



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201718749-32
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Celine Jødal

Dato: 08.06.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass: LØKKEVEIEN 15

Eiendom: 209/204/0/0

Tiltakshaver: Undervisningsbygg Oslo KF

Adresse: Postboks 6473 Etterstad, 0663 OSLO

Søker: Arkitektkontoret GASA AS

Adresse: Møllergata 12, 0179 OSLO

Tiltakstype: Skole/høyskole

Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Løkkeveien 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av nytt skolebygg, som vi mottok 24.01.2018. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- kommuneplanen: § 7.1 pkt. 3. b. om at det ikke tillates nye grunnskoler i rød støysone
- reguleringsplan S-532, S-460: formål offentlig kjørebane/veigrunn og fortau i Løkkeveien
- reguleringsplan S-532: formål offentlig kjørebane/veigrunn i Krogs gate (midlertidig)
- vegloven: § 29 om avstand til vei

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Eksisterende situasjon

Eiendommen ligger på Vika i bydel Frogner, og nyttes som Ruseløkka skole.

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om oppføring av nytt skolebygg på eiendommen. Skolen opprettholdes som en B2U3-skole for 690 elever. Skolebygget er frittliggende og plassert langs Løkkeveien. Bygget har sju etasjer bestående av en underetasje under bakken, en sokkeletasje i mur integrert i platået på eiendommen, fire etasjer i rød tegl og en inntrukket toppetasje i glass. Nybygget oppfyller kriterier for passivhusnivå i Norsk Standard. Det opparbeides uteoppholdsareal i nedre skolegård langs Ruseløkkveien, øvre skolegård mellom nybygget og Cort Adelers gate 30, langs



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Løkkeveien og på takterrasse. Øvre og nedre skolegård kobles sammen med trapp og et terrassert trappeamfi. Tiltaket omfatter også sykkelplasser, støyskjermer, returpunkter, avfallsbrønner og mer.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	6 235 m ² 6 645 m ² inkl. disponible arealer på kommunale eiendommer gnr./bnr.: 209/327 og 999/156
Tiltakets bebygd areal (BYA)	1 620 m ² 1 635 m ² inkl. bod
Tiltakets bruksareal (BRA)	9 740 m ²
Tiltakets høyde	Gesims- og mønehøyde: k +42,30
Antall parkeringsplasser	0 parkeringsplasser
Antall sykkelplasser	147 sykkelplasser
Antall HC-plasser	1 HC-plass
Uteoppholdsareal	5 712 m ²

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål *bebyggelse og anlegg (utviklingsområde)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien, S-1949, vedtatt 26.09.1974 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformålet *tomt for offentlig bygning* blir videreført *uten* tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Del av eiendommen er regulert til underformål *annet uteoppholdsareal (skolegård)* i reguleringsplan for Ruseløkkveien 26 m.fl., S-4932, vedtatt 14.12.2016.

Tiltaket berører også grunn regulert til *offentlig kjørebane/veigrunn* og *fortau* i reguleringsplaner S-460, S-532, V251198 og S-4932.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 med *restriksjoner for anlegg i grunnen*, jf. kommuneplanen § 14.2 andre ledd.

Det følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015) at del av eiendommen befinner seg i *gul* og *rød støysone (veg)* og innenfor avvikssonen.

Tidligere saksbehandling

Plan- og bygningsetaten behandler søknad om riving av skolebygningene på eiendommen i byggesak 201709896. Etaten ga rammetillatelse til riving den 06.10.2018 og igangsettingstillatelse den 12.03.2018.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren er oversendt søknaden og har uttalt seg til tiltaket i uttalelse av 05.04.2018. Byantikvarens fullstendige uttalelse kan leses i saken, konklusjonen gjengis.

«Byantikvaren vil ikke motsette seg oppføring av ny skolebygning med foreslått plassering og materialbruk, men anbefaler at rampen i større grad får en utforming som samsvarer med den opprinnelige rampen til skolegården.

Byantikvaren forutsetter at den historiske muren langs Ruseløkkveien bevares og settes i stand uten ytterligere hulltaking, og at foreslått universelt utformet rampe med tilstøtende amfitrapp langs utsiden av muren får en tilpasset materialbruk.»

Byantikvaren har uttalt seg til trappen i muren mellom øvre og nedre skolegård i e-post av 04.06.2018. Byantikvaren fraråder sterkt trappen og det forlengede trappeamfiet, fordi løsningen innebærer fjerning av bevaringsverdige elementer og at opplevelsen av rampen som arkitektonisk grep og historisk referanse svekkes. Det forlengede amfiet vil ytterligere svekke opplevelsen av forstøtningsmurene langs gateløpet. Byantikvarens fullstendige uttalelse kan leses i saken.

Bymiljøetaten er oversendt søknaden og har uttalt seg til tiltaket av 09.04.2018. Kort oppsummert uttaler Bymiljøetaten at de ikke vil anbefale at oppstillingsplasser for HC-parkering, varelevering og renovasjon etableres i Løkkeveien, og at Ruseløkkveien er et bedre alternativ. Dette begrunnes med at det ofte er kø i Løkkeveien, noe som vil vanskeliggjøre inn- og utkjøring av lommen. Det kan også oppstå uheldige situasjoner dersom HC-plassen er i bruk samtidig som store kjøretøy skal manøvrere i lommen. Videre uttaler etaten at lommen vil bli misbrukt som droppsoner, noe som vil skape trafikkfarlige situasjoner. Bymiljøetaten mener også at løsningen er uforenelig med et fremtidig sykkelveinett i Løkkeveien. Videre mener etaten at oppstillingsplasser, avfallsbrønner og returpunkter må håndteres på egen grunn. Bymiljøetaten har ingen innvending når det gjelder omsøkt støyskjerm og sykkelplasser i Krogs gate, men forslagstiller må avgi en tinglyst midlertidighetserklæring for plassering. Bymiljøetaten har ingen innvendinger mot dispensasjon fra avstand til veg i henhold til vegloven § 29. Den fullstendige uttalelsen kan leses i saken.

Det foreligger også vedtak fra Oslo og Akershus sivilforsvarsdistrikt av 26.01.2018 om dispensasjon fra bygging av tilfluktsrom, uttalelse fra Bane NOR om at tiltaket ikke vil komme i konflikt med fremtidig tunnel, korrespondanse med Hafslund om skolens energiforbruk og forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten.

Merknader fra naboer og gjenboere m.fl.

Nedenfor har vi oppsummert merknader. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Sameiet Huitfeldts gate 11 v/ styreleder Janne Rygg, eier av Huitfeldts gate 11 (gnr. 209/ bnr. 101), som ligger ett kvartal unna i retning nord. Det har kommet inn lignende merknader til søknaden fra Tore Wilken Nitter Walaker, Jasminka Walaker, Hysen Muriqi, Sverre Helno, Camilla Tveiten og Tobias Fegth, beboere i Arbins gate 13 A (gnr. 209, bnr. 9), som ligger på tvers av krysset Krogs gate/Arbins gate.

- Det opplyses i saken at reguleringsplan S-1949 ble opphevet med kommuneplan 2015. Bebyggelsesplan approbert 18.04.1988 med senere justeringer er ikke opphevet. Byggesaken, uten omregulering av tomten, må forholde seg til bebyggelsesplanen.
- Reguleringen i kommuneplan av 2015 er ikke gyldig for Ruseløkka-området og reguleringsplan S-1949 er fortsatt gjeldende. Dette fordi det ble forutsatt, etter forhandlinger mellom Riksantikvaren og Oslo kommune, at det NB!-registrerte Ruseløkka-området skulle inntegnes i kommuneplanens arealkart for kulturminnevern. Videre er hovedformålet for området ikke i samsvar med enigheten om at der utviklings/transformasjonsområder overlapper kulturminneområder, skal førstnevnte vike.

