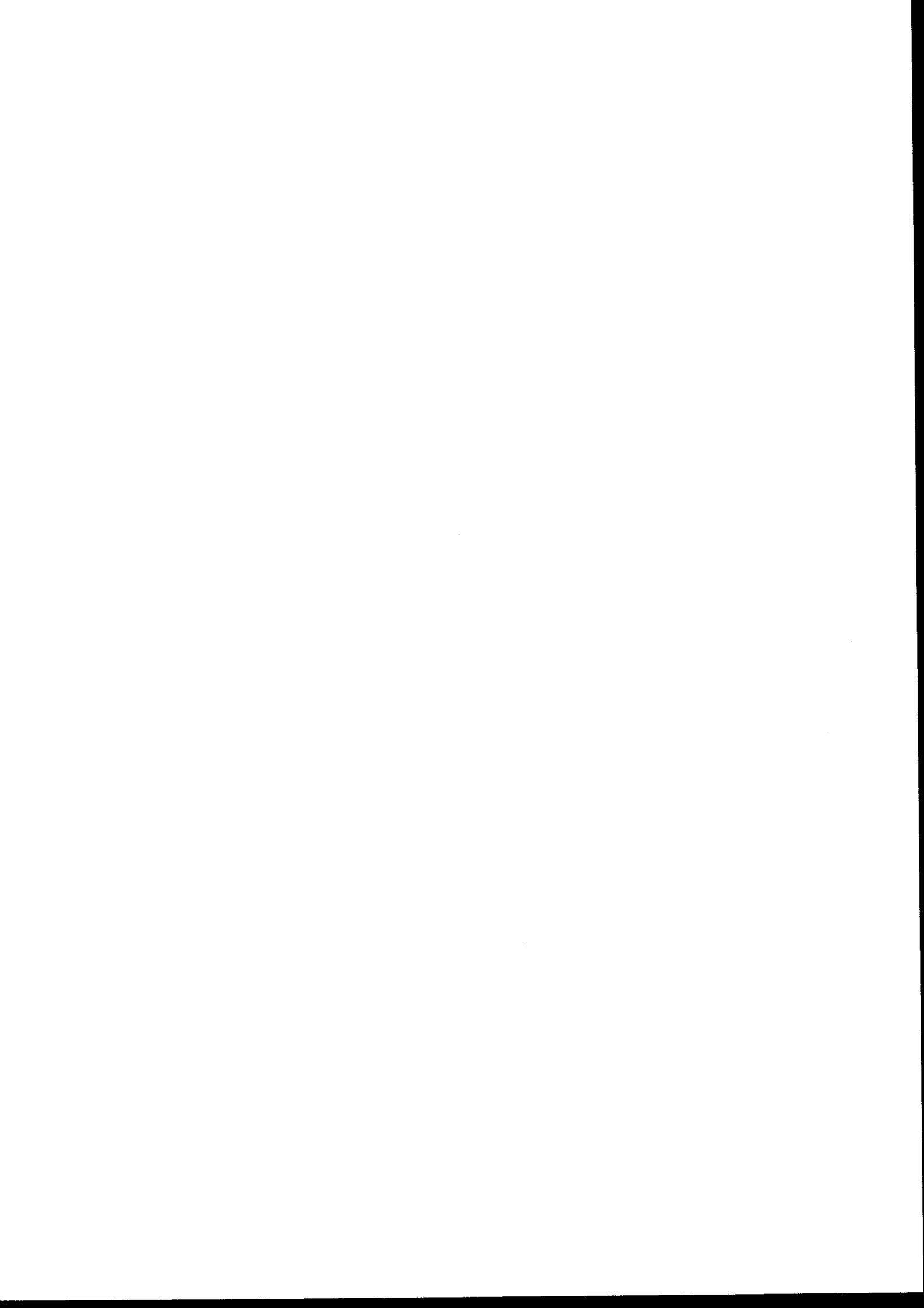
Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Det er i medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilget dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i veglovens § 29) slik at byggverket kan plasseres 9 m fra midt regulert Tromsøgata.

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, 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 avstand til veien som er sammenlignbar og tilpasset øvrig bebyggelse i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 9 meter fra midt regulert Tromsøgata. .

Det bemerkes at Plan- og bygningsetaten har vurdert at omsøkte dispensasjon fra felles avkjørsel ikke er et dispensasjonsforhold, da det reelt innebærer at Tromsøgata 2 ikke benytter sin rettighet til bruk av felles regulert avkjørsel og det ikke skal etableres en ny avkjørsel som krever godkjenning. Dette er en videreføring av eksisterende situasjon og eventuell bruk ville etter etatens syn medført en uheldig økt belastning for øvrige rettighetshavere, samt endringer i reguleringsplanens omfang og vilkår for rettigheter.



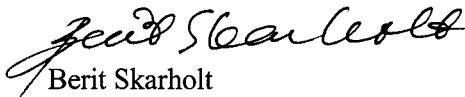
Forslag til vedtak

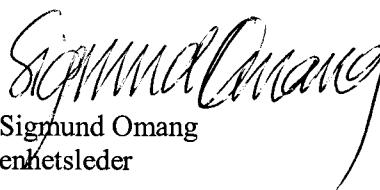
"Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 28.07.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering for Felt N, regulert til "Byggeområde for bolig", for å kunne benytte dette som tilleggsareal på 150 m2 til uteareal.

Klagen fra Foreldrenes arbeidsutvalg i Rodeløkka barnehage anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Berit Skarholt
avdelingsdirektør


Sigmund Omang
enhetsleder

Vedlegg:

1. Søknad
2. Situasjonsskart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Uttalelse fra andre offentlige organer
5. Tegninger
- 6 Rammetillatelse
7. Klage
8. Protester

Kopi (uten vedlegg) sendt :

Momenta arkitekter AS, Fridtjof Nansens vei 19, 0369 OSLO

Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO

Foreldrenes Arbeidsutvalg i Rodeløkka barnehage, Gøteborggata 35, 0566 OSLO

VEDLEGG 1

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

☐ Enkle tiltak

☒ Ett-trinns søknadsbehandling

☐ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning

☒ Ja

☐ Nei

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, evt. ekstra sett etter avtale med kommunene)

OSLO KOMMUNE

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Hvis ja, skal søknad

☒ Ja

☐ Nei

NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Tiltakets art pbl § 93 (Flere kryss mulig)	Gnr.	227	Bnr.	524	Festenr.		Seksjonsnr.		Bygningsnr.		Bolignr.	
	Adresse					Postnr.		Poststed				
	Tromsøgata 2					0565		OSLO				
	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						
	Byggingstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg		☐ Endring		☐ Reparasjon						
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling		☐ Sammenføyning								
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg		☐ Reklame, skilt, innretning e.l.									
Eiendomsdeling **)	☐ Deling		☐ Bortfeste		☐ Sammenføyning							
Annet	- beskriv											
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av 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 bygningsspesifikasjoner	A	01 - 01	☐
Dispensasjonssøknader	B	01 - 01	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	01 - 02	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	01 - 02	☐
Redegjørelse og tegninger	E	01 - 15	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	01 - 41	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	01 - 17	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	01 - 04	☐
Andre vedlegg	J	01 - 04	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Momenta Arkitekter AS		Navn Omsorgsbygg Oslo KF	
Adresse Fridtjof Nansens Vei 19		Adresse Sommerrogt 1 C	
Postnr. Poststed 0369, OSLO		Postnr. Poststed 0255, OSLO	
Organisasjonsnr. 990696527	Telefon	Organisasjonsnr.	Telefon (dagtid)
Kontaktperson Viktor Johansen	Mobiltelefon 48075361	☐ Enkeltperson ☐ Foretak/sameie ☒ Off. virksomhet	
E-postadresse viktor@momenta.no		E-postadresse	
Dato 27. februar 2009	Underskrift	Dato 27. februar 2009	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver VIKTOR JOHANSEN		Gjentas med blokkbokstaver VIKTOR JOHANSEN (ansv. søker på vegne av tiltakshaver)	



B-01



Oslo Kommune
Plan- og Bygningsetaten

06. Februar 2009

Saksnummer: 200813142

Eiendom: Trømsøgata 2, 0565 Oslo (gnr227 / bnr 524)

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan mht. adkomst

Gjeldende regulering viser adkomst til tomten fra Snippen og over eiendommen (227 /235) til Hafslund.

Det søkes herved dispensasjon fra reguleringsplanen mht. denne adkomstveien.

Søker ønsker adkomst fra Tromsøgata i stedet.

- Adkomstveien i reguleringsplanen er lite hensiktsmessig da den vil resultere i at verdifulle lekearealer vil bli "oppspist" av snuplass- og parkeringsareal for biler.
- Barnehagens foreslåtte plassering på tomten, som er optimal mht. utnyttelse av utvendige lekearealer, samt en rasjonell bygningsform langs Tromsøgata, tilsier at adkomst vil være mest naturlig inn fra Tromsøgata.
- Tromsøgata er i kraft av sin fullverdige bredde med fortau, mer egnet fra et trafikalt perspektiv enn den mer "kronglete" adkomsten via boliggaen Snippen og over tomten til Hafslunds Transformatorstasjon.

Viktor Johansen
Sivilarkitekt
Momenta Arkitekter AS



B-02



Oslo Kommune
Plan- og Bygningsetaten

26. Juni 2009

Saksnummer: 200812156

Eiendom: Tromsøgata 2, 0565 Oslo (gnr227 / bnr 524)

Søknad om dispensasjon fra Veglovens §29 vedrørende avstand til vei.

Det søkes herved om dispensasjon fra Veglovens §29 vedrørende avstand senterlinje i vei (Tromsøgata)

Som særlig grunn for søknaden oppgis følgende:

- Øvrig bebyggelse i denne delen av Tromsøgata ligger også inntil fortauskanten. Barnehagen vil med denne plasseringen derfor tilpasse seg en allerede etablert gatestruktur.
- Plasseringen vil ikke bidra til mindre oversiktighet i gatebildet.
- Plasseringen resulterer i at barnehagens uteoppholdsareal blir størst mulig, og lettere å utnytte.
- Plasseringen gir en tydelig avklaring mellom "gateside" og "hageside".

Viktor Johansen
Sivilarkitekt
Momenta Arkitekter AS



Oslo Kommune
Plan- og Bygningsetaten

26. Juni 2009

Saksnummer: 200812156
Eiendom: Tromsøgata 2, 0565 Oslo (gnr227 / bnr 524)

Søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering, Felt N.

Det søkes herved om dispensasjon fra gjeldende regulering Felt N – for å benytte dette arealet i tråd med eksisterende situasjon.

I all vesentlighet dekkes barnehagetomten av Felt W ("offentlig bygning").

En mindre "stripe" på ca. 4 meters bredde i tomtens søndre grense er innlemmet av Felt N ("Byggeområde for boliger"). Tomten har m.a.o. 2 reguleringer innenfor egne grenser.

Som særlig grunn for dispensasjon søknaden oppgis:

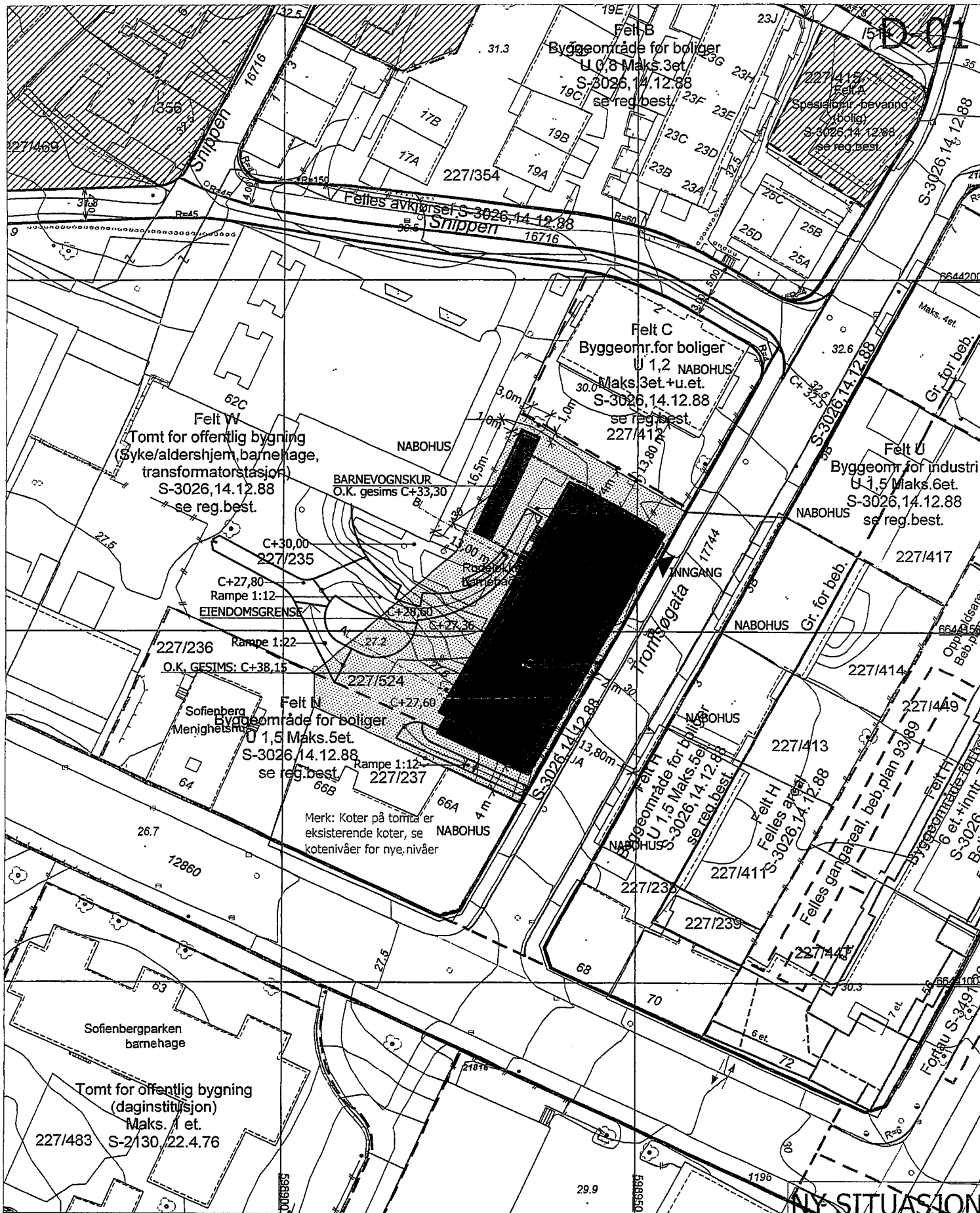
- "Stripen" gir barnehagen nødvendig tilgang, over egen tomt, til "lekehagen" i bakkant. Dette er spesielt relevant med tanke på vedlikehold og tilgang for mindre maskiner og utstyr. Arealet er verdifullt i en allerede knapp arealsituasjon for lek og utfoldelse.
- Tomten vil oppleves som ett "barnehageareal". Det er naturlig og avklarende at det disponible tomtearealet reflekterer den opplevde realiteten som ett formål - barnehage.
- Det er et ytterst begrenset areal på ca 132m².

Viktor Johansen
Sivilarkitekt
Momenta Arkitekter AS



VEDLEGG 2

VEDLEGG



D-01

Plan- og bygningsetaten

Målestokk
1:500

Dato
18.11.2008

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

Bestillingsnummer:
Referanse: Tromsøgt. 2 227/524

Objektnummer:
Bruker: TAS

KDP-13,KDP-4,KDP-BB

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

D-01

NY SITUASJON

Beskrivelse:

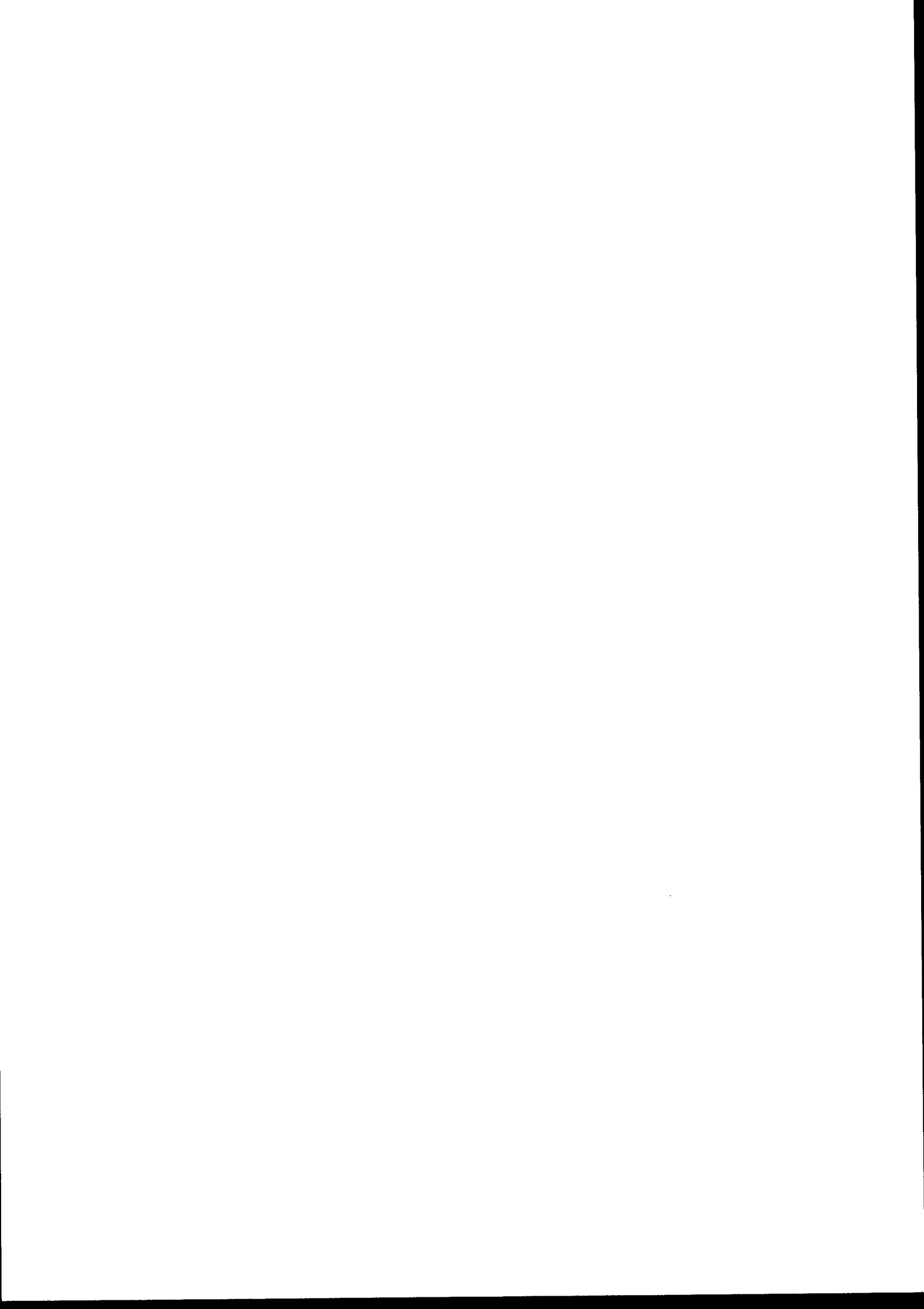
Nr.:

Dato:

Revidert dato:

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

VEDLEGG 3



Paragraf 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Paragraf 2

Området reguleres til følgende formål:

- Spesialområde bevaring (boliger med tilhørende anlegg) (felt A).
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene B - Y)
- Fellesareal (opphold/lek, gangvei) felles avkjørseler.
- Byggeområde for kontorer (felt S,T).
- Byggeområde for industri (felt U).
- Tomt for offentlig bygning (felt V barnehage) (felt W syke-
alders- hjem, barnehage, transformatorstasjon).
- Offentlig trafikkområde (veier, parkeringsplasser).
- Friområde (park).

Paragraf 3

Spesialområde - bevaring, felt A.

- a) Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- b) Ubebygde arealer innenfor bevaringsområdet er regulert for oppføring av nye hus som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Utnyttelsesgraden kan i det enkelte tilfelle vurderes mellom 0,2 og 0,6. Maks. byggehøyde er 2 etasjer + innredet loft. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- c) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i b.

Paragraf 4

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.

I boligfeltene kan etter bygningsrådets skjønn tillates etablert nærbutikker, håndverksvirksomhet og annen service hvis formål er å tjene strøkets beboere, og hvis virksomhet ikke vil være til ulempe for beboerne.

På felt B kan oppføres tett småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer der hvor intet annet er angitt på reguleringskartet. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Nye bolighus skal tilpasses tilliggende bygningers karakter med hensyn til størrelse, takform og materialbruk. Maks U-grad=0,8.

På felt C kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer + under- etasje. Maks U-grad = 1,2.

På felt D kan oppføres blokkbebyggelse i 3 etasjer (Tromsøgata 17) og 4 etasjer (Tromsøgata 19 og 21 og del av nr.25). Maks U-grad=1,2.

På feltene E, F, G, H - vestre del og R kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

På felt F 11 kan oppføres bebyggelse i maks 2 etg. Maks U-grad = 0,6.

På felt H - østre del kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer + tilbaketrukket 7. etasje. Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

På feltene J, K, L og Q kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5. etasjer. Maks U-grad = 1,5

Mot Verksgata og Karlstadgata kan forretning tillates i 1. etasje. Mot Gøteborggata kan tillates innpasset 1.500 m² gulvareal til industrivirksomhet.

På felt M kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

Det kan innpasses trygdeboliger og helse- velferdssentral i kvartalet. Mot Karstadgata kan forretning tillates i 1. etasje.

På felt N kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5. Det kan innpasses ca. 500 m² gulvareal til møtelokaler for Sofienberg Menighet.

På felt Y kan oppføres boliger i maks 3 og 4 etasjer, med U-grad maks. 1,5.

Paragraf 5

Byggeområde for kontorer, på feltene S og T kan oppføres bygninger i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 2,0

Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

Paragraf 6

Byggeområde for industri, på felt U kan oppføres bygninger i inntil 5 normaletasjer. Maks U-grad = .1,5 Det må ikke etableres virksomhet som har uheldige virkninger på omgivelsene.

