



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
08 JUN 2010
Saksnr.: 200901036-37
Arkivbet.: 572

Dato: 03.06.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200901036-37
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Linda Emilie Wernberg

Arkivkode: 512.1

**KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN
FORSLAG TIL DETALJREGULERING
HELGESENS GATE 63 OG DEL AV SOFIENBERGPARKEN OG
TRONDHEIMSVEIEN 48, SOFIENBERG**

Plan- og bygningsetaten har 28.05.2010, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sendt det på høring.

Området er i dag regulert til friområde – park, tomt for offentlig bygning – daginstitusjon og spesialområde – bevaring (bolig) og foreslås omregulert til

- bebyggelse og anlegg – bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage
- grønnstruktur – angitt grønnstruktur med bebyggelse og anlegg – park/annet utareal (utareal for barnehage)
- hensynssone – sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

som foreslått av Omsorgsbygg Oslo KF, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4-200901036, datert 04.05.2010.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for kombinert park og utareal for barnehage i Helgesens gate 63 og østre del av Sofienbergparken samt barnehage i en del av Trondheimsveien 48.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>.

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



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

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **04.08.2010**. 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 som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (sign)
Kundekonsulent

Vedlegg



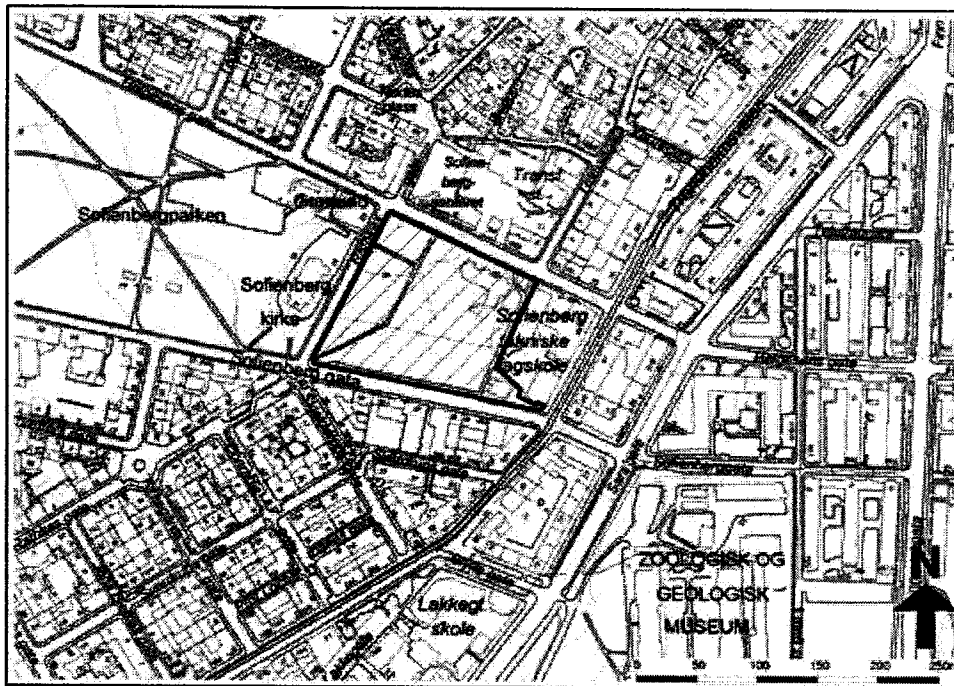
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Helgesens gate 63 og del av Sofienbergparken og Trondheimsveien 48, Sofienberg Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, grønnstruktur – angitt grønnstruktur med bebyggelse og anlegg – park/annet uteareal (uteareal for barnehage) og hensynssone – sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge Trondheimsveien 48 til barnehage tilsvarende 3,5 avdelinger og tilrettelegge for uteareal for foreslått regulert barnehage i Sofienberggata 37 samt tilleggsuteareal for andre barnehager i nærområdet. Planforslaget må sees i sammenheng med forslag til detaljregulering for Sofienberggata 37. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 07.06.2010 til: 04.08.2010

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen /

Utarbeidet av: Heggelund & Koxvold Arkitekter AS for Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 227/483 m. fl.

Saksnummer: 200901036
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	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	8
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	10
Forminsket plankart	side	15
Planbestemmelser	side	16
Vedtak om offentlig ettersyn	side	19

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill/Forhåndsuttalelser
4. Trafikkvurdering
5. Støyrapport
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 2773 Solli, 0201 Oslo, 23 48 80 00,
e-post: postmottak@oby.oslo.kommune.no

Konsulent: Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL, Inkognitogt. 36, 0256 Oslo,
22 12 36 00, e-post: hk@hkark.no

Eieropplysninger

Gnr. 227	bnr. 321	Oslo kommune
Gnr. 227	bnr. 483	Oslo kommune, Omsorgsbygg Oslo KF
Gnr. 227	bnr. 446	Oslo kommune, Undervisningsbygg Oslo KF

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 18217 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg - barnehage	727 m ²
Grønnstruktur – angitt grønnstruktur med bebyggelse og anlegg – park/ annet uteareal (uteareal for barnehage)	17490 m ²

Hensynssone bevaring (570)	727 m ²
----------------------------	--------------------

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA = 865 m² (Rektorboligen barnehage – Trondheimsveien 48)

Over terreng: BRA = ca. 700 m² (Sofienbergparken barnehage – Helgesens gate 63)

Utnyttelse m. m.

For Rektorboligen barnehage – Trondheimsveien 48:

Bebygd areal BYA = 230 m²

Prosent bebygd areal % - BYA = 32 %

For Sofienbergparken øst:

Det tillates oppført mindre bygninger som uteboder, toalett og lignende. Disse mindre bygninger medregnes ikke i grad av utnytting.

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

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

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 20.08.2009 i Aftenposten og på konsulentens hjemmeside.

Berørte naboer ble varslet ved brev datert 18.08.2009.

