

Forslagsstillers planbeskrivelse
Sofienberggata 37
Planforslag til offentlig ettersyn
Reguleringsplan

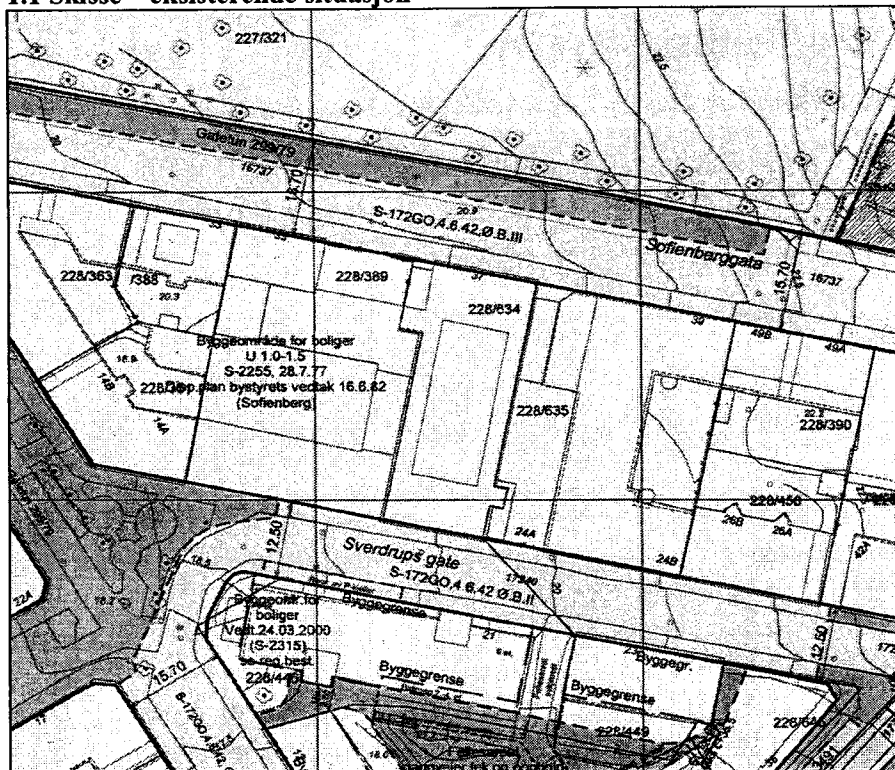
Utarbeidet av: Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL for Omsorgsbygg Oslo KF

Innhold

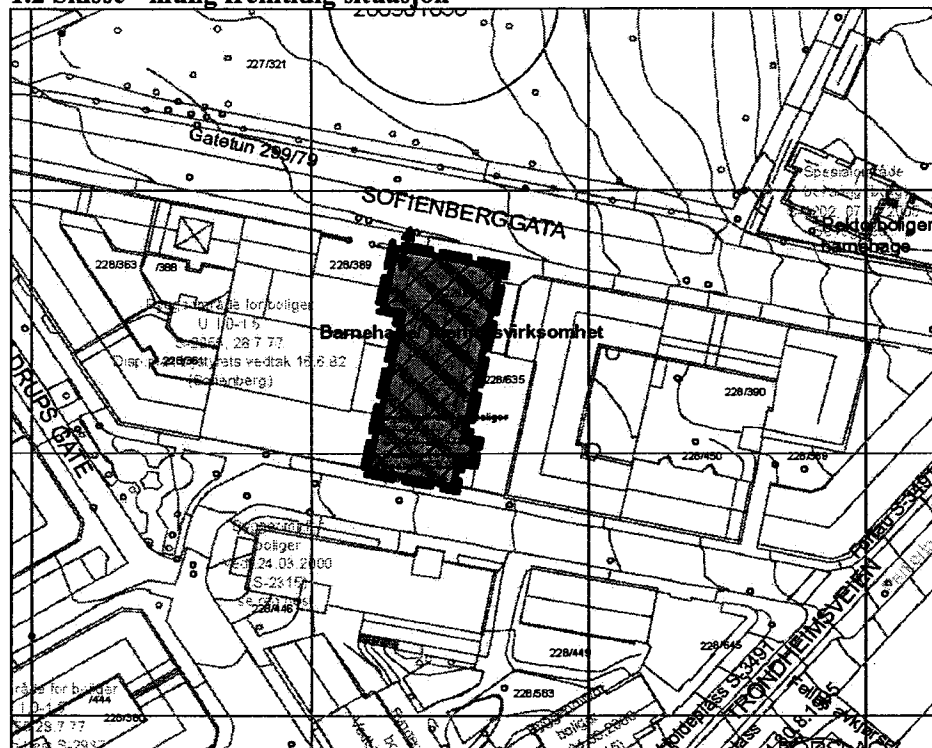
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	3
4. PLANSTATUS	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	5
5. MEDVIRKNING	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	6
5.2 Kunngjøringsinns spill	7
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	9
7. PLANFORSLAGET	9
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	11
9. ILLUSTRASJONER.....	12

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) ønsker i forbindelse med kommunens politiske vedtak om full barnehagedekning å få utredet muligheten for permanent innpassing av barnehage innenfor hele deres seksjon i Sofienberggata 37. Det foreligger mulighetsstudie fra mars 2009, utarbeidet av Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL. Pr.d.d. er det godkjent midlertidig barnehage i 1. og 2.etg. med 8 avd. samt personalrom i 3.etg. Totalt permanent ny barnehage vil inneha min. 10 avd. PBE har som svar på ny utvidet bruksendring bedt om omregulering. Reguleringen må sees i sammenheng med den pågående omregulering av Sofienbergparkens østre del. Der foreslås det omregulering for å tilrettelegge for lekeområde for sambruk av omkringliggende barnehager og parkens funksjon som friareal, da barnehagene i området har underdekning av egne uteareal.

Planbehovet utløses for å kunne oppnå bedre barnehagedekning i Oslo kommune, bydel Grünerløkka. Omsorgsbygg Oslo KF er forslagsstiller til reguleringen og har engasjert Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL til å forestå planarbeidet.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Sofienberggata 37 ligger i umiddelbar nærhet og rett syd for Sofienbergparkens østre del. Eiendommen består av to seksjoner. OBY eier seksjon 2. Seksjonen er i dag godkjent som midlertidig barnehage i 1. og 2. etg. samt personalrom i 3.etg. 4.etg. benyttes ikke. Del av parken tvers over gata er midlertidig opparbeidet som uteareal tilknyttet barnehagen. Seksjon 1 (kjelleren) eies av Sofienberggaten 35 AS (S35 AS). Kjelleren brukes til lagring og gjennomkjøring for leietaker Jaguar Norge AS, som driver bilimport-, salgs- og verkstedvirksomhet i Sofienberggata 35, 37 og 39. Byggets yttergrense definerer eiendommen og planområdets størrelse som er på ca. 710 m². Rett øst for på motsatt side av gata ligger Sofienberg tekniske fagskole med den gamle rektorboligen. Rektorboligen rehabiliteres som ny barnehage og blir ferdigstilt feb. 2010. I parkens nordøstre del ligger Sofienbergparken barnehage (Helgesens gate 63).

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Verneinteresser

Sofienberggata 37 står oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig. Bygningen ble opprinnelig bygget som Cloetta Chokoladefabrikk i 1896, og rehabilitert i 1979 og 1989. Gatas bygningsmasse består dels av leiegårder, dels av industribygg, som produksjonsanlegget til Agra Margarinfabrikk og den tidligere nevnte chokoladefabrikk. Blandingsformålet, bolig og næring, er et karakteristisk trekk ved området. Den aktuelle bygningen inngår som et identitetsskapende kulturhistorisk holdepunkt og gir området en egen karakter. Bygget representerer en viktig kulturhistorisk verdi.

Miljøfaglige forhold

Det er registrert et mekanisk verksted på nabotomt i vest, Sofienberggt. 35, som potensielt kan ha forurenset grunnen i området. Planområdet ligger for øvrig i et område der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk. I slike områder finner man ofte svakt forurensede masser som ikke kan disponeres fritt. Planområdet er noe utsatt for veitrafikkstøy, og fasader på eksisterende bebyggelse som vender ut mot Sofienberggata ligger i "gul sone".

Området er noe utsatt for luftforurensning fra nærliggende veinett, samt for generell bakgrunnsforurensning fra indre by. Partikkelfilter er installert i barnehagen i dag for å sikre et tilfredsstillende innneklima.

Bygget er orientert i nord/ sør retning i lengderetningen av bygget. Det er store vinduer i 1. og 2.etg. på alle fasadene. Mot nabo i vest er noen vinduer blendet av pga. brannforskrifter. I 3.etg. er det noen takvinduer mens 4.etg. har gode lys- og utsynsforhold. I 3.etg. er det takterrasser mot øst og vest med utsikt over byen.

Trafikkforhold

Sofienberggata er regulert som enveiskjørt vestover fra Trondheimsvn. til Rathkes gate med fartsbegrensning 40 km/t. Det er parkeringsplasser på begge sider av gaten som benyttes av beboere og næringsvirksomhet i området. Det er i dag skiltet "parkering forbudt" i en tidsbegrenset periode i barnehagens åpningstid i gaten utenfor eiendommen. Varelevering til barnehagen i dag, skjer fra gaten ved hovedinngangen. Det er etablert fartsdump ved nr. 39 og gangfelt fra inngangen til barnehagen over til parken. For øvrig er det fortau langs alle veier i området samt et rikt turveinett i parken.

Det er ikke oppgitt tall for Sofienberggata, og man har derfor foretatt en telling i morgenrush mellom kl 0730-0830, ved Chokoladefabrikken barnehage (Sofienberggata 37). Denne viste en timestrafikk i rush på 100, som tilsvarer en døgntrafikk på ca 1000 ved å anta at 10% av døgntrafikken avvikles i en rushtime.

Risiko- og sårbarhet

I forbindelse med bruksendringen til midlertidig barnehage, ble bygningen gjennomgått og oppgradert for å tilfredsstille de branntekniske krav mht. dette. Dette omfattet også enkelte brannsikringstiltak i kjelleren som var nødvendig å gjennomføre, uavhengig av virksomhet i etasjene over.

Det er for øvrig ikke direkte påvist at området er utsatt for noen særskilte forhold knyttet til risiko- og sårbarhet (ROS), men det er i oppstartsmøte stilt krav om ROS-analyse hvor bl.a. forhold rundt virksomhet i seksjon 1 inngår.

