



Saksframlegg

Saksmappe:
2008/999

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielssen

Dato: 28.11.2011
Arkivkode:
512.0

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	07.12.2011
Bydelsutvalget	15.12.2011

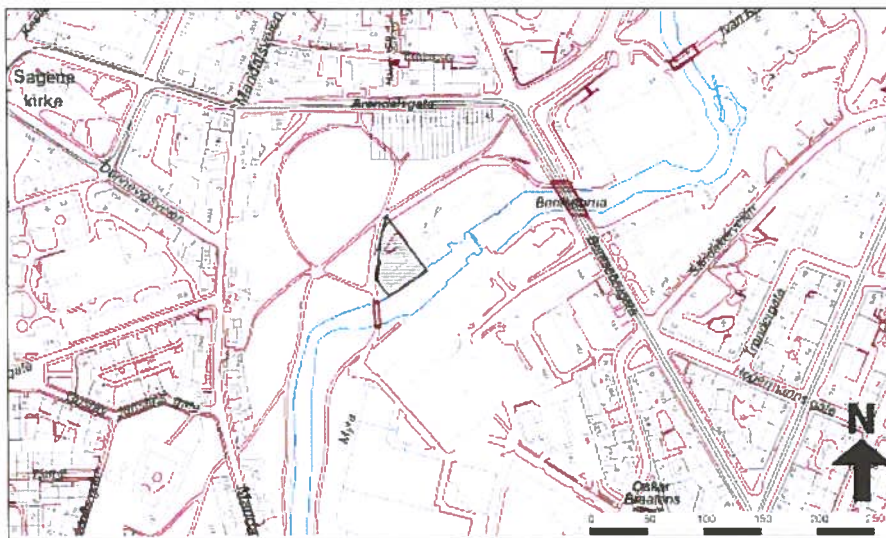
Planforslag til offentlig ettersyn: Detaljregulering av Sandakerveien 24 D

Saksframstilling:

Planforslag for omregulering av Sandakerveien 24 D (tidligere Maridalsveien 139 C) har blitt lagt ut på offentlig ettersyn. Planarbeidet utføres av Derlick Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Myren Eiendom AS. Forslagsstiller fremmer Alternativ 1 (vedlegg 1) som foreslår omregulering til *institusjon (galleri, atelier) / kontor / bevertning og hensynssone bevaring naturmiljø H540*. Plan- og bygningsetaten (PBE) fremmer et eget reguleringsforslag, Alternativ 2 (vedlegg 2), som foreslår omregulering til *grønnstruktur – friområde*. Det nåværende reguleringsformålet er *Spesialområde bevaring – industri, kontor, lager*, med tillatt byggehøyde på to etasjer.

Alle saksdokumenter kan finnes i PBEs saksinnsyn, med saksnummer 200911624. Dette dokumentet legger fram en oppsummering av alle parterers synspunkter, samt administrasjonens vurdering. Det vises også til vedlegg 3 og 4, som er bydelens tidligere vurderinger og vedtak i saken.

Sandakerveien 24 D ligger nordøst for Myraløkka ved Akerselva, som vist i kartet i Figur 1. Den nåværende eiendommen består av et L-formet, én etasjers lagerbygg i tre, med parkeringsplass foran, som vist i flyfoto i Figur 2. Ca 500 m² av det 1937 m² store planområdet eies av Oslo kommune.

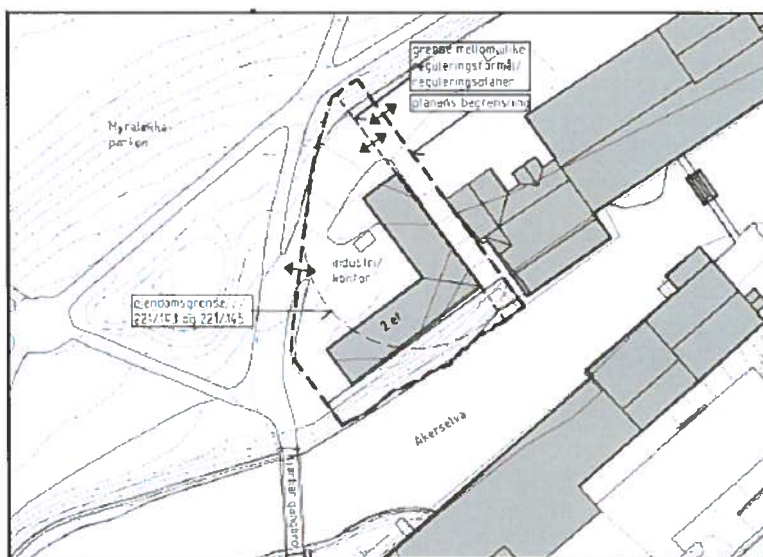


Figur 1: Kart med Sandakerveien 24 D avmerket, i midten av bildet

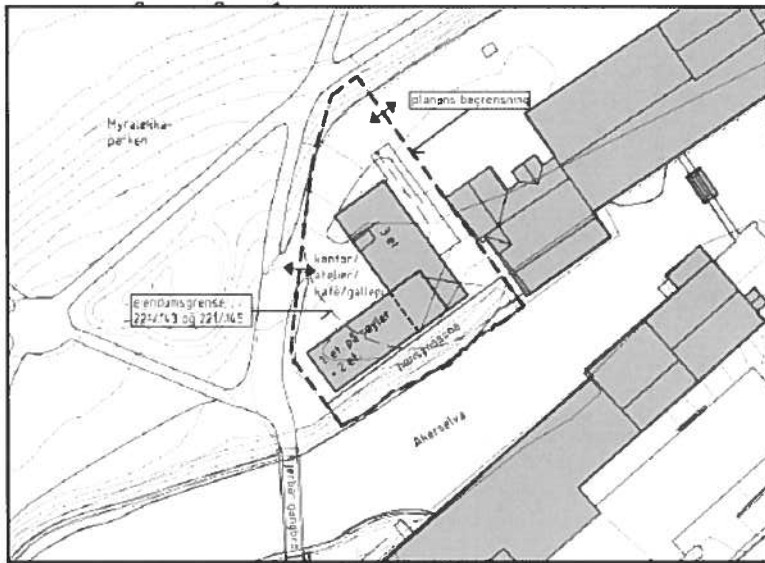


Figur 2: Flyfoto med det nåværende bygget avmerket

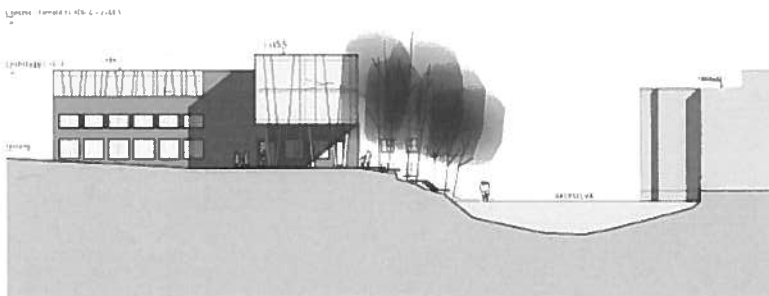
Forslagsstiller ønsker med Alternativ 1 å bygge et tre etasjers bygg som skal brukes til kontor, med galleri og/eller kafé i 1.etasje. Eksisterende og mulig fremtidig plan vises i henholdsvis Figur 3 og 4. Området som foreslås regulert til *institusjon (galleri/atelier) / kontor/ bevernting* er på 1 637 m², mens området for *hensynssone bevaring naturmiljø H540* er på 316 m² og er området som ligger langs Akerselva. Det vil være plass til ca 80 arbeidsplasser i bygget, og foreslås i tillegg 11 parkeringsplasser i ny parkeringskjeller under terreng. Den delen av bygget som ligger parallelt med elva skal være hevet opp fra terrenget med 4,1 meter og stå på søyler, som vist i Figur 5 og 6. Det er planlagt tilgang for allmennheten under bygget og frem til elvebredden. Elvebredden foreslås etablert med brygge sti/trappetrinn hevet over terreng for å sikre tilkomst langs og ned til elven. For å få til dette må en del av løvtrærne langs elva fjernes, men disse vil ifølge forslagsstiller bli erstattet med nye trær. Atkomst til bygget for biler vil være via friområdet og broen i sydvest, som også er eksisterende atkomstvei. Alternativet vil medføre krav om at Myren Eiendom AS kjøper Oslo kommunes del av eiendommen.



