



Møteinnkalling 1/11

Møte: Arbeidsutvalget
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: torsdag 27. januar 2011 kl. 18.00
Sekretariat: 23 47 52 10

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 1/11	AU-protokoll desember 2010	ii
Sak 2/11	Protokoller fra råd og utvalg	4
Sak 3/11	Saker til behandling neste møte	5
Sak 4/11	Revolver, Møllergata 32, høringsuttalelse til søknad fra Møllergata Kulturhus om serverings- og skjenkebevilling etter eierskifte	6
Sak 5/11	Cayenne, Ruseløkkveien 14: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling inne og ute etter eierskifte og deling av bevilling	10
Sak 6/11	XLNT, Ruseløkkveien 14: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling inne og ute etter eierskifte	14
Sak 7/11	Planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering - Operaalmenningens søndre del, Bjørvika	18
Sak 8/11	Planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering - Akerselvallmenningens nordre del, Bjørvika	35
Sak 9/11	Tåsenveien 2, Gjetemyren hovedgård på Nordre gravlund - planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering	48
Sak 10/11	Høring av forslag til endret renovasjonsforskrift for Oslo kommune gjeldende husholdningsavfall	57
Sak 11/11	Utredning av cruisekaier i Oslo - uformell høring	67
Sak 12/11	Knud Knudsens plass - utleie- valg av leietager på plassen	79
Sak 13/11	Forslag om å avstå fra uttalelser til reguleringssaker knyttet til nabobydeler i 2011..	80
Sak 14/11	Schwensens gate 1 Gnr/Bnr 217/265 - Påbygg og ombygging av boligbygg - anmodning om uttalelse	81
Sak 15/11	Samarbeidsavtale med St. Hanshaugen frvilligsental	85

Sak 1/11 AU-protokoll desember 2010

Arkivsak: 201000042
Arkivkode: 026.2
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	27.01.11	1/11

AU-PROTOKOLL DESEMBER 2010

Protokoll 10/10

Møte: Arbeidsutvalget
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: torsdag 09. desember 2010 kl. 18.00
Sekretariat: 23 47 52 93

Møteleder: Torunn K. Husvik (A)

Tilstede: Stian Oen (SV)
Hans Petter de Fine (R)
Gudrun Jære Hoel (V)
Rune Aale-Hansen (H)

Forfall:

Som vara møtte:

I tillegg møtte: Avdelingssjef Sven Bue Berger
Erlend Sølvberg (F)

Møtesekretær: Kristin Kaus

Åpen halvtime
Ingen møtte

Godkjenning av innkalling og sakskart
Godkjent

Eventuelt
Omsorg +, det kommer en informasjonssak til bydelsutvalget

Lille Bislett – er islagt på privat initiativ.

Valg 2011 – Vil bli arrangert som tidligere år med organisering fra bydelen.

Sak 51 /10 AU-protokoll november 2010

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Tatt til orientering

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Tatt til orientering

Sak 52 /10 Protokoller fra råd og utvalg 2010

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Tatt til orientering

Behandling:

Eldrerådet skal ikke ha møte i oktober da dette kun er konstitueringsmøte etter valget for bydelsutvalget, og nytt Eldreråd ikke er oppnevnt.

Ungdomsrådet kan ha møte i januar hvis det finnes saker som må behandles før februar i ungdomsrådet.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Tatt til orientering

Eldrerådet skal ikke ha møte i oktober da dette kun er konstitueringsmøte etter valget for bydelsutvalget, og nytt Eldreråd ikke er oppnevnt.

Ungdomsrådet kan ha møte i januar hvis det finnes saker som må behandles før februar i ungdomsrådet.

Sak 53 /10 Saker til behandling neste møte 2011

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Behandling:

AU i januar

- Samarbeidsavtale med- og tilskudd til St. Hanshaugen frivilligsentral orientering AU

BU i februar

- Hvor står Fairtrade i bydelen
- Seniortiltak i arbeidsgiverpolitikken BU
- Sak om barnevern – lokale tiltak. OMB
- Orientering om drift psykisk helse og boliger uten tilsyn kveld helg. HSK
- Tiltak for å fylle opp lærlingplassene og økning av antall lærlingplasser for høsten 2011
BU

- Planer for bruk av Veterinærhøgskolen når denne flytter OMB
- Planer for bruk av Deichmanns bibliotek når biblioteket flytter OMB
- Fremtidige barnehageprosjekt OMB
- Knut Knutsens plass OMB
- Klimahandlingsplan

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

AU i januar

- *Samarbeidsavtale med- og tilskudd til St. Hanshaugen frivilligsentral orientering*

BU i februar

- *Hvor står Feartrade i bydelen*
- *Seniortiltak i arbeidsgiverpolitikken*
- *Sak om barnevern – lokale tiltak. OMB*
- *Orientering om drift psykisk helse og boliger uten tilsyn kveld helg. HSK*
- *Tiltak for å fylle opp lærlingplassene og økning av antall lærlingplasser for høsten 2011*
- *Planer for bruk av Veterinærhøgskolen når denne flytter OMB*
- *Planer for bruk av Deichmanns bibliotek når biblioteket flytter OMB*
- *Fremtidige barnehageprosjekt OMB*
- *Klimahandlingsplan*
- *Knut Knutsens plass OMB*

Sak 54 /10 Møteplan 2011

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

UTVALG	MØTE	INNLEVERINGS FRIST
BYDELSUTVALGET (BU)	Tirsdag kl. 18.00	Tirsdag
	22. februar	01. februar
	29. mars	08. mars
	26. april	05. april
	31. mai	10. mai
	21. juni	31. mai
	30. august	09. august
	27. september	06. september
	25. oktober	04. oktober
	29. november	08. november
	13. desember	22. november
ARBEIDSUTVALGET (AU)	Torsdag kl. 18.00	Tirsdag
	27. januar	11. januar
	17. februar	01. februar
	24. mars	08. mars
	14. april	29. mars
	26. mai	10. mai
	16. juni	31. mai
	25. august	09. august

22. september	06. september
24. november	08. november
08. desember	22. november

Behandling:

Møter avlyses underveis hvis ikke det er saker

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

ARBEIDSUTVALGET (AU)	<i>Torsdag kl. 18.00</i>	<i>Tirsdag</i>
	27. januar	11. januar
	17. februar	01. februar
	24. mars	08. mars
	14. april	29. mars
	26. mai	10. mai
	16. juni	31. mai
	25. august	09. august
	22. september	06. september
	24. november	08. november
	08. desember	22. november

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2/11 Protokoller fra råd og utvalg

Arkivsak: 201002684

Arkivkode: 027.2

Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

2/11

PROTOKOLLER FRA RÅD OG UTVALG

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Tatt til orientering

Sak 3/11 Saker til behandling neste møte

Arkivsak: 201002682

Arkivkode: 027.2

Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

3/11

SAKER TIL BEHANDLING NESTE MØTE

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Ingen innstilling

Sak 4/11 Revolver, Møllergata 32, høringsuttalelse til søknad fra Møllergata Kulturhus om serverings- og skjenkebevilling etter eierskifte

Arkivsak: 201002453

Arkivkode: 944.4

Saksbehandler: Hilde Berg

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

4/11

REVOLVER, MØLLERGATA 32, HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD FRA MØLLERGATA KULTURHUS OM SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING ETTER EIERSKIFTE

Sammendrag:

Det vises til søknad fra *organisasjonsnummer 993143480 Møllergata Kulturhus* som, på vegne av **Revolver, Møllergata 32, 0179 Oslo**, søker om serverings- og skjenkebevilling etter eierskifte med åpnings- og skjenketid inne til kl. 03:30/03:00, åpnings- og skjenketid ute til kl. 24:00/23:30. Søknaden spesifiserer ikke egne åpnings- og skjenketider i bakgård.

Revolver, Møllergata 32 har under tidligere eier bevilling for åpnings- og skjenketid inne til kl. 03:30/03:00, åpnings- og skjenketid ute langs fasade til kl. 24:00/23:30 og åpnings- og skjenketid ute i bakgård til kl. 20:00/19:30.

Det har ikke framkommet opplysninger i saken som tilsier endring i dagens åpnings- og skjenketider.

Tidligere vedtak i saken:

Byrådssak 1126/10, vedtatt 09.12.2010:

1. Tidligere eier gis avslag på søknad om utvidet åpnings- og skjenketid ute langs serveringsstedets fasade til kl. 0330/0300.
2. Tidligere eier gis avslag på søknad om utvidet åpnings- og skjenketid ute i bakgård til kl. 2400/2330.

Administrativt vedtak 04.05.2010 etter delegert myndighet (BU-sak 166/07 av 30.10.2007):

Søknad om åpnings- og skjenketid ute i bakgård til kl. 20:00/19:30. Bydelsdirektøren anbefalte søknaden.

BU-sak 124/08, vedtatt 17.06.2008:

Søknad om serverings- og skjenkebevilling for utvidet areal inne. Bydelsutvalget anbefalte søknaden.

BU-sak 200/07, vedtatt 27.11.2007:

Søknad om fornyet bevilling. Bydelsutvalget anbefalte åpnings- og skjenketid i henhold til forskriftens § 1 b) (utenfor sentrum – bebodd område), med åpnings- og skjenketid inne til kl. 01:00/00:30 og åpnings- og skjenketid ute til kl. 22:00/21:30.

BU-sak 124/07, vedtatt 28.08.2007:

Søknad om utvidet åpnings- og skjenketid ute til kl. 03:30/03:00. Bydelsutvalget anbefalte ikke åpnings- og skjenketid ute til kl. 03:30/03:00, men til kl. 22:00/21:30.

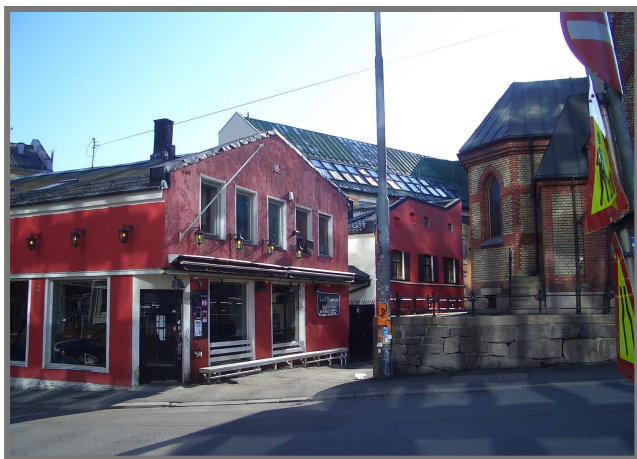
Bakgrunn for saken:

Det vises til søknad fra **organisasjonsnummer 993143480 Møllergata Kulturhus** som på vegne av **Revolver, Møllergata 32, 0179 Oslo** søker om serverings- og skjenkebevilling etter eierskifte.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Revolver, Møllergata 32 har under tidligere eier bevilling for åpnings- og skjenketid inne til kl. 03:30/03:00, åpnings- og skjenketid ute langs fasade til kl. 24:00/23:30 og åpnings- og skjenketid ute i bakgård til kl. 20:00/19:30.

Revolver ligger i sentrumsnært med adresse Møllergata 32, og er et område med boliger både langs hele Møllergata og i omliggende gater. Boområdene rundt er også et oppvekstmiljø for barn og unge.



Mot Møllergata (uteservering)



Det har tidligere vært mange klager fra beboerne i nærmiljøet på uro, støy, hærverk, fyll og bråk i Møllergata og omliggende gater nattetid. Beboerne knyttet klagen til at skjenketidene i området ikke tok hensyn til at Møllergata, med sidegater, er et bebodd område med mange småbarnsfamilier. Klagerne anførte at praksisen med lange åpnings- og skjenketider ga helsemessige konsekvenser, blant annet som utrygghet for å gå hjem sent på kvelden, avbrutt nattesøvn, mangel på ro og hvile i eget hjem. Det ble knyttet særlig bekymring til at barna som bor i området utsettes for uheldige påvirkninger i sitt oppvekstmiljø. Det ble tatt hensyn til disse klagen da **Revolver** ikke fikk innvilget sin søknad om utvidede åpnings- og skjenketider ute, både langs fasade og i bakgård i Byrådssak 1126/10, vedtatt 09.12.2010.

Det har ikke vært registret nye støyklager det siste året.

Vurderingsgrunnlag:

LOV 1989-06-02 nr 27: Lov om omsetning av alkoholholdig drikk mv (alkoholoven), § 1-1:

”Reguleringen av innførsel og omsetning av alkoholholdig drikk etter denne lov har som mål å begrense i størst mulig utstrekning de samfunnsmessige og individuelle skader som alkoholbruk

kan innebære. Som et ledd i dette sikter loven på å begrense forbruket av alkoholholdige drikkevarer.”

LOV 1991-12-13 nr 81: Lov om sosiale tjenester m.v., § 3-1 Generell forebyggende virksomhet:

”Sosialtjenesten skal gjøre seg kjent med levekårene i kommunen, vie spesiell oppmerksomhet til trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale problemer, og søke å finne tiltak som kan forebygge slike problemer. Sosialtjenesten skal søke å legge forholdene til rette for å utvikle og styrke sosialt fellesskap og solidaritet i nærmiljøet Gjennom informasjon og oppsøkende virksomhet skal sosialtjenesten arbeide for å forebygge og motvirke misbruk av alkohol og andre rusmidler, og spre kunnskap om skadevirkninger ved slik bruk.”

Vedtak i bydelsutvalgets sak 67/09 av 28.04.2009:

”Hensynet til faste beboere, deres rett til trygghet, trivsel, rekreasjon og hvile der de bor skal ivaretas uansett om boligområdene eller overnattingsstedene befinner seg i sentrum eller utenfor sentrum. Åpnings- og skjenketider må gjenspeile dette hensynet.

Der faste beboeres rett til nattero, trygghet og trivsel kommer i konflikt med serveringsnæringens ønsker om lange åpnings- og skjenketider skal beboernes interesser veie tyngst. Bydelsutvalget ønsker en restriktiv åpnings- og skjenketid i områder der folk bor.

Bydelsutvalget¹ er forøvrig opptatt av å sikre stabile rammevilkår også for denne type næringsvirksomhet. Skjenkesteder som ikke er i konflikt med folks nattero, skal kunne ha utvidet skjenketid.”

Bydelsdirektørens vurdering:

Det har ikke framkommet opplysninger i saken som tilsier at et eierskifte skal medføre endringer i dagens åpnings- og skjenketider. Det er heller ikke registrert nye støyklager i området.

Bydelsdirektøren av den oppfatning at den beste måten å forebygge problemer med nattebråk er å sørge for at skjenketidene gjenspeiler om serveringsstedet ligger i et bebodd område, uavhengig av om folk bor i sentrum eller utenfor sentrum. Det er spesielt viktig å ta hensyn til beboere rundt bakgårdsservering. Søker har ikke skilt sin søknad om åpnings- og skjenkebevilling ute mellom fortausservering og bakgårdsservering. Bydelsdirektøren vurderer at det fortsatt er grunnlag for å skille mellom fortausservering og bakgårdsservering, og vil derfor innstille på videreføring av dagens bevilling.

Bydelsutvalget har i tidligere saker hatt fokus på og uttalt at Møllergataområdet skal utvikles til et attraktivt og trygt bomiljø, med særlig fokus på barn og ungdoms oppvekstvilkår. Serverings- og åpningstider bør derfor reflektere dette.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Arbeidsutvalget i Bydel St. Hanshaugen vurderer det slik at en videreføring av serverings- og skjenkerett ikke vil bidra ytterligere til å skape eller forsterke sosiale problemer i dette nærmiljøet.

Arbeidsutvalget anbefaler at **organisasjonsnummer 993143480 Møllergata Kulturhus ved Revolver, Møllergata 32, 0179 Oslo** får ny bevilling etter eierskifte etter forskriftens § 1a, 1. og 2. ledd for inne- og uteservering med åpnings- og skjenketid inne til kl. 03:30/03:00, åpnings- og

¹ Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 – 2011, kapittel 5.1.2, side 30.

skjenketid ute langs fasade til kl. 24:00/23:30 og åpnings- og skjenketid ute i bakgård til kl. 20:00/19:30.

Det forutsettes at gjeldende lover og forskrifter overholdes.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 5/11 Cayenne, Ruseløkkveien 14: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling inne og ute etter eierskifte og deling av bevilling

Arkivsak: 201002553

Arkivkode: 944.4

Saksbehandler: Hilde Berg

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

5/11

CAYENNE, RUSELØKKVEIEN 14: HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM SERVERINGS- OG SKEJNKEBEVILLING INNE OG UTE ETTER EIERSKIFTE OG DELING AV BEVILLING

Sammendrag:

Det vises til søknad fra *organisasjonsnummer 996012318 RSVS Management AS, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo* som på vegne av *Cayenne, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo* søker om ny bevilling, etter eierskifte og deling av bevilling, for inne- og uteservering med åpningstid inne og ute til kl 03:30 og skjenketid inne og ute til kl 03:00.

Tidligere virksomhet i lokalene har ved tidligere eiere, *organisasjonsnummer 994336614 DLT Lost AS, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo* hatt serverings- og skjenkebevilling under navnet *Club Cayenne & XLNT*. Denne bevillingen ble inndratt etter vedtak i byrådet 04.11.2010.

Det tidligere selskapet er nå splittet i 2 selskap, *RSVS Management AS* ved *Cayenne* og *Ataseven AS* ved *XLNT*. De søker om hver sin nye bevilling.

Cayenne ligger i området definert som indre sentrum jamfør vedtak i byrådssak 1077.1/06, byrådssak 1090.1/06 og byrådssak 1196/07.

Søknaden forholder seg til de generelle bestemmelsene i forskrift nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, jf. BU-sak 166/07 av 30.10.2007, og kunne derfor vært behandlet administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av myndighet, men med bakgrunn i stedets historie ønsker bydelsdirektøren å framlegge saken til politisk behandling.

Tidligere vedtak i saken:

Byrådsak 1109/10 av 04.11.2010:

1. Skjenkebevillingen tilhørende DLT Lost AS ved Club Cayenne & XLNT, Ruseløkkveien 14, inndras ut perioden.
2. Iverksettelsen av inndragningen finner sted fire uker etter vedtak fattet i byrådet.

Bydelsutvalget, 25.05.2010:

Club Cayenne & XLNT, Ruseløkkveien 14: Uttalelse til søknad om utvidet skjenketid ute.
Bydelsutvalget anbefalte søknaden

Administrativt, 21.04.2009:

Cosmo, Ruseløkkveien 14: Uttalelse til søknad om utvidet skjenketid ute til kl 03:00.
Bydelsdirektøren anbefalte søknaden.

Administrativt, 28.11.2008:

Cosmo, Ruseløkkveien 14: Uttalelse til søknad om skjenketid ute til kl 23:30. Bydelsdirektøren anbefalte søknaden.

Administrativt, 05.05.2006:

Cosmopolitan, Ruseløkkveien 14: Uttalelse til søknad om skjenketid ute til kl 23:30. Bydelsdirektøren anbefalte søknaden.

Bakgrunn for saken:

Organisasjonsnummer 996012318 RSVS Management AS, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo søker på vegne av **Cayenne, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo** om ny bevilling, etter eierskifte og deling av bevilling, for inne- og uteservering med åpningstid inne og ute til kl 03:30 og skjenketid inne og ute til kl 03:00.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Cayenne ligger i området definert som indre sentrum jamfør vedtak i byrådssak 1077.1/06, byrådssak 1090.1/06 og byrådssak 1196/07. Søknaden fra **RSVS Management AS** om åpnings- og skjenketider er innenfor Forskriften om serverings, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, § 1a, for indre sentrum.

Tidligere virksomhet i lokalene har ved tidligere eiere, **organisasjonsnummer 994336614 DLT Lost AS, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo** hatt serverings- og skjenkebevilling for åpnings- og skjenketid inne og ute til kl 03:30/03:00 under navnet **Club Cayenne & XLNT**. Denne bevillingen ble inndratt etter vedtak i byrådet 04.11.2010 på grunn av overtredelse av alkoholloven ved at bevillingshaver har skjenket alkohol til mindreårige, åpenbart berusede personer i skjenkelokalet og tillatt konsumering av alkohol på skjenkestedet og alkohol tatt med ut av skjenkelokalet. **Club Cayenne & XLNT** har hatt hver sin inngang og ulike konsepter. **Club Cayenne** henvender seg i hovedsak til personer over 20 år, mens **XLNT** har hatt som primærgruppe personer mellom 18 og 20 år. Det ble observert brudd på alkoholloven på både **Club Cayenne og XLNT**, men de fleste tilfellene ble observert på **XLNT**. Fordi det var samme bevillingshaver, fant ikke byrådet å kunne gjøre inndragningen partiell.

Likestillings- og diskrimineringsombudet behandlet den 28.10.2010 sak nr. 10/1618 om utestedet **Club Cayenne & XLNT** handlet i strid med forbudet mot diskriminering på grunn av etnisitet, iht. diskrimineringslovens § 4, da de forskjellsbehandlet kontrollørgrupper fra Næringsetaten i Oslo. De konkluderte med følgende: "Likestillings- og diskrimineringsombudet konkluderer med at utestedet Club Cayenne & XLNT handlet i strid med diskrimineringsloven § 4 første ledd da kontrollørene med en annen etnisk bakgrunn enn norsk ble avvist i forbindelse med Næringsetatens kontroll den 20. juni 2010.

Likestillings- og diskrimineringsombudet har ikke kompetanse til å ilegge erstatnings- og/eller oppreisning. Spørsmål om erstatning og/eller oppreisning avgjøres av domstolene, jf. diskrimineringsloven § 13, jf. § 14.

Ettersom firmaet som stod som eier av Club Cayenne & XLNT på det tidspunktet som vurderingen er foretatt ikke lenger er eier av stedene, ber ombudet Næringsetaten vurdere hvilke tiltak som kan settes inn dersom man ser at det aktuelle selskapet, eller personer tilknyttet selskapet, ønsker å starte opp ett nytt sted.

Ombudet vil likevel understreke viktigheten av å slå hardt ned på diskriminering i utelivet, og vil oppfordre Næringsetaten til å foreta nye kontroller på utesteder der det tidligere har blitt påvist diskriminering. Dersom nye kontroller viser diskriminering bør man vurdere om dette skal få konsekvenser for skjenkebevilling, jf. alkoholloven § 1-8."

Det tidligere selskapet er nå splittet i 2 selskap, **RSVS Management AS** ved **Cayenne** og **Ataseven AS** ved **XLNT**. De søker om hver sin nye bevilling. Det er ikke funnet en formell forbindelse mellom de to nye selskapene.

Cayenne ligger i området definert som indre sentrum jamfør vedtak i byrådssak 1077.1/06, byrådssak 1090.1/06 og byrådssak 1196/07. **Cayenne** har beliggenhet på samme plan som Konserthuset og etasjen under. Utserveringen er på terrassen mot Munkedamsveien. Nærområdet er ellers preget av butikker, kontorer og annen næringsvirksomhet, uten boliger eller hotell. Området er et etablert utelivsmiljø med mange kulturtilbud og serverings- og skjenkesteder.



Cayenne - inngangsparti



Cayenne - uteservering

Vurderingsgrunnlag:

LOV 1989-06-02 nr 27: Lov om omsetning av alkoholholdig drikk mv (alkoholloven), § 1-1:

”Reguleringen av innførsel og omsetning av alkoholholdig drikk etter denne lov har som mål å begrense i størst mulig utstrekning de samfunnsmessige og individuelle skader som alkoholbruk kan innebære. Som et ledd i dette sikter loven på å begrense forbruket av alkoholholdige drikkevarer.”

LOV 1991-12-13 nr 81: Lov om sosiale tjenester m.v., § 3-1 Generell forebyggende virksomhet:

”Sosialtjenesten skal gjøre seg kjent med levekårene i kommunen, vie spesiell oppmerksomhet til trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale problemer, og søke å finne tiltak som kan forebygge slike problemer. Sosialtjenesten skal søke å legge forholdende til rette for å utvikle og styrke sosialt fellesskap og solidaritet i nærmiljøet Gjennom informasjon og oppsøkende virksomhet skal sosialtjenesten arbeide for å forebygge og motvirke misbruk av alkohol og andre rusmidler, og spre kunnskap om skadevirkninger ved slik bruk.”

Bydelsdirektørens vurdering:

De nye eierne av **Cayenne** kan ikke lastes for tidligere eiers dårlige håndtering av sin bevilling. Det er ikke funnet formelle forbindelser mellom gamle og nye eiere/drivere. Det er derfor ikke grunnlag for å anta at tidligere praksis med brudd på alkoholloven og diskrimineringsloven vil fortsette. Bydelsdirektøren vil derfor anbefale at **RSVS Management AS** gis ny serverings- og skjenkebevilling ved **Cayenne**.

Bydelsdirektøren forutsetter i sin vurdering at ny eier vil drive stedet iht. lov- og regelverk, men vil likevel anmode om at stedet følges opp med kontroller.

Cayenne ligger i et område hvor en ny serverings- og skjenkebevilling etter bydelsdirektørens mening ikke vil medføre etablering av nye sosiale eller miljømessige problemer for folk som ferdes i området. Bydelsdirektøren forutsetter at uteservering på fortau tilfredsstiller krav til allmenn tilgjengelighet i det offentlige rom, særlig i forhold til myke trafikkanter og gjester med forflytningsproblemer² sin rett til å kunne ferdes fritt og trygt på plasser, gater og fortau uten å bli hindret av møblerte uteserveringsareal.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Arbeidsutvalget i Bydel St. Hanshaugen vurderer at en ny serverings- og skjenkebevilling ved **Cayenne, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo** ikke vil medføre etablering av nye sosiale eller miljømessige problemer for folk som ferdes i området. Bydelsutvalget vurderer også at de nye eierne av **Cayenne** ikke kan lastes for tidligere eiers dårlige håndtering av sin bevilling, men vil likevel anmode om at stedet følges opp med kontroller

Arbeidsutvalget anbefaler at **RSVS Management AS** gis ny serverings- og skjenkebevilling ved **Cayenne, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo** med åpnings- og skjenketid inne til kl 03:30/03:00.

Under forutsetning av at det tas hensyn til den allmenne tilgjengelighet, særlig i forhold til mennesker med forflytningsproblemer og deres likeverdige rettigheter til å ferdes fritt og trygt i det offentlige rom, anbefaler arbeidsutvalget at **RSVS Management AS** ved **Cayenne, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo** får bevilling med åpnings- og skjenketid ute til kl 03:30/03:00.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

- Byrådssak 1109/10: Inndragning av skjenkebevilling tilhørende DLT Lost AS ved Club Cayenne & XLNT, Ruseløkkveien 14.
- Sak 10/1618, Likestillings- og diskrimineringsombudet: Utestedet Club Cayenne & XLNT handlet i strid med forbudet mot diskriminering på grunn av etnisitet da de forskjellsbehandlet kontrollørgrupper fra Næringsetaten i Oslo.

² Bydel St. Hanshaugens Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2009 - 2011, kapittel 5.1.4, s. 30

Sak 6/11 XLNT, Ruseløkkveien 14: Høringsuttalelse til søknad om serverings- og skjenkebevilling inne og ute etter eierskifte

Arkivsak: 201002400

Arkivkode: 944.4

Saksbehandler: Hilde Berg

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

6/11

XLNT, RUSELØKKVEIEN 14: HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING INNE OG UTE ETTER EIERSKIFTE

Sammendrag:

Det vises til søknad fra **organisasjonsnummer 995887738 Ataseven AS** som på vegne av **XLNT, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo** søker om serverings- og skjenkebevilling etter eierskifte og deling av bevilling, for inne- og uteservering med åpningstid inne og ute til kl 03:30 og skjenketid inne og ute til kl 03:00.

Tidligere virksomhet i lokalene har ved tidligere eiere, **organisasjonsnummer 994336614 DLT Lost AS, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo** hatt serverings- og skjenkebevilling under navnet **Club Cayenne & XLNT**. Denne bevillingen ble inndratt etter vedtak i byrådet 04.11.2010.

Det tidligere selskapet er nå splittet i 2 selskap, **RSVS Management AS** ved **Cayenne** og **Ataseven AS** ved **XLNT**. De søker om hver sin nye bevilling.

XLNT ligger i området definert som indre sentrum jamfør vedtak i byrådssak 1077.1/06, byrådssak 1090.1/06 og byrådssak 1196/07.

Søknaden forholder seg til de generelle bestemmelsene i forskrift nr 490: Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, Oslo og kunne derfor vært behandlet administrativt etter bydelsutvalgets delegasjon av myndighet, jf. BU-sak 166/07 av 30.10.2007, men med bakgrunn i stedets historie ønsker bydelsdirektøren å framlegge saken til politisk behandling.

Tidligere vedtak i saken:

Byrådssak 1109/10 - 04.11.2010:

3. Skjenkebevillingen tilhørende DLT Lost AS ved Club Cayenne & XLNT, Ruseløkkveien 14, inndras ut perioden.
4. Iverksettelsen av inndragningen finner sted fire uker etter vedtak fattet i byrådet.

Bydelsutvalget, 25.05.2010:

Club Cayenne & XLNT, Ruseløkkveien 14: Uttalelse til søknad om utvidet skjenketid ute.
Bydelsutvalget anbefalte søknaden

Administrativt, 21.04.2009:

Cosmo, Ruseløkkveien 14: Uttalelse til søknad om utvidet skjenketid ute til kl 03:00.
Bydelsdirektøren anbefalte søknaden.

Administrativt, 28.11.2008:

Cosmo, Ruseløkkveien 14: Uttalelse til søknad om skjenketid ute til kl 23:30. Bydelsdirektøren anbefalte søknaden.

Administrativt, 05.05.2006:

Cosmopolitan, Ruseløkkveien 14: Uttalelse til søknad om skjenketid ute til kl 23:30. Bydelsdirektøren anbefalte søknaden.

Bakgrunn for saken:

Organisasjonsnummer 995887738 Ataseven AS søker på vegne av **XLNT, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo** om serverings- og skjenkebevilling etter eierskifte og deling av bevilling, for inne- og uteservering med åpningstid inne og ute til kl 03:30 og skjenketid inne og ute til kl 03:00.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

XLNT ligger i området definert som indre sentrum jamfør vedtak i byrådssak 1077.1/06, byrådssak 1090.1/06 og byrådssak 1196/07. Søknaden fra **Ataseven AS** om åpnings- og skjenketider er innenfor Forskriften om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune § 1a, for indre sentrum.

Tidligere virksomhet i lokalene har ved tidligere eiere, **organisasjonsnummer 994336614 DLT Lost AS, Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo** hatt serverings- og skjenkebevilling for åpnings- og skjenketid inne og ute til kl 03:30/03:00 under navnet **Club Cayenne & XLNT**. Denne bevillingen ble inndratt etter vedtak i byrådet 04.11.2010 på grunn av overtredelse av alkoholloven ved at bevillingshaver har skjenket alkohol til mindreårige, åpenbart berusede personer i skjenkelokalet og tillatt konsumering av medbrakt alkohol på skjenkestedet og alkohol tatt med ut av skjenkelokalet. **Club Cayenne og XLNT** har hatt hver sin inngang og ulike konsepter. **Club Cayenne** har henvendt seg i hovedsak til personer over 20 år, mens **XLNT** har hatt som primærgruppe personer mellom 18 og 20 år. Det ble observert brudd på alkoholloven på både **Club Cayenne og XLNT**, men de fleste tilfellene ble observert på **XLNT**.

Likestillings- og diskrimineringsombudet behandlet den 28.10.2010 sak nr. 10/1618 om utestedet **Club Cayenne & XLNT** handlet i strid med forbudet mot diskriminering på grunn av etnisitet, iht. diskrimineringslovens § 4, da de forskjellsbehandlet kontrollørgrupper fra Næringssetaten i Oslo. De konkluderte med følgende: *"Likestillings- og diskrimineringsombudet konkluderer med at utestedet Club Cayenne & XLNT handlet i strid med diskrimineringsloven § 4 første ledd da kontrollørene med en annen etnisk bakgrunn enn norsk ble avvist i forbindelse med Næringsstatens kontroll den 20. juni 2010.*

Likestillings- og diskrimineringsombudet har ikke kompetanse til å ilegge erstatnings- og/eller oppreisning. Spørsmål om erstatning og/eller oppreisning avgjøres av domstolene, jf. diskrimineringsloven § 13, jf. § 14.

Ettersom firmaet som stod som eier av Club Cayenne & XLNT på det tidspunktet som vurderingen er foretatt ikke lenger er eier av stedene, ber ombudet Næringssetaten vurdere hvilke tiltak som kan settes inn dersom man ser at det aktuelle selskapet, eller personer tilknyttet selskapet, ønsker å starte opp ett nytt sted.

Ombudet vil likevel understreke viktigheten av å slå hardt ned på diskriminering i utelivet, og vil oppfordre Næringssetaten til å foreta nye kontroller på utesteder der det tidligere har blitt påvist diskriminering. Dersom nye kontroller viser diskriminering bør man vurdere om dette skal få konsekvenser for skjenkebevilling, jf. alkoholloven § 1-8."

Det tidligere selskapet er nå splittet i 2 selskap, **RSVS Management AS** ved **Cayenne** og

Ataseven AS ved **XLNT**. De søker om hver sin nye bevilling. Det er ikke gjennom offisielle registre eller annet søk på nettet funnet en formell forbindelse mellom de to nye selskapene. Det er imidlertid funnet en forbindelse mellom **Ataseven AS** og tidligere ansatte i **XLNT**. Det vises til artikkel på internettsiden Partyferie.com hvor partystedet **XLNT** presenteres og det refereres til at stedet styres av Besim Ataseven sammen 3 andre bla. Eivind Døhlen. Disse er i dag henholdsvis daglig leder/styrets leder og varamedlem i det nye selskapet **Ataseven AS** som søker om bevilling for **XLNT**.

XLNT ligger i området definert som indre sentrum jamfør vedtak i byrådssak 1077.1/06, byrådssak 1090.1/06 og byrådssak 1196/07. **XLNT** har beliggenhet i 1. etasje med inngang fra Munkedamsveien. Areal for uteservering er ikke spesifisert i søknaden.



Nærområdet er ellers preget av butikker, kontorer og annen næringsvirksomhet, uten boliger eller hotell. Området er et etablert utelivsmiljø med mange kulturtilbud og serverings- og skjenkesteder.

Vurderingsgrunnlag:

LOV 1989-06-02 nr 27: Lov om omsetning av alkoholholdig drikk mv (alkoholloven), § 1-1:

”Reguleringen av innførsel og omsetning av alkoholholdig drikk etter denne lov har som mål å begrense i størst mulig utstrekning de samfunnsmessige og individuelle skader som alkoholbruk kan innebære. Som et ledd i dette sikter loven på å begrense forbruket av alkoholholdige drikkevarer.”