Sosial infrastruktur

Barnehager i området er foruten Sofienberggt. 37, barnehagen i Helgesens gt. 63 og i Tromsøgt. 2 og ny barnehage i Rektorboligen til Sofienberg tekniske fagskole. Syd for området ligger Lakkegata skole, og Tøyenparken med dens museer.

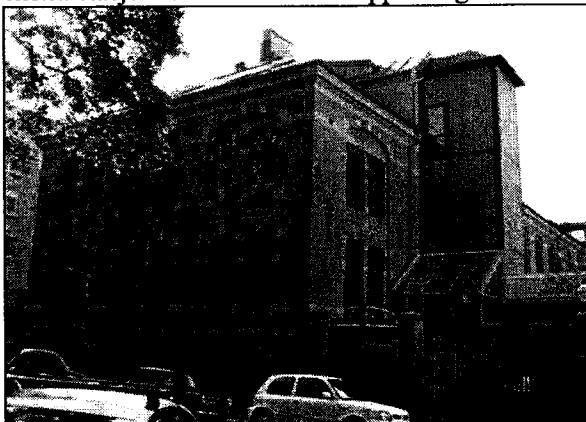
Det går kontinuerlig med busser og trikk i Trondheimsveien/ Blytts gate og i Thorvald Meyers gate. Avstand til holdeplass Sofienberg og holdeplass Lakkegata skole i Trondheimsveien er ca 200m, og avstand til Olaf Ryes plass er ca 550m.

Teknisk infrastruktur

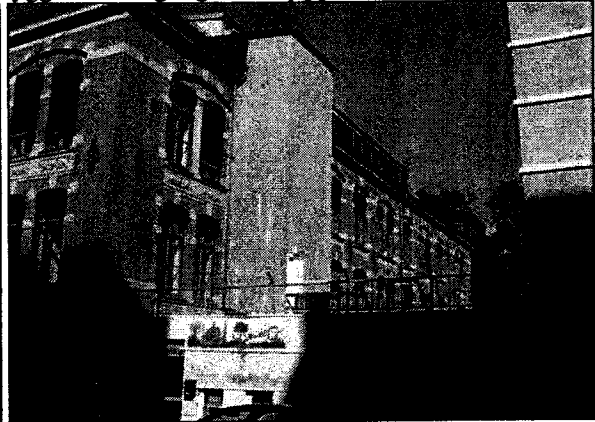
Barnehagen i dag er tilknyttet eksisterende infrastruktur. Dog ikke tilknyttet bruk av fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Bygningens opprinnelig preg er noe endret grunnet rehabilitering. Heis og en utvendig rømningstrapp er bygget til senere og heisen ble kledd inn i 1979. I 1989 er bygget rehabilitert og loftet er bygget ut med en ekstra etasje med inntrukket takoppløft og har tilført bygget en 3.etg. og loft. Bygget ble seksjonert i 1988.



Bygget m/ inngangsparti (fra Sofienberggata)



Bygget sett fra Sverdrups gate

Stedsutvikling

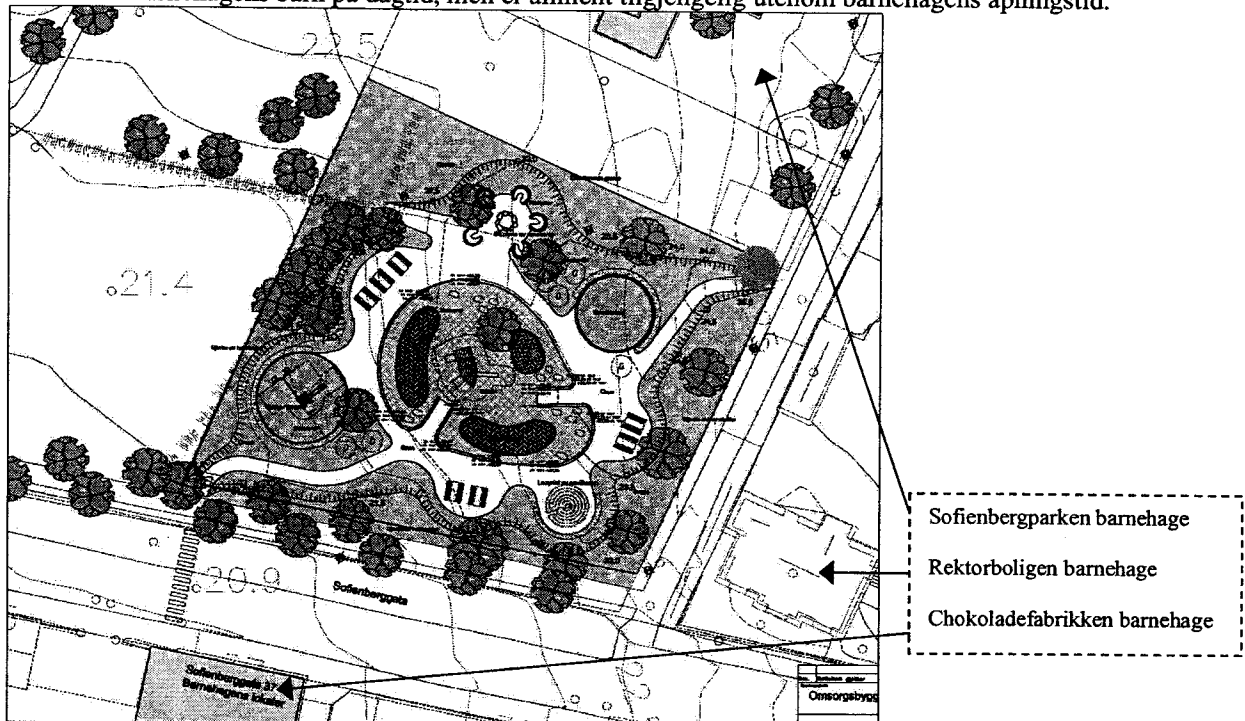
I forbindelse med bruksendring for Chokoladefabrikken barnehage ble det uttalt at det var hensiktsmessig at bygningen ble tatt i bruk, dette i lys av behovet for barnehager og knapphet på tilgjengelige arealer, særlig i den indre byen. Fortetting av byen genererer et stadig økende behov for ulike tilbud.

Disposisjonsplanen for Sofienberg viser at området i forbindelse med byfornyelsesarbeid vurderes som egnet for barnehager.

Sofienbergparken barnehage er nylig rehabilitert (høsten 2009). Rektorboligen blir ferdigstilt feb. 2010, som ny barnehage inneholdende 3 avd. (54 barn). Chokoladefabrikken barnehage er under omregulering fra midlertidig 8-avd. barnehage til en permanent med min. 10 avd. Den gamle Rodeløkka barnehage (54 barn) i Tromsøgata 2 er revet, og blir erstattet med en ny barnehage i 2 etasjer for 6 avd. (108 barn). Denne antas ferdigstilt mars 2010. Kulturbarnehagen i Nedre gate 3-5 ble ferdigstilt høsten 2009 med 4-6 avd. (72 plasser).

Barns interesser

Som uteareal for den midlertidige barnehagen i Sofienberggt. 37 er en del av eiendom 227/321 (Sofienbergparken) opparbeidet til lekeareal (se nedenfor). Dette arealet utgjør ca. 2700m². Lekearealet er forbeholdt barnehagens barn på dagtid, men er allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid.



Parken er i dag regulert til friområde, og inngår i samme regulering som Sofienberggt. 37. Forslagsstiller viser til det pågående omreguleringsarbeidet for Sofienbergparkens østlige del til grønnstruktur – park/ (uteareal barnehager).

Universell utforming

Bygget har heis opp til 3.etg. i dag. 4.etg. er ikke tatt i bruk. Således er tilgjengelighet og bruk for alle ivare tatt kun opp til 3.etg.

Juridiske forhold

Det foreligger avtale mellom OBY og S35 AS vedrørende div. rettigheter/ forpliktelser knyttet til eiendommen. Dersom det søkes aktivt om bevaring, har S35 AS gitt uttrykk for at det kan få konsekvenser for oppfyllelse av enkelte punkter i avtalen.

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 tilstrekkelig, store nok og egnede areal til barnehage. I nærområdet skal det finnes areal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er avsatt til felles areal 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 ved omdisponering fører til at de hensyn som er gitt i nevnte retningslinjers punkt 5b ikke blir oppfylt.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 har bl.a. som visjon og mål at Oslo skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Oslo skal være en trygg by med god livskvalitet for innbyggerne hvor å sikre et barnehagetilbud til alle som ønsker det er en av strategiene for å oppfylle

målsettingen. Byen skal ha en bærekraftig byutvikling hvor det skal sikres areal til sosial infrastruktur som barnehage. Etablering av fellesfunksjoner som skoler og barnehager skal i hovedsak skje på tomter regulert til byggeområde. Den blå-grønne strukturen skal videreutvikles og styrkes.

Kommunedelplan for Oslo indre by viser området som oppgraderingsområde hvor det bl.a. skal fokuseres på forbedring og ringvirkninger i miljøet gjennom byutvikling og trafikktiltak slik at områdene tilføres kvaliteter som igjen styrker områdets attraktivitet som boligområde.

Byøkologisk program har som målsetting at byutviklingen skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper, at det skal skapes trivelige og miljøvennlige bydeler og nærmiljøer med servicetilbud innen gangavstand, det skal benyttes fornybare energikilder og eksisterende kommunale bygg i rimelig nærhet til fjernvarmenettet skal søkes tilkoblet.

Gjeldende regulering

Bygeområde for bolig, S-2255, vedtatt 28.07.1977, med Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg).

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 – BGA	18.02.09
2. Bydel Grünerløkka – barnerepresentant	06.02.09
3. Gravferdsetaten – GFE	09.02.09
4. Oslo Havn KF – OHV	10.02.09
5. Trafikketaten – TET	11.02.09
6. Vann- og avløpsetaten – VAV	16.02.09
7. Renovasjonsetaten – REN	18.02.09
8. Samferdselsetaten – SAM	19.02.09
9. Helse- og velferdsetaten – HEV	20.02.09
10. Byantikvaren – BYA	05.03.09
11. Eiendoms- og byfornyelsesetaten – EBY	15.04.09
12. Ruter AS	09.02.09
13. Hafslund Nett AS	10.02.09

Sammendrag av samrådsinnspill

Trafikketaten (5) er opptatt av at parkeringen blir ivaretatt i reguleringsplanen, og at parkeringsnormen for Oslo kommune blir brukt i det videre arbeidet (i tillegg min. 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede). Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gategrunn. Atkomstmuligheter i området må sikres.