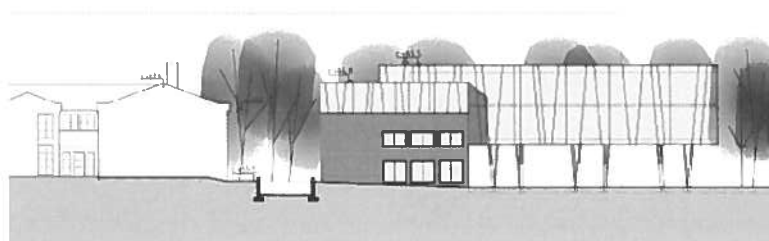
Figur 3: Eksisterende situasjon. Oslo kommune eier den sør-vestlige delen av eiendommen.



Figur 4: Mulig fremtidig situasjon



Figur 5: Fasade mot sør



Figur 6: Fasade mot vest

PBEs vurdering

Alternativ 2, som er fremmet av PBE, foreslår at hele eiendommen omreguleres til *grønnstruktur – friområde*. Dette alternativet forutsetter at Oslo kommune kjøper eiendommen fra Myren Eiendom AS.

Grunnen til at PBE fremmer et eget alternativ er at forslagsstillers planforslag er i strid med føringer i overordnede planer. Kommunedelplan (KDP) 4 for Akerselva Miljøpark, vedtatt 28.11.90, viser området som friområde (park) og foreslår eksisterende bebyggelse fjernet. KDP 4 går foran den tidligere vedtatte reguleringsplanen. KDP Grøntplan for Oslo, vedtatt 15.12.93 har bevaring av naturområder og vassdrag som ett av tre hovedelementer, og sier at det ikke bør bygges eller gjøres terrenginngrep innenfor et område på 20 meter fra et vassdrag. Det skal legges avgjørende vekt på karakteren av området i og langs vassdragene, bl.a. omfanget av naturlig vegetasjon. I Byøkologisk program 2011-2026, vedtatt 23.03.11, står det at "Oslo skal være et bærekraftig bysamfunn der alle har rett til ren luft, rent vann og tilgang på gode friområder". Ett av de åtte innsatsområdene er: "Oslo skal bevare og styrke sin blågrønne struktur". "Elvebredden gjøres tilgjengelig for allmenn ferdsel, og det skal sikres et byggefritt belte på minimum 20 m på hver side av vassdrag." I følge PBE vil forslaget være til hinder for tilgang til elvebredden på denne strekningen, og medføre økt trafikk inn gjennom friområdet.

Det er registrert område med biologisk mangfold innenfor planområdet og Alternativ 1 anses å få negative effekter for naturmangfoldet (jf. bl.a. forvaltningsmålene §§ 4 og 5 i naturmangfoldloven) fordi det foreslås anlagt en bryggesti langs elva.

Andre etaters vurderinger (samrådsinnspill og forhåndsuttalelser)

Byantikvaren har ingen merknad til at det eksisterende lagerbygget rives og erstattes med et nybygg, men er skeptisk til at det foreslåtte bygget blir over to etasjer fordi nabobygget er bevaringsverdig.

Friluftsetaten (nå Bymiljøetaten – Divisjon friluft) mener at området ikke bør bygges ut, og heller reguleres og opparbeides som grønnstruktur, grunnet føringer i KDP for Akerselva Miljøpark, Kommuneplanen, Byøkologisk program og Grøntplanen. I tillegg er Akerselva med kantsoner registrert i Oslo kommunes naturdatabase som en lokalt viktig naturtype. De fraråder at nye, permanente bygningsvolumer opptar Akerselvas kantarealer slik at arealene vil gjøres fysisk og visuelt utilgjengelige for allmennheten for framtiden.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) forutsetter at omregulert bebyggelsesområde på kommunal grunn fraskilles og kjøpes av utbygger. De mener imidlertid også at planområdet kan være svært verdifullt som naturområde eller som allment tilgjengelig rekreasjonsområde. Allmennhetens interesser bør derfor sikres.

Forslagsstillers faglige begrunnelse

- Myren Eiendom har ikke til hensikt å opparbeide området til friområde. Men mindre kommunen erverver området, er alternativet til riving og nybygg at eksisterende situasjon opprettholdes slik den står i dag. Det bør gjøres en grundig vurdering av de økonomiske konsekvensene for kommunen ved å omregulere eiendommen til friområde med etterfølgende ekspropriasjon, før dette eventuelt igangsettes og foreliggende planforslag avslås. Det vises til at eiendommen i perioden 1977-1987 var regulert til friområde, uten at eiendommen ble oppkjøpt av kommunen.
- Da eiendommen i 1987 ble regulert fra friområde til industri/kontor, hadde Friluftsetaten ingen innvendinger mot formålsendringen.

- Riving av eksisterende bygg og oppføring av et nybygg er eneste realistisk gjennomførbare måte for å gjøre området mer grønt og attraktivt på, uten omkostninger for kommunen.
- Området egner seg ikke som badeplass, og denne bør heller anlegges lenger sør, ved Myraløkka. (Bydelen bekreftet i siste uttalelse (Vedlegg 2) at dette området er bedre egnet som badeplass enn Sandakerveien 24 D (adm.)).
- Planforslaget imøtekommer KDP 4s retningslinjer som bl.a. sier at offentlig ferdsel og trivsel skal ha prioritet (forslaget tillater offentlig ferdsel på eiendommen), at det er ønskelig å etablere et forsterket kulturtilbud langs parken (forslaget inkluderer galleri/kafé), at det ikke tillates bilveier og åpne parkeringsanlegg lagt inn mot parkens rekreasjonsarealer (forslaget fjerner eksisterende parkering på terreng og legger det under bygget), at utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser (forslaget tar hensyn til dette), ny bebyggelse skal bevare og forsterke veggen i elverommet (det nye bygget går i det gamles fotspor som er historisk riktig), i hht. KDP 4 bør utbygging kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene (denne formuleringen åpner for at det kan bygges i friområder, og forslagsstiller mener at planforslaget bidrar til positive kvaliteter som ikke er der i dag).
- Vedrørende 20 meters sonen i Byøkologisk Program 2002-2014 og Grøntplan for Oslo. Både eksisterende bygg og nabobebyggelse ligger helt nede ved vannkanten og er derfor innenfor 20 meters sonen. Ved å legge deler av bygget på søyler, blir bebyggelsen som er innenfor 20 meters sonen på terreng mindre enn den er i dag.
- Det er stort behov for arbeidsplasser i sentrumsområdene, bl.a. av hensyn til en miljø- og ressursmessig fornuftig trafikkavvikling inn og ut av Oslo. Planforslaget vil generere ytterligere arbeidsplasser.
- Den tyngre (nordlige) delen av bygget er brutt noe ned med et glassvolum i øvre etasje, slik at man får en visuell gesims på tilnærmet samme nivå som nabobygget, for å imøtekomme Byantikvarens ønsker.
- Det nye planinitiativet vil ikke antas å øke trafikken på veien da det i dag er både parkering og vareleveranser til/fra virksomheten i den eksisterende bebyggelsen.

