

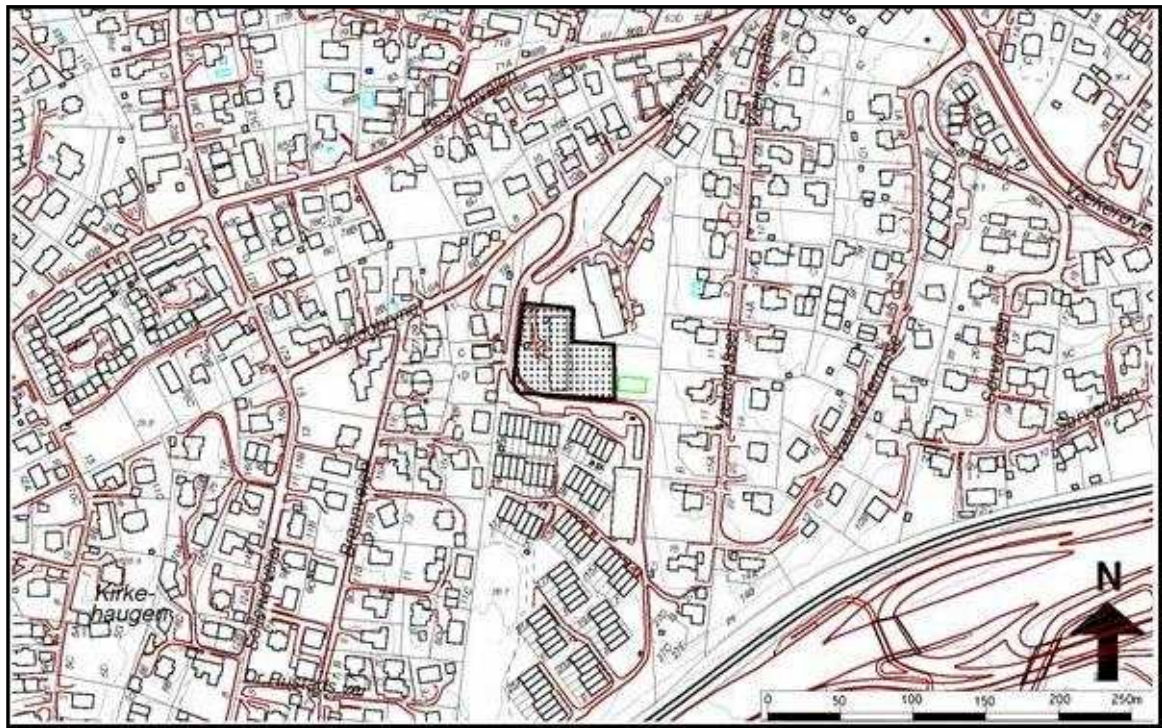


Skogbrynet 33, og del av gnr/bnr 9/58 og 9/303, Sollerud Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås regulert til byggeområde for bolig, og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), kombinert formål - byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (uteareal for barnehage)/ friområde – park og fellesområde- felles avkjørsel. Hensikten med forslaget er å legge til rette for en utvidelse av barnehagen tilsvarende 1-2 avdeling. Foreslått grad av utnyttelse er BRA= 900m2 og en gesims- og mønehøyde tilsvarende to etasjer. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 24.08.2009 til: 23.09.2009.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

Utarbeidet av: Rik Arkitektur AS for Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Bydel: Ullern
Gnr./bnr.: 9/488 m.fl

Saksnummer: 200700539
Dokumentnummer: 25

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



INNHOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	9
Forminsket plankart	side	12
Planbestemmelser	side	13
Vedtak om offentlig ettersyn	side	15

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill/forhåndsuttalelser
4. Kunngjøringsinnspill/forhåndsuttalelse
5. Vurdering av forurenset grunn
6. Trafikkregistrering
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo kommune att: Henriette Vidnes
pb 4753 Sofienberg, 0506 Oslo,
Tlf 02 180
postmottak@eby.oslo.kommune.no

Konsulent: RiK Arkitektur AS, att: siv.ark Per Amund Riseng
Øvre Slottsgate 17
0157 Oslo
Tlf 22 47 66 70
firmapost@rikarkitektur.no

Eieropplysninger

Gnr. 9	bnr. 303	Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Gnr. 9	bnr. 488	Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Gnr. 9	bnr. 58	Ingen hjemmelshaver registrert

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 3740 m²

Areal for hvert formål:

Byggeområde for bolig : ca 60 m²

Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage): ca 2075 m²

Kombinert formål - byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (uteområde for barnehage)/friområde - park: ca 1150 m²

Fellesområde – felles avkjørsel: ca 500 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=275 m²

Under terreng: BRA=00 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA=512,5 m²

Under terreng: BRA=00 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal off. bygning/barnehage BRA=900 m² inkl parkeringsareal.