Renovasjonsetaten (7) har ingen bemerkninger til forslaget, men presiserer at omreguleringen fra bolig til barnehage medfører at avfallet blir definert som næringsavfall og at de ikke har et lovpålagt ansvar for slikt avfall.

Samferdselsetaten (8) bemerker at det må beskrives hvordan bring og henting av barn er tenkt løst med hensyn på trafikkikkerhet. Det må inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredstilles iht. Miljøverndepartementets skriv, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Helse- og velferdsetaten (9) har registrert et mekanisk verksted på nabotomt i vest, Sofienberggata 35, som potensielt kan ha forurenset grunnen i området. Planområdet ligger for øvrig i et område der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk. I slike områder finner man ofte svakt forurensede masser som ikke kan disponeres fritt. Barnehagebarn vurderes som en spesielt utsatt gruppe

med hensyn på forurenset grunn, og anbefaler at områder tiltenkt som barns lekeareal, undersøkes for grunnforurensning.

Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av bl.a. barnehager dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet.

Planområdet er noe utsatt for veitrafikkstøy fra Sofienberggata, og fasader på eksisterende bebyggelse som vender ut mot Sofienberggata ligger i ”gul sone”. Det kreves støyfaglig utredning. Området kan til tider være utsatt for luftforurensning fra nærliggende veinett, samt for generell bakgrunnsforurensning fra indre by. Partikkelfilet bør installeres for å sikre et tilfredsstillende inneklima.

Byantikvaren (10) opplyser at Sofienberggata 37 står oppført på deres Gule liste som bevaringsverdig. Bygningen ble opprinnelig bygget som Cloetta Chokoladefabrikk i 1896, og rehabilitert i 1989. Sofienberggatas bygningsmasse består dels av leiegårder, dels av industribygg; som produksjonsanlegget til Agra Margarinfabrikk og den tidligere Cloetta Chokoladefabrikk. Blandingsformålet, bolig og næring, er et karakteristisk trekk ved området. Den aktuelle bygningen inngår som et identitetsskapende kulturhistorisk holdepunkt og gir området en egenkarakter. Bygget representerer en viktig kulturhistorisk verdi. For å sikre disse verneverdiene anbefaler Byantikvaren at eiendommen blir regulert til bevaring. Det kreves ikke arkeologisk registrering.

Bydel Grünerløkkas administrasjon (1) og bydelens barnerepresentant (2), samt Gravferdsetaten (3), Oslo Havnevesen (4), Vann- og avløpsetaten (6), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (11) og Ruter AS (12) kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativet.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Jfr. Trafikketaten (5) så ansees det som ikke nødvendig å endre på parkeringsforholdene i forhold til dagens løsning. Bydel Grünerløkka har som norm ikke gått inn for tilrettelegging for parkeringsplass for ansatte i barnehagene i indre by, mao. parkering for ansatte vil skje langs gategrunn (Sofienberggata). Det er separat fartshump og gangfelt utenfor barnehagen idag. Det er fortau langs alle veier og gangfelt for øvrig i området. Nødvendig kjøretrafikk som renovasjonsbiler, sykebil og varetransport vil skje i gate, som i dag. Det vises til avsnitt Trafikkforhold under kap. 7 og 8.

Samferdselsetaten (8); Det er i dag skiltet ”parkering forbudt” i en tidsbegrenset periode i barnehagens åpningstid i gaten utenfor eiendommen. Det er tidligere avsatt flere plasser, men dette har vist seg ikke å være nødvendig ettersom de fleste som benytter barnehagen unngår bruk av bil til og fra barnehagen. Se for øvrig kommentarer over (Trafikketaten).

Jfr. Helse- og velferdsetaten (9) sin uttalelse, så vil tiltak mot radon bli gjennomført ved nybygging. Det er utarbeidet støyfaglig utredning (se eget vedlegg). Støy ved fasader er vurdert opp mot grenseverdier satt i retningslinje T-1442. Fasaden ligger i nedre del av gul sone. Det er foreløpig ikke foretatt innvendige målinger. Det anbefales å gjennomføre en befaring for å se på eksisterende konstruksjoner. Partikkelfilter installeres i de deler av bygningen hvor det ikke er barnehage i dag. I øvrige deler av bygget bør disse vurderes utskiftet.

Byantikvaren (10); Foruten reguleringsformål bebyggelse og anlegg, reguleres eiendommen til hensynsone bevaring og bygningen som ”bebyggelse som bevares”. Se for øvrig reguleringsbestemmelsenes § 3.

Uttalelsene for øvrig fra Bydel Grünerløkkas administrasjon (1) og bydel Grünerløkkas barnerepresentant (2), samt Gravferdsetaten (3), Oslo Havnevesen (4), Vann- og avløpsetaten (6), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (11) og Ruter AS (12) tas til orientering/ etterretning.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Bydel Grünerløkka v/ Byutviklingskomiteen	07.09.09
2. Trafikketaten – TET	26.08.09
3. Friluftsetaten – FRI	27.08.09
4. Samferdselsetaten – SAM	13.09.09

5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus – FMOA 04.09.09
6. Sofienberggaten 35 AS – S35 AS 19.08.09/ 11.09.09

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

Bydel Grünerløkka v/ Byutviklingskomiteen (1) har ingen bemerkninger til oppstart av reguleringsarbeidet, men ønsker ikke at dette knyttes opp i mot at Sofienbergparken benyttes som barnehagens uteområde.

Trafikketaten (2) vil igjen påminne om parkeringsnormene som må legges til grunn i det videre planarbeidet. Det må tas hensyn til hente- og bringeparkering samt ansatte- og HC-parkering.

Friluftsetaten (3) viser til deres uttalelse knyttet til reguleringsaken om Sofienbergparkens østlige del, hvor de ikke anbefaler den regulering som foreslås.

Samferdselsetaten (4) viser til deres uttalelse ved samråd.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (5), heretter kalt FMOA, viser til deres uttalelse knyttet til reguleringsaken om Sofienbergparkens østlige del, og er skeptiske til at friområder og parker nedbygges og mener at kommunen må finne løsninger for sin barnehageutbygging som ikke går på bekostning av slike arealer. I det videre arbeidet ber FMOA om at faglige hensyn vurderes og ivaretas iht. overordnede føringer og retningslinjer, så som samordnet areal- og transportplanlegging, klima- og energihensyn, grønnstruktur, luftforurensning, barn- og unges interesser, støy, universell utforming. I tillegg minner de om krav til ROS-analyse.

Sofienberggaten 35 AS (6), heretter kalt S35 AS, har kommet med to uttalelser. I tillegg har de hatt korrespondanse (tlf/ e-post) med forslagsstiller direkte. De presiserer i brev av 19.08.09 at de eier den ene seksjonen (seksjon 1) på eiendommen i Sofienberggata 37 og at hele eiendommen må reguleres, og ikke kun seksjonen tilhørende OBY. Saken burde vært tatt opp i sameie før oppstart ble annonsert. De er opptatt av at deres seksjon og den nåværende næringsvirksomhet opprettholdes.

I brev av 11.09.09 gjentas uttalelsene fra deres første brev, og de viser til dialog med OBY. De understreker nå at de ikke er negative til bemerkninger til at regulering som ivaretar deres seksjon. Derimot motsetter de seg regulering til bevaring. S35 AS protester er begrunnet i både i bevaringsverdien av Sofienberggata 37 og eierseksjons- og avtalerettslige forhold. De ber om at OBY ikke selv søker bevaring, men at isteden aktivt fremsetter protester mot krav fra Byantikvaren hvis slike forhold skulle komme i planarbeidet. De beskriver gården, og vedlegger dokumentasjon på at bygget har miste mye av sitt opprinnelige preg ved ombygging rundt 1990. Etter deres oppfatning er det intet vernemessig grunnlag/ behov for å regulere bygningen til bevaring.

Avslutningsvis går de inn på de privatrettslige forhold mellom seksjonseierne, bl.a. at OBY misligholder sin forpliktelse som sameier og blander roller.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

Uttalelsen fra Bydel Grünerløkka v/ Byutviklingskomiteen (1) tas til orientering. Forslagsstiller understreker PBE's uttalelse om at permanent tilrettelegging for barnehage i bygget er avhengig at uteareal i Sofienbergparken øst, og således at den plansaken anbefales.

Det vises til tidligere kommentarer under samråd fra Trafikketaten og Samferdselsetaten vedrørende Trafikketatens (2) sin uttalelse.

Forslagsstiller tar Friluftsetaten (3) og Fylkesmannen i Oslo og Akershus (5) sin uttalelse til orientering/ etterretning og viser til plansaken for Sofienbergparken øst. ROS-analyse er utarbeidet.

Forslagsstiller viser til kommentarer under samråd, ref. SAM (4).

Når det gjelder Sofienberggaten 35 AS (6) sin uttalelse vil deres seksjon (seksjon 1 – kjelleren) og den nåværende næringsvirksomhet opprettholdes da det foreslås regulering til bebyggelses og anlegg – barnehage/ næringsvirksomhet. Forslagsstiller tar Byantikvaren sitt syn til etterretning og foreslår i reguleringen hensynssone bevaring. Det understrekes, jfr. reguleringsbestemmelsene, at det bevaring omfatter byggets eksteriør.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

OBY kjøpte eiendommen Sofienberggt. 37, seksjon 2 høsten 2007 med formål i første omgang å benytte bygningen til midlertidig barnehage for diverse andre barnehager under opparbeidelse, men det har vært en forutsetning at eiendommen skal omreguleres til barnehageformål. Siden eiendommen ikke har uteareal, er det midlertidig etablert uteareal for barnehagen i parken. I forbindelse med forlenget midlertidig bruksendring av bygget har PBE krevd at eiendommen omreguleres fra bolig- til barnehageformål. Det er gitt midlertidig dispensasjon for bygget (og uteareal i parken) fram til 31.12.10, men for å tilfredsstille politisk vedtak om full barnehagedekning, vil det være behov for å opprettholde Sofienberggt. 37 som permanent barnehage utover den midlertidige perioden. Det pågår parallelt med denne plansak, egen plansak vedrørende tilrettelegging for utearealer for denne og andre barnehager i Sofienbergparken øst. Planforslaget må således sees i sammenheng med den plansak. Det vises til denne.

