



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

18 JAN 2010

Saksnr.: 200800140-10

Arkivbet.: 512

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Dato: 14.01.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200609439-40
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Stig Hagelid Fjeldstad

Arkivkode: 512.1

**FINNMARKGATA 27, TØYEN KULTURPARK
PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN**

Plan- og bygningsetaten har 22.12.2009 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Alternativ 1, forslagstillers alternativ

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Finnmarksgata 27, Tøyen kulturpark, som reguleres fra friområde til

- Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg-f_V1, parkeringsplasser-f_P1, gang-/sykkelveg
- Grønnstruktur - park
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø(gravhaug)
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

som foreslått av Omsorgsbygg Oslo KF, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4-200909439-1, datert 20.11.2009.

Alternativ 2, Plan- og bygningsetatens alternativ

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Finnmarksgata 27, Tøyen kulturpark, som reguleres fra friområde til

- Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg-f_V1, parkeringsplasser-f_P1, gang-/sykkelveg
- Grønnstruktur - park
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø(gravhaug)
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4-200909439-2, datert 20.11.2009.



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

Hensikten med planforslaget er å sikre eksisterende barnehage innenfor gjeldende regulering.

Planforslaget publiseres på Plan- og bygningsetatens nettsider, <http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1. Planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Grünerløkka, Markveien 57, inngang Korsgata

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **03.03.2010**. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten, samt på etatens internettsider. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)

Kundekonsulent

Vedlegg



Finnmarksgata 27, Tøyen kulturpark Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

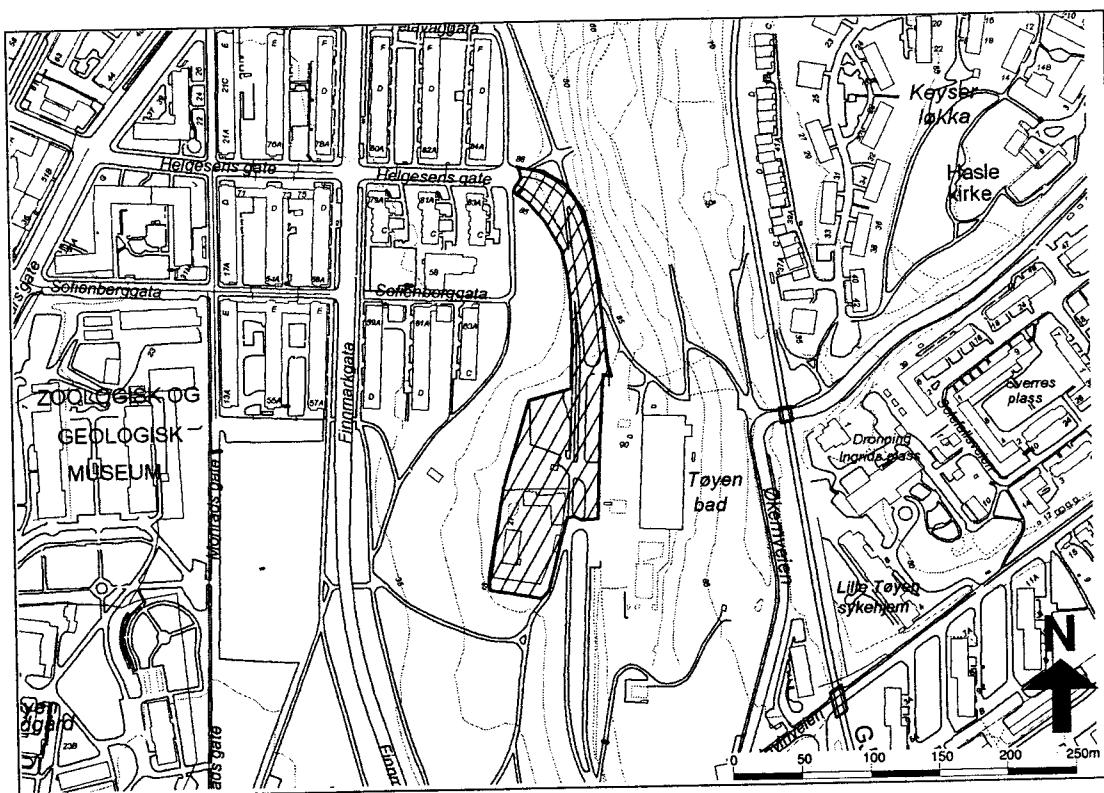
Området foreslås regulert til barnehage og kjørevei for å sikre eksisterende barnehage reguleringmessig og å legge til rette for utvidelse av eksisterende samisk barnehage for å stille ut samiske kulturgjenstander. Eksisterende bygningsmasse foreslås ikke utvidet. Plan- og bygningsetaten foreslår eget alternativ som kun sikrer eksisterende barnehage uten utvidelse.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 18.01.2010 til: 03.03.2010.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

Utarbeidet av: Thams og Gaare Arkitektkontor AS for Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 229/2 mfl

Saksnummer: 200609439
Dokumentnummer: 33
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	5
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	6
Plan- og bygningsetatens alternativ, alternativ 2	side	8
Forminsket plankart	side	9
Planbestemmelser	side	10
Vedtak om offentlig ettersyn	side	12

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Forhåndsuttalelser
3. ROS-analyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Omsorgsbygg Oslo KF v/Jan Visnes Sommerrogt. 1, 0255 Oslo telefon: 23488000

Konsulent: Thams og Gaare arkitektkontor AS v/Erik Ottesen Bygdøy allé 5, 0257 Oslo telefon 22556970

Eieropplysninger

Gnr. 229 bnr. 2 mfl Oslo kommune

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 13100 m²

Areal for hvert formål:

Offentlig eller privat tjensteyting

6300 m² derav hensynssone for kulturmiljø: 2880 m²

Samferdselsanlegg

3000 m²

Grønnstruktur - park

3300 m² derav hensynssone for kulturmiljø: 530 m²

Alternativ 2

Planområdet totalt: 11400

Offentlig eller privat tjensteyting

4600 m² derav hensynssone for kulturmiljø: 2880 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Det reguleres ikke ny bebyggelse.

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

BRA = 993 m² BYA = 710 m²

Utnyttelse

BRA=1000 m².

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer det anslagsvis

Bilplasser Inntil 4 stykk

Sykkelplasser Minimum 3 stykk

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningsloven av 2008 § 12- 10, 1.ledd jf. § 4-2, 2.ledd med tilhørende forskrift. Planinitiativet faller ikke inn under forskriften, og skal ikke konsekvensutredes.

Varsling

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 22.01.08. Planarbeidet ble kunngjort i Aftenposten og Dagsavisen 10.10.08.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling andre tertial 2010.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Hensikten med forslaget er å bringe reguleringen i tråd med eksisterende situasjon og rydde i eksisterende veiregulering. Det har vært barnehage på området siden 1954. Planområdet ligger sentralt i Tøyen kulturpark og består i tillegg til barnehagen på Bellevue med samisk barnehage også av kjøreareal som er felles adkomst til Tøyenbadet. Mesteparten av planområdet er i dag regulert friområde. Det er registrert biologisk mangfold i deler av planområdet. Utvidelsen har tidligere vært minigolfbane, men har i flere år vært benyttet til parkering.

Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås å sikre dagens barnehage reguleringsmessig med BRA=1000 m² og høyder i henhold til eksisterende bebyggelse. Det skal ikke oppføres ny bebyggelse, men barnehagens uteareal foreslås utvidet for å legge til rette for kulturpark med samiske gjenstander. Det foreslås kjørevei fra Helgesens gate gjennom parken frem til Tøyenbadet og planområdet. Badet ligger ikke i planområdet, men kan bruke kjøreveien. Dagens veiareal snevres inn og innsnevringen anses å utgjøre erstatningsareal for deler av omregulert friområde. Plan- og bygningssetaten foreslår eget alternativ med hensikt å sikre barnehagen innenfor eksisterende arealavgrensning uten utvidelser.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet atten forhåndsuttalelser.

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel Grünerløkka Bydelen har et stort behov for nye barnehageplasser og Byutviklingskomiteen anbefaler planforslaget. Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Bydel Grünerløkka ved samisk barnehage og Bellevue gård barnehage støtter forslaget. Samisk barnehage har fått prosjektmidler fra Sametinget for å utforme en kulturpark med samiske gjenstander. Det er ønskelig å ha et større uteområde for å få en god plassering av gjenstandene. I 1999 utarbeidet Friluftsetaten forslag til nytt lekeområde, men det ble ikke realisert. Oslo er landets største samekommune, men har få samiske arenaer. Samisk barnehage er en slik arena som det bør satses på.

Bydel Grünerløkka v/bydelsadministrasjonen meddeler at bydelen kan anbefale planforslaget forutsatt at det tilrettelegges for en tilstrekkelig passasje mellom gravhaug og barnehagen, og at arealet utvides mot nord og reguleres til barnehage som kan utvikles til samisk kulturpark. Bydelen ser dette som en god mulighet til å realisere et slikt tiltak, knyttet til den eneste samiske barnehage på Østlandet.

Helse- og velferdsetaten bemerker at området har tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten stiller spørsmål ved barnehagetomtens avgrensning. Det bør vurderes om parkering kan løses i fellesskap med Tøyenbadet. Etaten mener det bør ryddes i veireguleringer.

Samferdselsetaten ber om at det ryddes i veiarealer, og at formål angis iht plan- og bygningsloven.

Byantikvaren er innstilt på å anbefale dispensasjon fra kulturminneloven. Byantikvaren er åpen for å redusere sikringssonen rundt granhaug stedvis ned mot 3 meter, fra lovbestemt 5 meter. Det krever tinglysning, som må avventes til saken er behandlet hos Riksantikvaren. En anbefaler gjerdeplassering slik den er vist på plankartet av hensyn til barnehagen. Saken må da behandles av Riksantikvaren som dispensasjon fra kulturminneloven. Byantikvaren har utarbeidet forslag til bestemmelser.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen påpeker at det fremkommer av saken at

forslagstiller ønsker å slippe kravet om å finne fullverdig erstatningsareal ved omregulering av friområde. Det vises til rikspolitiske retningslinjer om fullverdig erstatningsareal, og det påpekes at allmennhetens rett til å bruke området som lekeareal etter stengetid bør hjemles i bestemmelsene.

Friluftsetaten påpeker at foreslått uteareal for barnehagen utvides betydelig. Friluftsetaten kan ikke anbefale en slik reguleringsendring uten at det skaffes tilsvarende erstatningsarealer i rimelig nærhet.

Oslo og omland friluftsråd krever at saken gis ordinær saksbehandling. Mener at forslaget er konfliktfylt og i strid med overordnede planer. Mener at barnehagen må være offentlig tilgjengelig utenom åpningstid.

Kontaktutvalget for velforeninger mener at forenklet saksbehandling ikke kan benyttes. En aksepterer at dagens barnehage opprettholdes, men ikke at det foretas utvidelser. Påpeker at omregulering av friområde må kompenseres med nytt friareal i nærheten.

Tøyen Nedre Kampen vel mener at en utvidelse av barnehagen ikke kan aksepteres. Det kreves ordinær saksbehandlingsprosess. En er fornøyd med sikring av fortidsminnene. Det er behov for ytterligere friområder slik at flytting av barnehagen for å frigi grøntområder bør vurderes. Mener at parkering ikke bør reguleres ettersom det er offentlig kommunikasjon i nærheten.

Norges Handikapforbund er tilfreds med at universell utforming ivaretas, og mener det må sikres i bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydel Grünerløkka, ved barnehagen ønsket om økt areal for samisk barnehage imøtekommes. Bellevue barnehages ønske om å kunne innlemme et areal mellom Bellevue og Skomakerstua friluftsavdeling i skråningen nedenfor eksisterende barnehagetomt kan ikke imøtekommes.

Byantikvarens merknader til kulturminner imøtekommes så langt som mulig med formål og bestemmelser.

Friluftsetatens Opprinnelig forslag til utvidelse av planarealet mot syd frafalles, men det foreslås omregulering av friområde som i dag er parkering.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingens ønske om at allmennhetens rett til bruk av lekeareal utenom barnehagens åpningstid skal hjemles i reguleringsbestemmelsene imøtekommes.

Oslo og omland friluftsråds krav om bruk av ordinær saksbehandlingsprosess imøtekommes.

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo bemerkningen imøtekommes ved at saken behandles som ordinær reguleringsplan. Det reguleres også erstatningsareal.

Tøyen Nedre Kampen Vel Flytting av barnehagen er uaktuelt på grunn av behovet for barnehager.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Saken behandles som ordinær reguleringsplan.

Barnehagens uteareal er offentlig tilgjengelig utenom åpningstid ettersom det er eid av kommunen og reguleres til et offentlig formål. Etaten ser derfor ikke behov for å sikre dette i bestemmelsene.

Kravene til tilrettelegging for alle fremkommer av teknisk forskrift og behandles som ledd i byggesaken.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

I henhold til RPR for barn og planlegging skal det skaffes erstatningsareal ved omregulering av opplevde og regulerte friområder. Tøyenparken er en overordnet grønnstruktur. Omregulering av friområder anbefales ikke av Plan- og bygningsetaten, med mindre det skaffes erstatningsareal av tilsvarende størrelse og kvalitet i nærheten. Etaten viser til at det foreslås omregulert veiareal til grønnstruktur i forslaget som delvis erstatningsareal, og at det omregulerte friområdet i dag ikke anses som et opplevd fritt lekeareal. Samtidig sikres barnehagedekning.

Landskap

Dagens barnehage med uteareal ligger på et platå midt i Tøyenparken. Det er flere store trær i området. Slettelandskapet ved Finnmarksgata og Ola Narr går over i en bratt skråning og platåer opp mot Gjøvikbanen og Lille Tøyen. Skråningen med tett vegetasjon utgjør en dominerende landskapsform, og deler av området har vid utsikt. Forslaget beskriver ingen endringer i denne situasjonen.

Deler av barnehagen benyttes for samiskspråklige barn. Av hensyn til å opprettholde samisk kultur gis disse barna et særskilt tilbud. Forslagstiller ønsker å utvide barnehagens uteareal for å plassere samiske kulturgjenstander i barnehagen. Utvidelsen omfatter en parkeringsplass samt mindre arealer nær denne på ca 1900 m², og ligger på samme platå som dagens barnehage. Platået oppfattes som en viktig del av parken ettersom det er vid utsikt fra området og det er et lokalt viktig landskapselement.

Plan- og bygningsetaten er skeptisk til utvidelsen, som er forholdsviss stor og omfatter en del av parken som er viktig for landskapsopplevelse og grøntstruktur. Det legges vekt på at utvidelsen omfatter et utsiktspunkt og dermed har verdi som offentlig tilgjengelig areal. Utvidelsen omfatter en parkeringsplass med manglende estetiske kvaliteter, men har en funksjon i en samlet parkopplevelse.

Plan- og bygningsetaten mener at utvidelsen i hovedtrekk vil ivareta eksisterende kvaliteter, samtidig som samisk kultur kan eksponeres. Under henvisning til behovet for sammenhengende parkarealer er utvidelse over regulert friområde likevel vanskelig å anbefale. Samtidig ser etaten behovet for å ivareta samiske kulturuttrykk, og det vises til at dette er den eneste samiske barnehagen i Oslo. Etaten mener at slik fremvisning kan skje uten omregulering til barnehageformål. Ettersom utvidelsen omreguleres til barnehage vil området være inngjerdet og opparbeidet til lekeareal.

Verneinteresser

Hovedbygningen på Bellevue er oppført på Byantikvarens gule liste og reguleres til hensynssone for bevaring sammen med et område med automatisk fredete kulturminner i bakken. Det er foretatt arkeologisk registrering av foreslått utvidelse, uten funn. Gravhaug ved hovedbygningen reguleres også til bevaring. Byantikvaren har akseptert løsningen.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger ca hundre meter fra Finnmarksgata, men på grunn av avstand og terrengforskjell er planområdet ikke støutsatt.

Det er registrert biologisk mangfold på mindre deler av barnehagens område. Mangfoldet består av trær og trekroner som delvis overlapper bebyggelsen. Forslaget vil ikke ha konsekvenser for naturverdiene fordi det fastsettes byggegrenser slik at det ikke tillates byggetiltak på arealer med registrert biologisk mangfold.

Trafikkforhold

Barnehagen skal ikke utvides og det blir ingen endring i trafikken til barnehagen. Området er sentralt plassert nær kollektivruter. Etaten mener det bør være en viss parkering tilgjengelig ettersom den samiske barnehagen er et byomfattende tilbud. Parkeringsnormen for indre by legges til grunn og gir få p-plasser.

Korttidsparkering skjer i sambruk med Tøyenbadet og denne situasjonen er ment å fortsette. Trafikk til Tøyenbadet og barnehagen gis rett til å parkere på området. Det ligger til rette for sambruk fordi trafikktopper ikke oppstår samtidig. Det er lagt vekt på at dagens parkeringsplass forutsettes fjernet slik at antallet parkeringsplasser i parken reduseres betraktelig. Etaten understreker at det ikke er ønskelig å legge til rette for kjøring i parken ettersom veiarealet bryter opp en helhetlig parkopplevelse, men gjenværende kjøreareal anses som nødvendig for kjøring til Tøyenbadet og barnehagen. Reduksjonen av kjøreareal i parken bedrer bruksmuligheter og understreker sammenhengen mellom nordre og søndre deler av parken.

Gangveier gjennom planområdet er en del av et større sammenhengende gangsystem i Tøyenparken med forbindelser til det overordnede turveinettet. Forslaget formaliserer eksisterende situasjon.

Risiko- og sårbarhet

Det er utført ROS-analyse. Forslagstiller har angitt at det er utført tiltak mot radon og mot forurensning i grunnen. Det er ikke avdekket andre forhold som kan utløse krav til risiko- og sårbarhetsanalyse.

Sosial infrastruktur

Det er behov for barnehageplasser i nærliggende bydeler. Det er befolkningsvekst i nærliggende områder. Forslaget sikrer eksisterende barnehage reguleringsmessig som en viktig del av barnehagetilbudet.

Estetikk og byggeskikk

Hovedbygningen Bellevue er en løkkebygning oppført 1812/1820. Bygningen ligger majestetisk på en høyde i Tøyenparken med fritt utsyn mot botanisk hage. Det er barnehage i hovedbygningen og et lavere bygg fra 1954 med senere utvidelser. Forslaget tar utgangspunkt i at eksisterende bebyggelse benyttes, uten anledning til utvidelser. Det settes byggegrenser og grad av utnyttning for å ivareta dette. Tøyenbadet er et stort bygningsvolum med en markert, hvelvet takflate og har en dominerende beliggenhet i parken, men er trukket tilbake fra barnehagen og omfattes ikke av planen.

Stedsutvikling

Tøyen kulturpark er i dag en flerfunksjonell park med ulike aktiviteter. Det er flere ulike kultur- og idrettsfunksjoner i nærheten. Nærliggende område har mange boliger. Parken er et tilskudd til utearealet for disse og det er ønskelig å opprettholde et variert tilbud i parken. Barnehage med lekeareal er en viktig del av det mangfoldige tilbudet. Omregulering av et veiareal vil gi større areal for frie aktiviteter.

Barn og unges interesser

Barnehagens område eies av kommunen og er tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid og kan benyttes til frilek utenom barnehagens åpningstid.

Det er angitt at barnehagen er dimensjonert for 120 plasser(seks avdelinger). Departementets veiledende norm for uteareal er dekket.