Sakens historikk:

Prosjektet har tidligere blitt behandlet av BU. Tidligere uttalelser, saksframlegg og vedtak ligger som vedlegg til denne saken og bør tas med i vurderingen. Under følger en kort historikk for eiendommen:

- 28.11.90: Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark blir vedtatt. Sandakerveien 24 D blir regulert til friområde.
- 20.10.99: Reguleringsplan for hele Myrens verksted vedtas til *Spesialområde bevaring – industri, kontor, lager*. Sandakerveien 24 D tas ut av reguleringsplanen fordi formålet strider i mot Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. Det daværende (og nåværende) reguleringsformålet Bygeområde for industri/kontor blir stående.
- 06.05.04: Myren Eiendom fremmer et planinitiativ for økt utnyttelse og endret reguleringsformål i Sandakerveien 24 D, til bygeområde for industri/kontor og/eller boliger. PBE støtter ikke forslaget fordi det er i strid med Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. Plansaken ble avsluttet samme år.
- 23.05.05: Bydel Sagene fremmer et planinitiativ for eiendommen i samarbeid med Friluftsetaten, for omregulering til friområde med hensikt å anlegge badeplass ved Akerselva.

- 26.06.08: Plansaken blir avsluttet grunnet fraværende kommunikasjon fra Myren Eiendom AS.
- 19.10.09: Nytt planinitiativ fra Myrens verksted blir fremmet.
- 30.10.09: Bydel Sagenes gir en administrativ uttalelse til planinitiativet (vedlegg 1) som blir lagt fram til orientering i KNK 18.11.09.
- 05.02.10: Forslagsstiller får avslag fra PBE på å få fremmet privat reguleringsforslag, fordi forslaget strider imot Kommunedelplan 4 Akerselva Miljøpark.
- 25.02.10: Forslagsstiller klager til Bystyret på PBEs avgjørelse.
- 26.05.10: Forslagsstiller får medhold på klagen og gis anledning til å fremme reguleringsforslaget.
- 18.08.10: Bydel Sagene blir varslet om oppstart av reguleringsarbeid.
- 16.12.10: Planforslaget blir behandlet i Bydel Sagenes BU (vedlegg 2).
- 21.11.11: Planforslaget legges ut på offentlig ettersyn. PBE fremmer et eget reguleringsforslag, Alternativ 2.

Bydelens tidligere uttalelser

Bydelens administrative uttalelse fra 30.10.09 (vedlegg 3) er negativ til planinitiativet. Grunnen til dette er at forslaget strider imot KDP for Akerselva Miljøpark, som betegner eiendommen som friområde. Forslaget strider også imot Grøntplanens hensynssone på 20 meter langs Akerselva. Bydelen har forsøkt å få omregulert eiendommen til friområde, for å anlegge badeplass her. Bydelen anmoder PBE om ikke å gå videre med planinitiativet.

Bydelens vedtak i BU-sak 10/105 fra 16.12.10 (vedlegg 4) er som følger (14 mot 1 stemme):

1. Bydel Sagene vurderer planforslaget for Sandakerveien 24 D til å være strid med gjeldene planverk, samt å ha en utforming som i praksis vil bety en permanent nedbygging av friområdet på Myraløkka. Bydelen vil derfor anmode Plan- og bygningsetaten om avvise forslagstillers planforslag for eiendommene med gårds- og bruksnummer 221/145 og 221/143 i Sandakerveien 24 D.
2. Bydelsutvalget ønsker at Oslo kommune – for eksempel via Friområdeprosjektet - starter arbeidet med et strategisk oppkjøp av eiendommen.

Bydelen legger i saksframstillingen fram følgende hovedargumenter:

- Bydelen har en sterk befolkningsvekst, som gjør at friområder er spesielt betydningsfulle.
- Bydelen mener prinsipielt sett at regulerte friområder skal brukes i tråd med reguleringsformålet, og at det bør sikres nye friarealer i bydelen.
- Forslaget er i strid med gjeldende planverk, KDP 4 for Akerselva Miljøpark.
- I forslag til Kommuneplan for byutvikling og bevaring for indre Oslo 2009-2025, som foreløpig ikke er vedtatt, er også den aktuelle tomten foreslått regulert til friområde.
- I forslag til ny Grøntplan for Oslo, foreløpig ikke vedtatt, er eiendommen foreslått regulert til friområde.
- Forslaget strider imot Byøkologisk program som sier at det skal være minst 20 meter byggeavstand til vassdrag.
- Det foreslåtte bygget bryter med øvrig bebyggelse i området, fordi det domineres av store glassflater.

- Siden bygget foreslås å være i 3 etasjer bryter det også med gjeldende regulering, som tillater 2 etasjer. (Denne reguleringen er imidlertid underordnet KDP for Akerselva Miljøpark.)
- Det vil ikke være tilstrekkelig å plassere deler av bygget på søyler for å ivareta hensynet til allmennhetens tilgjengelighet til friområde og elveløp.
- Akerselva med kantsoner er i Oslo kommunes naturdatabase registrert som en lokalt viktig naturtype, og i henhold til bystyrevedtak om kartlegging og verdisetting av biologisk mangfold (2002) skal man søke å unngå inngrep i områder som er kartlagt som biologisk verdifulle.
- Saken har blitt drøftet av barnas representant i bydelen, som mener at en eventuell tilbakeføring/opparbeidelse av arealene til friområde vil være den løsning som er mest i tråd med intensjonen om å sikre barns muligheter for lek og tilgang til friområder.
- Oslo kommune ved Friluftsetaten har avsatt midler til strategiske oppkjøp av eiendommer for å sikre og utvide friområder innen Oslo. Arealet som omfattes av planforslaget er med i Oslo kommunes friområdeprosjekt, og kommunen ønsker dermed å erverve den delen av eiendommen som ikke allerede eies av kommunen.

Bydelsadministrasjonens vurdering

Det vises til administrasjonens tidligere vurdering i saksframlegget fra 2010 som er oppsummert i teksten over og som finnes i helhet i Vedlegg 4.