I etterkant ønsket Omsorgsbygg Oslo KF at området skulle utvides til å omfatte en større del av den østlige delen av parken, samt området rundt rektorboligen i Trondheimsveien 48. Endret utvidet varsel om

oppstart ble kunngjort på ny i Aftenposten 10.09.09. Berørte naboer ble varslet på ny ved brev datert 09.09.2009.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 3 tertial.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger øst for Sofienberg kirke og omfatter den østre delen av Sofienbergparken, Helgesens gate 63 og deler av Sofienberg videregående skole. Planområdet brukes i dag som rekreasjonsområde (park), barnehage og uteareal for barnehagen i Sofienberggata 37. Parken er tidligere benyttet som kirkegård. Parken er også registrert som viltområde. Gjeldende regulering er friområde (soneplanen S-2255, vedtatt 28.07.1977), tomt for offentlig bygning (daginstitusjon) (S-2130 vedtatt 22.04.1976) og spesialområde – bevaring (bolig) (S-4202 vedtatt 07.12.2005). Gjeldende kommunedelplaner er kommunedelplan for Oslo indre by, kommunedelplan for torg og møteplasser og kommunedelplan for grøntstrukturen i byggesonen.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget foreslår å regulere østre del av Sofienbergparken og Helgesens gate 63 til grønnstruktur – angitt grønnstruktur med bebyggelse og anlegg – park/annet uteareal (uteareal for barnehage) og del av Trondheimsveien 48 til bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage og hensynssone – sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø. I planforslaget foreslås parken tilrettelagt som uteoppholdsareal for foreslåtte barnehage i Trondheimsveien 48 og for barnehagen i Sofienberggata 37 som foreslås regulert i et eget planforslag (saksnr 200900402). Videre vil parken være tilgjengelig for bruk av andre barnehager i nærområdet som tilleggsareal. Foreslåtte reguleringsbestemmelser åpner for at parken kan inngjerdes, at det kan oppføres mindre bygninger i parken for toalettfasiliteter og bod for oppbevaring av leker og at den østre delen av parkområdet kan tilrettelegges for mer intensiv bruk med lekeapparater.

Kunngjøringsinnspill/Forhåndsuttalelser

Det har vært gjennomført 2 høringsrunder der 2. runde omfattet hele parken øst for Ratkes gate.

I 1. høringsrunde innkam 12 kunngjøringsinnspill/forhåndsuttalelser.

I 2. høringsrunde innkam 9 kunngjøringsinnspill/forhåndsuttalelser

1. høringsrunde:

Bydel Grünerløkka v/ Byutviklingskomiteen behandlet forslaget i sak 38/09, 31.08.2009 og vedtok enstemmig at det aktuelle planområdet fortsatt skal være regulert til friområde.

Bydel Grünerløkka v/ administrasjonen bemerker at det er viktig at representanter fra bydelen får delta ved planleggingen av lekeplassområdet.

Samferdselsetaten viser til tidligere samrådsuttalelse der det ble uttalt at barns sikkerhet i forhold til trafikksituasjonen må prioriteres og at atkomst til og fra området må beskrives.

Trafikketaten bemerker at parkeringen må være i henhold til parkeringsnormen og at minst 5% av parkeringsplassene må tilrettelegges for forflytningshemmede. Det bes om at det tas hensyn til parkering ved henting og bringing til barnehagen. Parkeringsareal må avsettes på egen tomt og ikke medføre økt parkering i gaten. Atkomstmuligheter i området må sikres.

Friluftsetaten bemerker at planområdet er en del av Sofienbergparken som er et stort sammenhengende grøntområde og en del av en øst-vest gående overordnet grønnstruktur fra Tøyenparken til Vår Frelsers gravlund og videre vestover. Det er viktig at de større grøntområdene langs aksene ikke beskjæres eller endrer bruk/funksjon da disse er allment tilgjengelige for friluftsliv og rekreasjon. Det vises til utkast til revidert grøntplan for Oslo. Det må sterke argumenter til for å omregulere deler av parken som i dag er regulert til friområde og eid av kommunen, og redusere allmennhetens tilgjengelighet. Friluftsetaten kan

ikke anbefale omregulering fra friområde til et ikke-grønt formål eller en kombinasjon mellom grønnstruktur og bebyggelse da en slik kombinasjon vil uthule grønnstruktur som reguleringsformål. Vann- og avløpsetaten dersom det foreslås lekeområder med tette flater må det tas inn en paragraf om overvannshåndtering.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er generelt skeptisk til omregulering av friområder. Selv om det legges til rette for allmennhetens bruk av området utenfor barnehagens åpningstid vil deler av parken være utilgjengelig om formiddagen. Det vises til kommunens overordnede føringer som Byøkologisk program der den blå-grønne profilen og allmennhetens tilgang til grøntområder skal sikres ved at regulerte friområder og andre viktige natur- og rekreasjonsområder i byggesonen beholdes. Parken er regulert til friområde og er i forslag til kommunedelplan for den blå-grønne strukturen i Oslos byggesone foreslått regulert til park, natur- og friområde. Målsettingen om å bevare og styrke Oslos særpreg som den blå-grønne byen mellom åsene og fjorden og dekke befolkningens behov for grønne rekreasjonsområder i byggesonen er viktig i et tett befolket område og parken benyttes i stor grad av beboerne i området. Fylkesmannens miljøvernavdeling er klar over utfordringen om å finne egnede arealer for barnehage i indre by men er av den oppfatning at grøntarealer og parker ikke skal bygges ned. Det bes om at det ses på alternative løsninger som ikke medfører nedbygging av grønne arealer.

Sofienberg menighet viser til at det hevdes at det er underdekning av leke- og uteareal for barnehagene i området og gjør oppmerksom på at det er minst like stor underdekning på friområder i indre by. Den vestre delen av parken har til nå har vært mest brukt, men den østre delen brukes i økende grad. Befolkningen er økende i området og det er derfor helt forkastelig å omregulere store deler av Sofienbergparken Øst, menighetens tidligere kirkegård, til andre formål. Menigheten ser ikke at uteareal for barnehage kan kombineres med bruk av parken for grupper med andre behov selv om det ikke skjer samtidig. Hundelufting, piknik/grilling og liknende medfører etterlatenskaper. Det fryktes at forslaget fører til restriksjoner på bruken for andre grupper også utenom barnehagens åpningstid. Sofienbergparken anses som uegnet til barnehage. Parken er tidligere kirkegård og det er mange eksempler på at det kommer benrester opp av grunnen. Det vises til sammenhengen med planen om å omgjøre midlertidig barnehage i Sofienberggata 37 til permanent barnehage. Et stort område i parken ble i 2008 tatt i bruk som midlertidig uteareal for denne barnehagen. Taktikken med først å vedta midlertidige inngrep for å bruke den som pressmiddel for omgjøring til permanente og utvidete løsninger må stoppes. Dette spiser opp friområdene i indre Oslo øst. Midlertidige løsninger må være midlertidige ellers mister slike tiltak troverdighet og støtte i befolkningen. Det fryktes at omregulering kan medføre flere inngrep i parken i fremtiden. Ut ifra erfaringene fra tidligere vedtak om "midlertidighet" og nye forslag som spiser mer av parken kan det ikke forutsees hva slike vedtak åpner for av inngrep og eventuelle andre omreguleringer og "midlertidige" tiltak. Menigheten ønsker at parken skal beholde sin funksjon som friområde for alle slik parken er i dag og mener at endring til lekeområde ødelegger denne funksjonen. Arealet som ble tatt i bruk som midlertidig lekeareal må tilbakeføres til opprinnelig bruk innen rimelig tid. Det kan ikke tillates at stadig større deler av et begrensede friområde i indre by tas i bruk til formål begrenset til spesielle grupper og med de inngrep det medfører.