Planforslaget er vurdert til ikke å være i strid med de overordnede planer som gjelder for området. Planforslaget sørger for at byggets kulturhistorisk verdi sikres, da bygningen reguleres med hensynssone bevaring. Gjennomføring av planforslaget, permanent etablering av barnehage i bygget som også innebærer økning med min. 2 avd., innebærer avklaringer med Byantikvaren. Seksjon 1 er ivaretatt i planforslaget ved at eiendommen også reguleres til næringsvirksomhet.

Planforslaget innebærer minimale endringer i forhold til de trafikale forholdene, jfr. trafikkvurderingene. Utenfor barnehagen er det i dag allerede opparbeidet gangfelt og fartshump. Dersom skiltet fart i gata i tillegg reduseres til 30 km/t bør trafikksikkerheten absolutt være tilstrekkelig ivaretatt. Barna må uansett følges over gata av voksne. Undersøkelser viser at de fleste som leverer og henter barna ikke benytter seg av bil så det vil være minimalt behov for parkeringsplasser. Det er for øvrig skiltet i gata med noen reserverte plasser for korttidsparkering langs bygningen. Varelevering vil skje fra gatenivå via hovedinngang. Det vises for øvrig til avsnitt vedrørende trafikkforhold.

I den perioden byggets seksjon 2 har vært brukt til midlertidig barnehage har man fått erfare situasjonen i forhold til naboskap og omgivelsene for øvrig. Når man så ønsker å gjøre situasjonen permanent, må dette bety at dette har fungert. I den forbindelse er det verdt å merke seg S35 AS og Jaguar Norge AS (seksjon 1) sin klage som ble trukket i forbindelse med godkjent rammetillatelse for midlertidig barnehage. De skriver i sin fraførelse av klagen at *"barnehagen har vært i drift i lengre tid, og man ser at skadevirkningene på ingen måte har blitt som man fryktet."*

Undersøkelser/ analyser og utarbeidede rapporter for øvrig konkluderer med at så lenge disse følges opp i nødvendig grad, vil planforslaget ikke føre til negative konsekvenser for befolkningen og miljøet for øvrig.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Planområdet reguleres, jfr. ny plandel i Plan- og bygningsloven, til

Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage) i kombinasjon med næringsvirksomhet.

I tillegg reguleres det inn hensynssone - bevaring.

Grad av utnyttning og høyder

Bebygd areal, BYA, være lik den eksisterende bebyggelse, BYA = 710 m².

Når det gjelder barnehagens størrelse viser mulighetsstudiet fra mars 2009 at ved utvidelse av eksisterende, midlertidige barnehage i 1. og 2. etg., herunder omgjøring av personalrom i 3. etg. til flere avd. og ved å ta i bruk loftet (4. etg.) til personalrom, kan bygget gi plass til opptil 11 avd./ baser. Dette forutsatt at noe gangareal defineres som lekeareal. Ved en beregning av kun baser og temarom vil det være 3,7m² lekeareal/ barn. For å oppnå 4m²/ barn vil det være nødvendig å definere nesten 60m² av gangarealet som lekeareal. Samlet gangareal i bygget er summert til 385m² fordelt på de 4 etasjene. Dersom ikke vil det i beste fall gi plass til 10 avd.

For øvrig opplyses det om at for opparbeidelse av leke- og oppholdsareal i Sofienbergparken øst skal det skje iht. godkjent utomhusplan. Veiledende norm mht. uteareal 24m²/ barn skal legges til grunn. Det vises til plansak for Sofienbergparken øst, og arealbehov for uteareal (se eget vedlegg – analyseskjema).

Bebyggelsens plassering

Det som foreslås i planen.

Verneinteresser

Bygningen står på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig. Ettersom bygget representerer en viktig kulturhistorisk verdi foreslås det i planforslaget at bygningen reguleres med hensynsone bevaring.

Miljøfaglige forhold

Det er ikke foretatt beregninger eller målinger av luftkvaliteten. Området kan til tider være utsatt for luftforurensning fra nærliggende veinett, samt fra den generelle bakgrunnsforurensningen fra indre by. Støy ved fasader er vurdert opp mot grenseverdier satt i retningslinje T-1442. Fasaden ligger i nedre del av gul sone. Det er foreløpig ikke foretatt innvendige målinger. Det anbefales å gjennomføre en befaringsreise for å se på eksisterende konstruksjoner. Det vises til utarbeidet støyfaglig utredning (se eget vedlegg).

Trafikkforhold

Veistandarden i området anses som god, og med god tilknytning til hovedveinettet. Trafikktall og kapasitet framgår av utarbeidet trafikkvurderingsrapport, se eget vedlegg. Denne rapport er også sett i sammenheng med det pågående planarbeid for Sofienbergparken øst, og konkluderer med at en evt. trafikkøkning i Sofienberggata vil bestå av generell trafikkvekst, samt trafikk fra Rektorboligen barnehage og 2 nye avdelinger i Chokoladefabrikken barnehage. Trafikken i f.eks. Sofienberggata vil øke fra ca 100 til 115 pr time, og ÅDT (årlig døgntrafikk) vil øke fra ca. 1000 til ca. 1200. Det er separat fartshump og gangfelt utenfor barnehagen. Det er fortau langs alle veier. Nødvendig kjøretrafikk som renovasjonsbiler, sykebil og varetransport vil skje i gate, som i dag. Det ansees som ikke nødvendig å endre på parkeringsforholdene i forhold til dagens løsning. Bydel Grünerløkka har som norm ikke gått inn for tilrettelegging for parkeringsplass for ansatte i barnehagene i indre by, mao. parkering for ansatte vil skje langs gategrunn.

Risiko- og sårbarhet

Grunnet det pågående planarbeid for Sofienbergparken øst og krav om ROS-analyse for dette arbeid også, har vi valgt å utarbeide en samlet ROS-analyse, se eget vedlegg, hvor bl.a. kulturminner, radon, luft- og grunnforurensning, trafikkuhell/ trafikktall og støy er vurdert, samt forhold knyttet til virksomheten i seksjon 1. Trafikkuhell og vurderinger er for øvrig redegjort i egen rapport, se eget vedlegg.

Tiltak mot radon ved nybygging vil bli ivarettatt.

Ved etablering av permanent barnehage i bygningen er det nødvendig med en del ventilasjons- og branntekniske tiltak for å tilfredsstille forskriftskrav samt tiltak for å oppnå tilfredsstillende og sikre rømningsforhold. Disse tiltak omfatter også seksjon 1 (kjelleren). Det beste branntekniske tiltaket som kan anbefales er å installere et fulldekkende automatisk sløkkeanlegg (sprinkling). Dette vil kunne kompensere for bl.a. bærekonstruksjoner av treverk, samt gi muligheter for mer fleksibel innredning med færre branncelleskillere. Samtidig gir dette bygningen totalt sett en høyere brannsikkerhet enn det man kan oppnå med bygningsmessige, passive tiltak. Også mht. person- og rømningssikkerheten er et sprinkleranlegg en meget god investering, ikke minst for denne typen bruk der barn trenger bistand for å bringe seg selv i sikkerhet.

Sosial infrastruktur

Barnehagetilbudet i området økes ved etablering av min. 2 nye baser i bygget, og omgjøring til permanent bruk. Vi viser for øvrig til reguleringsplanarbeidet for Sofienbergparken øst.

Teknisk infrastruktur

Det går en overvannskulvert gjennom parken fra Helgesens gate til Sofienberggata.

Hafslund Nett opplyser om at det er kabelanlegg i og rundt planområdet. Ved en utvidelse av barnehagen må eksisterende inntak til bygget oppgraderes dersom elektrisk oppvarming beholdes. Det er fremført fjernvarme i området. Dersom fjernvarme benyttes er eksisterende inntak tilstrekkelig.

Areal for avfallscontainere kan avsettes i forbindelse med utearealet i Sofienbergparken.

Nordvest for planområdet og vest for Sofienberg kirke, ligger Sofienbergparken minigjenbruksstasjon.

Estetikk og byggeskikk

Tiltaket omfatter i utgangspunktet ingen eksteriørmessige arbeider, med unntak evt. utskiftning av vinduer grunnet støyforhold.

Barns interesser

Barnehagetilbudet i området økes, og større deler av Sofienbergparkens østlige del planlegges omgjort til uteareal for barnehager på dagtid. Barns interesser vil således også bli bedret i området da barnehagens utarealer vil være tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid.

Universell utforming

Etablering av en ny heis fra 3. etg. opp til 4. etg. vil være nødvendig for å dekke krav til fullverdig tilgjengelighet i hele bygget. For øvrig skal krav til universell utforming ivaretas både for atkomst, opphold og lekearealer.

Juridiske forhold

Forslagsstiller ønsker at de privatrettslige forhold seksjonseierne imellom diskuteres utenfor plansaken.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er vurdert til å være i samsvar med de overordnede planer som gjelder for området. Man må være klar over at permanent tilrettelegging for barnehage i bygget er avhengig at uteareal i Sofienbergparken øst, og således at den plansak vedtas.

Miljøfaglige forhold

En lydmåling vil kunne avdekke lydisolasjonen til eksisterende fasade, og dermed om fasadetiltak er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig lavt innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder. Relevante tiltak vil i så fall måtte være utskiftning/ oppgradering av vinduer og tetting av spalteventiler dersom disse er i støyutsatte fasader, jfr. støyfaglig utredning.

Trafikkforhold

Det vises til utarbeidet trafikkvurderingsrapport, se eget vedlegg. Biltrafikken i indre by i Oslo har i hovedsak stagnert det siste tiåret, da hovedveiene inn til byen ikke har hatt kapasitet til noen vekst av betydning. I tillegg har forbedringene av hovedveiene bidratt til at disse velges i stedet for kommunale småveier. Dette er en ønsket og planlagt utvikling. Det er med andre ord grunn til å anta at trafikken i Sofienberggata ikke vil oppleve en generell trafikkvekst. Nye aktiviteter i form av boliger, arbeidsplasser, skoler og barnehager kan imidlertid medføre lokale endringer i trafikken.

Jfr. trafikkavsnittet under kap. 7, så tilsier trafikkøkningen at det er mer enn nok ledig kapasitet til å avvike denne. Trafikkmengden i Sofienberggata er ikke nødvendigvis en årsak til ulykkesbildet som presenteres i rapporten. Trafikkmengden anses som såpass lav at gata når som helst på døgnet kan krysses uten problemer. Vurdering av ulykkesbildet tilsier dog at situasjoner kan oppstå uansett trafikkmengde, da det kan selvfølgelig oppstå situasjoner med uoppmerksomhet eller for høy hastighet.