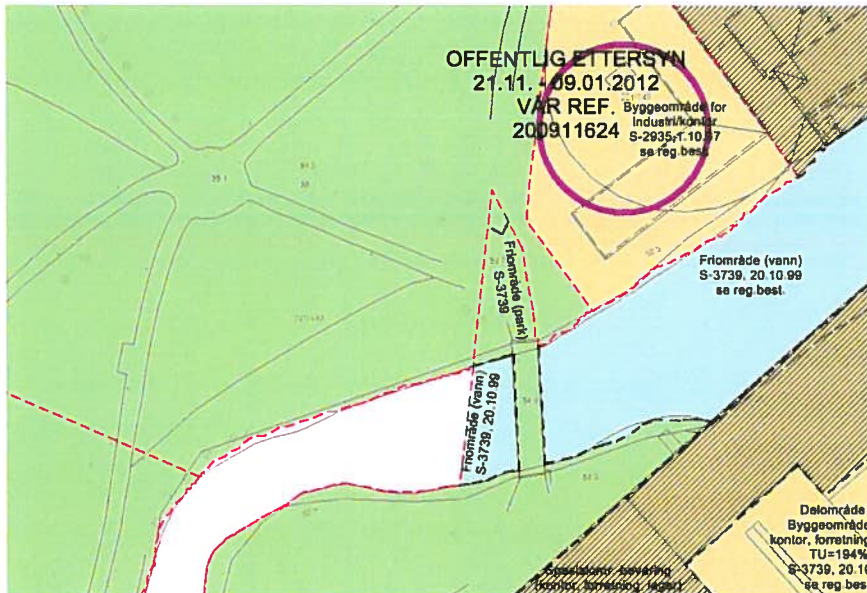
I tillegg til argumentene presentert i det tidligere saksframlegget, ønsker administrasjonen å fremheve forholdene rundt trafikksituasjonen over broen fra Myrens Verksted til Sandakerveien 24 D. Denne broen og området rundt er regulert til friområde (se Figur 7), og det er derfor svært negativt med motorisert trafikk på denne strekningen. Broen er kun 3,5 meter bred, og det oppstår daglig vanskelige og potensielt farlige situasjoner her når biler som skal krysse broen møter barn, hunder, syklistene og turgåere. Myke trafikanter er ikke adskilt eller beskyttet fra bilene med fortau eller på noen annen måte. Turveien langs Akerselva er også skolevei for mange barn som går på Sagene skole, og er det tryggeste alternativet for barna trafikkmessig, sammenliknet med andre gater og veier i bydelen.

Planforslaget vil opprette 80 nye arbeidsplasser og 11 nye parkeringsplasser. I tillegg finnes det mange ledige parkeringsplasser på naboeiendommen, som også vil kunne bli benyttet av de nye kontorene. Dette vil øke trafikken betraktelig, spesielt i morgen- og ettermiddagsrushet, som er perioden når turveien også er mest i bruk. Det er åpenbart at veien vil bli svært mye tryggere dersom Sandakerveien 24 D blir regulert til og opparbeidet som friområde.

Som forslagsstiller selv påpeker har KDP 4 følgende retningslinje:

Miljøforurensende anlegg må ikke legges inn til parken
Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer.
 Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc. (Administrasjonens understrekning).

Administrasjonen tolker ikke denne retningslinjen på samme måte som forslagsstiller, nemlig at den gir rom for å etablere parkering under terreng, fordi det er positivt at nåværende parkering og trafikk blir fjernet. Det foreslåtte kontorbygget er ikke så nødvendig at det bør gis tillatelse til parkering under terreng, fordi *ingen annen løsning finnes* (ref. KDP 4). Det vil som nevnt i seg selv skape mer trafikk, og dermed motstride retningslinjene.



Figur 7: Reguleringskart over området, som viser at gjeldende regulering for broen er friområde.

Forslagsstiller mener at bygget parallelt med Akerselva vil være transparent og luftig, og at man vil kunne se trær igjennom bygget. Administrasjonen er ikke enig i dette. Selv om bygget er i glass vil det ha et solid gulv i to etasjer, samt tak, og bli fylt med kontormøbler, adskillingsvegger, PCer, TV-skjermer, persienner og/eller gardiner og alt annet som et kontor inneholder. I realiteten vil fasaden sannsynligvis framstå som rotete og lite "luftig". Bygget er to etasjer høyere enn det eksisterende, og trekkes også nærmere broen mot sør. Det vil være et nytt, dominerende element i friområdet. Selv om det vil være åpent for offentligheten å gå under bygget og ned til elva, vil dette likevel bli oppfattet som et privat område, fordi det er under et privat kontorbygg som vil ha utsyn ned til elva og parken.

Forslagsstiller bruker følgende retningslinje i KDP 4 til å argumentere for utbygging:

Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging
Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

Administrasjonen er ikke enig med forslagsstiller at en kafé og/eller galleri er en så viktig publikumsattraksjon at det kan forsvare en utbygging og den økte trafikken og privatiseringen av parken dette vil medføre. Det finnes allerede flere kafeer i gåavstand til eiendommen. Bygget har heller ikke *helt spesielle arkitektoniske kvaliteter* (ref. KDP 4) som kan oppveie for ulempene.

Den viktigste retningslinjen i KDP 4 for Akerselva Miljøpark bør stå sterkest; at området er regulert som friområde, og at det eksisterende bygget dermed anses som en midlertidig løsning.

Administrasjonen er, som i tidligere uttalelse, enig med forslagsstiller i at dersom eiendommen skal omreguleres til friområde må den erverves av kommunen og opparbeides til dette formålet. Administrasjonen støtter PBEs Alternativ 2, som foreslår å regulere eiendommen til *grønnstruktur – friområde*.

Forslag til vedtak:

1. Det vises til bydelens tidligere vedtak i BU-sak 10/105 16.12.10. Bydel Sagene vil fortsatt opprettholde disse vedtakene som sine hovedsyn i saken.
2. Bydelen mener at 80 nye arbeidsplasser vil medføre en betraktelig økning i trafikken over broen sør for eiendommen. Denne broen og området rundt er regulert til friområde, og det er derfor svært negativt med motorisert trafikk på denne strekningen. Det oppstår daglig vanskelige og potensielt farlige situasjoner her når biler som skal krysse broen møter barn, hunder, syklist og turgåere. Turveien langs Akerselva er også skolevei for mange barn som går på Sagene skole. Bydelen ønsker derfor at trafikken på denne strekningen reduseres. Det strider imot KDP 4 å legge trafikkskapende funksjoner inn mot rekreasjonsområder.
3. Bydelen er av den vurdering at en kafé og/eller et galleri ikke er viktige nok publikumsattraksjoner til at de kan forsvare en utbygging, og den økte trafikken og privatiseringen av parken dette vil medføre. Bygget har heller ikke *spesielle arkitektoniske kvaliteter* som kan oppveie for ulempene (ref. KDP 4).
4. Bydelen støtter Plan- og bygningsetatens Alternativ 2, som foreslår å regulere eiendommen til *grønnstruktur – friområde*.