Oslo og Omland friluftsråd erkjenner at det er behov for flere barnehager, men ser det som svært uheldig å ta av de grønne lungene. Forslaget innebærer at man tar grøntområder fra befolkningen generelt og gir til noen få barn. Arealregnskap for siste 15 år viser at flere tusen dekar grøntareal innenfor byggesonen har godt tapt. Det vises til grøntkartleggingsprosjektet i regi av UMB, OOF, Nettverk for vern av grønne lunger og Geodatasenteret AS. Det bør etterstrebes en byutvikling som ivaretar og videreutvikler byens grønt- og friområder i tråd med visjonene i forslag til ny Grøntplan. Omregulering av friområder bør ikke finne sted og dersom det er nødvendig må det være et krav at det etableres tilfredsstillende erstatningsarealer blant annet i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Hafslund Nett bemerker at de har kabelanlegg i det aktuelle området.

Bente Bakken og Tor Sandberg stiller spørsmål om forslaget konkret betyr at den østlige delen av Sofienbergparken opparbeides som lekeområde i sambruk med parkens funksjon som friareal for

publikum, om barnehagens gjerde skal flyttes noen meter eller om det vil gjøres større inngrep som felling av trær. Det spørres også om området blir tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider. Borettslaget Schelderups gate 16 ønsker ikke omregulering av området. Det reageres sterkt på at en av Oslos sentrale grønne lunger foreslås bygget ut og man tror at dette vil vekke oppsikt. Barnehagene legger i dag beslag på en stor del av parken og gir betydelig økt trafikk. I tillegg er det etablert et av Oslos største lekeområder i Sofienbergparken. Det finnes derfor ikke noe argument for å beslaglegge mer areal til dette formålet. Parken er i dag et friområde som er mye benyttet av de som søker litt roligere omgivelser enn den vestlige delen. Borettslaget ser derfor meget alvorlig på forslaget om å bygge ned og ødelegge dette pustehullet og friområdet.

2.høringsrunde:

Byrådsavdeling for kultur og utdanning er positive til reguleringsarbeidet. Bydelen har et stort behov for flere barnehageplasser og det er flere barnehager i området som har knappe utearealer. Barnehagene i Sofienberggata 37 og Trondheimsveien 48 vil ha sine utearealer i denne delen av parken. Når det gjelder regulering til bebyggelse og anlegg vises det til brev fra Byrådsavdeling for byutvikling datert 19.06.2009 der det fremkommer at der barnehagens uteareal berører friområde tillates det å regulere dette området til barnehageformål i tillegg til friområde (striperegulering). Krav og erstatningsareal frafaller. Byrådsavdeling for byutvikling har også uttrykt at det bør benyttes en formålsform som ivaretar byrådets intensjon i planer omfattet av ny plan- og bygningslov. Byrådsavdeling for kultur og utdanning anser at tiltaket er en berikelse for nærområdet ved at den aktuelle delen av parken foreslås lagt til rette for bruk for allmennheten utenom barnehagens åpningstid. En omregulering vil muliggjøre etablering av flere planlagte barnehager i området og føre til at barna i tilliggende barnehager sikres et uteareal av god kvalitet.

Friluftsetaten viser til tidligere uttalelse datert 27.08.2009. At planområdet nå foreslås utvidet gir Friluftsetaten økt grunn til å ikke anbefale reguleringen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten gjør oppmerksom på at rektorboligen i Trondheimsveien 48 eies av Undervisningsbygg Oslo KF.

Vann- og avløpsetaten ber om at eventuell ny bebyggelse ikke legges nærmere den eksisterende overvannskulverten enn 4 meter målt fra ytterkant kulvert. Kulverten er anlagt i 1871.

Samferdselsetaten viser til tidligere samrådsuttalelse.

Byantikvaren viser til tidligere uttalelser datert 03.03.2009 og 13.02.2009. Når det gjelder nyere tids kulturminner bemerkes at kirkegården og den senere parkens historiske verdi bør forbli lesbar.

Eksisterende trær bør sikres og bevares som en del av en historisk og tydelig avgrensning mot byggeområdene og gatene. Eksisterende barnehage innenfor planområdet har ingen kjent verneverdi. Det anbefales at rektorboligen reguleres til hensynssone (bevaring). Planområdet har tidligere inngått som kirkegård på Sofienberg fra 1858 til 1930. Hele området har vært benyttet til formålet. På bakgrunn av dette kreves det ikke gjennomført arkeologisk registrering. Det knyttes imidlertid etiske hensyn til alle tiltak som innebærer grunnarbeider. Ved graving må det påregnes funn av menneskelevninger. Ansvarsforholdet for levninger fra etterreformatoriske graver omfattes ikke av Kulturminneloven. Det vises til rapport fra utgravning av Tukthuskirkegården og de retningslinjene som ble fulgt i det prosjektet og til De nasjonale forskningsetiske komiteer – Skjelettutvalget for videre retningslinjer og råd med hensyn til behandling av materialet.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus konstanterer at tidligere varsel omfattet et planområde på ca 8,5 daa som nå er utvidet til ca 18 daa. Fylkesmannen viser til tidligere innspill datert 04.09.2009 hvor det uttrykkes skepsis mot å omregulere friområder.

Oslo og Omland Friluftsråd mener forslaget i realiteten setter barn opp mot barn. Deler at den offentlige parken privatiseres og allmennheten får mindre tilgang. I tillegg vet man ikke hvilke andre forslag som vil dukke opp straks dette området er regulert til bebyggelse og anlegg. Dette er en uønsket utvikling og man bør etterstrebe en utvikling som går i motsatt retning. Alternative tomter som er regulert til bebyggelse og

anlegg bør vurderes. Det vises til uttalelser fra miljø- og utviklingsministeren om at han vil overvåke om Oslo bygger ned sine grønne områder nøye, og at fylkesmannen må bruke innsigelsesinstrumentet eller kalle inn planer som ikke tar hensyn til byens grønne områder. Videre siteres ministeren oppfordring til Oslos politikere å bruke den nye plandelen i plan- og bygningsloven for å sikre parker og bevare områder for lek og friluftsliv i fremtidens by.