LOV 1991-12-13 nr 81: Lov om sosiale tjenester m.v., § 3-1 Generell forebyggende virksomhet:

”Sosialtjenesten skal gjøre seg kjent med levekårene i kommunen, vie spesiell oppmerksomhet til trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale problemer, og søke å finne tiltak som kan forebygge slike problemer. Sosialtjenesten skal søke å legge forholdende til rette for å utvikle og styrke sosialt fellesskap og solidaritet i nærmiljøet Gjennom informasjon og oppsøkende virksomhet skal sosialtjenesten arbeide for å forebygge og motvirke misbruk av alkohol og andre rusmidler, og spre kunnskap om skadevirkninger ved slik bruk.”

Bydelsdirektørens vurdering:

XLNT ligger i et område hvor en ny serverings- og skjenkebevilling etter bydelsdirektørens mening normalt ikke vil medføre etablering av nye sosiale eller miljømessige problemer for folk som ferdes i området.

Gjennom bydelsdirektørens undersøkelser er funnet samsvar mellom de personene som i dag står som eiere av nye **XLNT** og 2 av de som tidligere var involvert i den daglige driften. Det vil derfor være grunn til å anta at praksis for driften ikke endres vesentlig, og at det derved er fare for gjentakelse av brudd på alkoholloven og diskrimineringsloven. Bydelsdirektøren ser spesielt alvorlig på dette da målgruppen for stedet er ungdom i alderen 18 – 20 år. Bydelsdirektøren vil derfor ikke anbefale at det gis serverings- og skjenkebevilling for **Ataseven As** ved **XLNT**.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Arbeidsutvalget i Bydel St. Hanshaugen vil ikke anbefale at det gis ny serverings- og skjenkebevilling ved **XLNT, Ruseløkkveien 14**.

Begrunnelse: Det er framkommet opplysninger om at eierskiftet ikke nødvendigvis vil medføre endringer i den daglige driften av **XLNT**, fordi eierne av nye **Ataseven As** ved **XLNT** tidligere var involvert i den daglige driften av **XLNT**. Arbeidsutvalget er derfor bekymret for at det vil være fare for gjentakelse av brudd på alkoholloven, jf. Byrådssak 1109/10 behandlet 04.11.2010, og diskrimineringsloven, jf. Likestillings- og diskrimineringsombudet sak nr. 10/1618 av 28.10.2010. Arbeidsutvalget ser spesielt alvorlig på dette da målgruppen for stedet er ungdom i alderen 18 – 20 år.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

- Byrådssak 1109/10: Inndragning av skjenkebevilling tilhørende DLT Lost AS ved Club Cayenne & XLNT, Ruseløkkveien 14.
- Sak 10/1618, Likestillings- og diskrimineringsombudet: Utestedet Club Cayenne & XLNT handlet i strid med forbudet mot diskriminering på grunn av etnisitet da de forskjellsbehandlet kontrollørgrupper fra Næringsetaten i Oslo.
- Utskrift fra nettsiden Partyferie.com: Jakten fortsetter: Partyferie besøker XLNT i Oslo
- Utskrift fra Brønnøysundregistrene: Kunngjøringer for organisasjonsnummer 995 887 738 Ataseven AS

Sak 7/11 Planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering - Operaalmenningens søndre del, Bjørvika

Arkivsak: 200800270

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

7/11

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING - OPERAALMENNINGENS SØNDRE DEL, BJØRVIKA

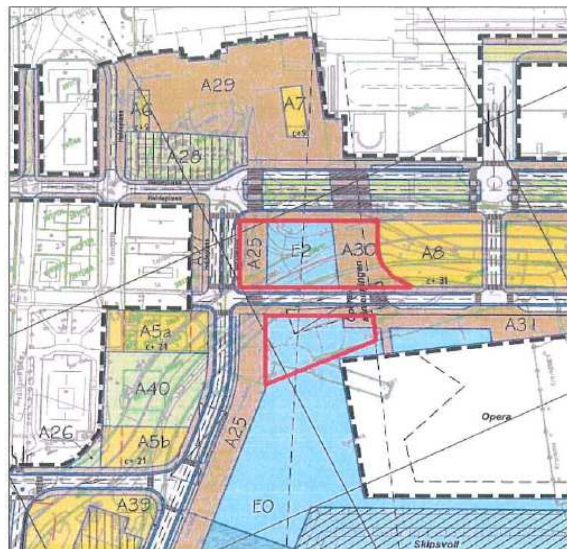
Bydelen mottok 28.12.2010 "Planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering - Operaalmenningens søndre del, Bjørvika". Saken er oversendt Bydel St. Hanshaugen fra Plan- og bygningsetaten. Forslaget er utarbeidet av SLA Landskabsarkitekter A/S med Rambøll AS som underkonsulent for Bjørvika Infrastruktur AS. Fristen for på komme med merknader til saken er 7.2.2011.

Tidligere vedtak i saken:

Uttalelse til planinitiativ 23.2.2009. Bydelen har ingen umiddelbare merknader.

Sammendrag:

Planområdet ligger i Bjørvika og er 10 870 m². Området foreslås omregulert med sikte på å tilrettelegge for et urbant og rekreativt byrom ved sjøen som gjenspeiler Bjørvikas representative karakter med Operaen og den planlagte Deichmanske biblioteket i felt A8 som sentrale monumentalbygg. Plassen skal formidle overgangen fra eksisterende bysentrum til fjorden og den nye bydelen i Bjørvika.



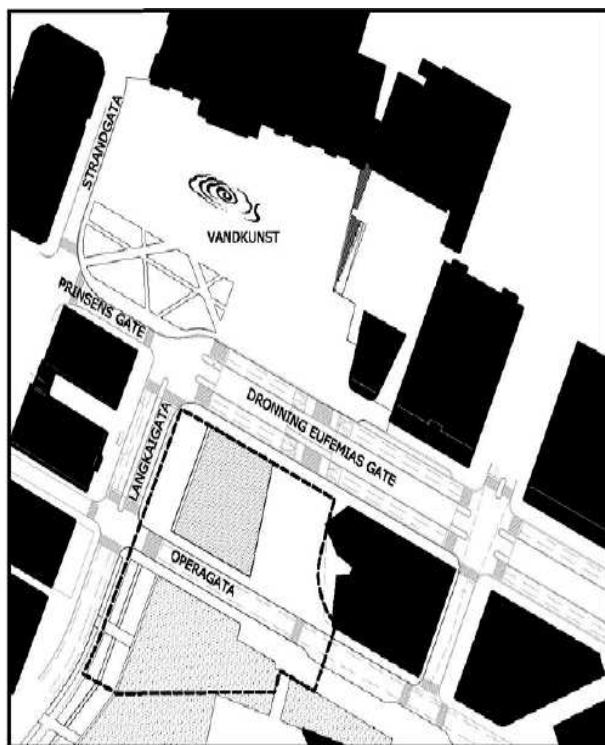
Det fremmes to alternativer for innslag av vann og omfanget av kjellerareal.

Alternativ 1 innebærer et vannspeil med kjeller på 4 643 m² under planområdet nord for Operagata.

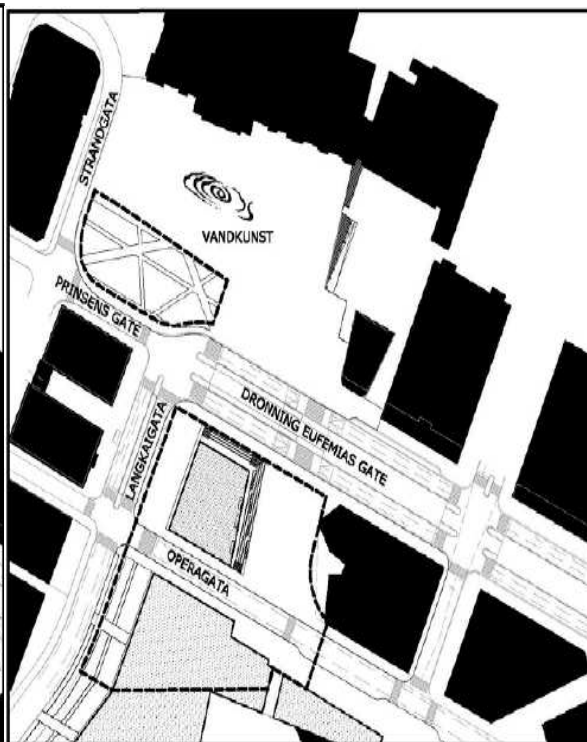
Alternativ 2 innebærer et reetablert fjordbasseng med kjeller på 1 816 m² nord for Operagata fram til fjordbassengets østre kant. I alternativ 2 synliggjøres den historiske kaikanten foran Tollbodene og Operagata formes som en bro over fjordbassenget.

Utover dette er begge alternativene like. Nivå under terreng reguleres til institusjon (bibliotek) / idrettsanlegg / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter). Nivå over terreng reguleres til kjøreveg, gangareal, sykkelfelt, annen veggrunn, parkeringsplasser, grønnstruktur, friluftsområde i sjø og vassdrag.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 2.



Alternativ 1 – vannspeil



Alternativ- sjøvannsbasseng

Bakgrunn for saken:

Arbeidet med utvikling av Bjørvika har pågått i over 20 år og høsten 2004 ble det avholdt en arkitektkonkurranse omkring Bjørvikas byrom i regi av Plan- og bygningsetaten og Bjørvika Infrastruktur AS. Konkurransen omhandlet en strategi for byrommene i hele Bjørvika-området inklusive havnepromenaden som binder hele området sammen. Konkurransen ble vunnet av danske SLA Landskapsarkitekter og Gehl Architects. Vinnerutkastet har tittelen Nyt Byliv og dette forslaget ligger til grunn for den foreliggende detaljreguleringen.

15.06.2004 ble reguleringsplanen for Bjørvika - Bispevika – Lohavn (S-4099) stadfestet av Miljøverndepartementet. Reguleringsbestemmelsene har krav bl.a. om bebyggelsesplan (detaljregulering ift. gjeldende lov), utforming og bevaring, samt henvisning til retningsgivende føringer i Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP), og Designhåndbok (DHG) med tilhørende temahefter. Temaheftene gir retningslinjer for konsept og utforming av: Havnepromenaden, Bygninger, Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning og Kunst. Hver av allmenningene og havnepromenaden utredes i retningsgivende Byromsprogram.

Planområdet for Operaallmenningens søndre del avgrenses mot øst av Langkaigata, mot nord av Dronning Eufemias gate, mot øst av felt A8 med planlagt Deichmanske bibliotek samt mot sør av

fjordbassenget og kanalen nordvest og nord for Operaen. Planområdet er regulert til offentlige trafikkområder (vei/gate, parkering, fortau, torg, gangbru, annet fotgjengerareal, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåter, sykkelfelt og annet veiareal) samt friområde (vann/sjø). Området ligger på utfylt sjøgrunn som et resultat av elveavsetninger og havnerelaterte utfyllinger gjennom de siste 400 år og består av havne- og kaianlegg, vei- og andre trafikkarealer, samt eksisterende fjordbasseng. Planområdet har en unik plassering ved sjøen og innenfor planområdet er den eksisterende kaikanten langs Langkaia et viktig historisk element. I omkringliggende områder er det, ved siden av Operaen og det planlagte Deichmanske bibliotek, flere historiske bygninger og strukturer som Tollbodene, Børsen, Østbanebygningen og Paléhagen.

Saksframstilling:

Beskrivelse av planforslaget

Operaallmenningen vil krysse Dronnings Eufemias gate og Operagata, og planområdets søndre del må sees i sammenheng med de deler av Dronning Eufemias gate og Operagata som krysser allmenningen samt Operaallmenningens nordre del. Gatene opparbeides slik at de tydelig henger sammen med allmenningen og fotgjengerne prioriteres med brede gangfelt, med fartsreduserende tiltak for biltrafikk.

Forslagsstiller fremmer to alternativer for Operaallmenningens søndre del. Hovedforskjellen mellom alternativene er hvordan vanninnslag på plassen foran planlagt Deichmanske bibliotek i felt A8 er utformet og omfanget av kjellerareal.

Alternativ 1 med vannspeil er forslagsstillerens alternativ.

Alternativ 2 med fjordbasseng skal anses som Plan- og bygningsetatens alternativ.

Alternativ 1 er basert på vinnerutkastet Diagonale for nytt Deichmanske bibliotek i felt A8 og omfatter et vannspeil med kjeller på 4 643 m² under hele den delen av planområdet som ligger nord for Operagata. Dette avviker fra reguleringsplanen for Bjørvika, Bispevika – Lohavn i det foreslås et vannspeil i A30a (felt E2 i den vedtatte reguleringsplanen for Bjørvika - Bispevika – Lohavn) med kjeller og krever derfor detaljregulering.

Alternativ 2 er i hovedsak en oppfølging av forannevnte Bjørvikaplan med fjordbasseng på sjøvannsnivå i E0a (felt E2 i den vedtatte reguleringsplanen for Bjørvika - Bispevika – Lohavn), men de foreslåtte formålene under terreng øst for fjordbassenget går utover gjeldende regulering og krever derfor også detaljregulering.

Alternativ 2 omfatter kjeller på 1 816 m² nord for Operagata fra planområdets formålsgrænse i øst fram til fjordbassengets østre kant. Den historiske kaikanten foran Tollbodene synliggjøres og Operagata formes som en bro over fjordbassenget.

Utover dette er begge alternativene like og det resterende arealet over terreng utformes i hovedsak som et stort åpent byrom hvor det legges til rette for gjennomgang, aktiviteter og opphold i kontakt med vann.

Langs Langkaia etableres havnepromenade som strekker mot øst langs Operagata.

Etablering av vannspeil eller fjordbasseng:

I alternativ 1 er vanninnslaget utformet som et grunt vannspeil på en del av gangarealet i A30a. Det foreslås en tynn vannfilm som anlegges på samme nivå som allmenningen. Det planlegges samme belegg under vannspeilet som i allmenningen for øvrig. Vannet kan tappes ut slik at hele flaten kan bli en multifunksjonell del av den øvrige allmenningen året rundt. I dette alternativet vil fjorden stoppe ved Operagata og den historiske kaikanten vil kun delvis kunne synliggjøres.

I alternativ 2 foreslås vannarealet som en utvidelse av fjordbassenget i tråd med gjeldende regulering. Den historiske kaikanten i vest foran Tollbodene vil bli gravd fram og sammen med etablering av nye kaikanter i nord og øst bli en del av bassengets synlige kanter. Forutsetningen er at kaikanten er intakt. Langs bassengets østre og nordre sider foreslås det en trebrygge, som trappes ned til sjøvannsnivå for å skape kontakt med vannflaten. I tillegg etableres det en rampe slik at tilgang for alle ivaretas. Operagata formes som en bru slik at vannet kan strøme fritt.

Seilingshøyde (fri høyde over høyeste astronomiske tidevann) under Operagatas bro blir ca 1,0 m, slik at små båter, joller og kanoer kan seile inn i sjøvannsbassenget. Det skal ikke etableres et pumpeanlegg i fjordbassenget for å sikre vannkvalitet uten flyteavfall og algevekst. Forslagsstiller opplyser at endelig utforming og størrelse på vannspeil og fjordbasseng ikke er avklart. Maksimal utstrekning foreslås til 2050m² og minimal utstrekning til 1760m². Foreslått regulering viser maksimal utstrekning.

I begge alternativene er det foreslått en endring av Bjørvikaplanens felt E2 som medfører at vannarealets størrelse er redusert ca 150m². I Bjørvikaplanen har fjordbassengets østlige kant en annen retning enn Operaskråningens kant mot vest. Forslagsstiller mener dette er visuelt uheldig, og bassengets østlige kant er i forslaget parallell med Operaens retning.

Det etableres fotgjengerforbindelser på begge sider av det foreslåtte vannarealet. Plassering av disse sees bl.a. i sammenheng med plassen foran Deichmanske bibliotek i A8. Det vil bli etablert tosidig fortau langs Operagata, samt et sykkelfelt langs gatens nordre side.

Nivå på grunn og vannoverflate reguleres til kjøreveg, gangareal, sykkelfelt, annen veggrunn, parkeringsplasser, grønnstruktur, friluftsområde i sjø og vassdrag. I tillegg reguleres alternativ 1 til vannspeil. Bebyggelse på nivå under grunn skal ha atkomst fra felt A8 og foreslås regulert til institusjon (bibliotek) /idrettsanlegg /forsamlingslokale /annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter).

Bilparkering innenfor planområdet forutsettes inngå i den samlede maks tillatte parkeringskapasitet for felt A8 og A9. Bruksareal under terreng regnes ikke med i beregninger av tillatt bruksareal, jamfør Bjørvikareguleringen (S-4099). Endelig kotehøyder skal tilpasses til høyder i omkringliggende prosjekter som nytt Deichmanske bibliotek i felt A8. De på plankart angitte kotehøyder +/-0,5 meter skal følges for endelig utforming av terreng.

Belegg:

Materialbruk på gatebelegg og overflater foreslås som en kombinasjon av naturstein, betong, asfalt og tre. Dominerende materialbruk i allmenningen foreslås å være mørk naturstein, slik at det blir en naturlig sammenheng med belegget i alle allmenningene i Bjørvikaområdet. Steinene kan ha forskjellige utforming, bearbeidingsgrad og størrelse, men materialet foreslås å være det samme. Det tas sikte på å utvikle et mønster i belegget som vil tydeliggjøre forbindelsen mellom plassen og bibliotekets hovedinngang og fasade. Primærbelegget foreslås trukket helt ut til kanten hvor bygulvet møter bygningene og frem til fortauskantene mot kjørebane i Dronning Eufemias gate og Operagata. Området på Langkaia foreslås utformet i samsvar med Havnepromenadens materialbruk.

Møblering:

Vannspeilet i alternativ 1 tenkes som et grunt basseng uten kanter til å sitte på. Allmenningen vil derfor bli møblert med benker i treverk. Videre vil det bli særlig tilrettelagt for opphold (uteservering, og allmenn tilgjengelig sittemulighet) i overgangssonen mellom allmenningen og biblioteket.

I alternativ 2 med den foreslåtte utgravingen av fjordbassenget planlegges det en trebrygge utformet som en sittetrapp langs hele lengden av øst- og nordsiden. For øvrig vil det tilrettelegges for opphold utenfor biblioteket, som i alternativ 1. Langs Langkaia foreslås det en rekke med hevet trebeplantningsbed slik at kanten gir sittemuligheter. For øvrig er allmenningen tenkt møblert med brukselementer som søppelkasser, sykkelstativ osv. Sykkelparkering er tenkt plassert i to soner langs Langkaigata på foreslått regulert grønt og gangareal både syd og nord for Operagata, samt i en sone på gangarealet ved det fremtidige Deichmanske biblioteks nordvestre hjørne opp mot Dronning Eufemias gate.

Beplanting:

Det planlegges en dobbel trerekke mot Langkaigata. Mellom Dronning Eufemias og Operagata foreslås det asketrær av en type som får gule høstfarger, mens på strekningen sør for Operagata tenkes trerekken å ha mer oppløst karakter med forskjellige trær, både i type og størrelse. Disse trærne skal ha kraftige høstfarger i oransje, gule og røde toner. Foran planlagt Deichmanske

bibliotek tillates det beplantning forutsatt at siktlinjen til Hovedøya ivaretas. Vegetasjonen foreslås generelt plassert der det er sitteplasser, men endelig plassering vil bli avklart i den videre prosjekteringen.

Belysning:

Belysningen planlegges å underordne seg Bjørvikas helhetsplan for belysning. Det foreslås at det tas utgangspunkt i tre belysningsprinsipper:

- Allmennbelysning: veibelysning, slik at man kan ferdes trygt og sikkert.
- Romlig belysning: lyssetting som understreker rommet.
- Effektbelysning: spektakulær belysning av tregrupper, flater, kanter og bygninger mm.

Belysningen foreslås med mulighet for forskjellige fargetoner. Operaallmenningen foreslås med en variert belysning; på området foran nytt Deichmanske bibliotek foreslås høye master plassert i grupper. Hver mast kan ha flere prosjektører med samme eller forskjellig karakter avhengig av om det skal være effektbelysning, romlig belysning eller alminnelig belysning for ferdsel. Enkelte prosjektører planlegges slik at en effektbelysning kan danne ulike mønstre på plassen. Vannflaten kan for eksempel effektbelyses.

Trekronene mot vest foreslås belyst med master av samme karakter som den alminnelige belysningen.

Krysningspunktet med Dronning Eufemias gate foreslås med tilsvarende belysning som krysningspunktene ved Akerselvollmenningen og Stasjonsallmenningen, slik at gatebelysning underordnes allmenningens belysning.

Kunst:

Bjørvika Utvikling vil legge frem et forslag til en helhetlig kuratorisk visjon for hele Bjørvika høsten 2010, og Operaallmenningen er et aktuelt sted for lokalisering av kunst.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 5 forhåndsuttalelser.

Jernbaneverket påpeker at løsningene må ha gode atkomstforhold til inngangene på sørsiden av Oslo S.

Oslo trikken AS (OT) mener at planarbeidet for Operaallmenningen innebærer direkte inngrep i trikkens eksisterende traséer forbi Jernbanetorget, samt trasé for ny trikk i Dronning Eufemias gate og Prinsens gate. I det videre arbeid med detaljutforming av Operaallmenningen må Oslo trikken involveres. Forstudie til fjordbytrikk pågår under ledelse av Ruter. OT foreslår en stengning av Paleét parkeringshus' atkomster i kvadraturen sammen med en kopling under Strandgata mellom Paleét parkeringshus og parkeringshus under Christian Frederiks plass vurderes i planarbeidet med Operaallmenningen.

Ruter AS opplyser at det pågår et arbeid med å utrede Fjordtrikken. En forstudie vil foreligge i løpet av året. Den mest aktuelle traséen for Fjordtrikken knytter Fjordtrikken til trikk i Dronning Eufemias gate via Langkaigata. Det vil medføre behov for breddeutvidelse av Langkaigata.

Samferdselsetaten (SAM) påpeker at områdeavgresningen for Operaallmenningen inneholder trafikkområder som Samferdselsetaten vil få forvaltningsansvar for. SAM må derfor tas med i den videre planprosessen.

Statens vegvesen Region øst (SvRØ) Langkaigata og Dronning Eufemias gate er begge riksveier og går gjennom planområdet. SVRØ v/ Bjørvikaprojektet har i samarbeid med Plan- og bygningsetaten planlagt ny utforming av Dronning Eufemias gate og Langkaigata og rammesøknad skal sendes inn. Planarbeidet for Operaallmenningen må forholde seg til ny utforming av de to gatene.

Byantikvaren ikke har kommet med forhåndsuttalelse, men har uttalt seg med følgende i samrådsinnspill i forbindelse med planinitiativ som omfatter både Operaallmenningens søndre og nordre del: "Plassrommet inngår i en sekvens av byromsforløp fra Karl Johans gate, Jernbanetorget og over Christian Frederiks plass mot Operaen. Sammenhengen i dette romforløpet vil være en sentral utfordring for utformingen av planområdet. Videre vil byrommets

utforming kunne bidra til å illustrere tidsdybden i et område som er et mellomrom mellom den historiske byen og den nye bydelen i Bjørvika. Christian Frederiks plass bør ha en storslagen og åpen utforming som understreker byens kontakt med fjorden. Åpning av tidligere kaifront foran Tollboden og Stenpakkhuset vil styrke denne kontakten og vise til at fjorden tidligere gikk mye nærmere Østbanehallen enn slik situasjonen er i dag. Østbanehallen ble på 1880-tallet utformet med en av hovedfasadene mot sør, mot fjorden og havna. Allmenningen bør utformes som en samlet enhet med elementer som binder sammen det store byrommet. Et gjennomgående plassgulv (som ikke omfatter Paléhagen) vil kunne binde sammen et utflytende byrom. Samtidig vil det kunne definere forløpet i byromsekvensen som Operaallmenningen er en del av. Ideen om en veldefinert kant vil også bidra til å samle og definere byrommet. Denne kantdefineringen bør også definere og understreke avgrensingen mellom Paléhagen og Christian Frederiks plass slik parken klart defineres og får sin egen identitet i den store plassammenhengen.

Belysningen i byrommet bør ta hensyn til og understreke verdigheten i de fredete plassveggene i Østbanehallen og Tollboden.”

Rådet for byarkitektur

Alternativ 2 med fjordbasseng og trappeformede brygger ned til sjøvannsnivå i felt E2 (i den vedtatte reguleringsplanen for Bjørvika - Bispevika – Lohavn) anbefales. Et fjordbasseng trekker fjorden tilbake til byen, og en reetablering av kaikanten mot Tollbodene er av betydning for å synliggjøre historiske spor i området.

Operaallmenningen i sin helhet bør utformes og fremstå som et stort, sammenhengende og åpent byrom tilrettelagt for opphold og aktivitet, og slik at byrommet binder sammen byen med fjorden. Dronning Eufemias gate og Operagata bør være en integrert del av plassen. Allmenningens belegg bør videreføres over disse to gatene slik at de underordner seg plassrommet.

Fotgjengerkrysningene over Dronning Eufemias gate og Operagata bør opparbeides slik at fotgjengerne prioriteres.

Rådet mener den foreslåtte mengde trær/vegetasjon bør opprettholdes, men at deler av den bør omdisponeres for å styrke Operaallmenningens plassdannelse. Trerekken og hekken i Dronning Eufemias gate bør omplasseres slik at disse ikke skaper en barriere mellom allmenningens nordre og søndre del, men i stedet visuelt underbygger Operaallmenningens plassdannelse på tvers av Dronning Eufemias gate. Likeledes bør den østlige doble trerekken mot Langkaigata omplasseres slik at Tollbodenes forhold til den historiske kaifronten og byrommet ikke svekkes. Disse lineære trerekkene bør omdisponeres til en beplantningsstruktur av mer uformell karakter og underordne seg sammenhengen i byrommet.

Det er ikke naturlig at operaens linjeføring er strukturerende for utformingen i dette området. Den nye kaifronten mot øst bør derfor følge regulert linje i Bjørvikaplanen.

Plassering av kunstnerisk utsmykking bør ha uformell karakter og sammen med beplantningen bidra til å underbygge Operaallmenningens plassdannelse.

Belysningskonseptet bør følge de overordnede retningslinjene i Belysningsplan for Oslo sentrum, slik at det er sammenheng mellom estetikk, funksjonalitet, driftsøkonomi og miljøhensyn ved utforming av Oslo sentrums gater og byrom.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Fjordtrikkens plassering er ikke fastlagt, men det utredes en mulig fjordtrikktrasé langs promenaden på Langkaia som vil medføre behov for en bredere gate. Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig at planforslag tar høyde for at noe areal i Langkaigata kan disponeres til evt. framtidig trikk. Etaten mener at Samferdselsetaten må tas med i den videre planlegging fordi SAM vil overta forvaltningsansvar for trafikkområder innen planområdet. For samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Samferdselsetaten skal det utarbeides byggeplaner som skal godkjennes av Samferdselsetaten før det gis rammetillatelse. Det er gitt rammetillatelse 13.10.2009 for deler av Dronning Eufemias gate, Langkaigata og Kong Håkon 5.s gate hvor det er stilt krav om at utforming av fortau på begge sider av Dronning Eufemias gate skal inngå i Operaallmenningens materialvalg. Videre er det satt vilkår om at plassering av

Operaallmenningens østre fotgjengerkryssning på ti meter med tilhørende sidearealer over Dronning Eufemias gate vil måtte vurderes på nytt etter at planene for Deichmanske bibliotek og utformingen rundt vannspeilet er avklart. Fotgjengerkryssningens bredde skal opprettholdes, mens sidearealer tilpasses den kommende bredde på Operaallmenningen foran Deichmanske hovedbibliotek.

Overordnede mål, landskap, bevaring og verneinteresser

Etablering av fjordbasseng eller vannspeil:

Etaten anbefaler sterkt alternativ 2 med reetablering av fjordbassenget i felt E2 i den vedtatte reguleringsplanen for Bjørvika - Bispevika – Lohavn. Fjordbyarbeidet har lenge hatt som overordnet strategi å trekke fjorden tilbake inn i byen, og en reetablering av fjordbassenget med kaikant mot Tollbodene er av betydning for å synliggjøre historiske spor i området. Reguleringen sikrer at det etableres et fjordbasseng i dette feltet foran nytt Deichmanske bibliotek i felt A8. I forbindelse med nytt Deichmanske bibliotek, Munch-Stenersen museum m.m.

(saksnr.:200911541) mener etaten at felt E2 må bygges som et gjenetablert fjordbasseng i samsvar med vedtatt reguleringsplan og utbyggingsavtale. Videre er etablering av fjordbasseng viktig for å kunne opprettholde vannregnskap i Bjørvika. Imidlertid kan vannarealets østre linjeføring justeres noe for å følge Operaens linjeføring og øke størrelsen på bibliotekets forplass. Etaten støtter forslaget om å utforme den østre kaikantens linjeføring parallell med Operaskråningens vestre avslutning mot fjorden. Dette er en endring i forhold til Bjørvikaplanen som vil øke størrelsen på bibliotekets forplass med ca 150m², og i tilsvarende grad redusere vannarealet. Etaten mener at det er visuelt uheldig at kaikantens og Operaskråningens avslutninger mot fjorden har forskjellige linjeføringer, og at det er naturlig at Operaens linjeføring er strukturerende for utformingen av Operaallmenningens søndre del. Det må sikres bro i Operagata.

Alternativ 1 med vannspeil viderefører ikke Bjørvikaplanens intensjoner om å trekke fjorden tilbake inn i byen og synliggjøring av havnehistoriske spor. Et grunt vannspeil gir en mulighet for store arrangementer ved at vannet tappes ut, og/eller for en skøytebane om vinteren, men etaten vurderer at dette er underordnet den vedtatte reguleringsplanens intensjoner om reetablering av fjordbassenget som vist i alternativ 2.

Byantikvaren anbefaler heller ikke alternativ 1.

Avdekning/registrering av kulturminner skal håndteres i henhold til reguleringsbestemmelser og kulturminneloven.

Byrom og byliv

Bjørvika skal i de nærmeste årene gjennom en betydelig utbygging og fortetting, noe som også er tilfelle for et større omland rundt Oslos sentralstasjon jf. Områdeprogram for Oslo S. Det er i tråd med alle overordnede plandokumenter, samt retningslinjer gitt i bærekraftsprogrammer og tilhørende temahefter at allmenningene samlet skal tilby Bjørvikaområdet et mangfoldig byliv i kraft av sine offentlige og kulturelle funksjoner og aktiviteter. Operaallmenningen søndre del skal sammen med Operaallmenningens nordre del danne forbindelsen mellom dagens sentrum, det nye byområdet og fjorden, og markere ankomsten til Oslo. Etaten anbefaler alternativ 2 med fjordbassenget hvor Operaallmenningens søndre del fremstår som et stort, åpent og representativ byrom samt en forplass til det nye Deichmanske bibliotek og Operaen, hvor det legges til rette for transitt, aktiviteter og opphold i nærkontakt med fjorden. Det må sikres at det legges til rette for aktiviteter og attraksjoner som aktiverer byrommet og bidrar til positiv opplevelse for fotgjengere. Det er viktig at Operaallmenningen tilbyr en bred variasjon av oppholdsmuligheter, og sittemuligheter som plasseres sjenerøst i hele byrommet. De skal være plassert ved forskjellige attraksjoner; i grønne omgivelser, ved vann og nær tiliggende bygninger.

Planavgrensning

Etaten mener at det er hensiktsmessig at Operaallmenningens søndre del grenser inntil Dronning Eufemias gate og Langkaigata fordi at disse gatene inngår i byggesaken for E18 Fase II med rammetillatelse av 13.10.2009. Det er i tråd med Designhåndbok og tilhørende temahefter at

allmenningen grenser til bygningskantene til Operaen og Deichmanske bibliotek i syd/sydpst og pst.

Miljofaglige forhold

Generelt om miljohensyn og dokumentasjonskrav

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljforhold tilstrebes hoy miljokvalitet og lav miljobelastning. Etaten stiller krav om at det i tilknytning til sknad om rammetillatelse skal utarbeides og fremlegges samlet og samordnet dokumentasjon hvordan retningslinjer i overordnet miljooppfolgingsprogram er ivaretatt. Dette skal inneholde dokumentasjon for alle relevante miljforhold for planområdet, for alle miljvirkninger av tiltaket samt hvilke myndighetskrav som gjelder. Videre skal det redegjres for hvilke tiltak som iverksettes for a ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomfores. Miljooppfolgingsprogram skal vedlegges sknad om rammetillatelse.

Vannkvalitet og overvannshandtering

Det kan ikke tillates tiltak som medforer forurensende utslipp til vann eller pa annen mate vil kunne pavirke vannkvaliteten negativt. Det ma sikres i bestemmelsene at lokal overvannshandtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Bjrvika Infrastruktur AS mener at det er tilstrekkelig at det i bestemmelsene redegjres for handtering av alt overvann, baade overflatevann og drensvann ved sknad om rammetillatelse. Etaten mener at pa bakgrunn av Bjrvikaplanens intensjoner om hoy miljoprofil i Bjrvika skal det redegjres for behandling av alt overvann, baade overflatevann og drensvann ved sknad om rammetillatelse, og at valg av losning skal begrunnes. Dersom det viser seg at vannet er forurenset, mener etaten at vannet ikke ma slippes til fjorden uten at vannet er behandlet og tilstrekkelig vannkvalitet er sikret.

Etaten mener at i alternativet med fjordbasseng ma det sikres tiltak som hindrer at vannet i bassenget blir stillestandende og medforer gjengroing, blaskjellvekst langs kanten og i vannet, og samling av flyteavfall og evt. oljefilm fra sjoen utenfor. Vannkvalitet ma sikres, antageligvis via tekniske losninger som pumpeanlegg. Dette ma ivaretas i bestemmelser. I alternativet med vannspeil ma det sikres tilfredsstillende vannkvalitet for smabarnslek. Det ma sorges for at vannet holdes rent og uten flyteavfall. Bjrvika Infrastruktur AS vil ikke etterkomme kravet om etablering av et pumpeanlegg i fjordbassenget som er sa kraftig at det sikrer god vannkvalitet uten flyteavfall og algevekst. For a hindre algevekst kreves tilforsel av store mengder kjemikaler, som ikke vil vare miljomessig akseptabelt. For a sikre god vannkvalitet ma vannet hentes lenger ut i fjorden via en lang pumpeledning med stort tverrsnitt. For a hindre tilforsel av flyteavfall kreves et pumpeanlegg med en kapasitet minst 1,5m³ per sekund. Forelopig beregninger viser at det krever en pumpe med effektbehov pa ca 200kW, og en tilforselsledning pa ca 2000mm diameter. Et slikt anlegg vil bli kostbart installere og svart kostbart a drifte for kommunen etter overtagelse. Det vil dessuten ikke fore flyteavfallet lengre ut enn til der hvor fjordbassenget utvides, dvs. like sor for Operagata og omkring Operaen som i dag. Forslagsstiller kjenner heller ikke eksempler pa at Oslo kommune har installert slike pumpeanlegg i havna. Utbyggingsavtalen mellom Oslo kommune og Bjrvika Infrastruktur

AS fastlegger at "...normale kostnader for denne type offentlig infrastruktur ikke overskrides,...." Forslagsstiller vil forholde seg til dette. Etaten vil ta endelig stilling til dette etter horningsperioden.