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis fem parkeringsplasser hvorav minst to skal være HC-plasser. Det skal avsettes tilstrekkelig plass for sykkelparkering og søppelhåndtering.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planinitiativet er vurdert iht plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planinitiativet er vurdert med hensyn til §3 punkt 1 bokstav a. Pbe har vurdert at tiltaket ikke omfattes av oppfangskriteriene.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 4.03.09 i Aftenposten og Dagsavisen. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 27.02 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 på Sollerud og avgrensnes av felles avkjørsel i vest, et mindre friområde i øst og etablerte boligområder i nord og sør. Planområdet benyttes i dag som barnehage, friområde og felles avkjørsel. Gjeldende regulering er felles avkjørsel, S-1936, vedtatt 28.04.1975 og tomt for offentlig bygning (barnehage) og friområde, S-2525, vedtatt 10.04.1981. Gjeldende kommunedelplan er kommunedelplan for grøntstrukturen i byggesonen.

Beskrivelse av planforslaget

I planforslaget foreslås å endre regulerte byggegrenser for utvide kapasiteten til eksisterende barnehage tilsvarende 1-2 avdeling. Som følge av utvidelsen er det behov for et større uteområde for barnehagen og det foreslås å regulere ca 1150 m² friområde til kombinert formål – byggeområde for offentlig bygning/allmenntilgitt formål (uteareal for barnehage)/friområde – park. Det foreslås også en reguleringsmessig opprydning av eksisterende felles avkjørsel som ikke er plassert i henhold til gjeldende regulering. For barnehagen foreslås en grad av utnytting der BRA=900m² og en gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6,5 meter og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 5 forhåndsuttalelser.

Bydel Ullern v/ byutviklings- og samferdselskomite vedtok enstemmig at et av bydelens hovedmål er å oppfylle kravet om full barnehagedekning. Bydelsutvalget er også i utgangspunktet prinsipielt imot å ta friområder i bruk til andre formål. Det bes om at det utredes i den videre planprosessen at ny barnehagetomt reguleres til allmenntilgitt formål friområde i henhold til friluftetatens krav, at ny avdeling bygges på nåværende barnehagetomt og at den delen som nå omreguleres i sin helhet skal være åpent tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid.

Helse- og velferdsetaten viser til tidligere uttalelser når det gjelder støy der det fremkommer at planområdet antas ikke å bli utsatt for støynivåer fra trafikkstøy som overstiger grenser for ”gul sone”, slik den er definert i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, når skjerming i forhold til E18 og Drammensbanen er etablert etter utbygging av Lysaker stasjon. Det anbefales at alle eiendommer hvor det skal etableres barnehage og områder tiltenkt som barns lekeareal undersøkes for grunnforurensing. Det anbefales også tiltak mot radon ved bygging av blant annet barnehager dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet.

Vann- og avløpsetaten viser til tidligere uttalelse av 23.01.2007 og har ingen ytterligere kommentarer.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er skeptisk til at friområder omreguleres og privatiseres da dette reduserer allmennhetens tilgjengelighet. Grønne lunger i Oslos byggesone er av stor betydning som lek- og rekreasjonsområde og viser til pågående revisjon av grøntplanen for Oslo. Det minnes om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse.

Johs. Holbæk og Odd Gunnar Myrdal er positive til forslaget og mener det er med på å sikre bedre lekemuligheter i området og dermed vil redusere barne- og ungdomskriminaliteten. Det bes om et bredere og høyere ballnett mot ballplassen som vil fange opp flere baller og forhindre at unger må klatre over gjerdet til undertegnede.