Eksisterende barnehage har en friluftsavdeling plassert for seg selv. Den foreslåtte utvidelsen gjør det mulig å innlemme denne i barnehagen og frigjør et areal i parken.

Universell utforming

Det er angitt at universell utforming ivaretas. Dette sikres i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

Foreløpig konklusjon

Etaten legger til grunn at dagens barnehage blir opprettholdt innenfor dagens avgrensninger. Begge alternativ sikrer dette. Etaten mener at friområdet som foreslås omregulert omfatter et viktig område. Etaten legger særlig vekt på at foreslått utvidelse til bruk som samisk kulturarena er en viktig del av parken. Området vil være offentlig tilgjengelig utenom åpningstid, men vil funksjonelt likevel skille seg markant fra resten av parken. Etaten peker på at begge alternativer foreslår omregulering av friområder i noe ulik skala, og det foreligger erstatningsareal for deler av dette. Det understrekes at det ikke gis anledning til ny bebyggelse i planområdet. Vanlig vedlikehold kan likevel gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

Hensikten med forslaget

Plan- og bygningsetaten mener det er nødvendig å ivareta overordnede føringer samt visuelle og funksjonelle kvaliteter ved parkopplevelsen. Etaten viser til at utvidelsen som foreslås i alternativ 1 anses som problematisk fordi det medfører omregulering av et forholdsvis stort friområde. Etaten anbefaler at tiltakshaver tar opp plassering av samiske kulturuttrykk i parken med Friluftsetaten..

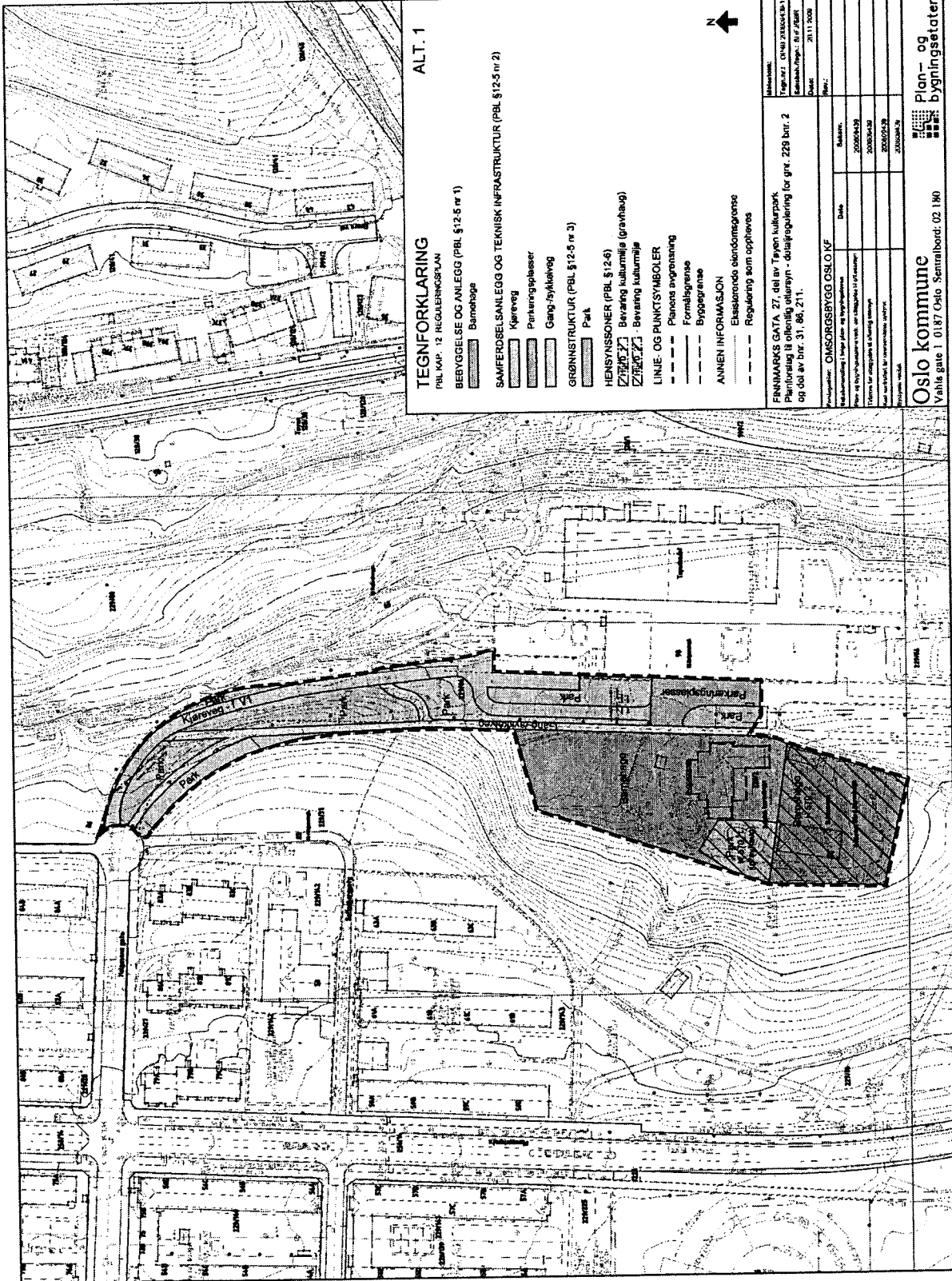
Planforslaget

Alternativet innebærer at dagens barnehage opprettholdes uendret. Uteareal tilsvarende departementets veiledende norm tilfredstilles. Totalt omreguleres 4,5 daa friområde. Det reguleres hensynssone for å ivareta kulturminner. Byggegrenser, grad av utnyttning og adkomst endres ikke fra alternativ 1.

Konsekvenser

Forslaget gir anledning til å videreføre barnehagedriften uendret innenfor dagens bygningsmasse og avgrensning. Forslaget gir også kommunen anledning å opparbeide veiarealer. Forslaget hindrer ikke vanlig bruk eller vedlikehold av parkarealer eller barnehagebygninger. Forslaget gir anledning til å fjerne parkeringsplassen på den gamle minigolfbanen. Det vil gi parken et estetisk løft, i tillegg at platået som utsiktspunkt understrekes og blir mer tilgjengelig.

Nedskalert plankart, alternativ 1



ALT. 1

TEGNFORKLARING
PBL KAP. 12 REGULERINGSLINJER

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr 1)
 - Bemotegge
- SAMFERDSEL, SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr 2)
 - Kjøreveg
 - Parkeringsplasser
 - Gang- og sykkelveg
- GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr 3)
 - Park
- HENSYNSSONER (PBL §12-6)
 - Bevaring kulturmiljø (gravhaug)
 - Bevaring kulturmiljø
- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
 - Planets avgrønsning
 - Formidlingsgrense
 - Byggegrense
- ANNEN INFORMASJON
 - Eksternt skiltemiddelegrense
 - Regulering som oppheves

N ↑

OMSGJØRINGSOSLO KF

Plan nr. 2006/09439-33, datert 01.12.2006
Plan nr. 2006/09439-33, datert 01.12.2006
Plan nr. 2006/09439-33, datert 01.12.2006

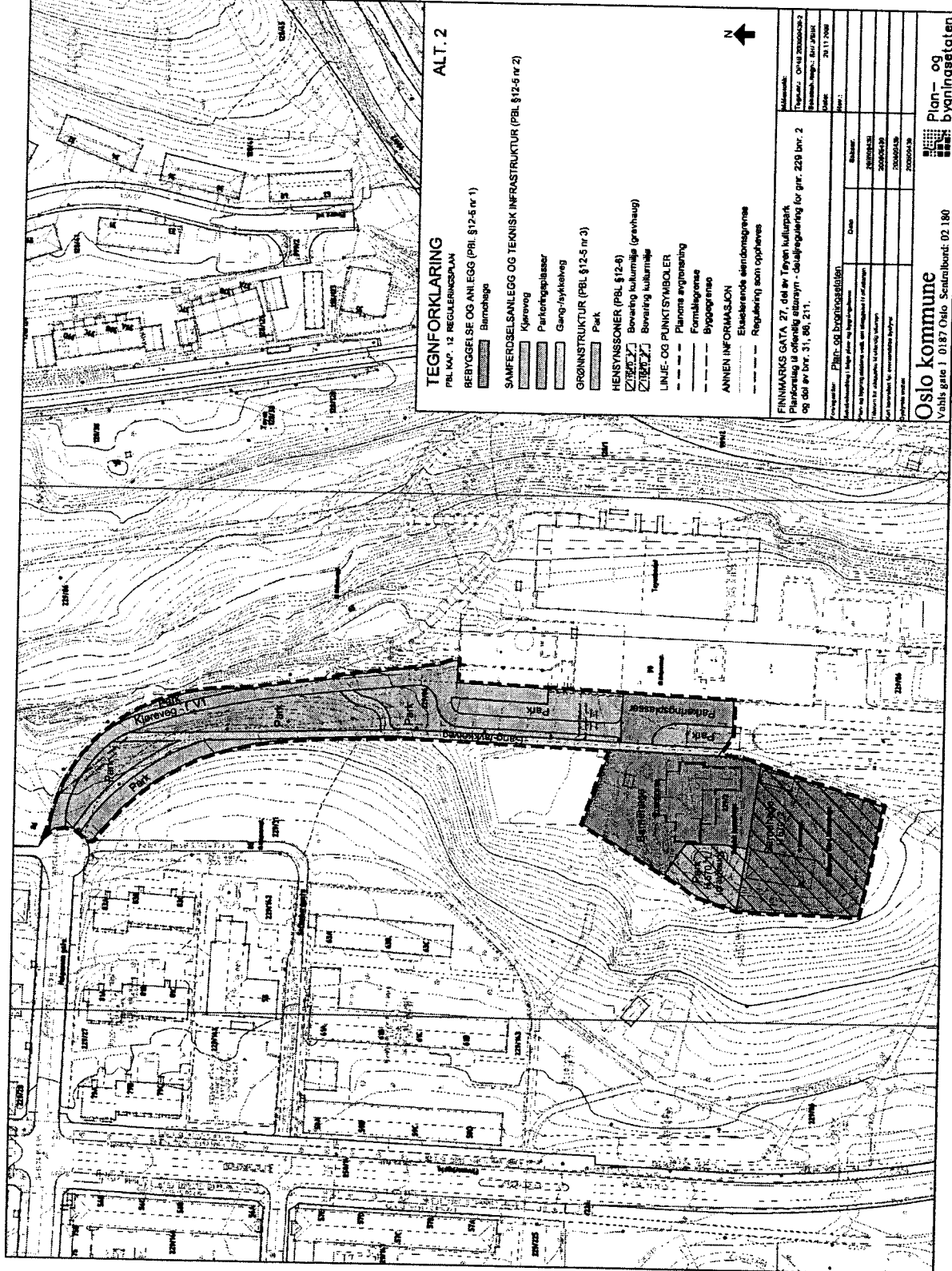
FINNMARKS GATA 27, del av Tøyen kulturpark
Planregulering til offentlig utøyn - detaljregulering for gr. 229 bnr. 2
og del av bnr. 31, 86, 211.

Prosjektleder	OSMORSØYEN, OSLO	Dato	2006/09439-33
Planregulering		Dato	2006/09439-33
Plan nr.		Dato	2006/09439-33
Plan nr.		Dato	2006/09439-33

Oslo kommune
Vahlø gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 02 180

Plan- og bygningsetaten

Nedskalert plankart, alternativ 2



TEGNFORKLARING
 PBL §4-2. 12. REGULERINGSPÅN
 BERYGGELESE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr 1)
 Barmhage
 Kjøreveg
 Parteringsplasser
 Gang-rykkeløp
 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr 3)
 Park
 HENSYNSOMER (PBL §12-6)
 Bevøring kulturmåle (gravhaug)
 Bevøring kulturmåle
 LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
 Planens avgrensning
 Formålsgrænse
 Byggingrens
 ANNETT INFORMASJON
 Eksisterende eiendomsgrænse
 Regulering som oppheves

ALT. 2

FINNMARKS GATA, 27. del av Trøyen kulturpark
 Planforslag til utvidelse og utnyttelse - detaljregulering for gnr. 229 lnr. 2
 og del av bnr. 31, 86, 211.

Prosjektleder	Plan- og bygningssetaten
Utvalgt av	Oslo kommune
Behandler	200609439
Dato	20060528
Revisjon	20060528
Planlagt start	20060528
Planlagt slutt	20060528
Prosjekt nr.	200609439

Oslo kommune
 Valsø gate 1 0187 Oslo Sentrumbud: 02.180
 Plan- og bygningssetaten

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
Finnmarkgata 27, del av Tøyen kulturpark
Gnr 229 bnr 2 og del av bnr 31, 86 og 211.**

Alternativ 1

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4B-200609439-1 og datert 20.11.2009.

§ 2 Formål

- Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg-f_V1, parkeringsplasser-f_P1, gang-/sykkelveg
- Grønnstruktur - park
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

§ 2 Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage

§2.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=1000 m².

§ 2.2 Utforming

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

§ 2.3 Plassering og høyder:

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på kartet.

Maks gesims- og mønehøyder i henhold til eksisterende bebyggelse.

§ 3 Sone med angitte særlig hensyn - bevaring kulturmiljø(gravhaug)

Det kan ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, forandre, skjule eller på annen måte skjemme gravhaugen. Inngrep eller endringer i bakken i og nær gravhaugen skal utføres i samråd med Byantikvaren.

Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal utføres i samråd med Byantikvaren.

§ 4 Sone med angitte særlig hensyn - bevaring kulturmiljø

Verneverdige bygningselementer skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller føres tilbake til dokumentert utseende. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i opprinnelig sammenheng. Inngrep eller endringer i bakken i området skal utføres i samråd med Byantikvaren.

Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal utføres i samråd med Byantikvaren.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Veg – kjøreveg-f_V1

Veien er felles for 229/2, 229/31, 229/86 og senere utskilte parseller av disse.

§ 5.2 Parkeringsplasser-f_P1

Veien er felles for 229/2, 229/86 og senere utskilte parseller av disse.

§ 5.3 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei skal være til offentlig bruk.

§ 6 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 7 Overvann

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

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i M=1:500. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, og vise adkomst, uteoppholdsareal, overvannshåndtering og beplantning. Uteboder, overdekket areal og anlegg for avfallshåndtering samt gjerder skal vises. Planen skal også redegjøre for materialbruk for belegg, kantmarkering og møblering. Fundamentering av gjerde og andre lette installasjoner skal vises. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Friluftsetaten og Byantikvaren skal kunne uttale seg til utomhusplanen. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
Finnmarkgata 27, del av Tøyen kulturpark
Gnr 229 bnr 2 og del av bnr 31, 86 og 211.**

Alternativ 2

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4B-200609439-1 og datert 20.11.2009.

§ 2 Formål

- Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg-f_V1, parkeringsplasser-f_P1, gang-/sykkelveg
- Grønnstruktur - park
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

§ 2 Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage

§2.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=1000 m².

§ 2.2 Utforming

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

§ 2.3 Plassering og høyder:

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på kartet.

Maks gesims- og mønehøyder i henhold til eksisterende bebyggelse.

§ 3 Sone med angitte særlig hensyn - bevaring kulturmiljø(gravhaug)

Det kan ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, forandre, skjule eller på annen måte skjemme gravhaugen. Inngrep eller endringer i bakken i og nær gravhaugen skal utføres i samråd med Byantikvaren.

Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal utføres i samråd med Byantikvaren.

§ 4 Sone med angitte særlig hensyn - bevaring kulturmiljø

Verneverdige bygningslementer skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller føres tilbake til dokumentert utseende. Eksisterende bygningslementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i opprinnelig sammenheng. Inngrep eller endringer i bakken i området skal utføres i samråd med Byantikvaren.

Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal utføres i samråd med Byantikvaren.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Veg – kjøreveg-f_V1

Veien er felles for 229/2, 229/31, 229/86 og senere utskilte parseller av disse.

§ 5.2 Parkeringsplasser-f_P1

Veien er felles for 229/2, 229/86 og senere utskilte parseller av disse.

§ 5.3 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei skal være til offentlig bruk.

§ 6 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 7 Overvann

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

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i M=1:500. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, og vise adkomst, uteoppholdsareal, overvannshåndtering og beplantning. Uteboder, overdekket areal og anlegg for avfallshåndtering samt gjerder skal vises. Planen skal også redegjøre for materialbruk for belegg, kantmarkering og møblering. Fundamentering av gjerde og andre lette installasjoner skal vises. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Friluftsetaten og Byantikvaren skal kunne uttale seg til utomhusplanen. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Alternativ 1, forslagstillers alternativ

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Finnmarksgata 27, Tøyen kulturpark, som reguleres fra friområde til

- Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg-f_V1, parkeringsplasser-f_P1, gang-/sykkelveg
- Grønnstruktur - park
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø(gravhaug)
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

som foreslått av Omsorgsbygg Oslo KF, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4-200909439-1, datert 20.11.2009.