Avfall og massehandtering

Det er onskelig av miljohensyn at rene masser gjenbrukes i storst mulig grad innen planområdet. Det skal utarbeides en felles overordnet massehandteringsplan for gjenbruk av masser innen planområdet, herunder forurensede masser og rensing av disse etter godkjenning fra Statens forurensingstilsyn (SFT). Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og handterings- og disponeringslosninger som medforer minst mulig skade og ulempe.

Energi

Det ma sikres i bestemmelsene at byggverk som oppfores innenfor omrader som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende

retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdig med fjernvarme.

Støy, vind og luftkvalitet

Det er nedfelt i Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) at det i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal redegjøres for de ulike arealenes støyeksponering. Forslagsstiller har vurdert at tiltak knyttet til en forbedring av støy- og luftforurensninger ligger utenfor planområdet og må sees i sammenheng med Senketunnelen som fjerner store trafikkmengder fra overflaten og dermed dagens hovedkilde for støy- og luftforurensning og det foreslås ingen spesielle tiltak i forbindelse med støy- og luftforurensning innenfor planområdet. I likevel er allmenningen utsatt for støy fra Dronning Eufemias gate, Operagata og Langkaigata. Støy kan reduseres med etablering av støyskjermer, men det vurderes at disse vil bli høye og dominerende og dermed hindre utsikten og redusere fleksibiliteten i bruken av plassen, samt at nødvendig utlufting av forurenset luft hindres. Staten mener at det ikke er hensiktsmessig å kreve avbøtende tiltak utover det som er mulig å skape med bruk av vegetasjon for å redusere støy i planområdet. I henhold til etatens interne retningslinjer om støy kan det av ulike grunner være aktuelt å fritta forslagstiller/tiltakshaver fra krav om avbøtende tiltak mot utendørs støy. Unntakene vil være knyttet tilstrekkelig at det i bestemmelsene redegjøres for håndtering av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Staten mener at på bakgrunn av Bjørvikaplanens intensjoner om høy miljøprofil i Bjørvika skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse, og at valg av løsning skal begrunnes. Dersom det viser seg at vannet er forurenset, mener etaten at vannet ikke må slippes til fjorden uten at vannet er behandlet og tilstrekkelig vannkvalitet er sikret.

Etaten mener at i alternativet med fjordbasseng må det sikres tiltak som hindrer at vannet i bassenget blir stillestående og medfører gjengroing, blåskjellvekst langs kanten og i vannet, og samling av flyteavfall og evt. oljefilm fra sjøen utenfor. Vannkvalitet må sikres, antageligvis via tekniske løsninger som pumpeanlegg. Dette må ivaretas i bestemmelser. I alternativet med vannspeil må det sikres tilfredsstillende vannkvalitet for småbarnslek. Det må sørges for at vannet holdes rent og uten flyteavfall. Bjørvika Infrastruktur AS vil ikke etterkomme kravet om etablering av et pumpeanlegg i fjordbassenget som er så kraftig at det sikrer god vannkvalitet uten flyteavfall og algevekst. For å hindre algevekst kreves tilførsel av store mengder kjemikalier, som ikke vil være miljømessig akseptabelt. For å sikre god vannkvalitet må vannet hentes lenger ut i fjorden via en lang pumpeledning med stort tverrsnitt. For å hindre tilførsel av flyteavfall kreves et pumpeanlegg med en kapasitet minst 1,5m³ per sekund. Foreløpig beregninger viser at det krever en pumpe med effektbehov på ca 200kW, og en tilførselsledning på ca 2000mm diameter. Et slikt anlegg vil bli kostbart installere og svært kostbart å drifte for kommunen etter overtagelse. Det vil dessuten ikke føre flyteavfallet lengre ut enn til der hvor fjordbassenget utvides, dvs. like sør for Operagata og omkring Operaen som i dag. Forslagsstiller kjenner heller ikke eksempler på at Oslo kommune har installert slike pumpeanlegg i havna. Utbyggingsavtalen mellom Oslo kommune og Bjørvika Infrastruktur AS fastlegger at ”...*normale kostnader for denne type offentlig infrastruktur ikke overskrides,...*”

Forslagsstiller vil forholde seg til dette. Staten vil ta endelig stilling til dette etter høringsperioden.

Trafikkforhold

Fotgjenger- og sykkeltrafikk

Operaallmenningens søndre del skal fremstå som en sekvens av plassrom fra Europarådets plass via Jernbanetorget og Operaallmenningens nordre del med Christian Frederiks plass ved Oslo S frem til Kirstens Flagstads plass. Gater og kryss i plassromssekvensen skal utformes slik at de er underordnet plassrommet. Det må tas hensyn til at området kommer til å huse 7000-8000 nye beboere og 15000-20000 nye arbeidstagere, i tillegg til besøkende til nytt Deichmanske bibliotek, Operaen og Munchmuseet, som vil medføre økt gangtrafikk gjennom planområdet. Det er derfor viktig at planområdet utformes slik at det tilrettelegges for transitt. Fotgjengerbevegelse skal være

enkel, oversiktlig og variert. Det må sikres fleksibilitet i bruken av plassen samt gode og romslige forbindelser for fotgjengere innenfor planområdet.

Videre skal Operaallmenningens søndre del formidle overgangen fra Kvadraturen og sentrum og danne forbindelse mellom eksisterende bysentrum til fjorden og byutviklingsområdene i Bjørvika. De syklende kan benytte seg av sykkelfelt i Operagata langs gatens nordre side.

Havnepromenaden skal oppleves som en sammenhengende trasé langs fjorden. Den del som inngår i planområdet skal innordne seg i en helhetlig utforming av havnefronten.

Fotgjengerkrysning i Dronning Eufemias gate

Etaten har akseptert å behandle de deler av Dronning Eufemias gate som krysser Bjørvikas allmenninger i byggesaken for E18 Fase II, Bjørvika. Det er gitt rammetillatelse for E18 Fase II (saksnr.: 200908923) 13.10.2009. Allmenningene innenfor området omfattet av byggesaken er ikke direkte behandlet i rammesøknaden. Følgende er sagt i rammetillatelsen vedrørende allmenningene: "De [Allmenningene] ligger innenfor ansvarsområdet til Bjørvika Infrastruktur. Gangkrysningene i allmenningene er vurdert særskilt både med tanke på bredde og form.

Dronning Eufemias gate må i krysningene av allmenningene tilpasse seg de løsninger som velges for dem, og må avklares før igangsettingstillatelse kan gis. Det er to krysningssmuligheter der Operaallmenningen krysser Dronning Eufemias gate, en mot Langkaigata (vest) og en mot Deichmanske bibliotek (øst). Krysningen mot øst utformes som et 34 meter bredt felt, med selve gangfeltet i 10 meters bredde. Bredden på 34 meter samt selve dens plassering i Dronning Eufemias gate vil måtte vurderes på nytt etter at planene for Deichmanske bibliotek og utformingen rundt vannspeilet er avklart. Kriteriet må være at gangfeltets bredde på ti meter opprettholdes, men at sidearealer med allmenningsbelegg og kjøreramper tilpasses den kommende bredde på Operaallmenningen foran Deichmanske hovedbibliotek."

Det er viktig at allmenningen i Dronnings Eufemias gate utformes slik at den henger sammen med det øvrige plassrommet og at det etableres brede gangfelt med fartsreducerende tiltak for biltrafikk slik at fotgjengerbevegelsen bli enkel og oversiktlig. Ut i fra forventet trafikkmengde i Dronning Eufemias gate vurderes imidlertid en shared space-løsning som uakseptabel av trafikksikkerhetsmessige grunner. Det er vurdert i byggesaken for E18 fase II at gateløpene skal være gjennomgående. For å understreke Operaallmenningens betydning må allmenningens belegg trekkes frem til fortauskantene mot kjørebane i Dronning Eufemias gate. Det skal sikres gode og romslige forbindelser for fotgjengere til Operaallmenningens nordre del.

Operagata

Plan- og bygningsetaten har den 09.02.2007 vedtatt mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Bjørvika – Bispevika – Lohavn. Endringen innebærer at fortau på nordsiden av Operagata utvides fra 4 til 5 meter for å innpasse møblerings- og vegetasjonsfelt samt at sykkelfelt utvides fra 1,5 til 1,75 meter på begge sider av gaten. Dette medførte at bredden i det 60 meter lange parkeringsfeltet for busser langs Operaen reduseres fra 4 til 3,5 meter og at fortau på sørsiden av Operagata ble smalere. Dette ble foreslått av Bjørvika Infrastruktur AS og er vist på kart merket OP3-200611611 og datert Plan- og bygningsetaten 30.01.2007. Denne endringen er i samsvar med planforslagets alternativ 1.

I alternativ 2 må det i tillegg sikres bro i Operagata.

I følge Bjørvikaplanens (S-4099) § 4.1 om plankrav kreves det ikke bebyggelsesplan for offentlige veier og gater, med unntak av de delene av anlegget som inngår i de fem allmenningene. Denne bestemmelsen skal videreføres i reguleringsbestemmelsene som skal gjelde for Operaallmenningens søndre del. Plankartet viser at Operagata inngår i Operaallmenningens søndre del, og på denne grunn kreves det byggeplan for Operagata.

Risiko- og sårbarhet

Planforslaget er vedlagt en risiko- og sårbarhetsanalyse hvor følgende tema har vært vurdert å ha betydning i forhold til risiko- og sårbarhet:

springflo/flom, radon i grunnen, grunnforhold og setninger, spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området til forretning etc. og busstopp havnerelatert virksomhet og utfylling, antatt forurensset grunn, kaikanter.

Tema som er vurdert å innebære risiko og sårbarhet er kort beskrevet/oppsummert med en tilhørende beskrivelse av tiltak. Bl.a. kommer det frem at konsekvenser av oversvømmelse på allmenningen blir relativt små. Bare steder som trapper seg ned til vannet vil bli oversvømt, minst en gang pr år. Radonnivået er klassifisert til høyt i hele planområdet, men det er ikke fare for utendørsanlegg. Planområdet ligger i et område som tidligere var sjøbunn og hvor det gjennom lang tid har foregått oppfyllinger.

Dybden til fjell kan være i størrelsesorden 40 meter. Området bærer preg av at det har foregått store setninger etter utfyllingen. Setninger antas fortsatt å være i størrelsesorden 1-2 cm per år. Alternativ 1 med vannspeil vil være svært sårbar for ujevne setninger og det vil bli nødvendig med pelefundamentering og at bassenget støpes som en hel plate over pelene. En må anta at kantarealene vil sette seg mens bassenget ikke vil ha setninger. Aktuelle tiltak for å redusere setninger kan være: Masseutskifting og fylling med lette masser, forhåndsbelastning av grunnen med overhøyde, eventuelt kombinert med dypdrenering, dypstabilisering med kalk/sementpeler. Forslagsstiller opplyser at for å unngå hyppig resetting søkes det avbøtt ved hjelp av tiltak i grunnen som nevnt, og ved at belegningssteinene får en moderat størrelse.

Plankryssing av Dronning Eufemias gate må utformes så trafikkikkert som mulig. Kontakt med sjøvann under utgraving av kjeller og basseng må minimeres for å unngå forurensning til sjøvann ved utgraving av masser. Alternativ 1 med en omfattende kjeller og alternativ 2 med en noe mindre kjeller og fjordbasseng vil begge medføre relativt store mengder overskuddsmasser som er forurenset, med påfølgende miljøkonsekvenser som følge av utkjøring av masser til godkjent mottak. Forurenset grunn er vurdert i plansakens Miljøoppfølgingsprogram (MOP). Forslaget innebærer, som overalt der vann møter land, risiko for drukningsulykker. Analysen konkluderer med at det ikke foreligger fare for utglidning (geologisk ustabilitet).

Etaten konkluderer med at gjennomføring av avbøtende tiltak må sikres i byggesak. Det bør sikres i reguleringsbestemmelser at et samtykke fra Statens vegvesen og/eller Samferdselsetaten foreligger vedrørende valg av konstruksjoner før rammetillatelse kan gis.

Utover dette mener etaten at det er viktig at det redegjøres i rammesøknaden for sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjørelse for avbøtende tiltak på grunn av store konsekvenser for liv, helse, virksomhet ved kaikanter, bygninger og konstruksjoner dersom området er utsatt for en større skipsulykke enten ved kaikanter eller i bro i planområdet. Dette skal sikres i bestemmelsene.

Etaten vil ta endelig stilling til dette etter høringsperioden.

Framkommelighet for brann- og redningsmateriell

Det må settes krav i bestemmelsene at framkommelighet for brann- og redningsmateriell må ivaretas samt at gatebelegg og overflater skal tilrettelegges for framkommelighet for alle trafikkantgrupper.

Underliggende bærekonstruksjon skal dimensjoneres for utrykningskjøretøyer.

Estetikk og byggeskikk

Ny Plan- og bygningslov som trådte i kraft 07.01.2009, setter økt fokus på estetisk utforming av omgivelsene. Operaallmenningens søndre del, inkludert de deler av Havnepromenaden og Operagata som inngår i planområdet, skal være offentlig areal med allmennhetens adgang frem til vannkanten.

Operaallmenningens søndre del skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig område sammen med Operaallmenningens nordre del og den del av Dronning Eufemias gate som krysser allmenningen.

Operaallmenningen skal gjenspeile Bjørvikas representative karakter med Operaen, planlagt Deichmanske bibliotek og Østbanehallen som sentrale monumentalbygg. Planområdet skal utformes som et urbant rekreasjonsområde for aktiviteter og attraksjoner som bidrar til et dynamisk byliv både til hverdag og ved store arrangementer. Det skal legges til rette for ulike kulturarrangementer samt for arrangementer tilknyttet Deichmanske bibliotek i felt A8.

Det er i tråd med alle overordnede planer og retningslinjer at området skal gis et samlende formalt grep løst gjennom et felles formspråk med høy estetisk standard og materialkvalitet, herunder

overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur.

Materialbruken skal også knytte seg til materialbruken angitt i "Estetisk plan 2005 – Designhåndbok Oslo Sentrum" for den delen som gjelder for Kvadraturen. Det må redegjøres for detaljutforming av plassrommet og situasjonsplan skal forelegges ved søknad om rammetillatelse. Situasjonsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, beplantning, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst samt sykkelparkering og annen parkering. Bjørvikaplanens føringer og tilhørende retningslinjer legger opp til at det skal etableres et fjordbasseng som en utvidelse av fjorden og som samtidig synliggjør den historiske kaikanten med steinmurer langs Langkaigata. Dette bidrar til at områdets karakteristiske visuelle verdier, både i forhold til historie og nåtid, kommer til rette. Videre mener etaten at det er viktig at Operagata utformes som bro over fjordbassenget slik at vannet kan sirkulere og småbåter kan komme inn i bassenget. Broen skal utformes med et lett preg slik at den i minst mulig grad hindrer sikt mellom fjorden og Operaallmenningen. Broens overkant skal være tilnærmet horisontal i høyde med kaikanten for øvrig.

Etaten vurderer at de på plankartet angitte kotehøyder etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep som beskrevet foran ivaretas.

Belegg:

Operaallmenningens størrelse og forskyving mellom nordre og søndre del medfører at plassrommet må strammes opp med et gjennomgående, karakterfullt belegg. Dette skal understøtte aktivitetene i allmenningen, og være tilrettelagt for stor variasjon i opphold og utfoldelsesmuligheter, og det skal oppleves lett og attraktivt å krysse igjennom rommet. Foreslått konsept om materialbruk på gatebelegg og overflater som en kombinasjon av mørk naturstein, betong, asfalt og tre kan legges til grunn for det videre planarbeidet. Det er viktig at det etableres et mønster i belegg som bidrar til en kontrollert og ønskelig variasjon innenfor det overordnede og helhetlig materialbruk slik at områdets belegg ikke fremstår som monoton. I planlegging av mønster kan legges til grunn at det benyttes stein som har forskjellige utforming, bearbeidingsgrad og størrelse. Etaten støtter at primærbelegget foreslås trukket helt ut til kanten hvor bygulvet møter bygningene og frem til fortauskantene mot kjørebane i Dronning Eufemias gate og Operagata, samt at området på Langkaia foreslås utformet i samsvar med Havnepromenadens materialbruk. Det skal etableres hevet fotgjengerkryssninger i Operagata. Det er viktig at allmenningens belegg videreføres over Dronnings Eufemias gate og Operagata som nevnt foran, slik at disse gatene henger sammen med allmenningens nordre og søndre deler. Det er viktig at størrelse på beleggsteinene bidrar til å unngå hyppig resetting i dette området som er utsatt for setningsskader. Plassrommet skal ha et gjennomgående belegg utformet med egen design for dette byrommet helt ut til allmenningens kanter og tiliggende bygninger. Den del av Havnepromenaden som inngår i planområdet skal innordne seg i en helhetlig utforming av Havnepromenadens sammenhengende trasé langs fjorden. Det skal benyttes Havnepromenadens belegg på Langkaia sør for Operagata, Operagatas søndre fortau og langs kaia øst for Operagata fram til Operaens gangbro.

I byggesak må det dokumenteres at det er utviklet et mønster i belegg som tydeliggjør forbindelsen mellom plassen og Deichmanske biblioteks hovedinngang og fasade. Det skal sikres i bestemmelsene at i søknad om rammetillatelse skal omfatte en redegjørelse av nærmere detaljering av utforming av belegg. I tillegg skal det sikres at det blir en naturlig sammenheng med belegget i alle allmenningene i Bjørvikaområdet.

For belegg, møblering, beplantning og belysning vises til forslagsstillers saksfremstilling og etatens kommentarer på nettet.

Barn og unges interesser

Forslaget innebærer at det legges til rette for gode rekreasjons- og oppholdsarealer langs hele Operaallmenningen. Dette vil være positive når det gjelder barn- og unges trivsel, lek og generelt opphold langs allmenningen. Fjordbassenget i alternativ 2 med en trappebrygge vil gi barn og

unger en spennende mulighet til å komme i kontakt med sjøen, oppleve og lære om våre naturressurser, men det vil også være en viss fare for at små barn kan falle i vannet. Alternativ 1 tilrettelegges med et grunt vannspeil som kan benyttes til vassing og lek, og vil kunne bli et attraktivt innslag for barn. Vannspeilets dybde må planlegges slik at det ikke er nødvendig å sette opp rekkverk for sikkerhet. Det er ønskelig med minimum 20 cm vanddybde.

Universell utforming

Gjeldende lov av 01.07.2009 er innskjerpet i forhold til universal utforming. Terrenget skal tilpasses kravene til universell utforming. Kravene bør være et ufravikelig parameter i hele prosessen, slik at universell tilgjengelighet og estetisk utforming går hånd i hånd.

Framkommelighet og tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede må ivaretas gjennom at bl.a. stigningskrav er oppfylt. Valg av belegg og utforming skal følge prinsippene om universell utforming. Bl.a. skal det etableres ledelinjer og ulike materialer som skaper oppmerksomhet og fysisk skiller for blinde og kontrastfarger i belegningen for svaksynte. Handikap- og blinddeforbundet bør involveres i det videre planarbeidet. Det må dokumenteres for universal utforming i byggesak.

Juridiske forhold

Det foreligger uenighet mellom Plan- og bygningsetaten og Bjørvika Infrastruktur AS vedrørende reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2 og 3.3 som omhandler om juridisk status av Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Desighåndbok (DHB) med tilhørende temahefter. Plan- og bygningsetaten mener at retningslinjer i

Miljøoppfølgingsprogram, Kulturoppfølgingsprogram og Desighåndbok (DHB) med tilhørende temahefter skal gjøres juridisk bindende ved det at overnevnte dokumenter skal legges til grunn i byggesak jfr. utbyggingsavtalen mellom Bjørvika Infrastruktur AS og Oslo kommune. Derimot mener Bjørvika Infrastruktur AS at overnevnte dokumenter skal ha en status som retningsgivende dokumenter som er ikke juridisk bindende jfr. Bjørvikaplanens reguleringsbestemmelser (S-4099). Videre mener Plan- og bygningsetaten at søknad om rammetillatelse skal dokumentere hvordan relevante retningslinjer i overnevnte dokumenter er i ivaretatt. Derimot mener Bjørvika Infrastruktur AS at bestemmelsene skal åpne for å begrunne avvik fra overnevnte dokumenter. Utbyggingsavtalen av 30.06.2003 mellom Oslo kommune og Bjørvika Infrastruktur AS (BI) innebærer bl.a. at det er BIs ansvar å planlegge, prosjektere og opparbeide Operaallmenningen sør for Dronning Eufemias gate. Det vises til utbyggingsavtalen hvor Bjørvika Infrastruktur AS binder seg til bl.a. overordnede kvalitetsmål i punkt 4 - Overordnede rammeforutsetninger for avtalen. Følgende kommer fram i avtalen: "Partene forholder seg til overordnede kvalitetsmål, forutsetninger og retningslinjer for utbygging slik det fremgår av Reguleringsplanen med tilhørende overordnet OMOP, KOP og DHG".

Videre sies følgende: "BI vil innenfor disse overordnede rammer videreutvikle program for Miljøoppfølging, Kulturoppfølging samt Designhåndbok som skal være operative og funksjonelle, og som skal legges til grunn for alle som utvikler og gjennomfører byggeprosjekter i området."

Etaten mener at på denne grunn skal Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Designhåndbok (DHB) og tilhørende temahefter vedrørende Operaallmenningen legges til grunn i byggesak og forelegges ved rammesøknad. Endelig stilling til dette punktet vil tas i dialog med Bjørvika Infrastruktur AS under og etter høringsperioden. Allmenningen skal i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser i Bjørvikaplanen (S-4099) ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for Deichmanske bibliotek. Det er dessuten inngått 7 andre privatrettslige avtaler av 30.06.2003 (mellom grunneierne, staten, Statens vegvesen og Oslo kommune). Avtalene er gjensidig avhengig av hverandre, og er en forutsetning for Bjørvikautbyggingen.

Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler sterkt alternativ 2 med reetablering av fjordbassenget i felt E0a (felt E2 i Bjørvikaplanen) med etatens alternativ til reguleringsbestemmelser fordi fjordbyarbeidet har lenge hatt som overordnet strategi å trekke fjorden tilbake inn i byen, og en reetablering av

fjordbassenget med kaikant mot Tollbodene er av betydning for å synliggjøre historiske spor i området. Gjeldende regulering sikrer at det etableres et fjordbasseng i dette feltet foran nytt Deichmanske bibliotek i felt A8. Videre er etablering av fjordbasseng viktig for å kunne opprettholde vannregnskap i Bjørvika. Staten støtter en mindre justering av Bjørvikaplanen om å utforme den østre kaikantens linjeføring parallell med Operaskråningens vestre avslutning mot fjorden. Det er naturlig at Operaens linjeføring er strukturerende for utformingen av Operaallmenningens søndre del. Dette øker størrelsen på bibliotekets forplass med ca 150m², men i tilsvarende grad reduseres vannarealet som må kunne aksepteres. Operaallmenningens søndre del skal fremstå som et stort, åpent og representativt offentlig byrom, samt en forplass til det nye Deichmanske bibliotek og Operaen og kan dermed benytte seg av noe utvidet grunnflate. Det er viktig at det legges til rette for romslig og oversiktlig transitt, samt aktiviteter og opphold i attraktive og representative omgivelser i nærkontakt med fjorden. Havnepromenaden, som skal oppleves som en sammenhengende trasé langs fjorden, inngår i planområdet på Langkaia og i bro i Operagata over fjordbassenget videre østover. Staten støtter i hovedsak de foreslåtte konseptene om belegg, møblering og belysning, men krever at disse videreutvikles og redegjøres for i byggesak.

Det er viktig at planområdet transformeres slik at det oppfyller Bjørvikaplanens intensjon om vegetasjon i offentlige byrom. Det skal sikres et raust og varierende innslag av vegetasjon i allmenningen. Det er behov for elementer som avgrenser og bidrar til å definere byrommet mot den trafikkerte Langkaigata slik at byrommet ikke blir utflytende og utrygt for myke trafikkanter. Bruk av beplantning vil bidra til å myke opp inntrykket av tekniske installasjoner som lyktestolper og skilting. Trebeplantningen foran Tollbodene vil danne en naturlig nordlig avslutning av grøntdraget langs Langkaigata sørover, samt at det dannes en sammenbinding av Langkaigata og Dronning Eufemias gate uten at dette svekker oppfattelsen av områdets historiske strukturer. Det tas hensyn til at allmenningen vil krysse Dronnings Eufemias gate og Operagata. Planområdet må sees i sammenheng med disse krysningene samt med Operaallmenningens nordre del. Krysningene må opparbeides slik at de tydelig henger sammen med allmenningen og at fotgjengerne prioriteres med brede gangfelt med fartsreduserende tiltak for biltrafikk. Staten støtter i byggesaken for E18 Fase II et begrenset og søyleformet innslag av beplantning mellom den nordre og sørlige delen av Operaallmenningen som avskjermende tiltak mot trikkesporene og som en del av en sammenhengende grønnstruktur langs gatene i Bjørvika. Dette vil bygge opp under gaterommets lesbarhet og kontinuitet fra den eksisterende byen til den nye, samtidig som Østbanehallen som allmenningens fondmotiv mot sjøen ivaretas med luftige mellomrom mellom beplantningssøylene. Staten mener at den foreslåtte vegetasjonen forsterker stedets karakter og bidrar til grøntinnslag i området uten å være i konflikt med siktsektorer.

Alternativ 1 med vannspeil viderefører ikke Bjørvikaplanens intensjoner om å trekke fjorden tilbake inn i byen og synliggjøring av havnehistoriske spor. Et grunt vannspeil gir en mulighet for store arrangementer ved at vannet tappes ut, og/eller for en skøytebane om vinteren, men etaten vurderer at dette er underordnet den vedtatte reguleringsplanens intensjoner om reetablering av fjordbassenget som vist i alternativ 2.

Det legges ut 4 alternative reguleringsbestemmelser til offentlig ettersyn (1, 1B, 2, 2B). Bjørvika Infrastruktur AS som tiltakshaver og Plan- og bygningsetaten som reguleringsmyndighet vil begge fremme sitt alternativ for reguleringsbestemmelser både for planalternativ 1 med vannspeil og planalternativ 2 med fjordbasseng. Plan- og bygningsetatens syn er innarbeidet i reguleringsbestemmelses sett 1 og 2. Bjørvika Infrastruktur AS' syn er innarbeidet i reguleringsbestemmelses sett 1B og 2B. Dette på grunn av forskjellig syn på følgende hovedpunkter i reguleringsbestemmelsene:

- Reguleringsbestemmelses formulering om retningslinjer eller ikke bindende retningsgivende dokumenter.
- Plan- og bygningsetaten mener at Miljøoppfølgingsprogram (OMOP),

Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Designhåndbok (DHB) med tilhørende temahefter og byromsprogram skal gjøres juridisk bindende ved at overnevnte dokumenter skal legges til grunn i byggesak, jfr. Utbyggingsavtalen mellom Bjørvika Infrastruktur AS og Oslo kommune (reguleringsbestemmelsenes sett 1 og 2). Videre mener Plan- og bygningsetaten at søknad om rammetillatelse skal dokumentere hvordan relevante retningslinjer i overnevnte dokumenter er ivarettatt.

- Bjørvika Infrastruktur AS mener at overnevnte dokumenter skal ha en status som retningsgivende dokumenter og ikke juridiske bindende, jfr. Bjørvikaplanens reguleringsbestemmelser S-4099 (reguleringsbestemmelsenes sett 1B og 2B). Bjørvika Infrastruktur AS mener at bestemmelsene skal åpne for å begrunne avvik fra overnevnte dokumenter.
- Reguleringsbestemmelsenes formulering om redegjørelse for behandling eller håndtering av alt overvann.
- Plan- og bygningsetaten mener, på bakgrunn av Bjørvikaplanens intensjoner om høy miljøprofil i Bjørvika, at det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse, og at valg av løsning skal begrunnes (reguleringsbestemmelsenes sett 1 og 2).
- Bjørvika Infrastruktur AS mener at det er tilstrekkelig at det redegjøres for håndtering av alt overvann, både overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse (reguleringsbestemmelsenes sett 1B og 2B).
- Reguleringsbestemmelsenes krav om etablering av pumpeanlegg eller tilsvarende med overflatestrøm som sikrer god vannkvalitet uten flyteavfall og algevekst.
- Plan- og bygningsetaten mener at det skal etableres pumpeanlegg eller tilsvarende med overflatestrøm som sikrer god vannkvalitet uten flyteavfall og algevekst i alternativ med fjordbasseng (reguleringsbestemmelsenes sett 2).
- Bjørvika Infrastruktur AS mener at etablering av pumpeanlegg eller tilsvarende ikke er hensiktsmessig i forhold til nødvendig uønskelig kjemikaliebruk, forventede resultater samt etablerings- og driftskostnader (reguleringsbestemmelsenes sett 2B).
- Reguleringsbestemmelsenes krav om at det redegjøres i søknad om rammetillatelse for sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjørelse for avbøtende tiltak.
- Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig at det redegjøres i søknad om rammetillatelse for sikkerhetsanalyse for skipspåstøt og redegjørelse for avbøtende tiltak på grunn av store konsekvenser for liv, helse, virksomhet ved kaikanter, bygninger og konstruksjoner dersom området er utsatt for en større skipsulykke enten ved kaikanter eller i bro i planområdet (reguleringsbestemmelsenes sett 1 og 2).
- Bjørvika Infrastruktur AS ønsker ikke å redegjøre for skipspåstøt utover bro i Operagata i søknad om rammetillatelse (reguleringsbestemmelsenes sett 2B).
- Plan- og bygningsetaten mener at det skal etableres pumpeanlegg eller tilsvarende med overflatestrøm som sikrer god vannkvalitet uten flyteavfall og algevekst i alternativ 1 med fjordbasseng.

Alternativ 1: Bjørvika Infrastruktur AS fremmer.

Alternativ 1B: Bjørvika Infrastruktur AS fremmer og anbefaler.

Alternativ 2: Plan- og bygningsetaten fremmer og anbefaler.

Alternativ 2B: Bjørvika Infrastruktur fremmer.

Etaten anbefaler sterkt planalternativ 2 med fjordbasseng og etatens alternativ 2 til bestemmelser. Det tas endelig stilling til overnevnte punkter under og etter høringsperioden. For øvrig tar etaten forbehold om ytterligere bearbeiding av bestemmelsene etter høringsperioden.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren ser at Plan- og bygningsetaten med flere anbefaler alternativ 2 med reetablering av fjordbassenget, og med etatens alternativ til reguleringsbestemmelser. Alternativet er i tråd med gjeldende regulering, overordnet strategi om å trekke fjorden tilbake inn i byen og reetablering av fjordbassenget med kaikant mot Tollbodene.

I Alternativ 1 vil fjorden stoppe ved Operagata og den historiske kaikanten vil dermed kun delvis kunne synliggjøres i allmenningen. Mellom Operagata og Dronning Eufemias gate etableres et vannspeil med samme belegg under vannspeilet som i allmenningen for øvrig. Vannspeilløsningen viderefører med andre ord ikke Bjørvikaplanens intensjoner om å trekke fjorden tilbake inn i byen og synliggjøring av havnehistoriske spor i dette området. Imidlertid vil alternativ 1 kunne gi store muligheter for å etablere en multianvendelig plass foran Deichmanske hovedbibliotek.

Forslagsstiller foreslår skøyteis om vinteren og at en nedtapping av vannet på plassen om sommeren kan gi plass for arrangementer som utekonserter, bokmesser, utstillinger eller skuespill, alle med plass til flere tusen tilskuere.

Bydelsdirektøren ser at alternativ 1 ikke er i tråd med gjeldende regulering, men vil likevel anbefale dette alternativet. Bydelsdirektøren mener at denne multianvendelige løsningen vil kunne være svært positiv for både hovedbiblioteket og for publikumstilstrømningen generelt til Bjørvika. Bydelsdirektøren mener at den historiske kaikanten langs Langkaigata vil bli tilstrekkelig ivaretatt i den sydlige delen av allmenningen, samt på strekningen videre utover mot Festningskaia.

Bydelsdirektøren mener at det må fokuseres på kaikanter, slik at de utformes i samsvar med allmenningens gjennomgående formspråk, god detaljering og materialvalg. Sikkerhetshensyn må imidlertid ivaretas. Bruk av rekkverk bør minimaliseres, men likevel benyttes ved store høydeforskjeller og ellers hvor det vil være store trafikkstrømmer og smale arealer.

Bydelsdirektøren mener det må dokumenteres for universell utforming i byggesak.

Bydelsdirektøren ser at Alternativ 1 med vannspeil som kan benyttes til vassing og lek, vil kunne bli et attraktivt innslag for barn. Erfaringsmessig vil vann i vannspeil være utsatt for ytre forurensninger, fra fugler, hunder og annet og holder sjelden eller til enhver tid en så hygienisk god kvalitet at vannet er egnet til vassing og vannlek. Vannspeilets dybde må planlegges slik at det ikke er nødvendig å sette opp rekkverk for sikkerhet. Et vannspeil (basseng/dam)uten sikring bør ikke være dypere enn 20 cm jamfør tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).

Fjordbassenget i alternativ 2 med en trappebrygge vil gi barn og unge en spennende mulighet til å komme i kontakt med sjøen, oppleve og lære om våre naturressurser, men det vil også være en viss fare for at små barn kan falle i vannet. Det må derfor legges opp til å minimalisere risikoen for å falle i vannet både gjennom utforming av kaikanter og materialbruk, eventuelt ved bruk av rekkverk.

Bydelsdirektøren støtter kravet om at sykkelparkering må spres til flere mindre delsoner slik at sykkelparkering ikke danner en lang vegg mot Langkaigata. Det er viktig å tilrettelegge for både ordinær sykkelbruk og bysykler.

Bydelsdirektøren ser at en ulempe ved alternativet med fjordbasseng er at vannet i bassenget blir stillestående og medfører gjengroing, blåskjellvekst langs kanten og i vannet, og samling av flyteavfall og evt. oljefilm fra sjøen utenfor. Ved valg av alternativ 2 må vannkvaliteten sikres og ivaretas i bestemmelser.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget ser at alternativ 1 ikke er i tråd med gjeldende regulering, men vil likevel anbefale dette alternativet. Bydelsutvalget mener at denne multianvendelige løsningen vil kunne være svært positiv for både hovedbiblioteket og for publikumstilstrømningen generelt til Bjørvika.