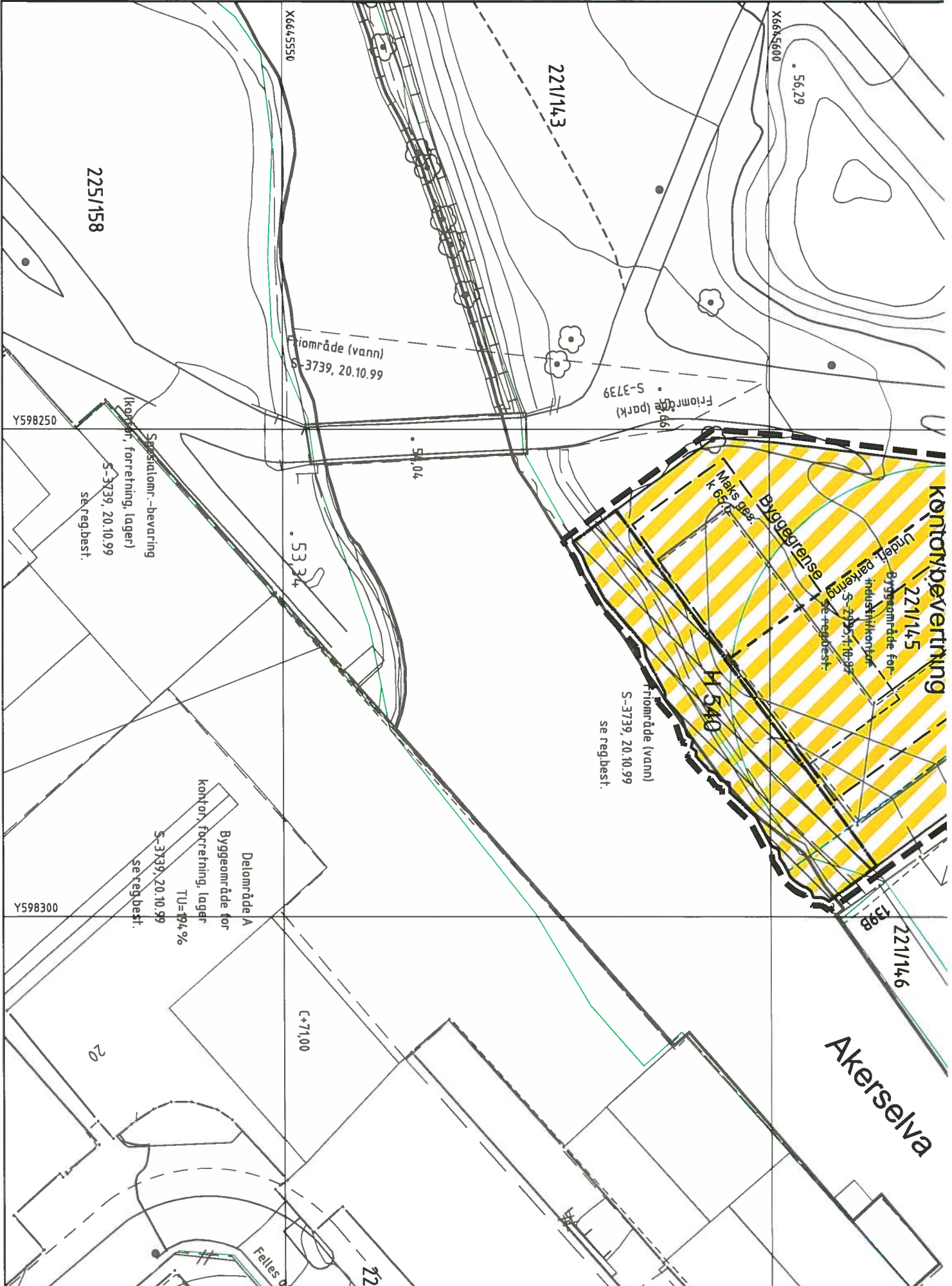
BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:

1. Reguleringskart Alternativ 1
2. Reguleringskart Alternativ 2
3. Administrativ uttalelse til planinitiativet av 30.10.09
4. Saksframlegg og vedtak av 16.12.10 - BU-sak 10/105



Kontorbæverting

221/14.5

Byggeområde for
industrikontor
S-2025/10-93
se regbest.

Under-
pakering
S-2025/10-93
se regbest.

Maks. bær.
K 05.0

11.540

Triområde (vann)
S-3739, 20.10.99
se regbest.

221/14.3

Triområde (park)
S-3739

Triområde (vann)
S-3739, 20.10.99

225/158

Spesialomr.-bevaring
(korn, forreining, lager)
S-3739, 20.10.99
se regbest.

Akerselva

221/14.6

Delområde A
Byggeområde for
kontor, forreining, lager
TU=94,4%
S-3739, 20.10.99
se regbest.