Alternativ 2, Plan- og bygningsetatens alternativ

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Finnmarksgata 27, Tøyen kulturpark, som reguleres fra friområde til


- Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg-f_V1, parkeringsplasser-f_P1, gang-/sykkelveg
- Grønnstruktur - park
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø(gravhaug)
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

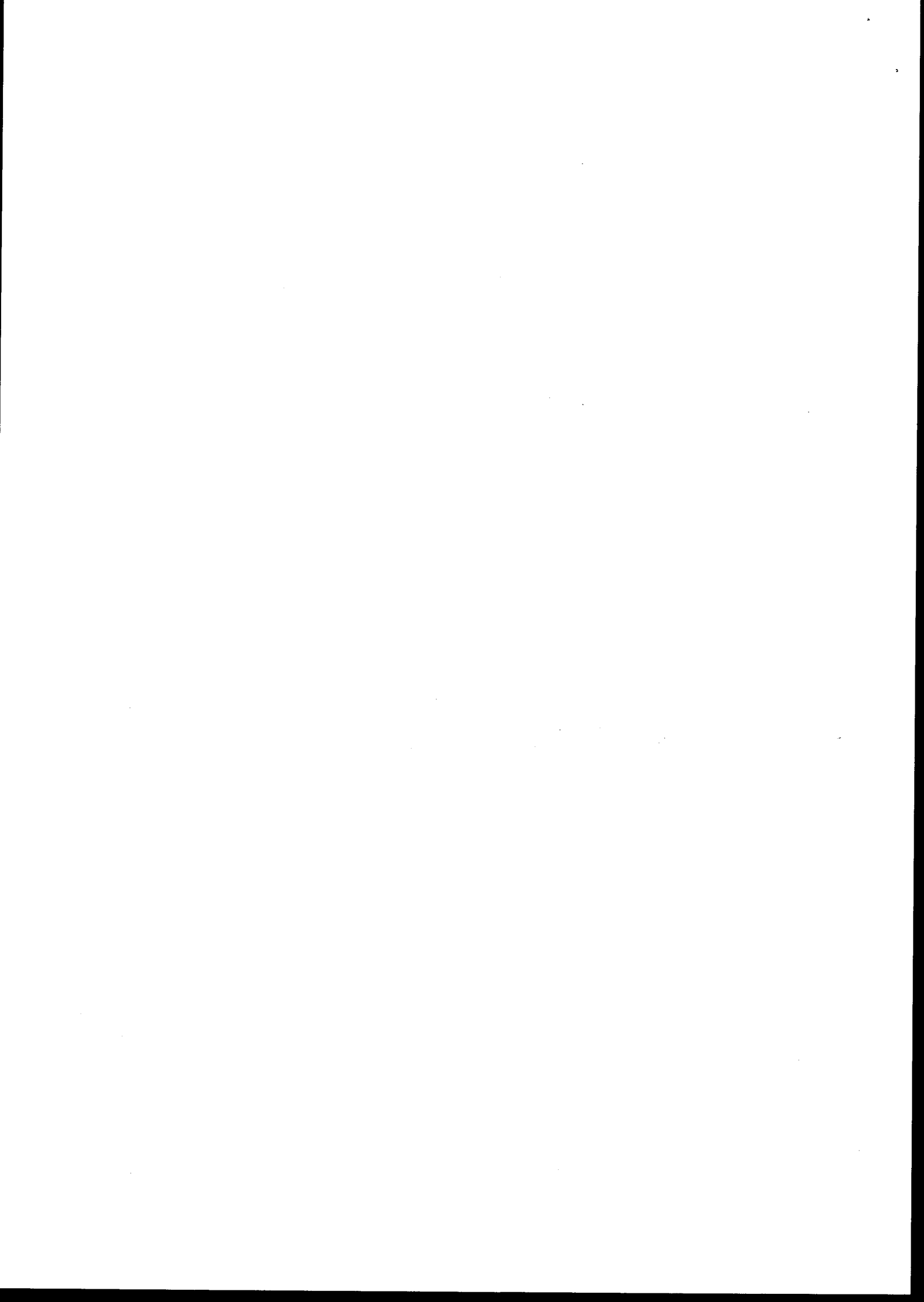
som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4-200909439-2, datert 20.11.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

22.12.2009


Sigmund Omang
Erhetsleder


Stig H. Fjeldstad
Saksbehandler



Forslagsstillers planbeskrivelse **Finmarksgata 27 – Bellevue Gård - barnehager** **Planforslag**

Reguleringsplan

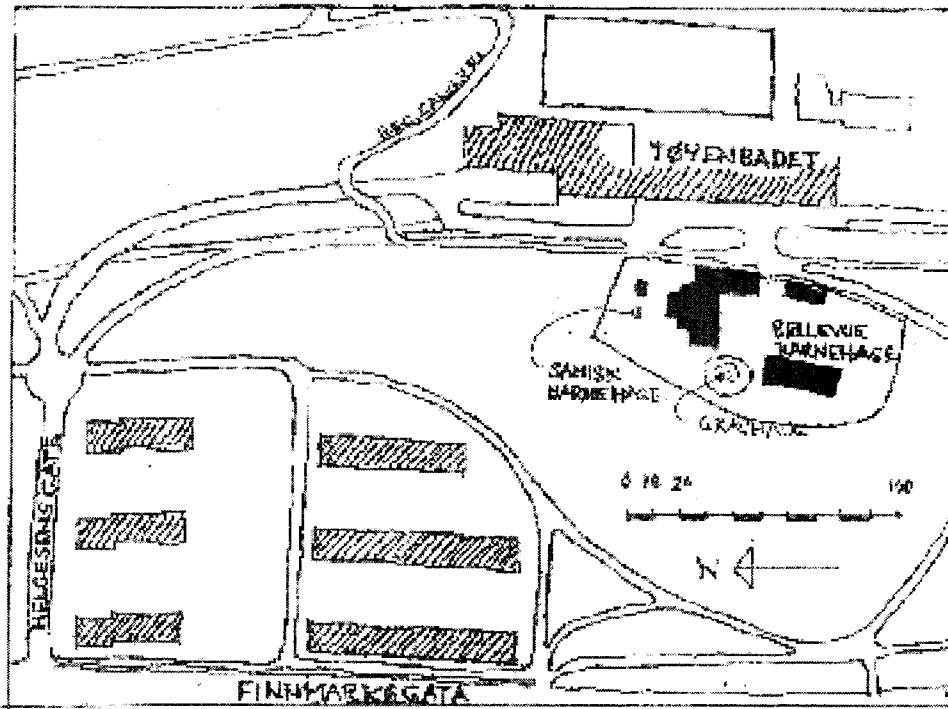
Utarbeidet av: Thams og Gaare Arkitektkontor AS for Omsorgsbygg Oslo

Innhold

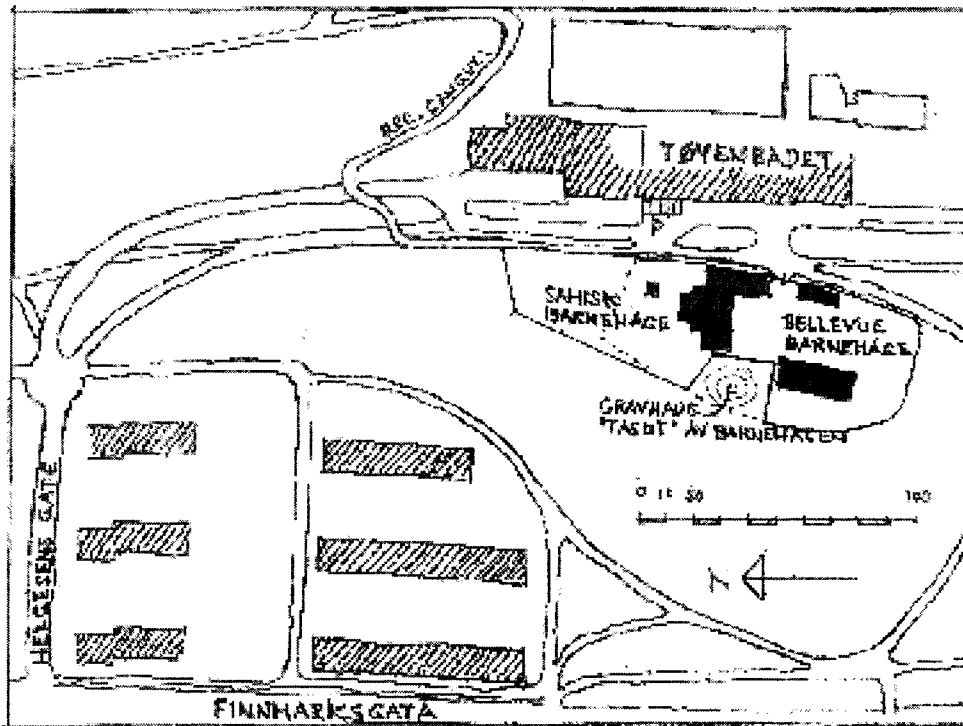
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer	3
4. PLANSTATUS	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	5
5. MEDVIRKNING	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	5
5.2 Kunngjøringsinnspill	7
5.3 Forhåndsuttalelser	7
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	12
7. PLANSKISSEN	12
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	14
9. ILLUSTRASJONER.....	16

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Bakgrunn for reguleringsforslaget er at barnehagetomta ikke er utskilt som egen eiendom, men er en del av et større friområde, S-2255.

Eiendommens (Bellevue gård) hovedbygning, som er bevaringsverdig, og sidebygning har vært benyttet til barnehageformål siden 1954. Et nytt tilbygg til sidebygningen, med samiskspråklig barnehage, sak 200412507, har utløst krav om at eiendommen reguleres til barnehageformål. Jfr. rammetillatelse av 26 jan 2005.

Fra Plan- og bygningsetaten kreves at forholdene på stedet avklares, og at varierende formål defineres reguleringsmessig: at tomt for barnehage avgrenses og skilles ut som egen tomt, at bevaringsverdige forhold gis reguleringsmessig status, og at adkomstforhold og parkering avklares/reguleres.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger innenfor et større friområde, avgrenset av Finnmarksgata, Økernveien, Gjøvikbanen og Grenseveien, med Tøyenbadet som et dominerende element øverst i terrenget. Vest for Finnmarksgata ligger Botanisk hage og Munchmuseet, og syd for Økernveien ligger Kampen park. D.v.s. hele området er et stort og viktig friareal i denne delen av byen. Området benyttes flittig av byens befolkning til lek, idrett og rekreasjon. Parkeringsplassen mellom Finnmarksgata og Botanisk hage er jevnlig tomt for gjestende sirkus, tivoli etc.

Syd for området ligger Tøyensenteret, med butikksenter og T-banestasjon. Nord for området ligger trafikkknutepunktet Carl Berners plass.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Da planområdet inngår i et større offentlig parkareal forutsettes det at all vegetasjon ivaretas og pleies i samråd med friluftsetaten.

Landskap

Området er preget av store gressarealer og til dels store løvtrær. Med utgangspunkt i Finnmarksgata fremstår området som et høydedrag, med Tøyenbadet og Bellevue/barnehagen beliggende på toppen. Vedr. grunnforhold forekommer fjell synlig i dagen, men største del av arealet er jord/tidligere jordbruksformål.

Verneinteresser

Den gamle hovedbygningen på Bellevue gård benyttes til barnehage. Bygningen er bevaringsverdig. Videre er det innenfor planområdet registrert en gravhaug samt andre automatisk fredete kulturminner i form av kokegrop og stolpehull.

Miljøfaglige forhold

Forurensning i planområdets grunn, innenfor barnehagens lekeområde, er kartlagt. Rapport foreligger. Nødvendige tiltak er gjennomført. Rapporten vedlegges planforslaget.

Radonforekomst er målt og bygningsmessige tiltak er gjennomført i forb. med siste utbygging i området.

P.g.a. stor avstand til gater og trafikk er luft- og støyforurensning fra trafikk uproblematisk.

Trafikkforhold

Planområdet, dvs barnehagene ligger med stor avstand til trafikert område. Finnmarksgata har stor trafikk, og det er viktig at barnehagene sikres adkomst og parkeringsforhold på en trafikksikker måte.

Barnehagene og Tøyenbadet har pr idag felles avkjørsel, ut fra enden av Helgesens gate. Avkjørselen løper parallelt med og adskilt fra gangvei, som går gjennom hele parkområdet. Parkering for ansatte og levering/henting av barn til barnehagen forgår i dag på en asfaltert plass ut for nordenden av barnehagen. Denne plassen har visstnok tidligere vært benyttet til minigolf el.l. (Ikke lenger aktuelt).

Planområdet, dvs barnehagene ligger med stor avstand til trafikert område. Finnmarksgata har stor trafikk, og det er viktig at barnehagene sikres adkomst og parkeringsforhold på en trafikksikker måte. Eksisterende adkomst, gangvei og parkering søkes formalisert og gis reguleringsmessig status i forbindelse med dette planarbeidet.

Sosial infrastruktur

Planområdet har relativt god dekning m.h.t. kollektivtrafikk. Bussrutetrasé følger Finnmarksgata. T-banestasjon i Tøyensenteret i syd og ved Carl Berners plass i nord.

Estetikk og byggeskikk

Eksisterende bebyggelse består av to trebygninger, Bellevue gårds verneverdig, 2 etasjes bygning, samt sidebygning i en dels 2 etasjer, opprinnelig del bygget i 1954, sist påbygget i 2005. Siste utbygging av barnehagen ble utført i en skala, formspråk og materialbruk godt tilpasset eksisterende bygninger. Det gis ikke rom for vesentlig videre utbygging i planforslaget. Kun rom for mindre justeringer/tilbygg/boder etc.

Barnehagens uterom har et parkmessig preg, med relativt mye gressareal og store trær. Byantikvaren har funnet spor av det gamle hageanlegget til Bellevue gård under overflaten av lekeområdet. Videre ligger det en gravhaug innenfor planområdet. Gravhaugen er et automatisk fredet kulturminne, men benyttes i dag av barnehagen til aking og sklie.

Barns interesser

Planforslaget, som er del av et stort og allsidig friareal, formaliserer eksisterende bruk av området. Erstatningsareal for beslaglagt friareal ansees å være unødvendig, da barnehagens lekeområde er tilgjengelig for almenheten utenom barnehagens driftstid, d.v.s. om ettermiddagene og i helgene. Her vil det da være sandkasser og en del lekeutstyr (godkjent i h.h.t. forskr.) som egner seg godt for mindre barn.

Universell utforming

Ved siste utbygging, ny avdeling til samisk barnehage, er prinsippet universell utforming ivaretatt, bygningsmessig og i forhold vedr. uteoppholdsarealene

Interessemotsetninger

Interessemotsetninger eksisterer pr i dag mellom verneinteresser (Byantikvaren) og barnehagens bruk av utearealene. I planforslaget tas verneverdig gravhaug ut av barnehagens lekeareal, og det legges restriksjoner på evt. fremtidige tiltak på eiendommen. Videre foreligger klare interessemotsetninger i forhold til at eksisterende friareal tas i bruk til annet formål. Flere mottatte bemerkninger (Friluftsetaten, Oslo og omland friluftsråd, Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo, m.fl.) i forbindelse med varslingen av planforslaget imøtegår at eksisterende friareal tas i bruk/reguleres til annet formål. På den annen side ønsker Bydel Grünerløkka at samisk barnehage skal ha best mulige forhold, og i noen grad ha plass til at barnehagen kan utvikles til et lite samisk kultursenter, som det eneste i Oslo-området.

3.3 Risiko- og sårbarhetsvurdering (ROS-analyse)

Under arbeidet med planforslaget er det gjort løpende vurderinger av mulige faremomenter, herunder samtlige punkter i Fylkesmannens sjekklister.

Naturgitte forhold

Radonforekomst er målt og bygningsmessige tiltak er gjennomført i forb. med siste utbygging i området. (Se ovenfor).

Forøvrig er planområdet ikke eksponert for de opplistede risiki: Skred, utglidning, springflo/flo.

Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Punktene er ikke relevante for denne plansaken

Virksomhetens sårbarhet

Punktene er ikke relevante for denne plansaken.

Infrastruktur

Planområdet ligger innenfor et større friområde, med stor avstand til trafikkårer. Foreliggende planforslag vil ikke endre risikobildet.

Strategiske/sårbare objekter

Punktene er ikke relevante for denne plansaken.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

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

Gjeldende overordnede planer.

Kommuneplan 2008 har som visjon at Oslo skal være blant de mest innovative byene i Europa. Oslo skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter. Fjorden og marka gir Oslo et blågrønt preg som skal bevares og styrkes. Antall barn i barnehage har økt mye, og det forventes fortsatt sterk vekst i behovet for barnehager. Barnehage ses som viktig for integrering og levekår. Det skal sikres areal til barnehager og andre servicefunksjoner, boliger, og friområder.

Kommunedelplan for grøntstrukturen i byggesonen viser at planområdet ligger som en del av annen viktig gangforbindelse i det overordnede turveisystemet, men er ikke koplet på turveien.

Byøkologisk program har som målsetting at Oslo skal bevare og styrke sin blå-grønne struktur i samsvar med økologiske prinsipper. Regulerte friområder og andre viktige natur- og rekreasjonsområder i byggesonen skal beholdes. Det er også et mål å ta vare på verneverdige kulturminner og kulturmiljøer for nåtid og fremtid.

Kommunedelplan for indre Oslo (KDP nr. 13) viser området som friområde og påpeker at fortetting i indre by skal skje på ubebygde åpne arealer som ikke allerede er regulert til boligformål.

Gjeldende regulering.

Planområdet er del av regulert friområde, S-2255, 28.07.1977.

Pågående planarbeid

Kommuneplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020, viser området som et viktig friområde og bygningene som bevaringsverdige (gul liste per 01.01.2004).

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

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

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Grünerløkka	07. september 2006
2. Helse- og velferdsetaten	15. september 2006
3. Gravferdsetaten	04. september 2006
4. Undervisningsbygg	12. september 2006
5. Trafikketaten	14. september 2006
6. Vann- og avløpsetaten	12. september 2006
7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	18. september 2006
8. Samferdselsetaten	21. september 2006
9. Byantikvaren	september 2006

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel Grünerløkka, kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Helse- og velferdsetaten bemerker at den store avstanden til trafikkerte veier gjør at trafikkstøynivået vurderes å være moderat. Når det gjelder luftkvalitet berøres ikke planen i særlig grad. Videre henvises det til SFTs grunnbase og Helse- og velferdsetatens registreringer i forhold til forurenset grunn. Det anbefales tiltak mot radon dersom innholdet overstiger tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft.

Gravferdsetaten, kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Undervisningsbygg, kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Trafikketaten, kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Vann- og avløpsetaten bemerker utbyggers ansvar i forhold til håndtering av overvann.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Samferdselsetaten bemerker at dagens barnehage har adkomst gjennom privat vei fra Helgesens gate via Tøyen bad. Veien er regulert til offentlig vei som ikke lenger er aktuell å opparbeide. Dersom

barnehagen skal utvides bør veien medtas i planen og omreguleres til felles adkomst. Det må avsettes nok plass til parkering på egen grunn med gode snumuligheter for å unngå rygging og parkering i offentlig gang- og sykkelvei ved henting og bringing. Parkering skal være i henhold til en hver tid gjeldende parkeringsnorm, også sykkelparkering. Offentlig gang- og sykkelvei skal ikke benyttes som adkomstvei. Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

Byantikvaren bemerker at våningshuset på Bellevue gård anses å være i fredningsklasse og anbefaler at huset og omkringliggende grøntstruktur reguleres til spesialområde bevaring. Det er utført en arkeologisk registrering i forbindelse med planarbeid og det ble registrert automatisk fredete kulturminner i form av kokegroper og stolpehull. Omsorgsbygg er orientert om funnene og det er enighet om at utearealene skulle legges syd for barnehagen. Byantikvaren mener denne løsningen ikke er innarbeidet. Videre påpeker Byantikvaren en ulovlig etablert sklie på en gravhaug som ligger innenfor planområdet på det som tilhører barnehagens uteareal. Ovennevnte må ivaretas i planen og byantikvaren ber tiltakshaver om å ta kontakt for å finne løsninger for kulturminnene.

Friluftsetaten har ikke uttalt seg til saken.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Vedr. Helse- og velferdsetatens innspill: Forekomst av radon og jordforurensning er registrert. Rapport foreligger. Forholdet er hensyntatt i forbindelse med siste utbygging av barnehagene.

Vedr. Vann- og avløpsetatens innspill: Tas til etterretning. Overvann ivaretas i h.h.t. etatens retningslinjer.

Vedr. Samferdselsetatens innspill: I h.h.t. innspill, samt påfølgende konferanse, vil felles avkjørsel, samt gangvei, til barnehagene og Tøyenbadet, fra Helgesens gate, bli innarbeidet i planforslaget. Likeledes vil det bli avsatt tilstrekkelig plass til parkering i h.h.t. gjeldende parkeringsnorm, med snumulighet på egen grunn. Barnehagene har så stor avstand til trafikert område at støyskjerming i nåværende situasjon ikke er relevant. Generelt krav medtas i reguleringsbestemmelsene.

Vedr. Byantikvarens innspill: Gravhaugen, som ligger innenfor eksisterende lekeplass i barnehagen, reguleres i planforslaget til spesialområde bevaring og gjerdes ut av lekeplassen. Kompenseres ved utvidelse av lekearealet mot syd. Gravhaugen er noe nedslitt og må istandsettes. Nord og nordvest for utbygget barnehage er påvist automatisk fredete kulturminner (kokegroper, stolpehull). Byantikvaren ønsker derfor at alt utelekeområde ble plassert mot syd fra bygningene. Dette lar seg ikke gjennomføre da den nordre og sist utbyggete delen av barnehagen er en egen barnehage for samiske barn. Barnehagen for samiske barn holdes fysisk helt adskilt fra øvrig barnehage, både m.h.t. innomhus og m.h.t. utelekeområde, av pedagogiske årsaker. Et av de påviste kulturminnene som nevnt over, er tilsynelatende allerede berørt ved etablering av sandbasseng med fundamentert lekeutstyr. Her må det sannsynligvis søkes om dispensasjon i forhold til påviste kulturminner.