Furulund Sameie eier gnr/bnr 9/58 og representerer kun fellesområdene da boenhetene i Skogbrynet 3-25 har egne gnr/bnr og anses som selvstendige rettighetshavere i sakens anledning. Beboerne eier hver sin andel av gnr/bnr 9/58. Sameiet ikke er blitt varslet om saken og dette strider mot plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift hvor det fremgår at foreslåtte tiltak krever selvstendig varsling til berørte rettighetshavere. Dette anses som saksbehandlingsfeil som også bekreftes av kommunen. Det anses også som saksbehandlingsfeil at det ikke fremkommer av kommunens naboliste at sameiet er eier av gnr/bnr 9/58. Videre bemerkes til arkitektens forklaring på manglende varsling er at det ikke har vært noen adresse som kan varsles, at det fremgår av saksmappen og kommunens brev av 05.07.2007 hvor det har

vært korrespondanse mellom kommunen og et tidligere styremedlem i sameiet. Punktet om eierforhold vil bli fulgt opp i egen sak til kommunen.

Sameiet er i utgangspunktet positiv til en mulig utbygging av barnehagen, men en slik utbygging vil kunne få store konsekvenser for nærområdet. Viste skisse for fremtidig situasjon er uriktig da den stiplede streken er trukket over på sameiets område. Veien er privat og vedlikeholdes av sameiet. Det opplyses også at området rundt veien også til dels også er i Furulunds sameie. Opplysninger om at veien ikke er opparbeidet i samsvar med reguleringen er ikke riktige. Veien ble anlagt før området ble bygd og arealbegrensingen som det pekes på var et premiss da barnehagen ble etablert. Det kommer ikke entydig frem hvor mye barnehagen foreslås utvidet. I punkt 2 antydes en utvidelse fra 4 til 6 avdelinger tilsvarer en økning på 50% fra 57 til 86 barn og fra 13 til 21 ansatte, men saksfremstillingen forøvrig baseres på utvidelse med 1 avdeling. Bystyret vil ikke kunne vedta en utvidelse til 6 avdelinger, ettersom en slik utvidelse ikke er tatt med i planbeskrivelsen med skisser og liknende. En utvidelse med to avdelinger har derfor ikke aktuelle rettighetshavere fått noen reell mulighet til å uttale seg til. Utvidelsen til 6 avdelinger er ikke tilfredsstillende behandlet administrativt og kan derfor ikke vedtas politisk i denne omgang. Sameiet fester liten lit til utførte trafikkteiling. 24 av barnehagens barn bor i sameiet eller har Skogbrynet som adresse øvrige plasser er primært bedriftsplasser som ikke har noen tilknytning til nærområdet. Rik Arkitektur har unnlatt å telle trafikkbelastningen i rushtiden fra barnehagens åpningstid 7.30 til 8.15 samt den siste halvtimen f r stengetid. Teilingen er gjort på en dag og har derfor ikke noe grunnlag for å konkludere at denne er representativ for den generelle trafikkbelastningen. Sameiet oppfatter trafikkbelastningen som betydelig, spesielt på grunn av barnehagens beliggenhet. En utvidelse til 6 avdelinger vil bidra til forverring og det kompenseres ikke tilfredsstillende i forhold til antall parkeringsplasser. Dette oppfattes som uholdbart n r gaten er skolevei for mange barn. Parkeringsplasser er viktig for trafikksikkerheten og korttidsparkering i gaten er en risiko og belastning for barn og foreldre i området. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulighet for gjennomkjøring eller å snu på sameiets område. Når det tas utgangspunkt i minimumsnorm for parkeringsplasser forutsetter dette snuing ved rygging over fortau og ut i vei, noe som skaper farlige situasjoner. Barnehagen har tinglyst bruksrett til felles avkjørsel (om atkomstrett kompensasjon for bruk og fortrinnsrett til barnehageplasser) som ble reforhandlet i 2004. Dersom utvidelsen gjennomføres forutsetter sameiet en tilsvarende økt kompensasjon og fortrinnsrett til flere barnehageplasser.