Kontaktutvalget for velforeninger har sterke motforestillinger mot planen om å omregulere deler av parken til barnehage. Dette er helt på tvers av behovet for å bevare de grønne lungene i Oslo. Behovet for barnehager er stort, men må løses på en annen måte enn ved å gå løs på byens parker.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Bydel Grünerløkka v/ byutviklingskomiteen: Plan- og bygningsetaten mener at uteareal for barnehager må reguleringsmessig sikres jf rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Når det gjelder barnehagers uteareal viser Plan- og bygningsetaten videre til brev fra byrådsavdeling for byutvikling datert 19.06.2009 der byrådet har vedtatt at der hvor barnehagen berører friområde tillates dette området regulert til barnehageformål i tillegg til friområde. Krav om erstatningsareal frafalles. Det vises også til Oslo kommunes budsjett for 2010 og opplistede strategier og tiltak for å oppnå målene på barnehagesektoren.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Plan- og bygningsetaten er oppmerksom på de føringer som gis i kommunens overordnede planer vedrørende byens grønt- og friområder og at forslaget om å innføre reguleringsformålet bebyggelse og anlegg i parken ikke er i tråd med disse føringene. Samtidig mener Plan- og bygningsetaten at uteareal for barnehager må sikres reguleringsmessig jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Planforslaget har ikke til hensikt å bygge ned friområdet og etaten mener at foreslåtte underformål og reguleringsbestemmelser underbygger dette. Samtidig er de tiltakene som er nødvendig å gjennomføre i parken som gjerder, lekeinstallasjoner og boder reversible. Det er vanskelig å finne et tilstrekkelig antall tomter som er store nok og egnet for barnehage i Oslo indre by. Planforslaget representere en løsning der selve barnehagebygningene legges i den etablerte byggesonen mens utearealet knyttes til parken. Foreslåtte løsning muliggjør også at kapasiteten i andre barnehager i nærområdet kan økes.

Sofienberg menighet: Befolkningsveksten i byen medfører et behov for å bygge opp nødvendig sosial infrastruktur, som blant annet barnehager. Plan- og bygningsetaten mener at Sofienbergparken er egnet som uteareal for barnehage og viser til eksisterende barnehage i Helgesens gate 63 som ble regulert i 1976 og som ligger i parken. Når det gjelder kommentar vedrørende midlertidig barnehage i Sofienberggata 37 ble en seksjon av eiendommen kjøpt av Omsorgsbygg Oslo KF i 2007 og etter det etaten forstår med hensikt om omregulering til barnehageformål. En reguleringsprosess er lang og i påvente av omregulering ble seksjonen midlertidig bruksendret til barnehage som midlertidige lokaler for andre barnehager som måtte renoveres samme år. Det ble i 2008 søkt om forlengelse av den midlertidige bruken og i tillatelsen ble det gitt krav om omregulering til permanent barnehage.

Oslo og Omland friluftsråd: Plan- og bygningsetaten mener at den østre delen av Sofienbergparken fortsatt vil fremstå som et grøntområde. Videre mener etaten at å tilrettelegge for lek i parken ikke innebærer at deler av parken fratras befolkningen generelt, men kan gjøre parken mer attraktiv for familier med barn. Etaten mener at Sofienbergparken har en størrelse som gjør den egnet til sambruk som uteareal for barnehage på dagtid når befolkningen generelt stort sett er opptatt med arbeid og en stor del av "kapasiteten" i parken er ubenyttet, og som friområde etter barnehagens åpningstid når det er behov for

større parkarealer til rekreasjon. Parken vil fortsatt fremstå som et grøntareal og når det gjelder krav om erstatningsarealer vises det til brev fra byrådsavdeling for byutvikling datert 19.06.2009 som er referert i forhåndsuttalelsen fra Byrådsavdeling for kultur og utdanning.

Bente Bakken og Tor Sandberg: Planforslaget legger opp til at det settes opp et gjerde med porter plassert i henhold til eksisterende gangveinett i parken, rundt den østre delen av Sofienbergparken. I tillegg tillates det satt opp et gjerde på østsiden av eksisterende gangvei som går mellom Helgesens gate og Sofienberggata. Eksisterende gjerde rundt barnehagen i Helgesens gate 63 beholdes. Planforslaget legger opp til at opparbeidelsen av lekeområdet konsentreres innenfor det arealet som allerede er tilrettelagt som lekeområde i dag. Den øvrige delen av parken vestover til Rathkes gate opprettholdes som i dag og kan benyttes som turområde og lek som ikke krever tilrettelegging i form av lekeapparater og liknende i barnehagens åpningstid. Trærne i parken tillates ikke felt med mindre det kan dokumenteres at de på grunn av svekket tilstand utgjør fare for brukere av området. Eventuelle trær som må fjernes skal erstattes med nye. Hele området vil være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagenes åpningstid.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Innledning

Det er en politisk målsetting om å oppnå full barnehagedekning og situasjonen i Oslo har vist at det er et stort behov for å etablere flere barnehageplasser for å realisere målsettingen, også i Oslo indre by. Tomtesituasjonen i indre by er imidlertid meget vanskelig da tomter for barnehager må tilfredsstillende areal- og kvalitetskriterier for å ivareta barnas behov. Kommunens strategi for å fremskaffe flere barnehageplasser i området Grünerløkka, Sofienberg og Rodeløkka har vært å legge til rette for økt kapasitet ved de eksisterende barnehagene i området ved utvidelser eller riving og nyoppføring av mer hensiktsmessige bygg, fremfor å bygge ned nye områder. For å ivareta et økt behov for uteareal foreslås det i planforslaget å ta i bruk den østre delen av Sofienbergparken uteareal for den foreslåtte barnehagen i Sofienberggata 37 og supplerende uteareal for flere andre barnehager i parkens nærområde. Plan- og bygningsetaten mener at det i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging er nødvendig å reguleringsmessig sikre uteareal til alle barnehager. Planforslaget må derfor sees i sammenheng med planforslag for Sofienberggata 37.

Overordnede mål

De overordnede planene som gjelder for planområdet; Kommuneplan 2008, Kommunedelplan for Oslo indre by og kommunedelplan for grøntstrukturen i byggesonen og Byøkologisk program gir alle føringer om at byens blå-grønne struktur skal ivaretas. Kommunedelplanen for Oslo indre by og kommunedelplanen for grøntstrukturen i byggesonen gir også føringer om Sofienbergparken spesielt, der det fremkommer at parkens avgrensning skal opprettholdes og at området skal være et rekreasjons- og parkområde. Plan- og bygningsetaten vurderer at den delen av planforslaget som omhandler østre del av Sofienbergparken ikke er i samsvar med de overordnede planene. Dette er i konflikt med målsettingen om å etablere flere barnehager slik at full barnehagedekning oppnås. I følge kommuneplanen skal barnehager fortrinnsvis etableres innenfor områder som allerede er regulert til byggeområder. I planforslaget ivaretas dette ved at barnehagenes innendørsarealer foreslås etablert i eksisterende bebyggelse og det foreslås at østre del av Sofienbergparken skal benyttes som uteareal for barnehagene i kombinasjon med park for allmennheten utenfor barnehagenes åpningstid. Planforslaget har lagt vekt på å sikre at mest mulig av arealet får beholde sitt parkmessige preg ved å begrense arealene som opparbeides og de installasjoner og boder som er nødvendig til den østlige delen av området. Planforslaget åpner ikke opp for at det skal gjøres tiltak i parken som er til hindre for at arealet i fremtiden kan tilbakeføres nåværende situasjon. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget plasserer seg i grensesnittet mellom to målsettinger som er forankret både politisk og i de overordnede planene. I avveiningen mellom dem vurderer etaten at den foreslåtte bruken av parken med en konsentrert opparbeidelse som foreslått må være akseptabelt.