- Det kan ikke gis rammetillatelse for nybygg før prosjektet oppfyller gjeldende regulering.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Vika borettslag v/ styreleder David Kjær, eier av Løkkeveien 11-13 og Huitfeldts gate 14-16 (gnr. 209/ bnr. 104, 106, 107, 202 og 203), som ligger på andre siden av Krogs gate. Det har kommet inn lignende merknader til søknaden fra Solveig Hokstad, Ronny Eie, Rina Beldo, Ellen Wesche Guttormsen og Lasse Tømte, beboere i Løkkeveien 13 A (gnr. 209, bnr. 203).

- Vi ønsker at skolen flyttes så langt mot Ruseløkkveien som mulig. Dette blir en veldig høy og mørk vegg, som kommer til å bli veldig massiv for de av våre beboere som får denne rett foran seg. Vi ønsker at skolen flyttes enda lenger mot Ruseløkkveien ettersom dette vil føre til at vi får mye mer lys inn, og at bygningen ikke vil føles så stor.
- Vi ønsker at dere ser på muligheten til å gjøre nybyggets nordvestfasade litt grønnere.
- Vi bor i dag mot en stille og rolig bakgate. Vi er bekymret for at det kommer til å bli mye støy fra skolegården og den store sykkelparkeringen i Krogs gate. Her ønsker vi at dere ser på støyskjermingen igjen. Er opptegnede støyskjermer nok? Kan de være høyere enn 2 m? Også ønsker vi at disse støyskjermene lages i et materiale som slipper lys gjennom. Vi ser gjerne at dere ser på muligheten for å sette opp flere trær, hekker eller lignende som også demper støyen mellom Ruseløkk skole og Vika borettslag. Vi vil at dere ser på plassering av sandkassen, klatrestativ og sklie, disse blir rett utenfor vinduene til beboerne og det er de minste barna som bråker mest. Er det mulig å bytte plassering på snødeponiet og lekeområdet? Dette vil trolig gi våre leiligheter mindre støy.
- Det er i dag tegnet opp en stor sykkelparkering i Krogs gate med 72 sykler, her vil, slik det er tegnet i dag, parkering av sykler og alt som følger med dette foregå rett utenfor stuen og soverommet til våre beboere i 1.etg. Vårt ønske er at dere flytter sykkelparkeringen til et annet sted. Dersom det ikke finnes andre løsninger ønsker vi at dere snur selve plassene, slik at veggen syklene skal festes i snus mot oss, og parkeringen blir inn mot skolen og ikke mot Krogs gate. Denne veggen kan da også beplantes eller lignende, slik at beboere på første plan får noe hyggelig å se på. Vi vil også at dere forsikrer oss at dette kun blir for sykler og ikke for motoriserte kjøretøy.
- Vi tar det som en selvfølge at Krogs gate ikke blir noe naturlig sted for foreldre som kjører barna til skolen å stoppe for å slippe av barna.
- Vi stiller oss undrende til at Vika borettslag ikke er tatt med i høydeberegning. «Bebyggelsen mot Krogs gate er avvikende og ikke medtatt i vurderingen av områdets dominerende fasadegesims» Vi er kanskje litt lavere en bygget i Arbins gate, men at vi er utelatt fra beregningen syntes vi er rart, og ønsker en forklaring på dette.
- Ettersom vi allerede er plaget av mye eksos og dårlig luft i området vil vi at dere oppfyller krav til fossilfri byggeplass.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Jørgen Færevaa, beboer på eiendom Løkkeveien 13 B (gnr. 209/ bnr. 203), som ligger på andre siden av Krogs gate.

- Vil gjøre deg oppmerksom på at Løkkeveien 13 b mangler i deres utsendte nabovarsel.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Sameiet Arbins gate 13 v/ styreleder Marianne Vollen, eier av eiendom Arbins gate 13 (gnr. 209/ bnr. 9), som ligger på tvers av krysset Krogs gate/Arbins gate.

- Jeg ber om at det gjennomføres målinger og filming i vår gård i forkant og etterkant av eventuell rivning for å dokumentere eventuelle endringer/skader. Jeg ber om bekreftelse på at dette vil bli gjort samt en nærmere plan for gjennomføring.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Trond Oskar Eriksen og Helge Refsum Irgens, beboere på eiendom Huitfeldts gate 16 A (gnr. 209/ bnr. 107), som ligger på andre siden av Krogs gate.

- Vi føler oss privilegerte over å bli naboer til en så flott og funksjonell skole som nye Ruseløkka. Grepet med å plassere skolen ut mot Løkkeveien er svært fornuftig med tanke på solforhold og at skolen befinner seg i rød støysone. Nybygget plasseres lenger unna nabobygningene enn eksisterende skolebygg. Krogs gate vil åpnes opp og få mer lys og luft, til tross for at nytt skolebygg blir noe høyere enn eksisterende. Noen få boenheter vil få dårligere solforhold, men flertallet av leilighetene mot Krogs gate vil bli lysere.
- Skolegården blir langt bedre enn før, men arealet per elev er fortsatt lite. Vi mener at Ruseløkkveien må stenges, slik at arealet kan frigjøres til en større nedre skolegård.
- Nedre skolegård bør bli en aktivitetssone for barn og ungdom også på kveldstid.
- Skolen bør ha en inviterende 1. etasje mot Løkkeveien.
- Byggeplassen bør være mest mulig utslippsfri. Det er viktig at entreprenør og naboer har et godt samarbeid i byggeperioden.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Søkers kommentarer til merknader:

- Det foreligger ikke kommentarer til de tre første merknadene.
- Plassering av nybygg er et kompromiss mellom avstand til naboer, det offentlige rom i Ruseløkkveien og forbindelse mellom øvre og nedre skolegård. Nybygget er trukket nærmere Ruseløkkveien enn dagens skole.
- Dette vil vurderes nærmere i neste fasade av prosjektet.
- De mest støyende aktivitetene i skolegården er ballbingene. Den ene er plassert nedsenket midt i skolegården, som gjør det enklere å støyskjærme ballbingen. Den andre er lagt i nedre skolegård mot Ruseløkkveien.
- Det vil vanskelig la seg gjøre å speilvende sykkelplassene pga. rampen opp til skolegården og bredden på Krogs gate. Det vil ikke bli tilrettelagt for parkering av motoriserte kjøretøy.
- Krogs gate ligger utenfor skolens tomt. Det er foreslått grønnstruktur med klatreplanter langs muren mot Krogs gate. Det er ikke planlagt på- og avstigning for barn i Krogs gate.
- Det henvises til kommuneplanen 2015 s. 36. «Dominerende skal her forstås som det karakteristiske for området (...). Med andre ord menes den høyeste gesimshøyde som et flertall av eksisterende bygninger har, det vil si uten særlig avvikende høye eller lave bygg.» Både byggene i Krogs gate og nybygget til House of Oslo er vurdert som avvikende og dermed utelatt fra vurderingen av områdets dominerende gesimshøyde.
- Ønsket om fossilfri byggeplass videreformidles til tiltakshaver. Gjeldende lover og forskrifter hva angår utslipp vil bli fulgt.
- Løkkeveien 13 B er varslet via Vika borettslag.
- Resterende merknader er registret og videreformidles til tiltakshaver.

Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK17.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankravet

Tiltak etter plan- og bygningsloven som medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensing, andre vesentlige negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.) eller vesentlig negativ virkning for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5 (datert 04.03.2015), krever reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2 nr. 1.

