



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo



Dato: 05012012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 2011/4070-32 Saksbek: Frøydis Esmann
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

KUNNGJØRING OM PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN FRA 09.01 -20.02.2012 - GRENSEVEIEN 64 TEGLVERKSTOMTA - DETALJREGULERING MED KONSEKVENSTREDNING

Plan- og bygningsetaten har :23.12.2011, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, vedtatt å legge ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Området foreslås regulert til kombinert Bebyggelse og anleggs formål – barnehage/undervisning/ idrettsanlegg (flerbrukshall) BU1, barnehage/undervisning/ idrettsanlegg (turnhall) BU2, barnehage/undervisning, bolig/forretning/ kontor og bevertning. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, torg, gangveg, annen veggrunn – grøntareal, parkeringsplass. Grønnstruktur – friområde. Hensynssone – kulturminner. Hensikten med planen er å legge rammer for ny skole, flerbrukshall, barnehage og næringbygg, samt gjenåpning av Hovinbekken, med friområde. Det foreslås en bebyggelse med inntil BRA 20400 m², med høyde inntil 6 etasjer for skole og 12 etasjer med næringsbygg. Planforslaget fremmes med to alternativer. (Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.) Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://http://www.pbe.oslo.kommune.no/> på vår referanse.

Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1.

Varslingsbrev med planforslaget kan også ses på:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Arne Garborgs plass 4 og
- Opplysningsjenesten i bydel :Grünerløkka, Markveien 57, Inngang Korsgata..

Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest : 20.02.2012** .Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett må sendes innen fristen. Vennligst oppgi saksnummer.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten samt som plankunngjøringer på etatens nettsider <http://http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Thor Øivind Løvås (Sign.)
Kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