Bydelsutvalget mener at den historiske kaikanten langs Langkaigata vil bli tilstrekkelig ivaretatt i den sydlige delen av allmenningen, samt på strekningen videre utover mot Festningskaia.

2. Bydelsutvalget mener at det må fokuseres på kaikanter, slik at de utformes i samsvar med allmenningens gjennomgående formspråk, god detaljering og materialvalg. Sikkerhetshensyn må imidlertid ivaretas. Bruk av rekkverk bør minimaliseres, men likevel benyttes ved store høydeforskjeller og ellers hvor det vil være store trafikkstrømmer og smale arealer.
3. Bydelsutvalget mener det må dokumenteres for universell utforming i byggesak.
4. Bydelsutvalget ser at Alternativ 1 med vannspeil som kan benyttes til vassing og lek, vil kunne bli et attraktivt innslag for barn. Erfaringsmessig vil vann i vannspeil være utsatt for ytre forurensninger, fra fugler, hunder og annet og holder sjelden eller til enhver tid en så hygienisk god kvalitet at vannet er egnet til vassing og vannlek. Vannspeilets dybde må planlegges slik at det ikke er nødvendig å sette opp rekkverk for sikkerhet. Et vannspeil (basseng/dam)uten sikring bør ikke være dypere enn 20 cm jamfør tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).
5. Fjordbassenget i alternativ 2 med en trappebrygge, vil gi barn og unge en spennende mulighet til å komme i kontakt med sjøen, oppleve og lære om våre naturressurser, men det vil også være en viss fare for at små barn kan falle i vannet. Det må derfor legges opp til å minimalisere risikoen for å falle i vannet både gjennom utforming av kaikanter og materialbruk, eventuelt ved bruk av rekkverk.
6. Bydelsutvalget støtter kravet om at sykkelparkering må spres til flere mindre delsoner slik at sykkelparkering ikke danner en lang vegg mot Langkaigata. Det er viktig å tilrettelegge for både ordinær sykkelbruk og bussykler.
7. Bydelsutvalget ser at en ulempe ved alternativet med fjordbasseng er at vannet i bassenget blir stillestående og kan medføre gjengroing, blåskjellvekst langs kanten og i vannet, samt samling av flyteavfall og evt. oljefilm fra sjøen utenfor. Ved valg av alternativ 2 må vannkvaliteten sikres og ivaretas gjennom bestemmelser.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Operaallmenningens søndre del, Bjørvika forslagstillers saksfremstilling

Operaallmenningens søndre del, Bjørvika -miljøoppfølgingsprogram

Operaallmenningens søndre del, Bjørvika -plankart alt1

Operaallmenningens søndre del, Bjørvika -plankart alt2

Sak 8/11 Planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering - Akerselvallmenningens nordre del, Bjørvika

Arkivsak: 200800600

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	27.01.11	8/11

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING - AKERSELVALLMENNINGENS NORDRE DEL, BJØRVIKA

Bydelen mottok 28.12.2010 "Planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering - Akerselvaallmenningens nordre del, Bjørvika". Saken er oversendt Bydel St. Hanshaugen fra Plan- og bygningsetaten. Forslaget er utarbeidet av SLA Landskabsarkitekter A/S og Rambøll AS for Bjørvika Infrastruktur AS. Fristen for på komme med merknader til saken er 7.2.2011.

Tidligere vedtak i saken:

Bydelen uttalte seg ikke til planinitiativet i mars 2008.

Sammendrag:

Hensikten med planforslaget er å sikre et parkaktig byrom av høy kvalitet som tydelig fremtrer som en del av grøntdraget langs Akerselva og som tilrettelegger for rekreasjon i tilknytning til vannet, for opphold i sammenheng med tilgrensende bebyggelse, samt for fotgjengertrafikk mellom Oslo S og Bjørvika.

Planområdet på 4 478 m² ligger i Bjørvika ved og under den eksisterende broen i Nylandsveien nord for Bispelokket og Akerselvas nåværende kulvertutløp i fjorden. Planforslaget omfatter Akerselva i området fra Trelastgata i nord til Operagata i sør. Dronning Eufemias gate krysser planområdet.

Det fremmes to alternativer. I alternativ 1 innebærer at det etableres et vannspeil nær gateplan sør fra sporområdet på Oslo S frem til Akerselvallmenningens søndre del hvor det etableres et vannfall ned til sjøvannsnivå. Vannspeilet illuderer Akerselva. Dronning Eufemias gate utformes som en lav bro over vannspeilet.

I alternativ 2 reetableres Akerselva som et åpent elveløp på sjøvannsnivå sør fra sporområdet på Oslo S frem til Akerselvallmenningens søndre del og videre ut i fjorden. Dronning Eufemias gate utformes som en bro med en fri seilingshøyde på 3,0 meter ved normal vannstand. Småbåter kan føres inn i planområdet og videre opp i Akerselva gjennom elvekulverten under Oslo S. Det etableres en gangforbindelse som en trebrygge under broen langs elvens østbredde som binder sammen allmenningens nordre og søndre del. Forslaget er i tråd med vedtatt reguleringsplan.



Alternativ 1



Alternativ 1



Alternativ 1



Alternativ 2



Alternativ 2

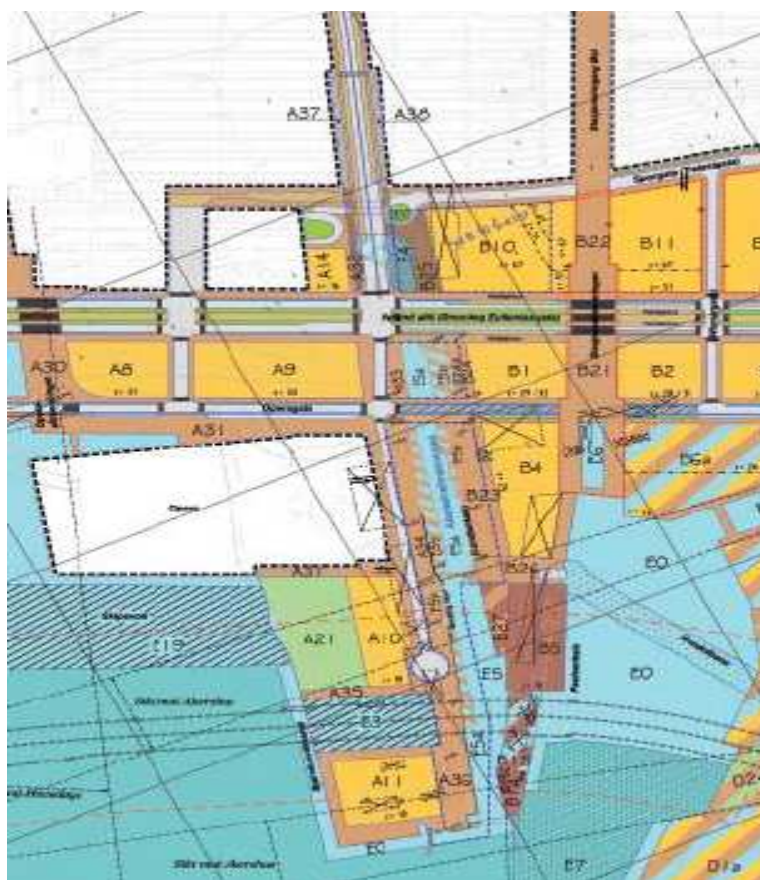


Alternativ 2

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 2, som er å anse som etatens eget forslag.

Planforslaget er tilgjengelig på plan og bygningsetatens nettsider under plankunngjøringer for mer utdypende informasjon om planforslaget enn det som går frem av saksfremstillingen:

<http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/plankunngjoringer/2010/article184116-41411.html>



Utsnitt fra vedtatt reguleringsplan

Bakgrunn for saken:

Arbeidet med utvikling av Bjørnvika har pågått i over 20 år. Høsten 2004 ble det avholdt en

arkitektkonkurranse om Bjørvikas byrom i regi av Plan- og bygningsetaten og Bjørvika Infrastruktur.

Konkurransen ble vunnet av SLA Landskabsarkitekter og Gehl architects, og det er dette forslaget som ligger til grunn for den foreliggende detaljreguleringsplanen.

15.06.2004 ble reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn (S-4099) stadfestet av Miljøverndepartementet. Planens intensjon er å transformere sentrale havne- og trafikkområder til et nytt sentrumsnært byområde hvor nærheten og kontakten til fjorden utnyttes og foredles.

Reguleringsplanen har bl.a. krav til bebyggelsesplan (detaljregulering ift. gjeldende lov), utforming og bevaring samt henviser til retningsgivende føringer i Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Designhåndbok (DH) med tilhørende byromsprogrammer og temahefter. Temaheftene omhandler utforming av byrom, bygninger, byrom og gaterom, byromsmøbler og utstyr, belysning og kunst.

Reguleringsplanen forutsetter at Akerselvas løp skal gjenåpnes innenfor planområdet. Det skal videre være mulighet til å etablere gangforbindelse gjennom kulvert under Oslo S og det skal være en minste seilingshøyde på 2,0 meter under Dronning Eufemias gate.

Bebyggelsesplan for Akerselvas søndre del ble vedtatt i Byutviklingskomiteen 28.08.2007.

Saksframstilling:

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet avgrenses mot syd av bebyggelsesplanen for Akerselvallmenningens søndre del, mot nord av Trelastgata og sporområdet ved Oslo S, i vest av Oslo Atrium og i øst av PWC-bygget. Planområdet er foreslått opparbeidet med en parkaktig karakter og en betydelig innføring av trær, plantebed og gressflater. Hensikten er å tilrettelegge for rekreasjon i tilknytning til vannet og for opphold i sammenheng med tilgrensende bebyggelse, samt for fotgjengertrafikk mellom Oslo S og Bjørvika.

Det fremmes to hovedalternativer for Akerselvallmenningens nordre del.

Hovedforskjellen mellom alternativene er hvordan vanninnslaget er utformet.

Alternativ 1, med vannspeil, avviker fra gjeldende reguleringsplan og er forslagsstillers anbefaling, mens alternativ 2, med gjenåpnet elveløp, er utarbeidet på bakgrunn av reguleringsplanens føringer og skal sees som Plan- og bygningsetatens alternativ.

En grunnleggende premiss for begge alternativene er at dagens elvekulvert beholdes vannførende frem til kulvertavslutning, dvs at de syd for Dronning Eufemias gate dermed er tilnærmet identiske.

Kulverten gir sikkerhet mot flom og tjener som fundament for Nylandsveien. Videre etableres det i begge alternativene et grunt vannspeil nær gateplan inn under Nylandsveiens planlagte rampe. Håpet er å oppnå et reflekterende lys, som vil heve kvaliteten av den del av byrommet som blir overdekket. Vannet pumpes opp fra kulverten.



Alternativ 1

I alternativ 1 føres vannspeilet videre parallelt med Nylandsveien frem til sørsiden av Dronning Eufemias gate, som utformes som en lav bro med uthengende fortau, hvor det etableres et vannfall ned til sjøvannsnivå. Det vil ikke være mulig å føre småbåter videre inn under broen og videre nordover.

Alternativ 2:



I alternativ 2 åpnes den eksisterende elvekulvertens østre vegg og Akerselva gjenåpnes med et supplerende elveløp på sjøvannsnivå parallelt med kulverten ca 4 meter under gateplan. Kulvertåpningen skjules av sildrende vann fra vannspeilet under Nylandsveiens rampe. Det vil være mulig å føre inn småbåter inn under Dronning Eufemias gate som utformes som en bro, gjennom kulvertåpningen og videre opp i Akerselva. Høydeforskjellen mellom elvekanten og gangarealet i gateplan på elvas nord- og østside er løst ved at terrenget gradvis trappes opp til gateplan i form plantebed og sittekanter langs ramper og trapper for snarvei. Ved elvekanten etableres en trebrygge som fortløpende gangforbindelse under Dronning Eufemias gate og videre sydover. Den frie høyden for gangpassasjen under broen skal minimum være 2,1 meter og lengden blir ca 44 m.

Terrenghøyder

De på plankartet angitte kotehøydene er foreslått å kunne fravikes med inntil +/- 0,5 meter forutsatt at planens helhetsgrep ivaretas.

Belegg

Det foreslås at dominerende materialbruk på overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, tre og ulike gresstyper (stauder). Elvestein og steinblokker anvendes i overgangssoner mellom vann og land. Asfalt foreslås å kunne brukes i soner tilrettelagt for tunge kjøretøy.

Møblering

Sitteplasser foreslås plassert i forskyvninger mellom ulike flater, f.eks. sittetrinn / tretrapper som dannes i overgang fra et nivå til et annet eller kanter som er forskjøvet mellom to materialer. På felt 25a langs felt B10s fasade foreslås det uteservering. I tillegg skal det tilrettelegges for oppholdssoner som ikke er tilknyttet aktiviteter i bebyggelsen. For øvrig foreslås allmenningen møblert med urbane elementer som benker, søppelkasser, sykkelstativ osv. I alternativ 1 foreslås vannspeilet med steinsatt kant der folk kan sitte. I alternativ 2 foreslås plantebedene og støttemurene langs rampene fra gateplan ned til elveløpet tilrettelagt med integrerte sitteplasser for opphold.

Beplantning

Det foreslås at den østre og mest solfylte siden av allmenningen får store grønne flater bestående av en kombinasjon av forskjellige trær og staudgress. Trærne foreslås plassert både i belegningsstein og i plantebed. De foreslås ha forskjellige karakter med en blanding av vintergrønne trær og løvtrær slik at det blir en variasjon i farge, form og tekstur. Trærne bør velges ut fra sin egnethet til å stå i urbane miljøer, til å tåle vind og saltholdig luft samt deres form, blomstring og høstfarger. Eksempel på tretyper kan være furu, eik, sølvpil og prydpære blandet med karakteristiske trær som lønn, rogn, agnbøk og gullpil. Trærne må imidlertid begrenses slik at ikke solsides kvaliteter reduseres av treskyggene.

I alternativ 1 foreslås grøntarealet mellom vannspeilet og gangarealet å ha et parkaktig preg med store trær og plantebed / gressflater. Trærne plasseres i grupper i både definerte grønne felter og direkte i belegningsstein. Mellom plantebedene anlegges gangpassasjer. I alternativ 2 foreslås det etablert stiforbindelser som tar opp høydeforskjellen mellom elveløpet og gateplan. Mellom stiene etableres det plantebed med trær og stauder av gress. Plantebedene har kanter som kan utformes som sittekanter. I begge forslagene foreslås vestsiden inn mot bebyggelsen på felt A14 å ha en mer urban karakter i en kombinasjon av gress / plantebed og trær langs Nylandsveien.

Belysning

Det foreslås at det tas utgangspunkt i tre belysningsprinsipper: allmenn belysning, romlig belysning og effektbelysning. Belysningen skal definere den romlige opplevelsen og Akerselvas spesielle karakter med variasjon i vannivåer og det skrånende terrenget. Som helhet foreslås Akerselva å ha en dempet belysning og slik at ferdsel i området føles trygt og sikker for alle. Effektbelysning kan brukes til å iscenesette sentrale elementer, f.eks. vannflaten. I alternativ 2 foreslås kulvertåpningen og undersiden av Dronning Eufemias gate effektbelyst.

Belysningen kan utføres i forskjellige fargetoner. Det foreslås høye master der hver mast kan ha flere prosjektører med samme eller forskjellig karakter avhengig av om det skal være effektbelysning, romlig belysning eller allmenn belysning.

Kunst

Det foreslås at det tilrettelegges for kunst i henhold til temahefte for kunst og strategi for kunst i hele Bjørvika i den grad Akersellvallenningen inngår i denne. I tillegg til mer frittstående kunstverk mener forslagsstiller at utformingen av Akersellvallenningens nordre del gjennom sitt arkitektoniske uttrykk vil være et kunstverk i seg selv.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

Det er særlig uttalelsene fra Oslo Elveforum og Rådet for byarkitektur som krever at reguleringsbestemmelsen for Bjørvika følges og forutsetter at Akerselva gjenåpnes opp til jernbanesporene.

Plan- og bygningsetaten opplyser om at Byantikvaren (BYA) ikke har kommet med forhåndsuttalelse, men har i forbindelse med planinitiativ stilt seg kritisk til forslaget utforming av elveløpet mellom sporområdet og Operagata. BYA mener at gjenåpning av elva i dette området

bør ta utgangspunkt i det historiske elveløpet og gis en utforming som gir referanser til Akerselva som identitetsskapende element i Oslo. De vil dermed på det sterkeste fraråde forslaget med vannspeil i området.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Plan – og bygningsetaten uttaler til forhåndsuttalelsene at de er enig i de uttalelser som henviser til reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn og de overordnede planer som forutsetter en gjenåpning av elveløpet.

Etaten anbefaler sterkt planalternativ 2 med åpent elveløp i felt E4a.

Reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn og føringer i alle overordnede planer (K2008, Byøkologisk program, Grøntplan) samt Oslos overordnede politikk for styrking og reetablering av byens blågrønne struktur forutsetter en gjenåpning av elveløpet. Det har i årevis pågått et arbeid og hvor resultatet snart er en elv i åpent løp helt fra Maridalsvannet og ned til fjorden. Hvordan elvemunningen og elverommet utformes på sydsiden av sporområdene på Oslo S danner et viktig grunnlag for opplevelsen av elvas rolle og er et sentralt tema i Bjørvika. Det er helt vesentlig at elva reelt åpnes i hele allmenningens lengde. Justeringen av elvekantens nordre og østre linjeføring i forhold til Bjørvikaplanen skaper forutsetning for en nivåmessig bedre overgang mellom elva og gangarealet i gateplan.

I alternativ 2 med åpent elveløp er terrenget på elvas nord- og østbredder ned til elvekanten bearbeidet med trapper og ramper samt beplantning og gressflater i forskjellige nivåer. Dette bidrar til å utvikle byens blågrønne struktur og forbinder vannet med byrommet rundt, samt forsterker uttrykket av Akerselvas utløp som elv.

Plan- og bygningsetaten mener det vil være uheldig at Akerselva på fjordsiden av Oslo S på en liten strekning skulle ha form av et vannspeil hevet noen meter over sjøvannsnivå som vist i planalternativ 1.

Allmennheten skal ha adgang frem til vannkanten. Vedtatt bebyggelsesplan for Akerselvallmenningens søndre del fastslår at ”byrommet skal utformes som et parklignende landskap for rekreasjon”, en bestemmelse som videreføres til allmenningens nordre del. Etaten mener at de romlige kvalitetene i alternativ 2 med åpent elveløp best legger til rette for viktige funksjoner som knytter seg til bruken av elva, som rekreasjon på trebrygge ved vannkant, fiske- og småbåtinteresser, noe som innbyr til at vannlivet kan utspille seg og få være synlig i rommet.

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning. Planforslaget er vedlagt et eget miljøoppfølgingsprogram (MOP) som angir miljømål, - krav og tiltak for følgende områder: stasjonær energibruk, transport, kulturminner, luftkvalitet, vann, jord, sedimenter, støy, avfall og gjenvinning, arealeffektivitet og fleksibilitet, materialbruk, lokalklima og vegetasjon. Miljøoppfølgingsprogram skal vedlegges søknad om rammetillatelse og i bestemmelsene skal det sikres at det ved rammesøknad foreligger dokumentasjon på hvordan retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) og lokalt miljøoppfølgingsprogram er ivaretatt. Dette skal inneholde dokumentasjon for alle relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket samt hvilke myndighetskrav som gjelder. Videre skal det redegjøres for hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres.

For både alternativ 1 og 2 gjelder at det må sikres tilfredsstillende vannkvalitet for småbarnslek i vannspeil. I alternativ 2 med åpent elveløp vurderer etaten at vannet ikke blir stillestående på grunn av naturlige strømminger fra kulvert og at det dermed ikke vil være nødvendig med ekstra tiltak for å sikre at vannet ikke medfører gjengroing, blåskjellvekst langs kanten og i vannet eller samling av flyteavfall.

Vannet i Akerselvas utløp er preget av kloakk og forurenset overvann, men forslagsstiller foreslår ingen tiltak for å bedre vannkvaliteten. Staten er enig i at det først og fremst er tiltak utenfor planområdet som kan bidra til forbedret vannkvalitet, og en gjenåpning av elva vil i seg selv ikke påvirke vannkvaliteten.

Det skal i anleggsfasen og i nye anlegg legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe.

Det er nedfelt i Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) at det i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal redegjøres for de ulike arealenes støyeksponering. Akerselvallmenningen nordre del vil med sin plassering mellom sporene på Oslo S, Dronning Eufemias gate og Nylandsveien tidvis være utsatt i forhold til støy- og luftforurensning, men det foreslås ingen spesielle tiltak innenfor planområdet. Forslagsstiller har vurdert at tiltak knyttet til en forbedring av støy- og luftforurensninger ligger utenfor planområdet og må sees i sammenheng med senketunnelen som fjerner store trafikkmengder fra overflaten og dermed dagens hovedkilde for støy- og luftforurensning. Staten mener at det ikke er hensiktsmessig å kreve avbøtende tiltak utover det som er mulig å skape med bruk av vegetasjon for å redusere støy i planområdet. I henhold til statens interne retningslinjer om støy kan det av ulike grunner være aktuelt å frita forslagstiller/tiltakshaver fra krav om avbøtende tiltak mot utendørs støy. Unntakene vil være knyttet til at avbøtende tiltak mot støy er uforholdsmessig kostbart, formmessig uakseptabelt, skaper uønskede barrierer, hindrer utsyn, sperrer siktlinjer eller er i konflikt med kulturminner/-miljø og naturområder (f eks biologisk mangfold). I denne saken vil det være aktuelt å frita forslagstiller/tiltakshaver fra krav om avbøtende tiltak mot utendørs støy fordi det vurderes at avbøtende tiltak vil være formmessig uakseptabelt og vil skape uønskede barrierer for myke trafikanter, for bruk av plassen og for utlufing, samt hindre utsyn. I forhold til økt fokus som elverommet har fått i områdeprogrammet for Oslo S og forannevnte forslag til redusert fotavtrykk, bør også høydene revurderes.

Planområdet ligger i nord-sørlig retning som er tilnærmet samme retning som de fremherskende vindene på stedet. Det er viktig at Akerselva sikres som korridor for kaldluftdrenasjen. Det fremkommer i områdeprogrammet for Oslo S at korridoren for kaldluftdrenasjen nord for Vaterlandsparken har en bredde på ca 85 meter. Staten mener at korridoren sør for sporområdene ikke bør underlegges et krav om 85 meters bredde, men det anses som en fordel at korridoren er bredest mulig i størst mulig del av elverommet med tanke på lokalklimatiske forhold. Samtidig som en etablering av allmenningen vil bidra til å drenere ut forurenset luft fra bakenforliggende byområder, vil elvas retning mot fjorden kunne gi et potensielt vindfylt byrom. Staten mener at det ikke er hensiktsmessig å kreve avbøtende tiltak utover det som er mulig å skape med bruk av vegetasjon for å redusere vind i planområdet. Den foreslåtte vegetasjonen vil være med på å minske de turbulente vindene som vil oppstå. Vinddemping er spesielt viktig ved sitteplasser.

Det er utført sol- og skyggediagrammer for planområdet. Generelt vil allmenningens vestsida ha formiddagssol mens østsiden vil være solfylt på ettermiddags- og kveldstid, noe som må legges til grunn for detaljutforming av soner for opphold og aktiviteter. Etablering av allmenningen vil ikke påvirke forholdene i seg selv, de er betinget av høyden på PWC-bygget i øst og den endelige bebyggelseshøyden på felt A14 i vest. Det sistnevnte vil kunne ha betydning for allmenningens solforhold på ettermiddags- og planområdet.

Designhåndbok sier blant annet at de offentlige byrommene og tilliggende bebyggelse skal utformes slik at de bidrar til et spennende møte mellom fjorden, havnepromenaden og delområdets byromsstruktur. Felles materialvalg og bruk av vann var et avgjørende arkitektonisk og

byplanmessig grep i det vinnende forslaget Nyt byliv for designstrategi for byrommene i hele Bjørvika. For Akerselvallmenningen gjelder at den skal gis et grønt preg og en klar form slik at det tydelig fremtrer som Akerselvas utløp og del av grøntdraget langs Akerselva. Ved detaljprosjektering og opparbeidelse av allmenningen er en videreføring av disse føringene vesentlig og det må sikres i bestemmelsene at planområdet skal opparbeides med parkstandard med innslag av myke, grønne flater og trær. Det skal i bestemmelsene sikres at overflater og materialvalg, beplantning, belysning, byromsmøbler og utstyr samt kunst får en høy estetisk standard og materialkvalitet. Temahefte for byrom og gaterom anbefaler at byrommet langs Akerselva komponeres av fragmenterte flater i forskjellige nivå som forbinder vannet og byrommene rundt. Etaten mener at høydeforskjellen mellom elveløpet og gangarealene på elvas nord- og østside kan la seg løse ved en ivaretagelse av temaheftets anbefaling snarere enn å brukes som argument mot å la elva føres åpent (alternativ 2) og heller etablere vannspeil (alternativ 1). For alternativ 2 er det vesentlig at denne høydeforskjellen overvinnes på en god måte og at utformingen av denne vies spesiell oppmerksomhet.

Byromsprogrammet for Akerselva konstaterer videre at elva renner gjennom en 400 meter lang kulvert før den møter allmenningen. Det må legges til rette for at det blir attraktivt og innbydende å benytte kulverten til småbåter. Undersiden av Dronning Eufemias gate og Nylandsveien danner viktige tak i allmenningen, og en detaljering av høy kvalitet av disse flatene vil kunne tilføre ekstra kvaliteter til byrommet. Rammetillatelsen for E18 Etappe II omfatter ikke broene i Nylandsveiens eller i Dronning Eufemias gate, som må omsøkes i separate søknader. Det må stilles spesifikke krav til utforming med høy estetisk kvalitet av disse broene der de føres over Akerselva og Akerselvallmenningen, og omfatte rekkverk, belegg og detaljering mot elva og allmenningen. Et formgrep der Akerselvas utløp skal fremstå som et landskapeleg byrom med tett kontakt med vannet gjør det videre ønskelig at bruk av rekkverk minimaliseres og at sikkerhetshensyn i størst mulig grad ivaretas med andre tiltak, for eksempel gjennom nedtrapping av elvekanten og materialbruk.

Det må redegjøres for detaljutforming av plassrommet og situasjonsplan skal forelegges ved søknad om rammetillatelse. Situasjonsplanen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, beplantning, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst samt sykkelparkering.

Det skal sikres at det blir en naturlig sammenheng mellom belegget i alle allmenningene i Bjørvikaområdet. Akerselvallmenningen skal utformes med en egen design for dette byrommet helt ut til allmenningens kanter og tiliggende bygninger. Det er viktig at belegget videreføres over Dronning Eufemias gate slik at allmenningens nordre og søndre del henger sammen.

Bestemmelsene skal angi at gatebelegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong, tre og gress. Natursteinbelegg skal fremstå som det gjennomgående faste beleggs materialet i allmenningen. Området er setningsutsatt, og små natursteininformater bør anvendes der det påberegnes setninger. Elvestein og steinblokker kan anvendes i overgangssonen mellom land og vann. Valgte hovedmaterialer har lang levetid og de består av fornybare ressurser (treverk) og delvis ikke fornybare ressurser men som det ikke er knapphet på (stein). Valgte materialer er resirkulerbare.

Byromsmøbler og utstyr skal utformes etter et felles program for Bjørvikas allmenninger. Det skal være sitteplasser til både lengre, rekreativt opphold og korte stopp. Det viktig å tilrettelegge for oppholdssteder ved vannkanten og etablere sittemuligheter som ikke er knyttet til aktiviteter i tiliggende bygninger. Det skal også tilrettelegges for opphold, møblering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i tiliggende bebyggelse. Det er positivt at det ved å innarbeide sitteplasser og oppholdsmuligheter i naturlige kantforskyvinger sikres en multianvendelse av arealene. Dette bidrar også til å minimere vedlikehold av urbane elementer. I alternativ 2 med åpent elveløp er det viktig at skråningen mot nord og øst utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser på kanter og forskyvinger mellom ulike flater og terrengnivåer. Det

må sikres i bestemmelsene at nærmere detaljering og utforming av møblene dokumenteres i søknad om rammetillatelse. I temahefte for byromsmøbler og utstyr er også bysykler nevnt som et element som bør være en del av helheten. I det pågående arbeidet med en helhetsvurdering av utplassering av bysykkelstativer i Bjørvika kan dette komme til å omfatte Akerselvallmenningen.

Området skal transformeres slik at det oppfyller Bjørvikaplanens intensjon om vegetasjon i offentlige byrom. OMOP anbefaler at det i alle planområder bør avsettes en viss arealandel til myke, grønne flater med vegetasjon og at det ved etablering av grønne områder skal legges økologiske prinsipper til grunn.

Akerselvallmenningen skal gis en stedegen identitet utformet etter et felles belyningsprogram for Bjørvikas allmenninger, samt knyttes til Belysningsplan for Oslo sentrum for de deler som gjelder Akerselvallmenningen og Akerselva miljøpark. Det er viktig at belyningskonseptet følger disse retningslinjene slik at det er sammenheng mellom estetikk, funksjonalitet, driftsøkonomi og miljøhensyn ved utforming av Oslo sentrums gater og byrom. Belysningen i Akerselva-allmenningen skal fremheve den rommelige opplevelsen, Akerselvas spesielle karakter, variasjonen i vannivå og det skrånende terrenget.

Belysningen skal være ensartet og armaturer nedadrettet og avskjermet slik at blending og fjernvirkning unngås.

Det foreslås at det tilrettelegges for kunst i den grad Akerselvallmenningens nordre del inngår i strategien for kunst i Bjørvika. Etablering av kunst i allmenningene er viktig i Bjørvikaplanen og det er viktig at etaten involveres i prosessen om kunst i Akerselvallmenningen.

Det legges til rette for gode rekreasjons- og oppholdsarealer for alle aldersgrupper. Det er spesielt positivt for barns lek og opphold med mulighetene for kontakt med vannet. Alternativ 1 med vannspeil som kan benyttes til vassing og lek, vil kunne bli et attraktivt innslag for barn.

Alternativ 2 med trebrygge langs elvekanten vil gi barn og unge en spennende mulighet til å komme i kontakt elva og lære om våre naturressurser. Samtidig vil det også være en viss fare for at små barn kan falle i vannet og det må legges opp til å minimalisere risikoen for å falle i vannet både gjennom utforming av elvekanter og materialbruk.

Krav i teknisk forskrift og reguleringsbestemmelsene må ivareta hensynet til sikkerhet for barn.

Akerselvallmenningen blir et offentlig regulert byrom og framkommelighet og tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede må ivaretas. Den overordnede Designhåndboken fastslår at der de sentrale byrommene møter fjorden skal det sikres tilgjengelighet for alle ned til vannet og at universell utforming skal vektlegges ved utformingen av møtet mellom land og vann. Videre er plan- og bygningsloven av 01.07.2009 innskjerpet i forhold til universell utforming. Kravet er et ufravikelig parameter i hele prosessen og universell utforming og estetisk utforming bør gå hånd i hånd. Handicap- og blindforbundet bør involveres i det videre planarbeidet. Det må dokumenteres for universell utforming i byggesak.

Planforslaget er vedlagt en risiko- og sårbarhetsanalyse hvor følgende tema har vært vurdert å ha betydning i forhold til risiko- og sårbarhet: springflo/flom, radon i grunnen, grunnforhold og farer forbundet med setninger, bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området, til forretning etc. og busstopp, havnerelatert virksomhet og utfylling, antatt forurensset grunn, og kaikanter.

Det økonomiske ansvaret og oppgavefordelingen for utbyggingen av allmenningene er sikret gjennom den overordnede reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn samt utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og grunneier i området, representert gjennom Bjørvika

Infrastruktur AS (BI). BI er ansvarlig for opparbeidelse av Akerselvallmenningens nordre del men Oslo kommune skal overta driftsansvaret og må ta det økonomiske ansvaret for vedlikehold og evt. senere rehabilitering.

Det foreligger uenighet mellom Plan- og bygningsetaten og Bjørvika Infrastruktur AS vedrørende reguleringsbestemmelsenes punkt 3.2 og 3.3 som omhandler juridisk status av Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP), Kulturoppfølgingsprogram (KOP) og Designhåndbok (DHB) med tilhørende temahefter og byromsprogram. Plan- og bygningsetaten mener at retningslinjer i OMOP, KOP og DHB med tilhørende temahefter og byromsprogram skal legges til grunn i byggesak, jmf. Utbyggingsavtalen mellom Bjørvika Infrastruktur AS og Oslo kommune, mens Bjørvika infrastruktur AS mener at overnevnte dokumenter skal ha en status som retningsgivende og ikke juridisk bindende dokumenter, jmf. Bjørvikaplanens reguleringsbestemmelser (S-4099). Videre mener Plan- og bygningsetaten at søknad om rammetillatelse skal dokumentere hvordan relevante føringer i overnevnte dokumenter er ivarettatt, mens Bjørvika Infrastruktur AS mener at bestemmelsene skal åpne for å begripe avvik fra overnevnte dokumenter.

Utbyggingsavtalen av 30.06.2003 mellom Oslo kommune og Bjørvika Infrastruktur AS (BI) innebærer bl. a. at det er BI's ansvar å planlegge, prosjektere og opparbeide Akerselvallmenningens nordre del. Det vises til utbyggingsavtalen hvor BI binder seg til overordnede kvalitetsmål i punkt 4 – Overordnede rammeforutsetninger for avtalen. Følgende fremkommer i avtalen: "Partene forholder seg til overordnede kvalitetsmål, forutsetninger og retningslinjer for utbygging slik det fremgår av Reguleringsplanen med tilhørende overordnet OMOP, KOP og DHG". Videre sies følgende: "BI vil innenfor disse overordnede rammer videreutvikle program for Miljøoppfølging, Kulturoppfølging samt Designhåndbok som skal være operative og funksjonelle, og som skal legges til grunn for alle som utvikler og gjennomfører byggeprosjekter i området." Ut fra dette mener Plan- og bygningsetaten at OMOP, KOP og DHB med tilhørende temahefter og byromsprogram skal legges til grunn i byggesak og forelegges ved søknad om rammetillatelse. Endelig stilling til dette punktet vil tas i dialog med Bjørvika Infrastruktur AS under og etter høringsperioden.

Det er dessuten inngått 7 andre privatretslige avtaler av 30.06.2003 mellom grunneierne, staten, Statens vegvesen og Oslo kommune. Avtalene er gjensidig avhengig av hverandre og er en forutsetning for Bjørvikautbyggingen.

Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon

Planalternativ 1 med vannspeil eller planalternativ 2 med åpent elveløp.

Etaten anbefaler sterkt planalternativ 2 med åpent elveløp i felt E4a og med etatens alternativ til reguleringsbestemmelser. Reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn og føringer i alle overordnede planer (Kommuneplan 2008/2009, Byøkologisk program, Kommunedelplan Grøntplan) samt Oslos overordnede politikk for styrking og reetablering av byens blågrønne struktur forutsetter en gjenåpning av elveløpet. Det har i årevis pågått et arbeid hvor resultatet snart er en elv i åpent løp helt fra Maridalsvannet og ned til fjorden. Grøntdraget langs Akerselva er en viktig faktor i Oslos struktur og utformingen av kulvertmunningen og elverommet på sydsiden av sporområdet på Oslo S danner et viktig grunnlag for opplevelsen og forståelsen av elvas rolle. For å danne forutsetninger for et elve- og parklandskap som bygger opp under Akerselvallmenningens spesifikke karakter er det helt vesentlig at elva reelt åpnes i hele allmenningens lengde. I alternativ 2 med åpent elveløp er terrenget på elvas nord- og østbredder ned til elvekanten bearbeidet med trapper og ramper samt beplantning og gressflater i forskjellige nivåer. Dette bidrar til å utvikle byens blågrønne struktur og forbinder vannet med byrommet rundt samt forsterker uttrykket av Akerselvas utløp som elv. I tillegg legger de romlige kvalitetene i alternativ 2 bedre til rette for viktige funksjoner og opplevelser som knytter seg til bruken av elva, som rekreasjon ved vannkanten samt fiske- og småbåtsinteresser. Videre fungerer Akerselva som et viktig bånd mellom Marka, byen og fjorden og har stor symbolsk og

identitetsskapende betydning. Det skyldes i stor grad den sentrale posisjonen elva fikk ettersom Christiania vokste østover og utviklet seg til en industriby.

Nyere tids trafikkanlegg og overdekning av elva har ført til at området syd for sporområdet på Oslo S har vært nærmest utilgjengelig. Med utviklingen av Bjørvika vil dette stedet igjen få stor betydning og et reetablert elveløp øst for elvekulverten som vist i alternativ 2 vil bidra til å skape historisk forankring i et nytt byrom. Videre er etablering av et åpent elveløp viktig for å kunne opprettholde vannregnskap i Bjørvika.

Alternativ 1 med vannspeil viderefører ikke Bjørvikaplanens eller Oslos overordnede politikk for styrking og reetablering av byens blågrønne struktur som forutsetter en gjenåpning av elveløpet. Det synes derfor uheldig at Akerselva på fjordsiden av Oslo S på en liten strekning skulle ha form at et kunstig vannspeil hevet noen meter over sjøvannsnivå som vist i planalternativ 1.

Byantikvaren fraråder på det sterkeste alternativ 1 med vannspeil.

Det legges ut 4 alternative reguleringsbestemmelser til offentlig ettersyn (1, 1B, 2, 2B). Bjørvika Infrastruktur AS som tiltakshaver og Plan- og bygningsetaten som reguleringsmyndighet vil begge fremme sitt alternativ for reguleringsbestemmelser både for planalternativ 1 med vannspeil og planalternativ 2 med åpent elveløp. Plan- og bygningsetatens syn er innarbeidet i reguleringsbestemmelsenes sett 1 og 2. Bjørvika Infrastruktur AS' syn er innarbeidet i reguleringsbestemmelsenes sett 1B og 2B. Dette på grunn av forskjellig syn på følgende hovedpunkter i reguleringsbestemmelsene, som nevnt over under punkt om juridiske forhold.

Alternativ 1: Bjørvika Infrastruktur AS fremmer.

Alternativ 1B: Bjørvika Infrastruktur AS fremmer og anbefaler.

Alternativ 2: Plan- og bygningsetaten fremmer og anbefaler.

Alternativ 2B: Bjørvika Infrastruktur fremmer.

Etaten anbefaler sterkt planalternativ 2 med åpent elveløp og etatens alternativ 2 til bestemmelser. Det tas endelig stilling til overnevnte punkter under og etter høringsperioden. For øvrig tar etaten forbehold om ytterligere bearbeiding av bestemmelsene etter høringsperioden.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren er enig med Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren med flere i at ut fra Oslos overordnede politikk for styrking/reetablering av byens blågrønne struktur, må planforslagets alternativ 2 med gjenåpnet elveløp legges til grunn i utarbeidelsen av detaljreguleringsplanen.

Bydelsdirektøren mener at det må fokuseres på kaikanter, slik at de utformes i samsvar med allmenningens gjennomgående formspråk, god detaljering og materialvalg. Sikkerhetshensyn må imidlertid ivaretas. Bruk av rekkverk bør minimaliseres, men likevel benyttes ved store høydeforskjeller og ellers hvor det vil være store trafikkstrømmer og smale arealer.

Bydelsdirektøren mener at kulverter og passasjer under gateplan må utformes slik at disse byrommene blir trygge, attraktive og innbydende.

Bydelsdirektøren mener det må dokumenteres for universell utforming i byggesak.

Bydelsdirektøren ser at Alternativ 1 med vannspeil som kan benyttes til vassing og lek, vil kunne bli et attraktivt innslag for barn. Erfaringsmessig vil vann i vannspeil være utsatt for ytre forurensninger, fra fugler, hunder og annet og holder sjelden eller til enhver tid en så hygienisk god kvalitet at vannet er egnet til vassing og vannlek. Vannspeilets dybde må planlegges slik at det ikke er nødvendig å sette opp rekkverk for sikkerhet. Et vannspeil (basseng/dam)uten sikring bør ikke være dypere enn 20 cm jamfør tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).

Alternativ 2 med trebrygge langs elvekanten vil gi barn og unge en spennende mulighet til å komme i kontakt elva og lære om våre naturresurser. Samtidig vil det også være en viss fare for at små barn kan falle i vannet og det må derfor legges opp til å minimalisere risikoen for å falle i vannet både gjennom utforming av elvekanter og materialbruk, eventuelt ved bruk av rekkverk.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget er enig med Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren med flere i at ut fra Oslos overordnede politikk for styrking/reetablering av byens blågrønne struktur, må planforslagets alternativ 2 med gjenåpnet elveløp legges til grunn i utarbeidelsen av detaljreguleringsplanen.
2. Bydelsutvalget mener at det må fokuseres på kaikanter, slik at de utformes i samsvar med allmenningens gjennomgående formspråk, god detaljering og materialvalg. Sikkerhetshensyn må imidlertid ivaretas. Bruk av rekkverk bør minimaliseres, men likevel benyttes ved store høydeforskjeller og ellers hvor det vil være store trafikkstrømmer og smale arealer.
3. Bydelsutvalget mener at kulverter og passasjer under gateplan må utformes slik at disse byrommene blir trygge, attraktive og innbydende.
4. Bydelsutvalget mener det må dokumenteres for universell utforming i byggesak.
5. Bydelsutvalget ser at vannspeilet i Alternativ 1 er tenkt benyttet til vassing og lek, og vil kunne bli et attraktivt innslag for barn. Erfaringsmessig vil dessverre vann i vannspeil være utsatt for ytre forurensninger, fra fugler, hunder og annet og holder sjelden eller til enhver tid en så hygienisk god kvalitet at vannet er egnet til vassing og vannlek. Vannspeilets dybde må videre planlegges slik at det ikke er nødvendig å sette opp rekkverk for sikkerhet. Et vannspeil (basseng/dam)uten sikring bør ikke være dypere enn 20 cm jamfør tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).
6. Alternativ 2 med trebrygge langs elvekanten vil gi barn og unge en spennende mulighet til å komme i kontakt elva og lære om våre naturresurser. Samtidig vil det også være en viss fare for at små barn kan falle i vannet, og det må derfor legges opp til å minimalisere risikoen for å falle i vannet både gjennom utforming av elvekanter og materialbruk, eventuelt ved bruk av rekkverk.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Planforslaget Akerselvallmenningen, forslagsstillers saksfremstilling
Akerselvallmenningen ROSanalyse
Akerselvallmenningen Miljøoppfølgingsprogram
Akerselvallmenningen mulighetsstudie
Akerselvallmenningen plankart alt1
Akerselvallmenningen plankart alt2

Sak 9/11 Tåsenveien 2, Gjetemyren hovedgård på Nordre gravlund - planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering

Arkivsak: 201000015

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

9/11

TÅSENVEIEN 2, GJETEMYREN HOVEDGÅRD PÅ NORDRE GRAVLUND - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING

Bydelen mottok 6.12.2010 "Tåsenveien 2, Gjetemyren hovedgård på Nordre Gravlund – planforslag til offentlig ettersyn, detaljregulering". Saken er oversendt Bydel St. Hanshaugen fra Plan- og bygningsetaten. Forslaget er utarbeidet av Enerhaugen Arkitektkontor AS for Kulturetaten. Fristen for på komme med merknader til saken er 26.1.2011. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling er i hovedsak tatt inn i saksfremlegget.

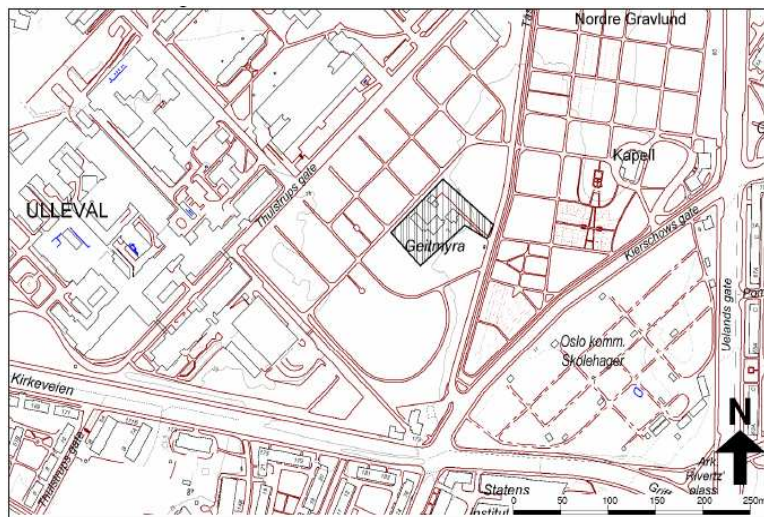
Tidligere vedtak i saken:

Uttalelse ved planinitiativ 25.1.2010: Dersom området reguleres til allmennyttige formål ønsker bydelens politikere å være aktivt med i prosessen slik at området blir utnyttet på best mulig måte. Det bør åpnes for mulig bruk til barnehagevirksomhet, dersom det åpnes for oppgradering mht. vann/avløp/sanitær. Bydelen er opptatt av bevaring, med det er også viktig at bygningen blir benyttet til gode formål, så som kulturtiltak eller alternativt barnehage.

Bydelen uttalte seg til varslingen i august 2010: Bydelen venter med å uttale seg til offentlig ettersyn.

Sammendrag:

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en fremtidig bruk som kan forenes med at gårdsanlegget er fredet, og som tar hensyn til at anlegget er omkranset av Nordre gravlund Geitmyra hovedgård foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg – undervisning / institusjon (kultur) med sikte på å etablere et matkultursenter for barn. Gårdsanlegget er fredet og skal bevares uten ytre endringer. Anlegget er i dag en del av Nordre gravlund, men benyttes i liten grad til aktiviteter knyttet til gravlunden. Alle tiltak knyttet til de fredete bygningene må godkjennes av Byantikvaren. Hageanlegget er også fredet og det tillates kun vanlig hageskjøtsel. Det etableres en særskilt vegetasjonsskjerm mot gravlunden. Anlegget tillates inngjerdet mot gravlunden. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.



Bakgrunn for saken:

Geitmyra hovedgård er et fredet gårdsanlegg som ligger i bydel St.Hanshaugen omkranset av Nordre gravlund og vegetasjon på alle kanter. Eiendommen het tidligere Geitmyra og er dokumentert tilbake til 1696. I 1884 ble eiendommen kjøpt av Oslo kommune for å anlegge Nordre Gravlund. Opprinnelig hageanlegg er gradvis blitt redusert som en følge av utvidelser av gravlund. Gårdsanlegget hadde i lengre tid funksjon som prestegård, men har i nyere tid vært utleid som bolig, kontor, verksted, atelier med mer. De siste årene har store deler av bygningsmassen stått ubenyttet, og bebyggelsen og eiendommen bærer preg av dette. Gårdsanlegget med tilhørende eiendom er regulert til spesialområde -gravlund, S-2255, 28.7.77. Området omfattes av forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo. I høringsutkastet er gårdsanlegget angitt som spesialområde for grav- og urnelunder. For å sikre bevaring av miljøet rundt det fredete gårdsanlegget herunder gjenværende del av hageanlegg og tilstøtende trevegetasjon som buffersone, samt varig bruk av bygningene, ønskes angitt planområde regulert til bevaring.

Bebyggelsen i planområdet består av et gårdsanlegg på fire bygninger. Det gamle hovedhuset med sidefløy er fra ca år. 1755. Nordøst for hovedbygningen ligger en drengestue fra tidlig 1800-tallet, oppført i en etasje med loft. Disse bygningene er fredet. I tillegg står det et stabbur som ble flyttet hit fra Vestre gravlund ca. 1985 som ikke er fredet. Anlegget ligger skjermet med gravlund og frodig vegetasjon på alle kanter. Tilknyttet bebyggelsen er det bevart et stein-/gruslagt tun. Gjeldende regulering, spesialområde – gravlund, ansees å ikke være i samsvar med forslagsstillers ønske om å tilrettelegge for en varig fremtidig bruk som kan forenes med at gårdsanlegget er fredet samt anleggets spesielle beliggenhet. Det er ønskelig å tilrettelegge for at bygningene kan benyttes til kulturaktivitet, samt til en bolig tilknyttet fremtidig hovedaktivitet. Det skal ikke etableres ny bebyggelse i planområdet.

Forslagsstiller som er Kulturetaten foreslår at bebyggelsen med tilhørende hageanlegg på 4,3 daa omreguleres til bebyggelse og anlegg – undervisning / institusjon (kultur), med hensynssone - sone for båndlegging iht. lov om kulturminner for de fredede bygningene. En randsone rundt gårdsanlegget med hageanlegg foreslås regulert til grønnstruktur - vegetasjonsskjerm. Det foreslås i tillegg at hele planområdet får hensynssone - bevaring kulturmiljø.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Planforslaget innebærer å regulere størstedelen av planområdet til bebyggelse og anlegg – undervisning / institusjon (kultur) og grønnstruktur – vegetasjonsskjerm i planområdets ytterkant mot gravlund. Den bevaringsverdige bebyggelsen er båndlagt iht. lov om kulturminner, og hele planområdet får hensynssone – bevaring (kulturmiljø). Planområdet anses ikke som egnet til barnehage (bydelen har tidligere seller boligformål på grunn av at planområdet ligger inne i en gravlund, utover en bolig i tilknytning til drifting av kulturaktivitet.

The image is a detailed architectural site plan for the Geithmyra hovedgård. The central feature is a large, yellow-colored building with a complex, angular footprint, labeled 'Undervisning Institusjon (kultur)'. Adjacent to it is a green-colored building labeled 'Vegetasjonsbygg'. The plan includes a legend titled 'TEGNFORKLARING' which defines symbols for 'UNDERSØKELSE OG ANLEGG' (Investigation and Construction) and 'GRUNNNETTSTRUKTUR' (Ground Network Structure). A table at the bottom right, 'TABELL 1: Geithmyra hovedgård', provides specific data for the buildings, including their names, areas, and construction years. The plan also shows surrounding features like 'Nordre gravplass', 'Geithmyra hovedgård', and 'Lasseveien'.

TEGNFORKLARING
 1:1000
 1:2000
 1:5000
 1:10000
 1:20000
 1:50000
 1:100000
 1:200000
 1:500000
 1:1000000
 1:2000000
 1:5000000
 1:10000000
 1:20000000
 1:50000000
 1:100000000
 1:200000000
 1:500000000
 1:1000000000
 1:2000000000
 1:5000000000
 1:10000000000
 1:20000000000
 1:50000000000
 1:100000000000
 1:200000000000
 1:500000000000
 1:1000000000000
 1:2000000000000
 1:5000000000000
 1:10000000000000
 1:20000000000000
 1:50000000000000
 1:100000000000000
 1:200000000000000
 1:500000000000000
 1:1000000000000000
 1:2000000000000000
 1:5000000000000000
 1:10000000000000000
 1:20000000000000000
 1:50000000000000000
 1:100000000000000000
 1:200000000000000000
 1:500000000000000000
 1:1000000000000000000
 1:2000000000000000000
 1:5000000000000000000
 1:10000000000000000000
 1:20000000000000000000
 1:50000000000000000000
 1:100000000000000000000
 1:200000000000000000000
 1:500000000000000000000
 1:1000000000000000000000
 1:2000000000000000000000
 1:5000000000000000000000
 1:10000000000000000000000
 1:20000000000000000000000
 1:50000000000000000000000
 1:100000000000000000000000
 1:200000000000000000000000
 1:500000000000000000000000
 1:1000000000000000000000000
 1:2000000000000000000000000
 1:5000000000000000000000000
 1:10000000000000000000000000
 1:20000000000000000000000000
 1:50000000000000000000000000
 1:100000000000000000000000000
 1:200000000000000000000000000
 1:500000000000000000000000000
 1:1000000000000000000000000000
 1:2000000000000000000000000000
 1:5000000000000000000000000000
 1:10000000000000000000000000000
 1:20000000000000000000000000000
 1:50000000000000000000000000000
 1:100000000000000000000000000000
 1:200000000000000000000000000000
 1:500000000000000000000000000000
 1:1000000000000000000000000000000
 1:2000000000000000000000000000000
 1:5000000000000000000000000000000
 1:10000000000000000000000000000000
 1:20000000000000000000000000000000
 1:50000000000000000000000000000000
 1:100000000000000000000000000000000
 1:200000000000000000000000000000000
 1:500000000000000000000000000000000
 1:1000000000000000000000000000000000
 1:2000000000000000000000000000000000
 1:5000000000000000000000000000000000
 1:10000000000000000000000000000000000
 1:20000000000000000000000000000000000
 1:50000000000000000000000000000000000
 1:100000000000000000000000000000000000
 1:200000000000000000000000000000000000
 1:500000000000000000000000000000000000
 1:1000000000000000000000000000000000000
 1:2000000000000000000000000000000000000
 1:5000000000000000000000000000000000000
 1:10000000000000000000000000000000000000
 1:20000000000000000000000000000000000000
 1:50000000000000000000000000000000000000
 1:100000000000000000000000000000000000000
 1:200000000000000000000000000000000000000
 1:500000000000000000000000000000000000000
 1:1000000000000000000000000000000000000000
 1:2000000000000000000000000000000000000000
 1:5000000000000000000000000000000000000000
 1:100
 1:200
 1:500
 1:1000
 1:2000
 1:5000
 1:100
 1:200
 1:500
 1:1000
 1:2000
 1:5000

An aerial photograph of a city intersection. A white dashed circle is drawn on a green, tree-filled area in the upper-left quadrant of the image, highlighting a specific location. The surrounding area includes residential buildings, streets, and other green spaces.

I tillegg til hovedaktiviteten matkultursenter, ønskes det også etablert bolig og kontor i tilknytning til driften.

Med skissert bruk av den fredete bygningsmassen vil bygningene få en privat/halvoffentlig og offentlig bruk/inndeling. Den offentlige delen vil utgjøre den daglige driften knyttet til gårdsanlegget, hvor hovedaktiviteten vil være matlære for barn og kurs i ulike matkulturer. Dette gjelder hovedsaklig drengestuen og sidebygningens første etasje. Sidebygningens andre etasje

foreslås benyttet til kontor/opphold, mens hovedbygningens første etasje, som hovedsaklig vil brukes til representasjon, får en halvoffentlig funksjon.

Bruksendring av Gjetemyren gård til matkultursenter/bolig er forutsatt gjennomført i tre etapper. Første etappe gjelder drengestuen, for hurtig igangsatt drift. Andre etappe vil omfatte istandsetting av hovedhuset med bolig og representasjon. Tredje etappe omfatter sidebygningen, og vil bidra til flere undervisningslokaler i 1 etasje samt kontorer i 2 etasje.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 10 forhåndsuttalelser og 1 kunngjøringsinnspill:

1. Bydel St. Hanshaugen 04.08.2010
2. Byantikvaren 25.08.2010 og 07.07.2010
3. Vann- og avløpsetaten 19.07.2010
4. Trafikketaten 06.07.2010
5. Gravferdsetaten 01.09.2010 og 22.06.2010
6. Renovasjonsetaten 20.07.2010
7. Brann- og redningsetaten 09.08.2010
8. Undervisningsbygg Oslo KF 25.08.2010
9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus 29.07.2010
10. Hafslund Nett AS 02.08.2010
11. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (kunngjøringsinnspill)

Bydelen: Venter med å uttale seg til offentlig ettersyn.

Byantikvaren: I tillegg til den foreslåtte bevaringen av bygninger er det etter Byantikvarens vurdering vesentlig at reguleringsbestemmelsene er presise og ivaretar vernet av både de fredede bygningene, gårdstunet, hagen med frukttrær og tilstøtende trevegetasjon. I senere kommunikasjon mellom forslagsstiller og Byantikvaren og etter samråd mellom partene har Byantikvaren gått bort fra kravet om arkeologisk registrering dersom planområdet ilegges reguleringsbestemmelser som forhindrer inngrep i bakken og terrengmodifisering. Med de sist foreslåtte reguleringsbestemmelser og en plan som ikke legger opp til terrengendringer knyttet til avkjørsel og parkering er Byantikvarens forslag til reguleringsbestemmelser dermed ivarettatt.

Trafikketaten: parkeringsdekningen skal være i samsvar med gjeldende norm og de vurderer at det er behov for flere parkeringsplasser enn planforslaget legger opp til. Det er uheldig å belaste Tåsenveien med ytterligere parkering og de foreslår kantparkering i den foreslåtte "buffersonen i oppkjørselen."

Gravferdsetaten: har ingen innspill til at Geitmyra kan brukes som bolig. Det må komme frem i reguleringsbestemmelsene for grønnstrukturen at det ikke skal kunne brukes til parkering, midlertidige anlegg, Rigg/drift, ferdsel og belysning. De opplyser om at ingen kan ha veirett over gravlund og at veisystemer ikke må legge opp til gjennomgangstrafikk.

Vann- og avløpsetaten: Foreslår å legge til en reguleringsbestemmelse om at det skal være lokal overvannshåndtering.

Renovasjonsetaten: Opplyser om at husholdningsavfall må behandles separat fra næringsavfall. Relevante krav i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall" må ivaretas og krav i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere" må hensyntas. Type innsamlingsløsning og dens plassering må forhåndsgodkjennes hos Renovasjonsetaten.

Tilsvar fra forslagsstiller

Byantikvaren: Byantikvaren fikk oversendt bestemmelser og kart til gjennomgang/godkjennelse før utsendelse av forhåndsvarslingen. På bakgrunn av tilbakemelding fra Byantikvaren har vi revidert bestemmelsene, og mener de langt på vei imøtekommer deres anmodninger. Når det gjelder avsatt område til grønnstruktur har vi valgt å opprettholde denne, da arealet også omfatter arealer i tilknytning til Nordre gravlund. Buffersonen er vesentlig for å sikre en vegetasjonsskjerm, og bevaringsinteressene er ivarettatt ved at området er kombinert med

hensynssone. I reviderte bestemmelser er bemerkning knyttet til graving / automatisk fredete kulturminner ivaretatt.

Vann- og avløpsetaten: Da det ikke tillates foretatt gravearbeider innenfor planområdet anses det som unødvendig å ta inn bestemmelser om håndtering av overflatevann. Det er ikke annet alternativ enn å la overvannet slippes fritt ut på terreng. Det er tilfredsstillende drenering på eiendommen, så det har ikke vært noe problem med overflateavrenning fra eiendommen.

Trafikketaten: Av hensyn til bevaringsinteressen anses det som uheldig å tilrettelegge for flere p-plasser oppe på tunet. Avsatte buffersoner skal fungere som vegetasjonsskjerm ift. innsyn/skjerming, og arealene bør derfor ikke benyttes til bilparkering. I Tåsenveien står det tidvis fullt med biler, og her kan en skape vesentlig bedre kapasitet ved å vurdere tidsbegrenset sone. Da vil også besøkende ved gravlunden ha mulighet til å finne en ledig p-plass.

Gravferdsetaten: I bestemmelser er det tatt inn at det ikke tillates tilrettelagt for parkering, rigg/drift, midlertidige anlegg, ferdsel, belysning osv. innenfor avsatte buffersoner.

Renovasjonsetaten: Bemerkninger vil bli ivaretatt i forkant av byggesaksbehandlingen.

Brann- og redningsetaten: Det fredete anlegget har i dag sprinkleranlegg. Ved gjennomføring av utbedringsarbeider vil Kulturetaten også foreta en gjennomgang av eksisterende sprinkleranlegg og eventuelt vurdere om det er behov for å utvide anlegget.

Plan og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser

Byantikvaren: Plan- og bygningsetaten har vært i kontakt med Byantikvaren, og Byantikvaren har vært på befaring av eiendommen den 23.11.2010. Byantikvaren har gitt skriftlig tilbakemelding om at det ikke er funnet automatisk fredete kulturminner og krav om arkeologisk registrering kan bortfalle. Plan- og bygningsetaten vurderer også at planforslaget og reguleringsbestemmelsene nå ivaretar Byantikvarens tilbakemeldinger, samtidig som ordlyden er i henhold til ny lov.

Reguleringsarbeidets hovedformål, å sikre bevaring av denne kulturhistorisk viktige eiendommen, synes ivaretatt i planforslaget. § 3.4 i reguleringsbestemmelsene sikrer at det ikke tillates graving dypere enn 20 cm i forbindelse med vanlig hagearbeid og at all graving utover dette kun kan foregå under påsyn fra Byantikvaren, også dersom rørledninger skulle gå lekk og graving er uunngåelig.

Vann- og avløpsetaten: Plan- og bygningsetaten vurderer det til å være tilfredsstillende drenering på eiendommen, og av hensyn til bevaringsinteressene skal det ikke graves i grunnen.

Trafikketaten: Plan- og bygningsetaten vurderer at parkeringskapasiteten på tunet ikke bør utvides av hensyn til bevaringsinteressene.

Gravferdsetaten: Reguleringsbestemmelsenes § 7 ivaretar punktene i uttalelsen.

Plan og bygningsetatens foreløpige vurdering

Overordnede mål

Forslaget er i tråd med Kommuneplanen 2008 som sier at Oslos befolkning skal gis opplevelser, kunnskap og aktiviteter gjennom nyskapning og bevaring, og at tiltak som gjøres tilgjengelig for publikum er prioriterte. Det er et overordnet mål å bevare både bygningsmassen og hageanlegget, som er fredet.

Formålet med planforslaget er å avklare en fremtidig bruk av området som er forenelig med bevaringsinteressene. En tilpasset bruk av anlegget, som foreslås i planforslaget, ansees å kunne bidra til å sikre bevaringsinteressene og motvirke ytterligere forfall. Formålet er således vurdert til å være i tråd med overordnede planer og nasjonale føringer.

Landskap

Geitmyra kan i dag oppfattes som et relativt lukket anlegg. Atkomsten til området ligger bak en lukket port. Det er imidlertid ingen gjerder mellom gravlunden og gårdsanlegget og det er derfor helt uproblematisk å komme inn i området til fots. Hageanlegget rundt gårdsanlegget inngår i fredningen og omgis totalt av gravlunder som således sikrer at det grønne preget opprettholdes. Planens intensjoner om å sikre at utomhusanlegget og grønnsstrukturen i tilknytning til gårdsanlegget ikke blir igjengrodd med preg av manglede skjøtsel er positivt for anlegget.

Estetikk og byggeskikk

Gårdsanlegget består av fire bygninger. Det gamle hovedhuset med sidefløy er fra ca år. 1755, og er oppført i vinkel med en sammenbindende toetasjes svalgang og felles trapp orientert mot tunet. Hovedhusets fasade mot tunet er utsmykket med utskårne og marmorerte rammer rundt dører og vinduer. Nordøst for hovedbygningen ligger drengestue fra tidlig 1800-tallet, oppført i en etasje med loft. Alle bygningene er oppført av panelt tømmer og har saltak. Anlegget har preg av barokk/rokoko. I tillegg står her et stabbur som ble flyttet hit fra Vestre gravlund ca. 1985. Anlegget ligger skjermet med gravlund og frodig vegetasjon på alle kanter.

Verneinteresser

Eksisterende hovedhus med sidefløy og frittliggende drengestue er vedtatt fredet den 27.02.1924 i henhold til Lov om bygningsfredning fra 1920. Eksisterende stabbur som ble tilflyttet fra Vestre gravlund er ikke fredet. Tilknyttet bebyggelsen er det bevart et stein-/gruslagt tun, hvor det tidligere har vært en brønn, og en hage med frukttrær. Bolighusenes eksteriør og interiør er godt bevart, og anses å ha høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Geitmyra er det eneste bevarte løkkeanlegget i rokokkostil innenfor Oslos grenser.

Vernet av de fredede bygningene må ivaretas og gårdstunet, hagen med frukttrær og tilstøtende vegetasjon må bevares.

Det er stor mulighet for forekomst av automatisk fredede kulturminner under markoverflaten og Byantikvaren stilte derfor under samråd krav om arkeologisk registrering av planområdet før endelig uttalelse i saken. Etter videre kommunikasjon mellom forslagstiller og Byantikvaren har Byantikvaren gått bort fra kravet om arkeologisk registrering dersom planområdet illegges reguleringsbestemmelser som forhindrer inngrep i bakken og terrengmodifisering. På denne måten kan eiendommens kulturhistoriske verdi bevares, og eventuelle ikke registrerte automatisk fredede kulturminner under markoverflaten være sikret, samtidig som eiendommen utvikles. Byantikvaren har den 23.11.2010 foretatt registreringer over bakkenivå og ikke funnet spor av fornminner eller automatisk fredete kulturminner.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget vurderes å ikke medføre negative konsekvenser for miljøet. Fra kartillustrasjon av støy fra vegtrafikk i Oslo 2006 ligger planområdet i gul/grønn støysone. Nærområdet rundt Geitmyra hovedgård vurderes til å ha tilfredsstillende støynivå, med sin avskjermede beliggenhet i forhold til hovedveiene.

Det er ikke registrert biologisk mangfold innen planområdet, men planområdet sammen med gravlunden og skolehagen er en grønn oase med ulike treslag og annen frodig vegetasjon som antas å også være et tilholdssted for andre arter i faunaen.

Bolig i tilknytning til drift

Plan- og bygningsetaten vurderer at deler av hovedhusets 2. etasje kan brukes til en boenhet. Denne må knyttes opp mot drift av resterende del av anlegget. Dette kan også føre til bedre oppsyn av det fredede anlegget. Ved å ikke regulere inn boligformål, men skrive det i reguleringsbestemmelsene vil det sikres at det kun kan etableres en boenhet, og at denne knyttes til drift.

Trafikkforhold

Geitmyra hovedgård har egen atkomst fra Tåsenveien med snumulighet på egen tomt.

Eksisterende avkjørsel opprettholdes i planen og tegnes inn på reguleringskartet. Det legges opp til begrenset kjøring til eiendommen av hensyn til gravlunden.

I dag er det to parkeringsplasser på eiendommen, og Plan- og bygningsetaten vurderer at parkeringskapasiteten på tunet ikke bør utvides av hensyn til bevaringsinteressene.

Risiko- og sårbarhet

ROS temaer er ivaretatt i planforslaget ved en utkvittering gjennom vedlagte sjekkliste. Hele planområdet foreslås omfattet av hensynssone for bevaring – kulturmiljø, og siden anlegget er fredet etter Kulturminneloven skal det ikke gjennomføres nye byggetiltak eller gjøres store endringer på planområdet.

Dermed vurderes vedlagt ROS-sjekkliste, der det fremgår at det ikke er kjente planrelevante farer av betydning for samfunnssikkerhet og beredskap, til å være tilstrekkelig. Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i jordkjelleren.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger like utenfor Ring 2 med kollektivdekning med buss og med gangavstand til ulike sentrumsfunksjoner. I nærområdet ligger Bjølsen skole, Vestre Aker skole og Ullevål skole, og Geitmyra skolehage er nabo til Nordre gravlund.

For å ivareta det overordnede hensynet til bevaring av både bygningsmassen og hageanlegget som er fredet, blir det svært vanskelig å innpasse en barnehage i bygningsmassen og omgjøre hageanlegget til et utelekeareal. En barnehage kan også virke forstyrrende under en begravelse / urnenedsettelse eller når sørgende pårørende skal minnes sine døde.

Teknisk infrastruktur

Gårdsanlegget har i dag tilknytting til vann og avløp. Ved etablering av toalett kan det være aktuelt å tilkoble anlegget hovedledningen i Tåsenveien. Elektrisk anlegg anses som tilstrekkelig for ønsket bruksending. Vann- og avløpsetaten og Hafslund Nett har ingen kommentarer vedrørende disse forholdene og Plan- og bygningsetaten anser at planforslaget ikke har negative konsekvenser for eksisterende infrastruktur.

Stedsutvikling

Det legges gjennom planforslaget opp til å sikre bevaring og bruk av eksisterende bygningsmiljø med tilhørende hageanlegg. Plan- og bygningsetaten vurderer foreslått formål som egnet for å skape positive omgivelser for nærområdets befolkning.

Barn og unges interesser

Planforslaget vil ikke påvirke barns interesser i negativ art. Med beliggenhet i en gravlund er ikke planområdet egnet til lek for barn på grunn av respekt for ro på gravlunden samt at utplassering av lekeapparater vil være i konflikt med fredningen.

Universell utforming

Ved enkle tiltak vil det ifølge forslagsstiller kunne tilrettelegges for universell utforming på store deler av utomhusanlegget. Bebyggelsen er derimot i dag ikke tilrettelagt for bevegelseshemmede. Ettersom bygningene er fredet og det ikke skal gjøres inngrep i forbindelse med planforslaget, ser Plan- og bygningsetaten en konflikt mellom verneinteresser og kravet til universell utforming. Plan- og bygningsetaten anbefaler at dersom enkelte tiltak i forhold til tilrettelegging kan utføres, bør dette gjøres dersom det ikke påvirker verneinteressene eller forringer byggets estetiske kvaliteter. Der fredningsinteresser og kravet til universell utforming gjensidig utelukker hverandre, bør det tages overordnet hensyn til fredningsinteressene.