Paragraf 7

Tomt for offentlige bygninger.

På felt V kan oppføres bygning for barnehage i inntil 2 etg. På felt W kan oppføres bygning for syke-aldershjem, barnehage, småbarnstue og transformatorstasjon.

Syke-aldershjem og barnehage kan oppføres i henholdsvis 8 og 2 etasjer + underetasje.

Paragraf 8

Parkering.

I. Parkering skal fortrinnsvis skje på egen grunn der hvor tomte- forholdene gjør dette mulig og dersom eiendommen ikke disponerer plass i fellesanlegg. For boligfeltene gjelder særskilt:

a) Småhusbebyggelse (feltene A og B)

Ved oppføring av flere sammenhengende boligenheter skal parkering skje i garasjekjellere under feltene F, G, H, J og K.

b) Blokkbebyggelse (felt C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, P, Q, R).

Parkering skal skje i garasjeanlegg under blokkene.

c) På felt Y skal det opparbeides bilplasser i underetasje etter normen 0,8 pr. leilighet. Eiendommen gis atkomst fra Tromsøgata.

II. Det skal anordnes parkeringsplasser etter følgende norm:

a) Boliger (nye og utbedrete)

Leiligheter 3 rom og større	
i en og tomannsbolig, lavhus,	1,0 plass pr.
	leilighet.

Leiligheter 3 rom og større i

flerfamiliehus/blokk,	0,8 plass pr. leilighet.
Leiligheter mindre enn 3 rom,	0,6 plass pr.leilighet.
<u>Besøksparkering:</u>	0,1 plass pr. leilighet.
<u>Trygdebolig:</u>	0,2 plass pr. leilighet inkl. besøksparkering.

b) Ervervsparkering:

Langtidsplasser for ansatte tillates ikke.

Besøksparkering:

Kontor	:	3 plasser/1000 m2
industri	:	2 plasser/1000 m2
lager	:	1 plass/1000 m2
butikk	:	20 plasser/1000 m2 salgsareal
restaurant	:	14 plasser/100 sitteplasser
sykehjem	:	20 plasser/100 senger

Det må avsettes tilstrekkelig areal til av- og påleggingsplasser + eventuelt beredskapsparkering på egen grunn.

Paragraf 10

Felles avkjørsel

Felles avkjørsel fra Helgesens gate skal være felles for Helgesens gate 60, Rathkes gate 19 og Langgata 1.

Felles avkjørsel fra Langgata skal være felles for Langgata 31, 31b, 33, 35, 35b, 37, 39, 41 og fellesareal II.

Felles avkjørsel fra Bodøgata/Solhauggata skal være felles for Bodøgata 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Solhauggata 5, Tromsøgata 19, 21.

Felles avkjørsel fra Tromsøgata (Snippen) skal være felles for Helgesens gt. 62, Snippen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 17, 19, 23, 25 og Tromsøgt. 2.

Paragraf 11

Felles areal (opphold/lek, gangvei)

Fellesarealene I-III, samt gangatkomst til disse skal være felles for boligfeltene A, B, C og E etter følgende oppdeling:

- I er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Langgata, Solhauggata, Tromsøgata, Snippen og Verksgatas gangveiforbindelse til Langgata, felt C samt Langgata 6, 8, 10 og 10B. Gangvei mellom Snippen og Solhauggata og Snippen og Tromsøgata skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.
- II er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Tromsøgata, Solhauggata, Langgata og plan- områdets begrensning mot nordøst samt del av boligfelt A nordvest for Langgata med nummer til denne fra og med nr. 12 til og med nr. 46 og Solhauggata 19.
- III er felles for eiendommene i feltene A og E som ligger innenfor området begrenset av Trondheimsveien og feltene F, S, G, T, Vardøgata, Tromsøgata og planens begrensning mot nordøst.

Øvrige fellesareal er felles for de eiendommer som ligger innen vedkommende felt (D, F, G, H, J, K, L, M og N).

Fellesareal (gangvei) mellom felles avkjørsel (fra Langgata og barnehage (felt V) skal være felles for barnehagen og brukerne av den felles avkjørsel.

Fellesareal (gangvei) mellom Fjellgata og Langgata skal være felles for eiendommene i felt A som ligger nordvest for Fjellgata, samt del av felt sydøst for Fjellgata med nummer til denne fra og med nr. 3 til og med nr. 45, Verksgata 15 og Solhauggata 20.

Paragraf 12

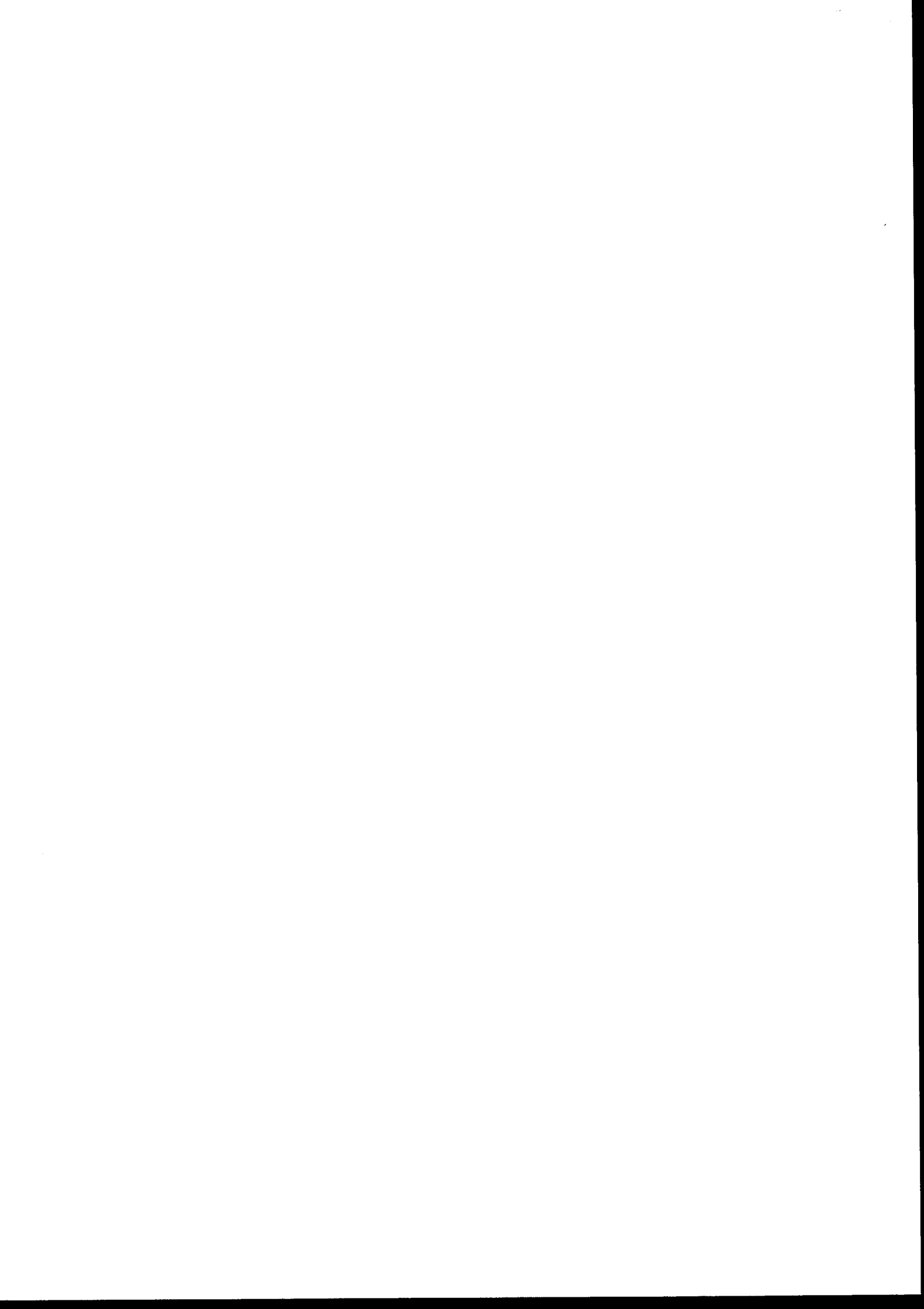
Offentlige gangveier

Offentlig gangvei langs Snippen skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.

Eiendommene Verksgata 9, Hammerfestgata 11 og Tromsøgata 29, 31 og 34 gis atkomst via offentlig gangvei.

Paragraf 13

For boligfelt som utbygges med flere boliger under ett (feltene B, F, G, H, J, K, M) skal bebyggelsesplan for de enkelte felt eller deler av disse forelegges bygningsrådet til godkjenning. Sammen med bebyggelsesplan for området skal innsendes utomhusplan som viser lekearealer, beplantning osv. i henhold til paragraf 69 i plan- og bygningsloven. For de andre feltene skal plan over den bebygde del av tomten innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse for den enkelte eiendom.



Paragraf 14

Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

Paragraf 15

Før bygningsarbeide som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 93 iverksettes, skal byantikvaren ha hatt anledning til å uttale seg.

Paragraf 16

Ved restaurering eller nybygg må miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redgjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.

VEDLEGG 4

Journalpost: 200901385/10

Fra: Liv Lund Nygaard
E-Post: liv.nygaard@bya.oslo.kommune.no
Dato: Fri, 27 Feb 2009 12:28:37 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: saksnr. 200901385 riv/nybygg Tromsøgata 2 Rodeløkka barnehage

227/524 - TROMSØGATA 2 RODELØKKA BARNEHAGE - UTTALELSE TIL
RIVING/NYBYGG

Tilleggsopplysninger til epost om riving datert 26.02.2009, nå
vedrørende nybygget.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for Rodeløkka, S-3026,
14.12.1988, § 15: før bygningsarbeide som nevnt i plan- og
bygningslovens § 93 iverksettes, skal Byantikvaren ha anledning til å
uttale seg.

Byantikvaren har ingen merknader til oppføring av nybygg på
barnehagetomten.

mvh

Liv Lund Nygaard i samråd med Thomas Overvaag Lie
antikvarer hos Byantikvaren i Oslo



Oslo kommune
Byantikvaren

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 09.03.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

Thomas Overvaag Lie

**227/524 TROMSØGATA 2, BARNEHAGE
UTTALELSE TIL ARKEOLOGISKE FORHOLD I FORBINDELSE MED
GJENNOMGANG AV BARNEHAGESAKER**

Vi viser til forespørsel om uttalelse vedrørende arkeologiske forhold for Tromsøgata 2 barnehage.

Byantikvaren har tidligere avgitt uttalelse i saken. I brev datert 23.12.2008 er det forklart at eiendommen er lite egnet til arkeologisk registrering. Byantikvaren har ingen videre merknader vedrørende arkeologiske forhold.

Vi minner imidlertid om at kml § 8 annet ledd gjelder generelt. Hvis det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Med hilsen

Thomas Overvaag Lie
antikvar

Lisa Damstuen
arkeolog

Kopi til: Omsorgsbygg Oslo KF

Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 1000
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@
bya.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Momenta Arkitekter AS
Fritjof Nansens vei 19
0369 OSLO

Dato: 03.03.2009

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200900645-2

Saksbeh.:
BF, 02180

Arkivkode:
610,5

**SØKND A OM DISPENSASJON FRA GJELDENE REGULERINGSPLAN MHT.
ANKOMST FOR TROMSØGATA 2**

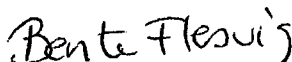
Vi viser til e-mail datert 26.02.09 vedrørende dispensasjon fra gjeldene regulering mht. adkomst til barnehage i Tromsøgata 2.

Samferdselsetaten har ingen bemerkninger til at adkomsten omreguleres fra felles avkjørsel S-3026 fra Snippen til Tromsøgata under forutsetning av at krav til sikt for etablering av avkjørsel blir oppfylt.

Siden dette er en byggesak er det Plan- og bygningsetaten som skal ivaretar at kravene til sikt i avkjørsel blir tilfredsstillende, samt tar den endelige avgjørelsen i saken.

Med vennlig hilsen


for Torgeir Engesveen
seksjonssjef


Bente Flesvig
avdelingsingeniør

Kopi sendt Plan- og bygningsetaten sak 200813142, Postboks 364 sentrum, 0102 Oslo



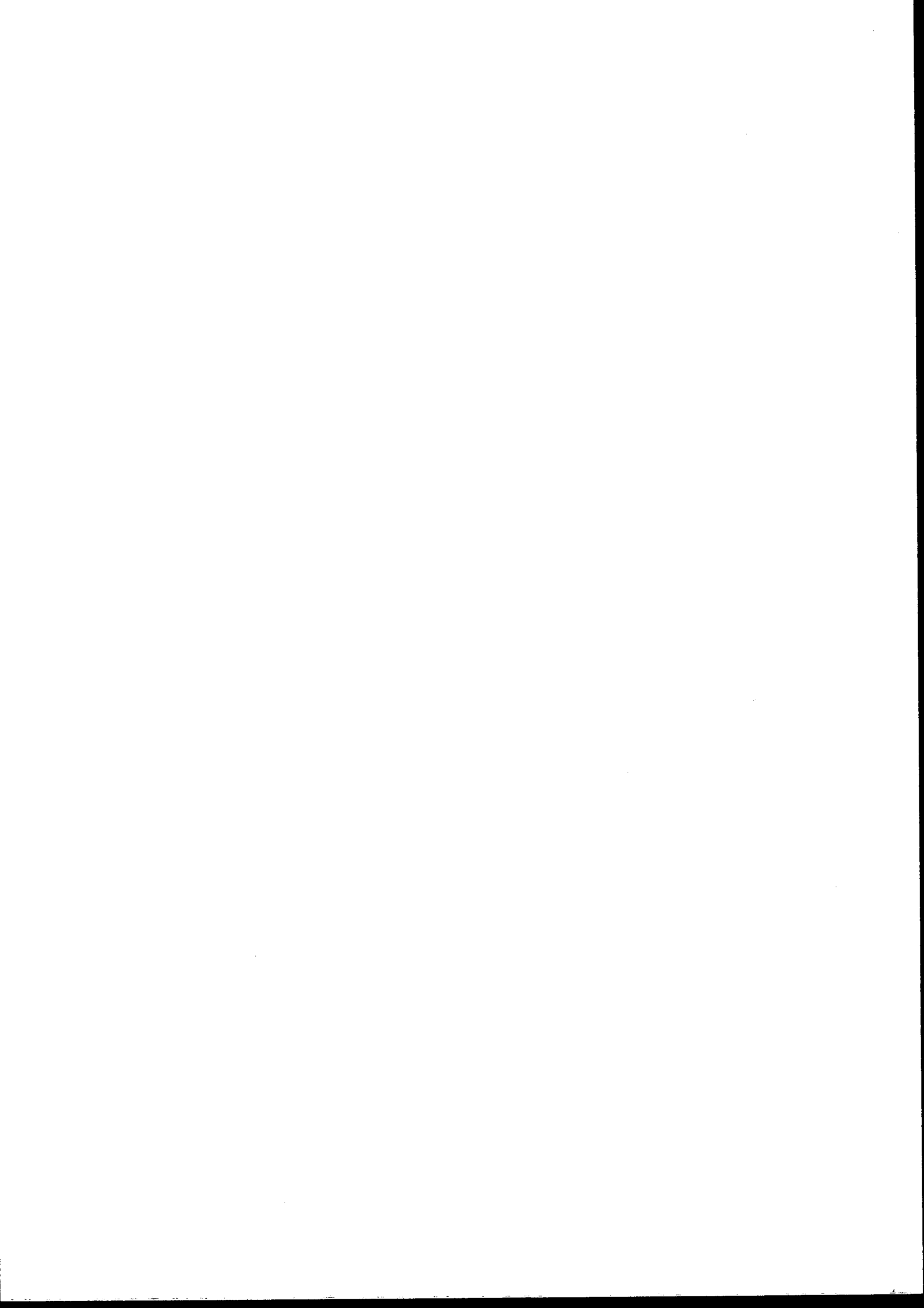
Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 062 035



VEDLEGG - 04



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Bydel Grünerløkka
v/ Øyvind Henriksen

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200520174-145

Saksbeh:
Øyvind Eide, 23422647

Dato: 19.02.2009

Arkivkode:
121

NY RODELØKKA BARNEHAGE, TROMSØGATA 2 - BYDEL SOVERLEGENS FORHÅNDSGODKJENNING

Det vises til mottatte plantegninger og saksfremlegg til AMU av den 13.02.09 og anmodning om forhåndsgodkjenning etter *forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager m.v.*

Forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager m.v. § 6 (Krav om godkjenning) sier bl.a. annet at det skal fremlegges søknad for godkjenningsmyndigheten (les bydelsoverlegen) når det foreligger plan for etablering, utvidelse eller endring av virksomheten.

I forbindelse med forhåndsgodkjenningen har bydelsoverlegen følgende kommentarer og vilkår, sett i forhold til kravene i *forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager mv.* og veileder til forskriften:

§ 8 Beliggenhet:

Det er opplyst at det ligger høyspentkabler i grunnen. Målinger må utføres og eventuelle tiltak iverksettes for å sikre at krav til stråling overholdes.

Det er lagt opp til soving for de minste barna i inntegnet vognskjul. Dette ligger i nærheten av en trafostasjon. Eventuell stråling fra denne må undersøkes og eventuelle tiltak iverksettes.

§ 9 Utforming og innredning:

I veilederen til *forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager mv.* § 9 heter det bl.a.: "Funksjonshemmede barn og elever skal ha tilgang til anlegget inne og ute på lik linje med de andre gruppene." og "Kravene til tilgjengelighet innebærer god adkomst utenfra, gode interne forbindelser og god fremkommelighet for funksjonshemmede." I følge mottatte plantegninger er det bydelsoverlegens vurdering at det er tatt tilstrekkelige hensyn i forhold til universell utforming (med etablering av heis, HC-WC og rampe).

Uteområdet synes å være tilrettelagt for variert lek til alle årstider. Imidlertid oppfylles ikke arealnormen for utelekeplassen. Det settes derfor som en betingelse at det innføres en ordning hvor barnehagen benytter områder utenfor barnehagens egne arealer, tilsvarende prosentvis manglende uteareal. Redusert utetid for barna blir ikke ansett som en akseptabel ordning.



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

§ 13 Rengjøring og vedlikehold.

Det må etableres overbygg/tak over alle inngangspartier, noe som vil redusere risikoen ved takras. Det skal videre finnes skraperister og spylemuligheter ved alle inngangspartier, slik at skittent tøy og sko kan spyles før dette eventuelt tas med inn i barnehagen.

§ 14 Sikkerhet og helsemessig beredskap:

På utearealet er det tegnet inn en akebakke. Denne må tilrettelegges på en slik måte at farlige situasjoner unngås (polstring av eventuelle farlige kanter/trær/stolper og lignende).

§ 19 Inneklima/luftkvalitet:

Inneluft og temperatur skal være tilpasset/dimensjonert for planlagt bruk av lokalene, herunder bruksområdet og årstidsvariasjoner. Instruksjon for bruk av tekniske installasjoner skal forelegges barnehagens styrer, slik at de ansatte har tilstrekkelig kunnskap om hvordan de selv kan påvirke inneklimaet. Ved barnehagens kjøkken må det etableres avtrekk/ventilasjon som hindrer spredning av matlukt i barnehagen. Det må innhentes godkjenning av kjøkkenet fra Mattilsynet.

§ 21 Lydforhold

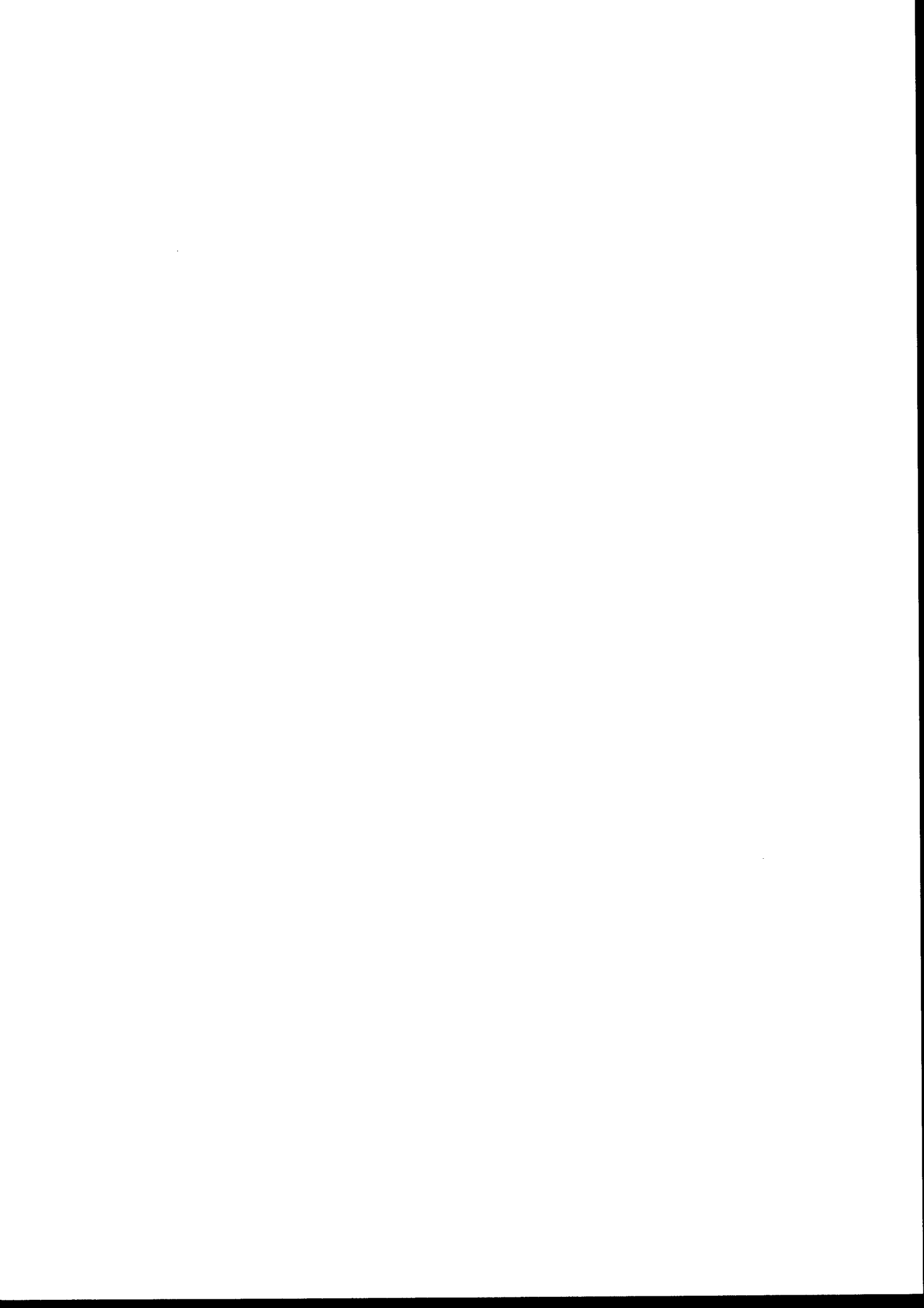
Det vises til rapport fra Brekke & Strand. Det settes som en betingelse at tiltak iverksettes for å oppfylle lydkravene.