Byantikvaren anbefaler at det bevaringsverdige våningshuset, Bellevue, med omkringliggende grøntstruktur reguleres til spesialområde bevaring. Det må i det videre planarbeidet avklares hvorledes dette kan kombineres med barnehagedriften. Vi forutsetter at grøntstrukturen/vegetasjon ivaretas innenfor et formalisert samråd Friluftsetaten/Byantikvaren/barnehagen.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Planarbeidet ble kunngjort i 2 riksdekkende aviser, Aftenposten og Dagsavisen, den 10.oktober 2008.

Se vedlegg.

Ingen bemerkninger er mottatt i denne forbindelse.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Grünerløkka	06.02.2008
2. Helse- og velferdsetaten	15.februar 2008
3. Trafikketaten	08.02.2008
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	14 FEB 2008
5. Samferdselsetaten	19.02.2008
6. Byantikvaren	20.02.2008
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	14.02.2008
8. Friluftsetaten	07.02.2008
9. Oslo og Omland Friluftsråd	05.02.2008
10. Oslo og Omland Friluftsråd (tilleggsbemerkning)	20.02.2008
11. Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo	2008-02-18
12. Tøyen Nedre Kampen vel	18.02.2008
13. Brann- og redningsetaten	12.02.2008
14. Vann- og avløpsetaten	10.03.2008
15. Norges Handikapforbund Oslo	13.03.2007 (feil årstall)
16. Bydel Grünerløkka (tilleggskommentar)	12.11.07 (feildatert)
17. Bydel Grünerløkka (Martien van Dorp)(tilleggskommentar)	02.09.2008
18. Oslo kommune, Byantikvaren (supplerende uttalelse)	26.01.09

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Bydel Grünerløkka – har stort behov for nye barnehageplasser og Byutviklingskomiteen anbefaler planforslaget. Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.

2. Helse- og velferdsetaten uttaler at planområdet er uproblematisk m.h.t. trafikkstøy og luftforurensning. Tar planbeskrivelsens pkt 8 vedr. forurenset grunn, til etterretning.

3. Trafikketaten har ingen bemerkninger til forslaget til reguleringsbestemmelse prgr. 7 parkering.

4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten, (EBY) stiller spørsmål ved om barnehagetomtens avgrensning er blitt unødvendig stor. Det bør etter EBYs syn vurderes om parkering kan løses i fellesskap med Tøyenbadet, på asfaltert areal mellom badet og barnehagen, slik at barnehagetomten kan reduseres mot nord. EBY mener videre at det bør ryddes opp bedre i veireguleringene, og at parkering til Tøyenbadet også medtas i planen, separat eller felles med barnehagen.

EBY mener også at barnehagen som skal bevares (Bellevue) bør reguleres til formål ”spesialområde bevaring (barnehage)”, ikke bare nevnes i reguleringsbestemmelsene som verneverdig.

5. Samferdselsetaten ber om en bedre reguleringsmessig opprydding i forhold til veiregulering, ny og eksisterende, samt en bedre angivelse av reguleringsformål mht gangvei/trafikkområde etc.

6. Byantikvaren påpeker, oppsummert, at både nyere tids kulturminner, samt automatisk fredete kulturminner, som er avdekket innenfor planområdet, ikke er godt nok ivaretatt i planforslaget,

hverken i angitt reguleringsformål, eller mht reguleringsbestemmelsene. Byantikvaren angir hvorledes de ønsker sine innspill innarbeidet i planforslaget, samt angir forslag til reguleringsbesemmelse for areal som reguleres til spesialområde bevaring.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen hevder at det fremkommer av saken at forslagstiller ønsker å slippe kravet om å finne fullverdig erstatningsareal ved omregulering av friområdet. Det vises til Rikspolitiske retningslinjer vedr. krav om fullverdig erstatningsareal, og det påpekes at allmennhetens rett til å bruke området som lekeareal etter stengetid bør hjemles i reguleringsbestemmelsene.

8. Friluftsetaten påpeker at planforslaget går betydelig ut over de arealene barnehagene tidligere har benyttet. Friluftsetaten kan ikke anbefale en slik reguleringsendring uten at det skaffes tilsvarende erstatningsarealer i rimelig nærhet.

9. Oslo og omland friluftsråd, (OOF), krever at saken legges fram gjennom ordinær saksbehandlingsprosess, ikke med bare forenklet saksbehandling. OOF begrunner dette med at planforslaget ikke "er i samsvar med overordnede politiske vedtak og signaler", eller er "ønskelig i forhold til vedtatte strategier for areal- og bebygning". OOF antar videre at "forslaget er konfliktfylt ettersom det foreslås en problematisk reguleringsendring". OOF påpeker også at det er "kun deler av området som idag benyttes til barnehage."

10. Oslo og omland friluftsråd, tilleggsopplysning. OOF ønsker å støtte uttalelse fra KUV (se nedenfor) og presiserer viktigheten av barnehagens tilgjengelighet for allmennheten i tidsrommet barnehagen ikke benyttes, og at det bør settes opp skilt som ønsker alle velkommen på denne måten.

11. Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo, (KUV), konkluderer med at "dette er et prosjekt med interressemotsetninger på flere kanter, noe som tilsier at Plan- og bygningsetaten ikke kan benytte forenklet saksbehandling". KUV "finner det nødvendig og riktig at dagens bruk av området til barnehageformål opprettholdes og at reguleringen endres fra friområde til barnehage i den utstrekning som dagens antall barn (120) tilsier", men "at det ikke bør foretas en utvidelse av barnehagen som øker bruken av friområdet ytterligere". KUV påpeker "prinsippet som er vedtatt i Oslo om at dersom et friområde tas til andre formål skal dette kompenseres ved å opparbeide et tilsvarende nytt friareal et annet sted i nærheten". KUV fremholder at "det er oppsiktsvekkende at gravhaugen og fortidsminnene på området ikke blir tatt bedre vare på idag", og at "det er fint at dette søkes rettet opp i de foreliggende planer".

12. Tøyen Nedre Kampen Vel (TNK) "finner det uakseptabelt med en utvidelse av barnehagen på bekostning av friarealene". TNK mener det er prisverdig at det tas grep for å sikre gravhaugen og fortidsminnene. TNK kan under tvil godta at den delen av friarealet som i dag brukes til barnehageformål stadfestes som slikt areal. TNK hevder at nærområdets behov for ytterligere friområder tilsier at en flytting og nyetablering av barnehagen for å frigi grøntområder burde ha blitt vurdert. TNK ser ingen grunn til at deler av arealet skal avsettes til parkeringsområde idet barnehagen ligger i et område med meget god offentlig kommunikasjon. TNK mener saken må gis vanlig saksbehandling.

13. Brann- og redningsetaten gjør oppmerksom på at barnehage vil kunne bli registrert som særskilt brannobjekt, og at ved omregulering "må ikke adkomsten for OBREs utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer hindres/forverres". OBRE minner også om endringen i 4.utgave av veiledning til TEK som innebærer at brannvesenet skal ha kjørbare adkomst til bygningene. Videre har OBRE vedlagt "Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap i Oslo kommune".

14. Vann- og avløpsetaten påpeker at det er viktig at det ikke etableres tiltak som berører eksisterende 500 mm hovedvannledning som ligger over deler av vestre del av planområdet. Videre minner etaten på at takvann og overvann i størst mulig grad ivaretas og fordrøyes på eget område. Etaten har inntegnet hovedledning for vann og avløp på planforslaget, samt vedlagt utsnitt av ledningskart i området.

15. Norges Handikapforbund Oslo (NHF) har vedlagt et nokså omfattende dokument med retningslinjer for universell utforming, som skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak. NHF er tilfreds med at universell utforming ivaretas i prosjektet, men mener at dette bør inntas som egen paragraf i reguleringsbestemmelsene slik: ”universell utforming legges til grunn for gjennomføring av tiltaket med tilhørende uteområder”.

16. Bydel Grünerløkka, tilleggskommentar fra Samisk barnehage og Bellevue gård barnehage, som stiller seg bak reguleringsforslaget. Samisk barnehage har fått prosjektmidler fra Sametinget for å utforme en ”Samisk kulturpark” med flere samiske kulturgjenstander. Det er svært ønskelig å ha et større uteområde for å få en hensiktsmessig plassering av disse gjenstandene. Området som i dag er asfaltert parkeringsplass var tiltant barnehagen i en tidligere runde, i 1999. Da utarbeidet friluftsetaten et prosjekt med utbedring av lekeområdet for barnehagene. Dette ble lagt på is av økonomiske grunner. Oslo er landets største samekommune, men har få samiske møtearenaer. Samisk barnehage er en slik viktig arena, som det bør satses videre på. Uteområdet vil utgjøre et positivt innslag for mange ulike grupper, og vil kunne brukes av alle som vil utenom barnehagens åpningstid.

Bellevue gård barnehage ønsker å foreslå en endring i planforslaget. I og med at Bellevue gård barnehage fra 01.06.08 vil få Skomakerstua friluftsavdeling, som ligger på nedsiden/vestsiden av barnehagen mot Finnmarksgata, som en del av barnehagen, ønskes en kompensasjon for gravhaugområde ned i denne retningen, istedet for mot syd som foreslått. Her er det litt bratt, og terrenget kan brukes til aking etc (som de tidligere har hatt på gravhaugen).

17. Bydel Grünerløkka v/Martien van Dorp viser til tidligere uttalelser og møte i saken d.d., 02.09.2008), og meddeler at bydelen kan anbefale planforslaget, revidert 16.05.2008, forutsatt at det tilrettelegges for en tilstrekkelig passasje mellom gravhaug og barnehagene, og at arealet utvides mot nord, som vist på opprinnelig planforslag, 20.11.2007, og reguleres til barnehageformål, ikke parkering, der ekstraarealet kan utvikles til en samisk kulturpark. Bydelen ser dette som en enestående mulighet til å realisere et slikt tiltak, knyttet til den eneste samiske barnehage i østlandsområdet – et tiltak som vil være av interesse langt ut over bydel Grünerløkka.

18. Byantikvaren. Supplerende uttalelse, plankart sist revidert 30.09.08. Byantikvaren beskriver planområdets tre ulike relasjoner til kulturminneverdier. Disse er: 1. Den eldre professorløkken Bellevue med hovedhus og nærområde/hage. 2. Automatisk fredete kulturminner under bakkenivå i nordre del av tomta. Byantikvaren er innstilt på å anbefale dispensasjon fra kulturminnelovens vern for disse. 3. Automatisk fredet gravhaug som skal sikres mot inngrep. Byantikvaren beskriver her i detalj hvor stor sikringssonen rundt gravhaugen må vises på plankartet. Byantikvaren er åpen for å redusere sikringssonen stedvis ned mot 3 meter, fra lovbestemt 5 meter. Dette fordrer tinglysning, som Byantikvaren er innstilt på å avvente til reguleringssaken er behandlet hos Riksantikvaren. Videre er Byantikvaren innstilt på å anbefale gjerdeplassing slik den er vist på plankartet, av hensyn til funksjonell barnehagedrift (Jfr. pkt 17). Gjerdet blir da liggende innenfor sikringssonen og må behandles av Riksantikvaren som dispensasjon fra kulturminneloven.

Byantikvaren har videre utarbeidet forslag til reguleringsbestemmelser for spesialområdene til bevaring.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Bydel Grünerløkka har enstemmig vedtatt planforslaget. Forslagsstiller bemerker at planområdet er noe justert, bl.a. vedr. parkering, i forhold til varslet forslag under hensyntagen til øvrige bemerkninger.

2. Helse- og velferdsetaten anser planområdet å være uproblematisk. Rapport vedr. forurenset grunn vedlegges planforslaget.

3. Trafikketaten har ingen bemerkning til foreslått parkering. I vedlagt, justert planforslag reduseres imidlertid parkeringskapasitet, i samråd med Omsorgsbygg og i tråd med øvrige bemerkninger, og samordnes med Tøyenbadet for å redusere planforslagets arealbruk. Dette er forsvarlig da området er godt dekket med kollektiv transport.

4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Bemerkningene, vedr. arealbruk, veiregulering, parkeringsforhold og reguleringsformål imøtekommes i sin helhet i revidert planforslag.

5. Samferdselsetatens ønske om bedre reguleringsmessig opprydding og bedre angivelse av reguleringsformål imøtekommes i revidert planforslag.

6. Byantikvarens ønske om bedre ivaretagelse av planområdets kulturminner forsøkes imøtekommet så langt som mulig i revidert planforslag. Byantikvarens forslag til reguleringsbestemmelser er innarbeidet i planforslaget.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingens ønske om at allmennhetens rett til bruk av lekeareal utenom barnehagens åpningstid skal hjemles i reguleringsbestemmelsene imøtekommes i forslaget. Barnehagens arealandel av planforslaget reduseres dessuten til barnehagens nåværende område.

8. Friluftsetatens bemerkning om at planforslaget går betydelig ut over arealene barnehagen tidligere har benyttet tas til følge i noe grad, da opprinnelig forslag til utvidelse av planarealet også mot syd frafalles. Ut over dette har barnehagen også mistet gravhaugområdet som lekeareal, i h.h.t. bemerkninger fra Byantikvaren.

9. og 10. Oslo og omland friluftsråds krav om at saken legges frem gjennom ordinær saksbehandlingsprosess, imøtekommes i og med at planen nå fremmes som en ordinær reguleringsplan.

11. Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV) finner det nødvendig og riktig at dagens bruk av området til barnehageformål opprettholdes og at reguleringen endres fra friområde til barnehage i den utstrekning som dagens antall barn tilsier, og ikke utover dette. Dette imøtekommes ikke, jfr. bemerkninger fra bydelen. KUV mener det her ikke kan benyttes forenklet saksbehandling, hvilket imøtekommes.

12. Tøyen Nedre Kampen Vel. Bemerkninger vedr. parkering er imøtekommet i revidert planforslag. Forslag om flytting og nyetablering av barnehagen annet sted for å frigi grøntområder anses å være helt uaktuelt. Krav om at saken gis vanlig saksbehandling imøtekommes.

13. Brann- og redningsetatens bemerkninger er uproblematisk og tas til etterretning.

14. Vann- og avløpsetatens bemerkning vedr. eksist. hovedvannledning og takvann/overvann tas til etterretning.

15. Norges Handikapforbunds ønske om at en egen paragraf vedr universell utforming inntas i reguleringsbestemmelsene imøtekommes i revidert forslag til bestemmelser.

16. Bydel Grünerløkka, tilleggskommentar. Samisk barnehages ønske om øket areal for å kunne utvikle/utforme en "Samisk kulturpark" imøtekommes. Bellevue barnehages ønske om å kunne innlemme et areal mellom Bellevue og Skomakerstua friluftsavdeling, i vestskråningen nedenfor eksisterende barnehagetomt, i barnehagens areal, mener forslagsstiller ikke kan imøtekommes sett i forhold til hvilket planforslag som faktisk er varslet, og under hensyntagen til alle øvrige bemerkninger vedr. arealbruk.

17. Bydel Grünerløkka, Martien van Dorp. Planforslaget har gjennomgått et stadium der foreslått utvidelse av samisk barnehages utvidelse mot nord ble sterkt redusert. Bydelen reagerte negativt på dette, og siste utgave av planforslaget har tatt inn igjen opprinnelig utvidelse mot nord. Bydelens forutsetninger for å anbefale planforslaget er i sin helhet imøtekommet av Byantikvaren. Kfr. pkt 18.

18. Byantikvaren. Supplerende uttalelse. Vedlagt planforslag, sist revidert 18.08.2009, viser spesialområdene for bevaring, samt gjerdeplassering, som angitt av Byantikvaren i supplerende uttalelse. Byantikvarens forslag til reguleringsbestemmelser, som angitt her, er innarbeidet i vedlagt forslag til reguleringsbestemmelser.

Generelt.

En del av mottatte bemerkninger går ut på at det i saksfremstillingen kreves tydeligere og bedre definisjoner av de forskjellige reguleringsformål. Dette gjelder både trafikkformål og områder med formål bevaring. Ref. bemerkninger fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Samferdselsetaten og Byantikvaren. Forslagsstiller samtykker i dette, og vedlagt plankart er langt på vei justert i h.h.t disse bemerkningene.

For innhenting av forhåndsuttalelser ble plankart med **forslag dat. 20.11.2007** benyttet. Dette forslaget viste en økning av barnehagenes areal både mot syd og mot nord, og viste et areal til barnehageformål noe større enn vedlagt bearbeidet forslag.

Mange av de innkomne bemerkningene går så ut på at det i planforslaget avsettes for stort areal til barnehageformål, dvs at det foreslås en økning av arealet i forhold til dagens situasjon. Ref. bemerkninger fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Oslo og Omland friluftsråd, Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo, og Tøyen Nedre Kampen Vel. Forslagsstiller har tidligere begrunnet arealøkningen, men presiserer her: areal vedr. fredet gravhaug tas ut av eksisterende lekeareal, etter krav fra Byantikvaren, hvilket kompenseres ved utvidelse av lekearealet annet sted. Dette forholdet fremkom ikke i opprinnelig planinitiativ.

Parkeringsplass for barnehagen var imidlertid inkludert i planinitiativet, innenfor areal avgrenset til barnehageformål, i omfang som anvist fra Samferdselsetaten, jfr samrådsinnspill fra samme.

På bakgrunn av innkomne bemerkninger ble plankartet bearbeidet, og areal til barnehageformål ble redusert til et minimum i forhold til norm/antall barn, **kart dat. 16.05.2008.**

Det viste seg at Bydel Grünerløkka ikke ville bifalle dette forslaget uten bearbeiding, kfr. uttalelse nr 16 og 17 ovenfor, av hensyn til samisk barnehages klare ønsker.

I vedlagt, bearbeidet planforslag, **plankart dat 18.08.2009**, har forslagsstiller forsøkt å imøtekomme Samisk barnehages ønske om tilstrekkelig areal til å utvikle barnehagen til en viktig møtearena for samisk kultur i Oslo. Dette ved å legge asfaltert plass, som ikke er i bruk, nord for eksist. lekeareal, inn i samisk barnehages uteområde. Oslo er landets største samekommune, men har få slike arenaer. Kfr. bemerkning nr 16.

Parkeringsdekningen minskes til absolutt minimum, dvs til bare å dekke plass for henting, og levering av barn. Dette kan etableres som felles parkeringsplass med Tøyen-badet, på asfaltert plass mot badet, på badets side av gangveien. Da oppnås i tillegg at kjørevei ikke krysser gangveien. Dette må være p-plass kun til levering og henting av barn + noen HC-plasser. Jfr. forslag fra Eiendoms og byfornyelsesetaten, bemerkning nr.4.

Vedr. barnehagens tilgjengelighet for allmennheten kan sies: barnehagens lekeområde er i dag, og vil i fremtiden være åpen for alle utenom barnehagens åpningstid. Forslasstiller har ved selvsyn konstatert at foreldre og barn benytter barnehagens areal på denne måten.