Foreløpig konklusjon

Planforslagets hensikt er i tråd med overordnede planer, og med fredningsvedtaket. Gjeldende regulering, spesialområde – gravlund, ansees å ikke være i samsvar med forslagsstillerens ønske om å tilrettelegge for en varig fremtidig bruk som kan forenes med at gårdsanlegget er fredet, og som tar hensyn til at anlegget er omkranset av Nordre gravlund. Gjennom å omregulere planområdet i henhold til planforslaget, vil bevaring av anleggets estetiske kvaliteter og kulturhistoriske verdi ivaretas. Planforslaget legger tilrette for at bygningene kan benyttes til kulturaktivitet, samt til en bolig tilknyttet fremtidig hovedaktivitet. Det skal ikke etableres ny bebyggelse på planområdet. Denne bruken innebærer at Oslos befolkning gis opplevelser gjennom nyskapning og bevaring. Eksisterende atkomst opprettholdes.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelen har tidligere ønsket at eiendommen ble vurdert benyttet til barnehageformål.

Omsorgsbygg utarbeidet på oppdrag fra bydelen en mulighetsskisse, men som var negativ til barnehagedrift på eiendommen pga nærheten til gravlunden. Arbeidet med å innregulere en barnehage på denne eiendommen er avsluttet.

Plan – og bygningsetaten (PBE) mener at en ikke bør legge til rette for bolig på eiendommen, da det ikke anses som forenelig med nærhet/naboskapet til Nordre Gravlund. Kulturetaten er ikke av samme oppfatning, og mener at del av anlegget bør kunne tilrettelegges for bolig. Saken er drøftet med både Gravferdsetaten og Byantikvaren, og de har ingen innvendinger mot at del av anlegget benyttes til bolig så lenge en tar hensyn til bevaringsinteressene og naboskapet til gravlunden.

Bydelsdirektøren synes det er positivt at det planlegges et matkultursenter for barn i dette området. Bydelsutvalget har tidligere foreslått besøkssenter/prøvekjøkken på området til Geitmyra skolehage, i forbindelse med etablering av barnehage der. Barnehage på Geitmyra skolehage er nå skrinlagt. Bydelsdirektøren mener at alt bør ligge til rette for et samarbeid mellom matkultursenteret og de aktiviteter og interessegrupper som er på Geitmyra skole- og parselhage.

I følge forslagsstiller vil det kunne tilrettelegges for universell utforming på store deler av utomhusanlegget, mens bebyggelsen i dag ikke er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Ettersom det ikke skal gjøres inngrep i forbindelse med planforslaget, vil det bli konflikt mellom verneinteresser og kravet til universell utforming. Bydelsdirektøren registrerer at Plan- og bygningsetaten anbefaler enkle tiltak i forhold til tilrettelegging, men at det skal tas overordnet hensyn til fredningsinteressene. Bydelsdirektøren mener at tiltakshaver bør bestrebe seg på å legge til rette for adkomst til og inne i de offentlige lokalene. Det bør ved behov gis tilbud om løse ramper og andre midlertidige løsninger.

Bydelsdirektøren er enig i at det ikke er ønskelig å tilrettelegge for flere p-plasser på eiendommen, da det vil medføre en nedbygging av tunet som ikke vil være som forenelig med bevaringsinteressene. Besøkende og kursdeltakere må bli oppfordret til å benytte kollektivt, sykle/gå. I forhold til ettermiddags-/kveldskurs vil det være gode parkeringsmuligheter i Tåsenveien. Det bør anlegges godt med sykkelparkering ved bebyggelsen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler planforslaget.
Bydelsutvalget synes det er positivt at det planlegges et matkultursenter for barn i dette området. Bydelsutvalget har tidligere foreslått besøkssenter/prøvekjøkken på området til Geitmyra skolehage, i forbindelse med etablering av barnehage der. Barnehageplanene der er nå avsluttet. Bydelsutvalget mener at alt bør ligge til rette for et fruktbart samarbeid mellom matkultursenteret og de aktiviteter og interessegrupper som er på Geitmyra skole- og parselhage.
2. Bydelsutvalget ser at det vil bli konflikt mellom verneinteresser og kravet til universell utforming med hensyn til bebyggelsen på eiendommen. Bydelsutvalget mener at tiltakshaver bør bestrebe seg på å legge til rette for adkomst til og inne i de offentlige lokalene. Det bør forefinnes løse ramper og andre midlertidige løsninger i bebyggelsen, som kan brukes ved behov.
3. Bydelsutvalget er enig i at det ikke er ønskelig å tilrettelegge for flere p-plasser på eiendommen. Besøkende og kursdeltakere må bli oppfordret til å benytte kollektivt, sykle/gå. Det bør anlegges godt med sykkelparkering ved bebyggelsen. Bydelsutvalget mener det i forhold til ettermiddags-/kveldskurs vil være gode parkeringsmuligheter i Tåsenveien.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Forslagsstillers planbeskrivelse/saksfremstilling

Faktaark Geitmyra gård

Reguleringsbestemmelser - Geitmyra gård

Sak 10/11 Høring av forslag til endret renovasjonsforskrift for Oslo kommune gjeldende husholdningsavfall

Arkivsak: 200501543

Arkivkode: 500

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

10/11

HØRING AV FORSLAG TIL ENDRET RENOVASJONSFORSKRIFT FOR OSLO KOMMUNE GJELDENE HUSHOLDNINGSKAVFALL

Bydelen mottok fra Renovasjonsetaten 16.12.2010 forslag til ny avfallsforskrift for husholdningsavfall for Oslo kommune. Høringsfrist er 31.1.2011.

Sammendrag/Bakgrunn

Oslo kommune v/ Renovasjonsetaten (REN) har utarbeidet forslag til ny avfallsforskrift gjeldende for Oslo kommune. Forslaget, med høringsbrev, er sendt på høring til alle bydelene i Oslo kommune (høringsbrevet er tatt inn i saksfremstillingen).

Gjeldende forskrift for Oslo kommune ble vedtatt av 4. april 1984. Endringer i hjemmelslovgivningen, samt faktiske endringer i kommunens renovasjonsordning har medført behov for en revisjon av forskriften.

Forslaget tar opp i seg de endringer som ble gjort i forurensningslovens avfallsdefinisjoner med virkning fra 1. juli 2004 som førte til at kommunenes ansvar på avfallsektoren ble noe redusert.

I forskriftsforslaget brukes begreper som kan være vanskelig tilgjengelig, og det er derfor utarbeidet en egen definisjonsbestemmelse i forslagens § 1-3.

Videre er forslaget utarbeidet slik at det skal gjenspeile kommunens fokus på utvidet kildesortering og materialgjenvinning. Modernisering av avfallsinnhenting, herunder miljø- og kostnadseffektive innsamlingsordninger hos abonnenten er satt i fokus ved at kommunen gis hjemmel for å pålegge alternativ avfallsløsning som for eksempel avfallssug eller dypoppsamler.

Det er lagt vekt på å få frem at den kommunale avfallsordningen for husholdningsavfall innebærer rettigheter og plikter hos både kommune og abonnent, samt at forholdet mellom disse skal være av en balansert karakter.

Gebyrssystemet i den nye forskriften er svært differensiert i forhold til tidligere forskrift. Det foreslås blant annet at det kan ilegges tilleggsgebyr for oppsamlingsenheter som ikke inneholder riktig type kildesortert avfall.

Både gjeldende forskrift og forslag til ny forskrift er vedlagt saken. Vedlegg 1 og 2.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Innholdet i de nye forskriftsbestemmelsene

Under vil det bli gjort rede for hovedtrekkene i det nye forskriftsforslaget.

Tittel og henvisning til hjemmel

REN foreslår en kort tittel som etter etatens mening gir dekkende informasjon av hva forskriften omhandler og hvilket geografisk område forskriften gjelder for. Tittelen innledes med ordene ”Forskrift om..” slik som anbefalt i veileder ”Forskriftsarbeid for kommuner” av Justis- og politidepartementet” av januar 2002.

Rett under forskriftens tittel finnes hjemmelshenvisning slik som beskrevet i ovennevnte veileder.

Generelt om bestemmelsenes plassering og utforming

Bestemmelsenes rekkefølge er satt i henhold til ovennevnte veileder og er som følger:

- Formål
- Virkeområde
- Definisjoner
- Bestemmelser vedr. rettigheter og plikter (i hovedsak kap. 2 og 3)
- Bestemmelser om beslutningsmyndighet
- Bestemmelser om sanksjoner
- Bestemmelser om ikraftsetting og oppheving av gjeldende forskrift

Nærmere om formål, virkeområde og definisjoner

REN har valgt å dele formål og virkeområde i to separate bestemmelser, se forslagets § 1-1 og § 1-2. Dette for å sikre god oversikt.

Formålsbestemmelsen i forslagets § 1-1 er generelt utformet for å sikre fleksibilitet, og slik at den kan være til hjelp ved tolkningen av forskriftens øvrige bestemmelser. Virkeområdet for forskriften er regulert i forslagets § 1-2. Det fremkommer av denne bestemmelsen at virkeområdet er begrenset til Oslo kommune og den regulerer forhold knyttet til husholdningsavfall.

Kommunen ser at forskriften bruker begreper som kan være vanskelig tilgjengelig, og det er derfor utarbeidet en egen definisjonsbestemmelse i forslagets § 1-3.

Nærmere om forslagets kapittel 2

Forslagets § 2-1 ”Generelt”

Det er i § 2-1 tatt med en generell bestemmelse om kommunens plikt til å sørge for en kommunal avfallsordning som legger til rette for kildesortering, ombruk, materialgjenvinning og sluttbehandling av husholdningsavfall. En forskriftsfesting på dette punkt vil etter RENs mening på en god måte følge opp de føringer som gis i gjeldende avfallsplan, og rette fokus mot det arbeid som hele tiden gjøres i kommunen for å legge til rette for økt grad av kildesortering og materialgjenvinning.

Det er presisert i forarbeidene til forurensingsloven (Ot.prp. nr. 66 for 1992-93 side 10) at kildesortering av avfallet er nødvendig før gjenvinning foretas, og for å lykkes med en reduksjon i avfallsmengdene. Kildesortering er for øvrig en nødvendig forutsetning for å lykkes med de overordnede føringer som følger av vedtatt avfallsplan. I tråd med dette fremkommer av forslagets ordlyd at abonnenten plikter å kildesortere sitt avfall etter kommunens anvisning. Denne formuleringen sikrer fleksibilitet slik at kommunen ikke trenger å endre forskriften selv om kildesorteringsordningen i kommunen endres.

Forslagets § 2-2 ”Henteordning”

I § 2-2 beskrives kommunens henteordning for husholdningsavfall. REN har presisert de nærmere prinsipper som gjelder for henteordningen og hvilke rettigheter og plikter som påhviler partene. Bestemmelsen inneholder en presisering av forskriftens formålsbestemmelse ved at det påpekes at innsamlingen skal være til minst mulig sjenanse og belastning for omgivelsene hva gjelder støy, lukt, støv, miljøutslipp og trafikale forhold samt at det skal tas hensyn til renovatørenes arbeidsforhold.

Forslagets § 2-3 "Bringeordning"

Noe husholdningsavfall er på grunn av sin type, størrelse, eller tyngde ikke omfattet av kommunens henteordning. Hjemmel for å unnta ovennevnte husholdningsavfall fra den kommunale henteordningen finnes i forurensningslovens § 30(2). For dette husholdningsavfallet har kommunen et annet tilbud; en bringeordning. Kommunens bringeordning er beskrevet i forslagets § 2-3.

Etter en helhetsvurdering har REN falt ned på at bringeordningen for den enkelte type avfall ikke bør eksemplifiseres da en slik liste aldri vil bli uttømmende. Det er videre lagt vekt på at en vid ordlyd i § 2-3 sikrer kommunen fleksibilitet hva gjelder endringer i bringeordningen.

Bringeordningen forutsetter at husholdningsavfallet som leveres er kildesortert av abonnenten, og at det er abonnenten som bringer husholdningsavfallet til de aktuelle mottaks- / behandlingsanlegg.

Leveringsbetingelsene for det enkelte mottaks- / behandlingsanlegg er ulike avhengig av hvilken avfallstype det er snakk om. For å sikre en oversiktlig forskriftsbestemmelse, og for å gi kommunen fleksibilitet til å endre leveringsbetingelsene uten at man samtidig må endre forskriften, er det henvist til *"...de til enhver tid gjeldende leveringsbetingelser"*, se forslagets § 2-3(3) og (4). Leveringsbetingelsene vil gjøres tilgjengelig på kommunens internettsider, i brosjyreformat og kommuniseres forøvrig ved synlige oppslag på kommunens mottaks- / behandlingsanlegg.

Forslagets § 2-4 "Informasjonsplikt"

For å lykkes med en god avfallshåndtering er det viktig at abonnentene får tilstrekkelig og god informasjon om de ordninger som gjelder. Det er derfor inntatt en bestemmelse i § 2-4 som pålegger kommunen å informere om kommunens renovasjonsordning.

Bestemmelsen forskriftsfester praksis på området og er et utslag av økt fokus på brukerorientering. Samtidig gir bestemmelsen et mer nyansert forhold mellom kommunens og abonnentens rettigheter og plikter enn hva tilfellet er i gjeldende renovasjonsforskrift for Oslo kommune.

Forslagets § 2-5 "Godkjenning"

Det er viktig for begge parter å sikre at innsamlingsløsningen hos abonnenten korresponderer med kommunens tilbud for avfallsinnhenting, og at den dekker abonnentens behov. Bestemmelsen i § 2-5 gir derfor kommunen en rett og en plikt til å godkjenne antall oppsamlingsenheter, volum på disse, tømmehyppighet, bruk av komprimeringsutstyr og standplass. Abonnentens ønsker skal vektlegges. Krav om godkjenning gjelder også for alternative innsamlingsløsninger.

Helsemyndigheter og brannvernmyndighet kan på eget tiltak stille vilkår for godkjenning. REN har hverken kompetanse eller myndighet til å fatte vedtak etter det regelverk som forvaltes av disse instansene. REN vil derfor utarbeide rutiner for samarbeid med disse etatene slik at godkjenningsordningen blir praktisk håndterbar for etatene i Oslo kommune, og så oversiktlig som mulig for abonnentene.

Det presiseres at godkjenningen kan endres eller falle bort i sin helhet. Dette kan skyldes flere forhold. Endringer i kommunal avfallsordning vil kunne medføre behov at godkjenningen endres, eller i sin ytterste konsekvens bortfaller i sin helhet. Endrede faktiske forhold på abonnentens hånd vil også kunne medføre endring/bortfall av opprinnelig godkjenning. Dette kan for eksempel være aktuelt ved endringer i avfallsmengdene hos abonnent.

Forslagets § 2-6 "Alternativ avfallsløsning"

Bestemmelser vedrørende alternative avfallsløsninger er regulert i forslagets § 2-6. Tilsvarende bestemmelse finnes ikke i gjeldende forskrift.

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i forurensningslovens § 30(3), og gir mulighet for kommunen å gi pålegg om etablering av alternativ avfallsløsning, og tilknytning til allerede eksisterende

alternativ avfallsløsning. Per i dag er det etablering av og tilkopling til avfallssug og dypoppsamler som er mest aktuelt. Ved å benytte benevnelsen "alternativ avfallsløsning" sikrer kommunen seg en rett til å anvende bestemmelsen på nye tekniske løsninger som kan bli aktuelle i framtiden.

Bestemmelsen forutsetter at kommunen før pålegg gis foretar en konkret vurdering av hensynenes vekt og vurderer om forholdene ligger tilrette for en alternativ avfallsløsning. Et pålegg etter bestemmelsen må forøvrig være i overensstemmelse både med forskriftens og forurensningslovens formål.

Forslagets § 2-7 "Eierforhold, vedlikehold og utskiftning"

Hvem som eier innsamlingsløsningen og som er ansvarlig for å følge opp de plikter som følger av et eierforhold varierer med type innsamlingsløsning. Dette er regulert i forslagets § 2-7.

De fleste abonnenter i Oslo kommune har en innsamlingsløsning som er basert på beholdere. Disse oppbevaringsenhetene eies av kommunen og kommunen er ansvarlig for fysisk utplassering, nødvendig vedlikehold og utskiftning. Alternativ avfallsløsning, som for eksempel dypoppsamler eller avfallssug, er imidlertid abonnentens eiendom og det er abonnenten som er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning.

Forslagets § 2-8 "Standplass"

Bestemmelsen fastsetter kommunens krav til standplass. REN er av den oppfatning at det er viktig å gi en presis beskrivelse av de krav kommunen setter til standplassens beskaffenhet og plassering. Detaljerte bestemmelser på dette området gir abonnenten et godt grunnlag til å velge en riktig plassering av standplass. En riktig plassering vil i seg selv føre til at forskriftens formål oppfylles på en god måte.

Standplassens plassering danner for øvrig grunnlag for beregning av tilleggsgebyr for renovasjonstjenesten, se forslagets § 3-4, bokstav c. Også dette forhold taler for detaljerte regler slik at abonnenten ser fordelene av å velge en standplass som er lett tilgjengelig og har kort adkomstvei.

Forslagets § 2-9 "Forholdet til plan- og bygningslovgivningen"

Etablering og endring av standplass / avfallsrom kan være søknadspiktig etter reglene i plan- og bygningslovgivningen. REN har hverken kompetanse eller myndighet til å fatte vedtak etter dette regelverket. Regelverket som forvaltes av plan- og bygningsmyndigheten i kommunen kan ha stor innvirkning på spørsmålet om plassering av standplass. Ut fra hensyn til brukerorientering, og som utslag av etatens veiledningsplikt, er det inntatt en egen bestemmelse om at abonnenten må avklare disse forhold med plan- og bygningsmyndigheten.

Forslagets § 2-10 "Bruk av oppsamlingsenheter / alternativ avfallsløsning"

Riktig bruk av oppsamlingsenheten er en forutsetning for at renovasjonstjenesten kan gjennomføres som forutsatt. Riktig bruk har både en miljømessig-, en helsemessig- og en økonomisk gevinst og det er viktig å ha bestemmelser på dette området.

Bestemmelser om kildesorteringen finnes i forslagets § 2-10(2). Bestemmelsen er generelt utformet og nevner ikke hvilken faktisk kildesortering kommunen har. Dette er gjort bevisst for å sikre fleksibilitet slik at det kan foretas endringer i den kommunale avfallsordningen uten at man samtidig må endre forskriftsteksten. For å sikre at husholdningsavfallet lar seg kildesortere etter at det er hentet av kommunen, og for å sikre at selve henteprosessen går så smidig som mulig, er det viktig at oppsamlingsenhetene ikke pakkes for fast. Dette er presisert i forslaget.

REN har hatt en del problemer med at oppsamlingsenhetene fylles med feil type husholdningsavfall. I forbindelse med innføringen av utvidet kildesortering er det videre viktig å sikre at avfallet komprimeres på en slik måte at kommunens sortering i etterkant av henting

faktisk lar seg gjennomføre. REN må derfor ha mulighet for å gi pålegg om endring av abonnementet. Endringen kan være knyttet til endring av antall, type og størrelse på oppsamlingsenheter. Slik bestemmelse er inntatt i § 2-10(3).

Det er naturlig at det er abonnenten som er ansvarlig for rydding og vedlikehold av både standplass og innsamlingsløsning. Dette skal sikre at husholdningsavfallet faktisk lar seg hente av kommunen uten unødvendig stans. Dersom abonnenten ikke overholder denne plikten, og ignorerer pålegg om opprydding, kan kommunen kreve rimelige utgifter til rydding og fjerning av forsøpling refundert av kunden. Dette er regulert i forslaget § 2-10(4).

Praksis har vist at kommunen har hatt en del problemer med å gjennomføre sin henteplikt hos abonnenter med alternativ avfallsløsning. Tilstopping av avfallssug har medført unødvendig ventetid for kommunen, samt at kommunen må returnere til standplass og gjennomføre tømningen av husholdningsavfallet utenom ordinær henterute. Det presiseres derfor i forslaget § 2-10(5) at eier av den alternative løsningen er ansvarlig for drift og bruk av løsningen. Ansvaret skal forvaltes på en slik måte at kommunens lovpålagte henteplikt kan gjennomføres uten at det oppstår unødig driftsmessig stans under tømningen. Det presiseres i bestemmelsen at § 2-10 gjelder så langt den passer også for alternative avfallsløsninger.

Ved gjentatt uriktig bruk av oppsamlingsenheter eller alternativ avfallsløsning, og for å sikre at forskriftens formål oppfylles, kan kommunen gi skriftlig pålegg om endring av abonnementet, herunder utplassere nye oppsamlingsenheter som tilfredsstiller kommunens krav. Dette skal sikre at kommunen kan gjennomføre sin lovpålagte henteplikt av husholdningsavfallet. Dette er regulert i forslaget § 2-10(6).

Nærmere om forslaget kapittel 3

Bestemmelser vedrørende avfallsgebyr finnes i forslaget §§ 3-1 - 3-5. Dette innebærer en vesentlig utvidelse i forhold til gjeldende forskrift som kun inneholder en bestemmelse vedrørende avfallsgebyrer.

Forslagets § 3-1 "Gebyrplikt" og § 3-2 "Avfallsgebyrets løpetid"

I § 3-1 fremkommer hvem som er ansvarlig for å betale renovasjonsgebyr, og hvem som vedtar satsene for renovasjonsgebyr. Gebyrets løpetid utgjør viktig informasjon for abonnenten og er beskrevet i § 3-2.

Forslagets § 3-3 "Differensiering av avfallsgebyr"

Forurensningslovens § 34, 2. ledd sier eksplisitt at:

"Kommunene bør fastsette differensierte gebyrer, der dette vil kunne bidra til avfallsreduksjon og økt gjenvinning."

Dette er spesifisert i Klima- og forurensningsdirektoratets "Veileder om beregning av kommunale avfallsgebyr" TA-2001/2003 punkt 5.2 der det heter at det også er anledning til å differensiere gebyrene begrunnet i reelle kostnadsforskjeller knyttet til betjening av den enkelte eiendom.

I tråd med dette har kommunen differensiert sine avfallsgebyrer. Det fremkommer av forslaget ordlyd at det er fastsatt differensiert gebyr begrunnet med reelle kostnadsforskjeller knyttet til betjening av den enkelte abonnent, sortering av avfallstyper i ulike oppsamlingsenheter med ulikt enhetsgebyr, oppsamlingsenhetens volum, tømmefrekvens, deling av standplass og/eller oppsamlingsenhet med andre abonnenter. For å stimulere til økt kildesortering og gjenvinning kan det påløpe tilleggsgebyr for oppsamlingsenheter som ikke inneholder kildesortert husholdningsavfall.

Kommunen har vurdert om man skulle fastsette differensierte gebyrer i andre tilfeller enn de som nå er nevnt i forslaget. I forarbeidene til forurensningsloven, Ot. prp nr. 66 for 1992-1993, heter

det på side 21 at:

”..det unntaksvis fortsatt bør være adgang til å frita enkeltpersoner fra plikten til å betale avfallsgebyr der den enkelte ut i fra spesielle sosiale hensyn har behov for fritak. For at slikt fritak skal være lovlig, må det som hittil skje en individuell vurdering. Fritak kan ikke gis på generell basis for større grupper.”
[kommunens utheving]

Forarbeidene presiserer imidlertid at dette er en mulighet som bør benyttes med varsomhet. Etter en helhetsvurdering har kommunen kommet til at det ikke er ønskelig å innføre differensierte gebyrer ut over de tilfeller som er nevnt i forslaget. Dette er begrunnet med betraktninger knyttet til dokumentasjon og bevissspørsmål, til oppbevaring av taushetsbelagt informasjon, og hensynet til at man har andre kommunale ordninger som ivaretar ovennevnte forhold.

Forslagets § 3-4 ”Gebyrsystemet”

Det følger direkte av forarbeidene til forurensningsloven (Ot. prp. Nr. 66 for 1992-1993 s. 20) at gebyrsystemet skal fastsettes i kommunal forskrift. En viktig endring i forhold til gjeldende forskrift er at gebyrsystemets komponenter er beskrevet i forslagets § 3-4.

Forslagets § 3-5 ”Innkrevning”

Avfallsgebyret blir krevet inn sammen med de andre kommunale gebyrer. Dette er praktisk viktig informasjon for abonnenten, og fremkommer av forslagets § 3-5.

Nærmere om forslagets kapittel 4

Forslagets § 4-1 ”Beslutningsmyndighet”

Forslaget presiserer i § 4-1 at det er REN som er det organ i kommunen som har beslutningsmyndighet i henhold til bestemmelser gitt i forslagets kapittel 2, kapittel 3, og kapittel 4, § 4-2. Videre er det i samme bestemmelse presisert at REN har myndighet til å føre tilsyn og fatte enkeltvedtak i.h.t. forskriftens bestemmelser.

Forslagets § 4-2 ”Dispensasjon”

Oslo er en kommune med høy befolkningstetthet og knapphet på arealer. Det kan oppstå behov for å dispensere fra forskriftens bestemmelser. Som eksempel kan nevnes at det kan være vanskelig å finne en standplass som tilfredsstiller kommunens krav, se forlagets § 2-8.

For å sikre en velfungerende avfallsordning er det gitt en dispensasjonsadgang i forslagets § 4-2. Det følger av forslagets ordlyd at dispensasjon kan gis i spesielle tilfeller, og at det kreves at det foreligger en søknad om dispensasjon. Kommunen kan sette vilkår for en dispensasjon.

Forslagets § 4-3 ”Klageadgang”

Forskriften har egen bestemmelse i § 4-3 som regulerer klageadgang, klagefrist, hvem klages skal rettes til, og hvem som har myndighet til å avgjøre klagen.

Forslagets kapittel 5 - Sanksjoner

Det fremkommer av forurensningslovens § 79(2) at man i forskrift kan bestemme at overtredelse av forskriften straffes med bøter. Slik hjemmel er nå inntatt i forslagets § 5-1.

Forslagets kapittel 6 - Bestemmelse om ikrafttredelse

Bestemmelse om ikrafttredelse og opphevelse av gjeldende forskrift fremkommer direkte av forslagets § 6-1.

Forskriften vil ikke få noen økonomiske eller administrative konsekvenser for kommunen. For abonnentens del vil forskriften få en økonomisk konsekvens for tilfeller der kommunen kommer til at man vil pålegge etablering av eller tilknytning til alternativ avfallsløsning.

Imidlertid vil kommunen her som ellers være bundet av forholdsmessighetsprinsippet. Det må foreligge proporsjonalitet mellom det mål kommunen ønsker å oppnå - her alternativ avfallsløsning og de økonomiske konsekvenser dette måtte få på abonnentens hånd.

Miljømessig vil forskriften på en god måte gjenspeile kommunens fokus på utvidet kildesortering, materialgjenvinning og modernisering av avfallsinnhenting. Det er lagt vekt på økt fokus på miljø- og kostnadseffektive innsamlingsordninger hos abonnenten ved at det gis hjemmel for å pålegge løsninger som avfallssug eller dypoppsamler. På sikt vil dette kunne få betydelige miljømessige konsekvenser for Oslo kommune.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren ser at endringer i hjemmelslovgivningen, samt faktiske endringer i kommunens renovasjonsordning medfører et behov for en revisjon av forskriften.

I tråd med endringene i kommunens renovasjonsordning er det derfor i § 2-1 tatt med en generell bestemmelse om kommunens plikt til å sørge for en kommunal avfallsordning som legger til rette for kildesortering, ombruk, materialgjenvinning og sluttbehandling av husholdningsavfall. I tråd med dette plikter abonnenten å kildesortere sitt avfall etter kommunens anvisning. Den sistnevnte formulering sikrer fleksibilitet slik at kommunen ikke trenger å endre forskriften selv om kildesorteringsordningen i kommunen endres. Kommunens renovasjonsordning er under stadig utvikling, og bydelsdirektøren mener det derfor er viktig med en fleksibel forskrift. Imidlertid er det også viktig at abonnentene "høres" ved vesentlige endringer av praktisk eller økonomisk art. Bydelsdirektøren er noe usikker på hvordan en kan sikre forbrukerinnflytelse ved senere eventuelle større endringer.

I det nye forskriftsforslaget brukes begreper som kan være vanskelig å forstå for mange, og bydelsdirektøren mener det er positivt at det er utarbeidet en egen fylldig definisjonsbestemmelse i forslaget § 1-3.

Noe husholdningsavfall er på grunn av sin type, størrelse, eller tyngde ikke omfattet av kommunens henteordning. For dette husholdningsavfallet har kommunen et annet tilbud; en bringeordning. Kommunens bringeordning er beskrevet i forslaget § 2-3. REN mener at bringeordningen ikke bør eksemplifiseres, da en slik liste vil bli lite fleksibel og aldri uttømmende. Bydelsdirektøren er enig i dette. Oslo vil med henteordning for de to nye avfallsfraksjonene plast og mat-/organisk avfall ha henteordning for 4 fraksjoner (papir, plast, mat og restavfall). Bydelsdirektøren ønsker i forbindelse med høringssaken å ta opp spørsmålet om også henteordning for glass og metall. I en undersøkelse utført i Vestfold i 2008 svarte hele 74 % av abonnentene/deltakerne at de ønsker en henteordning hjemme for glass- og metallemballasje. Innsamlingen av glass- og metallemballasje startet i Vestfold opp i mai 2009. I en undersøkelse sier 96 % av de spurte at de nå kildesorterer dette. Henteordningen har ført til at over halvparten, 52 %, oppgir at de kildesorterer mer glass- og metallemballasje enn de gjorde tidligere. Avfallsselskapet Vesar får inn 35 % mer glass- og metallemballasje enn tidligere, noe som årlig utgjør over 500 tonn med glass- og metallemballasje, som kan gjenvinnes til nye produkter som glava, spiker, sykkeldeler og ny emballasje. Så lenge ordningen er basert på selvkostprinsippet ser det ikke ut som om det har så stor betydning for abonnentene hva en slik ordning vil koste. Bydelsdirektøren mener at de gode resultatene fra Vestfold bør føre til at det også i Oslo bør tas sikte på å innføre henteordning for glass og metall. Slik kan dagens returpunkter fjernes fra gater, plasser og parker og gi mer "rom"der, eller erstattes med noe annet det måtte være et stort behov for, for eksempel sykkelstativ og oppslagstavler.

I det nye forslaget gjenspeiles kommunens fokus på utvidet kildesortering og materialgjenvinning. Kommunen gis hjemmel til å modernisere avfallsinnhenting og å pålegge alternative avfallsløsninger hos abonnenter, for eksempel at det må benyttes avfallssug eller dypoppsamler.

Ved å bruke benevnelsen "alternativ avfallsløsning" sikrer kommunen seg en rett til å bruke bestemmelsen på nye tekniske løsninger som kan bli aktuelle i framtiden.

Alternativ avfallsløsning, som for eksempel dypoppsamler eller avfallsug, må imidlertid være abonnentens eiendom, og det er abonnenten som er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning. For mange borettslag/boligsameier vil pålegg om alternativ avfallsløsning utgjøre en stor kostnad, for nye boligprosjekter/områder og forretningsbygg vil kostnadene bli størst i etableringsfasen. De nye alternative avfallsløsningene vil imidlertid kunne ha flere positive effekter, som mindre lukt og skadedyrsproblematikk. Bydelsdirektøren mener det er positivt med modernisering av avfallsinnhenting og at abonnenter kan pålegges alternative avfallsløsninger. Bydelsdirektøren mener at en i større byutviklingsprosjekter som for eksempel Bjørvika/Fjordbyen må stille som krav at utbyggere må etablere eller koble seg på avfallssugordninger. Videre bør også kommunen i større grad benytte seg av både dypoppsamlere og avfallsinnretninger for kildesortering i det offentlige rom.

I tråd med modernisering av avfallsinnhenting og krav om alternative avfallsløsninger foreslås at kommunen skal kunne differensiere sine avfallsgebyrer. Bestemmelser vedrørende avfallsgebyr finnes i forslaget §§ 3-1 - 3-5. Dette innebærer en vesentlig utvidelse i forhold til gjeldende forskrift som kun inneholder en bestemmelse vedrørende avfallsgebyrer.

Det fremkommer av forslaget ordlyd at det er fastsatt differensiert gebyr begrunnet med reelle kostnadsforskjeller knyttet til betjening av den enkelte abonnent, sortering av avfallstyper i ulike oppsamlingsenheter med ulikt enhetsgebyr, oppsamlingsenhets volum, tømmefrekvens, deling av standplass og/eller oppsamlingsenhet med andre abonnenter. Differensieringen av gebyrene er begrunnet i reelle kostnadsforskjeller knyttet til betjening av den enkelte eiendom.

Bydelsdirektøren mener at en større differensiering er positivt og at det i større grad enn før vil fordele kostnadene i henhold til den betjening som gis den enkelte abonnent, i stedet for som i dag en mer kollektiv fordeling av kostnader (Avfallsgebyret økte for alle abonnenter i januar med 38 %).

REN har hatt en del problemer med at oppsamlingsenhetene fylles med feil type husholdningsavfall. Undersøkelse høsten 2010 viser at av de som nå er med i den utvidede kildesorteringsordningen så kildesorteres kun 30 % av maten og 20 % av plasten, resten havner i den vanlige restavfallsposen. Renovasjonsetatens mål er at hver person på sikt skal sortere rundt 50 % av avfallet sitt.

I forskriftsforslaget § 3-4, f. foreslås derfor, for å stimulere til økt kildesortering og gjenvinning, at det skal kunne ilegges tilleggsgebyr for oppsamlingsenheter som ikke inneholder riktig type kildesortert husholdningsavfall.

Bydelsdirektøren kan forstå at REN ønsker et middel for å få til økt kildesortering og gjenvinning, men mener at dette vil kunne falle svært urettferdig ut og at håndheving vil være nærmest umulig. Bydelsdirektøren mener at REN for eksempel i et borettslag på 200 beboere ikke kan innføre kollektiv avstraffelse dersom et lite mindretall ikke kildesorterer.

Bydelsdirektøren mener at en rettferdig håndheving av dette vil være vanskelig og at REN derfor ikke i denne omgang bør gis mulighet til å ilegge gebyr for mangler ved kildesorteringen. Det viktigste for å få stor oppslutning om økt kildesortering må være å drive offensivt informasjonsarbeid overfor abonnentene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget ser behovet for en revisjon av forskriften. Det er viktig at forskriftsrevisjonen sikrer fleksibilitet slik at kommunen ikke trenger å endre forskriften selv om kildesorteringsordningen i kommunen endres. Imidlertid er det også viktig at abonnentene "høres" ved vesentlige endringer av praktisk eller økonomisk art.

Bydelsutvalget mener det må sikres hvordan det kan legges til rette for forbruker-innflytelse ved senere eventuelle større endringer i kommunens renovasjonsordning.