Natur- og ressursgrunnlaget

Ca 17,5 mål av planområdet er i dag regulert til friområde. Arealet har tidligere vært kirkegård, men har i dag status som park og benyttes som rekreasjonsområde. Området er opparbeidet med grasplen og mange av trærne fra den tiden da området ble benyttet som gravplass, står fortsatt. Hele Sofienbergparken er et viktig friluftsområde for nærmiljøet og er mye brukt. Det mest brukte området ligger vest for kirken og inngår ikke i planområdet. Sofienbergparken og områdene nordover mot Rodeløkka er registrert som viltområde, som leveområde for piggsvin. I planforslaget foreslås den delen av Sofienbergparken som ligger øst for Rathkes gate regulert til grønnstruktur – angitt grønnstruktur med bebyggelse og anlegg – park/annet uteareal. Planforslaget legger opp til at området skal benyttes som uteareal for barnehage på dagtid og som allment tilgjengelig friområde utenfor barnehagens åpningstid. Plan- og bygningsetaten vurderer at en slik form for sambruk av parkarealene ikke vil være til hinder for allmennhetens

friluftsbetov på dagtid. Planforslaget legger for øvrig opp til at areal for eksisterende barneparkar i parkområdet vest for kirken frigjøres slik at dette området stilles til disposisjon for befolkningen.

Verneinteresser

Rektorboligen og muren mot Sofienberggata på den delen av Trondheimsveien 48 som inngår i planområdet er formelt vernet ved at eiendommen er regulert til spesialområde – bevaring i gjeldende regulering, S-4202. Planforslaget legger opp til at bevaringsstatusen opprettholdes. Rektorboligen er tidligere midlertidig bruksendret til barnehage og er nylig satt i stand og tatt i bruk til barnehageformål og foreliggende forslag formaliserer denne bruken. Byantikvaren har ikke krevd arkeologisk registrering av planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ivaretar kulturminneinteressene knyttet til Rektorboligen og muren. Det er også knyttet kulturhistorie til den delen av planområdet som park ved at området har vært kirkegård. Den tidligere bruken kan leses ut av parkens beliggenhet og sammenheng med kirken, den jødiske gravplassen og de gjenværende trærne. Planforslaget legger opp til at trærne skal beholdes og i reguleringsbestemmelsene foreslås det at trær kun tillates fjernet dersom det kan dokumenteres at de utgjør fare for brukere av området. Det stilles også krav om at eventuelle trær som må fjernes skal erstattes med nye av samme art. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ivaretar hensynet til parken som kulturminne og kulturlandskap i tilstrekkelig grad.

Miljøfaglige forhold

Deler av planområdet er utsatt for støy tilsvarende rød sone fra Trondheimsveien, Rathkes gate og Helgesens gate, og gul sone fra Sofienberggata. Når det gjelder rektorboligen i Trondheimsveien 48 er utearealet innenfor eiendommen i hovedsak utsatt for støy som overskrider Miljøverndepartementets skriv T-1442. Det vurderes at det er behov for støyreducerende tiltak både mot Sofienberggata og Trondheimsveien slik at det oppnås akseptable støynivåer på arealet. Når det gjelder den delen av planområdet som er park vurderes det at de støyutsatte områdene er i de mer perifere delene av området. Planforslaget foreslår en gradering av bruk og tilrettelegging av parken slik at den delen av området som tilrettelegges for mest intensiv bruk tilsvarende det arealet som i dag er opparbeidet som uteareal for barnehagen i Sofienberggata 37 og Helgesens gate 63. De øvrige områdene beholdes slik de er i dag uten tilrettelegging i form av lekeapparater eller harde flater. Plan- og bygningsetaten vurderer at å etablere støyskjermer langs Helgesens gate, Rathkes gate og den delen av Sofienberggata som grenser til parken vil lukke parken inne av tette vegger og forringe allmennhetens opplevelse av tilgjengeligheten og rekreasjonsverdien til området. Støyskjermer vil også få konsekvenser for parkens sammenheng med den vestre delen og kontakten med omgivelsene for øvrig. Det vurderes vidare at støyskjermer vil ha en svært uheldig barriereeffekt for parken som viltområde og hindre spredning ut og inn av området. Etaten oppfatter at konsekvensene av støyskjerming av parkområdet er større enn de fordeler som oppnås og stiller derfor ikke krav om slik skjerming.

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet men beliggenheten i den tette byen og den generelle forurensingen i byen kan likevel ha forurenset grunnen slik at den ikke uten vidare er egnet for barnehageformål. Det må derfor påregnes krav om nærmere undersøkelse og eventuelle tiltak i forbindelse med påfølgende byggesak.

Det er ikke registrert viktig biologisk mangfold (plantearter) innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Det er utarbeidet en trafikkvurdering som omfatter barnehagen i Trondheimsveien 48 og barnehagen i Sofienberggata 37, som foreslås regulert i en egen sak. Barnehagen i Helgesens gate 63 er ikke medtatt da planforslaget ikke innebærer noen utvidelser av denne barnehagen.

Barnehagen i Trondheimsveien 48 vil ha en kapasitet tilsvarende 3,5 avdelinger. Trafikkvurderingen tar utgangspunkt i eksisterende situasjon for den midlertidige barnehagen i Sofienberggata 37 hvor gjennomførte tellinger viser at ca 33% eller 37 barn blir levert med bil i timen fra 07.30 til 08.30. Det