Plan- og bygningsetaten bemerker at bestemmelsen er en presisering av plankravet i pbl. § 12-1 (3), som fastslår at det gjelder reguleringsplikt for gjennomføring av «større bygge- og anleggstiltak» og «andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Det fremheves i lovforarbeidene at hva som ligger i «større bygge- og anleggstiltak» og «andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn» vil bero på en konkret vurdering ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken, se Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 228.

Tiltaket omfatter oppføring av nytt skolebygg på eiendommen. Eiendommen har blitt bruk til skole i over 100 år og bruken er i tråd med gjeldende reguleringsformål. Ruseløkka skole opprettholdes som en barneskole med kapasitet til tre klasserekker og ungdomsskole med kapasitet til to klasserekker, totalt 690 elever. Nytt tiltak innebærer ikke en økning av antall elever. Med unntak av en HC-plass og oppstillingsplass for varelevering m.m. i Løkkeveien, etableres det ikke droppsoner eller bilparkeringsplasser, men oppfordres til bilfri adkomst til skolen. (Varelevering m.m. har tidligere foregått i skolegården.) Det fremgår av innsendt notat om støy at nybyggets plassering og størrelse vil dempe trafikkstøyen fra Løkkeveien i Krogs gate og for tilliggende bebyggelse. Plan- og bygningsetaten vurderer på denne bakgrunn at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning.

Bebyggelsesstrukturen rundt Ruseløkka skole er hovedsakelig delt mellom den klassiske murgårdsbebyggelsen mot nordvest og den modernistiske næringsbebyggelsen mot øst og sør. Murgårdsbebyggelsen har 4-5 etasjer og ligger i kvartalsstruktur. Bebyggelsen i sør og øst har 8-10 etasjer og karakteriseres av høyere, frittstående volumer. Bebyggelsen mot nordøst, som ligger mellom hovedstukturene, har karréstruktur, men er større og mer massiv enn den klassiske murgårdsbebyggelsen. Enkelte av bygningene har formelt vern, enkelte er oppført på gul liste og enkelte er uten antikvarisk verdi. Byantikvaren motsetter seg ikke nybygget. Tiltaket har 6 etasjer (over gateplan), en plassering på eiendommen og et volum som føyer seg inn i den modernistiske bebyggelsesstrukturen. Byggets høyder forholder seg til skalaen i byrommet, og er avtrappet mot den lavere murgårdsbebyggelsen i nordvest. Videre er tiltaket plassert med samme avstand til vei som nabobebyggelsen. Tiltaket vil gi konsekvenser for sol- og lysforhold i Løkkeveien og bebyggelsen i nordvest og nord. Etaten vurderer at disse ikke er vesentlige. Det vises i denne sammenheng til etatens vurdering av tiltakets høyder i det understående. Nybygget er på en naturlig måte integrert i eiendommens platå markert av natursteinsmurene langs Ruseløkkveien og Løkkeveien, og koblingene mellom nivåene er en moderne nytolkning av den opprinnelige adkomstsituasjonen til skolen. Trappen i natursteinsmuren mellom øvre og nedre skolegård vurderes å svekke muren som kulturminne, men ikke vesentlig. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at tiltaket innvirker i vesentlig negativ grad på nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.). Snarere bidrar prosjektet med å gi nærmiljøet et nytt skoleanlegg med bedre utearealer og tilknytning til omgivelsene enn tidligere.

Eiendommen ligger ikke innenfor et område med nasjonale eller vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5 i kommuneplanen. Eiendommen tilgrenser et område med nasjonale kulturminneinteresser (hovedstadsaksen og området bak slottet), men etaten vurderer at tiltaket ikke har vesentlige negative virkninger for kulturminnene i dette området.

Tiltaket utløser på bakgrunn av ovenstående ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1. Etter en helhetlig vurdering mener etaten at det omsøkte tiltaket gir et godt og fremtidsrettet skoleanlegg.

Vurdering av høyder

Eiendommen ligger innenfor et område avsatt som utviklingsområde i kommuneplanen. Det følger av kommuneplanen § 11.1.2 at:

«For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, strøgsgater og gårdsrom.»

Bebyggelsesstrukturen rundt Ruseløkka skole er som nevnt delt mellom den klassiske murgårdsbebyggelsen i nordvest med 4-5 etasjer og den modernistiske næringsbebyggelsen i sør og øst med 8-10 etasjer. Nordøst for tiltakseiendommen har bebyggelsen karréstruktur, men bebyggelsen er større, høyere og mer massiv enn murgårdsbebyggelsen. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket ligger i overgangen mellom områdets primære strukturer, og har etter en konkret vurdering kommet frem til at tiltakseiendommen hovedsakelig vil oppleves i sammenheng med bebyggelsen nordøst og sørvest for eiendommen, samt bebyggelsen sørøst for eiendommen. Det aktuelle området karakteriseres av egen typologi, bygningsskala og formstruktur. Etaten vurderer at det går et klart skille i Krogs gate mot den lavere murgårdsbebyggelsen i nordvest. Plan- og bygningsetaten vurderer således at «området» i dette tilfellet må avgrenses av Løkkeveien fra Krogs gate til mellom Ruseløkkveien og Munkedamsveien, og Ruseløkkveien fra Cort Adellers gate til mellom Dronning Mauds gate og Johan Svendsens plass, samt tilgrensende bygninger til gateløpene.

Innenfor det avgrensede området er det tre bygninger med fasadegesims på 21,4-22,5 meter (den eldste bebyggelsen i Cort Adellers gate 30, Dronning Mauds gate 15 og Victoria Terrasse 11), to bygninger med ny fasadegesims på 31,9 meter og eksisterende på 24,7 og 30,1 meter (Dronning Mauds gate 10 og 11), og én bygning som har ny fasadegesims på 37,9 meter og eksisterende på 33,0 meter (Ruseløkkveien 26). Ny Ruseløkkveien 26 er trappet ned mot Cort Adellers gate, og har på denne delen en høyde på 31,1 meter. Delen av Cort Adellers gate 30 med buet tak har en fasadegesims på 29,2 meter.

Plan- og bygningsetaten vurderer at områdets dominerende høyde vil oppleves noe forskjellig avhengig av hvilket gateløp man beveger seg i. Etaten vurderer at bebyggelsen i aksene mellom Arbins gate og Ruseløkkveien vil være mest definerende for området tiltakseiendommen inngår i, og det er også gesimshøyden til disse bygningene som er den høyeste et flertall av eksisterende bygninger i området har, jf. definisjonen av «dominerende» høyde i kommuneplanens arealdel s. 36. Etaten har identifisert 21,5 meter som dominerende høyde i området, uavhengig om man ser på området med eksisterende eller nye høyder. Nybyggets høyde er 28,0 meter.

Kommuneplanen § 11.1.2 åpner opp for at det kan vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg *gatestrekningens* høyeste dominerende *fasadegesims*.

Etaten har identifisert 21,5 meter som dominerende fasadegesims i Løkkeveien, som er gatestrekningen som bygget henvender seg til. Mot Løkkeveien avtrappes det nye skolebygget på både 10,9 og 23,0 meter. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering finner etaten at avtrappingen innordner seg Løkkeveiens dominerende fasadegesims. Dette begrunnes med at den høyeste avtrappingen er nærliggende gatestrekningens dominerende fasadegesims, og at den laveste avtrappingen (forskyvningen over 2. etasje) demper høydevirkningen og bidrar til at høydene fremstår innordnet. Avstanden mellom bygningene bidrar også til dette. Det bemerkes også at tiltakseiendommen ligger i møtepunktet mellom to bebyggelsesstrukturer med vesentlig forskjellige høyder. Tiltaket har en fasadegesims mot Løkkeveien som ligger mellom høydene til murgårdsbebyggelsen i nordvest og den modernistiske næringsbebyggelsen i sørøst, noe som fører til at områdene bindes sammen, og at det ikke blir et like skarpt skille mellom strukturene som en lavere eller høyere høyde hadde medført.