2. I det nye forskriftsforslaget brukes begreper som kan være vanskelig å forstå for mange, og bydelsutvalget synes det er positivt at det er utarbeidet en egen fyldig definisjons - bestemmelse i forslagens § 1-3.
3. I forskriftens § 2-1 går frem at kommunen skal sørge for hensiktsmessige bringeordninger for husholdningsavfall som ikke er omfattet av den kommunale henteordningen. Det går frem at noe husholdningsavfall på grunn av sin type, størrelse, eller tyngde ikke er omfattet av kommunens henteordning. Oslo vil med henteordning for de to nye avfallsfraksjonene plast og mat-/organisk avfall ha henteordning for 4 avfallsfraksjoner. Bydelsutvalget kan ikke se noen grunn til at det i Oslo kommune ikke kan innføres henteordning også for glass- og metallemballasje.

Eksempelvis ble innsamling av glass- og metallemballasje startet opp i Vestfold i mai 2009, etter at en undersøkelse utført året før viste at hele 74 % av abonnentene ønsket en henteordning hjemme også for glass- og metallemballasje.

I en ny undersøkelse sier 96 % av de spurte at de nå kildesorterer glass- og metall - emballasje. Henteordningen har ført til at over halvparten, 52 %, oppgir at de kildesorterer mer glass- og metallemballasje enn de gjorde tidligere. Avfallsselskapet får inn 35 % mer glass- og metallemballasje enn tidligere, noe som årlig utgjør over 500 tonn med glass- og metallemballasje, som kan gjenvinnes til nye produkter. Undersøkelsen viste at så lenge ordningen er basert på selvkostprinsippet så har det ikke så stor betydning for abonnentene hva en slik ordning vil koste.

Bydelsutvalget mener at de gode resultatene fra Vestfold bør føre til at det også i Oslo tas sikte på å innføre henteordning for glass og metallemballasje. Målet med øket kildesortering må være å legge til rette for ordninger som sikrer en høyest mulig utsorteringsgrad. Slik kan også dagens returpunkter fjernes fra gater, plasser og parker og gi mer "rom"der, eller erstattes med noe annet bydelen ser det kan være et stort behov for, eksempelvis sykkelstativ og oppslagstavler.
4. I det nye forslaget gis kommunen hjemmel til å modernisere avfallsinnhenting og å pålegge alternative avfallsløsninger hos abonnenter, for eksempel at det må benyttes avfallssug eller dypoppsamlere. Bydelsutvalget mener det er positivt med modernisering av avfallsinnhenting og at abonnenter kan pålegges alternative avfallsløsninger. Imidlertid ser bydelsutvalget at pålegg om alternativ avfallsløsning for mange borettslag/boligsameier vil utgjøre en stor kostnad. Bydelsutvalget mener at de nye alternative avfallsløsningene også vil kunne ha flere positive effekter, som mindre sjenerende lukt- og skadedyrsproblematikk. Bydelsutvalget mener det er viktig at en i større byutviklingsprosjekter som for eksempel Bjørvika/Fjordbyen må stille krav til utbyggere om å etablere eller koble seg på eksisterende avfallssugordninger. Videre bør også kommunen i større grad benytte seg av både dypoppsamlere og avfallsinnretninger for kildesortering i det offentlige rom.
5. Bydelsutvalget ser at de nye bestemmelser vedrørende avfallsgebyr som går frem av forslagens §§3-1 - 3-5, innebærer en vesentlig utvidelse i forhold til gjeldende forskrift, som kun inneholder en bestemmelse vedrørende avfallsgebyrer.

I tråd med modernisering av avfallsinnhenting og krav om alternative avfallsløsninger foreslås det også at kommunen skal kunne differensiere sine avfallsgebyrer.

Bydelsutvalget mener at en større differensiering er positivt og at en i større grad enn før vil fordele kostnadene i henhold til den betjening som gis den enkelte abonnent, i stedet for en mer kollektiv fordeling av kostnader som i dag

I forslaget § 3-4, f. foreslås at det for å stimulere til økt kildesortering og gjenvinning, skal kunne ilegges tilleggsgebyr for oppsamlingsenheter som ikke inneholder riktig type kildesortert husholdningsavfall.

Bydelsutvalget kan se at REN ønsker et middel for å få til økt kildesortering og gjenvinning, men mener at dette vil kunne falle svært urettferdig ut og at håndheving vil være nærmest umulig. Bydelsutvalget mener derfor at REN i denne omgang ikke bør gis mulighet til å ilegge gebyr for mangler ved kildesorteringen.

Det viktigste for å få stor oppslutning om økt kildesortering må være å drive offensivt informasjonsarbeid overfor abonnentene og sørge for en god tilrettelegging av tjenesten.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Forslag til ny forskrift – Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune
Gjeldende forskrift - Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall

Sak 11/11 Utredning av cruisekaier i Oslo - uformell høring

Arkivsak: 200900274

Arkivkode: 632.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

11/11

UTREDNING AV CRUISEKAIER I OSLO - UFORMELL HØRING

Bydelen mottok 15.12.2010 rapporten "Framtidens cruisekaier i Oslo - en mulighetsstudie" til høring. Rapporten ble sendt bydelen fra Plan- og bygningsetaten. Mulighetsstudien er utført av en konsulentgruppe bestående av: Insam AS, Space Group AS, Norsam AS samt Fuglum AS, i tillegg har andre fagmiljøer vært engasjert innenfor enkelte temaer. Plan- og bygningsetaten har i samarbeid med VisitOslo AS og Oslo Havn KF (HAV) ledet utredningsarbeidet, som er utført på oppdrag fra Byrådsavdeling for byutvikling. Mulighetsstudien bygger på Fjordbyplanen og bystyrets vedtak av 27.2.2008. Høringsfrist er 31.1.2011. Etter høring oversendes saken byrådet for politisk behandling.

Tidligere vedtak i saken:

BUsak 209/2005 Offentlig ettersyn av program for planarbeid for fjordbyplanen

Vedtak:

1. *"Bydelsutvalget ber om at følgende forhold vektlegges i det videre arbeidet med planprogrammet.
Det er viktig å merke seg den ikke ubetydelige boligutbygging som er planlagt i Kvadraturen, i planområdets bakenforliggende by. Med en ventet økning i innbyggertall i dette området på over 3000, så er det viktig at området Vippetangen/Revierhavna gis en utforming som tar hensyn til dette. Det er viktig å sikre allmennhetens tilgang til Fjordbyen og fjordkanten og bydelsutvalget vil presisere at planområdet Vippetangen/Revierhavna vil være en viktig del av disse boligenes utendørsområder. Vi tenker blant annet på barnehager og parkeringssituasjonen.
Revierkaia har en sentral og viktig rolle i den pågående byutvikling av Kvadraturen. Utvikling av området må derfor i tillegg til å skulle dekke byens behov også ha bolignær bruk i tankene, og tilrettelegging av aktiviteter for opphold og rekreasjon for det økende innbyggertall i området.*
2. *Bydelsutvalget ber om at bystyrets vedtak om delt fergeterminalløsning gis ny politisk behandling, med tanke på å legge tiltrette for en samlokalisering av ferge- og cruisehavn på Filipstad/ Hjortnes.*

Oslo har valgt Fjordbyen som byutviklingsstrategi, og bydelsutvalget mener at området på Vippetangen/Revierhavna har et stort byutviklingsmessig potensial. Med Fjordbyen skal ikke havneaktivitet dominere Oslos sjøfront i fremtiden og byen skal igjen få kontakt med sjøen. Bydelsutvalget mener at bystyrets vedtak om delt fergeterminalløsning for Oslo havn vil være svært begrensende for den kommende byutvikling i hele Fjordbyen og i planområdet Vippetangen/ Revierhavna i særdeleshet. Bydelsutvalget er her enig med Oslo Bys Vels argumenter for en samlokalisering av felles ferge- og cruisehavn på Filipstad/ Hjortnes. Nye krav til terrorsikring/sikkerhetsbestemmelser for cruiseskip og ferger vil medføre at befolkningen stenges ute fra store deler av sjøkanten. Bydelsutvalget mener

derfor at ferge- og cruisevirksomheten må samles også for å minimere de negative effektene ved båndlegging av store areal til sikkerhetssoner.”

BU sak aug.2006 (sommerfullmakt) Tilleggshøring av Fjordbyplanen - program for planarbeid
Vedtak:

1. *”Bydelsutvalget viser til sin tidligere uttalelse av 29.11.2005 i forbindelse med at Fjordbyplanens utredningsprogram lå ute til offentlig høring høsten 2005. Bydelsutvalget la i sin forrige uttalelse vekt på at det må sikres at planprogrammet også har den bakenforliggende by (Kvadraturen) og bolignær bruk og infrastruktur i tankene. Videre uttalte bydelsutvalget at bystyrets vedtak om delt fergeterminalløsning måtte gis ny politisk behandling, med tanke på å legge tiltrette for en samlokalisering av ferge- og cruisetrafikken. Bydelsutvalget anbefalte videre skissert alternativ Vippetangen aktivitetspark.*
2. *Bydelsutvalget vil understreke at når man skal utvikle Fjordbyen, en utvikling som vil gjelde i uoverskuelig fremtid, så må tilgjengelighet for byens befolkning være et overordnet prinsipp. Store deler av Fjordbyen er allerede regulert via tre reguleringsplaner for områdene Tjuvholmen, Bjørvika/Sørenga/Lohavn og Akershusstranda/Rådhusplassen. Prinsipielt sett bør derfor de tre gjenstående arealer avsettes til friområder som kommer Oslos befolkning til gode. Bydelsutvalget er derfor ikke enig i de delområdeprinsipper som er foreslått for området Vippetangen-Revierkaia, når det gjelder fortsatt fergeterminal innenfor delområdet. Bydelsutvalget vil sterkt anbefale bystyret om å gi vedtak om delt fergeterminalløsning ny politisk behandling i forbindelse med sin behandling av Fjordbyplanen, med tanke på å legge tiltrette for en samlokalisering av utenlandsfergetrafikken, i tråd med anbefalingen i rapporten Utredning om lokalisering av fergeterminal i Oslo. Konsulentrappen viste at i et byplanmessig perspektiv er fergeterminal på Kongshavn den langsiktige løsningen med de beste muligheter for å oppfylle Fjordbyens intensjoner. Dette var også Plan og bygningsetatens anbefalte løsning.*

Bydelsutvalget mener at området på Vippetangen/Revierhavna har et stort byutviklingsmessig potensial og er det området som best kan tas i bruk til byutviklende formål som tjener både byen, regionen og landet. Delt fergeterminalløsning for Oslo havn vil være svært begrensende for den kommende byutvikling i hele Fjordbyen og i planområdet Vippetangen/ Revierhavna i særdeleshet. Nye krav til terrorsikring/sikkerhetsbestemmelser for cruiseskip og ferger vil medføre at befolkningen stenges ute fra store deler av sjøkanten. Bydelsutvalget mener derfor at ferge- og cruisevirksomheten må samles også for å minimere de negative effektene ved båndlegging av store areal til sikkerhetssoner. Cruisevirksomheten foreslås eventuelt videreført ved Akershuskaia. Øybåttrafikk og lokalfergeanløp bør forsøkes lokalisert til Langkaia, Festningskaia eller Pipervika.”

Sammendrag:

Innenfor kaiområdene er 17 kaialternativ vurdert. Utredningen legger til grunn følgende kaibehov: 2 primærkaier, 2 sekundærkaier og 1 reservekai. Minst en av kaiene må kunne ta imot skip på opptil 360 m.

På landsiden vil primær- og sekundærkaier kreve 7- 9 000 m², i tillegg til eventuelt terminalbygg på ca. 3 000 m².

Oslo har i dag 4 permanente cruisekaier; Filipstadkaia, Søndre Akershuskai, Vippetangkaia og Revierkaia. Ormsundkaia kan i tillegg brukes som reservekai.

Etter silingen ble tre kaiområder vurdert nærmere:- Hjortnes - Akershusneset Vest (Søndre Akershuskai/Vippetangen) - Akershusneset Øst (Revierkaia). Vurdering av lokaliseringene er gjort ut fra følgende kriterier: Utforming og byutvikling – Kulturminner - Transport og logistikk - Maritime forhold - Sikkerhet på land (ISPS) – Miljø – Økonomi.

Det er utarbeidet alternative kaikombinasjoner som viser ulike måter å løse kaibehovet på. Bare Hjortnes og Akershusneset Vest (Søndre Akershuskai, Vippetangen) oppfyller kravene. Bare Søndre Akershuskai kan ta imot skip på opptil 360 m.

Et kaibehov med 4 permanente kaier og 1 reservekai vil kreve betydelige investeringer.

Utredningen viser at 7 alternativer er mulig:

A.1: 2 primærkaier på Hjortnes (alt. 2) og 2 sekundærkaier på Revierkaia (alt. 12).

Kan ikke ta imot skip over 320 m. Totalt 890 mill. kr

A.2: 2 primærkaier på Hjortnes (alt. 2), 1 sekundærkai på Vippetangen (alt. 7) og

1 sekundærkai på Revierkaia (alt. 10). Kan ikke ta imot skip over 320 m. Totalt 750 mill. kr.

A.3: 2 primærkaier på Hjortnes (alt. 2), 1 sekundærkai på Søndre Akershuskai (alt. 6)

og 1 sekundærkai på Revierkaia (alt. 10). Totalt 510 mill. kr.

A.4: 2 primærkaier på Hjortnes (alt. 2), 2 sekundærkaier på Søndre Akershuskai/Vippetangen (alt. 7). Totalt 750 mill. kr.

B.1: 2 primærkaier på Søndre Akershuskai/Vippetangen (alt. 7) og 2 sekundærkaier på Hjortnes (alt. 2). Totalt 750 mill. kr.

B.2: 2 primærkaier på Søndre Akershuskai/Vippetangen (alt. 7) og 2 sekundærkaier på Revierkaia (alt. 12). Totalt 620 mill. kr.

B.3: 2 primærkaier på Søndre Akershuskai/Vippetangen (alt. 7), 1 sekundærkai på Revierkaia (alt. 10) og 1 sekundærkai på Hjortnes (alt. 1). Totalt 550 mill. kr.

Alternativ A1 og A2 oppfyller ikke programkravene om at minst en kai må kunne ta imot skip på inntil 360 m.

For videre planlegging vil det være viktig å avklare hvilke eksisterende kaianlegg som fortsatt skal brukes, og hvilke områder som skal reserveres for en fortsatt cruiseutvikling. Det vil være nødvendig med en fleksibel strategi. I mulighetsstudien skisseres alternative kaikombinasjoner med varierende investeringsbehov. Valg av alternativ må veies opp mot de investeringsmulighetene som er realistiske for gjennomføring innenfor dagens økonomiske rammer.

Mulighetsstudien inneholder ingen endelige anbefalinger.

Den fremlagte mulighetsstudien må følges opp med nærmere vurdering av gjennomføringsmuligheter og detaljert planlegging.

Mulighetsstudien skal etter høring oversendes byrådet for politisk

behandling. Plan- og bygningsetaten, Oslo Havn KF og VisitOslo AS vil komme med sine anbefalinger etter høringen, samlet eller hver for seg. Oslo Havn KF har imidlertid allerede signalisert at de ikke vil kunne anbefale løsninger som innebærer nedlegging av en eller flere av de cruisekaier som

er i bruk i dag, det vil si Søndre Akershuskai, Vippetangkaia og Revierkaia. Oslo Havn KF anser det som økonomisk uforsvarlig og umulig å legge ned attraktive og påkostede cruisekaier for å bygge nye med store kostnader.

Mulighetsstudien og kunngjøringen er tilgjengelig i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider www.pbe.oslo.kommune.no, og følger som vedlegg i saken.

Bakgrunn for saken:

Plan- og bygningsetaten har, i samarbeid med Oslo Havn KF og VisitOslo, engasjert en konsulentgruppe for å utrede mulige fremtidige cruisekaier i Oslo.

Mulighetsstudien følger opp Fjordbyplanen og bystyrets vedtak av 27.2.2008. Byrådsavdeling for byutvikling har i brev av 23.5.2008 bedt Plan- og bygningsetaten om å følge opp vedtaket ved å vurdere mulighetene for et tilstrekkelig antall cruisekaier, samtidig som kaiene integreres og bidrar til en god byutvikling.

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Forutsetninger

Studieområdets geografiske avgrensning er fjord- og havneområdet mellom Hjortnes i vest og Mulighetsstudien er geografisk avgrenset til fjord- og havneområdet mellom Hjortnes i vest og Ormsund i øst, og tar utgangspunkt i overordnede vedtak og planer som gjelder for området: Kommuneplan 2008 – 2025, Fjordbyplanen, Cruisestrategi for Oslo Havn samt reguleringsplanene for Bjørvika, Sydhavna og Tjuvholmen.

Havne- og farvannsloven gir staten v/Fiskeri- og kystdepartementet og Kystverket et visst forvaltningsansvar og myndighet i Oslo havn. Det er derfor nødvendig at planlegging og gjennomføring skjer innenfor rammen av statlige bestemmelser.

Som en del av statlige rammer gjelder krav til sikkerhet og terrorberedskap i havner og havneterminaler (ISPS). Kravene innebærer bl.a. at kaianlegg som anløpes av cruiseskip må inngjerdes. Dette gjelder allerede i dag for kaiene som brukes til cruisetrafikk; Søndre Akershuskai, Vippetangen, Filipstadkai og Revierkai. Det samme gjelder for fergeterminalene på Hjortnes og Revierkai/Utstikker II (Stena Line og DFDS).

I dag bruker de fleste cruiseskip Oslo som anløpshavn (transit), hvor skipene kommer tidlig om morgenen og reiser videre samme kveld. Oslo brukes bare i liten grad som snuavn (turnaround) hvor passasjerer og mannskap skiftes.

Hovedsesongen er mai - september. I dag brukes Søndre Akershuskai, Filipstadkai og Vippetangen til cruisetrafikken.

Antall cruisepassasjerer til Oslo økte fra ca. 93 000 i 2001 til ca. 270 000 i 2009.

Antall cruiseanløp økte i samme periode fra 115 til 149. Gjennomsnittlig antall passasjerer pr. skip har økt fra ca. 790 til ca. 1 730 i perioden.

Cruisetrafikken til Oslo fordeler seg grovt sett med 50 % på baltiske cruise (Østersjøen) og 50 % på norske cruise (Vestlandet).

Oslo Havn KF går i Cruisestrategi for Oslo ut fra 6 % årlig vekst i antall passasjerer og 4 % i antall skipsanløp i årene fremover. I utredningsarbeidet er dette lagt til grunn som en midlere vekstrate frem til 2025. Det knytter seg usikkerhet til prognosene og det anbefales at man i den videre planleggingen har fleksibilitet til å takle både en høy og lav vekst.

Oslo Havn KF hadde i 2009 ca kr 11 mill i inntekt fra cruisetrafikken, eller ca 4,5 % av deres totale inntekt. Dagens cruisetrafikk kan derfor kun finansiere en kaiutbygging til en kostnad av ca kr 30 – 40 mill. Årlige statlige avgifter var på ca 30 mill i 2009, og det ble beregnet at passasjerene konsumerte varer og annet fra Oslo-området til ca kr 400 mill.

Antall cruiseskip som besøker Oslo samtidig, og størrelse på cruiseskipene er avgjørende for dimensjoneringen av kaibehovet. Utredningen legger til grunn følgende kaibehov:

1. 2 primærkaier som kan ta skip opp til 320 m, og som tar mesteparten av anløpene, ca 80%.
En av primærkaiene skal i tillegg være snukai med egen terminal.
2. 2 sekundærkaier som benyttes mer sporadisk på dager med samtidig anløp av 3-4 skip.
3. 1 reservekai som ordinært kan ha annet bruk og som ikke trenger å være dimensjonert for

store cruiseskip.

4. Minst en av kaiene må kunne ta imot skip på opptil 360 meter.
5. Utredningen har i tillegg skissert mulighet for 6-7 reservekaier for fremtiden.
6. På landsiden vil primær- og sekundærkaier kreve 7 – 9000 m². I tillegg kommer eventuelt terminalbygg på ca 3000.

Vurderte kaiområder

Figuren under (Mulighetsstudien s.7) viser hvilke kaiområder som er vurdert:

Hjortnes, Filipstad, Søndre Akershuskai, Vippetangen, Revierkaia, Kongshavn, Sjursøya og Ormsund.

Områdene er vurdert ut fra byplanmessige forhold, landareal og tilgjengelighet, havnemessige forhold og gjennomføring. Etter vurderingen er Sjursøya tatt ut som alternativ på grunn av planlagt rolle som ny godshavn, og anbefales ikke vurdert videre. Filipstad vurderes å kunne fungere som en midlertidig løsning inntil den planlagte utbyggingen begynner. HAV har langsiktige avtaler om godsvirksomhet på Ormsund, og mener Ormsundskai kan vurderes som reservekai.

Innenfor kaiområdene er 17 kaialternativ vurdert. Kaialternativene har ulike konsekvenser for manøvrerings- og sikkerhetsmessige forhold i havnebassenget og planlagt byutvikling. De fleste pirløsningene er testet i simulator i samarbeid med Kystverket Sørøst/Oslofjorden Sjøtrafikkavdeling. Noen av disse konsekvensene er avgjørende og har gitt grunnlag for utsiling. Tabellen under (s7) sammenstiller kaialternativ etter utsiling, med noen viktige karakteristika. Kaialternativ som er markert med rødt foreslås silt ut, og alternativer som er markert med grønt er vurdert nærmere som mulige cruisekaier.

Hjortnes med en eksisterende fergeterminal og planlagt (i Fjordbyplanen) utbygging av parallelle kaiplasser samt nytt kai/og pirområde. (I den opprinnelige Fjordbruksplanen var dette ikke medtatt.) Forutsetter store investeringer. Dybdeforhold ikke klarlagt. Hjortnes vurderes videre.

Filipstad – føringene i Fjordbyplanen vurderes å være i konflikt med bruk av Filipstad til cruisetrafikk og anbefales ikke. Kan fungere som midlertidig løsning for cruiseskipanløp.

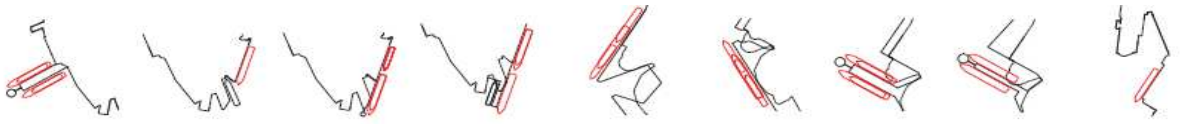
Søndre Akershuskai – krever ingen store investeringer, mulighet for fortsatt bruk, kan ses i kombinasjon med Vippetangen. Vurderes videre.

Vippetangen – eksisterende kai har begrensninger i forhold til cruisetrafikk. Muligheten for utvidelse av kaien bør vurderes nærmere, sett i sammenheng med Søndre Akershuskai. Bystyret har vedtatt utredning av ny pir for cruiseskip her. Vurderes videre. En eventuell pirløsning vil kreve store investeringer.

Revierkaia – har begrensninger for cruisetrafikk i forhold til den planlagte boligbyggingen på Sørengautstikkeren og til eksisterende fergeterminal. Alternative løsninger kan være aktuelle. Vurderes videre.



	1: Hjortnes pir, 1 cruiseskip	2: Hjortnes pir, 2 cruiseskip	3: Filipstadkaia eksisterende	4: Filipstadkaia forlenget	5: Filipstad pir	6: Søndre Akerhuskaia og Vippetangen eksisterende	7: Søndre Akerhuskaia og Vippetangen forlenget	8: Søndre Akerhuskaia og Vippetangen utstikker
Kaianlegg	Ny pir	Ny pir	Eksisterende kai	Ny kai	Ny pir	Eksisterende kaier	Utvivelse av Vippetangkaia	Ny utstikkerkai på Vippetangen
Antall cruiseskip	1 (maks 300 m)	2 (maks 320 m)	1 (maks 320 m)	2 (maks 320 m)	2 (maks 320 m)	1-2 (maks 360 m)	2 (maks 360 m)	2 (maks 320 m)
Manøvrering	Akseptabel	Akseptabel	Akseptabel	God	God	God	God	Usikre manøvreringsforhold
Forhold til planlagt by- og havneutvikling	Krever samordning med eks. ferge-terminal	Krever samordning med eks. ferge-terminal	Konflikt med planlagt byutvikling	Konflikt med planlagt byutvikling	Konflikt med planlagt byutvikling			
Kommentar	Mulighet for mindre skip (maks 120 m) vestsida pir.		Midlertidig alternativ.	Utgår som alternativ.	Utgår som alternativ.	Eksisterende Vippetangkai har begrensninger (dybde, landside)		Manøvreringsforhold avhengig av utforming av kai. Utgår som alternativ.



9: Vippetangen pir	10: Revierkaia eksisterende	11: Revierkaia forlenget, ferge i nord	12: Revierkaia forlenget, ferge på utstikker III	13: Grønløkaia	14: Kongshavn kai	15: Kongshavn pir I	16: Kongshavn pir II	17: Ormsundkaia eksisterende
Ny pir	Eksisterende kai	Utvivelse av eksisterende kai.	Utvivelse og forlengelse av eksisterende kai.	Ny kai	Ny kai	Ny pir	Ny pir	Eksisterende kai
2 (maks 320 m)	1 (maks 290 m)	1 (maks 300 m)	2 (maks 300 m)	1-2 (maks 320 m)	1-2 (maks 320 m)	2 (maks 270 m)	2 (maks 320 m)	1 (maks 260 m)
Ikke akseptabel	Akseptabel	Akseptabel	Akseptabel	Ikke akseptabel	Akseptabel	Ikke akseptabel	Ikke akseptabel	Akseptabel
	Krever samordning med fergetraffikk.	Krever flytting av ferge.	Krever flytting av ferge.	Konflikt med planlagt by- og havneutvikling.	Konflikt med planlagt godshavn.	Konflikt med planlagt by- og havneutvikling	Konflikt med planlagt by- og havneutvikling	Konflikt med annen havnevirksomhet (gods).
Utgår som alternativ.		Gir ikke store kapasitet for cruiseskip. Utgår som alternativ.		Utgår som alternativ.	Utgår som alternativ.	Utgår som alternativ.	Utgår som alternativ.	Vurdert som reservekai

Kongshavn – planlagt for godsvirksomhet med mulig nytt kaianlegg. Kombinasjon med cruisetrafikk vurderes nærmere.

Sjursøya – containerhavn under utvikling. Lar seg ikke kombinere med cruisetrafikk. Anbefales ikke vurdert nærmere.

Ormsund – brukes til gods, og kan ikke utvikles videre uten store konflikter ift vedtatte planer. Eksisterende kai vurderes som reservekai for cruisetrafikk.

Etter vurdering av kaiområdene er følgende kaialternativ vurdert:

Hjortnes – 1 og 2 kaiplasser til cruiseskip

Filipstad – eksisterende kai, forlenget kai og pir

Søndre Akershus/Vippetangen – eksisterende kaier, forlenget, utstikker og Vippetangen pir

Revierkaia – eksisterende, forlenget, forlenget + ferge på utstikker III

Kongshavn – Grønlikaia, Kongshavn kai, Kongshavn pir I, Kongshavn pir II
Ormsund – eksisterende kai

Alle de vurderte alternativene har godkjente sikkerhetsplaner, og Søndre Akershuskai samt Vippetangen er utstyrt med permanente stakittgjerder og porter for kjøretøyer.

De fleste cruiseskip bruker Oslo som transithavn. Antallet skip som bruker Oslo som snuhavn er meget lavt og langsomt økende. (2007 var det 4 og 2008 var det 6 snuhavnsanløp).

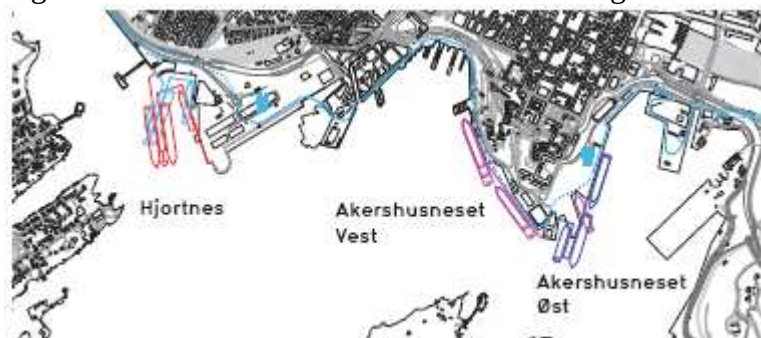
Av dagens cruisekaier, Søndre Akershuskai, Vippetangen, Revierkaia og Filipstad er det ingen som på en trygg måte kan ta imot det største skip som i 2009 anløpte Oslo havn – Queen Mary 2. Ved det aktuelle anløpet lå skipet ved Søndre Akershuskai med 20 cm vann mellom sjøbunn og skip. Alle de eksisterende cruisekaialternativene er alle grunnere. Nærmest i dybde er Filipstadkaia som har en dybde på 10 meter.

Aktuelle kaiområder

Etter silingen (oppsummert på side 42 – 43) er tre kaiområder vurdert nærmere:

- Hjortnes (1,2)
- Akershusneset Vest (Søndre Akershuskai/Vippetangen) (6,7)
- Akershusneset Øst (Revierkaia) (10,12)

Figuren under viser de tre hovedalternativene og kaiene som er vurdert.



Disse tre alternativene er vurdert nærmere og oppsummert på side 70 – 71 ut fra følgende kriterier:

- Utforming og byutvikling
- Kulturminner
- Transport og logistikk
- Maritime forhold
- Sikkerhet på land (ISPS)
- Miljø
- Økonomi

Tabellen s 8 i Mulighetsstudien gir en forenklet oversikt over vurderingen av lokaliseringene, og blir rangert med Hjortnes på første, Akershusneset vest på andre og Akershusneset øst på siste plass. I forhold til dagens trafikk- og avgiftsnivåer vil ikke de vurderte alternativene være investeringsmessig regningssvarende.

Best økonomi er det å utnytte eksisterende kailøsninger og supplere med en moderat utbygging.

Leikollaring	Utbygging og byrðing	Kulturmiljø	Transport og logistikk	Maritime forhold	Sikkerhet på land (SPS)	Nilje, Vass	Nilje, Støy	Nilje, Luft	Økonomi (utbyggingstidsplan)
Hjortnes	Alt. 1 (1 skp) - Cruiser- og fergetrafikk med vurderte soner. - Fergetrafikk under utbygging. - Næret B eks. bebyggelse, planlagt utvikling og hovedveisystem (E16) og utfordringer	- Ingen vesentlige konflikter	- Lang gangavstand til sentrum. - God tilgjengelighet for buss/ bil & E16. - Mulighet for fjordtross. - Vanskelige forhold for fergetrafikken under utbygging og forutsetter provisoriske løsninger.	Alt. 1 (1 skp) - Akseptable manøvringsforhold. - Maks skipslengde 320m	- På SP-kone, åpner for skolest B eks. og kollektive utemiljøer for altemiljøet. Fergetrafikk er permanent. SP-kone	- Utbygging (p/r) vil kreve B-lag. På basset på utfylling med vurderte nærmere mlt skolestingsforhold.	- Kan 10 konsekvenser for planlagt by- utvikling. Ny be- bygging kan reduseres utvæpene.	- Utan renarving berones både viedstende og planlagt byutvikling	Alt. 1 - Ca. 340 mill. kr. - (p/r, skolebygg, fyltng) - Kveer i tillegg investeringer i nytt fernehbygg og fergetermst.
	Alt. 2 (2 skp) - Cruiser- og fergetrafikk med vurderte soner. - Fergetrafikk under utbygging. - Næret B eks. bebyggelse, planlagt utvikling og hovedveisystem (E16) og utfordringer, men store fædultet enn alt. 1.			Alt. 2 (2 skp) - Akseptable manøvringsforhold. - Maks skipslengde 320m					Alt. 2 - Ca. 510 mill. kr. - (p/r, skolebygg, fyltng) - Kveer i tillegg investeringer i nytt fernehbygg og fergetermst.
Akershusneset Vest - S. Akershuset - Vippetangen	- Muligheter for snusvane- ferneh på Vippetangen. - Begrensninger for altemiljøet bruk av Akershusneset.	- Forholdet til Akershus ferneh er konfliktyt. - Vippetangen mlt konfliktyt enn Søndre Akershuset.	- Kort gangavstand til sentrum. - God tilgjengelighet for buss/ bil & E16. - Mulighet for fjordtross.	- Godt manøvringsforhold. - Maks skipslengde 320m	- SP-kone langs kol gir lke skolest B eks. og skolest for altemiljøet mlt cruistrafikk.	- Utbygging på Vippetangen kan kreve B-lag.	- Vi berone ferneh- omstet og mlt lags Akershusneset	- Utan renarving berones fernehplanstet, mlt lags Akershusneset og deler av Rvostanen.	- Ca. 240 mill. kr. (skolebygg, fyltng)
Akershusneset Øst - Revierkaia	- Cruiser- og fergetrafikk med vurderte soner. - Fergetrafikk under utbygging. - Felles cruiser- og fergetermst gir mulighet for altemiljøet bruk av ferneh i forhold til dagens situasjon	- Forholdet til Akershus ferneh er konfliktyt.	- Kort gangavstand til sentrum. - God tilgjengelighet for buss/ bil & E16. - Mulighet for fjordtross.	- Akseptable manøvringsforhold. - Maks skipslengde 320m	- SP-kone langs kol gir lke skolest B eks. og skolest for altemiljøet mlt cruistrafikk. - Flytting av ferneh kan mlt deler av kol- og skolest mlt lags cruistrafikk.	- Kveer ingen nye B-lag.	- Vi berone ferneh- omstet, ferneh- altemiljøet og mlt deler av Rvostanen.	- Utan renarving berones fernehplanstet og deler av Rvostanen og Søndre, Ber vurderte nærmere.	- Ca. 380 mill. kr. (skolebygg, fyltng) - Kveer i tillegg investeringer i lags ferneh og cruistermstbygg.
Total vurdering	Store forskjeller mellom altemiljøet, vurdering avhengig av hvor mange cruisker del skal planlegges for.	Hjortnes har ingen vesentlige konflikter, mens Akershusneset Vest og Øst er konfliktyt.	Ingen avgjennende forskjeller mellom altemiljøet.	Alle altemiljøet har akseptable manøvringsforhold, forskjeller mlt maksimal skipslengde.	Hjortnes (p/r) gir bedre skolest B eks. og skolest for altemiljøet enn øvrige altemiljøet.	Ingen avgjennende forskjeller mellom altemiljøet, Hjortnes (p/r) kan kreve B & kreve nye store B-lag.	Hjortnes kan 10 konsekvenser for planlagt byutvikling, Akershusneset Øst gir store utfordringer for Akershusneset Vest.	Ingen avgjennende forskjeller, men Akershusneset Vest er mlt deler enn Akershusneset Øst og Hjortnes.	