Hvilerommets beliggenhet ut mot Tromsøgata kan medføre uønsket støy fra trafikk, parkering, etc. Hvilerommet må plasseres, utformes eller skjermes på en slik måte at forstyrrende støy unngås.

Det gis herved forhåndsgodkjenning, på bakgrunn av mottatte plantegninger (skisseprosjekt) og saksfremlegg til AMU av 10.09.08, for ny Rodeløkka bernehage i Tromsøgata 2, med hjemmel i *lov om helsetjenesten i kommunene § 4a-4*, med henvisning til *forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager mv. § 6*.

Forhåndsgodkjenningen gjelder på følgende vilkår:

1. Det forutsettes at funksjonshemmedes behov ivaretas, da det dreier seg om en ny virksomhet.
2. Barnehagen må tilpasse aktiviteter i utelekeområdet på en slik måte at de ikke går utover behovet for hvile/bruk av "stille rom".
3. Det må i forkant av oppstart av barnehagen foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse i forhold til potensielt farlige skade-, ulykke- og faresituasjoner. Stråling fra trafostasjon og nedgravde kabler må undersøkes og eventuelle tiltak iverksettes.
4. Det må etableres rutiner/tilstrekkelig ventilasjon som gir et tilfredsstillende inneklima. Det må videre vurderes hvilke tiltak som på best mulig måte ivaretar hensynet til både solavskjerming/blending og innetemperatur (kulde/varme).

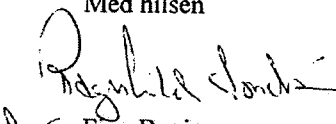


5. Det må sikres god belysning, som hindrer unødvendig belastning av synet, enten ved bruk at dagslys, kunstig belysning og/eller solavskjerming for å hindre blending. *Normer for belysningsstyrke* må tilfredsstilles.
6. Virksomhetens lokaler og uterom skal ha tilfredsstillende lydforhold.
7. Kompensasjon for manglende uteareal, ved at barnehagen aktivt benytter andre eksterne utearealer, må beskrives i virksomhetens internkontrollsystem (antall utfarter skal gjenspeile antall manglede kvadratmeter i forhold til antall barn). Manglende uteareal skal ikke kompenseres med mer innetid for barna.
8. Det forutsettes at øvrige krav i *forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager* oppfylles.

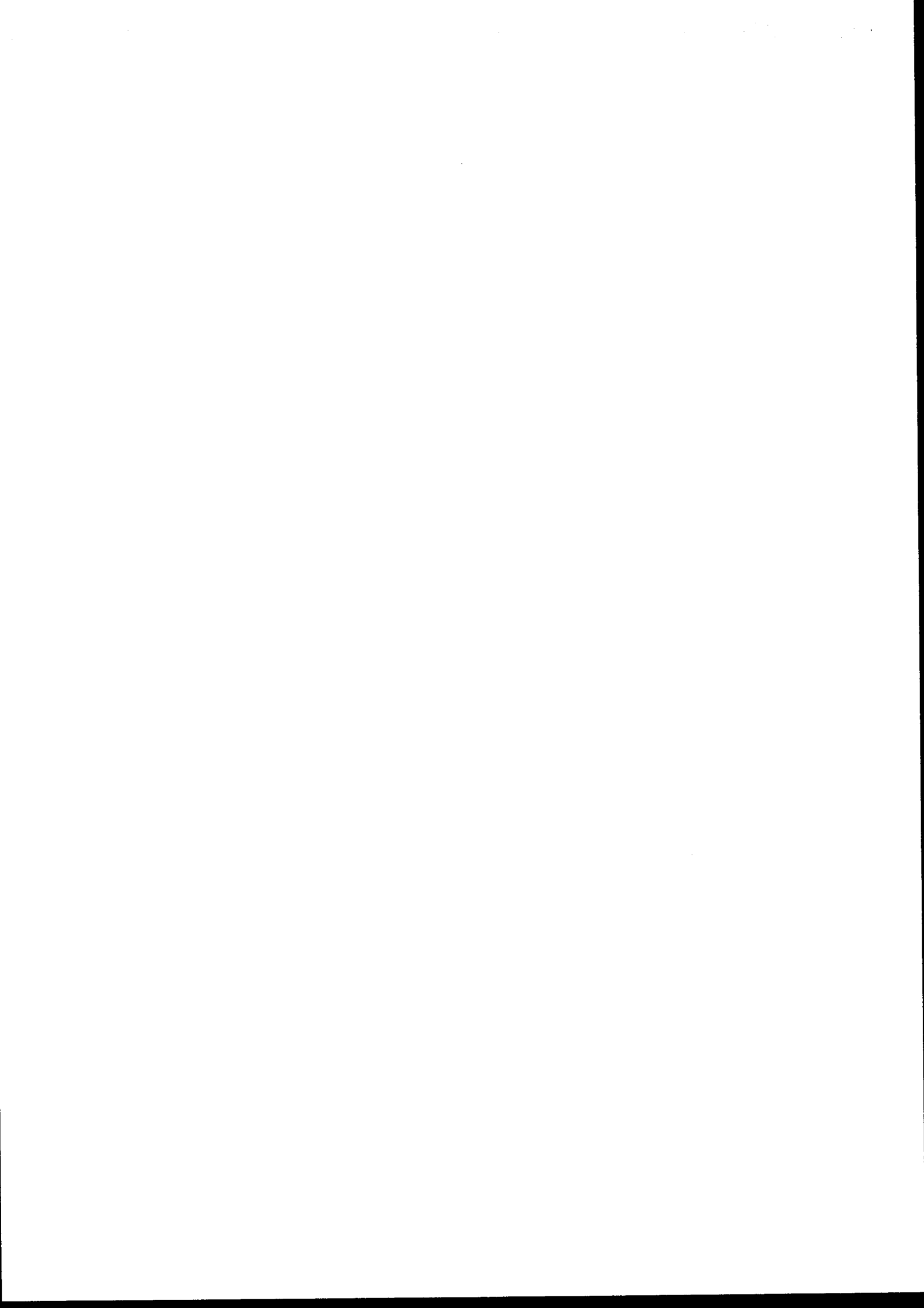
Ovennevnte vilkår må i størst mulig grad kunne beskrives i forbindelse med søknad om endelig godkjenning etter *forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager mv.* For forhold som ikke er kjente eller ikke kan dokumenteres ved oppstart, må det fremlegges en handlingsplan, med en beskrivelse over hvordan disse forholdene vil følges opp.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages innen 3 uker etter mottak i henhold til Lov om helsetjenesten i kommunen § 4a-12. Klagen sendes til bydelsoverlegen for behandling.

Med hilsen


Finn Bovim
bydelsoverlege


Øyvind Eide
spesialkonsulent





Oslo kommune

Vedlegg - 03

Saksframlegg

Arkivsak: 200520174

Arkivkode: 121

Saksbeh: Martien van Dorp/Thea Storeheier

Saksgang
Arbeidsmiljøutvalget

Møtedato
17.02.2009

NY RODELØKKA BARNEHAGE - TROMSØGATA 2

Bakgrunn:

På møte 14.10.2008 behandlet AMU skisseprosjektet i forbindelse med riving og nybygg med 6 avdelinger/baser av Rodeløkka barnehage. Skisseprosjektet ble tatt til orientering. Saken skulle legges frem for AMU til endelig uttalelse når forprosjektet og forslag til løsninger av uteareal på tak var utarbeidet.

I forbindelse med rett til barnehageplass f.o.m. 01.01.2009 har Oslo gjort noen endringer for å tilpasse seg dette. Nye regler for opptak i og sentralisering av bestilling av barnehager er vedtatt. Oslo kommune må sørge for at alle som har krav på plass får det. På denne bakgrunn har kommunen sentralt bestemt at 12-14 utbyggingsprosjekter skal forseres ved at disse utføres som standardbygg som ferdigstilles i løpet av 2009. Rodeløkka barnehage er ett av disse prosjektene.

Omsorgsbygg KF (OBY) har gjennomført en anbudsrunde og valgt leverandørene til de enkelte prosjektene. For Rodeløkka barnehage er dette Momenta AS (bygget barnehager for Kanvas). Samtlige barnehager blir utført som base-barnehager.

Momenta har utarbeidet vedlagt planløsning og utomhusplan for ny Rodeløkka barnehage med 6 avdelinger/baser (6 x 18 = 108 storebarnsekvivalenter). Det foreslås ikke lekeareal på tak som tidligere, men bygget blir konstruksjonsmessig tilrettelagt for at dette evt. kan realiseres senere ved behov/ønske.

Vurdering:

Foreliggende tegninger viser en bygning i 3 etasjer:

- underetasje med fasiliteter til de ansatte
- første etasje med garderober, spise(aktivitets)rom, åpent kjøkken, lager, hvilerom og samtalerom ved entreen. Det blir egen inngang for personalet og varelevering.
- annen etasje med 6 baser og diverse mindre (tema/hvile)rom, 2 balkonger. Det vises til vedlagte tegninger fra arkitekt.

Uteområdet

Behovet er 6 avd/baser x 18 barn x 24m² er 2592m². Egen tomt og disponibel nabotomt (basert på avtale om bruk med Hafslund) gir til sammen cirka 2035m² uteareal. Minus byggets fotavtrykk (460m²) gir dette cirka 1575m² tilgjengelig uteareal. Dette er litt i overkant av 60% av veiledende



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

100

norm, det vil si innenfor det som i tidligere prosjekter i vår og andre bydeler er uttalt som akseptabel minste areal for barnehager i indre by (bl.a. Nedre gt.5). I tillegg er det supplerende areal i Sofienbergparken.

Utkast til utomhusplan er vedlagt. Forslaget gir mulighet for varierende lek til alle årstider. Det er tilrettelagt for soving i barnevogn ute under tak (letak, balkonger). Nivåforskjellene på tomte er løst for rullestolbrukere og trilling av barnevogn med bruk av ramper (1:12). Parkering, hent/lever barn er pr i dag ikke tilrettelagt og fungerer utilfredsstillende. OBY undersøker mulighet for å frigjøre noen parkeringsplasser utenfor Tromsøgt.2 til lever/hent av barn.

Inneareal

Samlet lek- og oppholdsareal er lik veiledende norm 4m² pr barn (>3år). Planløsningen som leverandøren presenterte i sitt tilbud til OBY er godkjent av hovedverneombud i Oslo kommune.

Det er gjennomført 3 brukermøter hvor OBY, leverandøren og bydelen (enhetsleder) har gjennomgått planløsninger og utomhusanlegg. Endringene av planløsningen inne ift opprinnelig forslag er:

- a. møterom i underetasje er tatt med
- b. samtalerom i 1. etasje
- c. vaskerom i 2. etasje
- d. bøttekott i samtlige etasjer

Hovedverneombud i bydelen og bydelsoverlege har underveis mellom brukermøtene bidratt ved vurdering av forelagte planløsninger osv. Plantegningene er av enhetsleder drøftet med de ansatte.

Vurdering av punkter som omhandler arbeidsmiljøet/helsevern (jf. veileder til søknad om Arbeidstilsynets samtykke):

1. Ulykkesrisiko – Nødvendige sikringstiltak gjennomføres, bl.a. gjerde på murløsning ifm. rampe. Innvendig trapp må sikres tilstrekkelig.
2. Tilrettelegging for yrkeshemmede – HC-toalett, heis monteres, terskelfrie gulv, ramper ute.
3. Tilrettelegging for drift og vedlikehold – rom til renhold/vaskemaskin. Tilstrekkelig areal er avsatt til lager. Dimensjonering kjøkken/kjøl/frys avklares i samarbeid med enhetsleder.
4. Klima/ventilasjon, brannsikkerhet, oppvarming, støydemping – skal være i henhold til krav. Mulighet for regulering av varme/lys i de enkelte rom.
5. Forurensning i arbeidsatmosfæren – ingen
6. Kjemisk og biologisk helsefare – ingen
7. Stråling – måling gjennomføres (spesielt transformatorstasjon på naboeiendom og kablene som ligger derfra).
8. Støy og vibrasjoner – stort spiserom med fhv. store glassflater. Krav til støydemping. Nødvendige tiltak (akustikk) gjennomføres.
9. Utforming av arbeidslokaler – tilfredsstillende.
10. Løsninger for utendørs lagringsplass til leker, rengjøringsstasjon, barnevogn parkering, adkomstveier og varemottak er ivarettatt
11. Lysforhold – skal være iht. krav. Ingen spesielle forhold.
12. Rømningsveier – iht. krav.
13. Personalrom – tilstrekkelig ut fra antall arbeidsplasser (minimum 20). Kontor, (personal)pauserom, arbeidsrom, møterom og 1 samtalerom. Personalgarderobe med dusj ligger i underetasje (mulighet for plassering av flere garderobeskap i personalinngang og/eller vindfang)
14. Førstehjelpsutstyr – på plass når barnehagen tas i bruk

15. Ergonomiske forhold – tilfredsstillende (stillebord med hev/senk)

Fremdrift

Barnehagen er planlagt ferdigstilt august 2009. Fremdriftsplan foreligger ifølge OBY ikke før etter 20.02.2009. En utfordring som står igjen, og som bydelen i samarbeid med OBY må finne en løsning på før riving kan iverksettes, er å skaffe egnede midlertidig lokaler til de nåværende 3 avdelinger (underkant av 50 barn) mens den gamle barnehagen rives en ny barnehage bygges. Estimert byggetid er 3-4 måneder (kun bygget).

Før Plan- og bygningsetaten behandler saken, skal det dokumenteres til Arbeidstilsynet om arbeidsgiver- og arbeidstakers samtykke. Bydelsdirektøren fremmer som forslag til vedtak at dette samtykket for arbeidstagersiden gis av hovedverneombudet.

Hovedverneombudet vil etter dette være part i den videre fremdriften i arbeidsmiljøspørsmål og få tilsendt relevante saker.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. AMU tar de arbeidsmiljømessige konsekvensene av ny Rodeløkka barnehage i Tromsøgt. 2 til etterretning.
2. AMU godkjenner at hovedverneombudet gir samtykke for arbeidstakersiden for søknad til Arbeidstilsynet i forbindelse med denne barnehagen.

Oslo, 11.02.2009

Heidi Larssen

bydelsdirektør

EDLEGG 5



MERK: © Copyright Reserved
Ikke mål direkte fra tegning, bruk kun målgitte lengder. All utplassering må kontrolleres på plassen og ethvert avvik må meldes arkitekt/byggleielse.



E 27.02.09 er Inns. rammeskn. vj
D 12.02.09 nh uts. t. prosjekterende vj
C 10.02.09 er Justering bruker vj
B 03.02.09 er Justering brann vj
A 29.01.09 nh Forhåndskonf. vj
F3 26.01.09 nh Foreløpig uts. vj
F2 23.01.09 nh Foreløpig uts. vj
F1 22.01.09 nh Foreløpig uts. vj

Rev. Dato Av Beskrivelse Sign.

Totalentreprenør

Momenta Byggsparner AS
Trollslavn 36, Postboks 594
1411 KOLBOTN
Tlf: +47 40 00 11 75

Oppdragsgiver

OMSORGSBYGG OSLO KF

Ansvarlig søker

Momenta Arkitekter AS
Fridtjof Nansens Vei 19
0369 OSLO
Tlf: +47 46 44 06 60
Faks: +47 23 33 06 04

Tegningsstatus

RAMMESØKNAD

Prosjekt

Komm. saksnr. 200813142
Tromsøgata 2, OSLO

Tegning

Barnehage i Tromsøgata 2
Plan Underetasje

Tegn. av Målestokk

nh 1:200 @ A3

Kontroll vj Dato 20.01.2009

Tegn. nr. A.11 - 002 E - 04 E Revisjon





MERK: © Copyright Reserved
Ikke mål direkte fra tegning, bruk kun målgitte lengder. All utblassering må kontrolleres på plassen og eventuelt avvik må meldes arkitekt/byggefølge.



- D 27.02.09 er Inns. rammesøkn. vj
C 12.02.09 nh uts. t. prosjekterende vj
B 10.02.09 er Justering bruker vj
A 29.01.09 nh Forhåndskonf. vj
F3 26.01.09 nh Foreløpig uts. vj
F2 23.01.09 nh Foreløpig uts. vj
F1 22.01.09 nh Foreløpig uts. vj

Rev. Dato Av Beskrivelse Sign

Totalentreprenør

Momenta Byggsparter AS
Troilsløvn 36, Postboks 594
1411 KOLBOTN
Tlf: +47 40 00 11 75

Oppdragsgiver

OMSORGSBYGG OSLO KF

Ansvarlig søker

Momenta Arkitekter AS
Fridtjof Nansens vei 19
0369 OSLO
Tlf: +47 46 44 08 60
Faks: +47 23 33 06 04

Tegningsstatust

RAMMESØKNAD

Prosjekt

Komm. saksnr. 200813142
Tromsøgate 2, OSLO

Tegning

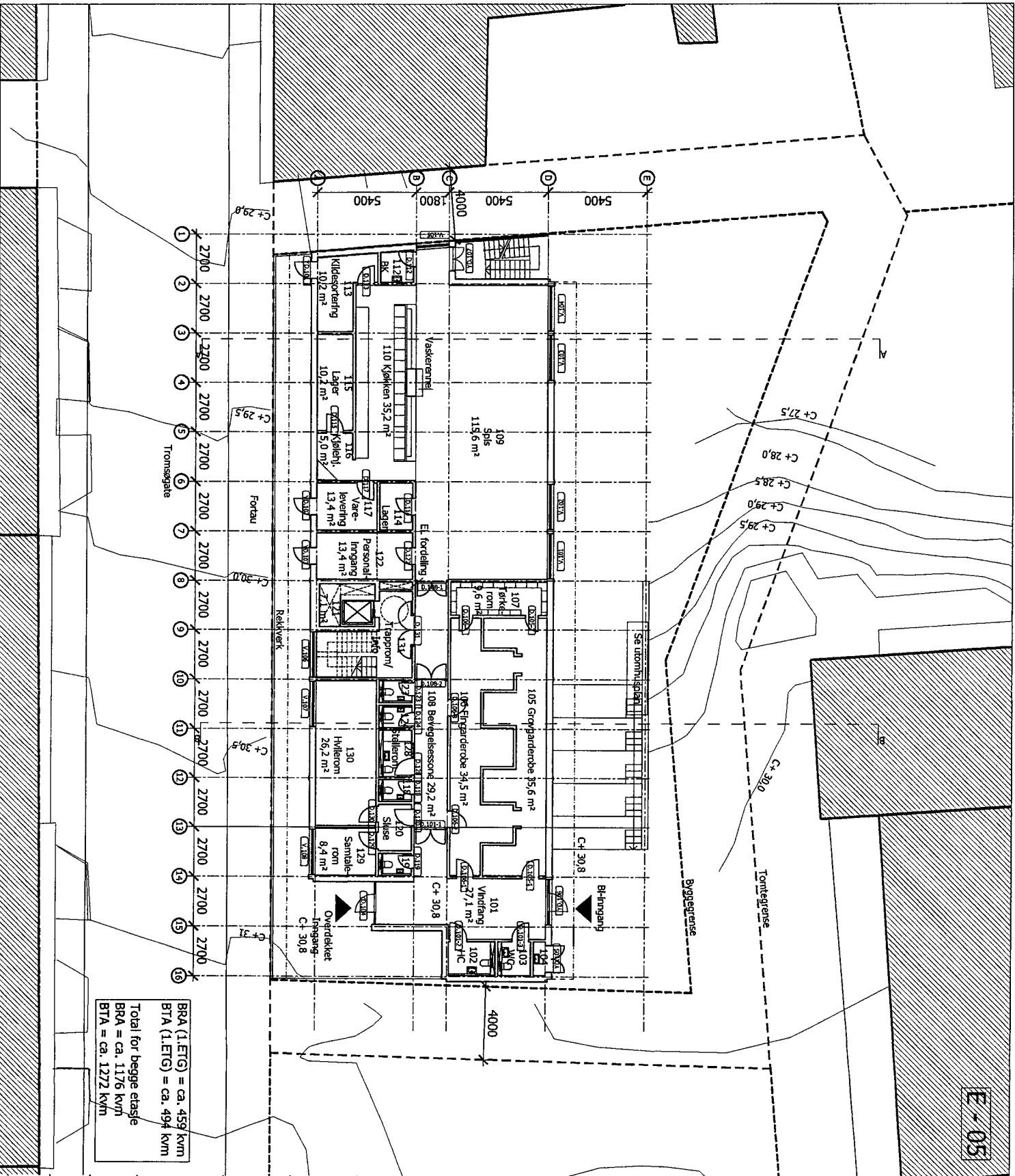
Barnehage i Tromsøgate 2
Plan 1. etasje

BRA (1.ETG) = ca. 459 kvm
BTA (1.ETG) = ca. 494 kvm
Total for begge etasjer
BRA = ca. 1176 kvm
BTA = ca. 1272 kvm

Tegn. av Målestokk
nh 1:200 @ A3

Kontroll Dato 20.01.2009

Tegn. nr. A.11 - 012 E - 05 D Revisjon





MERK: © Copyright Reserved
Ikke mål direkte fra tegning, bruk kun måltigte lengder. All utplassering må kontrolleres på plassen og ethvert avvik må meldes arkitekt/byggeteideise.