Fartsgrensen i Sofienberggata er 40km/t, og det bør vurderes å sette denne til 30km/t, i det minste for kvartalet der de to barnehagene ligger. Allerede etablert fartshump og gangfelt ved barnehagen vil bidra til at en fartsreduksjon er lettere å håndheve. Dette anbefales da gata kan innby til høy hastighet, og fordi barn skal leveres til barnehager på begge sider av gata og fordi barn skal krysse til lekearealer.

Det er i dag skiltet "parkering forbudt" i en tidsbegrenset periode i barnehagens åpningstid i gaten utenfor eiendommen. Det er tidligere avsatt flere plasser, men dette har vist seg ikke vært nødvendig ettersom de fleste som benytter barnehagen går/ sykler til og eller benytter seg av kollektiv transport.

Vareleveringssituasjonen er ikke noe spesielt for indre by og medfører ingen vesentlige problemer.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen, herunder de separate utarbeidede rapporter knyttet til støy og trafikk, konkluderer med at permanent etablering av Chokoladefabrikken barnehage (og tilrettelegging for utearealer for barnehager i parkens østlige del) påfører ikke omgivelsene verken økt risiko eller noen økt sårbarhet. Dette forutsetter at de nødvendige tiltak blir gjort av hensyn til helse-, miljø- og sikkerhet.

Teknisk infrastruktur

Ved en utvidelse av barnehagen dersom elektrisk oppvarming beholdes må eksisterende inntak til bygget oppgraderes. Dersom fjernvarme benyttes er eksisterende inntak tilstrekkelig.

Stedsutvikling/ sosial infrastruktur

Som en konsekvens av ferdigstilling av flere barnehager i området, og mer permanent tilrettelegging av uteareal for barnehager i parkens østlige del, jfr. egen plansak, vil trolig boligsammensetningen endres noe.

Barns interesser

Barns interesser vil bli ivaretatt ved permanent etablering av barnehage i bygget, samt tilrettelegging av Sofienbergparkens østlige del som uteareal for barnehager.

Det understrekes viktigheten av at utearealene skal kunne benyttes utenom barnehagens åpningstid.

Universell utforming

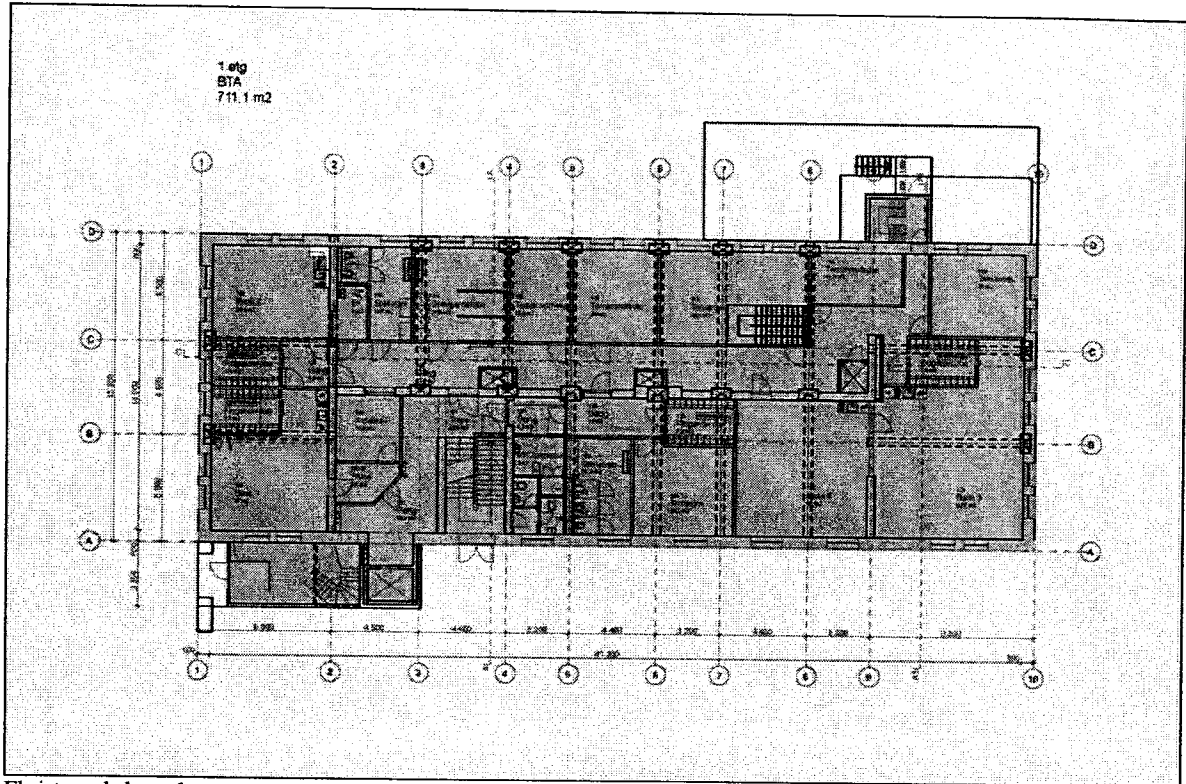
Ved at krav til universell utforming skal ivaretas både for adkomst, opphold og lekearealer, innebærer dette å planlegge gode og anvendelige løsninger for alle, uten stigmatiserende spesialløsninger for folk med funksjonsnedsettelse.

9. ILLUSTRASJONER

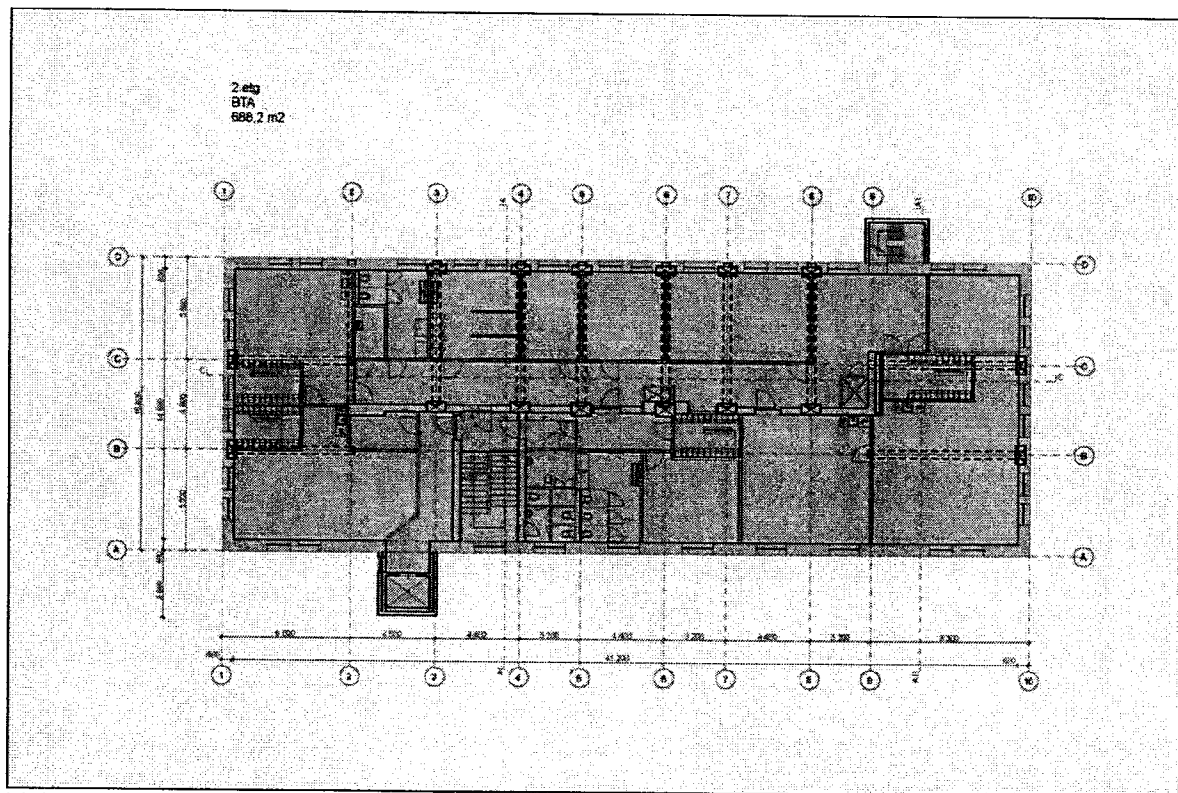
Nedenfor vises forslag til illustrasjonsplan for utearealer i Sofienbergparken øst i forbindelse med den plansak, utarbeidet av Sundt & Thomassen AS landskapsarkitekter MNLA, sist datert 10.03.10. Illustrasjonen er ikke gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, og viser kun en mulig utbygging.