Skogbrynet 1C, 3A, 3B, 3D, 3F, 3G, 3H, 5A, 5B og 5C (10 likelydende uttalelser) bemerker at de ikke har mottatt varsel om reguleringsendring av Skogbrynet barnehage og krever samme mulighet som øvrige naboer å komme med uttalelser. Det er flere momenter som ønskes belyst og det hevdes at planbeskrivelsen er uriktig og mangelfull. Det forventes korrekt saksgang.

Skogbrynet 3A, 3B, 3D og 5B (4 likelydende uttalelser) har sendt inn en 8-punktets uttalelse.

1. Felles avkjørsel er en atkomstvei til 85 boenheter hvor de fleste er barnefamilier. Utførte trafikkteiling avvises. Det anslås at det er ca 200 kj rebevegelser ut og inn av boområdet pr døgn og trafikk til barnehagen kommer i tillegg. Det gjøres oppmerksom på at trafikk til barnehagen trafikkerer også på veien inn til boligfeltet og snur tidvis utenfor rekke 3 og 5. Dette skaper farlige og uholdbare situasjoner for blant annet sameiets barn. Det bemerkes at veien inn til barnehagen/boligområdet ikke er dimensjonert for mer trafikk og at arealet for barnehagen ikke er dimensjonert for dagens trafikkbelastning ved levering og henting, noe som medfører rygging over fortau/tilførselsvei og som daglig skaper farlige situasjoner.
2. Planen medfører økt støy på grunn av flere barn og nærhet til eksisterende boligbebyggelse samt støy i form av økt trafikk og økt forurensing.
3. Planforslaget vil forverre utemiljøet ved at forslaget innebærer en sterk reduksjon av tilgjengelighet til friområdet som gjennom 30 år har blitt benyttet av barna i nærområdet og som i dag er i bruk av rundt 100 barn i alle aldre på grunn av inngjerding og belagt av barnehagens barn i kjernetiden. Friområdet er hyppig brukt i feriene og bruken vil få en sterk begrensing dersom den foreslåtte utbygging finner sted.

4. Når det gjelder sikkerhet med hensyn til barn og skolevei er man allerede i dag bekymret for situasjonen med eksisterende trafikk. Det anmerkes at krysset ved innkjøringen til Skogbrynet er et sterkt belastet knutepunkt og det gjøres oppmerksom på at veien som leder til Skogbrynet er uten fortau.

5. Det påpekes at brannvesenet ved flere anledninger har påpekt uforsvarlig og vanskelig ankomst til boområdet på grunn av stor tetthet med biler parkert langs atkomstvei blant annet ved barnehagen. Det vises til siste storbrannen i området hvor det var svært kritisk med fremkommeligheten. Dette er spesielt vanskelig vinterstid.

6. Om vern av grønne lunger bemerkes at foreslåtte reguleringsendring vil medføre en reduksjon av eksisterende grøntareal. Grunnet antall beboere i nærområdet bør det eksisterende området ikke videre båndlegges.

7. Redusert tilgjengelighet – privatisering av grøntareal

8. Om omfanget av utbyggingen. Forslaget vil medføre en for dominerende bygningsmasse samt det arealet som er foreslått med utvidelse.

For øvrig uttrykkes at barnehagen oppfattes som et positivt innslag i nærområdet, men oppsummert vil prosjektet bli alt for dominerende og belastende innslag i nærmiljøet.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Bydel Ullern: Forutsetningene som stilles i bydelens vedtak er ivarettatt i planforslaget.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Plan- og bygningsetaten er oppmerksom på at bevaring av friområder og målsettingen om full barnehagedekning er to politisk hovedmål som står i motsetning av hverandre. Etaten vurderer at forslaget er en løsning som forsøker å ivareta begge hensyn på best mulig måte og som ikke hindrer bruk av planområdet etter barnehagens stengetid.

Johs Holbæk og Odd Gunnar Myrdal: Forslaget om et større ballnett mellom ballplassen og nabo er ikke et planfaglig tema, men bør løses i samarbeid med de instanser som har ansvar for ballplassen og eventuelt nabolaget.