Øvrige bemerkninger er stort sett innarbeidet i planforslaget, og tas til etterretning.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Dette planforslaget gjelder en reguleringsmessig formalisering av allerede eksisterende forhold. Eksisterende barnehage ligger med en uavklart tomtesituasjon og uklare adkomst- og parkeringsforhold, midt inne i et stort friområde. Sist gjennomførte utbygging, ny avdeling til samisk barnehage, utløste krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Barnehagetomtens utstrekning foreslås, i h.h.t. ovenstående, i et omfang som tilsvarer eksisterende gjerdeplassering, minus området som omfatter gravhaugen, og noe areal rundt denne, etter krav fra Byantikvaren. Det er da påkrevet at gravhaugens overflate istandsettes, etter mye slitasje fra barnehagens bruk til sklie/aking o.s.v.. Videre tillegges barnehagetomten et areal nord for eksisterende gjerdeplassering for å imøtekomme bydelens ønske om å gi samisk del av barnehagen et areal tilstrekkelig til å kunne utvikle en samisk "kulturpark" i forbindelse med barnehagen.

Barnehagen(e) har pr idag 120 barn. Barnehagelovens minimumskrav til utelekeareal vil da, for denne barnehagen, være ca 3.000 m2 netto, brukbart utelekeareal. Barnehagetomten som her foreslås regulert utgjør 6.100 m2, inkl. samisk "kulturpark". Gravhaugområdet er da fratrukket. Bebyggelse utgjør ca 900 m2 BYA. D.v.s. at brukbart uteareal utgjør ca 5.100 m2. Regner da at ca 100 m2 er lite brukbart i form av smale passasjer mellom gjerde og bygning etc.

Eksisterende gravhaug, som reguleres til formål bevaring, utgjør 488 m2 som tas ut av eksisterende lekeplassområde. Dette kompenseres noe ved at barnehagetomten i forb. med utvidelsen av den samiske avdelingen utvides en del mot nord.

Barnehagetomten, som den fremstår idag, men fratrukket gravhaugdelen og fratrukket areal som beslaglegges av bygninger m.m., vil ha ca 5.100 m2 lekeareal, hvilket er godt over barnehagelovens minimumskrav. Men, for å kunne imøtekomme bydelens ønske om å utvikle samisk barnehage til en "samisk kulturpark" foreslås et areal, asfaltert plass som ikke er i bruk, nord for barnehagen, lagt til barnehagens uteareal. Samisk barnehage i Oslo har fått prosjektmidler fra Sametinget for å utforme en "Samisk kulturpark" med flere samiske kulturgjenstander. Dette vil være mulig å gjennomføre innenfor foreslått planområde.

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Byggeområde for offentlig bygning/allmenntytige formål (barnehage)

Spesialområde bevaring – professorløkken Bellevue/barnehage.

Spesialområde – bevaring, automatisk fredet kulturminne/friområde og spesialområde – bevaring, automatisk fredet kulturminne/barnehage

Felles avkjørsel, med begrenset kjøring og parkering, til barnehagen og Tøyenbadet.

Friområde, gangvei

Tidligere regulert trafikkområde med gangvei, S-1880 8.11.73, oppheves.

Eksisterende regulert gangvei 20985, bibeholdes.

Grad av utnytting og høyder

Høyde bebyggelse. Samisk barnehage settes til maks mønehøyde 7,5 meter over planert terreng. Mrk eldre del av Samisk barnehage er i 2 etasjer. Bevaringsverdig Bellevue våningshus har mønehøyde ca 9,5 meter over planert terreng.

Eksisterende utnyttelse er ca 15 % BYA

Maks. utnyttelse settes til 17 % BYA, som gir rom for evt. senere mindre justeringer/endringer, boder/uthus. Parkering holdes utenfor selve barnehagetomten og påvirker ikke BYA

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering angis ved regulert grense for bebyggelse.

Landskap

Da planområdet inngår i et større offentlig parkareal forutsettes det at all vegetasjon ivaretas og pleies i samråd med friluftsetaten. Området er preget av store gressarealer og til dels store løvtrær.

Verneinteresser

Eksisterende gravhaug, samt bevaringsverdig bygning, Bellevue gård våningshus med omkringliggende grøntstruktur, reguleres til spesialområde bevaring.

Miljøfaglige forhold

Forurensning i planområdets grunn, innenfor barnehagenes lekeområde, er kartlagt. Rapport foreligger. Nødvendige tiltak er gjennomført. Rapporten vedlegges planforslaget.

Radonforekomst er målt og bygningsmessige tiltak er gjennomført i forb. med siste utbygging i området. Ytterligere utbygging er ikke aktuelt.

Trafikkforhold

Barnehagene og Tøyenbadet har pr idag felles avkjørsel, ut fra enden av Helgesens gate. Avkjørselen løper parallelt med og adskilt fra gangvei, som går gjennom hele parkområdet. Parkering for levering/henting av barn til barnehagen etableres felles med Tøyenbadet.

Eksisterende adkomst, gangvei og parkering søkes formalisert og gis reguleringsmessig status i forbindelse med dette planarbeidet.

Risiko- og sårbarhet

Radonforekomst er målt og bygningsmessige tiltak er gjennomført i forb. med siste utbygging i området. Ytterligere utbygging er ikke aktuelt.

Sosial infrastruktur

Planområdet har relativt god dekning m.h.t. kollektivtrafikk. Bussrutetrasé følger Finnmarksgata. T-banestasjon i Tøyensenteret i syd og ved Carl Berners plass i nord.

Estetikk og byggeskikk

Eksisterende bebyggelse består av to trebygninger, Bellevue gårds verneverdig, 2 etasjes bygning, samt sidebygning i en dels 2 etasjer, opprinnelig del bygget i 1954, sist påbygget i 2005. Siste utbygging av barnehagen ble utført i en skala, formspråk og materialbruk godt tilpasset eksisterende bygninger. Det gis ikke rom for ytterligere, vesentlig utbygging i planforslaget.

Barns interesser

Planforslaget, som er del av et stort og allsidig friareal, formaliserer eksisterende bruk av området. Erstatningsareal for beslaglagt friareal ansees å være unødvendig, da barnehagens lekeområde er tilgjengelig for almenheten utenom barnehagens driftstid, d.v.s. om ettermiddagene og i helgene. Her vil det da være sandkasser og en del lekeutstyr (godkjent i h.h.t. forskr.) som egner seg godt for mindre barn.

Universell utforming

Ved siste utbygging, ny avdeling til samisk barnehage, er prinsippet universell utforming ivarettatt, bygningsmessig og i forhold vedr. uteoppholdsarealene.

Arealregnskap

3764 m² av eksisterende friområde reguleres til byggeområde for offentlig bygning , barnehage

2268 m² av eksisterende friområde reguleres til spesialområde bevaring bevaring, barnehage

488 m² av eksisterende friområde reguleres til spesialområde automatisk fredet kulturminne (gravhaug)/friområde.

68 m² av eksisterende friområde reguleres til spesialområde automatisk fredet kulturminne (gravhaug)/barnehage

2928 m² av eksisterende trafikkområde reguleres til felles avkjørsel og parkering.

1550 m² av eksisterende trafikkområde reguleres til friareal, gangvei.

1210 m² av eksisterende friområde reguleres til friareal, gangvei.

465 m² av planområdet utgjøres av gangvei 20985 som bibeholdes uendret.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i konflikt med overordnet kommuneplan for Oslo der det heter at ”grøntdrag, vassdrag og nettet av turveier skal forsterkes”, i og med at det i planforslaget foreslås å regulere ca 6100 m² av et friareal til barnehagetomt.

Videre er det i rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging krevet at det ved omdisponering av fellesområde/friområde, skal det fremskaffes fullverdig erstatningsareal. Dette oppfylles ikke i forbindelse med dette planforslaget. På den annen side, det er stor politisk interesse og påtrykk for å øke barnehage-dekningen i byen, hvilket kan sies å være et politisk overordnet mål for Oslo kommune.

Samisk barnehage har nylig bygget ut med en ny avdeling, hvilket utløste krav om gjennomføring av dette planarbeidet. Barnehagen, den bevaringsverdige hovedbygningen og sidebygningen har vært benyttet til barnehage siden 1954. Den nylig gjennomførte utvidelsen av sidebygningen med tilhørende utvidelse av utelekearealet vurderer vi å være av beskjeden størrelse i forhold til det omkringliggende store friarealet.

Landskap

Eksisterende grøntstruktur endres ikke som konsekvens av planforslaget. Tvert imot ønsker byantikvaren at grøntstrukturen reguleres til bevaring. (Se nedenfor).

Verneinteresser

Arkeologiske undersøkelser i planområdet har avdekket og registrert automatisk fredete kulturminner. Gravhaugen som ligger innenfor nåværende lekeområde, og er en del nedslitt, vil i h.h.t. planforslaget bli regulert til spesialområde bevaring, og gjerdet ut fra lekeområdet. Byantikvaren ber om at det fredete arealet gis utstrekning helt inn til vestre gavlvegg på sidebygningen og nordre gavlvegg på hovedbygningen. Forslagsstiller mener imidlertid at barnehagene må kunne ha gangadkomst rundt bygningene på ”egen” tomt, og har foreslått grensene plassert 1,2 meter fra bygningene.

På nordsiden av sidebygningen er det også registrert automatisk fredet kulturminne, i form av kokegrop. I dette området er dette ikke godt ivaretatt, i og med at barnehagen allerede har etablert sandbasseng med fundamentert lekeutstyr her. Det må derfor søkes om dispensasjon fra påviste kulturminner.

Byantikvaren anbefaler at våningshuset på Bellevue gård med omkringliggende grøntstruktur reguleres til spesialområde bevaring. Ethvert fysisk tiltak vedr. terreng, vegetasjon og bygninger skal foretas i samråd med Byantikvaren.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget har ingen konsekvenser for biologisk mangfold.

Stor avstand til trafikkert vei gjør at trafikkstøynivået vurderes å være moderat, og når det gjelder luftkvalitet berøres ikke planen i særlig grad - jfr. uttalelse fra Helse- og velferdsetaten.

Forekomst av radon og jordforurensning er kartlagt og tiltak er iverksatt.

Trafikkforhold

Felles avkjørsel og gangvei til barnehagen og Tøyenbadet innarbeides i planforslaget. Likeledes felles, begrenset parkeringsplass (HC-plasser og plasser for levering og henting av barn, samt varelevering). Parkering utover dette vises ikke i planforslaget i h.h.t. samråd Omsorgsbygg, da området er godt dekket av kollektiv transport, T-bane Tøyen st. og busslinjer i Finnmarksgata.

Trafikksikkerheten for barn er god da planområdet ligger i god avstand fra trafikkerte gater.

Risiko- og sårbarhet

Det er ingen høyspentlinje over eller i nærheten av planområdet. Andre risikofaktorer er heller ikke påvist. Forekomst av radon er kartlagt, og tiltak iverksatt.

Sosial infrastruktur

Planområdet har gunstig beliggenhet i forhold til kollektivtrafikk. Bussrute følger Finnmarksgata og nærmeste T-banestasjon ligger i Tøyen-senteret syd for planområdet.

Estetikk og byggeskikk

Eksisterende forhold skal i størst mulig grad bevares. Hovedbygningen, Bellevue, er bevaringsverdig og skal ikke endres eksteriørmessig. Vedr. sidebygningen, av nyere dato, forutsettes at evt. senere vedlikehold, rehabilitering, eller endringer, tilpasses eksisterende materialbruk og formspråk. Eksisterende uterom endres ikke som konsekvens av planforslaget, bortsett fra at gravhaugen som er bevaringsverdig, tas ut av barnehagens lekeområde.

Barns interesser

Planforslaget formaliserer eksisterende bruk av område, og innebærer ingen endring av dagens situasjon, som beskrevet ovenfor, bortsett fra at gravhaugen tas ut av barnehagens område. Planforslaget har ingen konsekvenser for barns interesser.

Erstatningsareal for beslaglagt friareal ansees å være unødvendig, da barnehagens lekeområde er tilgjengelig for almenheten utenom barnehagens driftstid, d.v.s. om ettermiddagene og i helgene. Her vil det da være sandkasser og en del lekeutstyr (godkjent i h.h.t. forskr.) som egner seg godt for mindre barn.

Universell utforming

Planforslaget har ingen konsekvenser for universell utforming. Ved siste utbygging, av samisk barnehage, er prinsippet universell utforming ivaretatt.

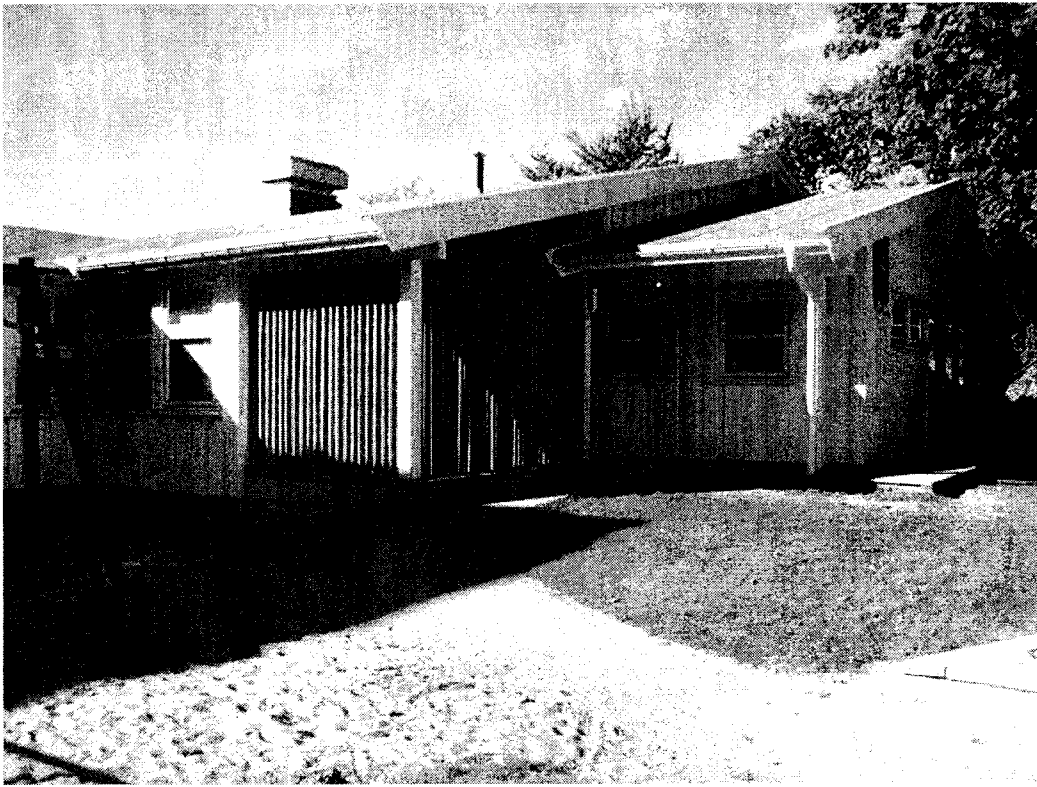
Interessemotsetninger

Til en viss grad eksisterer det interessemotsetninger mellom bevaring, v/byantikvaren, og bruk, utelekeplass. Den fredete gravhaugen tas i planforslaget ut av lekeområdet og reguleres til spesialområde bevaring. Bellevue hovedbygning med omkringliggende grøntstruktur reguleres til spesialområde bevaring, barnehage.

Vedr. øvrige interessemotsetninger mellom friluftsimteresser og barnehagens bruk av friareal, imøtekommes dette i planforslaget ved at plaarealet er redusert til kun å omfatte eksisterende forhold.

9. ILLUSTRASJONER

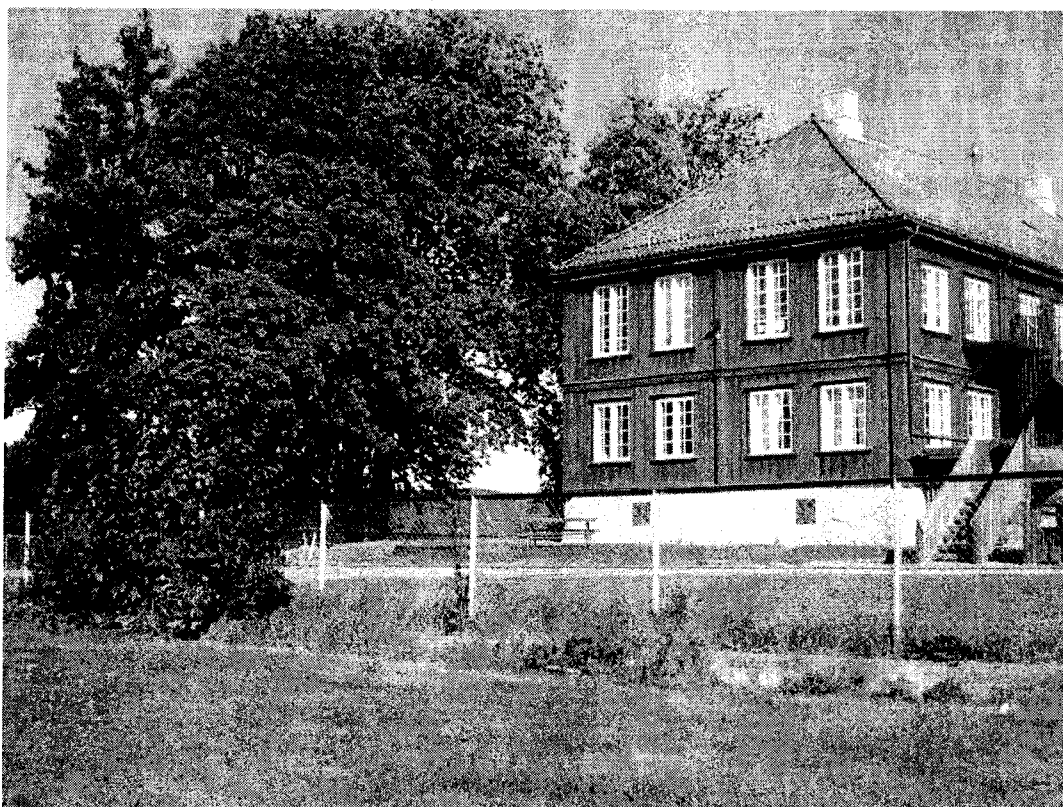
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget. D.v.s. eksisterende forhold bygningsmessig.