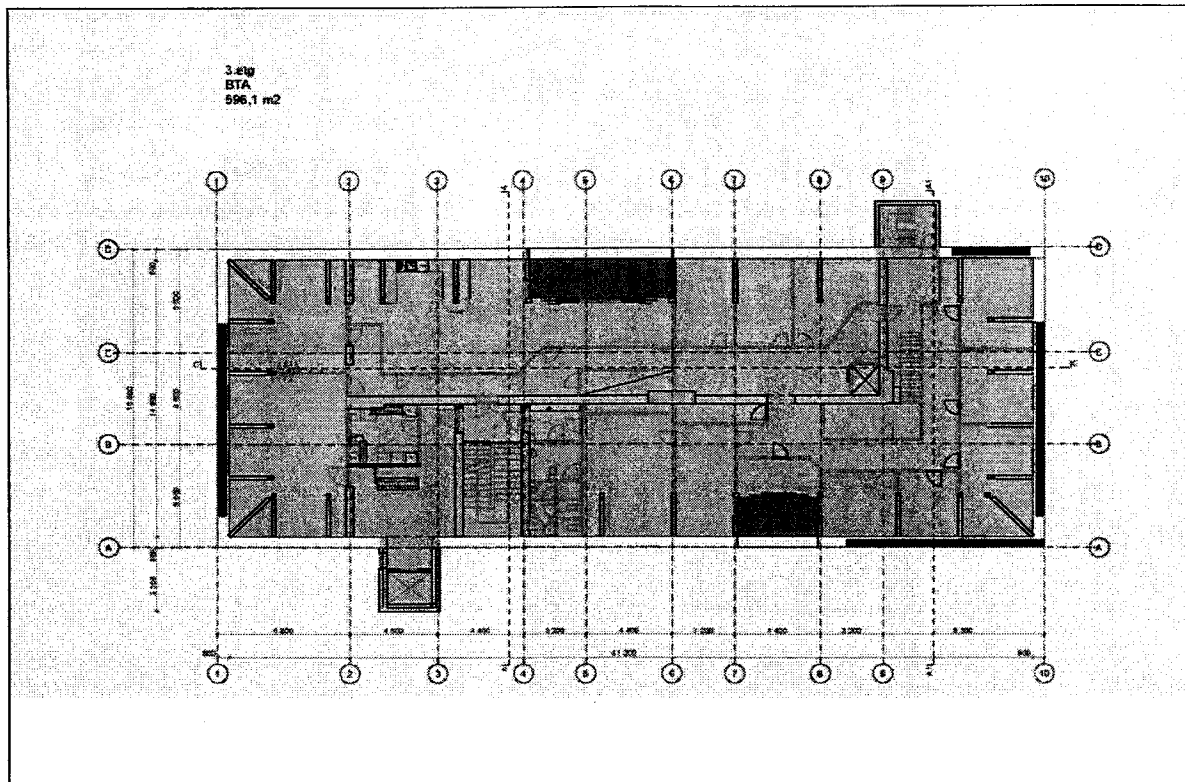
Forslag illustrasjonsplan, Sundt & Thomassen AS landskapsarkitekter MNLA, sist datert 10.03.10



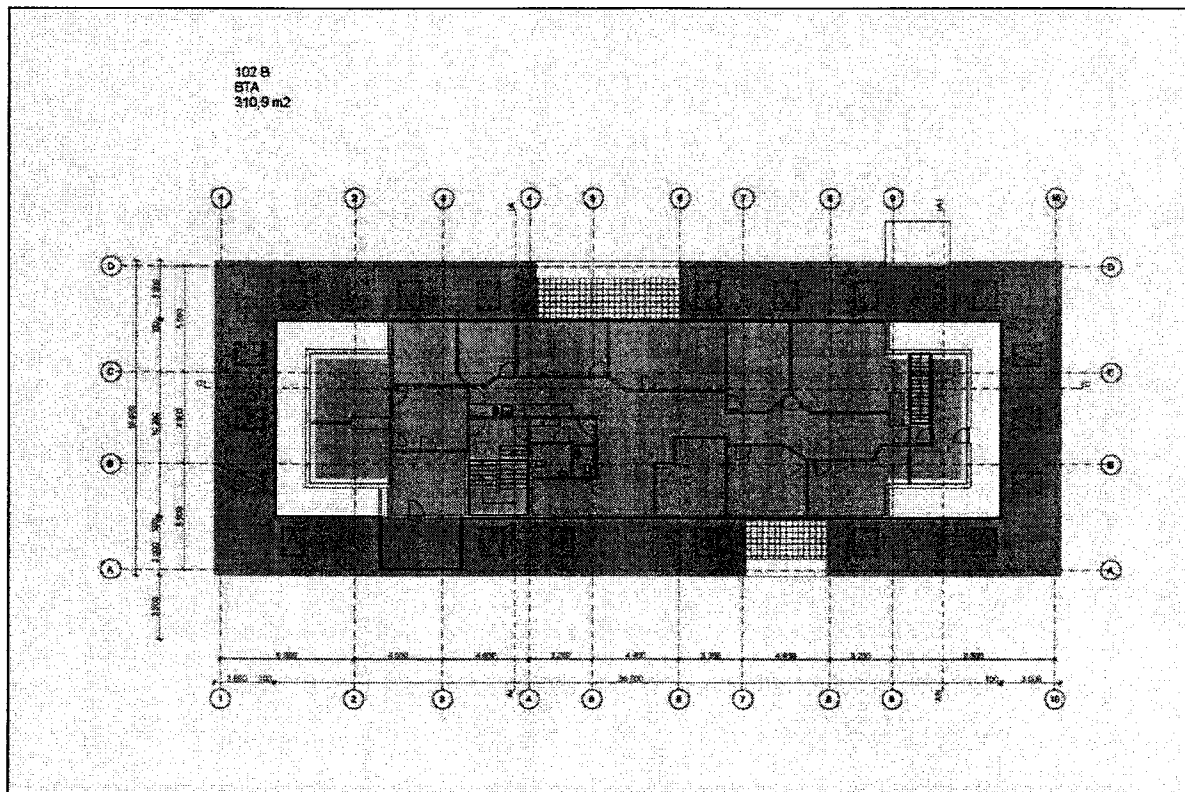
Eksisterende bygg 1. etg.



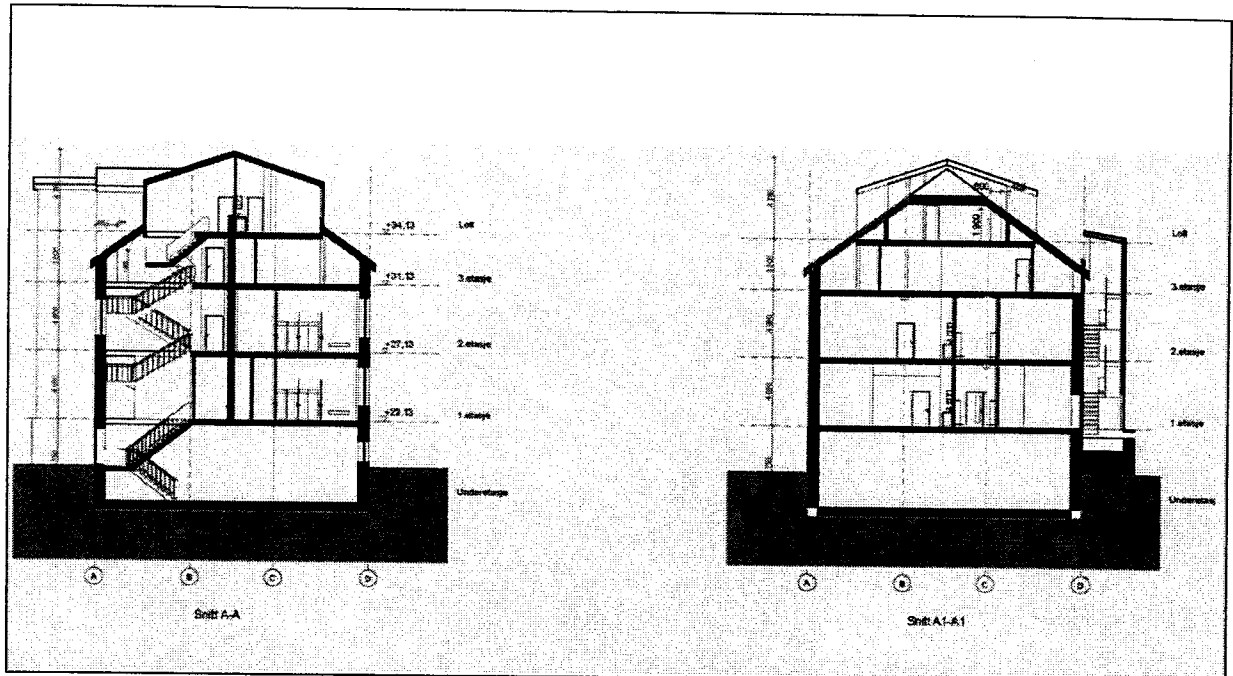
Eksisterende bygg 2. etg.



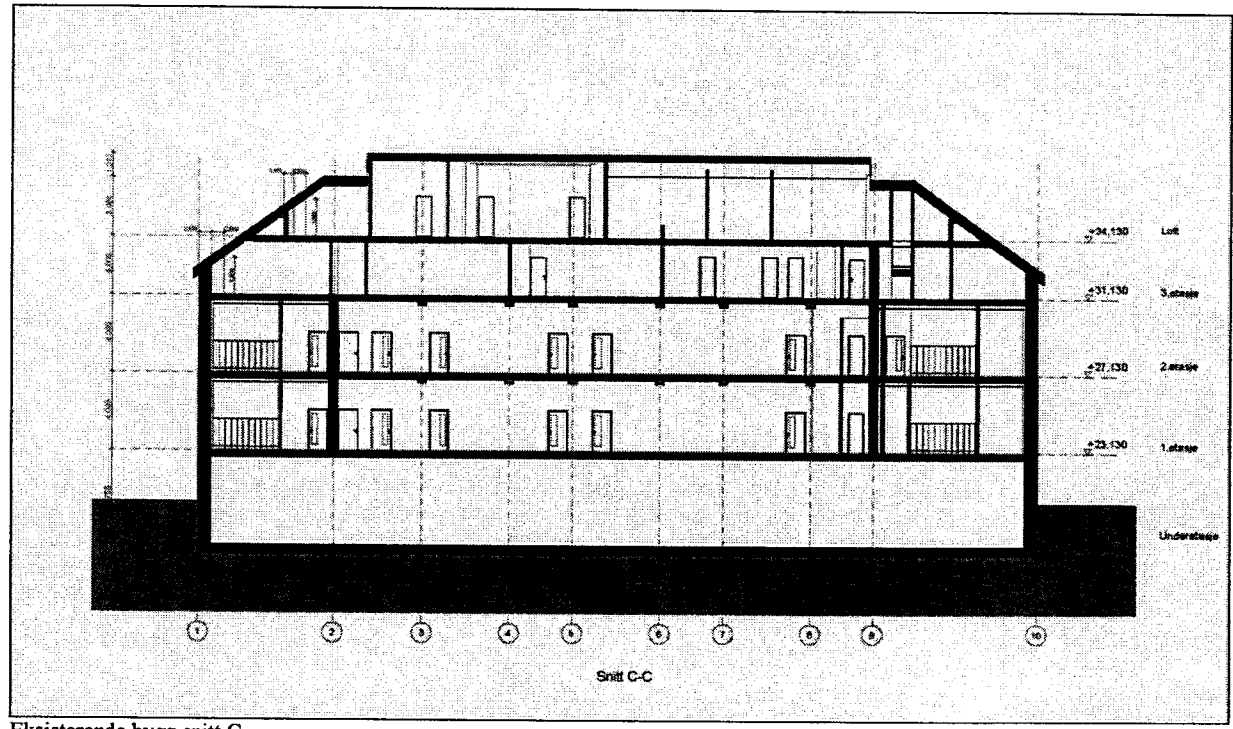
Eksisterende bygg 3.etg.