- E 27.02.09 er Inns, rammesøkn. v/
- D 12.02.09 nh uts. t. prosjekterende v/
- C 10.02.09 er Justering bruker v/
- B 03.02.09 er Justering brann v/
- A 29.01.09 nh Forhåndsconf. v/
- F3 26.01.09 nh Foreløpig uts. v/
- F2 23.01.09 nh Foreløpig uts. v/
- F1 22.01.09 nh Foreløpig uts. v/

Rev. Dato Av Beskrivelse Sign

Totaltreprenør

Momenta Byggpartner AS
Trollåsvn 36, Postboks 594
1411 KOLBOTN
Tlf: +47 40 00 11 75

Oppdragsgiver
OMSORGSBYGG OSLO KF

Ansvartlig søker
Momenta Arkitekter AS

Momenta
Fridtjof Nansens Vel 19
0369 OSLO
Tlf: +47 46 44 06 60
Faks: +47 23 33 06 04

Tegningsstatus

RAMMESØKNAD

Prosjekt

Komm. saksnr. 200813142
Tromsøgata 2, OSLO

Tegning

Barnehage i Tromsøgata 2
Plan 2, etasje

BRA (2,ETG) = ca. 434 kvm
BTA (2,ETG) = ca. 470 kvm
Total for begge etasje
BRA = ca. 1176 kvm
BTA = ca. 1272 kvm

Tegn. av Målestokk
nh 1:200 @ A3

Kontroll v/ Dato
20.01.2009

Tegn. nr. A.11 - 022 E - 06 E
Revisjon

 Særlingsnummer 9 sik
 (inkl.komm.vilæren)
 Bjelring, fritstående og vegg
 Totalt 21 sik

MERK: © Copyright Reserved
 Ikke må direkte fra tegning, bruk kun
 muliggitte lengder. All utplassering må
 kontrolleres på plassen og ellers avvik
 må meldes arkitekt/bygghelse.

KJØREPORT

D	28.02	VJ	44.05.14	14.05.14	VJ
C	8.02.09mkv	Kum vider+høyde	xx		xx
B	12.02.09mkv	Endret lek noe	xx		xx
A	06.02.09mkv	Rammeskrad	xx		xx
Rev.	Dato	Av	Beskrivelse		Sign

Totalentreprenør
 Momenta Byggsatner AS
 Trølsens 36 Postboks 894
 1411 KOLBOTN
 Tlf: +47 40 00 11 75

Oppdragsleder

OMSORGSBYGG OSLO KF

Landsskapsarkitekt

Remark i landskap as
 drammenveien 128 a
 0277 OSLO
 Tlf: +47 920 57 200
 Faks: +47 24 11 95 80

Ansvarlig søker

Momenta Arkitektur AS
 Fridtjof Nansens Vei 19
 0369 OSLO
 Tlf: +47 46 44 06 60
 Faks: +47 23 33 06 04

Tegningsstatus

RAMMESØKNAD

Prosjekt

Kommun. saksnr. 200813142
 Tromsøgata 2, OSLO

Tegning

Barneleke i Tromsøgata 2
 Utomhusplan

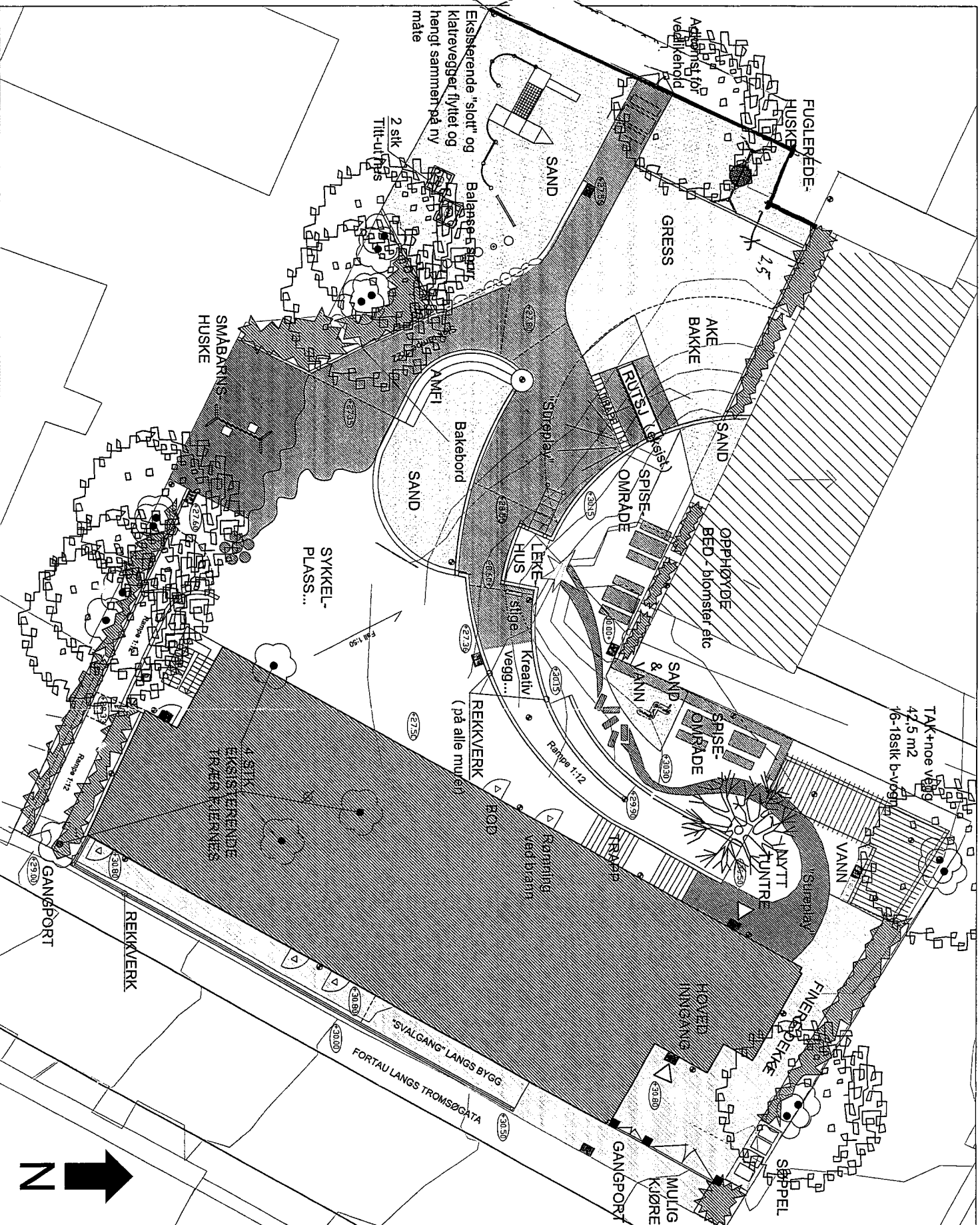
Tegn. av

Målestokk
 MKV 1:200 @ A3

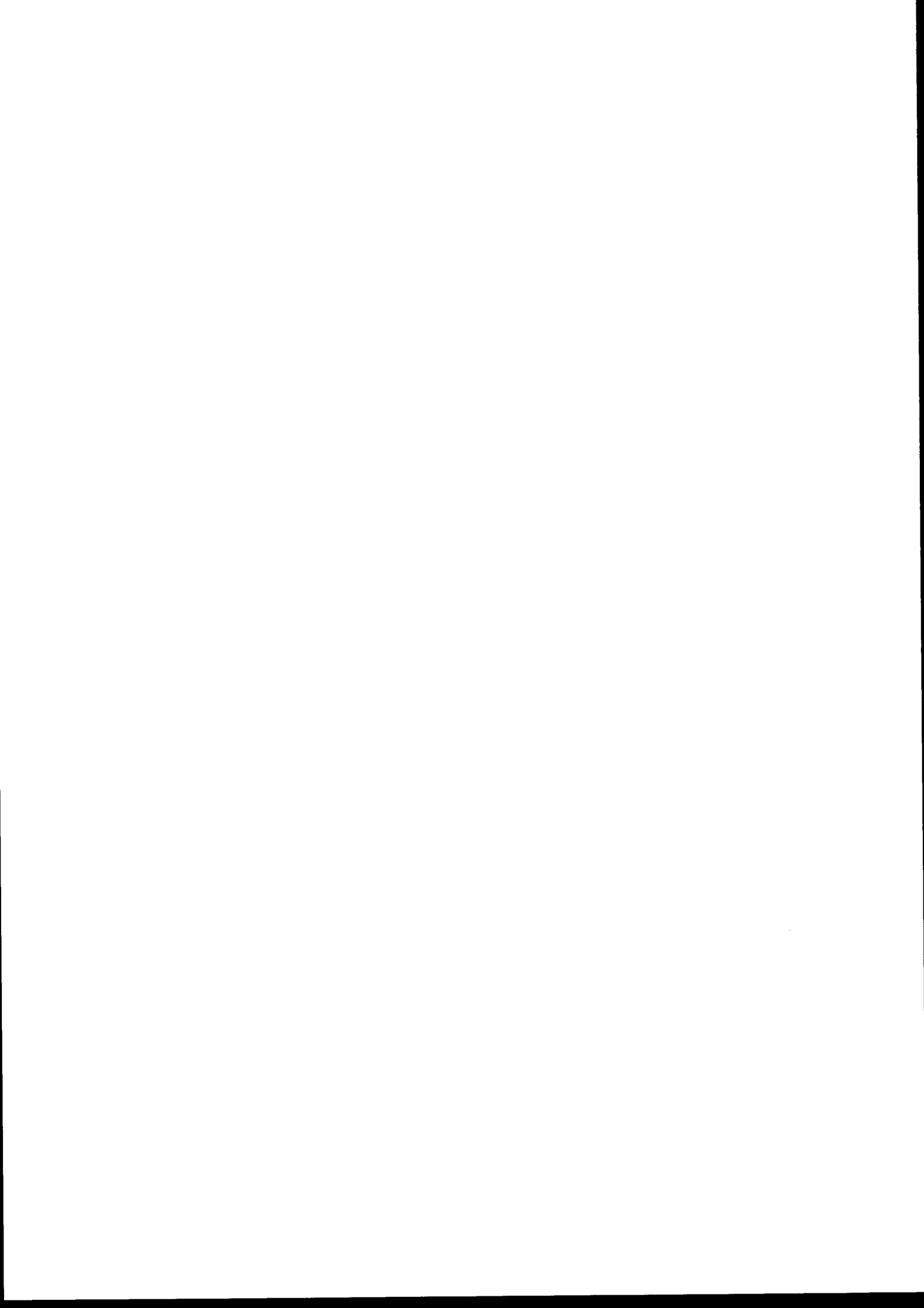
Kontroll

KVH Dato 06.02.2009
 Revisjon

Tegn. nr. A.04 - 001 E - 02



VEDL 60 6





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Momenta arkitekter AS
Fridtjof Nansens vei 19
0369 OSLO

Dato: 28 JULI 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200812156-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Trine Laugsand Nilsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: TROMSØGATA 2

Eiendom: 227/524

Tiltakshaver: Omsorgsbygg Oslo KF

Adresse: Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO

Søker: Momenta arkitekter AS

Adresse: Fridtjof Nansens vei 19, 0369 OSLO

Tiltakstype: Barnehage

Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - TROMSØGATA 2

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

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende nybygg barnehage over to plan med underetasje for deler av bygget. Bygningen skal erstatte eksisterende barnehage og utvides med 3 avdelinger, totalt dimensjonert for 6 avdelinger. Den ubebygde delen av tomten oppgraderes og tilrettelegges universelt utformet med en optimalisering av tilgjengelig uteareal. Den ubebygde delen av tomten, jfr. pbl § 69, utgjør 1480 m². BRA er oppgitt til 1176 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 27.02.2009, samt tilleggsdokumentasjon mottatt 30.06., 06.07. og 10.07.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Søknaden ble innsendt som søknad om tillatelse til tiltak med ett-trinns søknadsbehandling. Plan- og bygningsetaten har omgjort søknaden til søknad om rammetillatelse med to-trinns søknadsbehandling, jfr. vilkår for igangsettingstillatelse.

Det bemerkes at søknader om dispensasjon innkom før 01.07.2009 og behandles etter plan- og bygningslov av 14.06.1985.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra S-3026, § 2, vedrørende formål, for Felt N "Byggeområde for boliger", jfr. pbl §31.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i veglovens § 29) slik at byggverket kan plasseres 9 m fra midt regulert Tromsøgata.



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

Eiendommen har ikke egen regulert avkjørsel og endringen i avkjørselsforholdene betyr at Tromsøgata 2 ikke benytter sin rett til bruk av regulert felles avkjørsel i nord ved Snippen, jfr. S-3026, 14.12.1988, "Felles avkjørsel". Korttidsparkering for barnehagen forutsettes avklart med Samferdselsetaten som godkjenningsmyndighet og Politiet som skiltmyndighet.

Det foreligger bemerkninger/protester til søknaden.

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:

Det er inngått avtale for overdragelse av deler av eiendommen 227/235 for å formalisere en etablert praksis som ikke har vært juridisk sikret slik at barnehagen har et større areal tilgjengelig. Eksisterende barnehage har innenfor egen tomt regulert til barnehage et tilgjengelig uteareal som utgjør 1000 m². Felt N og del av eiendommen 227/235 gir barnehagen et tillegg i uteareal på 750 m².

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av frittliggende nybygg barnehage over to plan med underetasje for deler av bygget. Bygningen er dimensjonert for 6 avdelinger. Den ubebygde delen av tomten oppgraderes og tilrettelegges for optimalisering av tilgjengelig uteareal. Den ubebygde delen av tomtene (227/524 og 227/235), jfr. pbl § 69 utgjør 1480 m². Bygningens fotavtrykk er 494 m² og overbygget utesoveplass er 49,5 m². BRA er oppgitt til 1176 m².

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Dato	PBE-id
Plan underetasje	A.11-002	27.02.2009	10/81
Plan 1. etasje	A.11-012	27.02.2009	10/82
Plan 2. etasje	A.11-022	27.02.2009	10/83
Snitt A-A	A.22-011	27.02.2009	10/85
Snitt B-B	A.22-021	27.02.2009	10/86
Fasade nord	A.31-101	27.02.2009	10/87

Fasade øst	A.31-201	27.02.2009	10/88
Fasade sør	A.31-301	27.02.2009	10/89
Fasade vest	A.31-401	27.02.2009	10/90
Barnevognskur	A.59-101	27.02.2009	10/91
Situasjonsplan	D-01	26.06.2009	23/16

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Organisasjonsnummer / Navn	Beskrivelse
988427047 Andresen, Jacobsen og Løyning AS	PRO - Ansvarlig prosjekterende - Bygninger og installasjoner - Sanitær-, varme- og ventilasjonsanlegg - Tiltaksklasse 2 KPR - Ansvarlig kontrollerende prosjektering - Bygninger og installasjoner - Sanitær-, varme- og ventilasjonsanlegg - Tiltaksklasse 2
979488254 Asker Oppmåling AS	PRO - Ansvarlig prosjekterende - Oppmålingsteknisk prosjektering - Tiltaksklasse 3 KPR - Ansvarlig kontrollerende - Oppmålingsteknisk prosjektering - Tiltaksklasse 3 UTF - Ansvarlig utførende - Plassering og utstikking av tiltak - Tiltaksklasse 3 KUT - Ansvarlig kontrollerende - Plassering og utstikking av tiltak - Tiltaksklasse 3
948892316 B-Consult AS	PRO - Ansvarlig prosjekterende - Bygninger og installasjoner - Grunn, fundamenter og terrengkonstruksjoner - Tiltaksklasse 2 KPR Ansvarlig kontrollerende prosjektering - Bygninger og installasjoner - Grunn, fundamenter og terrengkonstruksjoner - Tiltaksklasse 2
959138923 BREKKE & STRAND AKUSTIKK	PRO - Ansvarlig prosjekterende - Bygninger og installasjoner - Lyd- og vibrasjonsforhold - Tiltaksklasse 3 KPR - Ansvarlig kontrollerende prosjektering - Bygninger og installasjoner - Lyd- og vibrasjonsforhold - Tiltaksklasse 3
26920965 Esbensen Rådgivende Ingeniører A/S	PRO - Ansvarlig prosjekterende - Inneklima-, dagslys- og energiberegninger - Tiltaksklasse 3 KPR - Ansvarlig kontrollerende prosjektering - Inneklima-, dagslys- og energiberegninger - Tiltaksklasse 3

952391992 GK NORGE AS	UTF - Ansvarlig utførende - Bygninger og installasjoner - Ventilasjon og klimateknikk - Tiltaksklasse 3 KUT - Ansvarlig kontrollerende utførelse - Bygninger og installasjoner - Ventilasjon og klimateknikk - Tiltaksklasse 3
984220472 HeMo VVS AS	UTF - Ansvarlig utførende - Bygninger og installasjoner - Rørinstallasjoner - Tiltaksklasse 2 KUT - Ansvarlig kontrollerende utførelse - Bygninger og installasjoner - Rørinstallasjoner - Tiltaksklasse 2
917418004 Ingeniør Per Ødemark A/S	PRO - Ansvarlig prosjekterende - Bygninger og installasjoner - Brannalarm, lede- og nødlys - Tiltaksklasse 2 KPR - Ansvarlig kontrollerende prosjektering - Bygninger og installasjoner - Brannalarm, lede- og nødlys - Tiltaksklasse 2
913462998 Interiørmur v/ Roar Fredriksen	UTF - Ansvarlig utførende - Fuktsikring og flislegging av våtrom og toaletter - Tiltaksklasse 1 KUT - Ansvarlig kontrollerende utførelse - Fuktsikring og flislegging av våtrom og toaletter - Tiltaksklasse 1
5562391721 Lättklinkerbetong AB	PRO - Ansvarlig prosjekterende - Markplater og grunn, vegger og bjelkelag - Tiltaksklasse 2 KPR - Ansvarlig kontrollerende prosjektering - Markplater og grunn, vegger og bjelkelag - Tiltaksklasse 2 UTF - Ansvarlig utførende - Markplater og grunn, vegger og bjelkelag - Tiltaksklasse 2 KUT - Ansvarlig kontrollerende utførelse - Markplater og grunn, vegger og bjelkelag - Tiltaksklasse 2
990696527 Momenta Arkitekter AS	SØK - Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 2 PRO - Ansvarlig prosjekterende - Bygninger og installasjoner - Tiltaksklasse 2 KPR - Ansvarlig kontrollerende prosjektering - Bygninger og installasjoner - Tiltaksklasse 2
986837507 Momenta Byggpartner AS	UTF - Ansvarlig utførende - Tømrerarbeider - Tiltaksklasse 2 KUT - Ansvarlig kontrollerende utførelse - Tømrerarbeider - Tiltaksklasse 2

979455704 NEAS Brannconsult AS	PRO - Ansvarlig prosjekterende - Brannsikkerhet - Tiltaksklasse 2 KPR - Ansvarlig kontrollerende prosjektering - Brannsikkerhet - Tiltaksklasse 2
919876522 Reber Schindler Heis AS	PRO - Ansvarlig prosjekterende - Bygninger og installasjoner - Løfteinnretninger - Tiltaksklasse 3 KPR - Ansvarlig kontrollerende prosjektering - Bygninger og installasjoner - Løfteinnretninger - Tiltaksklasse 3 UTF - Ansvarlig utførende - Bygninger og installasjoner - Løfteinnretninger - Tiltaksklasse 3 KUT - Ansvarlig kontrollerende utførelse - Bygninger og installasjoner - Løfteinnretninger - Tiltaksklasse 3
980462951 Remark landskap as	PRO - Ansvarlig prosjekterende - grunn- og terrengarbeider - utomhusplan - Tiltaksklasse 1 KPR - Ansvarlig kontrollerende prosjektering - grunn- og terrengarbeider - utomhusplan - Tiltaksklasse 1
886245742 Stryken Grustak og Maskinentreprenørforretning as	UTF - Ansvarlig utførende - konstruksjoner, anlegg og installasjoner, grunn og terreng - Tiltaksklasse 2 KUT - Ansvarlig utførende - konstruksjoner, anlegg og installasjoner, grunn og terreng - Tiltaksklasse 2
985060851 Will Arentz AS	PRO - Ansvarlig prosjekterende Bygninger og installasjoner - Trekonstruksjoner - Tiltaksklasse 2 KPR - Ansvarlig kontrollerende prosjektering Bygninger og installasjoner - Trekonstruksjoner - Tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er i henhold til gjeldende regulering, S – 3026, 14.12.1988, regulert til "Tomt for offentlig bygning (Syke/aldershjem, barnehage, transformatorstasjon). Eiendommen inngår i reguleringsplanens "Felt W" og er avsatt til barnehageformål. Et mindre areal av eiendommen inngår i "Felt N" og er i henhold til gjeldende regulering, S – 3026, 14.12.1988, regulert til "Byggeområde for boliger".

Eiendommen 227/235, som skal benyttes som supplerende uteareal, inngår i "Felt W". Det er inngått avtale om overdragelse av eiendommen til barnehagen, slik at utearealet er juridisk sikret en utvidelse med 600 m². Felt N utgjør 150 m².

Byggetomten:

Tomten ligger i Bydel Grünerløkka i et etablert område og kvartalet består av boliger og offentlige bygninger og har et terrengfall mot sørvest. I nord grenser tomten mot en flermannsbolig i tre etasjer, i sør mot en bygård i 4 etasjer og i vest mot et sykehjem og en trafostasjon. Øst for barnehagen er Tromsøgata opparbeidet i regulert bredde og tilliggende bebyggelse i øst består av bygårder i 3-4 etasjer oppført i nyere tid. Eksisterende kabeltrasé over regulert barnehagetomt skal omlegges og følge eiendomsgrense nord for nybygget. Barnehagen skal benytte etablert teknisk infrastruktur, samt tilknyttes fjernvarme.