Furulund Sameie: Grunnet en inkurie ble ikke sameiet varslet pr brev samtidig med øvrige naboer og berørte parter, men sameiet er blitt varslet i etterkant og har mottatt varslingsmaterialet 12.06.2009 med frist for uttalelse 28.06.2009 for uttalelse. Plan- og bygningsetaten anser at alle parter nå er gitt anledning til å komme med innspill til forslaget, at alle er tilstrekkelig varslet og at inkurien nå er rettet opp. Planforslaget legger opp til at barnehagen kan utvides med inntil 2 avdelinger. Eksisterende bebyggelse er 512m². foreslått grad av utnyttelse er BRA=900m² som omfatter eksisterende og ny bebyggelse samt parkeringsplasser på terreng. Det innsendte materialet anslår 6 parkeringsplasser og ny bebyggelse på 275 m². Dersom antall parkeringsplasser økes vil størrelsen på bebyggelsen måtte reduseres. Skissene som det vises til i uttalelsen er ikke juridisk bindende, men viser en mulig løsning for en utvidelse. Det er reguleringskartet og reguleringsbestemmelsene som vil gi de juridisk bindende føringene for en eventuell byggesak. Når det gjelder trafikk vil etaten avvente offentlig ettersyn og eventuelle andre uttalelser og vurdere behov for eventuelle tilleggstillinger. Når det gjelder antall parkeringsplasser vises det til etatens kommentar til uttalelser fra Skogbrynet 3A, 3B, 3D og 5B. Når det gjelder kompensasjon for bruk av felles avkjørsel er dette et forhold av privatrettslig art og som ikke vedrører plansaken.

Skogbrynet 1C, 3A, 3B, 3D, 3F, 3G, 3H, 5A, 5B og 5C: Mulighet for uttalelse er blitt gitt. Uttalelser fra Skogbrynet 3A, 3B, 3D og 5B er mottatt.

Skogbrynet 3A, 3B, 3D og 5B: Parkeringsløsning og parkeringskapasiteten på barnehagens egen grunn vil bli nærmere vurdert ved behandling av en eventuell byggesak da foreslåtte reguleringsbestemmelser stiller krav til at det skal utarbeides en utomhusplan for området som blant annet skal vise parkering. Dog vil endelig antall parkeringsplasser styres av den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Etaten mener at en ny arrondering av utomhusarealet kan motvirke dagens kjøre- og parkeringsatferd som oppfattes som negativ. Planens rammer tillater at det kan etableres flere parkeringsplasser enn de 6 som fremkommer i forslagsstillers planbeskrivelse.

Støy fra lekende barn omfattes ikke av Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for utendørs støy. Når det gjelder økt støy på grunn av økt trafikk mener etaten at med bakgrunn i trafikkregistreringene og den antatte marginale trafikkøkningen som følge av utvidelsen at denne økningen ikke vil medføre merkbart høyere støynivå.

Når det gjelder sikkerhet for gående er etaten usikker på hvilken vei det siktes til når det gjelder utsagnet "veien som leder til Skogbrynet". Etaten tolker "veien" til å være felles avkjørsel som er opparbeidet med fortau ned til Skogbrynet.

Når det gjelder uttalelse om fremkommelighet for brannvesenets utrykningskjøretøy viser etaten til forslagsstillers kommentar til forhåndsuttalelsene