Følgende kaikombinasjoner er mulig:

Primærkaiene på Hjortnes:

A.1: 2 primærkaier på Hjortnes (alt. 2) og 2 sekundærkaier på Revierkaia (alt. 12). Kan ikke ta imot skip over 320 m. Totalt 890 mill. kr

A.2: 2 primærkaier på Hjortnes (alt. 2), 1 sekundærkai på Vippetangen (alt. 7) og 1 sekundærkai på Revierkaia (alt. 10). Kan ikke ta imot skip over 320 m. Totalt 750 mill. kr.

A.3: 2 primærkaier på Hjortnes (alt. 2), 1 sekundærkai på Søndre Akershuskai (alt. 6) og 1 sekundærkai på Revierkaia (alt. 10). Totalt 510 mill. kr.

A.4: 2 primærkaier på Hjortnes (alt. 2), 2 sekundærkaier på Søndre Akershuskai/Vippetangen (alt. 7). Totalt 750 mill. kr.

Primærkaier på Akershusneset Vest:

B.1: 2 primærkaier på Søndre Akershuskai/Vippetangen (alt. 7) og 2 sekundærkaier på Hjortnes (alt. 2). Totalt 750 mill. kr.

B.2: 2 primærkaier på Søndre Akershuskai/Vippetangen (alt. 7) og 2 sekundærkaier på Revierkaia (alt. 12). Totalt 620 mill. kr.

B.3: 2 primærkaier på Søndre Akershuskai/Vippetangen (alt. 7), 1 sekundærkai på Revierkaia (alt. 10) og 1 sekundærkai på Hjortnes (alt. 1). Totalt 550 mill. kr.

Alternativ A1 og A2 oppfyller ikke programkravene om at minst en kai må kunne ta imot skip på inntil 360 m

Figuren under viser en skjematisk sammenstilling av alternative kaikombinasjoner. Hver kombinasjon viser plass til 4 cruiseskip av varierende størrelse. Ses alternativene samlet gir dette plass til totalt 6 cruiseskip. Figuren viser ikke reservekai, som er foreslått på Ormsund.

Selv om programmet som er lagt til grunn for studien baserer seg på et behov for 4 kaier, kan det være et ønske at utbyggingen av nye cruisekaier gir mulighet for å møte økt kaibehov på lengre sikt. Muligheten til 6 cruisekaier forutsetter at Hjortnes bygges ut for 2 cruiseskip. Valg av alternativ for Hjortnes vil derfor være viktig for fleksibiliteten.

• Oppsummering

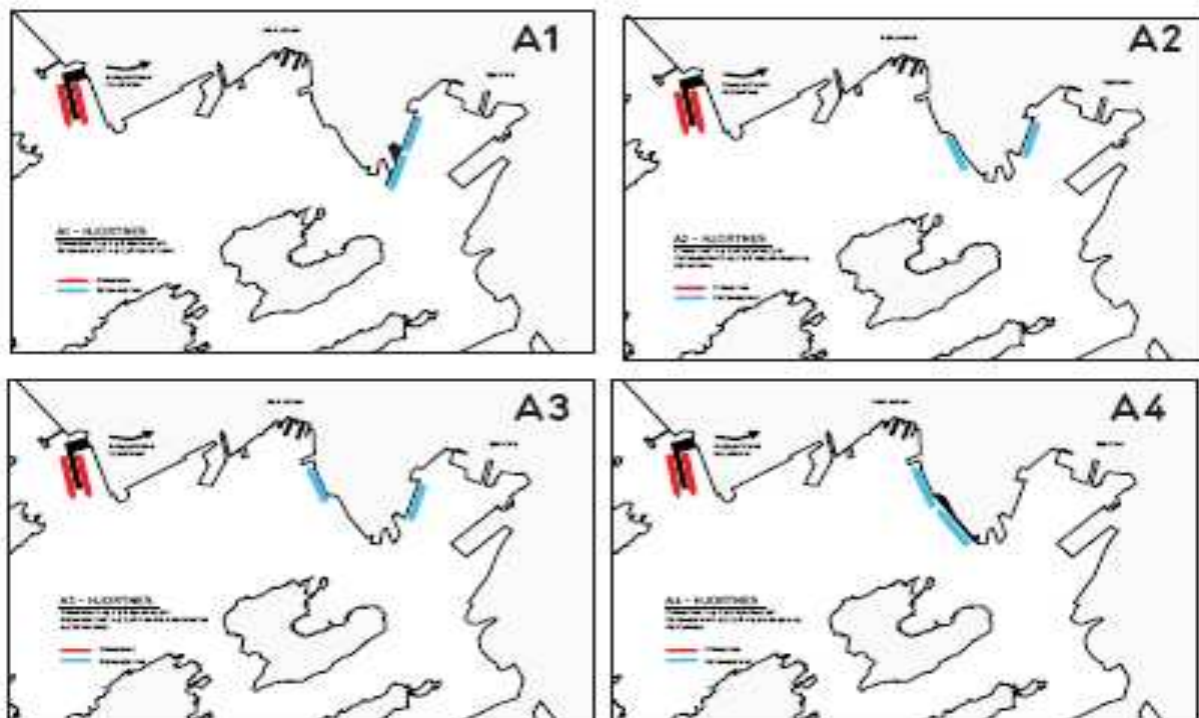
Mulighetsstudien er i vesentlig grad en studie av fysiske muligheter og det pekes på tre hovedlokaliseringer:

- Hjortnes
- Akershusneset Vest (Søndre Akershuskai og Vipphetangen)
- Akershusneset Øst (Revierkaia)

To av disse lokaliseringene ligger i direkte kontakt med dagens fergeterminaler på Hjortnes og Revierkaia. Nye cruisekaier må tilpasses fergevirksomheten og en utbygging må skje uten at fergetrafikken stopper.

Det er gjort en foreløpig og grov vurdering av utbyggingskostnadene til kaianlegg. Anslagene omfatter ikke kostnader til bygg og anlegg utenom kaikonstruksjoner, eller driftstap og ekstrakostnader under en etappevis utbygging. Et kaibehov med 4 permanente kaier og 1 reservekai vil kreve betydelige investeringer.

Sammenholdt med dagens trafikk- og avgiftsnivå vil ikke de vurderte alternativene være investeringsmessig rentable for Oslo Havn KF, avhengig av omfang og etappevis utbygging. Alternative måter å utvikle og finansiere utbyggingen på er ikke vurdert i mulighetsstudien.





Dette må være et hovedpoeng i det videre arbeidet. En mulighet ligger i at kaialternativ utnyttes til helårslige leieobjekter, hvor inntektene benyttes til havnens selvfinansiering av cruisekaiutbygging.

Oslo har i dag 4 permanente cruisekaier; Filipstadkaia, Søndre Akershuskai, Vippetangkaia og Revierkaia. Ormsundkaia kan i tillegg brukes som reservekai.

Sørengautstikkeren har tidligere vært brukt som cruisekai, men kan ikke lengre brukes på grunn av byutviklingen som er igang. Dette gir også begrensninger for bruk av Revierkaia.

Vippetangkaia har i dag begrensninger både når det gjelder dybdeforhold og arealtilgang på landsiden. Filipstad er kun en midlertidig løsning på grunn av den planlagte byutviklingen.

Det må derfor planlegges for nye cruisekaier, både som erstatning for cruisekaiene som blir borte og det forventede økte behovet.

Utbyggingen må skje i etapper. For videre planlegging vil det være viktig å avklare hvilke eksisterende kaianlegg som fortsatt skal brukes, og hvilke områder som skal reserveres for en fortsatt cruiseutvikling. Det vil være nødvendig med en fleksibel strategi. I mulighetsstudien skisseres alternative kaikombinasjoner med varierende investeringsbehov. Valg av alternativ må veies opp mot de investeringsmulighetene som er realistiske for gjennomføring innenfor dagens økonomiske rammer.

Dette inkluderer også de konkurransemessige regler som EU/EØS har vedtatt mot ekstern subsidiering av investeringer til offentlige kaianlegg. Det kan bli behov for vurdering av alternative måter å løse finansieringsbehovet på, hvor utbygging av nye cruisekaier ses i sammenheng med byplanmessige hensyn.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren viser til bydelsutvalgets tidligere uttalelser til cruisekaiplasseringer i Oslo.

Bydelsutvalget har i tidligere vedtak bedt om at bystyrets vedtak om delt fergeterminalløsning gis ny politisk behandling, med tanke på å legge tiltrette for en samlokalisering av ferge- og cruisehavn på Filipstad/ Hjortnes. Bydelsutvalget har også uttalt at bystyrets vedtak om delt fergeterminalløsning for Oslo havn vil være svært begrensende for den kommende byutvikling i hele Fjordbyen og i planområdet Vippetangen/ Revierhavna i særdeleshett.

Mulighetsstudien skal danne grunnlag for lokalisering av cruisetrafikken i Oslo, og hvilke kaier det skal planlegges for. Antall cruiseskip som besøker Oslo samme dag og størrelsen på cruiseskipene er avgjørende for dimensjoneringen av kaibehovet. Bydelsdirektøren kan av mulighetsstudien se at cruise- og fergetrafikken vil måtte legge begrensninger på de kommende store byutviklingsprosjektene. Ut fra mulighetsstudien kan det være vanskelig unngå bruk av Søndre Akershuskai til cruisetrafikk i fremtiden, dette fordi det er eneste kaien som kan ta imot skip på opptil 360 meter. I mulighetsstudien er det også foreslått alternativ med ny cruisebåtpir på Søndre Akershuskai eller Vippetangen. Bydelsdirektøren mener det kan bli vanskelig å utvikle Vippetangenområdet i tråd med vedtak i Fjordbyplanen. Sikkerhetssoner, buss- og taxiplasser og terminalbygg vil være svært begrensende for utviklingen. Bydelsdirektøren mener at det uansett løsning må legges til rette for havnepromenade og fremføring av fjordtrikk rundt neset.

Av mulighetsstudien går frem at de tre alternativene Ormsund kai, Sjursøya og Kongshavn er utelukket fra listen over prioriterte cruiseområder, fordi de vurderes å være i strid med byutviklingsforutsetninger som boligutvikling og prioritering til annen havnevirksomhet/godshavn. Filipstad kan benyttes inntil byutviklingen starter der, men vil deretter ikke være aktuell som cruisehavn av samme årsak.

Bydelsdirektøren er kjent med at Bydel Frogner mener at byutviklingsforutsetninger også bør være gjeldende for det alternativet. Argumenter for dette er at det opprinnelige Fjordbyvedtaket understreket prinsippet om at havnevirksomhet på Filipstadområdet skulle avvikes for å kunne åpne opp Filipstad og Hjortnes mot sjøsiden. Det endelige Fjordbyvedtaket landet imidlertid på et kompromiss med en delt fergeløsning.

Motstandere av Hjortnesalternativet og Bydel Frogner mener at plagene fra forurensning- og støyproblemer for boligområdene nær Hjortnes må vektlegges. Videre at en foreslått ny cruisepir, med en til to cruisekaier, vil innebære en betydelig trafikkbelastning og fare for småbåttrafikken i området.

Bydelsdirektøren mener at planene for både ferge- cruise og øybåter må vurderes samlet. I et planforslag som bydelen hadde på høring i fjor høst ble foreslått at anløp for fjordbåtene legges blir lagt til Rådhuskaia. Med en slik løsning vil areal på Vippetangen kunne frigjøres. I dag er det fergekaier på Hjortnes og Revierkaia/Utstikker II, og cruisekaier på Filipstadkaia, Søndre Akershuskai, Vippetangkaia og Revierkaia.

Bydelsdirektøren kan ved mulighetsstudien vanskelig se at det er muligheter for å samlokalisere ferge- og cruisetrafikken til ett eneste kaiområde. Videre kan bydelsdirektøren heller ikke se at det er realistisk å samle alle cruiseanløpene til en kai. Samlokalisering av all cruisetrafikk til Akershusneset vest og Vippetanget forlenget el Revierkaia vil i stor grad berøre festningsområdet, tilgjengeligheten for allmennheten på Akershusstranda og fjordbyutvikling på Vippetangen. En delt cruisekailøsning mellom Hjortnes og Akershusneset vil medføre en deling av ulempene men samtidig være kostnadsskrevende. Bydelsdirektøren synes likevel det mest realistiske ser ut til å være en delt løsning hvor det fortsatt blir cruisekai på Søndre Akershuskai samt ny cruisepir på Hjortnes. En slik løsning vil få konsekvenser for planlagt byutvikling begge steder.

Et viktig spørsmål i denne sammenheng blir også om Oslo skal legge til rette for en økning i antall cruisekaier som går frem av mulighetsstudien når cruisetrafikken ikke bidrar til større inntekter enn ca 10mill kr. pr. år i los- og havneavgifter. Investeringer til piranlegg for 2 cruiseskip på Hjortnes vil beløpe seg opp til ca 500 mill. kroner. I tillegg vil investeringer på Akershusneset beløpe seg på mellom 240-380 mill. kroner. Det må derfor reises spørsmål ved lønnsomheten av et slikt prosjekt, både bedriftsøkonomisk og samfunnsøkonomisk. Det må gjennomføres kost- nytteanalyser ved samtlige alternativ.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget viser til tidligere uttalelser til Fjordbyplanen og cruisekaiplasseringer i Oslo. Bydelsutvalget har i tidligere vedtak bedt om at bystyrets vedtak om delt fergeterminalløsning gis ny politisk behandling, med tanke på å legge tiltrette for en samlokalisering av ferge- og cruisehavn på Filipstad/ Hjortnes. Bydelsutvalget har også tidligere uttalt at bystyrets vedtak om delt fergeterminalløsning for Oslo havn vil være svært begrensende for den kommende byutvikling i hele Fjordbyen og i planområdet Vippetangen/ Revierhavna i særdeleshet. Bydelsutvalgets primære ønske har vært at ferge- og cruisevirksomheten samles for å minimere de negative effektene for allmennheten ved båndlegging av store areal i hele Fjordbyen.
2. Bydelsutvalget mener at planer for både ferge- cruise- og øybåtdrift må vurderes samlet.

Et viktig spørsmål blir om Oslo skal legge til rette for en økning i antall cruisekaier som går frem av mulighetsstudien, når cruisetrafikken ikke bidrar til større inntekter enn ca 10 mill kr. pr. år. Investeringer til piranlegg for 2 cruiseskip på Hjortnes vil beløpe seg til ca. 500 mill. kroner. I tillegg vil investeringer på Akershusneset beløpe seg på mellom 240-380 mill. kroner. Det må derfor reises spørsmål ved lønnsomheten av et slikt utbyggingsprosjekt, både bedriftsøkonomisk og samfunnsøkonomisk. Det må gjennomføres kost- nytteanalyser ved samtlige alternativ.

Valg av alternativ må veies opp mot de investeringsmulighetene som er realistiske for gjennomføring innenfor dagens økonomiske rammer. Dette inkluderer også de konkurransemessige regler som EU/EØS har vedtatt mot ekstern subsidiering av investeringer til offentlige kaianlegg.

3. Bydelsutvalget kan ved mulighetsstudien ikke se at det er muligheter for å samlokalisere ferge- og cruisetrafikken til ett eneste kaiområde. Videre kan bydelsutvalget heller ikke se at det er realistisk å samle alle cruiseanløpene til en kai. Bydelsutvalget ser at cruise- og fergetrafikken vil legge begrensinger på de kommende store byutviklingsprosjektene. Ut fra mulighetsstudien ser det ut til at det vanskelig kan unngås bruk av Søndre Akershuskai til cruisetrafikk i fremtiden fordi det er den eneste kaieren som kan ta imot skip på opptil 360 meter. I mulighetsstudien er det også foreslått et alternativ med ny cruisebåtpir på Søndre Akershuskai eller Vippetangen. Samlokalisering av all cruisetrafikk til Akershusneset vest og en forlenget Vippetangen eller Revierkaia vil i stor grad berøre festningsområdet, tilgjengeligheten for allmennheten på Akershusstranda og fjordbybyutviklingen på Vippetangen. Bydelsutvalget mener det kan bli vanskelig å utvikle Vippetangenområdet i tråd med vedtak i Fjordbyplanen. Sikkerhetssoner, buss- og taxiplasser og terminalbygg vil kunne bli svært begrensende for byutviklingen. Bydelsutvalget mener at det uansett løsning, for å sikre allmennhetens adgang til sjøfronten, må legges tilrette for havnepromenade og fremføring av fjordtrikk rundt Vippetangneset.
4. Av mulighetsstudien går frem at de tre alternativene Ormsund kai, Sjursøya og Kongshavn er utelukket fra listen over prioriterte cruiseområder, fordi de vurderes å være i strid med byutviklingsforutsetninger som boligutvikling og prioritering til annen havnevirksomhet/godshavn. Filipstad vil av samme årsak ikke permanent kunne benyttes som cruisehavn. Bydelsutvalget er kjent med at Bydel Frogner mener at byutviklingsforutsetninger også bør være gjeldende for Hjortnesalternativet.

Bydelsutvalget er enig i dette og kan forstå argumentene mot cruisekai på Hjortnes; som økede forurensning- og støyproblemer for boligområdene og en betydelig trafikkbelastning og potensiell fare for småbåttrafikken i området.

Det endelige Fjordbyvedtaket landet imidlertid på et kompromiss med en delt fergeløsning.

En delt cruisekailøsning mellom Hjortnes og Akershusneset vil medføre en deling av ulempene, men samtidig være kostnadsskrevende. Bydelsutvalget synes likevel det mest realistiske ser ut til å være en delt løsning med fortsatt cruisekai på Søndre Akershuskai samt ny cruisepir på Hjortnes. En slik løsning vil få konsekvenser for planlagt byutvikling begge steder.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Fremtidige cruisekaier i Oslo – en mulighetsstudie

Sak 12/11 Knud Knudsens plass - utleie- valg av leietager på plassen

Arkivsak: 200402183

Arkivkode: 519

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

12/11

KNUD KNUDSENS PLASS - Utleie- VALG AV LEIETAGER PÅ PLASSEN

AU sak 50/2010 (25.11.2010) - Knud Knudsens plass – valg av leietager på plassen

Arbeidsutvalget tok saken til informasjon, men fattet ikke vedtak i saken.

Bydelsdirektøren fremlegger dette notatet hvor det utdypes noe hvordan plassen kan sikres bruk for allmenheten og til ulike stands, samtidig som bydelen inngår avtale om fast utleie for deler av plassen.

Som det går frem av tidligere sak har bydelsutvalget ønsket forskjellig utleie og aktivitet på plassen. Bydelen har før oppgraderingen av plassen forvaltet fortauene rundt plassen og har hatt litt utleie her, fortrinnsvis til ulike ikke- kommersielle stands. Som kjent lyste bydelen sommeren 2010 ut mulighet for fast leie av deler av plassen, for etablering av et variert aktivitets- og kulturtilbud på plassen. Leiemuligheten ble lyst ut, fordi bydelen ikke har kapasitet til selv å sørge for et variert innhold på plassen.

Som det går frem av tidligere sak ble det utlyst utleie av inntil 150 m²

Resten av plassarealet disponeres av bydelen og allmennheten. Bydelen vil derfor fortsatt kunne leie ut areal til for eksempel stands og lignende på areal som ikke er utleid til fast leietager.

Imidlertid bør dette bli i mindre skala for at plassen skal fremstå som åpen for allmennheten, og ikke overfylt. Bydelen vil ta inn i kontrakten med leietager at ikke-kommersielle stands (for eksempel politiske) fortsatt må få leie plass (gratis), dersom dette ikke er til hinder for annen planlagt aktivitet på plassen.

Bydelsdirektøren synes den nyanlagte Knud Knudsens plass i dag fremstår som flott og åpen for allmennheten. Det er opp til bydelen og bydelsutvalget å legge føringer for bruk og innhold på plassen, siden hele plassen nå forvaltes av bydelen. Bydelen kan velge å la plassen være helt åpen for allmennheten, uten fast innhold eller faste leietagere, men bydelen kan også velge å leie ut et område av plassen til ulik aktivitet. Bydelsdirektøren mener at tidligere vedtak i bydelsutvalget støtter opp under det siste.

Bydelsdirektøren mener at en gjennom leiekontrakten som blir inngått kan sikre at plassen vil få et variert innhold i prøveåret. Dersom prøveåret er ”vellykket” vil leietakeren få opsjon på en prolongering av leieavtalen. Bydelen vil selv kunne sette premissene for hva ”vellykket” innebærer; for eksempel at det har vært et jevnt aktivitets- og kulturtilbud på plassen i tråd med det bydelen ønsker og prosjektskisse, og at det har vært få klager på aktiviteten på plassen (støy, forsøpling etc.), fra naboer og andre.

Bydelsdirektøren viser ved vurdering av aktuelle leietagere til tidligere sak, og holder fast ved tidligere innstilling. Det vil med det første bli inngått avtale med leietager på Knud Knudsens plass for 2011.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 13/11 Forslag om å avstå fra uttalelser til reguleringssaker knyttet til nabobydeler i 2011

Arkivsak: 200402990

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

13/11

FORSLAG OM Å AVSTÅ FRA UTTALELSER TIL REGULERINGSSAKER KNYTTET TIL NABOBYDELER I 2011

Bydelen mottok 22.12.2010 fra Plan- og bygningsetaten saken: "Begrenset høring, Alternativ 4 – Lindøya, Nakkholmen og Bleikøya". Høringsfrist 25.1.2011.

Øyene tilhører Bydel Gamle Oslo, og saken er sendt bydelen som nabobydel (Sentrum). Bydelen har tidligere, i 2008, ikke prioritert å uttale seg til denne reguleringssaken, og bydelsdirektøren foreslår at bydelen heller ikke denne gang uttaler seg til saken.

For å kunne prioritere bruk av saksbehandlerkapasiteten i 2011 foreslår bydelsdirektøren at bydelen generelt ikke uttaler seg til reguleringssaker knyttet til nabobydeler i 2011.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget uttaler seg generelt ikke til reguleringssaker knyttet til nabobydeler i 2011.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Sak 14/11 Schwensens gate 1 Gnr/Bnr 217/265 - Påbygg og ombygging av boligbygg - anmodning om uttalelse

Arkivsak: 201100042

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang

Arbeidsutvalget

Møtedato

27.01.11

Saknr

14/11

SCHWENSENS GATE 1 GNR/BNR 217/265 - PÅBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGBYGG - ANMODNING OM UTTALELSE

Bydelen mottok 7.1.2011 ” Schwensens gate 1- påbygg og ombygging av boligbygg- anmodning om uttalelse”. Saken er oversendt bydelen fra Plan- og bygningsetaten. Saken ble først ikke oversendt til Bydelsutvalget for uttalelse da Plan- og bygningsetaten anså at tiltaket innebar for store dispensasjoner for å kunne godkjennes i en byggesak.

Frist for på komme med merknader til saken er 5 uker.

Sammendrag /bakgrunn for saken

Tiltakshaver, Schwensens gate 1AS, ønsker å foreta en ombygging av og påbygg på eiendommen Swensens gate 1, som medfører at det må søkes om flere dispensasjoner, bl.a etasjeantall, utnyttelsesgrad og avstand til nabogrense. Det søkes om tillatelse til å endre loftet til en ny boligetasje med takterrasse. På takterrassen ønskes bygget et mindre påbygg med trappe- og heisadkomst. Fra 2. etasje til og med 6 etasje ombygges leilighetene til mindre leiligheter og ny 7.etasje får 5 leiligheter, som totalt medfører en økning i leilighetstallet i bygget fra 20-34 leiligheter.

Søknaden ble avslått av Plan- og bygningsetaten 22.10.2010. Vedtaket ble påklaget. Klagen ble senere trukket av forslagsstiller etter møte i Plan- og bygningsetatens klagesaksforum 24.11.2010, hvor tiltakshaver ble gitt noen føringer for hvordan bygget kunne godkjennes. Plan- og bygningsetaten anbefaler nå byggesøknaden, men ber om bydelens uttalelse før endelig vedtak. Det foreligger ikke naboprotester til søknaden.

Saksframstilling/Faktaopplysninger

Tiltaket omfatter en bygning i betong i 5 etasjer med en tilbaketrukket 6. etasje og loft som ligger på hjørnet Schwensens gate / Dalsbergstien. Bygningen er oppført og tatt i bruk på slutten av 1940-tallet. Det søkes om tillatelse til å endre loftet til en ny boligetasje med takterrasse. På takterrassen bygges et mindre påbygg med trappe- og heisatkomst.

Fra 2. etasje til og med 5 etasje ombygges leilighetene og antallet økes fra 4 til 6 stk pr. etasje.

Sjette etasje bygges om fra 2 til 5 nye leiligheter, og ny sjuende etasje får 5 nye leiligheter.

Kjelleren bygges om til kles- og sportsboder. Første etasje forblir uendret.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens §§ 3 og 5, antall etasjer og u-grad, og fra pbl § 70 nr. 2, avstand til nabogrense.

Det søkes også om tillatelse til avvik fra parkeringsnormen.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger ifølge reg.plan S-2255, vedtatt 28.07.77, med endrete reg.best. S-2397, vedtatt 01.10.87. Eiendommen er ikke oppført på Byantikvarens Gule liste over bevaringsverdige bygg.

Plan- og bygningsetatens vurdering ved søknad

Tiltaket omfatter påbygging og ombygging av øverste etasje og loft, samt en ny etasje over eksisterende loft, på eksisterende hjørnebygning fra 1949. Bygningen ligger i kvartalsstruktur som for øvrig inneholder en blanding av 1890-års bebyggelse og bygninger fra etterkrigstiden.

Omsøkt tiltak omfatter vesentlige utvidelser av byggets BTA og medfølgende utvidelser og endringer av takets volum og form. Byggets tak er godt synlig fra omkringliggende gaterom og anses derfor som visuelt sårbart. Tiltaket har et moderne arkitektonisk formspråk. Fra og med sjette etasje vil bygget dermed etter tiltaket fremstå som nytt, mens de underliggende etasjer forblir uendret i arkitektonisk uttrykk fra det ble bygget i 1949. Plan- og bygningsetaten anser dette som problematisk, da man er redd for at bygget vil miste sin historiske lesbarhet, og fremstå som et uryddig element i gatebildet.

Tiltaket anses derfor å være i strid med pbl § 74.2 og § 92 tredje ledd som omhandler god estetisk utforming og bevaring av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi.

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse/tillatelse. Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.6.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Som grunner for at dispensasjon fra reguleringsplanen § 3, etasjetall skal gis, har ansvarlig søker angitt:

- ”Eiendommen ligger i et strøk hvor en rekke bygninger overskrider etasjetallet.
- Nabobygget i Schwensens gate 3-5 har 8 etasjer.
- På grunn av høyden på omkringliggende bygninger er det viktig at takterrasse kommer høyest mulig for at den skal bli godt uteareal”.

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bygningers høyde for å ivareta best mulig tilgang på lys for utearealer.

Høyden av bygningen gir allerede dårlige lysforhold i bakgården, og dermed dårlige utearealer. En ny takterrasse på 243 m² vil gi et forbedret uteareal, men oppfyller likevel ikke normen for utearealer i Oslo. Bygningens nye høyde og utforming innebærer dessuten en negativ endring av lysforholdene i bakgårdene i kvartalet.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt, og dispensasjonssøknaden avslås.

Som grunner for at dispensasjon fra reguleringsplanen § 5, u-grad skal gis, har ansvarlig søker angitt:

- ”Eiendommen ligger i et strøk hvor en rekke bygninger overskrider u-graden.
- Nabobygget i Schwensens gate 3-5 har u-grad på 3,1”.

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bygningers volum og brukbarheten av utearealer for beboerne. Bygningen har allerede i dag en stor overskridelse av regulert u-grad, fra 1,5 til 2,7. Ytterligere overskridelse til 3,1 innebærer i tillegg til en volumøkning også en økning av leilighetstallet fra 18 til 34 stk. Utearealet er for lite for å oppfylle gjeldende norm.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt, og dispensasjonssøknaden avslås.

Som grunner for at dispensasjon fra pbl § 70 nr. 2, avstand til nabogrense har ansvarlig søker angitt:

- ”Bygningen er plassert i tomtegrensen mot Schwensens gate 3 og mot Dalsbergstien 3.
- Nabobebyggelsen i resten av kvartalet er plassert gavl mot gavl som er vanlig i indre by”.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, er i første rekke brannvern hensyn og sikring av lys og luft mellom bygninger på ulike eiendommer. Videre skal det legges vekt på hensynet til naboene.

Ved nybygging og påbygginger i indre Oslo er det vanlig å bygge inntil nabobygningenes gavlvegger. Da dette er gavlvegger vil ikke byggingen stride mot hensynet bak bestemmelsen. Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon kan påregnes innvilget ved en eventuell ny søknad.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket ikke er i overensstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og derfor ikke kan godkjennes (avslått i medhold av pbl § 31, § 74.2 og 92 tredje ledd).

Tiltakshavers klage

Tiltakshaver er ikke enig i Plan- og bygningsetatens vurderinger. Dette gjelder byggets synlighet fra bakkeplan, volumøkningen, at nybygget vil få et annet formspråk og at påbygget vil påvirke lysforholdene på utearealene.

Plan- og bygningsetatens vurdering ved behandling klagesaksforum:

Plan- og bygningsetaten har etter forberedende klagesaksbehandling i møte 24.11.2010 kommet til at tiltaket etter noen justeringer kan bli akseptabelt, og at det kan fattes positivt vedtak i saken. Forutsetningen for at dette kan gjøres er at klagen trekkes, og at reviderte tegninger som følger Plan- og bygningsetatens føringer innsendes.

Plan- og bygningsetaten har følgende kommentarer og føringer for endring/bearbeidelse av tiltaket:

- Verandaene på bygningens øverste inntrukne etasje må endres, f.eks. til fransk balkong el vinduer lik de franske vinduene på de to eksisterende "flankene" på bygget. Eventuelt kan balkongene fjernes og vindusutformingen bli lik de øvrige på etasjen.
- Det må gis ytterligere informasjon om materialbruken, med litt mer detaljerte tegninger, så vi kan være sikre på den endelige utformingen. Vi finner det viktig at dette forholder seg til eksisterende bygg.
- Vi ønsker også mer belysning av overgangen mellom nytt påbygg og Dalsbergstien 3. Plan- og bygningsetaten ønsker perspektiver som viser overgangen fra begge sider.

Tiltakshavers kommentarer ved tilbaketrekking av klage

- Balkonger på bygningens øverste inntrukne etasje er erstattet av franske vinduer, som anbefalt.
- Ny loftsetasje pusses og gis farge som eksisterende yttervegger.
- Sett i gateperspektiv nedover gaten fra Dalsbergstien 3, vil påbygget nesten ikke være synlig

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelen har vært i kontakt med Plan- og bygningsetaten, som uttaler at de synes prosjektet etter endringene kan bli et bra prosjekt. Bydelen har tidligere i tilsvarende saker vært særlig opptatt av leilighetsfordeling og en ikke ensidig omgjøring av større leiligheter til små leiligheter/hybler. 2-6 etasje i bygget har i dag utleieleiligheter med størrelse på 36-108 m², mens dagens 6. etasje inneholder to større leiligheter (138 og 108 m²). Leilighetsfordelingen er: 4 stk 1-roms, 4 stk. 2-roms, 10 stk 3-roms og 2 stk 4-roms. Etter ombygging vil bygget ha 34 leiligheter, hvorav 18 stk 2-roms og 16 stk 3-roms, med følgende fordeling: 2-5 eg. på hvert plan, 3 stk 3-roms (54-71m²) og 3stk 2-roms (36-38m²). 6 etg. får 2 stk. 3-roms (64 og 75m²) og 3 stk. 2-roms (30-41m²). Ny 7 etg. får samme type leiligheter, men noe mindre 3-romsleiligheter (63 og 56m²).

Bydelsdirektøren er her enig med Plan- og bygningsetaten i at leilighetsstørrelser og fordeling bør være akseptabelt etter ombygging.

Ved å erstatte dagens saltak med flatt tak og takterrasse vil uteoppholdsarealet for boligene bli vesentlig bedre. I dag benyttes den mørke bakgården hovedsaklig til sykkelparkering.

Bydelsdirektøren kan imidlertid se at etablering av takterrasser i boligstrøk som dette vil kunne utgjøre et støyproblem for omliggende boliger i sommerhalvåret.

Bydelsutvalget har tidligere vært opptatt av at det i forbindelse med ombygging/påbygging ryddes opp på takflater (ventilasjonstårn med mer) og av saken går det frem at forslagsstiller ønsker å gjøre dette.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget anbefaler ombygging og påbygg i Schwensens gate 1, i tråd med Plan- og bygningsetatens kommentarer til byggesøknaden i forbindelse med klagesaksbehandlingen.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Byggesøknad fra forslagsstiller

Avslag fra Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetatens brev ved klagesaksbehandling

Tilbaketrukket klage fra forslagsstiller

Sak 15/11 Samarbeidsavtale med St. Hanshaugen frivilligsentral

Arkivsak: 201002168

Arkivkode: 125.2

Saksbehandler: Sylvi Sæther

Saksgang	Møtedato	Saknr
Arbeidsutvalget	27.01.11	15/11

SAMARBEIDSAVTALE MED ST. HANSHAUGEN FRVILLIGSENTAL

Saksframstilling/Faktaopplysninger:

Bydel St. Hanshaugen har fornyet samarbeidsavtale med St. Hanshaugen frivilligsentral på bakgrunn av Bydelsutvalgets vedtak om driftstilskudd for 2011. Bydelsutvalget bevilget et driftstilskudd på kr. 307 000 for 2011.

Tidligere inngått samarbeidsavtale varte ut året 2010. Ny inngått avtale gjelder for 01.01.2011 i tre år, med en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder i avtaleperioden. Avtalen kan endres i avtaleperioden, dersom partene er enige om dette.

Ny avtale er undertegnet av bydelens direktør og avdelingsdirektør i Stiftelsen kirkens bymisjon Oslo som eier av St. Hanshaugen frivilligsentral.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Samarbeidsavtale mellom Bydel St. Hanshaugen og St. Hanshaugen frivilligsentral gjeldende fra 01.01.2011 og i tre år fra denne dato, tas til orientering.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Samarbeidsavtale vedrørende St. Hanshaugen frivilligsentral.

REFERATSAKER

Periode: 10. desember 2010 - 27. januar 2011

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
1/11	200900760-7	Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - advokatfirma Haavind - Bjørnstjerne Bjørnsons plass gnr 46 bnr 107
2/11	201002568-1	Søknad fra Chuckle Brothers AS om Ny skjenkebevilling ute inne ved New Room Bar Bistro, Tollbugata 24
3/11	201002692-1	Søknad om eierskifte (deling av bevilling) ved Club Stardust og Lamour