Estetiske krav:

Nybygget oppføres i et etablert område og det umiddelbare området har relativt bred variasjon i høyder, volumer, material- og fargebruk, fasadedetaljer og delvis orientering.

Nybyggets plassering hensyntar bebyggelsen i nord, Snippen 2, som får bedret lys- og solforhold. Bygget har en høyde som underordner seg all bebyggelse i nærområdet. Bygningen har et enkelt og stramt uttrykk, med en flat takkonstruksjon som vurderes mest optimalt med hensyn til lysforhold for naboer og gjenboere. Fasaden varieres ved bruk av farger, takutsikk, balkonger, steinkledt sokkel og overbygd inngangsparti. Fasadelengden henvender seg til bebyggelsen i øst, samtidig som tilgang til utearealet er sikret ved gangforbindelse mellom Tromsøgata 2 og Helgesens gate 66. Åpne vindusflater gir gode lysforhold. Fasadekledningen er i all hovedsak nøytral farget tre og bruk av enkelte sterke fargeelementer i fasaden gir variasjon og uttrykker tiltakets funksjon. Området er utbygget i ulike tidsperioder og barnehagen fremstår ikke dominerende i dette miljøet.

Bygget utnytter terrengefallet på tomten på en hensiktsmessig måte og bidrar til at utearealet ligger skjermet fra støy i gaten. Bygningen oppføres i to plan og er universelt utformet. Byggets plassering bidrar til en lett tilgjengelighet ut på utearealer og hensiktsmessig tilgjengelighet fra Tromsøgata for barn, foreldre, ansatte og servicefunksjoner; renovasjon, varelevering.

Moderate terrengarbeider gir universell utforming og en kvalitetsheving på utearealene. Kombinasjon av eksisterende og nye lekeapparater, beplantning og underlag gir god variasjon og er hensiktsmessig utformet vurdert ut ifra tomtens beskaffenhet.

Tiltaket er i tråd med plan- og bygningslovens § 74.2 i forhold til estetisk utforming og hensynet til naturgitte og bebygde omgivelser.

Nødvendige terrengarbeider er vurdert som del av tiltakets helhetlige utforming.

Beliggenhet og høydeplassering:

Beliggenhet og høydeplassering skal være i henhold til godkjente kart og tegninger.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Avkjørsel- og parkeringsforhold:

Tromsøgata 2 har ikke regulert avkjørsel inn på egen eiendom. Barnehagen benytter i dag ikke felles avkjørsel og dette videreføres i ny situasjon. I henhold til gjeldende parkeringsnorm godkjennes omsøkt fritak fra etablering av parkeringsplasser på egen eiendom. Kortidsparkering forutsettes avklart med Samferdselsetaten og Politiet. Sykkelparkering må anordnes på egen eiendom og vises i revidert utomhusplan.

Veiplikt (pbl § 67):

Tromsøgata er regulert til 12,5 meter bredde og er opparbeidet i hele bredden i henhold til plan- og bygningslovens § 67. Veiplikten anses oppfylt.

Bemerkninger og protester:

Ragnhild Rein Bore, Tromsøgata 1, uttaler i e-post av 22.10.2008 at hun som nabo setter stor pris på det utsynet dagens barnehage gir, med mye luft, trær, planter og lave trehus, men har forståelse for at bydel Grünerløkka ønsker å utvide barnehagekapasiteten. Bore uttrykker skepsis til planer om studentboliger i bygningens 2. etasje og påpeker at det vil gi innsyn og være til sjenanse for gjenboere i Tromsøgata 1 og 3. Det påpekes at ved innflytting ble det opplyst om en regulert barnehage i to etasjer og studentboliger er derfor overraskende. Bore stiller seg undrende til at det ikke virker som om det er planlagt noen av- og påstigningsplass for foreldre som leverer barna med bil. Det er tendenser til trafikkaos i eksisterende situasjon ved hentetid, da tilgjengelig gateparkering er fylt opp med langtidsparkerende. Utsynet endres og blir dårligere, men Bore påpeker at det er noe man må leve med når man velger å bosette seg sentralt i en storby. Studentboliger mener hun bør innpasses på en annen tomt regulert til bolig dersom behovet er stort.

FAU Rodeløkka barnehage v/Grete Øwre har i brev til Fylkesmannen av 12.02.2009 kommentert nybygg for Rodeløkka barnehage. Fylkesmannen har 19.02.2009 videresendt brevet til Plan- og bygningsetaten. FAU viser til avholdt informasjonsmøte 09.02.2009 for foreldrene arrangert av Bydel Grünerløkka og Omsorgsbygg Oslo KF. FAU har påpekt at disponibelt uteareal kun utgjør 60% av vedtatt norm og at overdragelse av Hafslunds eiendom ikke vil skje raskt nok. Nybygget legger beslag på den fineste delen av tomten og kvaliteten på uteområdet forringes ved gjennomføring av byggeplanene. Bruk av Sofienbergparken som uteareal mener FAU ikke er en fullgod erstatning og høyt sykefravær blant personalet gjør at det ikke vil være tilstrekkelig bemanning som gir en begrenset mulighet for bruk av parken som lekeareal. Det påpekes også at et åpent parkområde er uegnet som permanent lekeområde for en barnehage. FAU har videre kommentert foreslåtte planløsning og er kritiske til inndelingen og mener basene er for små. Det vises til anbefalte basestørrelser og det uttrykkes bekymring for at barnehagen ikke har bygningsmessige kvaliteter som gjør det mulig å ivareta barns behov for trygghet og forutsigbarhet, kombinert med utviklingsmuligheter og plass nok til å boltre seg både inne og ute.

FAU Rodeløkka barnehage v/Grete Øwre har i brev av 20.07.2009 kommet med kommentarer til ansvarlig søkers uttalelse til ovenstående protest og tilleggsspørsmål som ønskes besvart før det gis byggetillatelse. Det påpekes feil i utregning i forhold til uteareal. FAU mener at balkonger ikke kan benyttes til lekeareal. Det vises til departementets normer og arealoppsett for tomtebehov ved ulike barnehagestørrelser. FAU mener at ansvarlig søkers beregning av uteareal stiller spørsmål ved deres kunnskap om regler for barnehageutbygging eller om deres ønske om å følge regler som er fastsatt. Det vises til barnehagen dimensjonering for inntil 108 barn, som vil gi et leke- og oppholdsareal på 13 m² per barn. Det vises til plassering av barnevognsskur og søppelskur som vil legge begrensninger på utearealet. FAU mener den prosjekterte barnehagen er for stor til den tomten som er tilgjengelig.

Utformingen av barnehagen er tidligere beskrevet i brev av 12.02.2009 og suppleres med spisesalens størrelse og bruk i løpet av dagen. Det vurderes at den prosjekterte barnehagen ikke oppfyller Barnehagelovens formålsparagraf og forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager. Det bes om en redegjørelse fra ansvarlig søker eller utbygger på hvordan barns behov for å sove skal løses vinterstid.

FAU påpeker at det er ikke egen avkjørsel eller parkering, verken i eksisterende situasjon eller for nybygget. Ved tidlig levering oppleves det ofte at parkeringsplassene er opptatte og ved senere levering parkeres det "på nåde" på områder som det er forbudt å parkere. Dagens barnehage har stor andel av barn fra nærområdet og da Bydel Grünerløkka har full barnehagedekning i dag forventes det at den nye

barnehagen vil ha større andel av barn fra andre bydeler og det vil minst gi en dobling i antall barn som kjøres. FAU kan ikke se at dagens ordning for parkering ved levering og henting vil være tilfredsstillende for den nye barnehagen. Dette vil innebære stressmomenter for foreldre og barn, også for de som sykler og går. Det vises til forskrift om miljørettet helsevern og FAU kan ikke se at krav i forhold til bil- og sykkelparkering tilfredsstilles.

FAU Rodeløkka v/Grete Øwre har i brev av 18.05.2009 henvendt seg til Statens bygningstekniske etat og bedt om at det med bakgrunn i brannsikkerhet i eksisterende og planlagte nye barnehage foretas en vurdering av behovet for ny forskrift (TEK). Vedlagt brevet kopi av Tilsynsrapport datert 17.11.2003 fra Brann- og redningsetaten.

FAU Rodeløkka v/Grete Øwre viser i brev av 07.06.2009 til kommunikasjon med Statens byggtekniske etat og ber om at innspillet tas hensyn til og uthever etaten uttalelse: "I tilfeller hvor det er forutsetninger som åpenbart gjør at veiledningen ikke er dekkende, må den ansvarlige prosjekterende gjøre en selvstendig vurdering av nødvendige tiltak for å ivareta brannsikkerheten".

Sameiet Tromsøgata 1, Borettslaget Tromsøgata 3 og Sameiet Tromsøgata 3b har i brev av 20.02.2009 uttalt at de har stor forståelse for at Rodeløkka barnehage trenger oppussing og bydelen har behov for flere barnehageplasser. De vil allikevel klage på en del forhold ved det foreslåtte prosjektet.

Det påpekes at i forhold til historisk lesbarhet og bevaring av Rodeløkka som område kreves særskilte hensyn. Når det gjelder plassering av barnehagen må man skjele mot eksisterende trehusbebyggelse som er plassert vekk fra fortauet og inn på tomten for å signalisere at man opprettholder bebyggelsesstrukturen i området, det vil si Snippen og ikke bebyggelsen i Helgesens gate. Det er viktig å bevare historien til tomten som følger trehusstrukturen til Rodeløkka og ikke bystrukturen til Helgesens gate. Eksisterende barnehage hensyntar dette, men ikke tegningen for det foreslåtte nybygget.

Viktigheten av å bevare grønne lunger trekkes frem og utearealet til barnehagen er en mye brukt og lett tilgjengelig grønn lunge og lekeplass for nærmiljøet. Det vises til bydelens strategiske plan hvor det er presisert viktigheten av å "Sikre at utbyggingsprosjekter for boliger ivaretar gode uteområder for både små og store barn, ungdom og voksne" og samme plan fremhever at det skal satses på å vedlikeholde og etablere nye møteplasser.

Det uttrykkes bekymring for utearealets størrelse og vises til veiledende norm. Bruk av Sofienbergparken er en utopi og det å frakte 100 barn dit daglig lar seg vanskelig gjøre.

Trafikksituasjonen som følge av nybygging vil bli problematisk og det anslås at halvparten av barna vil bli levert i bil. Prosjektet har ikke vist konsekvenser av forurensning ved 200 bilpasseringer per dag. Mye trafikk i Tromsøgata gjør at Snippen anses som tryggeste.

Det stilles spørsmål om hvorfor akkurat denne barnehagen skal bygges dobbelt så stor og hvorfor ikke Sofienbergparken barnehage som har større uteareal og ikke ligger i et område med verneverdig trehusbebyggelse.

Borettslaget Tromsøgata 3 v/Tor Magnus Bjørgan har i brev av 23.02.2009 påpekt at nabovarsel ikke er mottatt. De er ikke positive til prosjektet, som representerer lav kvalitet og lite reflekterte løsninger.

Det bemerkes at bruk av Felt N er et dispensasjonsforhold som ikke er omsøkt og regner med at nytt nabovarsel vil bli sendt, da opplysningsplikten ikke synes oppfylt når dispensasjonsforhold ikke er tilkjennegitt.

Tromsøgata er til dels høyt trafikkert som på ingen måter er optimal for små barn som skal ut og inn av biler. Med en dobling av antall avdelinger er barnehagen overdimensjonert for hva Tromsøgata tåler av bilparkering i rushen. Bygning og atkomstzone hadde klart tjent på å være orientert mot adkomst fra Snippen, da dette er den minst trafikkfarlige løsningen.

Borettslaget orienterer om at kopi av brev sendes Byantikvaren, jfr § 15, for å belyse eventuelle verneinteresser på Rodeløkka med tanke på Kommunedelplan for byutvikling og bevaring.

Historiske interesser i området gjør at foreslåtte løsninger for ny barnehage ikke passer inn estetisk i området. Dette skyldes plassering, størrelse og fasadedetaljer.

Ny barnehage bør plasseres i flukt med Snippen 2, tilsvarende dagens barnehage. Eiendommen har tidligere vært boligtomt med hage og kommunen har på et visst tidspunkt ervervet eiendommen, revet boligen og ført opp en barnehage. Boligene på Rodeløkka har stort sett vært frittliggende boliger inne på tomtene og det har ikke vært en streng struktur hvor alle boligene har ligget inntil fortauet identisk. Ny barnehage må plasseres slik som eksisterende for å opprettholde preget av frittliggende bygninger.

Den nye barnehagen vil bli den største bygningen i grunnflate i hele Tromsøgata og med en fasadelengde på over 40 meter. Dette er dobbelt så lang som den lengste bygningen i Tromsøgata i dag. Dette er uheldig med tanke på visuell kontroll av barnehagen etter stengetid og med hensyn til gjemmemsteder for kriminell aktivitet. Barnehagebyggingen legger beslag på den gamle hagen med frukttrær til barnehagen som var her før barnehagen ble bygget. Nybygget har ikke funnet en plassering som ikke ødelegger og raserer de kvalitetene tomten i dag besitter.

De urbane kvalitetene, den levende og oppbrutte fasaden med de spennende arkitektoniske detaljene etterspørres. Den absolutte minimumsløsning er valgt og tilfredsstillende ikke de krav til utforming som bør kreves. Svalganger ut mot gate er forslummende. Rodeløkka er et av de mest spesielle områdene i Oslo og må vies spesiell oppmerksomhet. Kommunen må samlet finne en løsning som kan tilfredsstille de kvalitetene som Oslo fortjener, og da kan ikke en barnehage hvor Oslo Kommune selv er tiltakshaver bli bygget som foreslått.

Nærhet til boligområdet og sykehjemmet forventes å bli tatt hensyntatt i forbindelse med bygg- og anleggsfasen.

Borettslaget er ikke innkalt til møte med Omsorgsbygg Oslo KF og Bydel Grünerløkka og det stilles spørsmål til hvordan medvirkning skal foregå når nabovarselet er sendt ut.

Referatet fra forhåndskonferansen konkluderer med at det synes hensiktsmessig at barnehagens dimensjon relaterer plassering og uttrykk til trehusbebyggelsen i nord. Dette synes på ingen måte ivaretatt.

Borettslaget Tromsøgata 3 v/Tor Magnus Bjørgan har i brev av 10.07.2009, i forbindelse med nytt nabovarsel (26.06.2009), uttalt at de er fremdeles ikke positive til prosjektet. Det er registrert at flere av borettslagets argumenter ikke er besvart og det tas som et tegn på at det er manglende byplanmessige og kulturhistoriske argumenter for prosjektet. Prosjektet vil ikke gi noen bygnings- og byplanmessige kvaliteter til Oslo, det er et prosjekt for å trykke så mange barn om mulig inn på en liten tomt. Flere

forhold i prosjektet vil gi Rodeløkka og Tromsøgata lavere bokvalitet og er med på å forringe det estetiske uttrykket av landsby som Rodeløkka har.

Det påpekes at dagens barnehage er super når det gjelder plassering, størrelse og stor grønn lekeplass for barna. Borettslaget er glad for å ha dagens barnehage som nabo og det gir trivsel med lekende barn og grønne trær i nabolaget.

Takutstikk hører hjemme på fasaden mot bakgården og ikke ut mot offentlig gate. Under tak kan det plasseres søppel, utrangerte møbler, akebrett og vogner – med andre ord rot. Dersom ny barnehage skal oppføres må det gjøres bedre enn dette forslaget. Størrelse og fasadelengde forringer de antikvariske kvalitetene i området fullstendig. Dette er en overdimensjonering som ikke hører hjemme på Rodeløkka og i et småskala boligområde.

Antall dispensasjoner viser at prosjektet ikke er tilpasset reguleringsplanen og området for øvrig. Barnehagen har vokst ut av sitt eget skinn og må plasseres på felt N for å få plass, den er plassert feil og er for stor.

Tidligere varslet dispensasjon fra S-3026, § 10, adkomst, viser også at barnehagen er for stor. Det finnes ikke byggelinjer eller byggegrenser for plassering av bygg i Tromsøgata 2 og dispensasjon fra avstandsbestemmelser viser at bygningen plasseres for nærme veien. Dette gjøres for å få mest uteareal, men ivaretar ikke plan- og bygningslovens estetiske retningslinjer. Ny bygning må plasseres i flukt med Snippen 2 for å være stedstilpasset.

Det vurderes at prosjektet ikke følger plan- og bygningslovens § 70.2 og borettslaget er opptatt av at prosjektet ikke skal tette igjen deres gate og forringe Rodeløkka som en "landsby" inne i byen. Sameiet påpeker feil utregning av uteareal og viser til veiledende norm.

Prosjektet må omarbeides slik at ny barnehage plasseres som i dag og mulig utvides med en avdeling, men med likt fotavtrykk som eksisterende og slik at de flotte uteområdene bevares slik de fremstår i dag.

Sameiet Snippen 2 v/Tore Bergvill har i brev av 19.02.2009 redegjort for medvirkning fra beboerne i sameiet og synes planene for ny barnehage med tilhørende skisser ser tiltalende ut. Plasseringen av bygget vil gi mer lys på deres eiendom og det er gledelig. Det bes om at trærne mot Snippen 2 beholdes og at det settes opp hekk langs gjerdet. Det er ønskelig at så mye vegetasjon som mulig beholdes på Tromsøgata 2. Sameiet ønsker at barnehagens søplekasser bygges inn. Videre uttrykkes en bekymring for mulig støyplage med et uteområde uten støyskjerming med et høyere barnetall og høy bebyggelse i nærheten. Sameiet oppfordrer til å følge planer om teknisk rom plassert omtrent midt i bygget med tanke på eventuell støy fra ventilasjon. Det ses frem til å få et fint nytt bygg på nabotomten og oversendte skisser viser en god løsning for Snippen 2 som gir bedre lys- og solforhold enn i dag.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

Ragnhild Rein Bore 23.10.2008.

(Det gjøres oppmerksom på at e-posten ble innsendt noen måneder før det ble sendt ut nabovarsel i saken). Ansvarlig søker bekrefter at det ikke vil bli studentboliger i bygningen. Samferdselsetaten har uttalt seg og vurdert Tromsøgata egnet til formålet av- og pålastingsplass ettersom de ikke har innvendinger til dispensasjonssøknaden med adkomst til Tromsøgata. Det er rimelig å anta at Samferdselsetaten vil etablere en sone for av- og påstigning i forbindelse med inngangspartiet.

Borettslaget Tromsøgata 3, 23.02.2009.

Ansvarlig søker påpeker at det er søkt om dispensasjon fra formålet i Felt N.

Når det gjelder endret adkomst er ansvarlig søker av den oppfatning at Tromsøgata totalt sett er bedre egnet som adkomst fordi det ikke belaster Snippen og boligene og frigir areal til lek i stedet for snuplass til biler. Tromsøgata er etter ansvarlig søkers oppfatning, mer oversiktlig og derfor mindre trafikkfarlig enn adkomsten via Snippen.

Hva plassering angår kommenteres det at valgt plassering er gjort av tre hensyn; gatestruktur respekteres, lekeareal på "hagesiden" blir størst mulig, samt at serviceadkomst opprettholdes mot Tromsøgata uten å "snylte" på fortauet ved at vegglivet settes 2 meter bak byggegrensen mot fortauet.

Ansvarlig søker kommenterer barnehagens størrelse med at på motsatt side av Tromsøgata fremstår rekken av bygninger som en lukket byegg. Dette danner en tydelig struktur langs denne siden av Tromsøgata. Barnehagebygningen er en langt mindre vegg, også langt lavere. Barnehagen definerer en god byplanmessig definisjon av gateløpet Tromsøgata.

Til kommentarer om fasadedetaljer påpeker ansvarlig søker at det ikke er korrekt at det etableres en svalgang mot Tromsøgata. Derimot etableres et takutstikk uten søyler. Bygningen er utført i treverk og gjenspeiler derfor annen bebyggelse i gateløpet. Bygningen er gitt et uttrykk som har en dekorativ, arkitektonisk rytme i form av vertikale "søyler" i fasadelivet for hver 5,4 meter, samt et horisontalt element (takutstikket) som bryter opp volumet og gir fasaden dybdevirkning. Takutstikket gir inngangspartiet en ekstra dimensjon og arkitektonisk interesse og ved at fasadelivet trekker seg tilbake og etablerer et større overdekket parti.

Bygningen står mer enn 4 meter fra nevnte eiendom, så forholdet til plan- og bygningsloven er oppfylt ettersom gesimshøyde ut mot Tromsøgata ikke overstiger 7,35 meter. Når det gjelder byggearbeidene vil gjeldende regler og forskrifter med hensyn til støy og andre forhold til sine omgivelser selvsagt ivaretas.

Sameiet Snippen, 19.02.2009.

Ansvarlig søker konstaterer at Sameiet Snippen er fornøyd med plassering og løsningen som helhet. Sameiets øvrige bemerkninger kommenteres med at byggesaken selvsagt har til hensikt å etterleve utomhusplanen, samt ta hensyn til trærne på Snippens tomt. Det vil bli nye gjerder i forbindelse med nytt bygg. Søker bekrefter at søppelkassene blir innebygget i eget "treskur" og teknisk rom bekreftes plassert i underetasjen som på tegningene.

FAU – Foreldrenes arbeidsutvalg, Rodeløkka barnehage, 19.02.2009, videresendt fra Fylkesmannen

Ansvarlig søker redegjør for uteareal, samt kompensatoriske tiltak ved et arealoppsett for tomtestørrelse, fotavtrykk og antall barn som realistisk sett vil oppholde seg i barnehagen.

Ansvarlig søker kommenterer utformingen av bygget ved å understreke at brukerne (de ansatte), sammen med Omsorgsbygg Oslo KF, har vært deltakende i utviklingen av planløsningene. Det er søkers klare oppfatning at brukernes faglige vurderinger er en helt annen enn den FAU har. Søker har opplevd svært positive tilbakemeldinger og ønsker å presisere at romstørrelser følger de krav og spesifikasjoner som Oslo Kommune har lagt til grunn i denne barnehagesatsningen.