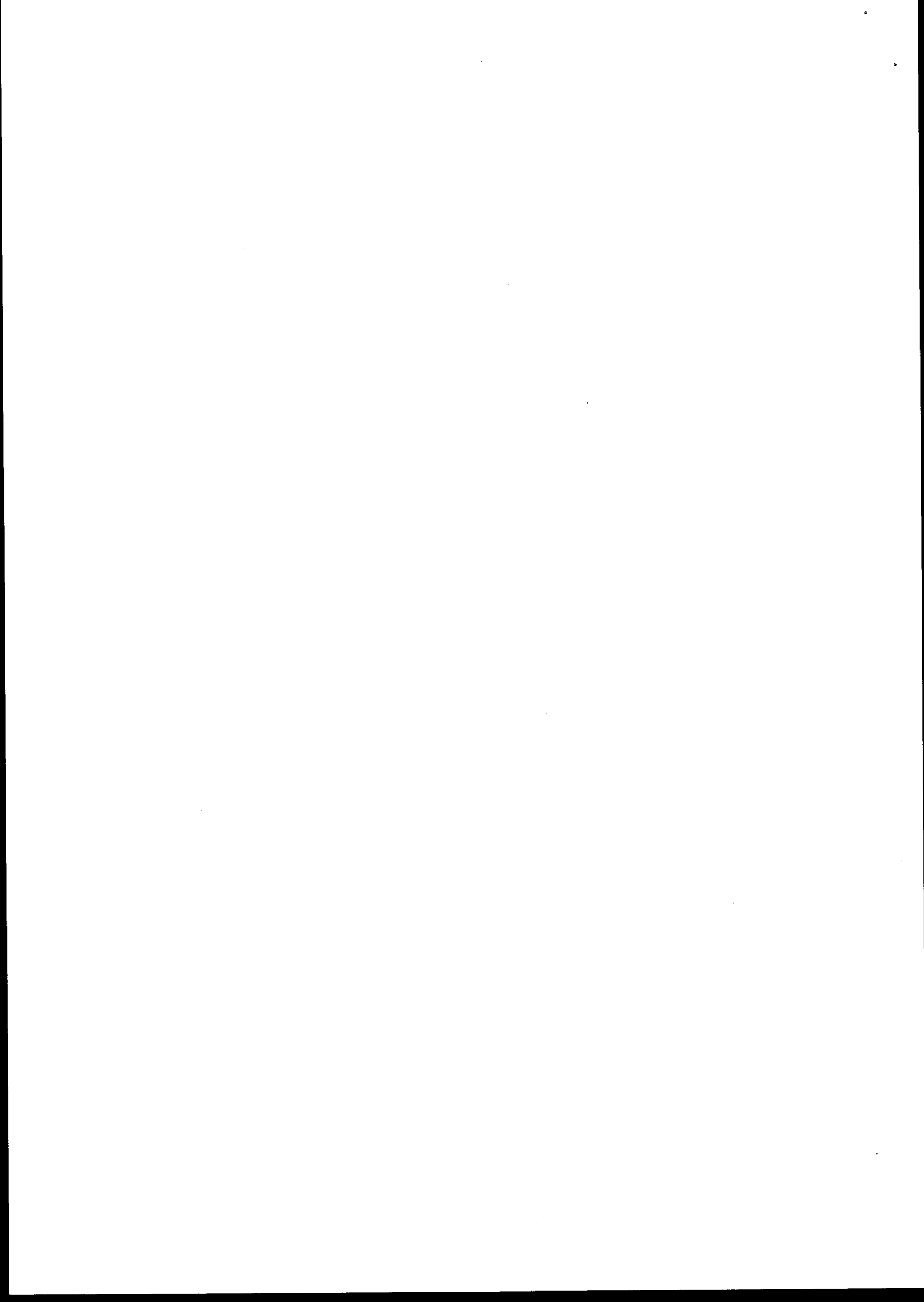
Tilbygg samisk barnehage - mot nord



Gravhaugen - Bellevue hovedbyggn. til høyre



Oslo 23.09.2009





Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

1

Thams og Gaare arkitektkontor AS
v/ Erik Øtlesen
Bygdøy alle 5
0257 OSLO

Deres ref.: 442/dok442210108.doc
Var ref (saksnr): 200800140-1
Saksbeh.: Eijgil Jakobsen, 23 42 26 36
Dato: 06.02.2008
Aktivkode: 512

FINNMARKSGATA 27, BELLEVUE GÅRD BARNHAGER, PLANFORSLAG MED FORENKLETT SAKSBEHANDLING, VARSLING

Saken var oppe til behandling på møte i Byutviklingskomiteen (Bydelsutvalg Grünerløkka) 4. februar 2008 (sak 07/08).

Komiteen hadde følgende behandling av saken:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydelen har et stort behov for nye barnehageplasser og Byutviklingskomiteen anbefaler planforslaget.

Vedtak:
Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Med hilsen

Eigil Jakobsen

Eigil Jakobsen
sekretær
Byutviklingskomiteen

Kopi til: Omsorgsbygg Oslo KF, Sommergata 1



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

Postadresse:
Postboks 2128 Grønstedtka
0905 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Teleks: 23 42 26 01



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

2

Thams og Gaare arkitektkontor AS
v/ Erik Øtlesen
Bygdøy alle 5
0257 OSLO

Deres ref.: 442/dok442210108.doc
Var ref: 200601769-5
Saksansv.: Tone Høyester, t. 23 48 31 29
Dato: 15. februar 2008
Aktivkode: 269.1

Saksbehandler lufkvalitet: Polina Væland 23 48 31 16
Saksbehandler forurenset grunn: Gunlang Engen 23 48 31 22
Saksbehandler støy og innedlme: Erling Rønneid 23 48 31 07

FINNMARKSGATA 27, BELLEVUE, (GNR 229 BNR 2) REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLETT SAKSBEHANDLING FORHÅNDSUTTALELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 22. januar 2007.

I følge lov om helseetaten i kommunens § 1-4, skal helseetaten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarett i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helseetatenes arbeid. Slik medvirking skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved delaktige plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helseaglig rådgiver.

Støyforhold
Trafikkstøy

Det er utarbeidet støykart i forbindelse med strategisk støykartlegging for Oslo i henhold til forurensningsforskriften kap. 5, som viser samlet trafikkstøy fra vei og bane i høyde 4 meter over mark. På kartet over samlet trafikkstøynivå ligger planområdet utenfor "gul soner" i henhold til planeringslinje T-1442.

Lufkvalitet

Planen berører ikke forhold som påvirker lufkvalitet i særlig grad.

Forurenset grunn
Helse- og velferdsetaten tar uttalelsene under "Forlagsstillers planbeskrivelse", punkt 8 side 9, vedrørende forurenset grunn, til etterretning.

Med hilsen

Tone Høyester

Tone Høyester
for: Kjell Sandaa
seksjonleder

Kopi: Bydel Grünerløkka



Helse- og velferdsetaten

Besøksadresse
Stenergata 1D

Postadresse
Postboks 30 Sunnrum
0101 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 48 30 99
Org.nr. 966 597 093



Oslo kommune
Traffikketaten

3

Thomas og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dates ref: 200611312-5
Var ref (saksnr): 200611312-5
Saksbeht: Bente Fleevig
Date: 08.02.2008
Arkivkode: 512.1

FINNMARKSGATA 27 - BELLEVUE - VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLETT SAKSBEHANDLING

Vi viser til varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling for Finnmarksgata 27. Trafikketaten har ingen bemerkninger til forslaget til reguleringsbestemmelse § 7 parkering.

Med hilsen

Harald Elvehøi
Harald Elvehøi
seksjonleder - plan

Bente Fleevig
Bente Fleevig
avdelingsingeniør - plan



Traffikketaten
Holtlandsgata 5
Postadresse: Postboks 9336 Grenland
0135 Oslo
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 48 20 30
Telefaks: 23 48 20 01
E-post: postmottak@traffikketaten.oslo.kommune.no
www.traffikketaten.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelseetaten

4

Thomas og Gaare arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dates ref: 200602818-30
Var ref (saksnr.): 08/13-27
Opprett.: 1537/08
(oppgitt ved alle bevir.)
Saksbeht.: Astri Bjerknes, 982 68 928
Date: 1 & FEB 2008
Arkivkode: 512

VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLETT SAKSBEHANDLING, FINNMARKSGATA 27 - BELLEVUE

Vi viser til varsel datert 22.01.2008. Oslo kommune v/bykassa er grunneier for alle eiendommene som berøres av planforslaget, dvs. grnr/hr 229/2, 229/31, 229/86 og 229/211, hvor 229/2 utgjør dagens barnehageomt.

EBY spør om barnehageomtens avgrensning er blitt urådverdig stor. Parkeringsarealer utgjør en ulforholdsmessig stor del av tomten. Det bør etter vårt syn vurderes om parkering kan løses i fellesskap med Tøyenbadet, på asfaltert areal mellom badet og barnehagen, slik at barnehageomtens kan reduseres mot nord.

Ellers mener EBY at det bør ryddes opp bedre i veireguleringene. Reguleres det felles avkjørsel frem til barnehagen og Tøyenbadet, slik som vist i planen, bør dagens regulerte offentlig trafikkområde oppheves i sin helhet. Nødvendig parkering til Tøyenbadet bør også avsettes i planen, enten separat eller felles med barnehagen som fellesareal (parkering).

Barnehagen som skal bevares, bør vel reguleres til formål "spesialområde bevaring (barnehage)" og ikke kun nevnes i reguleringsbestemmelsene med status verneverdig?

Når reguleringsplan for barnehagen er vedlagt, og eiendomsgrenser er justert, vil eiendommen bli overført til Omsorgsbygg i henhold til gjeldende retningsslinjer.

Med hilsen
Eierseksjonen
Thomas Martinussen
Thomas Martinussen
Seksjonleder

Astri Bjerknes
Astri Bjerknes
overingeniør

Eiendoms- og byfornyelseetaten
Bardeløkkeveien 5
Postadresse: Postboks 9336 Grenland
0506 OSLO
Faksetelefon: 02 180
Eiendoms- og byfornyelseetaten
Oslo kommune, Fornyelseetaten
Postboks 9336 Grenland
0606 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 48 33 99
E-post: postmottak@ebf.oslo.kommune.no
www.ebf.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Samferdssetaten

5

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Alle 5
0257 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.):
brev datert 22.01.2008 200800374.3

Saksbeht.: Astrid Adnanes, 23 49 30 92

Dato: 19.02.2008
Arkivkode: 512.1

**PINNMARKSGATA 5 - BELLEVUE. VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED
FORENKLETT SAKSBEHANDLING**

Det vises til varsel om ovennevnte. Samferdssetaten har følgende kommentarer som det videre planarbeidet må ta hensyn til:

- Ut fra at planforslaget angis å gjelde "en reguleringsmessig avklaring av allerede eksisterende forhold" finner vi planforslaget mangelfullt, jantfør nåværende regulerte offentlige vei fra Helgesens gate til Tøyen bad som blir liggende igjen som bruddstykker mellom foreslåtte regulerte felles avkjørsel og gangvei. Omnlale veiregulering må innlemmes i planområdet i sin helhet for påkrevd reguleringsmessig opprydding.
- Breidde for felles avkjørsel ved tilknytningspunktet til offentlig vei (Helgesens gate) må maks være 5,0 meter. Aktuell veibredde bør for øvrig framgå av plankartet.
- Vi gjør oppmerksom på at planforslagets angivelse av foreslåtte reguleringsformål er noe mangelfull. Bl.a. forstår vi ved "Offentlig gangvei" at det menes *Offentlig trafikkområde - gangvei*, men en tolkning kunne også være *Fritområde - gangvei*. Angivelse av formål må være i hht. PBLs §25.
- I kryssingspunkt mellom felles avkjørsel og offentlig gangvei skal gangveien vises sammenhengende. Plankartet må rettes opp også på dette punkt.

Med vennlig hilsen

Astrid Adnanes
seksjonsjef

Astrid Adnanes
overingeniør



Samferdssetaten
Postboks 6703
0697 OSLO

Tel/fax: 02 180
Telefax: 23 49 30 99

Bakgrun: 6004.06.55045
Org.nr: 010 970 002 078
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>



Oslo kommune
Byantikvaren

6.1

Thams og Gaare arkitektkontor AS
Erik Ohesen
Bygdøy alle 5
0257 OSLO

Deres ref.: Vår ref.(saksnr.):
06/1172

Saksbeht.: Kristine Reikem, 23460267

Dato: 20.02.2008
Arkivkode: 512.229/2

GNR 229, BNR 2 PINNMARKSGATA 27

Vi viser til varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling av 22.01.08 med vedlagt reguleringsplanforslag. Eiendommen har vært i bruk som barnehage siden 1954, men er ikke regulert til dette formålet. Hensikten med reguleringsplanen er å skille barnehageområdet fra fritområdet som planområdet er en del av i dag.

Nyere tids kulturminner
Våningshuset på Bellevue gård er en av tre gjenstående profesjonslokker. Bygningen er vurdert til å være i fredningsklasse, og sto på listen over statens fredningsverdige bygninger da eiendommen var i stalling besittelse. Det er ikke skjedt strukturelle forandringer i bygningmassen som tilsier at denne statusen ikke skal opprettholdes selv om bygget nå er eid og forvaltet av Oslo kommune. Byantikvaren har i innspill til planinitiativ den 20.09.06 derfor anbefalt at våningshuset med omliggende grøntstruktur reguleres til spesialområde bevaring. I del av omliggende grøntstruktur er det funnet rester etter det historiske hageanlegget tilhørende Bellevue gård. Sporene etter dette anlegget er ønsket bevart, noe som er signalisert i møte den 07.09.07, og nedfelt i deres e-post av 12.09.07. Den delen av planområdet som har viktige kulturhistoriske spor fra den tiden Bellevue var et løkkeanlegg er ikke regulert til spesialområde bevaring i motatt forslag. Spesialområdet må vises på reguleringskart og det må også lages bestemmelser som ivaretar vernet til det gamle løkkeanlegget.

Automatisk fredete kulturminner
Byantikvaren har i tidsrommet 22.-29.07 og 03.-08.11.2005 utført en arkeologisk registrering av planområdet. Resultatet av registreringene er varslet i blant annet vårt uttalelse til planinitiativ den 20.09.2006. I vårt innspill ble det også varslet at det er avdekket et ulovlig inngrep i gravhaugen som ligger på barnehagekomta.

Både de nyregistrerte automatsk fredete kulturminnene og gravhaugen har vært diskutert på møte med tilkashaver, seinest den 07.09.07. I deres e-post av 12.09.07 blir møtet oppsumert punktvis. Gra vhaugen er anbefalt regulert til spesialområde bevaring. I møte den 07.09.07 ble det avtalt at haugen skulle tas ut av barnehagens lekeområde. Det framgår ikke klart av planforslaget om haugen er tatt ut av barnehagens utareal. Arealet vist på kartet som



Byantikvaren
Postboks 2094 - Glemtebrev
0700 Oslo

Besøksadresse:
Middelalderens 3
0778 Oslo

Sentraltbord: 02 180
Publikasjonsveier: 23 46 02 95
Telefax: 23 46 02 31
E-post: postmottak@byantikvaren.no
byantikvaren.no

6.2

spesialområde bevaring er ikke stort nok i østlig retning. Det er avtalt at spesialområdet skal strekke seg helt til det nordstre hustjørnet til BelleVue gard's vahningshus. Derfra strekkes en linje nord til det sørvestre hjørnet til samisk barnehage. I tillegg er ikke de foreslåtte reguleringsbestemmelsene for spesialområde bevaring tilfredsstillende for at vernet til det automatisk fredete kulturminner skal få et tilstrekkelig vern.

Byantikvaren foreslår at følgende tekst for spesialområde bevaring, automatisk fredet kulturminner innarbeides i planforslaget:

Innenfor arealene regulert til spesialområde bevaring / automatisk fredet kulturminner skal det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, stykle eller på annen måte uilbørlig skjemmer de automatisk fredete kulturminnerne.

Byantikvaren har i møte den 07.09.07 fått inntrykk av at dagens situasjon i området nord for barnehagen skal opprettholdes. I området der det er registrert automatisk fredete kulturminner skal dagens grossnatte inngå i barnehagens utareal uten videre tilrettelegging. Siden det ikke planlegges inngrep eller tildekking vurderer Byantikvaren at formidlene får tilstrekkelig vern ved å regulere også disse til spesialområde bevaring, automatisk fredet kulturminner. Det må utarbeides bestemmelser som ivaretar vernet til disse kulturminnerne. Deresom vår forståelse av situasjonen ikke er riktig må det søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser for de nyregistrerte automatisk fredete kulturminnerne. Hensynet til automatisk fredete kulturminner skal være avklart når planforslaget sendes til politisk behandling.

Konklusjon
Gjennomgangen av kulturminnerinteressene i planområdet, innspill til saken og den ovennevnte sakens mangler viser at planarbeidet ikke har løst de utfordringene som ble skissert tidlig i planprosessen. Byantikvaren anbefaler at våre innspill blir innarbeidet i planen. Slik planforslaget framstår i dag er i klar konflikt med kulturminnelovens bestemmelser. Deresom planforslaget opprettholdes vil Byantikvaren vurdere å utarbeide alternatív plan. Slik planen foreligger vil den også måtte sendes til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Med hilsen

Hognd Langset
Hognd Langset
avdelingsleder

Kristine Reiersen
Kristine Reiersen
arkæolog/antikvar

7

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernavdelingen



Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Alle 5
0257 Oslo

Deres ref.: 22.01.2008 Vår ref.: 2008/2813 M-FD
Saksbehandler: Ellen Margrethe Svinnedal, miljø
Kari E. Marthved, beredskap
B Kirkeide, sos- og fam. avd. Dato: 14.02.2008

OSLO KOMMUNE, FINNMARKSGATA 27, BELLEVUE - UTTALELSE TIL
REG.PLAN MED FORENKLET SAKSBEHANDLING

Vi viser til brev fra Thams og Gaare arkitektkontor as, datert 23.1.2008 vedr. reguleringsplan med forenklet saksbehandling for ovennevnte adresse.

Sosial- og familieavdelingens kommentar
Det fremkommer av saken at forslagsstiller ønsker å slippe krav om å finne fullverdig erstatningsareal ved omregulering av friområder. Fylkesmannen viser til *Rikspolitiske retningslinjer for å styre barn og unges interesser i planleggingen*, kapittel 5 punkt d, og presiserer at det ved omregulering av friområder er nødvendig å beskrive hvordan det skal sikres fullverdig erstatning for barn og unge. En slik beskrivelse må vise hvordan areal skal opparbeides og hvilke bruksmuligheter det vil kunne ha for ulike aldersgrupper av barn og unge. Fylkesmannen vi i denne sammenheng benytte at barnehagens utareal blir offentlig tilgjengelige for barn og unge utenom barnehagens åpningstid. Allmenhetens rett til å bruke området som lekareal etter strengtid bør hjemles i reguleringsbestemmelsene.

Beredskapsstaben minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen. Miljøvernavdelingen har ingen merknader til saken.

Med hilsen

Marit Lillesveen
etter fullmakt

Ellen Margrethe Svinnedal
rådgiver

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Kopi til:
Plan- og bygningssetaten Boks 364, Sentrum 0102 Oslo

Postadresse: Postboks 8111 Døp
0032 OSLO
Besøksadresse: Torshovstredet 12
Inngang Spenseri
Telefon: 22 00 33 60
Telefax: 22 00 36 58
Internett: www.fylkesmannen.no/Oslo/Saksbehandling
Saksbehandler: Ellen Margrethe Svinnedal
Direkte telefon: 22 00 36 64
E-post: postomradet@fylkesmannen.no
Org.nummer: NO 974 761 319



Oslo kommune
Friluftsetaten
Miljø og planavdelingen

8

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Alle 5
0257 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): Sakspkt: Arkivkode: Dato: 07.02.2008
Erik Ottesen 08/00166-2 Ole Rande, 512
Oppgitt ved alle henvendelser

**FINNMARKSGATA 27 - BELLEVUE - VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG
MED FORENKLETT SAKSBEHANDLING**

Vi viser til brev av 22.01.2008 med forslag til reguleringsendring med forenklet saksbehandling.
Friluftsetaten er kjent med at Bellvue og Samisk barnehage har vært drevet i lokaler i tilknytning til friområdet på Tøyen i en årrekke. Vi har i forbindelse med utvidelse av Samisk barnehage akseptert en indre justering av utområde i friområdet.
Det vises nå et forslag til reguleringsendring som går betydelig ut over de arealene barnehagene tidligere har benyttet. Friluftsetaten kan ikke anbefale en slik reguleringsendring uten at det skaffes tilsvarende fullverdige erstatningsarealer i rimelig nærhet.