Etaten vurderer videre at avtrappingen hensyntar best mulig solforhold for omkringliggende byrom, jf. kommuneplanen § 11.1.2 annet punktum. Over 2. etasje er fasadelivet trukket inn 3,0 meter, og over 5. etasje ligger toppetasjen inntrukket 7,2 og 9,0 meter fra Løkkeveien, som ligger nordøst for nybygget, og 6,6 og 14,0 meter mot Krogs gate, som ligger nordvest for nybygget.

Etaten bemerker at selv om tiltaket er avtrappet og innordnet gatestrekningens dominerende fasadegesims, har ikke tiltakshaver krav på at kommunen aksepterer omsøkte høyder, jf. bestemmelsens ordlyd «kan det vurderes». Det må foretas en konkret vurdering. En forutsetning for å kunne tillate større høyder enn det som er karaktergivende for området er at nye tiltak tar hensyn til sine omgivelser.

Nybygget plasseres langs Løkkeveien nærmest Krogs gate, med avstander til gate som flukter med fasadelivene til tiliggende kvartaler. Bygget har en avstand til bebyggelsen på andre siden av Krogs gate på 12,4-14,4 meter. Denne avstanden er 1,6-3,6 meter lengre enn avstanden til eksisterende skolebebyggelse som rives. I motsetning til eksisterende bebyggelse som tilgrenset nesten hele Krogs gate, tilgrenser nybyggets hovedvolum kun i overkant av 1/3 av eiendommens lengde mot Krogs gate. Høyden på nybygget er dog en del høyere enn eksisterende bygg.

Tiltaket vil påvirke sol og lysforholdene til nabobebyggelsen på andre siden av Krogs gate, i Løkkeveien og til bebyggelsen på andre siden av Løkkeveien. Det er innsendt sol- og skyggediagrammer som viser eksisterende og ny situasjon, for annenhver time for vårjevndøgn, sommersolverv, høstjevndøgn og vintersolverv.

Innsendte sol- og skyggediagrammer viser at konsekvensene for Løkkeveien 13 B er at hovedparten av bebyggelsen vil bli skyggebelagt frem til mellom kl.11 og 13 ved vårjevndøgn og høstjevndøgn, og at de øverste etasjene som i dag har morgensol vil miste denne. Videre vil deler av bebyggelsens nederste etasjer, som i eksisterende situasjon er skyggebelagt frem til kl.13 og 15 på vårjevndøgn og høstjevndøgn, nå få sol fra mellom kl.11 og 13 samme tider på året. Etter kl. 15 er sol- og skyggeforholdene uendret. Ved sommersolverv vil bebyggelsens nedre etasjer få noe mer skygge fra nybygget mellom kl. 9 og 13, enn i eksisterende situasjon. Fra kl.13 er bebyggelsens sol- og skyggeforhold uendret. For vintersolverv er eneste forskjell at loftleilighetene får sol kl.13, noe de tidligere ikke hadde.

Diagrammene viser videre at bebyggelsen i Huitfeldts gate 16 B-C i dag har skygge frem til mellom kl.13 og 15 ved vårjevndøgn og høstjevndøgn. Med nytt skolebygg får 2/3 av bebyggelsens sørvestre del morgensol ved vårjevndøgn, og hele bygningen får sol fra mellom kl. 9 og 11 ved vårjevndøgn og høstjevndøgn. Fra kl. 15 er forholdene uendret. Ved sommersolverv er hovedparten av bebyggelsen skyggebelagt mellom kl. 9 og 13 i eksisterende situasjon. Med nytt skolebygg får eiendommen sol fra mellom kl.9 og 11. Fra kl. 15 er forholdene uendret. Ved vintersolverv er eneste forskjell at en del av loftsleilighetene får sol kl. 11.

Nytt skolebygg vil i tillegg medføre litt mer skygge på hjørnet til Arbins gate 13 kl. 13 på vårjevndøgn og høstjevndøgn, og Løkkeveien vil bli skyggebelagt midt på dagen i tidsrommet kl. 13-17 på vårjevndøgn og høstjevndøgn. Dronning Mauds gate 15 (bebyggelsen på andre siden av Løkkeveien, tvers over gaten for nybygget) vil få mer skygge fra mellom kl.13 og 15 til kl.17 på vårjevndøgn og høstjevndøgn.

Plan- og bygningsetaten vurderer at selv om solforholdene til de øverste etasjene i Løkkeveien 13 B blir dårligere første delen av dagen, så blir solforholdene bedre for bebyggelsen i Huitfeldts gate 16 B-C. Etaten vurderer derfor samlet sett at de negative konsekvensene for sol- og skygge ikke er vesentlige. I tillegg plasseres nybygget med større avstand til bebyggelsen på andre siden av Krogs gate enn eksisterende skolebygninger som rives, noe som gir større romlighet, lys og luft mellom bebyggelsen. Konsekvensene for solforholdene i Arbins gate 13, Løkkeveien og kontorbygning i Dronning Mauds gate 15 vurderes også som akseptable.

På bakgrunn av ovenstående vurderer etaten at omsøkte høyder kan tillates, jf. kommuneplanen § 11.1.2.

Vurdering av uteareal

Kommuneplanen § 6.4 nr. 1 gir at:

«Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.(...)»

Retningslinjen til bestemmelsen gir at det bør dokumenteres i hvilken grad utearealene er sikret i henhold til gjeldende retningslinjer. Plan- og bygningsetatens retningslinjer for skolers uteareal angir at man skal ha 12-18 m² uteareal per elev for barne- og ungdomsskoler. Retningslinjene inneholder også premisser for når det kan gjøres unntak. Disse premissene går ut på at når vilkår og kompensierende tiltak er tilstede kan det vurderes lavere m²-tall per elev. For øvrig opplyses det om at retningslinjene er et veiledende faglig vurderings- og dokumentasjonsgrunnlag.

Skolens uteoppholdsareal er delt i fire områder: Øvre skolegård mellom nybygget og Cort Adelers gate 30, nedre skolegård langs Ruseløkkveien, langs Løkkeveien og på nybyggets takterrasse. Utearealet er totalt 5 712 m² fordelt på de ulike sonene, som tilsvarer 8,28 m² per elev. Fratrullet ballbingene er det 7,81 m² per elev. Dette er en betydelig økning i forhold til dagens tilbud. Eiendommen har en krevende arealsituasjon. Det er redegjort for at skolen skal legge opp til delte friminutt der maksimalt halvparten av elevene er ute samtidig. Etaten mener derfor at avviket fra retningslinjene kan aksepteres dersom utearealet har høy kvalitet på utforming og materialbruk. Innsendte sol- og skyggediagrammer viser at utearealet har gode solforhold.

Skolegården er utformet og utstyrt med innretninger som legger til rette for ulike typer lek. Det er ballbinger, basketballkurver, aktivitets- og klatreanlegg, huskestativer, sandkasser, turnapparater, balansekuler, bordtennis og mer. I tillegg er det åpne arealer og arealer med vegetasjon som kan brukes til fri lek. Skolegården er også tilrettelagt med sittedealer både i tilknytning til og fristilt fra innretningene for lek. Nivåene mellom øvre og nedre skolegård er koblet sammen med trapp og et terrassert trappeamfi. Dette anlegget har en utforming som både innbyr til lek og opphold.