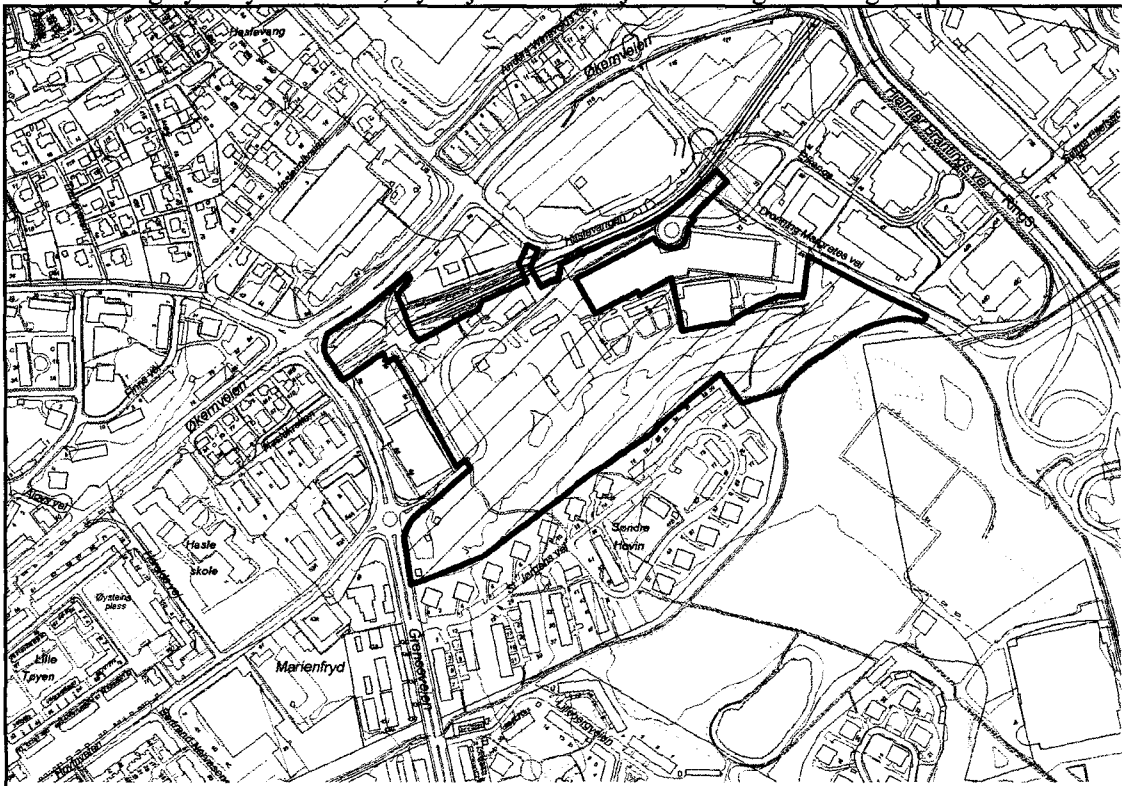
Grenseveien 64, Teglverkstomta

Planforslag til offentlig ettersyn

Detaljregulering med konsekvensutredning

Området foreslås regulert til kombinert Bebyggelse og anleggs formål – barnehage/undervisning/ idrettsanlegg (flerbrukshall) BU1, barnehage/undervisning/ idrettsanlegg (turnhall) BU2, barnehage/undervisning, bolig/forretning/ kontor og bevertning. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, torg, gangveg, annen veggrunn – grøntareal, parkeringsplass. Grønnstruktur – friområde. Hensynssone – kulturminner. Hensikten med planen er å legge rammer for ny skole, flerbrukshall, barnehage og næringbygg, samt gjenåpning av Hovinbekken, med friområde. Det foreslås en bebyggelse med inntil BRA 20400 m², med høyde inntil 6 etasjer for skole og 12 etasjer med næringsbygg. Planforslaget fremmes med to alternativer. (Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.) Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: L2 Arkitekter AS og Asplan Viak AS for Oslo kommune v/ Undervisningsbygg Oslo KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Bymiljøetaten-divisjon friluft og Vann- og avløpsetaten



Bydel: Grünerløkka
Gnr./bnr.: 122/1

Saksnummer: 201114070
Dokumentnummer: 97

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark alternativ 1	side	3
Faktaark alternativ 2	side	6
Saksgang	side	7
Sammendrag	side	8
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	13
Plan- og bygningsetatens <i>foreløpige</i> vurdering	side	14
Forminsket plankart Alternativ 1	side	23
Forminsket plankart Alternativ 2	side	24
Planbestemmelser Alternativ 1	side	25
Planbestemmelser Alternativ 2	side	30
Vedtak om offentlig ettersyn Alternativ 1	side	35
Vedtak om offentlig ettersyn Alternativ 2	side	36

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Forhåndsuttalelser
3. ROS-analyse
4. Trafikk analyse
5. Støyanalyse
6. Illustrasjonsplan
7. Fastsett program for planarbeidet

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:
www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no

1. Plankart i målestokk 1:1000

FAKTAARK - Alternativ 1

Forslagsstiller

OSLO KOMMUNE v/:

Undervisningsbygg Oslo KF

Postboks 6473 Etterstad

0605 Oslo

Tlf: 23060970

E-post: postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Postboks 491 Sentrum

0105 Oslo

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Bymiljøetaten, Divisjon friluft

Postboks 1443 Vika

0115 Oslo

E-post: postmottak@fri.oslo.kommune.no

Vann- og avløpsetaten

Postboks 4704, Sofienberg

0506 Oslo

E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no

Konsulenter

L2 Arkitekter AS

Frognervn. 22

0263 Oslo

Tlf. 22129950

E-post: post@l2.no

Asplan Viak AS

Postboks 24

1300 Sandvika

Tlf. 67525200

E-post: sandvika@asplanviak.no

Eieropplysninger

Gnr. 122 bnr. 1 Oslo kommune

Gnr. 122 bnr. 22 Oslo kommune

Gnr. 122 bnr. 172 Oslo kommune

Gnr. 122 bnr. 416 Oslo kommune.

Fester: Riksanlegget for tennis

Gnr. 122 bnr. 430 Oslo kommune

Gnr. 122 bnr. 447 Oslo kommune

Gnr. 127 bnr. 7 Oslo kommune

Gnr. 127 bnr. 36 Bavaria Eiendom Økern ANS

Gnr. 127 bnr. 56 Bavaria Eiendom Økern ANS

Gnr. 127 bnr. 74 Hasle Torg Nærsenter AS

Oslo kommune

Trafikkområde t-banen Oslo kommune
Drift: Kollektivtransportproduksjon AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 86 424 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg	Barnehage og undervisning	5 433 m ²
	Barnehage og undervisning kombinert med andre idrettsanlegg	18 867 m ²
	Bolig/forretning/kontor kombinerte med bevertning	2 470 m ²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	kjøreveg	2 743 m ²
	fortau	1 573 m ²
	torg	1 361 m ²
	gangveg	1 894 m ²
	annen veggrunn – grøntareal	1 319 m ²
	parkeringsplasser	2 268 m ²

Grønnstruktur Friområde 48 496 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=35 100m²

Under terreng: BRA=0m²

Utnyttelse m. m.