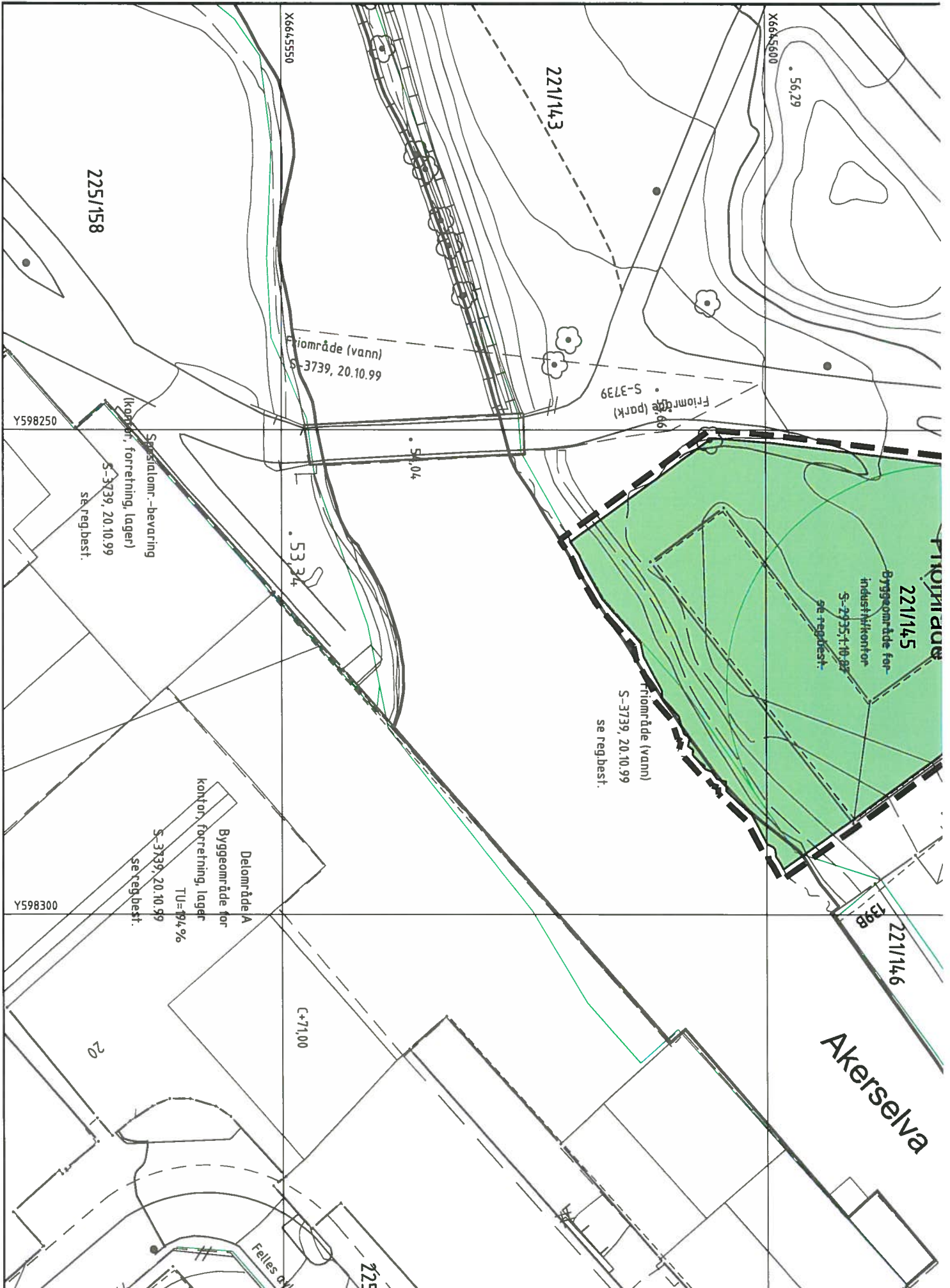
20

C+71,00

22

Fellesdalen

22





Plan- og bygningsetaten

Internpost

Dato: 30.10.2009

Deres ref:
200911624

Vår ref (saksnr):
2008/999

Saksbeh:
Ragnhild Bævre, tlf 23474068

Arkivkode:
512.0

UTTALELSE TIL PLANINITIATIV - SANDAKERVEIEN 24, MARIDALSVEIEN 139 C

Bydel Sagene viser til mottatt planinitiativ for utvikling av Sandakerveien 24, Maridalsveien 139 C. Det har ikke vært anledning til politisk behandling av saken innen fristen, men denne administrative uttalelsen vil legges fram for kultur- og nærmiljøkomiteen i møte 18.11.2009.

Bydel Sagene er negative til mottatt planinitiativ. Bydelen har ved gjentatte anledninger vært i kontakt med Myrens eiendom for å få til et samarbeid om utvikling av deres eiendom i sammenheng med kommunens eiendom på Myraløkka. Dette med bakgrunn i ønske om etablering av badeplass ved Akerselva og innlemming av denne delen av eiendommen i det øvrige friområdet på Myraløkka. Myren eiendom har ikke vært imøtekommende for et samarbeid og gjentatte ganger ikke besvart henvendelser fra oss. Nå har de på egen hånd innsendt planinitiativ som signaliserer utbygging på både egen og kommunal eiendom i konflikt med mulighetene for etablering av badeplass ved Akerselva og i konflikt med Kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

At prosjektet også går over den kommunalt eide eiendommen gnr. 221 bnr. 143, framgår ikke av planinitiativet. Myren eiendom har leieavtale på den kommunalt eide delen av planområdet som i dag delvis er bebygd med lagerskur. Eiendoms- og byfornyelsesetaten som leier ut eiendommen har tidligere uttalt seg positivt til at eiendommen omreguleres til friområde da Bydel Sagene i samarbeid med Friluftsetaten innsendte planinitiativ med dette formålet i 2005, PBEs saksnummer 200506476. Dette planarbeidet stoppet opp bl.a. grunnet manglende avklaringer med Myren eiendom.

Selv om planområdet også per i dag er regulert til byggeområde for industri/kontor, strider utbyggingen med Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark som legger ut området til friområde, foruten at det ligger innenfor Grøntplanens hensynssone langs Akerselva. Dette samt de konflikter som ligger i utbyggingen med forholdet til friområdet og biologisk mangfold, tilsier at dersom man mot vår anbefaling velger å gå videre med planarbeidet, ikke kan behandle saken som en mindre vesentlig endring eller gi byggetillatelse på dispensasjon fra gjeldende plan. Ny plan- og bygningslov tilsier heller ikke at slik behandling er mulig.



Med bakgrunn i de overnevnte konflikter med overordnede planer og sterke interesse motsetninger i området anmoder Bydel Sagene Plan- og bygningsetaten om å anbefale at det ikke går videre med planarbeidet slik prosjektet foreligger. Utvikling av området bør gjøres i nært samarbeid med bydelen og berørte kommunale etater i kraft av og være eier av deler av planområdet og forvalter av Akerselva miljøpark. Tilgjengelighet til elevbredden er vesentlig for et vellykket prosjekt på området.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Ragnhild Bævre
Bydelsplanlegger

Godkjent og ekspedert uten underskrift



Saksframlegg

Saksmappe:
2008/999

Saksbeh:
Magnus Nilsson, tlf. 23 47 40 68

Dato: 25.11.2010
Arkivkode:
512.0

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	08.12.2010
Bydelsutvalget	16.12.2010

Høringsuttalelse til planforslag - Sandakerveien 24 D - gårds- og bruksnummer 221/145 og 221/143

Bakgrunn for saken:

Bydelen har som offentlig høringsinstans mottatt et varsel om igangsatt detaljreguleringsarbeid for del av eiendom med gnr/bnr 221/145 og 221/143 i Sandakerveien 24D. Planarbeidet utføres av Derlick Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Myren Eiendom AS. Området er en del av Myrens Verksted beliggende langs Akerselva ved Myraløkka og er i dag bebyggt med et lagerskur på en etasje som er utleid til kontorvirksomhet. Gjeldende regulering for området er byggeområde – industri/kontor. For øvrig gjelder Kommunedelplan 4 – Akerselva miljøpark foran reguleringsplanen, og i denne er området sonet til friområde. Med andre ord er friområde formålet overordnet industri/kontor reguleringen. En del av planområdet er i kommunal eie og er regulert til friområde. Saksgangen for planforslaget har så langt vært følgende:

Første runde:

1. Planinitiativ fra tiltakshaver
Ble sendt fra forslagsstiller til Plan- og bygningsetaten (PBE) den 05.10.2009. I brev fra PBE av 19.10.2009 inviteres Bydel Sagene til å komme med innspill til planinitiativet, sammen med andre berørte etater.
2. Uttalelser fra Bydel Sagene og andre kommunale etater
Bydelen oversendte den 30.10.2009 en administrativ uttalelse til planinitiativet. Denne ble senere lagt fram for Kultur- og nærmiljøkomiteen i møte den 18.11.2009.

Bydelen anmodet i sin uttalelse Plan- og bygningsetaten om å ikke anbefale at det går videre med planarbeidet slik prosjektet foreligger. Dette med bakgrunn i at området legges ut til friområde i Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark, samt andre konflikter som knyttes til utbygging av friområdet, tilgjengelighet til elvebredden, biologisk mangfold og etablering av badeplass.

Det ble videre orientert om bydelens forsøk på dialog knyttet til et mulig samarbeid mellom bydelen og Myrens Eiendom AS i forhold til utvikling av eiendommen i sammenheng med kommunens eiendom på Myraløkka. Herunder bydelens ønske om etablering av en badeplass ved Akerselva.

- Øvrige kommunale etaters uttalelser

Flere andre berørte kommunale etater har også uttalt seg i forhold til det første planinitiativet:

- Byantikvaren

Byantikvaren fraråder planinitiativet slik det nå foreligger og anbefaler at to etasjes regulering opprettholdes.

- Friluftsetaten

Friluftsetaten er den kommunale virksomhet som har forvaltningsansvar for Akerselva Miljøpark. I sin uttalelse vises det bl.a. til at i henhold til bystyrevedtak om kartlegging og verdisetting av biologisk mangfold (2002) skal man søke å unngå inngrep i områder som er kartlagt som biologisk verdifulle. Arealet som omfattes av planinitiativet er med i Oslo kommunes friområdeprosjekt, noe som innebærer at kommunen ønsker å erverve arealet.

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oppgir bl.a. at gjennomføring av tiltak i planinitiativet antas å utløse behov for utbyggingsavtale med tanke på allmennhetens tilgang i de nye uterommene mot Akerselva.