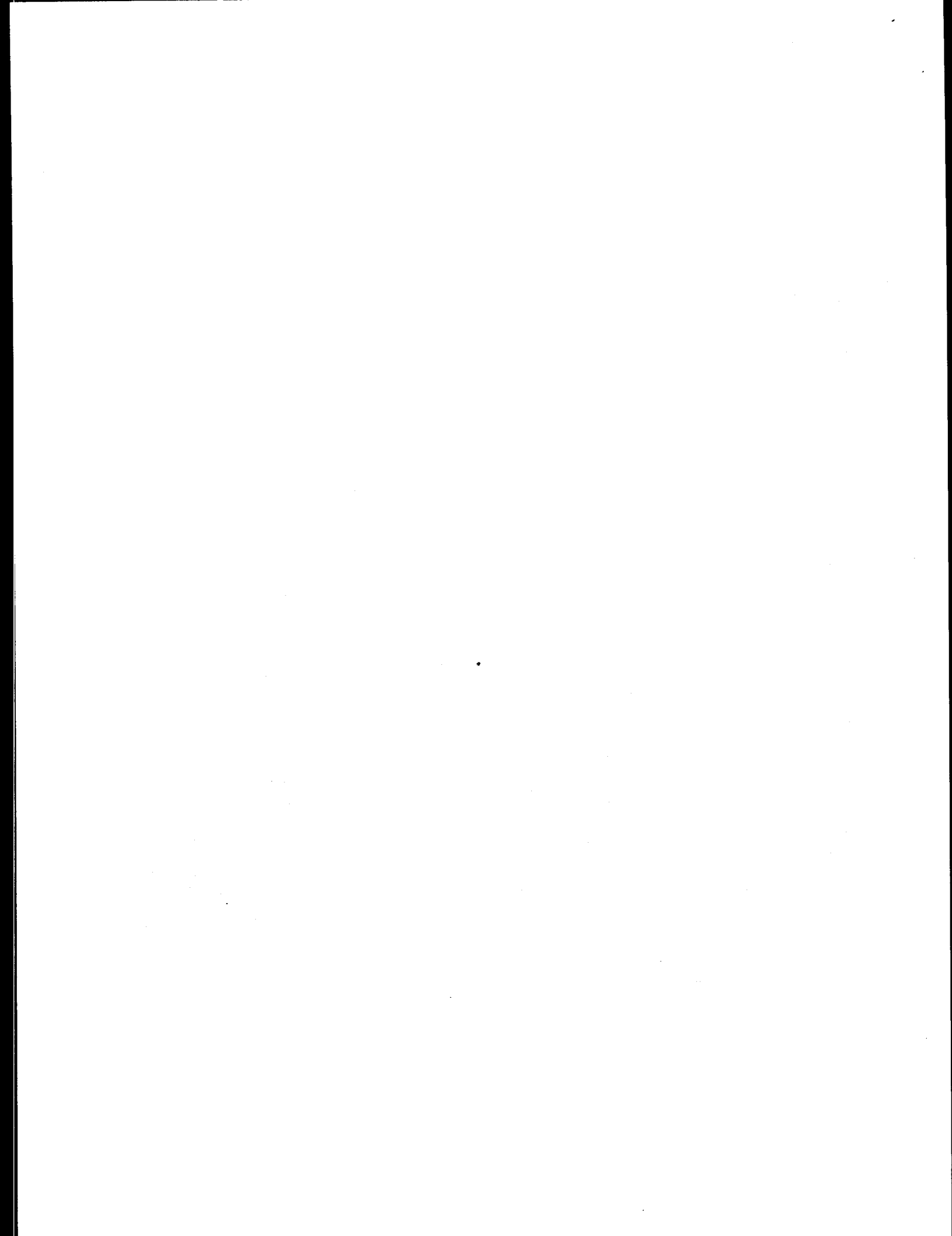
Eksisterende bygg loft (4.etg.)



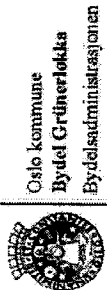
Eksisterende bygg snitt A og A1



Eksisterende bygg snitt C



SAMRÅDSINNSPILL



Plan- og bygningsetaten
Bols 364 Sauram
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
0102 OSLO

Direktør	Vår red (saknr):	Saksbeiter	Dato
20090402-6	200900199-2	Ther M Stenbæk, 23 41 26 53	19.02.2009
		Aktidkode:	
		512	

SOFIEBERGATA 37 - SOFIEBERG - INVITASJON TIL-OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING

Det vises til saksnummer 200900402-6 Sofieberggata 37.

Bydel Grünerløkka ser ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med hilsen

Hård Larsen
byrådsleder

Godkjent og ekspedert elektronisk

Øyvind Henriksen
avdelingsjef

Journalpost: 200900402/9
090206 Bydel Grünerløkka barnerepresentant

Fra: Farooq Ahmed Farooq
E-Post: farooq.farooq@bgs.oslo.kommune.no
Dato: Fri, 6 Feb 2009 15:28:46 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: dokumentnummer 200900402-1 og 200900402-3

Hallo

Planinitiativet har saks- og dokumentnummer 200900402-1 og 200900402-3
og Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette
området

Vennlig hilsen

Farooq

barnsrepresentant i plansaker

Bydel Grünerløkka

Journalpost: 200900402/10
020209 GFE

Fra: Hilde Johanne Mangerud
E-Post: hilde.mangerud@pbe.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 9 Feb 2009 10:27:48 +0100 (MET)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Re: 200900402/5 - Invitasjon til samråd - Sofieberggata 37

Tilbakemelding til ovennevnte planinitiativ:

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Mvh

Gravferdsetaten i Oslo kommune

V/Hilde Johanne Mangerud
Lindesmyrsveien 51, 0457 KLLA
Tlf: 23 28 51 73
Aker-aksjonen 32, 0172 OSLO
PB 2674 St. Hanshaugen, 0131 OSLO



Bydel Grünerløkka
Byrådsadministrasjonen
Bols 364 Sauram

Postadresse:
Postboks 2128 Østernlønna
0407 Oslo
e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Tel/fon: 02 180
Tidslinje: 23 42 26 01



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

090210 OHV

Journalpost: 200900402/8

Fra: Østengen Mona
E-Post: mona.ostengen@ohv.oslo.no
Dato: Tue, 10 Feb 2009 10:20:49 +0100
Til: postmottak@ohv.oslo.kommune.no, Arkivet Postmottak, Evensen Inger Margrethe

Emne: SV: 200900402/5 - Invitasjon til samråd - Sofienberggata 37

Dette planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF og vi ønsker derfor ikke å delta på samråd.

Mvh
Mona Østengen
Administrasjonsrådgiver
E-post: mona.ostengen@ohv.oslo.no
Tel: +47 23 49 26 70
Mob: +47 901 77 729
Fax: +47 23 49 27 61

Oslo Havn KF / Port of Oslo, Box 230 Sentrum, N-0103 OSLO, NORWAY
Tel: 02 180 / +47 815 00 668 Web: <http://www.ohv.oslo.no>
Fax: +47 234 92601 Mail: postmottak@ohv.oslo.kommune.no

Denne e-post er kontrollert for virus før sending.
This e-mail was scanned for virus before it was sent

090211 TET

Journalpost: 200900402/12

Fra: Natalia Kopsov
E-Post: natalia.kopsov@st.oslo.kommune.no
Dato: Wed, 11 Feb 2009 13:22:23 +0100 (RET)
Til: postmottak@ohv.oslo.kommune.no

Emne: SAK 200900402 SOFIENBERGGATA 36, SOFIENBERG

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh:
200900402 200902021-2 NAKO + 47 23482043
312.1

SOFIENBERGGATA 36, SOFIENBERG - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG
PROSESSAVKLARING

Trafikketaten er opptatt av at parkeringen blir ivarettatt i
reguleringsplanen. Det er derfor viktig at parkeringsnormen for Oslo
kommune blir brukt i det videre arbeidet (i tillegg min. 5% av
parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningssmede).

Tiltaket må ikke medføre til vesentlig økt parkering langs gaterum.
Adkomsttilgjengelighet i området må sikres.

Med hilsen
Natalia Kopsov
avdelingsingeniør - plan

Dato: 16.02.2009
Arkivkode: 312.1
Deres ref: 200900402
Vår ref (saksnr): 09090450-2
postmottak@ohv.oslo.kommune.no
Saksbeh: M. Kolåsnesen

GNR 228 BNR 634 - SOFIENBERGGATA 37 - INVITASJON TIL SAMRÅD

Vann og avløpsetaten (VAV) har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i området.

Vedlagt oversendes kartskisse som viser kommunale hovedledninger i området.

Med hilsen

Mona Østengen
Mona Østengen
Jan Aksøy
Leider prosjektet
Produksjonsavdelingen

Terje Rødberg
Terje Rødberg
Overingeniør

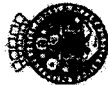
Vedlegg: kartskisse



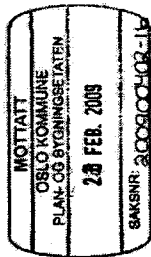
Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4703 Sofienberg
0102 Oslo
Nettsider:
Havnishavn.no

02 180
Tidspunkt: 21.43.30.09
Opplysningsvesen
E-post: postmottak@ohv.oslo.kommune.no
Internett: www.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Samferdselsetaten



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.: 200900402-5
Vår ref. (saknr.): 200900491-4
Saksbeht.: Yurf Sanguza, 2-493082
Date: 19.2.2009
Adrikkode: 512,1

SOFIENBERGGATA 37, SOFIENBERG, INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planinitiativ og har følgende foreløpige kommentarer til det videre planarbeidet:

Ved planlegging av barmhage må det beskrives hvordan bring og henting av barn er tenkt løst med hensyn på trafiksikkerhet.

Det må inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støvkjølning skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Vi vil komme med videre kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen

Yurf Sanguza
spesialkonsulent



Samferdselsetaten
Postboks 102
Postfaks 070 Stamsdal
Telefon: 02 180
Telefax: 23 48 36 09
E-post: poststask@oslo.kommune.no
Besøksnr. 6094.06.55045
Org.nr: NO 978 861 015



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.: 200900402-5
Vår ref. (saknr.): 200900230-2
Saksbeht.: Cathrine Hallberg, 926-63875
Date: 18.02.2009
Adrikkode: 512

UTTALELSE TIL PLANINITIATIV, SOFIENBERGGATA 37

Renovasjonsetaten viser til Deres e-post, med vedlegg, av 6.2.2009: Invitasjon til samråd – Sofienberggata 37, Sofienberg.