Med hilsen

Sigve Nyhuus
Sigve Nyhuus
avdelingsjef

Runar Ovesen
Runar Ovesen
faglig leder



OSLO OG OMLAND FRILUFTSRÅD
Storingsprosjekt til behandling av spørsmål om karene forlengning og utvidelse av friområdet ved karene i Akershus landskapsarkitektonisk område og Oslo.
Kontor: Nedre Voligale 9, 0159 Oslo • TEL 22 41 68 80, FAX 22 41 68 81
E-mail: oslofo@oslofo.no

9.1

Vår ref.: 2.75.73.00
Thams og Gaare arkitektkontor AS
v/ Erik Ottesen
Bygdøy alle 5
0257 Oslo
Oslo, 05.02.2008

Kopi: Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Oslo kommune
Den Norske Turistforening, Oslo og Omegn
OOFs utvelttvalg
Kontaktvalget for Velforeninger i Oslo
Naturvernforbundet i Oslo og Akershus
Nettverk for Grønne Lunger

VEDR VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG FINNMARKSGATA 27, BELLEVUE

Denne uttalelsen er utarbeidet av Oslo og Omland Friluftsråd (OOF) og støttes dessuten av Nettverk for Grønne Lunger.

OOF viser til saksinformasjon tilsendt Kontaktvalget for Velforeninger i Oslo. OOF krever at det aktuelle reguleringsforlaget behandles gjennom en ordinær saksbehandlingsprosess. Det vil senere bli gitt en uttalelse til selv saken fra vår side.

Det er i saken lagt opp til en forenklet saksbehandlingsprosess. Dette er en prosess som kan benyttes i enkle og ukompliserte saker som ikke berører allmennhetens interesser. I veilederen til vedtekten om forenklet saksbehandling framgår kriteriene for at denne prosessen kan benyttes. Saken bør bli.:

1. Være i samsvar med overordnede politiske vedtak og signaler
2. Være ønskelig i forhold til vedtatte strategier for areal- og bebygning
3. Ha liten eller ingen konfliktnivå

Ang punkt 1. og 2.

Reguleringsforlaget omhandler bl.a. en omregulering av et eksisterende friområde til barnehageformål. Dette er problematisk ettersom forslaget er i konflikt med både den overordnede Kommuneplanen 2008 "Oslo mot 2025" som fastslår at ny bebyggelse ikke skal plasseres i grøntområdene, og Rikspolitiske renningslinjer for barn og planlegging som krever erstatningsareal dersom eksisterende tekeareal omdisponeres. Det er dessuten i konflikt med Kommuneplanen for Indre Oslo (nr.13), som angir området til friområde. OOF kan ut i fra dette ikke se at reguleringsforlaget kan behandles i en forenklet prosess.

Ang punkt 3.

Det er god grunn til å anta at forslaget er konfliktfylt ettersom det foreslår en problematisk reguleringsendring. OOF har allerede vært i kontakt med



Friluftsetaten
Miljø og planavdelingen
Postboks 1443 Vikta
0115 Oslo
Besøksadresse:
Sminnerogata 1, inngang Inkognitugata
Friluftsetaten@friluftsetaten.no
Telefon: 021 88
Telefax: 23 42 70 01
Bemerkning: 6097 05 0454
Org.nr: 9711 185 600

9.2

Kontaktvalget for Velforeninger i Oslo og Nettverk for Grønne Lunger, som er kritiske til forslaget. OOF har selv også flere innvendinger til forslaget. Dette indikerer en konfliktgrad som forsterker inntrykket av at reguleringsforslaget må behandles på ordinær måte. I følge vedtektene er omregulering til eksisterende bruk kun unntaksvis et kriterium for forenklet saksbehandling. I dette tilfellet er det dessuten kun deler av området som i dag benyttes til barnehage, derfor kan heller ikke dette hensynet støtte prosessen det er lagt opp det.

OOF vil på grunnlag av momentene utredet ovenfor kreve at saken legges fram gjennom ordinær saksbehandlingsprosess.

Med vennlig hilsen

Asbjørn Olsen
Generalsekretær

Inga Berge de Gálvez
Inga Berge de Gálvez
Førstekonsulent



OSLO OG OMLAND FRILUFTSRÅD
Samarbeidspartnere til behandling av søppel og kompost for miljø og naturvern.
Innevordt skole og bruk av friluftsskole i Alnabrukk, Fossum, Fossum og Oslo.
Kontor: Nedre Vølgre 9, 0159 Oslo • Tlf: 22 41 89 80, Fax: 22 41 88 81
E-mail: oof@friluft.no

10

Vår ref.: 2.75.73.02/IBG

Dans ref.: SAK 200609439

Oslo, 20.02.2008

Thams og Gaare arkitektkontor AS
v/ Erik Ottesen
Bygdøy allé 5
0257 Oslo

VEDR VARSSEL OM REGULERINGSFORSLAG FINNMARKSGATA 27, BELLEVUE

Det vises til tidligere brev og kontakt.

OOF ønsker å støtte uttalelsen fra KUVV, datert 18.02.2008. Med hensyn til barnehagens tilgjengelighet for allmenheten etter stengtid vil OOF presisere viktigheten av dette. Det bør f.eks. settes opp skilt som ønsker barn velkommen i det tidsrommet barnehagen ikke benyttes. Grunnen til dette er at inngjerdede barnehager automatisk får et privat preg dersom det ikke tas grep for det motsatte. Dette er uheldig fordi det fører til dårlig utnyttelse av lekearealer i et område hvor mange barn fødes også i helger og delvis kveldstid.

OOF forventer at Plan- og Bygningsetaten i det videre legger opp til et ordinært saksbehandlingstløp.

Med vennlig hilsen

Asbjørn Olsen
Generalsekretær

Inga Berge de Gálvez
Inga Berge de Gálvez
Førstekonsulent

KUV

KONTAKTUTVALGET FOR VELFORENINGER I OSLO

KUV, Aarlands vei 14, 0276 Oslo - e-post: post@kuv.no, telefon: 480 90 880 - www.kuv.no

(11)

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allé 5
0257 Oslo

Oslo 2008-02-18

Finnmarksgata 27, Barnehager på Bellevue

Vi viser til Deres varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling datert 2008-01-25

1 Prosjektet omfatter flere forhold:

- Stadfesting av nåværende bruk av deler av friareal til barnehage
- Ytterligere bruk av friareal til barnehageformål ved å øke utområdet fra 3000 til 4000 m².
- Skjerming av gravhaugen på området

2 Bakgrunnen for at KUV kommer med en høringsuttalelse:

- Det foregår og har foregått en stadig forringelse av grøntområdene i Oslo, særlig til barnehageformål. Aksjon "Netverk for Vern av Grønne Lunger" har fokusert nettopp på dette problemet. Vi viser også til ulike aksjoner for enkeltområder rundt om i byen. Det har vist seg høyst nødvendig å følge opp utbyggerne og kommunale instanser som planlegger nedbygging av grøntområdene.
- Ett av prinsippene som alt er vedtatt i Oslo innebærer at dersom et friområde likevel tas til andre formål skal dette kompenseres ved å opparbeide et tilsvarende nytt friareal et annet sted i nærheten.
- Barnehagene på Bellevue ligger praktfullt til, midt i et flott og meget benyttet friområde. Området er stort, men likevel sårbart for inngrep.

3 KUVs vurdering av planene for Bellevue.

- Vi finner det nødvendig og riktig at dagens bruk av området til barnehageformål opprettholdes og at reguleringen endres fra friområde til barnehage i den utstrekning som dagens anlegg (120) tilsier.
- Vi mener at det ikke bør foretas en utvidelse av barnehagen som øker bruken av friområdet ytterligere.
- Som et absolutt krav vil vi hevde at man må legge til et nytt friområde som kompensasjon for det som omreguleres. De foreliggende planene har neglisjert dette behovet.
- Det er oppsiktsvekkende at gravhaugen og fortidsminnene på området ikke blir tatt bedre vare på i dag. Det er fint at dette søkes rettet opp i de foreliggende planer. Vi finner det riktig og høyst nødvendig at lekeområdene trekkes bort fra fortidsminnene og at disse repareres og sikres.

4 Saksbehandlingen har i dette tilfelle vært mangelfull.

- Dette er et prosjekt med interessenotsninger på flere kanter, noe som tilsier at Plan- og bygningsetaten ikke kan benytte forenklet saksbehandling.
- Fritiltssetaten har ikke uttalt seg!

På denne bakgrunn motsetter vi oss den foreliggende plan og ber om at den fremlegges på nytt i revidert form og på vanlig måte.

Med hilsen
Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo

Eivind Bødtker
Styreleder

Kopi: : Plan- og bygningsetaten

Fritiltssetaten, Byantikvaren

Oslo og Omland Fritiltsråd

Tøyen og Nedre Kampen vel

Hasle og Frydenberg vel, Rodeløkka vel

Lille Tøyen Hageby vel

Nettverk for vern av grønne lunger

Thams og Gaare arkitektkontor AS
v/Erik Ottesen
Bygdø Allé 5
0257 Oslo

Kopi: KUV

Oslo 18.02.2008

Finnmarksgata 27 – Bellevue Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling

Vi viser til mottatte saksappler via Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo, angående ovenstående reguleringsforslag. Sammen med disse papirene mottok vi også kommentarene fra Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV).

Tøyen Nedre Kampen Vel støtter i sin helhet kommentarene fra KUV:

- 1) Nedbygging av fritiltsområder må ikke forekomme. Om så ikke er mulig må det kompenseres med et erstatningsareal av minst tilsvarende størrelse i umiddelbar nærhet og av minst samme kvalitet som det som bortfaller (jfr vedtak i Oslo). Vi finner det derfor uakseppelbart med en utvidelse av barnehagen på bekostning av friarealene.
- 2) Det er prisverdig at det nå tas grep for å sikre gravhaugen og fortidsminnene og vi mener Fortidsminneforeningen må tas med i utarbeidelse av planen.
- 3) Under vil kan vi godta at den delen av friareal som idag brukes til barnehageformål stadfestes som slik areal. Tøyen Nedre Kampen Vel er av den oppfatning at området har et behov for ytterligere friområder og i så måte burde en flytting og nyetablering av barnehagen for å frigjøre grøntområder til nærområdet ha blitt vurdert.
- 4) Vi ser ingen grunn til at deler av arealet skal avsettes til parkeringsområde (det barnehagen ligger i et område med meget god offentlig kommunikasjon. Det er et politisk mål å redusere trafikk til og fra sentrale sentrumsområder og 15 plasser (100% ansatte dekkning?) inviterer til utstrakt bruk av bil.

Vi minner om at forenklet saksbehandling er et forsøk som bare skal brukes i enkle, ukontroversielle saker. Et reguleringsforslag som minsker et friområde for bruk til andre formål anser vi som kontroversielt. Det foregår en stadig forringelse og nedbygging av fri-/grøntområder i indre by og dette mener vi klart er en inngripen i beboernes nærområde på som må følge vanlig saksbehandling slik at berørte parter får en mulighet til å uttale seg.

Med Vennlig Hilsen
For
Tøyen Nedre Kampen Vel

Vidar Berg (Leder)

Astrid Grime (Kasserer)

(12)

TØYEN
NEDRE KAMPEN
VEL - for et bedre bosted i

Postboks 2868 Tøyen

0608 OSLO

E-post: ink.vel@gmail.com

Hjemmeside: <http://ink-vel.kingspool.com/>

Besøksadresse: Ingen foreløpig

Medlemskap: Privatpersoner, kr. 100,-

Børstslag og samner, 1-20 loll = kr. 500,-, 21-99 loll = kr. 1000,-, 100+ loll = kr. 2000,-.

Kontonr. 9235 21 53984

Org. nr. 876 092 492



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

13.1

Thams og Gaare arkitektkontor AS
v/ Erik Ottesen
Bygdøy alle
0257 OSLO

Dato: 12.02.2008
Vår ref. (saksnr.): 2006/00835-5 TK
Saksbeh.: Torje Kristiansen
98225825
Arkivkode: 542.5

UTTALELSE TIL VARSSEL OM REGULERINGSFORSLAG, FINNMARKSGATA 27.

Det vises til mottatte underretning om igangsatt reguleringsarbeid datert 22.01.2008. Saken gjelder bevaringsverdige Bellevue gård og sidebygninger som reguleres til barnehageformål.

Kommentarer til reguleringsforslaget:

Regulering må ta hensyn til forhold som kan påvirke Oslo brann- og redningsetats (OBRE) muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann e.l. I den forbindelse henvises det til krav i § 7-28, Teknisk Forskrift 1997 (TEK) til Plan og bygningstloven. I tillegg vedlegges etats interne retningslinjer i forhold til tilkomst og tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper. Spesielt viktig er forhold knyttet til akkomst og tilgang på sløkkervann.

Ved en omregulering må ikke adkomsten for OBREs utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer hindres/forverres.

OBRE minner om endringen i 4. utgave av veiledningen til TEK som innebærer at brannvesenet skal ha kjørbar akkomst til bygningene. Det må også i tilknytning til bygningene være oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr.

OBRE vil gjøre oppmerksom på at barnehage vil kunne bli registrert som særskilt brannobjekt.

For øvrig har OBRE ingen kommentarer.

Med hilsen
Oslo brann- og redningsetat
brannforebyggende avd.

Daniel Johansen
Daniel Johansen
branninspektør

Torje Kristiansen
Torje Kristiansen
brannmester



Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

Postadresse: Arne Garborgs plass 1 0179 OSLO
Telefon: 02 180
Telefax: 23 46 98 01

Org. nr: 97620102 - MVA
Bankgiro: 6011 05 47660
E-post: postmottak@br.oslo.kommune.no
Internett: www.br.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

13.2

Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap i Oslo kommune

If tekniske forskrifter til plan- og bygningstloven 1997, med REN veiledning § 7-28. Retningslinjene erstatter ikke ovenstående forskrift med veiledning, men kompletterer disse med en tilpassning til forholdene i Oslo kommune. Ved spørsmål oppfordres det til å ta kontakt med Oslo brann- og redningsetat, seksjon fartig gods og byggesak.

Alarmering

I noen bygninger vil det være aktuelt å direktekoble det automatiske brannalarmanlegget opp mot brann- og redningsetats alarmsentral. Jf. REN veiledning til teknisk forskrift § 7-24. Det må i disse tilfeller sørges for at innsatsmannskapene har adkomst til bygningen. Dersom bygningen ikke er døgnbemannet, må det installeres en nøkkelboks i tilknytning til hovedangrepsveien.

Brannalarmsentral må plasseres i hovedangrepsveien, eventuelt med undersentraler i tilknytning til andre angrepsveier.

Innsattid

Innsattid er tiden fra innsattstryken er alarmert til den er i arbeid på skadestedet. I de fleste områder i Oslo skal innsattid ikke overstige 10 minutter, men noen steder kan innsattid være opptil 20 minutter, jf. forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8. Innsattiden utenfor leilstedet, som for eksempel marka, kan i enkelte tilfeller nærme seg 30 minutter.

Tilgjengelighet frem til bygningen

Ved større bygninger bør det være adkomstvei rundt hele bygningen.

Oppstillingsplasser bør anlegges slik at slangentlegg fra brannbil ikke er mer en 50 meter til noen del av bygningens fasader. Der det kan være behov for bruk av stigebil for redning (for eksempel bygninger i risikoklasse 6) bør den horisontale avstanden fra oppstillingsplass til vindu ikke overstige 10 meter.

Kjørebredde, minst	3,5 meter
Biloppstillingsplass for maskinstige (bredde)	5,5 meter
Stiging, maks	1,8 (12,5 %)
Fri kjørehøyde, minst	4 meter
Svingradius (ytterkant vei)	13 meter
Akseltrykk	10 tonn
Boggertrykk	16 tonn
Punktbelastning størstebær	19 tonn (belastningsflate 60cm x 60cm)



Brann- og redningsetaten

Postadresse: Arne Garborgs plass 1 0179 OSLO
Telefon: 02 180
Telefax: 23 46 98 01

Org. nr: 97620102 - MVA
Bankgiro: 6011 05 47660
E-post: postmottak@br.oslo.kommune.no
Internett: www.br.oslo.kommune.no

Vannforsyning utendørs

Brannkum/hydrant bør plassert 2,5-5,0 meter fra oppstillingsplass. Dersom avstanden fra fasaden til vannuttaket er mindre enn 2,5 meter bør vannuttaket beskyttes mot strålevarme. Det må beregnes et vannforbruk på 2.500 l/min per mannskapshil. Objektets størrelse og brannbelastning må ligge til grunn for beregning av antall mannskapshiler.

All vannforsyning må kunne benyttes uavhengig av årstid.

Vannforsyning innendørs

Dør det er mulig bør brannslanger plasseres ved siden av dør fra branncelle til trapperom. Brannslange skal ikke monteres i trapperom.

I bygninger med flere enn 8 etasjer skal det installeres sigelledning for innendørs uttak av sløkkevann. Stigeledning kan plasseres i trapperom. Vannuttak bør plasseres i skap som låses med firkantnøkkel, for å beskytte mot hærverk.

Ved 65 mm uttak bruker etaten kopling av typen NOR lås 1, og det bør være en vannføring på 500 l/min med et trykk på 7 bar ved denne vannføring.

Ved 38 mm uttak bruker etaten TA- klotkopling, og det bør være en vannføring på 250 l/min med et trykk på 7 bar. Ved 38 mm uttak er det med hensyn til sikkerhet for mannskapene ønskelig med 2 stk uttak.

Alle deler av en etasje må kunne nås med maksimalt 50 meter slangeutlegg, jf. REN veiledning til teknisk forskrift.

Møtling

Alle branntekniske installasjoner samt risikoområder som for eksempel gass under trykk, skal merkes.

Oversiktsplan som plasseres ved hovedangrepsvei bør være mest mulig oversiktlig og tilpasset innsatsituasjonen. Planen bør inneholde all nødvendig informasjon, men ikke være for detaljert. Tegninger og lignende bør ikke være større enn format A3, gjerne i farge, laminerte og med mulighet for innstansmannskapene å bære med seg ut av bygget ved en brann.

05.09.03

Anna-Karin Sundberg
Forebyggende avdeling

Jan-Erik Andersen
Beredskapsavdelingen



Oslo kommune
Yann- og avløpsetaten

14

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdø Alle 5
0257 OSLO

Deres ref: Vår ref (saknr): Sakshenr: Dato: 10.03.2008
ErikkOlsen: 08/00355-3 (Når Oppnevnt medlem) 512.1
Jan Aksøy, 23 43 71 19

GNR 229 BNR 2 - FINNMARKSGATA 27 - BARNEHAGE - REGULERING - NY FRIST

Vedlagt Deres forslag til reguleringsplan påført eksisterende hovedledningsanlegg for vann og avløp. I tillegg vedleggs utsnitt av vårt ledningskart i området.

Der er viktig at det ikke etableres tiltak som berører eksisterende 500 hovedvannledning som ligger over deler av vestre del av eiendommen.

Som meddelelt i vårt "samrådsvar" av 12.09.06 (vår ref 06/3210-2) må utbygger påregne at det skal utarbeides egen plan som viser håndteringen av overvannet. Det er ønskelig at lakvann, overvann og vann fra tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, dvs fordroyes på eget område og fordryningsvolum bør derfor ses i sammenheng med utviklingen av utomhusplanen.