Når det gjelder brannsikkerhet vurderer ansvarlig søker at dette er ivarettatt ved brannprosjektering av ansvarlig foretak, rapporten er sendt Brann- og redningsetaten og brannprosjektering er gjennomarbeidet i forhold til TEK.

Sameiet Tromsøgata 1, Borettslaget Tromsøgata 3 og Sameiet Tromsøgata 3b, 20.02.2009.

Ansvarlig søker redegjør for at bygningen er plassert som vist av tre hensyn; gatestrukturen respekteres, frigir mest mulig lekeareal på "hagesiden", samt opprettholder serviceadkomst mot Tromsøgata uten å "snylte" på fortauet. Bygningen forholder seg til gjeldende byggegrense mot Tromsøgata.

Grønne lunger og "møteplassen" for barn i nærmiljøet vil slik ansvarlig søker ser det ikke gå tapt, men snarere få en dramatisk kvalitetsheving. Utomhusanlegget er unikt, har særegne detaljer og en spennende utforming, spesielt myntet på barn.

Bemerkninger vedrørende utearealer og trafikksituasjon er besvart i ovenstående kommentarer.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Da flere av innkomne protester/bemerkninger har påpekt sammenfallende temaer vil disse ikke bli kommentert for hver avsender med mindre de tar opp nye momenter. Enkelte bemerkninger tar opp forhold i annet lovverk og kommentarer er eventuelt knyttet opp mot plan- og bygningsloven.

Ragnhild Rein Bore, Tromsøgata 1

Uttalelsen er innsendt på et tidspunkt hvor studentboliger lå inne som del av et skisseprosjekt. Plan- og bygningsetaten anbefalte ikke dette og disse er tatt ut av det nye prosjektet. Hva parkering angår må dette løses ved eventuell skilting av korttidsparkering i gaten. Godkjenning og skilting av korttidsparkering er Samferdselsetaten og Politiets myndighetsområde. Parkeringsnormen for den tette byen for barnehageformål er 0-2 parkeringsplasser per 10 årsverk. Parkeringsnormene har lagt til grunn at det i indre by er god kollektivdekning og at offentlige formål ligger gunstig lokalisert i gangavstand til kollektivtilbudene. Normen skal også motivere til redusert bilbruk. Støy fra barn må nødvendigvis påregnes i barnehager, men økt fasadelengde vil i stor grad kunne skjerme gjenboere for dette.

FAU Rodeløkka barnehage v/Grete Øwre

Avtale om overdragelse av eiendommen er sikret. Dette har vært avgjørende for Plan- og bygningsetaten i hele prosessen, da eksisterende barnehage juridisk sett kun har vært sikret et uteareal på 1100 m². Beregning av inne- og uteareal er en del av søknadsbehandlingen og eventuelle avvik i innsendt dokumentasjon blir kontrollert og kvalitetssikret før vedtak fattes. Det bemerkes for øvrig at departementets normer er veiledende og lokale tilpasninger basert på drift og stedlige forhold er av kriterier som må vurderes ved avvik.

Brannsikkerhet inngår i prosjekteringen som skal vurderes. Innsendte tilsynsrapport for eksisterende barnehage påpeker slik etaten vurderer det manglende interne rutiner. Noe av bakgrunnen for oppføring av nybygg er at det har vært vurdert at dagens barnehage ikke tilfredsstiller alle gjeldene krav og forskrifter, da den ble oppført før 1997. Prosjektering av brann er forelagt Oslo Brann- og redningsetat.

Bruk av Sofienbergparken vurderes å være et vesentlig kompensatorisk tiltak. Kompensatoriske tiltak er ikke ment som et permanent uteareal for enkelte av barna, men et supplement for å ta i bruk og bli kjent i nærmiljøet som også er en del av tilbudet barnehager skal dekke.

Etter hva Plan- og bygningsetaten erfarer har Bydel Grünerløkka ikke full barnehagedekning ennå og forventningen om at det skal bli store endringer i geografisk opptaksområde som gir en fordobling i ÅDT synes noe urealistisk. Ved innføring av lovfestet rett til barnehageplass vil det nok i en periode være barn som vil få barnehage tilbud i en mindre ideell avstand fra hjemmet, men ønske om barnehageplass i nærområdet, slik som de fleste søkeri dag, kan ikke etaten se at det skal være grunnlag for at vil endre seg dramatisk.

Tromsøgata er opparbeidet i regulert bredde og fortau er et trafikksikkerhetstiltak. Plan- og bygningsetaten sier seg enig i at det bør være muligheter for sykkelparkering.

Sameiet Tromsøgata 1, Borettslaget Tromsøgata 3 og Sameiet Tromsøgata 3b

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at beboere er opptatt av å ivareta nærmiljøet sitt, men kan ikke se at disse gjenboeres interesser berøres i det omfang som beskrives.

Byområder er i stadig endring og behovet i en voksende befolkningen likeså. Barnefamilier ønsker å bo i indre by og ha offentlige tilbud i nær tilknytning til sitt bosted. Dette gir noen arealmessige utfordringer.

Det umiddelbare nærområdet barnehagen oppføres i består av bebyggelse som representerer ulike tidsepoker. Varierende høyder, plasseringer og materialbruk er representert.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det oppgraderte utearealet i tilknytning til barnehagen fremdeles vil kunne benyttes av nærmiljøet, etter stengetid, slik som i dag.

Reguleringsplanen tillater en barnehage i to etasjer og underetasje. Dagens barnehage som vender mot gateløpet er i to etasjer. Nybygget gir en vesentlig økt fasadelengde, men Plan- og bygningsetaten kan ikke se at dette forstyrrer den sammenhengende bebyggelsen på i overkant av 90 meter på motstående side av Tromsøgata. Fasadelengden vil også gi bedre lokalklima på barnehagens uteareal ved at bygningen skjermer for støy og eventuell forurensning fra biltrafikken. Eventuell opplevd støy fra barn vil også reduseres ved økt fasadelengde.

Bruk av Felt N som supplerende uteareal synes å måtte være gunstig for nærmiljøet, da gjeldende regulering for dette feltet tillater boligbebyggelse i inntil fem etasjer. Barnehagen vil ikke benytte seg av sin rett til felles avkjørsel i Snippen. Dette vil være gunstig for beboerne som har bruksrett til samme avkjørsel.

Bydelens strategiske plan er sammenfallende med Plan- og bygningsetaten sitt arbeid for å sikre bokvaliteter. Dette er imidlertid ikke tenkt sikret på annen manns eiendom, men slik som det står i "utbyggingsprosjekter for boliger". Vedlikehold og etablering av nye møteplasser er viktig og Bydel Grünerløkka har kommet med viktige innspill i etatens reviderte Grøntplan, som nå er til politisk behandling.

Bruk av Sofienbergparken til ny bebyggelse vil være i strid med gjeldende overordnede planer og etaten finner argumentasjonen noe selvmotsigende, dersom det er ment at det er mer akseptabelt at denne barnehagen vil ha et uteareal som avviker fra veiledende norm. Kommuneplan for Oslo legger føringer for at sosial infrastruktur, herunder barnehage, skal ligge i byggesonen.

Borettslaget Tromsøgata 3 v/Tor Magnus Bjørgan

Byantikvaren har uttalt seg til prosjektet og har også uttalt seg i søknaden for riving av eksisterende barnehage i henhold til S-3026, §15.

Antall dispensasjoner må vurderes ut ifra hvilke forhold som det søkes dispensasjon fra og hvilket omfang disse har. Dersom prosjektet styrkes ved innvilgelse av dispensasjoner er ikke antallet alene avgjørende.

Referat fra forhåndskonferansen påpeker under avsnittet "Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene" at det synes hensiktsmessig at barnehagen i utforming og dimensjon relaterer plassering og uttrykk til

trehusbebyggelsen i nord. Plan- og bygningsetaten ser at dette kan være en upresis beskrivelse, da det ikke fremkommer klart at det med dette er tale om tilliggende eiendom i nord, Snippen 2. Bemerket for øvrig at referatet også presiserer at tilbakemeldingen er gitt på grunnlag av det foreløpige materialet som ble fremlagt i forhåndskonferansen. En forhåndskonferanse, er som det står i referatet, en gjensidig orientering og gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Plan- og bygningsetaten bemerker at det er vanskelig å se hvordan prosjektet skal kunne ivareta "landsby"-preg samtidig med at urbane kvaliteter etterspørres. Det synes heller ikke klart hvilke brudd/detaljer som ønskes i fasaden parallelt med at understøttet takutstikk er forslummende.

Bevaring av vegetasjon syd på tomten har etaten forståelse for at ønskes bevart. Det er derfor av vesentlig betydning at etablering av det nye utearealet ivaretar så mye som mulig av den eksisterende vegetasjonen på tomten for øvrig.

Sameiet Snippen 2 v/Tore Bergvill

Eventuelle behov for støyskjerming forutsettes at tiltakshaver oppfører dersom det etter åpning av ny barnehage skulle vise seg å være et behov for det. Eventuell støyskjermbør for å opprettholde det grønne preget, lysforholdene og åpenheten mellom barnehagen og Snippen 2 utføres i et transparent materiale.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren uttaler i e-post av 27.02.2009 at de ikke har merknader til oppføring av nybygg på barnehagetomten. Jfr. S-3026, 14.12.1988, § 15.

Byantikvaren viser i brev av 09.03.2009 til tidligere uttalelse av 23.12.2008 at eiendommen er lite egnet til arkeologisk registrering og har ingen videre merknader vedrørende arkeologiske forhold. Det minnes om at kml § 8, 2.ledd gjelder generelt; hvis det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Samferdselsetaten uttaler i brev av 03.03.2009 at de har ingen bemerkninger til at adkomsten omreguleres fra felles avkjørsel S-3026 fra Snippen til Tromsøgata under forutsetning av at krav til sikt for etablering av avkjørsel blir oppfylt. Det påpekes at dette er en byggesak hvor Plan- og bygningsetaten skal ivareta tilfredsstillende krav til sikt og skal ta den endelige avgjørelsen i saken.

Bydel Grünerløkka v/Bydelsoverlegen har i brev av 19.02.2009 forhåndsgodkjent etablering av ny barnehage i Tromsøgata 2. I forhåndsgodkjenningen er det kommentert forelagte planer og stilt vilkår i forhold til krav i "Forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager mv." og veilederen til forskriften. Forhåndsgodkjenningen stiller vilkår om universell utforming, tilfredsstillende inneklima, herunder lyd- og lysforhold og bruk av eksterne utearealer som kompensasjon for uteareal i henhold til veiledende norm.

Bydel Grünerløkka v/ Arbeidsmiljøutvalget har behandlet arbeidsmiljømessige konsekvenser i møte 17.02.2009. Det er redegjort for de ansattes og hovedverneombudets medvirkning, samt bakgrunn for etablering av ny barnehage. Vurderinger knyttet til Arbeidsmiljøloven, som skal godkjennes av Arbeidstilsynet, er kommentert og saken er tatt til etterretning.

Hafslund uttaler i e-post av 09.07.2009 at de har ingen generelle kommentarer til nytt nabovarsel av 26.06.2009 og redegjør for omlegging av kabel i ny trasé langs tomtegrensen i nord. Det vises til avtaler om grensejusteringer for prosjektet og at inntegnet rampe på terreng må ta hensyn til dette.

Hafslund Fjernvarme viser i brev av 08.06.2009 til inngått avtale om fjernvarme og bekrefter tilknytning og levering.

Dispensasjoner:

Det bemerkes at Plan- og bygningsetaten har vurdert at omsøkte dispensasjon fra felles avkjørsel ikke er et dispensasjonsforhold, da det reelt sett innebærer at Tromsøgata 2 ikke benytter sin rettighet til bruk av felles regulert avkjørsel og det ikke skal etableres en ny avkjørsel som krever godkjenning. Dette er en videreføring av eksisterende situasjon og eventuell bruk ville etter etatens syn medført en uheldig økt belastning for øvrige rettighetshavere, samt endringer i reguleringsplanens omfang og vilkår for rettigheter.

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 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-3026, § 2, vedrørende formål for Felt N "Byggeområde for boliger", jfr. pbl §31.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at dette vil gjøre at arealet benyttes i tråd med eksisterende situasjon og at "stripen" gir barnehagen nødvendig tilgang, over egen eiendom, til utearealene. Dette er særlig relevant med tanke på vedlikehold og tilgang for mindre maskiner og utstyr. Arealet er verdifullt i en allerede knapp situasjon for lek og utfoldelse. Tomten vil oppleves som et "barnehageareal". Det er naturlig og avklarende at det disponible tomtearealet reflekterer den opplevde realiteten som et formål – barnehage. Arealet er begrenset.

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

Plan- og bygningsetaten vurderer at dette arealet ikke er egnet til bolig, da det synes urealistisk at bebyggelsen i Helgesens gate 66 skal forlenges 4 meter inn i Tromsøgata og med en høyde på 5 etasjer. Skisserte løsning sikrer allmennheten tilgang til en veletablert lekeplass utenom barnehagens åpningstid og viderefører gangforbindelsen inn på området, selv om smettet blir smalere enn i eksisterende situasjon. Eiendommen har to reguleringsformål innenfor egen eiendom og innvilgelse av dispensasjon formaliserer en bruk siden oppføring av eksisterende barnehage.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i veglovens § 29) slik at byggverket kan plasseres 9 m fra midt regulert Tromsøgata.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at den øvrige bebyggelsen i denne delen av Tromsøgata ligger inntil fortau. Barnehagen vil med denne plasseringen derfor tilpasse seg en allerede etablert

gatestruktur. Plasseringen vil ikke bidra til mindre oversiktighet i gatebildet, utearealet blir størst mulig, lettere å utnytte og gir en tydelig avklaring mellom "gateside" og "hageside".

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 sammenlignbar og tilpasset øvrig bebyggelse i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner for dispensasjon.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 9 meter fra midt regulert Tromsøgata. .

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltakets plassering og utforming er enkel, stram og nøytral. Parallelt underordner og tilpasser det seg nærområdets bebyggelse. Plasseringen gjør at bygningen og utearealet utnytter terrengfallet og gir en kvartalsomsluttende struktur og bedre lokalklima på barnehagens uteareal. Inne- og utearealer er universelt utformet.

Plan- og bygningsetaten har i sin søknadsbehandling vurdert inne- og utearealer i henhold til veiledende norm.

Prosjektet har innearealer som tilfredsstiller veiledende norm og har planløsninger som har tatt hensyn til innspill ved brukermedvirkning. Innearealene ivaretar alle nødvendige funksjoner. Det reelle barnetallet som beskrevet over vil gi innearealer over norm og viser kompleksiteten ved å vurdere norm separat. Innearealene er ikke kun reelle areal per base/avdeling, men basen/avdelingen og tilleggsrommene, f.eks.; hvilerom, verksteder, vannlekerom, allrom, språkrom, ateliè, biblioteker, spisesal og kjøkken. Dette er alle rom tilgjengelig for barna, hvor de delta i ulike aktiviteter som naturlig inngår i barnehagehverdagen. Bruken av de enkelte rommene kan variere og avhenger av den daglige driften. Prosjektet ivaretar dette.

Utearealene avviker fra veiledende norm.

Den veiledende normen er anbefalinger og må tilpasses lokale behov, stedets egnethet og den enkelte barnehages drift. Etaten ser at normen, sett separat, kan skape forvirring og ta fokus bort fra helhetsvurderingen for hvert enkelt prosjekt. Normen tar heller ikke opp i seg variasjoner og ulike utfordringer på landsbasis sett i forhold til arealforutsetninger og ulike strukturer.

Plan- og bygningsetaten kan innenfor etatens myndighetsområde ikke vedta alderssammensetning i en barnehage, dette styres ved opptak og vil over tid variere i den enkelte bydel. Plan- og bygningsetaten anvender den veiledende normen ved å legge til grunn 24 m2 uteareal og 8-10 m2 inneareal som utgangspunkt for arealvurderinger og godkjenning av eventuelle avvik.

I en barnehage dimensjonert for 6 avdelinger viser erfaringstallene, med utgangspunkt i alderssammensetning, at det reelle barnetallet utgjør 70-85% av maksimal dimensjonering. Dette vil for den nye barnehagen, avhengig av alderssammensetningen, gi en variasjon i intervallet 75-90 barn. Planlegging og etablering av barnehager må hensynta variasjoner i befolkningen og sikre fleksibilitet for minimum 10- 20 år frem i tid.

Den ubebygde delen av tomtene utgjør 1480 m², noe som gir et uteareal per barn på 16,4 m² ved 90 barn og 19,7 ved 75 barn – henholdsvis 68 og 82 % av veiledende norm. Balkong regnes ikke inn som uteareal, men kan være et supplement og eventuelt benyttes til utesoveplass.

Etter hva etaten erfarer har det i eksisterende barnehage over lengre perioder vært et barneantall på 45, noe som utgjør 83 % av en maksimalt dimensjonert 3-avdelingers barnehage, 54 barn.

Ved vurdering av utearealer er det mange forhold og funksjonskrav som tillegges vekt og skal være ivarettatt; universell utforming, beplantning, ulike leke- og aktivitetsmuligheter for ulike aldersgrupper, arrondering av terreng, soveplass, spiseplass, myke og harde soner, solfylte områder og muligheter for skygge, skjerming fra støy og eventuell forurensning, trafikksikkerhet med mer. De ulike aldersgruppene vil i den daglige driften også i løpet av dagen ha ulike aktiviteter som gjør at ikke alle er ute samtidig.

Plan- og bygningsetaten vurderer at bruk av Sofienbergparken som supplerende areal oppfyller krav til et kompensatorisk tiltak. Parken ligger i umiddelbar nærhet til barnehagen, byr på varierte muligheter og kan benyttes til kortere turer, lek, ballspill og for å bli kjent med nærmiljøet. Et kompensatorisk tiltak skal ikke være et permanent uteareal for enkelte barn/avdelinger.

Nødvendige dispensasjoner er innvilget og nybygget oppføres innenfor gjeldende regulering og tiltaket er i tråd med forskrifter og plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetaten gir rammetillatelse.

Løfteinnretninger/heis

Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

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, herunder kontrollerklæringer signert av ansvarlig søker og ansvarlig foretak innvilget ansvarsrett.
2. Revidert utomhusplan i henholdt til inngått avtale om overdragelse av eiendom, ny situasjonsplan og uttalelser fra Bydel Grünerløkka v/Bydelsoverlegen. Plan- og bygningsetaten forutsetter at plassering av sykkelstativ inntegnes ved revisjon av utomhusplan.
3. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
4. Forhåndsuttalelse med ledningskart og tegninger attestert av Vann- og avløpsetaten må være innsendt før igangsettingstillatelse kan gis.
5. EMF-målinger etter omlegging av kabeltraseè må foreligge.

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
for Sigmund Omang
enhetsleder

Trine Laugsand Nilsen
Trine Laugsand Nilsen
saksbehandler

Kopi med faktura til:

Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 OSLO

Kopi til:

Byrådsavdeling for kultur og utdanning, v/Bente Borgen Wold, Rådhuset, 0037 OSLO

Bydel Grünerløkka, Postboks 2128 Grünerløkka, 0505 OSLO

Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Orientering om klageadgang

ED EGG 7

Foreldrenes Arbeidsutvalg i Rodeløkka barnehage
v/Grete Øwre
Gøteborggata 35B
0566 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 Oslo

17.8.2009

KLAGE på vedtak: Rodeløkka barnehage – sak 2008/12156

Vi viser til underretning om vedtak mottatt 29. juli 2009. Foreldrenes Arbeidsutvalg i Rodeløkka barnehage (FAU) påklager vedtaket. Grunnene til dette angis under.

Antall barn og netto uteareal

Netto uteareal skal beregnes ut fra netto areal tilgjengelig etter fratrukk fra bygninger på tomten. På www.etablerebarnehage.no står det følgende om barns leke- og oppholdsareal – tomt: *"Uteområdet omfatter normalt det avgrensede området der barnehagen har sine lekeapparater og utendørsaktiviteter. Departementet anbefaler at utearealet er om lag seks ganger leke- og oppholdsareal inne."*

Ved planlegging av nye barnehager kan det som rettesnor avsettes tomteareal slik:

- *Til en barnehage med 72 barn anbefales ca. 3 500 m² tomt*
- *Til en barnehage med 36 barn anbefales ca. 2 500 m² tomt"*

I "Veileder for utforming av barnehagens utearealer" utgitt av Kunnskapsdepartementet i desember 2006 står det følgende eksempel:

"Eksempelvis bør en barnehage med 2 avdelinger a 20 barn i hver avdeling ha:

- Areal inne: 4m x 40 = 160m²*
- Areal ute: 160m² x 6 = 960m²*
- Brutto areal bygg: Ca. 400-450m²*
- Parkeringsplass og veier: Ca. 1000m²*

- Tomt totalt arealbehov: Ca. 2600m²"

FAU mener at en i netto leke- og oppholdsareal må trekke fra "fotavtrykket" til bygningen. Den smale tomtestripen mellom veien og bygningen må også trekkes fra da den ikke kan benyttes til lek. En må også trekke fra plassen som barnevognskuret opptar pluss den smale tomtestripen mellom vognskuret og nabotomtene. Dette gir følgende regnestykke:

Barnehagens egen tomt	1 424
Bygningens fotavtrykk	494
Ubenyttet tomt mellom bygning og vei, anslag	80
Barnevognskur/utesoveplass (16,5x3)	50
Ubenyttet tomt mellom vognskur og nabotomter, anslag	20
<i>Netto leke- og oppholdsareal på egen tomt</i>	<i>781</i>
Hafslunds tomt	620
Netto leke- og oppholdsareal inkl Hafslunds tomt	1 401

Barnehagen er dimensjonert for inntil 108 barn. Dette gir et netto leke- og oppholdsareal pr barn på 13 kvm. Anbefalt leke- og oppholdsareal pr barn er 24 kvm pr barn over tre år og 33 kvm pr barn under tre år. Momentas svar til brev fra Sameiet Snippen kan tyde på at en del av utearealet vil bli beslaglagt av søppelkasser som blir innebygd i eget treskur. Dette vil gi ytterligere fratrekk i tomtearealet. Den planlagte barnehagen vil dermed ha et netto leke- og oppholdsareal pr barn som er om lag halvparten av det anbefalte.