Utomhusanlegget er utformet med robuste materialer. Amfier og trappeløp bygges i granitt, og hovedmaterialet på dekkene er plasstøpt betong, supplert med gangbaneløp i store formater og plasstøpt gummi i ballbinger og soner med krav til støtdemping. Murer som er en forlengelse av eksisterende murer er utformet med granittblokker i tilsvarende dimensjoner og utførelse som de opprinnelige. Rekkverk og støyskjerm utføres i glass. Møblement, lekeutstyr og andre innretninger skal være i høy kvalitet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at uteoppholdsarealet er tilstrekkelig, godt og solfylt for variert fysisk aktivitet for barn og ungdom, jf. kommuneplanen § 6.4. Etaten vurderer også at identitetsskapende terreng- og vegetasjon er bevart, med platået markert av natursteinsmuren langs Løkkeveien og Ruseløkkveien.

Kommuneplanen § 6.3 nr. 1 gir at skoleanlegg (...) skal tilrettelegges som lokal møteplass, f.eks. for kultur-, idretts og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket henvender seg til byrommet i to retninger, med funksjoner langs Løkkeveien og Ruseløkkveien som innbyr til opphold for mennesker i forskjellige aldre. Etaten vurderer at koblingene mellom øvre og nedre skolegård bidrar til at også øvre skolegård fremstår som tilgjengelig for allmenheten.

Vurdering av parkering

Kommuneplanen § 6.7.1 gir at: «Nødvendige arealer for varelevering og oppstillingsplasser for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.» Gjeldende parkeringsnorm er retningsgivende for byggesaksbehandlingen. Bystyret vedtok den 21.06.2017 midlertidige krav til parkering. For barne- og ungdomsskoler er kravene de samme som i gjeldende norm.

Omsøkt tiltak innehar 1 HC-parkeringsplass, 147 sykkelplasser og 1 plass for varelevering m.m..

Eiendommen ligger i den tette by, i grensen til sentrum. Gjeldende parkeringsnorm skiller mellom disse delene av byen, slik at normen for sentrum er lavere enn for den tette by. Parkeringsnormen følger bydelene og har ikke noen annen grunn for skillet. I praksis har eiendommen like god tilgang til kollektivtransport som bebyggelsen i sentrum. Tiltaket er i tråd med kravene til sentrum for bil, og oppfyller kravene til sykkelplasser.

På bakgrunn av ovenstående vurderer etaten at skolen har nødvendige arealer for oppstillingsplasser for bil, sykkel og varelevering, jf. kommuneplanen § 6.7.1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, men eiendommen har eksisterende vegetasjon, blant annet flere trær. Trær er viktige for lokale

økosystemer, lokalklima og lokal overvannshåndtering, samt bybildet og trivsel. De fleste av trærne skal bevares og suppleres med bunndekkende vegetasjon og nye plantearealer, men noen trær i grøntarealet langs Løkkeveien skal felles. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket ikke vil svekke vegetasjonskvalitetene på eiendommen. Trærne som skal felles er små, og de mest verdifulle trærne på eiendommen skal bevares.

Trærne som skal bevares må ivaretas under byggeprosessen. For å forhindre skader på trærnes rotsystemer må det utvises forsiktighet ved tiltak og inngrep i nærheten av disse. Dette gjøres ved å unngå anleggstrafikk, oppbevaring av løse masser og byggematerialer i trærnes rotsoner. Rotsonen er arealet på bakken som dekkes av treets krone. Det skal foreligge en marksikringsplan til søknad om igangsettingstillatelse.

Antikvariske verdier

Etter plan- og bygningsloven § 31-1 skal kommunen, ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering «se til at historisk, arkitektonisk og annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre, så vidt mulig bli bevart».

Tiltaket innebærer at det etableres en kobling mellom øvre og nedre skolegård (sørøst på eiendommen) i form av en trapp lagt inn i natursteinsmuren mot Ruseløkkveien og et stort trappeamfi i nedre skolegård. Tiltaket innebærer at deler av den originale natursteinmuren mot Ruseløkkveien fjernes og tildekkes. Muren stammer fra slutten av 1800-tallet og er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Byantikvaren mener at løsningen vil fjerne bevaringsverdige elementer, svekke opplevelsen av muren mot Ruseløkkveien, og den historiske referansen og det arkitektoniske grepet til den opprinnelige adkomstrampen til skolen.

Det følger av rundskriv H-20/89 at uttalelse fra antikvariske myndigheter bør tillegges vekt, men må sammenholdes med andre momenter som taler for å gi byggetillatelse, for eksempel behovet for endringsarbeider, ombyggingens art og omfang, og bygningens alder og omkostninger, jf. Pedersen/Sandvik/Skaaraas/Ness/Os (2011) Plan- og bygningsrett, del II s. 423.

Plan- og bygningsetaten vurderer at løsningen vil svekke murens antikvariske verdier noe fordi løsningen medfører fjerning og tildekking av deler av den opprinnelige natursteinsmuren. Etaten vurderer dog at løsningen opprettholder helheten i gateløpet og gir god visuell kontakt mellom de ulike nivåene på eiendommen. Videre mener etaten at løsningen skaper et attraktivt byrom, og medfører at øvre skolegård klart fremstår som et areal som er tilgjengelig for nærmiljøet etter skoletid fra flere retninger. Dette knytter også øvre og nedre nivå godt sammen.

Plan- og bygningsetaten mener at løsningen ivaretar kommuneplanens krav om at skoler skal tilrettelegges som lokal møteplass, og anser dette som en viktig kvalitet for Ruseløkk skole, som ligger sentralt i byen/sentrumsskole. Etaten anser dette som et tungtveiende moment som taler for å gi tillatelse. Etaten vurderer videre at løsningen er åpen, funksjonell og innbydende.

På bakgrunn av ovenstående har etaten vurdert at løsning tar hensyn til murens antikvariske verdier *så vidt mulig*, jf. pbl. § 31-1.

Tiltakets utforming

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak etter lovens kapittel 20 «prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Kommuneplanen § 6.3 nr. 2 angir at skoleanlegg «skal gis høy arkitektonisk kvalitet i utformingen.»

Det er søkt om oppføring av nytt skoleanlegg på eiendommen. Eiendommen har et platå, markert av natursteinmuren langs Ruseløkkveien og Løkkeveien. Skolebygningen er et frittliggende volum som ligger mot Løkkeveien, og har syv etasjer bestående av en underetasje under bakken, en sokkeletasje i mur integrert i platået, fire etasjer i rød tegl og en inntrukket toppetasje i glass.

Plan- og bygningsetaten vurderer skolebyggets plassering på tomten som god. Nybygget har samme avstand til vei som nabobebyggelsen, og plasseringen viderefører og forsterker fasadelinjene i byrommet. Etaten vurderer at byggets høyder tar hensyn til sine omgivelser, og viser til ovenstående vurdering av høyder. Nybygget har videre en struktur og utforming som henter opp proporsjonene til den modernistiske bebyggelsen i området og bebyggelsen nordøst for tiltaket. Samtidig tar teglsteinen opp materialiteten til den klassiske murgårdsbebyggelsen i nærmiljøet. Utformingen er ordnet, samtidig som nybygget har detaljer som bidrar til at bygget fremstår som et skolebygg. Her nevnes detaljene som relieff og små åpninger i teglen på gavlfasadene og de forespeilede overgangene mellom de forskjellige fasadeelementene, som at vindusrammene er trukket ut fra fasadeliv og at vindussmugene er utformet i et gyllent metallmateriale.