fremkommer også at det ikke er problemer med trafikkavviklingen i Sofienberggata i dag. Plan- og bygningsetaten vurderer at dersom samme andel leveringer med bil legges til grunn for barnehagen i Trondheimsveien 48 vil dette utgjøre 21 barn. Plan- og bygningsetaten vurderer at barnehagen i Trondheimsveien 48 vil generere en liten trafikkøkning i Sofienberggata. Trafikkvurderingen oppsummerer med at utvidelsen med to avdelinger i Sofienberggata 37 sammen med ny barnehage i Trondheimsveien vil gi ca 30 nye bilturer i Sofienberggata som vil øke trafikken marginalt fra ca 100kj/t til 115kj/t i rushtiden. Etaten vurderer at det ville vært hensiktsmessig om noen parkeringsplasser i gaten blir avsatt for barnehagen, men en slik regulering ligger utenfor etatens myndighetsområde og må ivaretas av Politiet. Varelevering og annen nødvendig kjøreatkomst skjer via skolegården. Plan- og bygningsetaten forutsetter at bruk av skolegården organiseres ved avtale mellom Omsorgsbygg Oslo KF og skolen. Det vurderes at trafiksikkerheten ivaretas av eksisterende fortauer og gangveier rundt hele planområdet. Barnehagen i Helgesens gate 63 har direkte atkomstmulighet til parken og barnehagen i Trondheimsveien 48 har atkomstmulighet til utearealet i parken i vest, slik at ferdsel langs trafikkerte gater er unødvendig.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen omfatter flere tema som er vurdert i ovenstående avsnitt. Når det gjelder radon er det registrert alunskifer i innenfor planområdet, nærmere bestemt i Trondheimsveien 48. Analysen foreslår at avbøtende tiltak skal ivaretas ved nybygging. Plan- og bygningsetaten anser et slikt tiltak som ikke tilstrekkelig ettersom bebyggelsen i Trondheimsveien 48 er regulert til bevaring og bebyggelsen i Helgesens gate 63 skal opprettholdes som i dag. I forbindelse midlertidig bruksendring av rektorboligen i Trondheimsveien 48 til barnehage ble det foretatt tiltak mot radon. I ettertid er Statens Stråleverns anbefalinger vedrørende radon endret. I forslag til reguleringsbestemmelser stilles det derfor rekkefølgekrav om radonmåling i eksisterende bygg ved innsendelse av rammesøknad og at eventuelle tiltak må være utført før brukstillatelse gis. Plan- og bygningsetaten er kjent med at det i Trondheimsveien 48 kan rase snø og is fra skolebygningen nord for barnehagen. Nedfallet havner på barnehagens uteareal. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette utgjør en betydelig risiko for barn og voksne og at det må utføres nødvendige tiltak på skolebygningen slik at risikomomentet fjernes. Etaten kan for øvrig ikke se at forslaget om omregulering vil innebærer økt risiko eller sårbarhet til planområdet eller omgivelsene eller at det er andre forhold i omgivelsene som medfører fare for foreslått bruk av planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ivaretar forholdet til risiko- og sårbarhet i tilstrekkelig grad.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget legger opp til at den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet skal opprettholdes. I tillegg foreslås at det kan oppføres mindre bygninger for nødvendige boder for oppbevaring av uteleker og toalettfasiliteter i parkens nord-østlige del. I reguleringsbestemmelsene er det foreslått at det kan tillates inntil 3 mindre bygg med en grunnflate på inntil 20m² hver. Det er i dag oppført to mindre boder i sør-øst på det arealet som i dag er uteareal for den midlertidige barnehagen i Sofienberggata 37. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget formaliserer de to bodene slik at det i praksis kun kan oppføres et ytterligere mindre bygg.

Rektorboligen i Trondheimsveien 48 og støttemuren mot Sofienberggata er i dag regulert til bevaring. Bevaringsformålet opprettholdes i planforslaget og hovedgrepene i reguleringsbestemmelsen vedrørende bevaringsformålet fra gjeldende regulering videreføres.

Den delen av Sofienbergparken som inngår i planområdet foreslås inngjerdet med porter slik at eksisterende gangveitraseer kan opprettholdes. Det er i reguleringsbestemmelsene foreslått estetiske krav til utforming av gjerdet. I tillegg foreslås det oppsatt et gjerde på østsiden langs den nord-sørgående gangveien som går igjennom parkområdet slik at gangveien fortsatt kan benyttes i barnehagens åpningstid. Plan- og bygningsetaten vurderer at inngjerding kan virke privatiserende og begrensende for

allmennhetens bruk av parkområdet, men ser samtidig at gjerdet er nødvendig for barnas sikkerhet. Eksisterende gjerde rundt Helgesens gate 63 forutsettes opprettholdt.

Stedsutvikling

Plan- og bygningsetaten vurderer at det er positivt for Grünerløkka som boligområde at det etableres sosial infrastruktur som barnehager som igjen kan gi positive ringvirkninger til nærmiljøet ved at området blir mer attraktivt, også for småbarnsforeldre. Etaten ser det som positivt at eksisterende bebyggelse kan tas i bruk til barnehagedrift ettersom det er en vanskelig tomtesituasjon i indre by.

Planforslaget omfatter den østre delen av Sofienbergparken for å sikre uteareal for barnehagene i Sofienberggata 37 og Trondheimsveien 48 i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. I tillegg vil parkområdet kunne tas i bruk som supplerende uteareal/turareal for andre barnehager i nærområdet, som på grunn av bygningsmessige utvidelser og økt barneantall har fått et noe redusert uteareal. Plan- og bygningsetaten ser at å omregulere deler av Sofienbergparken er kontroversielt. Samtidig vurderer etaten at det må være akseptabelt at barn oppholder seg i parken og tar den i bruk på sine premisser på dagtid. Parkområdet vil være tilgjengelig for allmennhetens bruk utenfor barnehagens åpningstid.

Eksisterende barnehage i Helgesens gate 63 foreslås omregulert fra tomt for offentlig bygning (daginstitusjon) til grønnstruktur – angitt grønnstruktur med bebyggelse og anlegg – park/annet uteareal (uteareal for barnehage) lik den resterende delen av Sofienbergparken øst. Plan- og bygningsetaten vurderer at hensikten med reguleringsformålet er å legge til rette for at Helgesens gate 63 reguleringsmessig avvikles som barnehage og at området på lang sikt vil inngå som en del av parken for øvrig. Etaten vurderer at hensikten med reguleringsformålet styrkes ved at det i reguleringsbestemmelsene for Helgesens gate 63 og parken forøvrig foreslås at det ikke tillates gjenoppbygging dersom noen av bygningene må fjernes som følge av brann eller andre årsaker.

Barn og unges interesser

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ivaretar barn og unges interesser ved at det etableres flere barnehageplasser i bydelen og at det reguleringsmessig sikres uteareal for flere barnehager i nærområdet. De deler av planområdet som ligger innenfor Sofienbergparken foreslås regulert til park kombinert med uteareal for barnehage. Området er ca 17,5 mål stort og skal i henhold til det innsendte materialet ivareta uteareal for barnehagene i Sofienberggata 37, Trondheimsveien 48, Helgesens gate 63, Tromsøgata 2, Nedre gate 3-5 og barneparkene i Sofienbergparken vest. Plan- og bygningsetaten viser til forslagsstillers planbeskrivelse og tabell på side 13 som blant annet viser en oversikt over uteareal på egen tomt og hvor store supplerende arealer det er behov for. Tabellen viser at det er behov for ca 9,8 mål uteareal i parken dersom departementets veiledende norm på 24 m² pr barn over 3 år legges til grunn. Den foreslåtte inngjerdingen øst for gangveien er ca 10 mål stor og det vurderes ut i fra behovet for uteareal for barnehagene at arealet som avsettes er stort nok. Det er ikke stilt krav om erstatningsareal for parken da den vil være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

Universell utforming

Planforslaget legger opp til at universell utforming skal legges til grunn for tiltaket. Det er blant annet etablert rampeløsninger på utomhusarealene i Trondheimsveien 48. Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt at det legges opp til at planområdet skal tilrettelegges for bruk for alle. Universell utforming vil bli nærmere vurdert i forbindelse med påfølgende byggesak.