Momenta har tidligere (blant annet i informasjonsmøtet som bydel Grunerløkka og Omsorgsbygg arrangerte for foreldrene 9. februar i år) fremholdt at barnehagen vil få et stort, skjermet område øverst på tomten som kan benyttes til lek. Ut fra skissen der barnevognskuret er tegnet inn vil en stor del av dette arealet bli brukt til utesoveplass. Det innebærer at området nærmest barnevognskuret ikke kan benyttes til lek i de periodene de minste barna sover. Dette vil dermed legge begrensninger på bruken av barnehagens allerede begrensede uteareal.

Plan og bygningsetaten anfører i sitt vedtak om rammetillatelse at departementets normer er veiledende og lokale tilpasninger basert på drift og stedlige forhold er av kriterier som må vurderes ved avvik.

FAU er klar over at arealnормen er veiledende, men anser et avvik fra gjeldende norm på nesten 50 prosent som så stort at utbyggingen ikke bør gjennomføres som planlagt. Et uteareal på 13 kvm pr barn medfører at barna må leke ute på skift og at alle barna ikke kan være ute samtidig, f.eks på fine dager i den varme årstiden. FAU anser dette å være en lite tilfredsstillende løsning. FAU mener at det begrensede utearealet er ekstra uheldig for barn i indre by som i mange tilfeller også har begrensede utearealer i nærområdet sitt. Begrensede lekemuligheter på fritiden gjør at uteområdet i barnehagen blir av ekstra stor betydning for barna. FAU er derfor av den oppfatning at bygget som nå har fått rammetillatelse er for stort for tomten som er tilgjengelig.

Bruk av Sofienbergparken som kompensatorisk tiltak

Omsorgsbygg og bydelen har tidligere vist til at Sofienbergparken vil kunne benyttes som uteareal. FAU mener at dette ikke er en fullgod erstatning for eget uteareal. Bruk av Sofienbergparken krever at det er full bemanning på de avdelingene som skal til parken, eventuelt at personale fra andre avdelinger går inn på de avdelingene som skal ut på tur. Barnehager er en sektor med relativt høyt sykefravær, og med magre vikarbudsjetter er det sjelden full bemanning i barnehagene. FAU frykter derfor at det vil bli begrenset anledning til å benytte Sofienbergparken som lekeareal. FAU mener også at et åpent parkområde er uegnet som lekeområde for en barnehage. Sofienbergparken mangler nødvendige fasiliteter som toaletter og stellerom for barna som skal bruke området som lekeareal.

I "FORSLAG TIL GRØNTPLAN FOR OSLO - kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone" (saksnnummer 200711655) har Plan- og bygningsetaten blant annet angitt områder i byen som må være grøntområder. Rodeløkka er markert som ett av

områdene som mangler en park på 1 dekar. I dag benytter mange av beboerne på Rodeløkka seg av Sofienbergparken som uteområde. I planen angis det også at Grünerløkka er et område med god tilgang på offentlige parker, men at høy befolkningstetthet gjør at belastningen på parkene er relativt stor.

I Grøntplanens pkt 4.2.1 er kravet til Erstatningsareal omtalt: *"Grøntplanen har som utgangspunkt at parker, natur- og friområder ikke skal omdisponeres til andre formål. I en by med sterk vekst, konsentrert utbyggingsmønster og skiftende arealbehov er det imidlertid realistisk å tro at det kan bli fremmet planforslag i strid med dette. For å sikre at eventuelle omdisponeringer blir erstattet, spesielt når det gjelder arealer som er viktige for barn og unges lek og rekreasjon, har regjeringen vedtatt rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. I planen tas det sikte på å følge opp de rikspolitiske retningslinjene med utfyllende bestemmelser om omdisponering av park, natur- og friområder. Det stilles krav til dokumentasjon og konsekvensvurdering i forbindelse med forslag til omdisponering av park, natur- og friområder. Ved forslag til omdisponering av fellesarealer for lek og områder som er regulert til boligformål er det den rikspolitiske retningslinjen som gjelder. I områder med behov for nye parker vil det ikke være godt nok å erstatte et eventuelt omdisponert park, natur- og friområde, men det forutsettes en tilførsel på grøntareal. Planen foreslår egne retningslinjer for omdisponering av park, natur- og friområder i disse områdene. I planbestemmelsene stilles krav til erstatningsarealets kvalitet, lokalisering og egnethet, og krav om oppfølging i form av samtidig planmessig sikring av arealet."*

FAU finner det underlig at Plan- og bygningsetaten aksepterer en barnehageutbygging som på permanent basis skal benytte Sofienbergparken som kompensatorisk tiltak samtidig som de angir at høy befolkningstetthet gjør at belastningen på parken er stor. FAU kan heller ikke se at den foreslåtte bruken av Sofienbergparken er dokumentert og konsekvensvurdert i tråd med rikspolitiske retningslinjer.

Plan og bygningsetaten angir i byggetillatelsen at kompensatoriske tiltak ikke er ment som et permanent uteareal for enkelte av barna, men et supplement for å ta i bruk og bli kjent i nærmiljøet som også er en del av tilbudet barnehager skal dekke.

FAU er av den oppfatning at dersom kompensatoriske tiltak ikke skal kunne brukes på permanent basis, så må kravet til uteareal på barnehagens eget område skjerpes. Konsekvensen av dette er at bygget som nå har fått rammetillatelse er for stort for tomten som er tilgjengelig.

Utforming av barnehagen

FAU har tidligere uttrykt seg kritiske til de bygningsmessige kvalitetene ved den prosjekterte barnehagen, se vårt brev til Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 12.2.2009. FAU fastholder at baserom på 25,4 kvm vil være for små til å romme en barnegruppe på 18 barn over noe tid. Den felles spisesalen på 115 kvm vil utgjøre en stor del av barnehagens innendørs leke- og oppholdsareal. Siden basene er så små, vil den felles spisesalen bli benyttet både til frokost, formiddagsmat og ettermiddagsmåltidet. Til de to siste måltidene vil barna spise i to skift. Hvis en regner med at hvert skift trenger en time til pådekking, spising og rydding etterpå vil spisesalen være opptatt til spising fem timer om dagen innenfor barnehagens "kjernetid". Dette innebærer at det største lekearealet ikke kan benyttes til lek store deler av dagen. FAU har derfor fortsatt problemer med å se at den prosjekterte barnehagen har de bygningsmessige kvaliteter som kreves av en barnehage som skal oppfylle barnehagelovens formålsparagraf og oppfylle forskriften om miljørettet helsevern i barnehager og skoler.

Den prosjekterte barnehagen baserer seg på at barna skal sove ute. FAU anser at soving ute er en grei løsning det meste av året, men forventer at det også finnes gode løsninger for at barna kan sove inne de dagene det er for kaldt til å sove ute og/eller luftforurensingen er for høy til at barna anbefales å være mye ute. FAU har i brev til Plan- og bygningsetaten 20.7.09 bedt om at Momenta eller ansvarlig utbygger kommer med en redegjørelse for hvordan barnas behov for å sove inne på kalde dager skal ivaretas før det kan gis byggetillatelse, jf også forskriften om miljørettet helsevern i barnehager og skoler § 10 med tilhørende veileder. En slik redegjørelse er ennå ikke mottatt.

FAU mener at det ikke kan gis byggetillatelse til en barnehage som utelukkende baserer seg på at barna skal sove ute hver dag hele året. Det vil alltid være dager der det er så kaldt eller så høy luftforurensing at barna ikke kan sove ute. Barnehagen må derfor ha tilfredsstillende soveløsninger for disse dagene før det kan gis byggetillatelse.

Adkomst til barnehagen

Det er ikke opparbeidet egen avkjørsel eller egne parkeringsplasser til dagens barnehage, og dette er heller ikke planlagt for den nye barnehagen. Foreldre som leverer barna tidlig opplever ofte at alle parkeringsplassene i Tromsøgata er opptatte, og foreldre som leverer etter klokken åtte parkerer "på nåde" på områder som har parkering forbudt. Dagens barnehage har i stor grad barn fra nærområdet, og andelen barn som blir kjørt til og fra barnehagen er derfor relativt lav. Bydel Grünerløkka regnes å ha full barnehagedekning i dag, og den nye barnehagen vil derfor i større grad ha barn fra andre bydeler og barn som er bosatt langt unna barnehagen. I den nye barnehagen må en derfor forvente at andelen barn som blir kjørt vil være større enn i dag, slik at antallet barn som kjøres vil mer enn fordobles. FAU kan ikke se at dagens ordning for parkering i forbindelse med levering og henting vil være tilfredsstillende for den nye barnehagen. Dårlige vilkår for levering og henting med bil vil være et stressmoment både for foreldre og barn. I tillegg vil det innebære en risiko også for de foreldrene og barna som går og sykler til barnehagen.

I veileder til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. heter det blant annet:
"Det må sikres at barnehagen har tilstrekkelig med parkeringsplasser for biler og sykler. All trafikk til/fra barnehagen bør være atskilt fra barnehagens uteområder. Ideelt sett bør servicetrafikken ha egen atkomst der barna ikke ferdes. Følgende områder bør vies spesiell oppmerksomhet i trafiksikkerhetsarbeidet:

Trafikkreguleringen i barnehagens nærområder

Barnehagens parkeringsplasser for biler og sykler

Servicetrafikken inne i barnehagen

Bussholdeplasser i tilknytning til barnehagen

Trafiksikring i forhold til nye reguleringsplaner for barnehagens nærmiljø"

FAU kan ikke se at den nye barnehagen tilfredsstiller kravene i veilederen i forhold til parkering for biler og sykler.

Plan- og bygningsetaten angir at etter hva de kjenner til har ikke bydel Grünerløkka full barnehagedekning ennå. Etaten kan ikke se at det skal være grunnlag for at ÅDT vil endre seg dramatisk.

På intranettet til bydel Grünerløkka står det at bydelen nå har full dekning, og at manglende dekning i andre bydeler gjør at de ledige plassene i bydelen fylles opp av barn med garantert plass fra andre bydeler fremfor barn fra egen bydel som ikke har rett til plass.

FAU er fortsatt bekymret for at trafikksituasjonen ved henting og levering av barn vil være kaotisk med kamp om de få ledige parkeringsplassene som finnes i gata, stressede foreldre og en utrygg situasjon for de foreldre og barn som fortsatt går og sykler til barnehagen. FAU mener at trafikksituasjonen tilsier at det bør bygges et mindre bygg enn det som nå har fått rammetillatelse.

Kommunens behandling av saken

Forslaget om riving av eksisterende barnehage og bygging av ny barnehage har vært behandlet i Oppvekst- miljø og kulturkomiteen i bydel Grünerløkka flere ganger, senest 3. mars 2009.

*"Sak 6 /09 Status for barnehageutbygging i Bydel Grünerløkka, Rodeløkka og Nedre gate barnehager
Forslag til vedtak:*

Bydel Grünerløkka går i mot den foreslåtte utvidelsen av Rodeløkka barnehage fra 3 til 6 avdelinger. Det er bra at utbygger har gått bort fra takterasse som en del av uteområdet.

Dagens barnehage bør rehabiliteres og utvides til 4 avdelinger innenfor dagens grunnareal. Dette vil sikre barna en god barnehage med et godt uteområde også i framtiden.

På denne måten bevares også den gjenværende delen Pastor Rodes frukthage, som historisk kulturmiljø.

OMK mener at barnehagen får for lite uteareal og er kritiske til at det skal bygges en basebarnehage.

OMK er redd for at dette blir mer en oppbevaring enn et godt pedagogisk tilbud.

Oslo kommune har forsømt seg med å dekke behovet for arealer for barnehageutbygging. Kommunen har ikke sikret seg nok aktuelle tomter og eiendommer, men snarer solgt ut eiendommer og tomter som kunne vært hensiktsmessige til barnehageformål.

De samme prinsippene gjelder også for utbyggingen i Nedregate 3/5, som for Rodeløkka Barnehage.

OMK mener det er en selvmotsigelse at barn i sentrum får redusert sine uteområdene i forhold til resten av byen, og at det her primært bygges barnehageplasser for resten av byen.

Foreldre og ansatte må gis en grundig og god informasjon om planene så tidlig som mulig.

OMK mener det er uansvarlig å lage barnehager med så begrenset uteområde. Bydel Grünerløkka anser at det maksimalt er plass for 4 avdelinger for dette uteområdet.

Vedtak:

R's forslag vedtatt med 5 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R) mot 1 (F) stemme."

Politikerne i bydelen er imot den foreslåtte utbyggingen av Rodeløkka barnehage som det nå er gitt rammetillatelse til. Fordi dette vedtaket ikke ble tatt til følge av administrasjonen stilte partiet Rødt spørsmål, først til utdanningsbyråden og deretter til bydelen om hvem som godkjenner bygging av barnehager. Utdanningsbyråden slår fast at det er bydelen som godkjenner barnehagene. Begge notatene er vedlagt.

I notat fra bydelsdirektøren til bydelsutvalget datert 26.5.09 skriver bydelsdirektøren:

"Bestiller/barnehager, er som nevnt tillagt forvaltning av alle myndighetsoppgaver nedfelt i barnehageloven. Herunder opptak av barn, tilsyn av barnehager og innvilgelse av midlertidig dispensasjoner for førskolelærerutdanning.

Det er eier av barnehagen som søker om godkjenning. Når det gjelder de kommunale barnehagene, sendes søknad fra enhetsleder som har ansvar for barnehagen som skal godkjennes til bestiller/barnehager.

Godkjenninger av barnehager kan i henhold til §10 i barnehageloven påklages til fylkesmannen.

Klager sendes til bydelsbestillerenhet for barnehager for behandling. Dersom klagen ikke tas til følge, videresendes den til Fylkesmannen. Det er kun eier av barnehagen som er klageberettiget.

Godkjenning av uteareal som ligger under veiledende norm kan godkjennes med vilkår. Klager knyttet

til godkjenning vil derfor ikke uten videre få oppsettende virkning da eventuelle vilkår vil variere fra barnehage til barnehage”.

Det er fortsatt uklart for FAU hvem som er bestiller/barnehager og om denne enheten er underlagt politisk styring. FAU stiller seg undrende til at folkevalgte politikere ikke blir hørt når de fatter klare flertallsvedtak i saker som i høyeste grad angår velgerne/beboerne i bydelen, nemlig utbygging av barnehager og bruk av bydelens felles parkarealer. Bydel Grünerløkka har også i en lignende sak gått imot bruk av Sofienbergparken som kompensatorisk tiltak, jf vedtaket under.

”Byutviklingskomiteen 2. juni 2008 Sak 30 /08 Del av Johan Throne Holst plass 1, Freia - planforslag til offentlig ettersyn - Vedtak:

Det er positivt at begge alternativer inkluderer en 4 avdelings barnehage, men det bør ikke dispenseres fra kravet til utendørs lekeareal. Dette bør være på ca 1.800 m2. Det argumenteres med at nærhet til andre lekearealer og Sofienbergparken kan kompensere for redusert uteareal. Vi anser ikke at dette er et godt alternativ. Det er få andre lekearealer i umiddelbar nærhet, og Sofienbergparken brukes av svært mange. For å sikre nødvendig uteareal både for barnehagen og beboerne kan det være et alternativ å redusere utbyggingsvolumet.”

I denne saken ble det ikke gitt tillatelse til bygging av barnehage.

FAU finner det merkelig at en privat utbygger får nei til barnehageutbygging fordi utearealet blir for lite og Sofienbergparken ikke anses å være tilstrekkelig som kompensatorisk tiltak, mens kommunen selv kan bygge ut en barnehage på tilsvarende vilkår.

Oppsummering

FAU mener at det ikke kan gis byggetillatelse til den prosjekterte barnehagen, hovedsakelig fordi netto leke- og oppholdsareal er for lite. FAU mener også at de bygningsmessige kvalitetene ikke er tilfredsstillende og mulighetene til å levere og hente barna i barnehagen på en trygg måte ikke er tilstrekkelige så lenge det ikke er satt av egne parkeringsplasser til dette. FAU er videre kritiske til saksbehandlingen i saken, i og med at bydelens politikere ikke er blitt hørt.

Hilsen

Grete Øwre
For Foreldrenes Arbeidsutvalg



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Notat

Til:	Bydelsutvalget	Dato:	26.05.2009
Fra:	bydelsdirektør Heidi Larssen		
Saksbeh:	Øyvind Henriksen		
Telefon:			

SVAR PÅ SPØRSMÅL FRA RØDT VEDR. GODKJENNING AV BARNEHAGER

Det vises til innsendte spørsmål fra Rødt vedr. praksis knyttet til godkjenning av barnehager:

Det er utpekt faglig innstans (bestiller/barnehager) som forvalter myndighetsoppgaver knyttet til barnehageloven. For å skille myndighetsoppgaver fra driftsoppgaver, er all myndighet knyttet til forvaltning av barnehageloven delegert fra bydelsdirektøren til bestiller/barnehager. Det er barnehageloven som legges til grunn for de vedtak som fattes, og de godkjenninger som gis på området. Vedtakene kan derfor ikke overprøves av politiske organ.

Bydelsdirektøren er ikke kjent med hvordan dette er organisert i de ulike bydelene men disse oppgavene forvaltes av ansatte med barnehagefaglig kompetanse og skal organiseres etter en bestiller/utfører modell.

Bestiller/barnehager, er som nevnt tillagt forvaltning av alle myndighetsoppgaver nedfelt i barnehageloven. Herunder opptak av barn, tilsyn av barnehager og innvilgelse av midlertidig dispensasjoner for førskolelærerutdanning.

Det er eier av barnehagen som søker om godkjenning. Når det gjelder de kommunale barnehagene, sendes søknad fra enhetsleder som har ansvar for barnehagen som skal godkjennes til bestiller/barnehager.

Godkjenninger av barnehager kan i henhold til §10 i barnehageloven påklages til fylkesmannen. Klager sendes til bydelens bestillerenhet for barnehager for behandling. Dersom klagen ikke tas til følge, videresendes den til Fylkesmannen. Det er kun eier av barnehagen som er klageberettiget. Godkjenning av uteareal som ligger under veiledende norm kan godkjennes med vilkår. Klager knyttet til godkjenning vil derfor ikke uten videre få oppsettende virkning da eventuelle vilkår vil variere fra barnehage til barnehage.

Bestilling av barnehageplasser ble fra 01.01.09 sentralisert i forbindelse med innføring av lovfestet rett til barnehageplass. For bydelen medfører dette drifts- og

forvaltningsmessig ansvar for de barnehager Oslo kommune vedtar å etablere i bydelen uavhengig av bydelens eget behov for plasser.

Vedr. godkjenning av uteareal

Når det gjelder veiledende norm for uteareal, er følgende nedtegnet i merknader til barnehageloven § 10, første ledd:

”Veiledende norm for barns lekeareal er 4 kvadratmeter netto per barn over tre år og om lag 1/3 mer per barn under tre år. **Utearealet bør være om lag seks ganger så stort som leke- og oppholdsarealet inne**”.

I alle planlagte prosjekter fra Omsorgsbygg beregnes utearealet utfra at alle barna i barnehagen er over 3 år, da dette er det høyest tenkelige veiledende arealbehov i barnehagen. Det er dette som også legges til grunn når man opererer med at man ligger innenfor 60% av veiledende norm. I praksis for våre barnehager vil tilfelle være at mange av barna er under 3 år, og dermed vil behovet for uteareal reduseres p.g.a. færre barn.

Eksempel:

Nedregate vil være en barnehagen med 6 avdelinger. Anbefalt norm utfra 18 store barn i alle avdelingene gir et uteareal på 2592 m². Det reelle utearealet er 1535 m². Gitt at alle barna i barnehagen var over 3 år ville utearealet vært 60% av veiledende norm. I realiteten vil det være 40 barn over tre år og 40 barn under 3 år i barnehagen høsten 2009. I henhold til veiledende norm gir dette et uteareal på:

40 (over 3 år) * 24m² = 960m²

40 (under 3 år) * 32m² = 1280m²

Totalt sett gir normen et uteareal på 2240m². Med 1535 m² uteareal gir det en dekning på 70% av veiledende norm i Nedregate.

I tillegg til gjeldende uteareal vil barna på avdeling Havana (friluftsavdelingen) flyttes til Nedregate slik at avdelingens lokaler og areal inngår i driften. Dette øker utearealet.

For de to barnehagen der utearealet ligger under veiledende norm, gis det i godkjenningen vilkår knyttet til barnas alder, organisering av utetiden i barnehagen (slik at ikke alle barna har utetid samtidig), og bruk av tilstøtende utearealer som for eksempel friluftsavdelingen på Kuba og utearealene i Sofienbergparken.



Oslo kommune
Byrådsavdeling for kultur og utdanning

Notat til bystyrets organer

Til: Kultur og utdanningskomiteen
Fra: Byråden for kultur og utdanning

Dato: 13.05.2009
Vår ref (saksnr): 200901927-3
Arkivkode: 531

Notat nr.: U-45/2009

**SPØRSMÅL - MYNDIGHET TIL Å DISPENSERE FRA AREALKRAV TIL
UTEOMRÅDER I BARNEHAGER**

I bystyrets møte den 22.04. 2009 ble det stilt følgende spørsmål i muntlig spørretime fra representanten Erling Folkvord (R) :

”Hvem i Oslo kommune har myndighet til å dispensere fra veiledende arealkrav til uteområde i barnehager ?

Hvilket organ har godkjent at barnehagene Nedregt. og Rodeløkka kan etableres med så lite uteareal ?”

Godkjenningsmyndigheten er lagt til kommunen jr. barnehagelovens § 10. I Oslo kommune er myndigheten delegert til bydelene.

Kommunen ved bydelen skal i henhold til barnehagelovens § 10 etter søknad om godkjenning konkret vurdere barnehagens egnethet i forhold til kravene fastsatt i barnehagelovens § 1, lovens formål og § 2, krav til barnehagens innhold.

Barnehagens fysiske rammer; lokaler og uteområder må være egnet for barnehagedrift. Etter lovens § 2 skal arealene blant annet gi barna mulighet for lek, livsutfoldelse og meningsfylte opplevelser og aktiviteter i trygge og samtidig i utfordrende omgivelser.