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Det vurderes at planforslaget er i samsvar med kommuneplan 2008 som gir føringer om at det skal tilrettelegges for infrastruktur som barnehage. Det vurderes at kommuneplanens føring om at etablering barnehager i hovedsak skal skje på tomter regulert til byggeområde blir ivaretatt ved at den foreslåtte bygningsmessige utvidelsen av barnehagen foretas på den vestre delen av planområdet som i dag er regulert til barnehageformål. Kommuneplanen og kommunedelplan for grøntstrukturen i byggesonen samt byøkologisk program gir hver på sin måte føringer om at den blå-grønne strukturen skal ivaretas. Etaten vurderer at planforslaget ivaretar målsettingen ved at det i reguleringsbestemmelsene er foreslått at området fortsatt skal fremstå som et naturområde som i dag. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge gir føringer om at det skal skaffes erstatningsarealer når blant annet friområder som er egnet eller i bruk for lek omreguleres. Samtidig gis det retningslinjer om at det skal avsettes tilstrekkelige, store nok og egnede arealer for barnehage. Etaten vurderer at for å imøtekomme føringen om store nok utearealer for barnehage er det nødvendig å utvide barnehagens uteareal. Det vurderes videre at foreslåtte reguleringsformål og bestemmelser gjør området tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid og ivaretar områdets grønne kvaliteter. Planforslaget stiller derfor ikke krav om erstatningsarealer.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planforslaget medfører at ca 1150m² friområde omreguleres til kombinert formål – byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (uteareal for barnehage)/friområde – park. Den delen av planområdet som er regulert til friområde utgjør ca 50% av et friområde som er tilrettelagt med ballplass og fremstår for øvrig som et naturområde med trevegetasjon. Friområdets størrelse, opparbeidelse og beliggenhet i et boligområde tilsier at området er egnet og i bruk som et lekeområde. Det legges opp til at arealets grønne preg og vegetasjon skal opprettholdes i den form området fremstår, slik at områdets egenverdi opprettholdes. Etaten vurderer at med de foreslåtte reguleringsbestemmelsene, vil området fortsatt være egnet og interessant som lekeområde for barn, også for eldre aldersgrupper enn barnehagebarn. Intensjonen er at området skal fremstå som et naturområde selv om arealet i tillegg vil få status som uteareal for barnehagen. En konsekvens av forslaget er at den omtalte delen av friområde ikke vil være tilgjengelig for allmennheten i barnehagens åpningstid. Plan- og bygningsetaten mener det at selv om løsningen ikke er optimal så er det akseptabelt at et slikt område kan benyttes som uteareal for barnehage på en tid av dagen hvor svært få barn er hjemme. Planområdet er foreslått avgrenset slik at det ikke får konsekvenser for ballplassen.

Verneinteresser

Det er foretatt en arkeologisk registrering av planområdet i 2008. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Miljøfaglige forhold

Det er foretatt undersøkelse av grunnen i eksisterende barnehage med hensyn til forurensing. Undersøkelsen viser at det ikke er registrert grunnforurensing som krever tiltak med mindre det ikke skal utføres gravearbeider. Plan- og bygningsetaten vurderer at forholdet til grunnforurensing er tilstrekkelig ivaretatt, men det må påregnes behov for ny dokumentasjon ved påfølgende byggesak. Det er ikke utført støvvurdering for barnehagens uteareal med begrunnelse i vedlagte samrådsuttalelse fra Helse- og velferdsetaten, der det antas at planområdet ikke vil bli utsatt for støynivåer fra trafikkstøy som overstiger grenser for ”gul sone” når skjerming i forhold til E18 og jernbanen er etablert etter utbygging av Lysaker stasjon. Avstanden mellom planområdet og jernbanen/E18 er 200-250 meter og topografien er

stigende fra jernbanen til planområdet med en høydeforskjell på ca 20 meter. Arealet mellom jernbanen/E18 er bebygd med boligbebyggelse. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 skal likevel tilfredsstillende når det gjelder utendørs støy. Det er ikke registrert viktig biologisk mangfold innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Innsendte trafikkregistrering viser at eksisterende trafikk for barnehagen utgjør ca 30% av den totale trafikkmengden i felles avkjørsel, og at 36% av barna kjøres til og fra barnehagen. Det påpekes videre i risiko- og sårbarhetsanalysen at Skogbrynet har en ÅDT på ca 800. Felles avkjørsel er opparbeidet i 6 meters bredde og med ensidig fortau. Ut fra registreringen som er utført, i en time om morgenen og en time om ettermiddagen, kan det beregnes at eksisterende trafikk utgjør 244 kjøretur/døgn (kjt/dg) hvorav trafikk til barnehagen utgjør 4 turer pr bil og beoertrafikk utgjør 2 turer pr bil. Ved en utvidelse av barnehagen tilsvarende 1-2 avdelinger vil trafikken øke til henholdsvis 270kjt/dg - 296kjt/dg dersom dagens trafikkmengde stiger proporsjonalt med utvidelsen. Det vurderes at den foreslåtte utvidelsen av barnehagen vil medføre en marginal økning både i felles avkjørsel og i Skogbrynet. Felles avkjørsel er i dag ikke opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan og ligger delvis på område regulert til barnehageformål. I planforslaget foreslås å regulere avkjørselen i henhold til dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten anser reguleringen av veien som en reguleringsmessig opprydning og formalisering og kan ikke se at dette vil ha noen praktisk betydning for verken barnehagen eller nabolaget for øvrig.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som tar for seg tema som radon, grunnforurensning, trafikkulykke og trafikkstøy, forhold til vannledning og anleggsperioden. De fleste tema anses å ikke ha mer en normalt akseptert risiko for eventuelle hendelser, men det forutsettes gjennomført måling av radon og det anbefales tiltak dersom tiltaksgrensen overskrides. Plan- og bygningsetaten vurderer at risiko- og sårbarhetsanalysen ivaretar de tema som synes å være aktuelle for området. Etaten kan ikke se at det er andre forhold ved forslaget eller i omgivelsene som burde vært utredet.