Økonomiske konsekvenser

Barnehagen i Trondheimsveien 48 foreslås regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Planforslaget legger opp til at barnehagen kan driftes i kommunal eller privat regi.

Interessemotsetninger

Planforslaget innebærer interessemotsetninger mellom ulike brukergrupper, der allmennheten som gruppe blir utestengt fra deler av Sofienbergparken på dagtid til fordel for byens barn. Videre representerer planforslaget interessemotsetninger mellom to ulike politiske målsettinger der målsettingen om å etablere barnehager veies opp mot målsettingen om å ivareta byens friområder og parker.

Foreløpig konklusjon

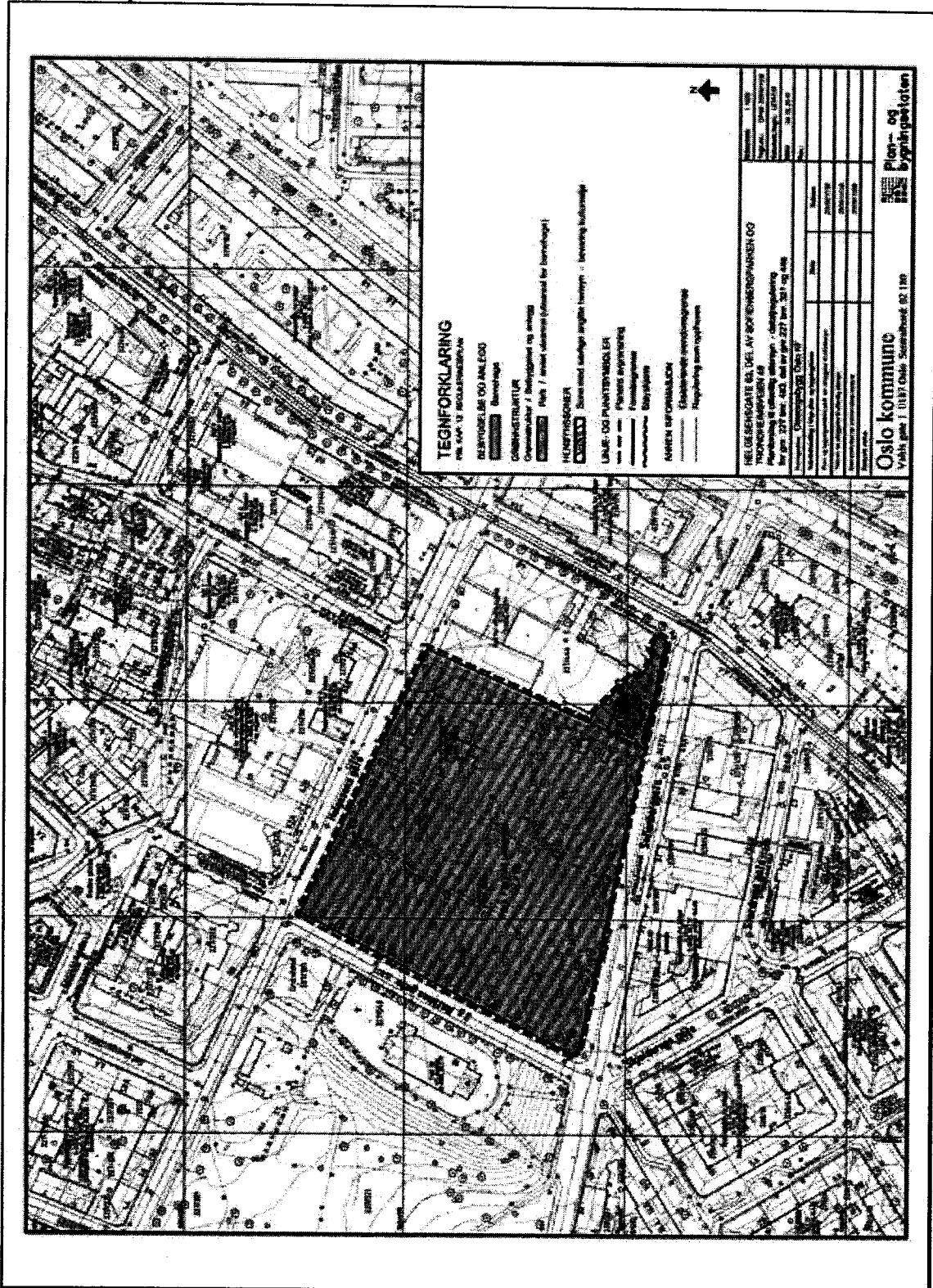
Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ikke er i samsvar med de overordnede planene som gjelder for området da disse har en målsetting om å bevare byens parker og friområder. Samtidig er det en målsetting å etablere flere barnehager slik at full barnehagedekning oppnås. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget plasserer seg i grensesnittet mellom to målsettinger som er forankret både politisk og i de overordnede planene. I avveiningen mellom de to målsettingene vurderer etaten at den foreslåtte bruken av parken med en konsentrert opparbeidelse som foreslått må være akseptabelt. Etaten vurderer at forslaget opprettholder parkens grønne kvaliteter og at tilrettelegging med lekeplass for mindre barn også vil tilføre en ny kvalitet til parken.

Planområdet omfatter blant annet hele den østre delen av Sofienbergparken og foreslås benyttet som uteareal for flere barnehager i nærmiljøet. Planforslaget legger til rette for at parkarealene skal benyttes som friområde for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid og parkens grønne preg ivaretas blant annet med krav om replanting dersom trær må fjernes. Det stilles også krav om at barneparken i den vestre parken skal fjernes, tilbakeføres til friområde og stilles til disposisjon for befolkningen. Plan- og bygningsetaten vurderer at foreslåtte inngjerding og inndeling av parken kan virke privatiserende og begrensende for allmennhetens bruk av parkområdet, men samtidig anses gjerder som forhindrer barn i å vandre av gårde på egen hånd som en nødvendighet.