Plan- og bygningsetaten mener nybygget har en viktig og synlig plassering i byrommet som krever at nybygget har høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Dette innebærer at det må benyttes materialer av høy kvalitet og holdbarhet, og velges detaljløsninger som gir gode overganger også på nært hold. Detaljtegninger og beskrivelse av overgangene mellom de ulike elementene/materialitetene i fasadene må sendes inn og godkjennes til søknad om igangsetting.

På bakgrunn av ovenstående konkluderer Plan- og bygningsetaten med at bygget vil få høy arkitektonisk kvalitet i utformingen, og gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til sin funksjon og sine bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. kp. § 6.2 nr. 2 og pbl. § 29-2.

Hva gjelder belysningsarmatur i trappe- og amfianlegget forutsetter etaten at det velges subtile løsninger.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Etaten legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Universell utforming

Atkomsten til byggverket, planløsningen, tilgang til utearealet er universelt utformet.

Fjernvarmeanlegg

Kommuneplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Tiltakshaver må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere og eventuelt godkjenne løsningen.

Avstand til nabogrense

Plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd angir at hvis annet ikke er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand til nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Pbl. § 29-4 tredje ledd angir at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense a) når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Ballbingen i nedre skolegård plasseres med avstand 0,1 meter til grensen mot eiendom Cort Adelers gate 30 (gnr. 209, bnr. 21). Det foreligger skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen. Plan- og bygningsetaten godkjenner plasseringen, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a), da tiltaket åpenbart ikke får konsekvenser for lys og luft, og brannsikkerheten forutsettes ivaretatt av ansvarlige foretak.

Det er i øvre skolegård plassert et amfi i nabogrense mot Cort Adelers gate 30. Amfiet er lavere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng og omfattes ikke av avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd, jf. innledning til VSAK § 4-1.

Tiltaket for øvrig er i tråd med pbl. § 29-4 andre ledd eller tredje ledd bokstav b).

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

I merknadene til tiltaket er det henvist til en bebyggelsesplan approbert 18.04.1988, og et kartvedlegg. Plan- og bygningsetaten har gått igjennom sine arkiver og det finnes ikke en bebyggelsesplan for tomten til Ruseløkka skole, slik det henvises til. Naboeier viser til en byggesøknad som omfatter ombygging av skolen fra 1987/88. Kartvedlegget er vedtakskartet til reguleringsplanen for Cort Adelers gate 30.

I merknadene hevdes det også at kommuneplanen ikke er gyldig for Ruseløkka-området fordi det ble enighet etter forhandlinger mellom Riksantikvaren og Oslo kommune, at det NB!-registrerte Ruseløkka-området skulle inntegnes i kommuneplanens arealkart for kulturminnevern. Samt at der utviklings- eller transformasjonsområder overlapper kulturminneområder, skal førstnevnte vike. Plan- og bygningsetaten bemerker at i dialogen mellom Riksantikvaren og Oslo kommune ang. Riksantikvarens innsigelse til kommuneplan 2015, ble det enighet mellom partene om at det skulle lages nye avgrensninger av områder med nasjonale kulturminneinteresser, og at utviklingsområder ikke skulle overlappe med disse. Riksantikvaren foreslo 21 områder og det er disse som er inntegnet i temakart T5. De deler av utviklingsområdene som overlappet disse 21 områdene ble fjernet fra plankartet. Løkkeveien 15 inngår ikke i de reviderte områdene med nasjonale kulturminneinteresser. Riksantikvaren har også revidert NB!-registeret sitt slik at dette nå samsvarer med de 21 områdene. Løkkeveien 15 inngår dermed heller ikke i et område med nasjonale kulturminneinteresser i NB!-registeret til Riksantikvaren. Kommuneplanen er gyldig.

Vedrørende bekymringene om støy fra skolegården påpeker etaten at det etableres støyskjerm mellom skolegården og boligbebyggelsen. Etaten anbefaler også automatisk slukking av lys for å regulere aktivitetsperioden på vinterhalvåret.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens støybestemmelse, reguleringsplaner og vegloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynene bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknader med søkers begrunnelse

Oppføring av ny grunnskole i rød støysone

- Skoledrift kan opprettholdes i Løkkeveien 15 med en framtidsrettet skole, der trafikkstøy er håndtert og redusert i bygg og utearealer.
- Størstedelen av nytt skoleanlegg vil på grunn av byggets plassering på tomte gi vesentlig bedre støyforhold/skjerming i skolens utearealer.
- Store deler av uteareal i øvre skolegård ligger i hvit støysone med tilfredsstillende støyforhold. Takterrassen oppfyller også minimumskravet. Nedre skolegård blir liggende i gul støysone. En evt. støyskjerm vil stride med ønsket om et åpent og tilgjengelig byrom.
- De nye skolebyggets fasader prosjekteres slik at støyforholdene innendørs er skjerpet med 3 dB i forhold til minstekravet i byggeteknisk forskrift.
- Det prosjekteres balansert ventilasjon og solavskjerming, slik at det ikke er behov for å lufte med vinduene.

Oppstillingsplasser, avfallsbrønner og returpunkter m.m. på regulert veigrunn i Løkkeveien

- I Løkkeveien søkes det om å etablere lomme for varelevering, renovasjon og en enkelt handicap-plass langs kantstein, samt sone for avfallsbrønner i regulert veiareal (opparbeidet som plantefelt i dag).
- Dagens opparbeidelse av fortau, plantefelt og kjørebane er ikke i tråd med reguleringen fra 1953, bl.a. er dagens fortau delvis opparbeidet på skolens grunn.
- Ønsket om å etablere disse tiltakene på gategrunn er begrunnet med at dette er mer trafiksikkert enn å tilrettelegge for kjøring opp i skolegården.
- Reguleringsplan S-4932 fra 2016 for Ruseløkkveien er ikke forenlig med å legge disse funksjonene til Ruseløkkveien.
- Plassering av disse funksjonene langs kantstein er den mest arealeffektive løsningen.

Sykkelplasser og støyskjerm på regulert veigrunn i Krogs gate

- I Krogs gate søkes det om å plassere sykkelparkering og støyskjerm på areal som er regulert til gategrunn. Støyskjermens plasseres på eksisterende, verneverdig støttemur fra 1800-tallet som ligger på regulert gategrunn. Reguleringen fra 1952 har ikke tatt hensyn til murens plassering.
- Det ville være uhensiktsmessig å plassere støyskjermen i formålsgrensa, siden et areal på ca. 70 m² som i dag ligger på nivå med skolegården, da ville blitt utilgjengelig.
- Sykkelparkeringen foreslås på areal som inntil 2016 ble benyttet som kantparkering for biler. Bilparkeringen ble fjernet som et trafiksikkerhetstiltak, og arealet har siden stått ubenyttet. Bymiljøetaten har godkjent at dette kan brukes som sykkelparkering. Arealet er skyggefullt og lite egnet for annen bruk.
- Plassering av all sykkelparkering på gateplan antas å redusere sykling inne på skolegården.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplanens § 7.1 pkt. 3. b. om at det ikke tillates nye grunnskoler i rød støysone

Eiendommen befinner seg i avvikssonen. Her åpner kommuneplanen § 7.1.3 b) opp for at det kan etableres bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone under visse forutsetninger. Når det gjelder grunnskoler og barnehager fremgår det av bestemmelsen at disse skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. I forbindelse med Kommunal- og moderniseringsdepartementets behandling av Statens vegvesens innsigelse til størrelsen på avvikssonen for støy ble det tilføyd at det ikke tillates å bygge nye grunnskoler og barnehager i rød støysone. Etaten bemerker at man gjennom avbøtende tiltak kan oppnå støynivå under anbefalt grense i retningslinje T-1442. Det fremgår av veilederen til T-1442 at slike avbøtende tiltak eksempelvis kan være plassering og utforming av bygningsmassen (bl.a. bruk av bygningsmassen som støyskjerm for uteoppholdsareal) og tiltak på bygning bl.a. i form av godt lydisolerte vinduer.