Med hilsen

Jan Aksøy
Jan Aksøy
Leder prosjekterings
Produksjonsavdelingen

Terje Rødberg
Terje Rødberg
Avdelingsingeniør

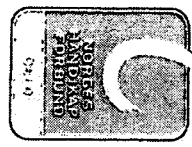
Vedlegg: 2



Vann- og avløpsetaten
Postadresse: Postboks 4704 Solberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 70 80
E-post: postmottak@yav.oslo.kommune.no
Internett: www.yav.oslo.kommune.no

Thams og Gaare arkitektkontor as
Bygdø alle 5
0170 Oslo

15



Oslo, den 13.03.2007

Deres ref.: Vår ref. BND0000/Finmarksgata 27

FINNMARKSGATA 27 - BELLEVUE VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLETT SAKSBEHANDLING.

Norges Handikapforbund Oslo viser til deres brev datert 22.01.2006, vedrørende Finnmarksgata 27 - Bellevue. Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling.

I foreliggende sak skal området reguleres til:

- byggeområde for offentlig bygning/ allmenntilgjengelige formål (barnehage),
- hovedbygning Bellevue gis status bevaringsverdig
- spesialområde bevaring. Gjelder gravhaug med tiliggende areal
- felles avkjørsel
- offentlig gangvei

Norges Handikapforbund Oslo vil i hovedsak konsentrere sin uttalelse om forhold som er av betydning for orienterings- og bevegelseshemmede.

Vi har følgende innspill å komme med:

Norges Handikapforbund Oslo er av den oppfatning at universell utforming - tilgjengelig for alle - skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak. Norges Handikapforbund Oslo er tilfreds med at universell utforming ivaretas i prosjektet.

Imidlertid bør universell utforming jrn tas som egen paragraf i reguleringsbestemmelsene med følgende ordlyd;

Universell utforming legges til grunn for gjennomføring av tiltaket med tilhørende uteområder.

Vi vil videre gå inn på universell utforming for å synliggjøre vår oppfatning av begrepet, og hvilke krav Norges Handikapforbund Oslo, tilskriver universell utforming.

Universell utforming

Norges Handikapforbund Oslo - Torke Bernhøttes vei 2, 0862 Oslo - TF 22 85 28 60 - FX 22 95 21 51
E-post: nfh.oslo@nfh.no - Organisasjonsev 843 756 813 - Bakkgrno 8380 08 05948



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bellevue Gård barnehage og Samisk barnehage

16

Thams og Gaare arkitektkontor AS

12.11.07

ANGÅENDE PLANFORSLAG MED FORENKLETT
SAKSBEHANDLING

Vi i Samisk barnehage og Bellevue Gård barnehage ønsker å komme med en tilleggskommentar til reguleringsforslaget ("Planforslag med forenklet saksbehandling").

Kommentar fra Samisk barnehage:

Vi stiller oss bak reguleringsforslaget, og ønsker å presisere hvorfor vi er svært interesserte av å kunne få et større ute-område ut mot parkeringsplassen:

- Samisk barnehage har fått prosjektmidler fra Sametinget (270.000 kr), for å utforme en "Samisk kulturlpark" i samarbeid med en samisk arkitekt og en kjent samisk kunstner. Det legges opp til å utnytte området med flere samiske kulturgenstander (stabbur, elvbeik, samiske reinsdyr-leke og en gammel). Det er svært ønskelig å ha et større uteområde, for å få en hensiktsmessig plassering av disse gjenstandene.

Området som per i dag er parkeringsplass var tiltenkt barnehagen i en tidligere runde, i 1999. Da gjennomførte Fritilisetaten et prosjekt hvor de utbedret utelekeplassen til Bellevue Gård barnehage, og meningen var at også Samisk barnehage skulle få større uteplass. Foreldregruppen i den samiske barnehagen var den gangen svært engasjerte og jobbet mye for å få til denne utvidelsen. Av økonomiske grunner ble prosjektet lagt på is den gangen.

Vi mener at en samisk kulturlpark vil bidra til synliggjøring av samisk kultur i Oslo-området. Det eksisterer få samiske møtearenaer og samisk barnehage er en slik viktig arena for bysamene. Uteområdet vil bidra til å styrke identitet og tilhørighet for den samiske befolkningen i Oslo (Oslo er jo også den største samekommunen i hele landet!) Uteområdet vil også utgjøre et positivt innslag for mange ulike grupper (studenter, politikere, skoleelever på besøk...) og vil kunne brukes av alle som vil utnytte barnehagens åpningsstid.

Kommentar fra Bellevue Gård barnehage:

Vi ønsker å foreslå en endring i planforslaget. Det nåværende forslaget skisserer en utvidelse av området mot vest (ned mot Tøyen) som kompensasjon for haugen (gravhaugen) som skal skjermes av. Bellevue Gård barnehage vil fra 01.06.08 få Skomakerstua fritilfsutvidelse som en del av barnehagen. Denne utvidelsen er det lille røde huset med lekeplass, som ligger på nedsiden av barnehagen mot Finnmarksgata. Vi kunne derfor tenke oss at den planlagte kompensasjonen heller blir tatt i området på nedsiden mot denne fritilfsutvidelsen. En annen årsak til dette ønsker er at dette området er mer ulendt, og derfor vil bli en bedre kompensasjon for haugen, som er mye brukt til aking/skiing.

Vi håper at disse innspillene kan bli tatt hensyn til!

Vennlig hilsen

Gerd Bosström (styrer)
Måre Helander (assisterende styrer)



Bydel Grünerløkka
Bellevue Gård barnehage/Samisk
barnehage

Beskaffelse
Finnmarksgata 27

Postadresse:
Finnmarksgata 27

0561 Oslo

Telefon: 23244351
23 24 43 55

Erik Ottesen

17.1

Fra: Marlen Van Dorp [marlen.vandorp@bga.oslo.kommune.no]
Sendt: 2. september 2008 14:42
Til: erik.ottesen@ogark.no, jannicke.bergh@oby.oslo.kommune.no
Kopi: oyvind.henriksen@bga.oslo.kommune.no, gerd.bosstrom@bga.oslo.kommune.no
Emne: Fw: reguleringsplanforslag FINNMARKSGATA 27 (Bellevue Gård og Samisk barnehage)

Viser til tidligere uttalelser (sist mail 12.06.2008) og møte i saken i dag. Bydelen anbefaler planforslaget (tegning 20.11.2007, revidert 16.05.2008) forutsatt:

a. at det tilrettelegges for en tilstrekkelig passasje mellom gravhaug og barnehagene (unnså hensiktsmessig oppdeling av lekeområdet, muligjøre fortsatt fri ferdsel rundt husene).

b. at arealet utvides mot nord (jf. opprinnelig tegning 20.11.2007) og reguleres til barnehageformål (uten parkering). Ekstra arealet er tenkt brukt til en samisk kulturlpark, jf. bydelens tidligere tilleggskommentar om samisk kulturlpark (se pkt 5.2.16 i planbeskrivelsen). Vi ser dette som en ønskende mulighet til å realisere en slik kulturlpark. Den vil da være knyttet til den eneste samiske barnehage i Østlandsområdet - et prosjekt som vil være av interesse langt utover bare vår bydel).

med vennlig hilsen

Martien van Dorp
Bydelssamrådsrådsleder
Bydel Grünerløkka

-----Opprinnelig melding-----
Fra: martien.vandorp@bga.oslo.kommune.no

Dato: 12/06/2008 15:11
Til: «jannicke.bergh@oby.oslo.kommune.no», «bjorn.larsen@oby.oslo.kommune.no»
Kopi: «postmottak@bga.oslo.kommune.no», «gerd.bosstrom@bga.oslo.kommune.no», «oyvind.henriksen@bga.oslo.kommune.no», «oyvind.henriksen@bga.oslo.kommune.no», «emne: reguleringsplanforslag FINNMARKSGATA 27 (Bellevue Gård og Samisk barnehage)».

Hei,
Vi har nå sett på det nye forslaget, og dette er jo ganske annerledes og mye dårligere enn det første utkastet vi fikk tilsendt.

Det ser også ut til at man foreslår å gjærde inn et større område rundt gravhaugen, enn tidligere angitt. Dette ser ut til å medføre at passasjen mellom de to husene på siden blir lukket. Det vil være særlig upraktisk og uhenktsmessig i den daglige driftingen av begge barnehagene.

Slik avsperringen av gravhaugen er gjort i det nye utkastet, vil dette medføre at brann-utgangen som er på kortsiden av det røde huset ikke lenger kan brukes. Dette vil gjøre evakuering umulig og kan ikke aksepteres. Vi anmoder om at gjerdet flyttes så nær opp til gravhaugen som mulig, slik at det blir en god passasje mellom det røde huset og haugen.

Vi reagerer også på, at barnehagene mister sin naturlige akedakke (gravhaugen), og ikke får kompensasjon i form av et mer ulendt terreng.

Barnhagene har slik vi oppfatter det denne gangen ikke fått noen utveksling, som kompensasjon for "gravhaugen". Det er synd, da Samlek tilleggskommentar om Samisk kulturpark (se pkt 5.2 i planbeskrivelsen).

Det virker nå som om parkeringsplassen skal stå tom, i.o.m. at det nå ligger en til parkering ved Tøyendødet, og vi synes plassen burde ha kunne blitt brukt til noe bedre enn til et tomt asfaltert areal e.l.

Vi ber om at ovennevnte hensyntas i den videre behandling av reguleringsplanforlaget.

mvh. Marlien Van Dorp
byrådsadministrasjonen
Bydel Gynerløkka

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Jannicke.Bergthøby.oslo.kommune.no
Dato: 06/06/2008 14:27
Til: "Martien Van Dorp" <martien.vandorp@ba.oslo.kommune.no>
Kopli: "Bjørn Larsen" <bjorn.larsen@by.oslo.kommune.no>
Emne: VS: SAK 200609439, FINNMARKSGATA 27

Vedlagt oversendes innsendt reguleringsplanforslag.
Vi amoder om bydelens evt kommentarer.
Med vennlig hilsen for,
Omsorgsbygg Oslo KF

Jannicke Bergth
Prosjektansvarlig
E-post: jannicke.bergth@by.oslo.kommune.no
Tlf: 454 10 066

Fra: Bjørn Larsen
Sendt: 19. mai 2008 10:38
Til: Jannicke Bergth
Emne: VS: SAK 200609439, FINNMARKSGATA 27

Til orientering.
Mvh
Bjørn

Fra: Erik Ottesen [mailto:erik.ottesen@ccgark.no]
Sendt: 19. mai 2008 09:59
Til: postmottak@ba.oslo.kommune.no
Kopli: Bjørn Larsen
Emne: SAK 200609439, FINNMARKSGATA 27

Reguleringsforslag med forenlet saksbehandling
Finmarksgata 27 - BelleVue Barnehage, samisk barnehage
Vedl. dok. til ovennevnte.

Forslagstilller:

17.2



Oslo kommune
Byantikvaren

18.1

Thams og Gaare arkitektkontor as
Erik Ottesen
Bygdøy alle 5
0257 Oslo

Deres ref.	Vår ref.(saksnr)	Saksittel	Dato
U424ok090109.doc	06/1172	Keterson/Langset	26.01.09
			Arkivkode
			512 - 229/2

2292 FINNMARKSGATA 27, BELLEVUE BARNEHAGER SUPPLERENDE UTTALELSE TIL PLANSKISSE

Vi viser til reguleringskassens med oversendelse av 14.10.08, samt øvrig kontakt i for- og etterkant, senest mottatt brev av 13.01.09. Vi beklager sterkt at det har tatt oss så lang tid å bosvare henvedelsen. Dette skyldes i det vesentligste stor saksoppgang og redusert arkeologikapasitet i perioden.

Med grunnlag i spørsmålstilfningene i brev av 13.01.09 melder vi:

Plankart, sist revidert 30.09.08

1. Planområdet favner tre ulike relasjoner til kulturminnerverdier, slik diskutert tidligere. Disse er: Den eldre professorløkka BelleVue med hovedhus og nærområdehage. Anlegget er i bruk til barnehage i dag, og fornysetes disponert videre til dette formålet, samtidig som kulturminnerverdiene sikres gjennom bevaringsregulering. Rester av eldre hageanlegg sikres og opplevelseskvalitetene til hagen søkes reetablert som del av barnehagens uteområde. Gilt tilstrekkelige bestemmelser anser vi plankartet her som dekkende.
2. Automatisk fredete kulturminner under bakkenivå i nordre del av tomta. Omsorgsbygg søker dispensasjon fra kulturminnerlovens vern for disse, og Byantikvaren er innstilt på å anbefale dispensasjon. Forutsatt at dispensasjon gis, vil plankartet her være dekkende, men Riksantikvaren kan komme til å stille vilkår som må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
3. Automatisk fredet gravhaug som skal sikres mot jingrep jf. kulturminnerlovens bestemmelser. Her kan det synes som en misforståelse har oppstått i siste møte, hvor en justering av gravhaugens lovbestemte sikringssoner på 5m fra ytterkant, samt behovet for gjerdning ble diskutert. Vårt ståsted her er:
 - o Byantikvaren er åpen for å etablere en noe justert sikringssoner, slik at den blir litt redusert (ca 3m bredde) mot øst og strekker seg ut til reguleringsgrensen i vest - slik også det samlede vernområdet rundt haugen viser på plankartet.Bevaringsområdet har her sin forankring i kulturminnerlovens bestemmelser for



Byantikvaren	Postadresse	Bevaksningsstasjon	Sentraltbord
	Postboks 2094 • Grunerløkka	Mardalsveien 3	Publiseringservice 23 46 02 95
	0595 Oslo	0178 Oslo	Trafikk 23 46 02 51
			E-post: postmottak@ba.oslo.kommune.no

18.2

- automatisk fredede kulturminner, og skråkravuren for gravhaugen må derfor trekkes ut og innlemme også randsonen mot øst og nord, slik at dette randområdet dekkes av de samme vernebestemmelsene, ikke de som vil gjelde for profesjonsløkken. For ordens skyld nevner vi samtidig at en endring av kulturmiljølovens sikringszone på 5m fordrer tinglysning for å være gyldig. Byantikvaren er innstilt på å avvente tinglysningen til reguleringsaksen er behandlet hos Riksantikvaren.
- Av hensyn til funksjonell barnehagedrift er Byantikvaren innstilt på å anbefale gjerdet slik det er vist på plankartet. Siden gjerdet blir liggende innenfor sikringssonen (dels helt inn til gravhaugen), vil også denne saken måtte behandles av Riksantikvaren som dispensasjon fra kulturmiljøloven.

Arkeologisk registrering av asfaltert område nord for eksisterende barnehage
I møte 17.09.08 søkte vi å finne en mindre formell prosess for å få raskere avklaring av automatisk fredete kulturminner. Det ble avtalt at Byantikvaren skulle utføre resterende arkeologiske registrering uten forutgående Kosnadekalkyle og bokførelse, men med møterferatet som formell bestilling og aksept fra Omsorgsbygg.

Dette har dessverre ført til at saken i ettertid har falt utenom våre ordinære rutiner, slik at oppfølgingen har sviktet. Saken har stoppet opp i mangel av det ordinære skjemaet med kontaktperson/koordinator hos tilakshaver og opplysninger om når tomta er tilgjengelig, og registreringen er som følge ikke blitt lagt inn i gravplanen. Ved avtalt avvik fra normale rutiner skulle Byantikvaren tatt ansvar for å innleie disse opplysningene fra Omsorgsbygg. Vi beklager sterkt det inntruffe og ber om at de opplysningene meldes oss, jf. vedlagt skjema. Vi er innstilt på å foreta registreringen så snart dette er faglig forsvarlig i forhold til snø og tele.

Forslag til reguleringsbestemmelser

§ x. Spesialområde – bevaring (profesjonsløkken Bellevue / barnehage)

Løkkebygningen Bellevue skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller føres tilbake til eldre dokumentert utseende. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Før nye tiltak i utområdet må det utarbeides en helhetlig utomhusplan for bevaringsområdet, som viser eksisterende og nye terreng høyder, apparater, konstruksjoner og fundamenter, beplantning og vegetasjon. Planen skal i størst mulig grad integrere struktur og elementer fra del eldre hageanlegget, og begrense inngrep i eksisterende terreng. Ferdig utomhusplan må senest sendes inn sammen med byggeomelding.

Alle søknads- og meldningsarbeider skal utføres i samråd med Byantikvaren, og uttalelse fra Byantikvaren må vedlegges byggeomeldingen.

§ y. Spesialområde – bevaring (automatisk fredet kulturmiljøfjorområde) og Spesialområde – bevaring (automatisk fredet kulturmiljøbarnehage)

Gravhaugen med vist sikringszone er automatisk fredet kulturminne jf. kulturmiljøloven. Innenfor arealet skal det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte uilønlig skjemme kulturminnet.

18.3

Gjerdet med maks 1,2m høyde aksepteres satt opp som vist på plankartet, med enkeltstolper rammet ned i bakken uten supplerende fundament eller forstøtning. Oppsetting, vedlikehold og reparasjon er melderpliktig og skal gjøres i samråd med Byantikvaren.

Riksantikvarens dispensasjonsbehandling jf. kulturmiljøloven
I plansaker dispensasjonsbehandler Riksantikvaren endelig reguleringsplan slik den framlegges ved offentlig ettersyn. På tidspunktet for vårt møte 17.09.08 var det forutsatt at denne planen skulle behandles etter foreskrevet forenklet saksbehandling, og vi refererte da til at for slike saker uten offentlig ettersyn var det etablert en unntaksordning. I ettertid skal Plan- og bygningsetaten ha bestemt at saken skal gå som ordinær plansak, og ordinære dispensasjonsrutiner gjelder da.

Med hilsen

Hogne Langset
Hogne Langset
avdelingsleder

Kristine Reiersen
Kristine Reiersen
arknolog

Vedlegg: Skjema for §9-registreringer

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS

SIVILARKITEKT PER GAARE MNAL
SIVILARKITEKT ERIK OTTESEN MNAL

BYGDØY ALLÉ 5 SENTRALBORD FAX
0257 OSLO 22 55 69 70 22 55 83 10

FORETAKSNR. 965617582
ORG. NR. NO 965617582 MVA

\\442\dok\221009.doc
OSLO, 22.10.09

Finnmarksgata 27 – Bellevue Gård - barnehager Planforslag. Risiko- og sårbarhetsvurdering (ROS-analyse)

Under arbeidet med planforslaget er det gjort løpende vurderinger av mulige faremomenter, herunder samtlige punkter i Fylkesmannens sjekklister.

Dette planforslaget gjelder en reguleringsmessig formalisering av allerede eksisterende forhold. Risiko- og sårbarhetsvurderingen er derfor basert på at eksisterende forhold ikke endres som en følge av planforslaget.

Vurdert:

Naturgitte forhold

Radonforekomst er målt. Bygningsmessige tiltak er ivarettatt i reguleringsbestemmelsene, og er gjennomført i forbindelse med siste utbygging i området. Forøvrig er planområdet ikke eksponert for de opplistede risiki: skred, utglidning, springflo/flom.

Drikkevann o.a. biologiske ressurser.

Punktene er ikke relevante for denne plansaken.

Virksomhetens sårbarhet.

Punktene er ikke relevante for denne plansaken.

Infrastruktur

Planområdet ligger innenfor et større friområde, med stor avstand til trafikkårer. Foreliggende planforslag vil ikke endre risikobildet.

Strategiske/sårbare objekter

Punktene er ikke relevante for denne plansaken.

Thams og Gaare arkitektkontor

Erik Ottesen