Planområdet er utsatt for støy. Etaten vurderer at for Trondheimsveien 48 er det behov for støyskjerming mot Trondheimsveien og Sofienberggata. Når det gjelder parken stilles det ikke krav om støyskjerming da de støyutsatte områdene ligger perifert i forhold til hovedlekearealet og fordi støyskjerming vurderes å medfører større konsekvenser for parken enn de fordeler som oppnås ved skjerming. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget vil medføre en liten trafikkøkning som følge av etablering av ny barnehage i Trondheimsveien 48 og at det ville vært hensiktsmessig å avsette noen parkeringsplasser i gaten for barnehagen. Når det gjelder risiko og sårbarhet er det stilt krav om radonmåling i eksisterende bygg. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ivaretar forholdet til risiko- og sårbarhet i tilstrekkelig grad. Plan- og bygningsetaten vurderer at foreslåtte tiltak i parkområdet som gjerder og mindre bygninger for boder og toaletter som nødvendige for å kunne bruke parken som uteareal for barnehage, samtidig ser etaten at konsekvensen av tiltak som inngjerding kan virke begrensende for allmennhetens bruk av området. Etaten vurderer at det også er positive konsekvenser ved forslaget da barnehager kan gjøre området mer attraktivt for småbarnsforeldre. Etaten vurderer at planforslaget ivaretar barn og unges interesser ved at det etableres flere barnehageplasser i bydelen og at det reguleringsmessig sikres uteareal for flere barnehager i nærområdet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Nedskalert plankart



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
Helgesens gate 63 og del av Sofienbergparken og Trondheimsveien 48
Gnr.227, bnr. 483, og del av bnr,321 og 446**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4-200901036 og datert 04.05.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting -barnehage

Grønnstruktur – angitt grønnstruktur med bebyggelse og anlegg – park/ annet uteareal (uteareal for barnehage)

Hensynssone – sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

§ 3 Bebyggelse og anlegg – bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage

3.1 Utforming, plassering og høyder

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

3.2 Utomhusplan

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

Planen skal vise lek- og oppholdsarealer, gangarealer, ramper, sykkelparkering, ny og eksisterende vegetasjon, håndtering av overflatevann og støyskjerm. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.3 Uteareal

Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

3.4 Støy

Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller den til enhver tid gjeldende retningslinje for utendørs støy skal tilfredsstilles. Det skal oppføres støyskjerm innenfor barnehagens gjerde langs Trondheimsveien og Sofienberggata. Støyskjermen skal være transparent og være minimum 1,7 meter høy. Støyskjermen skal vises på utomhusplanen.

3.5 Overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann ved rammetillatelse/ søknad om tiltak.

§ 4 Grønnstruktur – angitt grønnstruktur med bebyggelse og anlegg - park/ annet uteareal (uteareal for barnehage)

4.1 Bebyggelse

Det tillates oppført inntil 3 bygninger, hver på inntil 20 m², som uteboder og toalett innenfor området.

Utebodene skal oppføres innenfor det området som tillates opparbeidet som lekeplass. Bygning for toalett

skal oppføres i eiendomsgrense i nord nær eksisterende bygning i Helgesens gate 63. Bygningene skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Eksisterende barnehagebygg innenfor gnr. 227 bnr 483 tillates ikke gjenoppført dersom bygget ved brann eller annen skade må rives. Normalt vedlikehold tillates, herunder oppgradering/ombygging av interiør.

4.2 Gjerder

Området tillates inngjerdet. Gjerdet skal plasseres langs fortau til omkringliggende gater. Eksisterende gangvei i øst, mellom parken og Trondheimsveien 48, skal ligge utenfor gjerdet. Gjerdet skal ha porter plassert tilsvarende det eksisterende gangveinettet i parken og inntil 2 porter fra gangvei i øst. Gjerdet og portene skal ha en høy estetisk utforming. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes tegninger av gjerdets og portenes utforming som skal godkjennes før rammetillatelse gis. Det tillates oppført et gjerde på østsiden av nord-sør gående gangvei gjennom parken. Gjerdet skal ha minimum 2 porter. Når oppføring av nye gjerder er ferdigstilt skal gjerdet med fundamenter rundt tidligere godkjente midlertidige uteareal for barnehagen i Stavangergata 37 fjernes.

4.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise lek- og oppholdsarealer, gjerder med porter og eksisterende og ny vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Arealet sørover i forlengelsen av inngjerding av barnehagen i Helgesens gate 63 tillates opparbeidet som lekeplass. Området for øvrig skal fremstå som grønt opparbeidet park med eksisterende trær, parkens gressklede landskapsrom og gangveier. Det tillates ikke etablert harde flater innenfor området.

4.4 Trær

Eksisterende trær tillates ikke fjernet med mindre det kan dokumenteres at de på grunn av sykdom eller skade utgjør en risiko. Vurdering av trærnes tilstand og fjerning av trær skal gjøres i samarbeid med Friluftsetaten. Hvert tre som fjernes skal erstattes av et nytt tre av samme art og plantes på samme sted. Stubber og røtter tillates ikke fjernet.

4.5 Uteareal

Området skal være uteareal for barnehage i barnehagens åpningstid. Utenfor barnehagens åpningstid skal området være park og åpent tilgjengelig for allmennhetens bruk.

§ 5 Hensynssone – sone med angitte særlige hensyn – bevaring av kulturmiljø

Hensynssonen gjelder bebyggelsens eksteriør og støttemuren mot Sofienberggata. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Bygningens eksteriør skal bevares med nåværende utforming, uttrykk og materialbruk eller tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer søkes bevart i sin sammenheng. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet, herunder også støttemuren mot Sofienberggata tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved restaurering og/eller reparasjon skal eksisterende materialer benyttes i størst mulig grad

§6 Dokumentasjonskrav

6.1 Risiko- og sårbarhet

Før det innsendes rammesøknad/tillatelse til tiltak skal det gjennomføres måling av radon i eksisterende bygninger. Det skal redegjøres for måleresultater og eventuelle tiltak ved innsendelse av rammesøknad/tillatelse til tiltak. Eventuelle tiltak må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

6.2 Barnepark

Før det gis midlertidig brukstillatelse for opparbeidelse av område regulert til Grønnstruktur – angitt grønnstruktur med bebyggelse og anlegg - park/ annet utereal skal det være innsendt søknad om rivetillatelse for barneparkene i den vestre delen av Sofienbergparken. Området skal tilbakeføres og istandsettes som bypark.

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.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sofienbergparken Øst, Helgesens gate 63 og del av Trondheimsveien 48, Sofienberg, som omreguleres fra friområde – park, tomt for offentlig bygning – daginstitusjon og spesialområde – bevaring (bolig) til

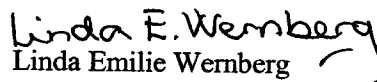
- bebyggelse og anlegg – bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage
- grønnstruktur – angitt grønnstruktur med bebyggelse og anlegg – park/annet uteareal (uteareal for barnehage)
- hensynssone – sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

som foreslått av Omsorgsbygg Oslo KF, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4-200901036, datert 04.05.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN


Sigmund Omang
enhetsleder

28.05.2010


Linda E. Wernberg
Linda Emilie Wernberg
saksbehandler