Estetikk og byggeskikk

I planforslaget foreslås ytre rammer for en bebyggelse som kan romme en barnehage tilsvarende 6 avdelinger. Forslaget tar ikke stilling til om eksisterende bygning skal bygges til eller om det eksisterende skal rives og oppføres på nytt. Det foreslås en grad av utnytting der BRA= 900m² og gesims- og mønehøyde på henholdsvis er 6,5 meter og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng som tilsvarer et bygg i 2 etasjer. Det foreslås også en endring av byggegrensene. Plan- og bygningsetaten vurderer at foreslåtte rammer for bebyggelsen gir god anledning for å bygge til, men ser også at en helt ny arrondering av tomten ville kunne gi en langt bedre løsning enn dagens situasjon med hensyn til bebyggelsens plassering og et oppdelt uteareal. Etaten er imidlertid skeptisk til å endre byggegrensen i øst som foreslått av hensyn til friområdet og tar derfor forbehold om dette i påvente av Friluftsetatens bemerkning ved offentlig ettersyn.

Barns interesser

Planforslaget foreslår å regulere et minste uteoppholdsareal for barnehagen på 1020m². I tillegg kommer området som reguleres til kombinert formål- byggeområde for offentlig bygning/allmenntillegget formål (uteareal for barnehage)/friområde – park, slik at utearealet blir totalt 2170m². I forhold til departementets veiledende norm utgjør utearealet 83% dersom en barnehage med 6 avdelinger legges til grunn. Plan- og bygningsetaten vurderer at tilgjengelig uteareal innenfor planområdet er godt egnet for barn men samtidig er det noe snaut i forhold til departementets norm. Etaten ser at det ikke er noen større turdrag eller friområder i nærområdet som er naturlig å bruke som supplerende uteareal, men det er et område sør for

planområdet og nærmere E18 som er regulert til felles lek og et par strøkslekeplasser som kan nyttes som turmål. Samtidig ser etaten at foreslåtte situasjon vil gi barnehagen et større uteareal enn i dag, dette vil føre til en forbedring for barna og utearealet vurderes derfor som akseptabelt.

Universell utforming

I det innsendte materialet fremkommer det at bygningen og uteområdet skal gis en universell utforming og være til bruk for alle. Plan- og bygningsetaten ser det som positivt at bebyggelsen og areal som reguleres til byggeområde tilrettelegges for tilgjengelighet for alle. Når det gjelder området som foreslås regulert til kombinert formål vurderer etaten, av hensyn til en eventuell senere tilbakeregulering til friområde, at naturverdiene på området og sammenhengen med det resterende friområdet er ønskelig å opprettholde. Det er derfor foreslått en bestemmelse om at dette området skal fremstå som et naturområde.

Økonomiske konsekvenser og juridiske forhold

Deler av planområdet foreslås regulert til byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) som åpner for at barnehagen kan driftes både i kommunal og privat regi.