Det foreligger en veiledende norm som gir kommunen et utgangspunkt for en skjønnsmessig vurdering av størrelsen på det uteareal og inneareal som står til disposisjon og kan medregnes som tilfredsstillende. Et veiledende krav kan fravikes ut fra et skjønn. Juridisk sett er ikke dette et dispensasjonsforhold.

Ved reguleringsforslag legges veiledende norm til grunn, men spesielt i indre by godkjenner Plan- og bygningsetaten på grunn av arealsituasjonen, avvik fra den veiledende normen når det gjelder utearealets størrelse sett i forhold til innearealet der det er god tilgang til friareal i nærmiljøet. Dette betyr at Plan- og bygningsetaten foreslår den reguleringsmessige sikringen av arealet, men deretter er det opp til godkjenningsmyndighet/bydelen å godkjenne barnehagen ved å vurdere inne- og uteareal sett i forhold til hvor mange barn barnehagen kan godkjennes for jf. barnehagelovens § 10, jf. §§ 1 og 2.

Når det gjelder barnehagene Nedregate (3-5) og Rodeløkka (Tromsøgata 2 ligger begge disse i Bydel Grünerløkka. Omsorgsbygg KF er eier og forvalter av begge barnehagene og gjennomfører byggeprosjektene etter bestilling av Grunerløkka bydel. Begge prosjektene gjennomføres på eiendommer som i dag er regulert til barnehageformål.

For prosjektet i Tromsøgata 2 planlegges det å rive eksisterende barnehage for å gi plass til en ny større barnehage. Tromsøgata 2 er en av tre barnehager i området omkring Sofienbergparken som har knappe utearealer. Det er forutsatt at disse barnehagene suppleres med lekearealer i Østre del av Sofienbergparken. Det er igangsatt planarbeid som skal sikre dette og som er til behandling i Plan og bygningsetaten. I Nedregate 3 – 5 er planen at uteområdet skal sambrukes med eksisterende barnehage i Nedregt. 3 og at det i den forbindelse gjennomføres en utvidelse og oppgradering av eksisterende uteareal. Videre er jeg også kjent med at denne barnehagen skal ha samarbeid med nærliggende kulturinstitusjoner.

I begge disse tilfellene er det Bydel Grünerløkka som godkjenner det endelige leke- og oppholdsarealet for disse to barnehagene.

Torger Ødegaard
byråd

Godkjent og ekspedert elektronisk

Kopi til: RV's bystyregruppe

RED EGG 8

Foreldrenes Arbeidsutvalg i Rodeløkka barnehage
v/Grete Øwre
Gøteborggata 35B
0566 Oslo

MOTTATT
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
- 9 JUNI 2009
SAKSNR: 20081256-22

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 Oslo

7.6.2009

Rodeløkka barnehage – sak 2008/12156

Vi viser til vedlagte kommunikasjon med Statens byggt tekniske etat om kravene til brannsikring i barnehager jf Teknisk forskrift og veiledningen til teknisk forskrift.

Vi ber om at innspillet blir tatt hensyn til ved vurdering av om det skal gis byggetillatelse og ber spesielt om at det legges vekt på Statens byggt tekniske etats uttalelse om at: *"I tilfeller hvor det er forutsetninger som åpenbart gjør at veiledningen ikke er dekkende, må den ansvarlige prosjekterende gjøre en selvstendig vurdering av nødvendige tiltak for å ivareta brann sikkerheten."* Vi mener at den høye andelen barn under 3 år i den prosjekterte barnehagen og det faktum at alle baserommene befinner seg i andre etasje tilsier at det bør gjøres slike selvstendige vurderinger av nødvendige tiltak for å ivareta brann sikkerheten. Ut fra dokumentene som er offentlig tilgjengelige i byggesaken kan vi ikke se at det er gjort slike selvstendige vurderinger. Vi mener derfor at det ikke kan gis byggetillatelse før slike vurderinger er dokumentert og tiltak er redegjort for.

Hilsen



Grete Øwre
For Foreldrenes Arbeidsutvalg

3 vedlegg



STATENS
BYGNINGSTEKNISKE
ETAT

Foreldrenes Arbeidsutvalg i Rodeløkka
barnehage
v/Grete Øwre

Gøteborggata 35B
0566 OSLO

REF.

VÅR REF.

DATO

VS/07/547 -

25.05.2009

Brannsikkerhet i barnehagebygg

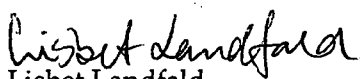
Vi viser til brev av 18.5.2009.

Vi takker for innspill. Veiledningen til Teknisk forskrift (TEK) vil bli revidert i forbindelse med at ny TEK trolig vil bli utgitt neste år. Endring av veiledningen på dette området vil da bli vurdert.

Vi vil ellers bemerke at det bare er TEK som gir krav. Veiledningen er til hjelp ved prosjektering, og kan benyttes ved forenklet prosjektering. I tilfeller hvor det er forutsetninger som åpenbart gjør at veiledningen ikke er dekkende, må den ansvarlig prosjekterende gjøre en selvstendig vurdering av nødvendige tiltak for å ivareta brannsikkerheten.

TEK med veiledning uttrykker for øvrig kun hva myndighetene anser som nødvendig minste sikkerhetsnivå.

Med hilsen


Lisbet Landfald
Avdelingsdirektør


Vidar Stenstad
Senioringeniør

SAKSBEHANDLER: VS

VEDLEGG: Ingen
KOPI TIL: Ingen

Foreldrenes Arbeidsutvalg i Rodeløkka barnehage
v/Grete Øwre
Gjøteborggata 35B
0566 Oslo

Statens byggtekniske etat
Postboks 8742 Youngstorget
0028 Oslo

18.5.2009

Brannsikkerhet i barnehagebygg

Oslo kommune prosjekterer nå et nybygg i Rodeløkka barnehage. Den nye barnehagen vil være dobbelt så stor som dagens barnehage (fra tre til seks avdelinger) og vil være organisert som en basebarnehage med kapasitet på inntil 108 barn. Byggesaken er nå til behandling hos Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten og har saksnr 2009/01385.

Barnehagen vil bygges over to plan, med kjeller/sokkeletasje under halve barnehagen. Barna vil ha baserommene og et par aktivitetsrom i andre etasje, mens spisesal og garderobe og ett el to aktivitetsrom vil være i første etasje. Foreldrene i barnehagen ble presentert byggetegningene på et informasjonsmøte i vinter. Flere av oss ble svært overrasket over at det bare skal være to trappeløp fra andre til første etasje i en barnehage som skal bygges i tre.

Dagens barnehage går over to etasjer, og en avdeling med 18 barn har daglig tilhold i andre etasje. Det er to trappeløp ned fra andre etasje i dagens barnehage. Etter en inspeksjon i november 2003 (da det fortsatt bare var 15 barn på avdelingen i andre etasje) skriver Oslo kommune ved Brann- og redningsetaten at: "De fleste av barna i barnehagen er under tre år og trenger assistanse ved evakuering." De påpeker også at noen av barna ble forlatt mens de voksne geleidet de andre barna ut og at det ikke var tilstrekkelig antall ansatte som kunne evakuere barna ut fra andre etasje på en forsvarlig måte. Se også vedlagte kopi av brevet.

Ved nærmere undersøkelse av krav til brannsikkerhet og rømningsveier finner vi "Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)". I kapittel Kap. VII Personlig og materiell sikkerhet, § 7-22 finner vi tabell 1 Risikoklasser:

Risikoklasse	Bare sporadisk personopphold	Alle kjenner til rømningsveiene og kan bringe seg selv til sikkerhet	Bare beregnet for våkne personer	Lite brannfarlig aktivitet
1	Ja	ja	ja	ja
2	ja/nei	ja	ja	nei
3	nei	ja	ja	ja
4	nei	ja	nei	ja
5	nei	nei	ja	ja
6	nei	nei	nei	ja

Som foreldre til barna i barnehagen har vi besvart de fire spørsmålene og kommet frem til at barnehager er risikoklasse 6. Det er mange barn og voksne i barnehagen i 8-10 timer fem dager i uken og 1 og 2 åringene kjenner ikke rømningsveiene, og mange av de minste barna kan ikke gå når de begynner i barnehagen. De er dermed ute av stand til å bringe seg selv i sikkerhet, jamfør også brevet fra Brann- og redningsetaten. De fleste barna under 3 år sover 1-2 timer om dagen inne i barnehagen, og det foregår lite brannfarlig aktivitet der.

Stor var derfor overraskelsen når vi i "Ren teknisk 1997 - en veiledning til forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk 2. utgave april 1999" Kap. VII Personlig og materiell sikkerhet tabell to i § 7-22 Eksempler på virksomhet og tilsvarende risikoklasse finner ut at barnehager er definert som risikoklasse 3. Denne klassifiseringen forutsetter at "Alle kjenner til rømningsveiene og kan bringe seg selv til sikkerhet" og at bygget er "Bare beregnet for våkne personer".

Etter hvert som barnehagedekningen har økt, har også andelen 1- og 2-åringer i barnehagene økt. Dette betyr at andelen barn som sover i barnehagen, som ikke kan gå eller kan gå, men ikke er i stand til å redde seg selv ut av et brennende bygg har økt siden forskriften kom i 1997. Vi er også tvilende til om 3 og 4 åringene er i stand til å redde seg ut av et bygg som brenner eller hvor røyken svir i øyne, hals og lunger. Vi mener derfor at risikoklassifiseringen av barnehager ikke er i tråd med den reelle risikoen i barnehagene. Det er hovedsakelig to forhold som bidrar til dette. For det første har forskriften ikke blitt endret i tråd med at barna i barnehagene har blitt yngre og mindre i stand til å redde seg selv. For det andre er bemanningsnormen i barnehagene erstattet av en norm for pedagogtetthet som ikke stiller krav om totalt personale i barnehagen utover at det skal være forsvarlig. Dette gjør at antallet barn pr voksen i svært mange tilfeller har økt siden forskriften ble vedtatt. I Rodeløkka barnehagen gjenspeiles dette i at avdelingen i andre etasje hadde 15 barn og tre voksne da Brann- og redningsetaten skrev tilsynsrapport i 1993, mot 18 barn fra to år og oppover og tre voksne i dag.

Vi ber derfor Statens byggt tekniske etat vurdere behovet for forskriftsendring.

Vennlig hilsen



Grete Øvre

Foreldrenes arbeidsutvalg Rodelokka barnehage

1 vedlegg

~~Kopi: Kommunal- og regionaldepartementet~~



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Brannforebyggende avdeling

Rodeløkka barnehage
Tromsøgata 2
0565 OSLO

Vår saksbehandler: Ann Helen Østensvik
direkte tlf: 23 46 98 37

Deres ref.:
Pål Johansen

Vår ref.:
8482/AHØ
Saksnr: 5491-1/2003
(oppgis ved alle henvendelser)

Dato:
17.11.03

TILSYNSRAPPORT, TROMSØGATA 2

Navn på objekt: Rodeløkka barnehage
Adresse: Tromsøgata 2, 0565 OSLO
Telefon/faks: 22376767

Objekt type: A31
Gnr./Bnr.: 227/524
Forrige tilsyn: 14.05.2002

I medhold av Brann- og eksplosjonsvernloven § 13, Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn og Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter, ble det den 30.10.2003 utført tilsyn hvor følgende deltok:

Representanter for objektet:
Pål Johansen

Representant fra brann- og redningsetaten:
Ann Helen Østensvik, teknisk brannmester

BESKRIVELSE AV BYGNING/VIRKSOMHET

Barnehagen har 45 barn fordelt på 3 avdelinger, og 2 etasjer. Hver avdeling har 3 ansatte. De fleste barna i barnehagen er under 3 år, og trenger assistanse ved evakuering. Det har vært avholdt en brannøvelse i år. Det var ikke utnevnt assisterende brannansvarlig.

Det ble avholdt brannøvelse med brann- og redningsetaten tilstede. Øvelsen viste at til tross for god innsats av de ansatte ved barnehagen, ble noen av barna forlatt mens de voksne geleidet de andre barna ut. Det kom tydelig frem at det ikke var tilstrekkelig antall ansatte som kunne evakuere barna ut på en forsvarlig måte fra 2. etasje. Oslo brann- og redningsetat mener at det går på sikkerheten løs med så mange små barn fordelt på få ansatte.



Brann- og redningsetaten

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

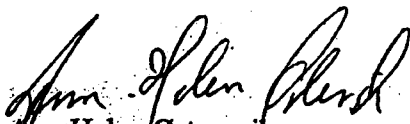
Telefon: 23 46 98 00
Telefaks: 23 46 98 01

Org. nr: 876820102 - MVA
Bankgiro: 6011.05.476

E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no
Internett: www.bre.oslo.kommune.no

Oslo brann- og redningsetat vil også anbefale at de ansatte ved barnehagen gjennomgår
slokkekurs.

Med hilsen
Brannforebyggende avd.,
tilsynsdistrikt sentrum


Ann Helen Østensvik
Teknisk brannmester

Hovedmottakere:
Rodeløkka barnehage

Foreldrenes Arbeidsutvalg i Rodeløkka barnehage
v/Grete Øwre
Gøteborggata 35B
0566 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 Oslo

20.7.2009

Rodeløkka barnehage – sak 2008/12156

Vi viser til brev fra PBE til Momenta Byggpartner AS datert 05032009 og svar fra Momenta Arkitekter AS til PBE datert 26. juni 2009. Foreldrenes Arbeidsutvalg i Rodeløkka barnehage (FAU) ønsker å kommentere enkelte deler av svaret fra Momenta Arkitekter AS (Momenta). FAU har også en del tilleggsspørsmål som vi ønsker besvart før det gis byggetillatelse.

Antall barn og netto uteareal

Momenta beregner netto uteareal ut fra brutto tomt pluss balkonger i byggets andre etasje. Netto uteareal skal beregnes ut fra netto areal tilgjengelig etter fratrekk fra bygninger på tomten. FAU kan ikke se at to overbygde balkonger på til sammen 50 kvm skal kunne brukes som lekeareal for barna i barnehagen. På www.etablerebarnehage.no står det følgende om barns leke- og oppholdsareal – tomt: *"Uteområdet omfatter normalt det avgrensede området der barnehagen har sine lekeapparater og utendørsaktiviteter. Departementet anbefaler at utearealet er om lag seks ganger leke- og oppholdsareal inne."*

Ved planlegging av nye barnehager kan det som rettesnor avsettes tomteareal slik:

- *Til en barnehage med 72 barn anbefales ca. 3 500 m² tomt*
- *Til en barnehage med 36 barn anbefales ca. 2 500 m² tomt"*

I "Veileder for utforming av barnehagens utearealer" utgitt av Kunnskapsdepartementet i desember 2006 står det følgende eksempel:

"Eksempelvis bør en barnehage med 2 avdelinger a 20 barn i hver avdeling ha:

- Areal inne: 4m2 x 40= 160m2*
- Areal ute: 160m2 x 6= 960m2*
- Brutto areal bygg: Ca. 400-450m2*
- Parkeringsplass og veier: Ca. 1000m2*

- Tomt totalt arealbehov: Ca. 2600m2"

FAU mener at Momentas beregning av uteareal gir grunn til å stille spørsmål ved deres kunnskap om reglene som gjelder ved utbygging av barnehage eller om deres ønske om å følge de regler som er fastsatt.

FAU mener at en i netto leke- og oppholdsareal må trekke fra "fotavtrykket" til bygningen. Den smale tomtestripen mellom veien og bygningen må også trekkes fra da den ikke kan benyttes til lek. En må også trekke fra plassen som barnevognskuret opptar pluss den smale tomtestripen mellom vognskuret og nabotomtene. Dette gir følgende regnestykke:

Barnehagens egen tomt	1 424
Bygningens fotavtrykk	494
Ubenyttet tomt mellom bygning og vei, anslag	80
Barnevognskur/utesoveplass (16,5x3)	50
Ubenyttet tomt mellom vognskur og nabotomter, anslag	20
<i>Netto leke- og oppholdsareal på egen tomt</i>	<i>781</i>
Hafslunds tomt	620
Netto leke- og oppholdsareal inkl Hafslunds tomt	1 401

Barnehagen er dimensjonert for inntil 108 barn. Dette gir et netto leke- og oppholdsareal pr barn på 13 kvm. Anbefalt leke- og oppholdsareal pr barn er 24 kvm pr barn over tre år og 33 kvm pr barn under tre år. Momentas svar til brev fra Sameiet Snippen kan tyde på at en del av utearealet vil bli beslaglagt av søppelkasser som blir innebygd i eget treskur. Dette vil gi ytterligere fratrekk i tomtearealet. Den planlagte barnehagen vil dermed ha et netto leke- og oppholdsareal pr barn som er om lag halvparten av det anbefalte.

Momenta har tidligere (blant annet i informasjonsmøtet som bydel Grunerløkka og Omsorgsbygg arrangerte for foreldrene 9. februar i år) fremholdt at barnehagen vil få et stort, skjermet område øverst på tomten som kan benyttes til lek. Ut fra skissen der barnevognskuret er tegnet inn vil en stor del av dette arealet bli brukt til utesoveplass. Det innebærer at området nærmest barnevognskuret ikke kan benyttes til lek i de periodene de minste barna sover. Dette vil dermed legge begrensninger på bruken av barnehagens uteareal.

Omsorgsbygg og bydelen har tidligere vist til at Sofienbergparken vil kunne benyttes som uteareal. FAU mener at dette ikke er en fullgod erstatning for eget uteareal. Bruk av Sofienbergparken krever at det er full bemanning på de avdelingene som skal til parken, eventuelt at personale fra andre avdelinger går inn på de avdelingene som skal ut på tur. Barnehager er en sektor med relativt høyt sykefravær, og med magre vikarbudsjetter er det sjelden full bemanning i barnehagene. FAU frykter derfor at det vil bli begrenset anledning til å benytte Sofienbergparken som lekeareal. FAU mener også at et åpent parkområde er uegnet som permanent lekeområde for en barnehage.

FAU mener at den prosjekterte barnehagen er for stor til den tomten som er tilgjengelig.

Utforming av barnehagen

FAU har tidligere uttrykt seg kritiske til de bygningsmessige kvalitetene ved den prosjekterte barnehagen, se vårt brev til Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 12.2.2009. FAU fastholder at baserom på 25,4 kvm vil være for små til å romme en barnegruppe på 18 barn over noe tid. Den felles spisesalen på 115 kvm vil utgjøre en stor del av barnehagens innendørs leke- og oppholdsareal. Siden basene er så små, vil den felles spisesalen bli benyttet både til frokost, formiddagsmat og ettermiddagsmåltidet. Til de to siste måltidene vil barna spise i to skift. Hvis en regner med at hvert skift trenger en time til pådekking, spising og

rydding etterpå vil spisesalen være opptatt til spising fem timer om dagen innenfor barnehagens "kjernetid". Dette innebærer at det største lekearealet ikke kan benyttes til lek store deler av dagen. FAU har derfor fortsatt problemer med å se at den prosjekterte barnehagen har de bygningsmessige kvaliteter som kreves av en barnehage som skal oppfylle barnehagelovens formålsparagraf og oppfylle forskriften om miljørettet helsevern i barnehager og skoler.

Den prosjekterte barnehagen baserer seg på at barna skal sove ut. FAU anser at soving ute er en grei løsning det meste av året, men forventer at det også finnes gode løsninger for at barna kan sove inne de dagene det er for kaldt til å sove ute og/eller luftforurensingen er for høy til at barna anbefales å være mye ute. FAU ber om at Momenta eller ansvarlig utbygger kommer med en redegjørelse for hvordan barnas behov for å sove inne på kalde dager skal ivaretas før det kan gis byggetillatelse, jf også forskriften om miljørettet helsevern i barnehager og skoler § 10 med tilhørende veileder.

Adkomst til barnehagen

Det er ikke opparbeidet egen avkjørsel eller egne parkeringsplasser til dagens barnehage, og dette er heller ikke planlagt for den nye barnehagen. Foreldre som leverer barna tidlig opplever ofte at alle parkeringsplassene i Tromsøgata er opptatte, og foreldre som leverer etter klokken åtte parkerer "på nåde" på områder som har parkering forbudt. Dagens barnehage har i stor grad barn fra nærområdet, og andelen barn som blir kjørt til og fra barnehagen er derfor relativt lav. Bydel Grünerløkka regnes å ha full barnehagedekning i dag, og den nye barnehagen vil derfor i større grad ha barn fra andre bydeler og barn som er bosatt langt unna barnehagen. I den nye barnehagen må en derfor forvente at andelen barn som blir kjørt vil være større enn i dag, slik at antallet barn som kjøres vil mer enn fordobles. FAU kan ikke se at dagens ordning for parkering i forbindelse med levering og henting vil være tilfredsstillende for den nye barnehagen. Dårlige vilkår for levering og henting med bil vil være et stressmoment både for foreldre og barn. I tillegg vil det innebære en risiko også for de foreldrene og barna som går og sykler til barnehagen.

I veileder til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. heter det blant annet:
"Det må sikres at barnehagen har tilstrekkelig med parkeringsplasser for biler og sykler. All trafikk til/fra barnehagen bør være atskilt fra barnehagens uteområder. Ideelt sett bør servicetrafikken ha egen atkomst der barna ikke ferdes. Følgende områder bør vies spesiell oppmerksomhet i trafiksikkerhetsarbeidet:

Trafikkreguleringen i barnehagens nærområder

Barnehagens parkeringsplasser for biler og sykler

Servicetrafikken inne i barnehagen

Bussholdeplasser i tilknytning til barnehagen

Trafikksikring i forhold til nye reguleringsplaner for barnehagens nærmiljø"

FAU kan ikke se at den nye barnehagen tilfredsstiller kravene i veilederen i forhold til parkering for biler og sykler.

Oppsummering

FAU mener at det ikke kan gis byggetillatelse til den prosjekterte barnehagen, hovedsakelig fordi netto leke- og oppholdsareal er for lite. FAU mener også at de bygningsmessige kvalitetene ikke er tilfredsstillende og mulighetene til å levere og hente barna i barnehagen på en trygg måte ikke er tilstrekkelige så lenge det ikke er satt av egne parkeringsplasser til dette.

Hilsen

Grete Øwre
For Foreldrenes Arbeidsutvalg