3. Plan- og bygningsetaten avslår den 05.02.2009 forslagsstillers planinitiativ med bakgrunn i at det strider mot Kommunedelplan 4 – Akerselva Miljøpark, der tomten er vist som friområde.
4. Forslagsstiller påklager PBEs avgjørelse om å avvise planinitiativet til Byrådet den 25.02.2010 og får i svarbrev fra Byrådet den 26.05.2010 medhold i klagen, noe som betyr at planforslaget kan fremmes.

Andre runde:

5. Oppstartsmøte – nytt planforslag
Med bakgrunn i at Byrådets gir forslagsstiller medhold i klagen, ble det den 19.08.2010 avholdt et oppstarts- og samrådsmøte mellom PBE og forslagsstiller.
I referatet fra møtet fremkommer det igjen at det i etatens vurdering av planinitiativet har blitt lagt vekt på at formålet ikke er i tråd med kommunens overordnede planer, herunder Kommunedelplan 4 – Akerselva Miljøpark. I forhold til denne gjeldende plan ble det vist til at eiendommen planinitiativet gjelder for, er markert som ”friområde, park” og spesifisert med teksten ”Bensinstasjon bør fjernes”.

PBE viser også til at gjeldende regulering for eiendommen med gnr. 221 bnr. 145 er byggeområde industri/kontor med en maksimal byggehøyde på 2 etasjer.
Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse hva angår byggemateriale og arkitektonisk behandling for øvrig.

Det ble også vist til at det foreligger et forslag til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025, og som når det blir vedtatt vil oppheve

Kommunedelplan 4 – Akerselva Miljøpark (KDP 4) med unntak av bestemmelser om siktlinje/byggehøyde. Også i denne plan er den aktuelle tomten vist som friområde.

I tillegg fremkommer det av referatet en rekke andre viktige punkter og forhold som forslagsstiller anmodes om å følge opp videre. Herunder kommer bl.a. følgende:

- Bydelen bør involveres særskilt i det videre planarbeidet.
- PBE vil fremme et eget alternativ med omregulering til friområde.
- Eventuell ny bebyggelse må ha et tydelig samspill i materialitet og form med tilgrensende eksisterende bevaringsverdig industribebyggelse.
- ROS-temaene flom og biologisk mangfold må utredes særskilt.
- Prosjektet må belyse konflikter med overordnede planer og de tiltak som gjøres for å minimere de samme konfliktene.
- Det må gjøres rede for skyggevirkning fra ny bebyggelse mot parkarealene.
- Forhold som må belyses grundig i planbeskrivelsen er bl.a. muligheter for kompenserende erstatningsareal for friområde.

Med bakgrunn i de ovennevnte punktene, samt de ulike forholdene som knyttes til saken så har bydelen over tid søkt en dialog med forslagsstiller i forhold til et mulig samarbeid. Det har her blitt avholdt et møte mellom Myren Eiendom AS og Bydel Sagene. Det ble på møtet drøftet forhold som knyttes til tomtens reguleringsformål og tilknytning til overordnede planer, utforming av bygning (byggehøyder, materialbruk, arkitektonisk behandling m.fl.), eiendomsforhold og bydelens ønske om å etablere en badeplass på Myraløkka. Fra bydelens side ble det her gitt uttrykk for skepsis til tiltakshavers planer for eiendommen, særlig i forhold til utforming av bygningskropp, forholdet til friområdet og planene for bebyggelse på kommunal eiendom.

Saksframstilling:

Bydel Sagene er en av de minste bydelene i forhold til areal og har omtrent 34.000 innbyggere. Det betyr at bydelen er et av de tetteste befolkede områdene i hele landet. I tillegg forventes det i årene fram mot 2010 en befolkningsøkning på 7.200 nye innbyggere, noe som utgjør en befolkningsøkning på hele 22 %.

Tilgang til friområder og rekreasjonstilbud er derfor av spesielt stor betydning.

Bydelen er på generell og prinsipiell basis av den oppfatning at alle regulerte friområder skal utformes og brukes i tråd med reguleringsformålet, og at det i tillegg skal arbeides med å sikre nye friområder i bydelen. Herunder kommer for eksempel strategiske oppkjøp av tomter der hensikten er å omregulere til friområde.

Bydelens vurdering av planforslaget:

Eiendommen ligger mellom Akerselva og et friområde som er en del av Akerselva miljøpark. Bydel Sagene mener det er flere forhold som tilsier at arealet ikke bør bygges ut, og at det heller bør reguleres og opparbeides som grønnstruktur.

I det mottatte varslet om igangsatt reguleringsarbeid av 12.11.2010 er det flere av de forhold som nevnes tidligere - og som også fremgår av referatet fra det avholdte oppstartsmøtet mellom PBE og forslagsstiller - som etter bydelens syn ikke har blitt belyst, fulgt opp eller ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Forslaget er identisk med det forslag som bydelen mottok til høring i 2009, og bærer i stor grad preg av å være basert på løsninger som kommer i konflikt med gjeldende plan- og styringsdokumenter. I tillegg kommer forhold som knyttes til plassering og utforming av selve bygningen. Bydel Sagene kan med andre ord ikke se at forslagsstiller har fulgt opp merknadene fra forhåndskonferansen på en tilfredsstillende måte, i det nå mottatte varslet om igangsetting av reguleringsarbeid av 12.11.2010.

Planverk

Bydelen legger til grunn at det er gjeldende planverk, dvs. Kommunedelplan 4 – Akerselva Miljøpark som kommer til anvendelse ved en vurdering av planforslaget. Det aktuelle området er i kommunedelplanen markert som friområde.

Bydelen er kjent med at det er utarbeidet et forslag til ny Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i Indre Oslo 2009-2025 som nå er under behandling. Også her er den aktuelle tomten vist som friområde, selv om forslagsstiller har protestert på denne reguleringen i forbindelse med planforslaget.

I tillegg pågår en revisjon av Grøntplan for Oslo fra 1993. Det foreligger her et forslag til "Grøntplan for Oslo – kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone". Hensikten med planen er å bevare og videreutvikle byens grønnsstruktur innenfor byggesonen i en situasjon med sterk befolkningsvekst og fortetting. Planforslaget ble oversendt Byrådet for politisk behandling 30. mars 2010.

Bydelen tolker de signaler som foreligger innen saksfeltet, både fra politisk ledelse i Oslo kommune og fra de aktuelle kommunale etatene, som om fokuset på byens friområder vil øke og at Oslo kommune forventes å intensivere arbeidet med å sikre gjeldende friområder, samt å arbeide for å utvide grøntstrukturen i Oslo.

Plassering av bygning - byggegrense langs hovedvassdrag

Det er et tydelig mål i Oslo kommune at den blågrønne strukturen skal bevares og videreutvikles, og dette er nedfelt både i kommuneplanen, Byøkologisk program og grøntplanen. I henhold til Byøkologisk program skal det være minst 20 meter byggeavstand til vassdrag. Det foreslåtte plasseringen av bygningen kommer altså i konflikt med denne målsetting, da den vil ligge langt nærmere Akerselva enn 20 meter. Dette er også fulgt opp i forslag til ny grøntplan for Oslo, der den aktuelle eiendommen ligger under kategorien "Område med retningslinjer - Hensynssone langs elveløp og dammer".