Omsøkt tiltak er i strid med kommuneplanen § 7.1.3 b) og er følgelig avhengig av dispensasjon.

Hensynene bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak bestemmelsen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer, og som sikrer uteoppholdsareal med god kvalitet for barn og unge.

Tiltaket omfatter oppføring av nytt skolebygg (grunnskole) på en eiendom som har blitt brukt til skole i over 100 år, og bruken er i tråd med gjeldende regulering. Tiltaket innebærer ikke en økning av antall elever. Nybygget oppføres i rød støysone, men plasseringen skjermer skolens uteoppholdsareal som i all hovedsak blir liggende i gul og hvit støysone. Store deler av uteoppholdsarealet i skolegården til lek og opphold ligger i hvit sone. I tillegg lydisoleres nybygget slik at innvendige lydforhold blir 3 dB bedre enn kravene i byggt teknisk forskrift, og det etableres balansert ventilasjon, og varme- og kjøleanlegg slik at det ikke er behov for å lufte gjennom vinduene. Bygget har også en stille side mot skolegården.

Etaten vektlegger at tiltaket ikke omfatter nyetablering av grunnskole, men videreføring av tidligere bruk. Det vektlegges også at bruken er i tråd med gjeldende regulering, samt at bygningens plassering bidrar til å sikre uteoppholdsareal med god kvalitet for barn og unge. På bakgrunn av ovenstående konkluderer etaten med at dispensasjonen ikke setter hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjonen er at eiendommen fortsatt kan benyttes til skole. Skolekretsen til grunnskolen er stor, og det er få andre egnede eiendommer som har en slik plassering og størrelse at de er egnet til etablering av grunnskole. Etaten anser nybyggets plassering på tomten som en fordel, da bygget skjermer hovedparten av uteoppholdsarealet på eiendommen fra støy. Det er videre en fordel at tiltaket slik det er omsøkt medfører at utearealene til skolen er tilgjengelige for allmenheten etter skoletid. Det nye skolebygget får også bedre innvendige lydforhold enn kravet i teknisk forskrift.

Ulempene ved å gi dispensasjon er at skolen og deler av uteoppholdsarealet blir liggende i soner med høyere støyverdier enn det som er anbefalt. Fra disse sonene er det imidlertid kort gangavstand til sonene hvor støykravet er oppfylt, og det vil dermed være mulig å trekke seg tilbake til disse sonene dersom man opplever sjenanse.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra formål offentlig kjørebane/veigrunn i reguleringsplan S-460

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak formål offentlig kjørebane/veigrunn er primært å sikre sikker infrastruktur og god fremkommelighet for fotgjengere, kjøretøy og andre trafikale brukere.

Tiltaket omfatter en parkeringslomme med to oppstillingsplasser, en for HC-parkering og en for varelevering og renovasjon, samt avfallsbrønner, returpunkter, vegetasjon og sittekanth på regulert veigrunn. Oppstillingsplassene og avfallsbrønnene m.m. plasseres utenfor den opparbeidede kjørebane og hensynet til framkommelighet for bilister og andre trafikanter, samt hensynet til drift og vedlikehold av gaten endres ikke fra dagens situasjon og anses som ivaretatt.

Bymiljøetaten har uttalt at de ikke vil anbefale etablering av parkeringslomme i Løkkeveien, fordi det ofte er kø bakover fra lyskrysset som vil vanskeliggjøre inn- og utkjøring, og at det kan oppstå uheldige situasjoner dersom HC-plassen er i bruk samtidig som det skal manøvreres store kjøretøy inn i parkeringslommen. Bymiljøetaten mener at parkeringslommen også vil bli misbrukt som droppsoner, noe som vil skape trafikkfarlige situasjoner med mye inn- og utkjøring. Plan- og bygningsetaten vurderer at inn- og utkjøring til parkeringslommen kan være utfordrende når det er stor trafikk i Løkkeveien, men mener at hensynet til trafiksikkerhet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er også slik at Bymiljøetaten arbeider med en løsning for stenging av Løkkeveien for privatbiler som kan bedre trafiksikkerheten i området ytterligere. Det bemerkes at oppstillingsplassen for varelevering og renovasjon vil som hovedregel være i bruk 3-4 ganger i uken, pluss eventuelle postleveranser. Etaten bemerker at det ikke kan legges til grunn at bilister vil bryte loven og benytte seg av parkeringslommen forbeholdt bevegelsehemmede, varelevering og renovasjon, til henting og levering av barn. Hva gjelder en eventuell fremtidig sykkelvei og permanent stenging av Løkkeveien mener etaten at dette er problemstillinger som må vurderes i forbindelse med omregulering av Løkkeveien.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjonen er at vareleverings- og renovasjonskjøretøy har en oppstillingsplass som ikke avhenger av at det kjøres over areal benyttet til fortau eller uteoppholdsareal, og således at sikkerheten for elever, lærere og myke trafikanter bedres. En annen fordel er at oppstillingsplassene ikke opptar arealer som er egnede til uteopphold, og at gate- og byrommet langs Ruseløkkveien ivaretas som et attraktivt byrom uten kantparkering og store avfallsbeholdere. Ruseløkkveien er også nyregulert uten plass til disse funksjonene.

Ulempene ved å gi dispensasjon er at det kan oppstå noen usmidige situasjoner ved inn- og utkjøring av parkeringslommen. Etaten bemerker at manøvrering av kjøretøy inn og ut av lommen vil skje på svært få tidspunkter, og etaten kan ikke se at dette vil skape trafikkfarlige situasjoner. Etaten må som sagt forutsette at folk er lovlydige og følger skilting og trafikkregler. Etaten forutsetter derfor at parkeringslommen merkes og skiltes godt i tråd med den bruken som tillates.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi midlertidig dispensasjon fra formål offentlig kjørebane/veigrunn i reguleringsplan S-532

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak formål offentlig kjørebane/veigrunn er primært å sikre sikker infrastruktur og god fremkommelighet for fotgjengere, kjøretøy og andre trafikale brukere.

Tiltaket omfatter oppføring av en 2,0 meter høy støyskjerm av gjennomsiktig glass på eksisterende granittmur i Krogs gate, samt oppføring av sykkelplasser. Støyskjermen plasseres på regulert veigrunn, men oppå en eksisterende mur, og skjermen vil således ikke påvirke framkommeligheten i Krogs gate. Sykkelplassene plasseres også på regulert veigrunn, men parallelt med granittmuren og med samme avstand til midt vei. Sykkelplassene vil således ikke ta mer av veibredden enn granittmuren allerede gjør. I tillegg er Krogs gate en blindvei, og bredden på veien er mer enn 3,5 meter og hensynet til framkommelighet for utrykningskjøretøy er dermed også ivaretatt. Tiltaket vil i liten grad påvirke siktforhold, lys og luft.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjonen er at støyskjermen vil dempe støy fra skolegården, og at sykkelplassene legger til rette for mer aktiv bruk av sykkel som framkomstmiddel til og fra skolen. Det vurderes også som en fordel av sykkelplassene ikke reduserer skolens uteoppholdsareal. Etaten kan ikke se noen betydelige ulemper ved å innvilge dispensasjonen.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor midlertidig dispensasjon.