Foreløpig konklusjon

Planforslaget vurderes å være i samsvar med de overordnede planene som gjelder for området. Planforslaget medfører at ca 1150m² friområde omreguleres til kombinert formål. Området er egnet og i bruk som et lekeområde og vil fortsatt være egnet for lek etter omreguleringen. Forslaget legger opp til at arealets grønne preg og vegetasjon skal opprettholdes i den form området i dag fremstår i slik at områdets egenverdi opprettholdes. Forholdet til grunnforurensing vurderes som tilstrekkelig ivaretatt, og Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for utearealene. Det er ikke registrert viktig biologisk mangfold innenfor planområdet. Den foreslåtte utvidelsen av barnehagen medfører en marginal trafikkøkning både i felles avkjørsel og i Skogbrynet. Foreslåtte regulering av felles avkjørsel er en reguleringsmessig opprydning og formalisering og vurderes å ikke ha noen praktisk konsekvens for verken barnehagen eller nabolaget for øvrig. Etaten vurderer at planforslaget gir god anledning for å bygge til, men ser også at riving og nyoppføring av bygg ville kunne gitt en langt bedre løsning enn dagens situasjon med hensyn til bebyggelsens plassering og et oppdelt uteareal. Etaten er skeptisk til å endre byggegrensen i øst som foreslått av hensyn til friområdet og tar derfor forbehold om dette i påvente av Friluftsetatens bemerkning ved offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten vurderer at tilgjengelig uteareal innenfor planområdet er godt egnet for barn, men samtidig er det noe snaut da det utgjør 83% av departementets norm ved utvidelse til 6 avdelinger. Det er ikke er noen større turdrag eller friområder i nærområdet som er naturlig å bruke som supplerende uteareal. Det er imidlertid et mindre område som er regulert til felles lek og et par strøkslekeplasser som kan nyttes som turmål i nærområdet. Etaten ser at forslaget vil gi barnehagen et større uteareal enn i dag og mener dette vil føre til en forbedring for barna. Utearealet kan derfor vurderes som akseptabelt. Det er positivt at bebyggelsen og areal som reguleres til byggeområde tilrettelegges for tilgjengelighet for alle, men når det gjelder området som foreslås regulert til kombinert formål mener etaten at dette området bør opprettholdes som et naturområde.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om Friluftetatens uttalelse vedrørende foreslåtte byggegrense i øst.

Forminsket reguleringsplankart



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Skogbrynet 33 og del av gnr. 9 bnr. 58 og 303

Gnr. 9, bnr. 488 og del av bnr. 58 og 303

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4B-200700539 og datert 19.06.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for bolig

Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)

Kombinert formål – byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (uteareal for barnehage)/friområde - park

Fellesområde – felles avkjørsel

§ 3 Byggeområde for bolig

Området inngår som fellesareal etter reguleringsplan S-1936 vedtatt 28.4.75.

§4 Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)

§4.1 Grad av utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 900 \text{ m}^2$

Minste uteoppholdsareal, $MUA=1020\text{m}^2$. Inntil 5% av uteoppholdsarealet kan være terrasse/veranda dersom disse har direkte forbindelse til terreng.

§4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Tillatt gesimshøyde maksimum 6,5 meter

Tillatt mønehøyde maksimum 9 meter

Høydene skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

§4.3 Utforming

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

§4.4 Utomhusplan

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

Utomhusplanen skal vise leke-, oppholds- og gangarealer, bevaring av eksisterende vegetasjon, ny beplantning samt parkering for biler og sykler. Planen skal redegjøre for eksisterende terreng og fremtidig terreng med angitte kotehøyder. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før brukstillatelse gis.

§4.5 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§5 Kombinert formål – byggeområde for offentlig bygning/allmenntilleg formål (uteareal for barnehage)/friområde - park

Området skal være uteareal for barnehagen i barnehagens åpningstid, og friområde- park for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid. Atkomstmulighet for allmennheten skal vises på utomhusplanen.

Området skal fremstå som et naturområde.

§6 Fellesområde – felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: gnr 9 bnr 58, 74,320-403, 434, 465, 472, 488, 554 og senere utskilte parseller fra disse.

§7 Overvann

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

§8 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller den til enhver til gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge støymåling av planområdet.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skogbrynet 33 og del av bnr/bnr 9/303 og 58, Sollerud, som omreguleres fra tomt for offentlig bygning (barnehage), friområde – park og felles avkjørsel til:

- Byggeområde for bolig
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- Kombinert formål- byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (uteareal for barnehage)/friområde – park
- Fellesområde – felles avkjørsel

som foreslått av Eiendoms- og byfornyelsesetaten, vist på kart merket OP4B- 200700539 og datert Plan- og bygningsetaten 19.06.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Linda Emilie Wernberg
saksbehandler