Renovasjonsetaten har ingen bemerkninger til at Sofienberggata 37 omreguleres fra boliger til kombinert formål byggeområde for offentlig/allmenntilgjengelig formål (barmhage) og næring.

Renovasjonsetaten vil presisere at omregulering fra bolig til barmhage medfører at avfallet som genereres fra barmhagen vil bli definert som næringsavfall.

Renovasjonsetaten har ansvar for den lovpålagte innsamlingen av husholdningsavfall (fra boliger), inens næringsavfallet ikke er underlagt slik restriksjon.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten for saken er f.ung. områdesjef Ulf Halvorsen, telefonnr. 23 48 37 89.

Med hilsen

Ulf Halvorsen
f.ung. områdesjef



Renovasjonsetaten
Postboks 453 Nydalen
0404 OSLO
Besøksnr.: 6094.06.55045
Org.nr.: NO 978 861 015
E-post: poststask@oslo.kommune.no
Telefon: 02 180
Telefax: 23 48 36 09



**Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten**

Plan- og bygningssetaten
Avdeling for områdeutvikling

Dere 209000602-3
Linn Brulås Westberg

Saksnavn: Ole Anton Egeen

Dato: 20. februar 2009

Aktid: 489.1

Saksbehandler: Jutta Væle, Saksbehandler: 970 54 196
Saksbehandler: Torunn Jørgensen, Saksbehandler: 970 54 176
Saksbehandler: Stig og Ingrid, Saksbehandler: Ole Anton Egeen 970 54 169

**SOFIENBERGGATA 37 SOFIENBERG
SAMRÅDSINNSPILL**

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 6. februar 2009, og ønsker ikke å delta i planforan. Nedenerfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

I følge lov om helsehjelpen i kommunens § 1-4, skal helsehjelpen "medvirkning til at bidragsmottakerne blir i stand til å leve et selvstendig liv". Medvirkning har betydning for helsehjelpens omfang. Slik medvirkning skal ikke bli noe som gjennomføres på tross av at det er uaktuelt å gjennomføre. Slik medvirkning skal ikke bli noe som gjennomføres på tross av at det er uaktuelt å gjennomføre. Slik medvirkning skal ikke bli noe som gjennomføres på tross av at det er uaktuelt å gjennomføre.

Forurenset grunn

Helse- og velferdsetaten har registrert et mekanisk verktøysted på nabotomt i vest. Sofienberggata 35, som potensielt kan ha forurenset grunn i området. Planområdet ligger for øvrig i et område der det generelt har vært mye potensielt forurenset grunn som ikke kan disponeres fritt. I slike områder finner man ofte svakt forurenset grunn som ikke kan disponeres fritt.

Barnhage

Barn i barnhager vurderer vi som en spesielt utsatt gruppe med hensyn på forurenset grunn, fordi barna gjennom sin lek kommer i nærkontakt med jorda og kan få i seg eventuelle giftstoffer både gjennom hud og ved at de tar skittne fingre i munnen. Helse- og velferdsetaten anbefaler at alle eiendommer hvor det skal etableres en barnhage, og områder tiltenkt som barns lekareal, undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA2261 og TA2262.

Radon

Undersøkelser i fire bygdelier i Oslo viste at 13 % av de målte boligene hadde et innhold av radon over tillaksverdi på 200 Bq/m³ luft (se www.helse.no). Radon i inneluft medfører

1. Veileder for undersøkelse av luftforurensning i tre barnhager, TA2266/2907.



Helse- og velferdsetaten

Barnhagene
Kjeller, Torgskjerve 3
0101, 09LO

Telefon: 02 180
Telefax: 2374 02
Org.nr. 985 497 093

helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av boliger, barnhager, skoler og arbeidstaker i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet.

Støyforhold

Planområdet er noe utsatt for veitrafikkstøy fra Sofienberggata. Støykart utarbeidet i forbindelse med strategisk støykartlegging for Oslo viser at fasader på eksisterende bygninger som vender ut mot Sofienberggata ligger i "gul sone" slik, gul sone er definert i planstrategislutning T1442.

For etablering av støyfalsom bebyggelse i gul sone krever planstrategislutning T-1442 at innendørs og utendørs støyforhold dokumenteres gjennom en støyfaglig utredning.

Luftkvalitet

Området kan til tider være utsatt for luftforurensning fra veitrafikk i nærheten, samt for generell bakgrunnsforurensning fra andre by. For å sikre et tilfredsstillende innemiljø bør det installeres partikkelfilter (jfr. TEK § 8-32.1).

Med hilsen

Eirik Rytter
fung. avd. direktør

Kjell Sandaa
seksjonsleder

Kopli: Bydel Grinakerlekka

2. If ønsket om bruk til byggverk og produkt til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4. Byggingen skal oppføres slik at sikrer at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluft som kan gi forhøyet risiko for helsefare.



Oslo kommune
Eiendoms- og byformylsesetaten

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Date: 15.04.2009

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Aasli Bjerknes, 983 68 928

Deres ref.: 2009004025
Vår ref.: 0915-153
092664 (Oppst./shier)

Invitasjon til samråd - Sofienberggata 37, Sofienberg (200900402)

Vi viser til planinitiativ datert 06.02.2009, registrert inn i EBY 06.04.2009.

EBY er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunnsærrepresentant og uttaler seg til planforslag både ut fra sin grunnsærrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

Eiendoms- og byformylsesetaten kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Ettersom utøvelse av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale, gjennomføres det uttak i planinitiativet utenfor utløst behov for utbyggingsavtale.

Med vennlig hilsen
Eiersesksjonen

Thomas Mathinsen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift



Etatsminister
Postboks 44
Postboks 157 Sentrum
0406 OSLO

Folkeregister
Statistikk og analyse
Postboks 11
0406 OSLO

Trafikk
Telefon: 67 88
Telefax: 21 43 31 94
Stor: 274 292 783
Stor: 284 06 8153
E-post: kontakt@byo.oslo.kommune.no
www.byo.oslo.kommune.no

Journalpost: 200900402/19

090305 BYA
Fra: Katrine Skavlan
E-post: katrine.skavlan@byo.oslo.kommune.no
Date: Thu, 5 Mar 2009 11:31:43 +0100 (MET)
Til: postmottak@byo.oslo.kommune.no

Emne: Saksnr. 200900402-5 Sofienberggata 37 - planinitiativ

Saksnr. 200900402-5 - Sofienberggata 37 - planinitiativ
Byantikvaren har følgende bemerkninger:

228/ 634 7 SOFIENBERGGATA 37 ? SOFIENBERG

Vi viser til plan- og bygningsetatens oversendelse 06.02.2009 med invitasjon til innspill til planinitiativ for Sofienberggata 37. Områdesaksnr. Oslo KF, Barnehageprosjektet, ønsker å få utredning muligheten for permanent innpassing av barnehage innenfor seksjon 2, Sofienberggata 37. Planinitiativet gjelder omregulering fra byggeområdet for bolig til kombinert formål byggeområdet offentlig/allemennyttig formål (barnehage) og næring.

Nyere tids kulturminner
Sofienberggata 37 står oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig. Bygningen ble opprinnelig bygget som Cloetta Chokoladefabrikk i 1896. Bygningen ble rehabilitert i 1989. Sofienberggatas bygningsmasse består dels av leiegårder, dels av industribygg, som produksjonsanlegget til Agra Margarinfabrikk og den tidligere Cloetta Chokoladefabrikk, ålænderformålet, bolig og næring, er et karakteristisk trekk ved området.

Den aktuelle bygningen inngår som et identitetsskapende kulturhistorisk holdepunkt og gir området en egen karakter. Bygnet representerer en viktig kulturhistorisk verdi. For å sikre disse verneverdiene anbefaler Byantikvaren at eiendommen blir regulert til spesialområde bevaring, jf. Plan- og bygningsloven § 25 nr. 6.

Vurdering av arkeologiske forhold
Planområdet er allerede bebygget og preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn må antas fjernet og øretet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 9.

Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av arkeologisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og byantikvaren kontaktes.

Med hilsen

antikvar Katrine Skavlan

i samråd med antikvar Thomas Overvaag Lie

090209 Ruter AS

Journalpost: 200900402/11

Frå: BAKKE, ANNE CATHRINE
 E-post: annecathrine.bakke@sporsveien.no
 Dato: Mon, 9 Feb 2009 11:22:17 +0100
 Til: postmottak@BE.Oslo.kommune.no

Emne: saksnr: 200900402-5, Sofienberggata 37

Saksnr: 200900402-5;

Sofienberggata 37 - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Ruter AS kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Hilsen
 Anne Cathrine Bakke
 Utviklingsavdelingen

Ruter AS
 Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
 Drammens gate 40
 Postboks 1030 sentrum
 NO-0104 Oslo

Telefon +47 22 08 49 14/+47 464 09 316
 Sentralbord +47 400 06 700
 www.ruter.no <http://www.ruter.no/>

Vår sakshandle
 Iff. e-post: finanspost@hafslund.no

Vår dato
 2009-02-10
 Ders dato
 2009-02-06

Vår referanse
 IF 11913
 Ders referanse
 Sofienberggata 37, Ref.nr.
 200900402-5

Til
 Oslo Kommune
 Plan og bygningsetaten.

Kopi til
Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Sofienberggata 37. Ref.nr. 200900402-5.

Det vises til Ders oversendelse av 2009-02-06

Situasjon

Hafslund Nett har kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høy spenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veitrynet, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør sjekkes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke overendes andre uten nettleiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedørende kabelpåvisning for gravgraver rettes til Dravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generell

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distribusjonsnett (24 kV Spennings-ILV)

Avstand fra netstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Nøy fra netstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende netstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vermtiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettskapsets ansvar.

Kostnader ved omlegging av nett

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høy spenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev. legges om/lyttes. Dersom bestående anleggsdeler på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på

Prosjekt Hafslund Nett AS	Prosjektleder Hilbert Øster	Prosjektansvarlig Hilbert Øster	Telefon 22 08 49 316	Skisseforfatter Per Arne Røed
Hilbert Øster	14. Mars	23.02.09	23.02.09	NO 980 489 688 88VA