Dispensasjonen for støyskjerm og sykkelplasser forutsetter at dere har sendt inn den vedlagte midlertidighetserklæringen til Statens kartverk, og at de har tinglyst den.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra formål fortau i reguleringsplan S-532

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak formål fortau er primært å sikre sikker infrastruktur og god fremkommelighet for fotgjengere og andre trafikale brukere.

Tiltaket omfatter etablering av vegetasjon, sittekanter og oppstillingsplass for brannbil på regulert fortau langs Løkkeveien. For å sikre framkommelighet for gående og andre trafikale brukere opparbeides fortauets fasaden til nytt skolebygg, delvis innenfor og utenfor areal regulert til fortau. Bredden på fortauet er minst 3,5 meter. Hensynet bak bestemmelsen er dermed ivaretatt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med å innvilge dispensasjon er at arealet langs Løkkeveien får bedre utnyttelse og brukbarhet enn dersom fortauet opparbeides slik regulert. Etaten kan ikke se noen betydelige ulemper ved å innvilge dispensasjonen.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Veglovens § 29 annet ledd angir minste byggeavstand til kommunal vei til 15 meter (målt fra midten av den regulerte veien).

Hensynet bak veglovens avstandsbestemmelse er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei.

Vi vurderer at tiltakets plassering ikke er i strid med hensynet til trafikksikkerheten, vedlikeholdet av veiene eller miljøet på eiendommen. Tiltaket har også den avstanden fra veiene som er vanlig i strøket. Avstanden vurderes som tilfredsstillende og i henhold til kommunens praksis.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29. Nybygget kan plasseres på det nærmeste 11,1 meter fra midten av Løkkeveien og på det nærmeste 8,4 meter fra midten av Krogs gate. Etaten forutsetter at disse tallene faktisk samsvarer med plasseringen som vist på innsendte tegninger. Ny mur kan plasseres på det nærmeste 3,4 meter fra midten av Krogs gate. Nye sykkelplasser og ballbinge i nedre skolegård kan plasseres på det nærmeste 7,25 meter og 7,75 meter fra midten av Ruseløkkveien (Ruseløkkveien er regulert med bredde 6,5 m.).

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201718749			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1U	A_P 001_RS01	14.05.2018	29/9
Plan 1	A_P 010_RS01	14.05.2018	29/10
Plan 2	A_P 000_RS01	14.05.2018	29/11
Plan 3	A_P020_RS01	14.05.2018	29/12
Plan 4	A_P040_RS01	14.05.2018	29/13
Plan 5	A_P050_RS01	14.05.2018	29/14
Plan 6	A_P060_RS01	14.05.2018	29/15

Plan tak	A_P070_RS01	14.05.2018	29/16
Snitt AA	A_S001_RS02	14.05.2018	29/17
Fasade sydvest	A_F001_RS01	14.05.2018	29/25
Fasade nordøst	A_F003_RS01	14.05.2018	29/27
Fasade nordvest	A_F004_RS01	14.05.2018	29/28
Situasjonsplan	D1	05.06.2018	40/2
Fasade sydøst			40/5
Utomhusplan			41/3
Belysningsplan			41/4

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 12,4 meter fra grense mot Løkkeveien 13 og på det nærmeste 11,1 meter fra midten av Løkkeveien og 8,4 meter fra midten av Krogs gate (forutsatt at dette samsvarer med tegningene). Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1. etasje og fastsettes til kote +14,45, og overkant gulv 2. etasje og fastsettes til kote +18,65.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201718749	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
940952662 Arkitektkontoret GASA AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.3
940952662 Arkitektkontoret GASA AS	PRO - Arkitektur, tkl.3
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Lyd, tkl.3
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Bygningsfysikk, tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Landskap, veier, utearealer, tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Miljøsanering, tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Forurenset grunn, tkl.2
917400768 BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
918836519 MULTICONCONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk, tkl.3
979656874 ROAR JØRGENSEN AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
847696222 SIVILINGENIØR SV BOLKESJØ ANS	PRO - Brannalarmanlegg og ledesystem, tkl.3
932987813 UNIONCONSULT VVS- OG KLIMARÅDGIVNING AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner, tkl.3
932987813 UNIONCONSULT VVS- OG KLIMARÅDGIVNING AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.3
932987813 UNIONCONSULT VVS- OG	PRO - Sanitær- og slukkeinstallasjoner, tkl.3

KLIMARÅDGIVNING AS	
932987813 UNIONCONSULT VVS- OG KLIMARÅDGIVNING AS	PRO - Fjernvarmeanlegg, tkl.3
932987813 UNIONCONSULT VVS- OG KLIMARÅDGIVNING AS	PRO - Ventilasjon- og klimainstallasjoner, tkl.3

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi krever uavhengig kontroll for PRO av støy. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering og utførelse av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av overvannshåndtering minst tiltaksklasse 2 (fagområdet må være angitt i ansvarsrett)
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannshåndtering minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for kontroll av prosjektering av støy etter krav fra kommunen

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- detaljtegninger i målestokk 1:20 og beskrivelse av overgangene mellom de ulike elementene/materialitetene i fasadene for godkjenning av etaten
- marksikringsplan for trær som skal bevares
- tiltaksplan for forurenset grunn
 - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg til rammetillatelsen
- samtykke fra Arbeidstilsynet
- avtale med konsesjonæren om tilknytning til fjernvarmeanlegg, eventuelt en uttalelse om at tilknytning ikke er mulig
- uttalelse fra Bane NOR, Sporveien og Ruter om at tiltaket ikke hindrer eller vanskeliggjør fremtidig fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget
- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra formål offentlig kjørebane/veigrunn for støyskjerm og sykkelplasser

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom dere søker om midlertidig brukstillatelse før dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201718749>

Andre forhold som har betydning for tiltaket

Sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført.

Rammetillatelsens varighet og klageadgang

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at vi må ha gitt igangsettelsestillatelse, og dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.06.2018 av:

Celine Jødal - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Vedlegg:

Vedlegg i sak 201718749-32	
Nr	Beskrivelse
1	Orientering om midlertidighetserklæring
2	Midlertidighetserklæring støyskjerm og sykkelplasser
3	Vedlegg Vann - Løkkeveien 15 - Oppføring av nytt skolebygg - Rus

Kopi til:

Undervisningsbygg Oslo KF, Postboks 6473 Etterstad, 0663 OSLO,

postmottak@ubf.oslo.kommune.no

SAMEIET HUITFELDTSGATE 11, v/HBRI Postboks 6666 St. Olavs Plass, 4074 S/E Huitfeldts

Gate 11, 0129 OSLO, post.h11@outlook.com

Lasse Tømte, Løkkeveien 13 A, 0253 OSLO, lasse_tomte@me.com

Tore Wilken Nitter Walaker, Arbins gate 13 A, 0253 OSLO, tore@walaker.info

VIKA BORETTSLAG, v/ styreleder David Kjær, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, dmkslosninger@gmail.com

Jørgen Færevaag, Løkkeveien 13 b, 0253 OSLO, joergen.faerevaag@choice.no

SAMEIET ARBIENS GATE 13, v/ styreleder Marianne Vollan, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, marianne.vollan@kriminalomsorg.no

Helge Rufsum Irgens, Huitfeldts gate 16 A, 0253 OSLO, helge.irgenes@gmail.com

Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset, 0037 OSLO, postmottak@byr.oslo.kommune.no

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no