Utforming av bygning

Forslagsstiller oppgir i planforslaget at bakgrunnen for omreguleringen er et ønske om oppgradere området samt erstatte dagens lagerskur med ett nytt kontorbygg på tre etasjer. I tillegg til kontorer er forutsetningen også at det etableres en publikumsrettet aktivitet i tilknytning til parken/elven, dette i form av en kaffebar og/eller et galleri eller liknende. Planlagt bebyggelse antas å ha et bruksareal på 1.500 m² BRA. Bebyggelse under terreng, samt areal under åpent overbygd areal er da ikke medtatt.

Forslagsstiller oppgir videre at det skal legges opp til et L-formet volum, tilnærmet lik dagens fotavtrykk. Fløyen som ligger parallelt med nabobygget i nord-øst er tenkt som et tyngre volum med et arkitektonisk uttrykk som knytter seg til eksisterende teglbebyggelse.

Fløyen som orienterer seg langs etter eleven ser man for seg som et lettere og mer transparent volum som er hevet opp fra bakken på søyler slik at det er fri flyt under bygget. For øvrig legger planforslaget opp til at mesteparten av den ubebygde delen av området skal beplantes slik at grøntdraget fra det tilstøtende friområdet kan føres fritt over eiendommen. Intensjonen er å sikre allmennhetens tilkomst over området og ned til elven, noe man ikke har i dagens situasjon. Biologisk mangfold i form av trær og kantvegetasjon langs eleven skal bevares.

- Bydelens vurdering av bygningen:

Den foreslåtte bygningen vurderes fra bydelens side å ha en utforming som bryter med øvrig bebyggelse i området. Herunder kommer at bygningen delvis skal anlegges på søyler og at etasjehøyden er høyere enn de nærliggende bygningene, og dermed er i strid med gjeldende regulering som angir en byggehøyde på 2 etasjer. Videre kommer forholdet med at store deler av fasaden/bygningskroppen vil domineres av glassflater, noe som også står i kontrast til den eksisterende bebyggelsen.

I forhold til grepet med å plassere fløyen som ligger langs eleven på søyler, så er bydelens oppfatning at dette ikke vil være tilskrekkelig for å ivareta hensynet til allmennhetens tilgjengelighet til friområde og elveløp. Bydelen mener her at dette kun vil kunne ivaretas fullt ut gjennom at eksisterende lagerskur rives og at området opparbeides i tråd med gjeldende reguleringsformål dvs. friområde.

Andre forhold:

- Vegetasjon og biologisk mangfold - registrerte naturtyper

Akerselva med kantsoner er registrert i Oslo kommunes naturdatabase som en lokalt viktig naturtype. I henhold til bystyrevedtak om kartlegging og verdisetning av biologisk mangfold (2002) skal man søke å unngå inngrep i områder som er kartlagt som biologisk verdifulle. Dette innebærer at det ikke bør gjennomføres anleggs- eller byggetiltak som kan medføre skader på trær og annen vegetasjon.

- Etablering av badeplass på Myraløkka

Bydelen har tidligere arbeidet for å få etablert en badeplass på den aktuelle eiendommen. Med bakgrunn i den informasjon som nå foreligger i forhold til vegetasjon, biologisk mangfold og vannkvalitet, så har bydelen kommet til at det vil være hensiktsmessig å vurdere å flytte badeplassen lenger sør langs elveløpet på Myraløkka. Dette er et forhold som må følges opp videre og avklares med Friluftsetaten og Vann- og avløpsetaten.

- Friområdeprosjektet - strategiske oppkjøp med avsatte midler

Det vises også til at Oslo kommune ved Friluftsetaten har avsatt midler til strategiske oppkjøp av eiendommer for å sikre og utvide friområder innen Oslo. Bydelen ser at dette er et verktøy som antas å være en hensiktsmessig handlingsmåte i forhold til den aktuelle eiendommen, og et grep som er mer i tråd med gjeldende plan- og styringsdokumenter enn det planforslag som nå foreligger fra Myren Eiendom AS. Arealet som omfattes av planforslaget er med i Oslo kommunes friområdeprosjekt, og kommunen ønsker dermed å erverve arealet. Planforslaget omfatter også deler av den tilliggende eiendommen med gnr. 221 og bnr. 143 som allerede eies av Oslo kommune.

- Barnas representant i plansaker

Saken har blitt drøftet med barnas representant i plansaker i bydelen.

Det er her gitt tilbakemelding om at barnas behov er dekket i saksframlegget, og at en eventuell tilbakeføring/opparbeidelse av arealene til friområde vil være den løsning som er mest i tråd med intensjonen om å sikre barnas muligheter for lek og tilgang til friområder.

Økonomiske, organisatoriske og miljørelaterte konsekvenser:

De miljørelaterte konsekvensene ved gjennomføring av planforslaget vil utgjøre en permanent nedbygging av et regulert friområde knyttet til Akerselva miljøpark.

Forslag til vedtak:

1. Bydel Sagene vurderer planforslaget for Sandakerveien 24 D til å være strid med gjeldene planverk, samt å ha en utforming som i praksis vil bety en permanent nedbygging av friområdet på Myraløkka. Bydelen vil derfor anmode Plan- og bygningsetaten om avvise forslagstillers planforslag for eiendommene med gårds- og bruksnummer 221/145 og 221/143 i Sandakerveien 24 D.
2. Bydelsutvalget ønsker at Oslo kommune – for eksempel via Friområdeprosjektet - starter arbeidet med et strategisk oppkjøp av eiendommen.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:

1. Mottatt varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for Sandakerveien 24 D sendt fra forslagsstiller 12.11.2010.
2. Bydelens høringsuttalelse til planinitiativet 30.10.2009.
3. Vedtak i BU-sak 09/103 av 26.11.2009

Utrykte vedlegg:

7. BU-sak 10/105

Høringsuttalelse til planforslag - Sandakerveien 24 D

Kultur- og nærmiljøkomiteens behandling:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak ble vedtatt.

Bydelsutvalgets behandling:

Hans Otto Watne (FRP), Per Overrein (AP) hadde ordet

Hans Otto Watne (FRP) fremmet følgende alternative forslag:

Sagene bydelsforvaltning støtter planforslaget for Sandakerveien 24D.

VOTERING:

Det ble stemt over Hans Otto Watne (FRP) sitt forslag til vedtak.

Forslaget falt med 14 (5AP/ 2SV/ 1Uavh. [Rezaee]/ 1R/ 2V/ 2H/ 1Uavh. [Mikalsen]) stemmer mot 1 (1FRP).

Det ble stemt over bydelsdirektørens forslag til vedtak.

Forslaget ble vedtatt med 14 (5AP/ 2SV/ 1Uavh. [Rezaee]/ 1R/ 2V/ 2H/ 1Uavh. [Mikalsen]) stemmer mot 1 (1FRP).

VEDTAK:

- 1. Bydel Sagene vurderer planforslaget for Sandakerveien 24 D til å være strid med gjeldene planverk, samt å ha en utforming som i praksis vil bety en permanent nedbygging av friområdet på Myraløkka. Bydelen vil derfor anmode Plan- og bygningsetaten om avvise forslagstillers planforslag for eiendommene med gårds- og bruksnummer 221/145 og 221/143 i Sandakerveien 24 D.**
- 2. Bydelsutvalget ønsker at Oslo kommune – for eksempel via Friområdeprosjektet - starter arbeidet med et strategisk oppkjøp av eiendommen.**