Barnehage/undervisning/andre idrettsanlegg BU1

Bebygd areal BYA=5 000 m²

Prosent bebygd areal % - BYA=29 %,

Prosent bruksareal % - BRA=96 %

Barnehage/ undervisning/andre idrettsanlegg BU2

Bebygd areal BYA=1 350 m²

Prosent bebygd areal % - BYA=83 %,

Prosent bruksareal % - BRA=125 %

Barnehage og undervisning

Bebygd areal BYA=1 100 m²

Prosent bebygd areal % - BYA=21 %,

Prosent bruksareal % - BRA=39 %

Bolig/forretning/kontor kombinert med bevertning

Bebygd areal BYA=1985 m²

Prosent bebygd areal % - BYA=80 %,

Prosent bruksareal % - BRA=587 %

Parkering Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser på terreng: 66 stk

Plasser på terreng for barnehage: 7 stk

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller inn under forskriftens § 2 punkt f) jf. vedlegg I, punkt 1 og punkt 37.

Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes. Program for planarbeidet ble fastsatt 24.11.2005.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i 2005. Kunngjøring av gjenopptagelse av planarbeidet og utvidelse av planområdets ble gjort den 03.02.11 i Aftenpostens morgenutgave og Aftenposten på nett. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 02.02.11. Begrenset varsling ble sendt berørte parter den 01.07.11.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2. tertial 2012.

FAKTAARK - Alternativ 2

Forslagsstiller

OSLO KOMMUNE v/:

Plan- og bygningsetaten

Konsulenter

Plan- og bygningsetaten, avdeling for områdeutvikling, OP4

Bygget på L2 Arkitekter AS sitt planforslag

Eieropplysninger

Gnr. 122 bnr. 1 Oslo kommune

Gnr. 122 bnr. 22 Oslo kommune

Gnr. 122 bnr. 172 Oslo kommune

Gnr. 122 bnr. 416 Oslo kommune.

Fester: Riksanlegget for tennis

Gnr. 122 bnr. 430 Oslo kommune

Gnr. 122 bnr. 447 Oslo kommune

Gnr. 127 bnr. 7 Oslo kommune

Gnr. 127 bnr. 36 Bavaria Eiendom Økern ANS

Gnr. 127 bnr. 56 Bavaria Eiendom Økern ANS

Gnr. 127 bnr. 74 Hasle Torg Nærserter AS

Trafikkområde t-banen Oslo kommune

Drift: Kollektivtransportproduksjon AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	86 424 m2
---------------------	-----------

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg	Barnehage og undervisning	5 433 m2
	Barnehage og undervisning kombinert med andre idrettsanlegg	18 8671 m2
	Forretning/kontor kombinerte med bevertning	2 116 m2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	kjøreveg	2 543 m2
	fortau	1 378 m2
	torg	1 822 m2
	gangveg	1 978 m2
	annen veggrunn – grøntareal	1 212 m2
	parkeringsplasser	2 268 m2
Grønnstruktur	Friområde	48 807 m2

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=35 100m2 – reduseres ved flerbrukshall under terreng

Under terreng: BRA= Ikke fastsatt

Utnyttelse m. m.

Barnehage/undervisning/andre idrettsanlegg BU1

Bebygd areal BYA=5 000 m²

Prosent bebygd areal % - BYA=29 %,

Prosent bruksareal % - BRA=96 %

Barnehage/undervisning/andre idrettsformål BU2

Bebygd areal BYA=1 100 m²

Prosent bebygd areal % - BYA=21 %,

Prosent bruksareal % - BRA=39 %

Barnehage og undervisning kombinert med andre idrettsanlegg BU2/Idr

Bebygd areal BYA=1 350 m²

Prosent bebygd areal % - BYA=83 %,

Prosent bruksareal % - BRA=125 %

Forretning/kontor kombinert med bevertning

Bebygd areal BYA=1985 m²

Prosent bebygd areal % - BYA=94 %,

Prosent bruksareal % - BRA=685 %

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende minimumsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser på terreng: 32 stk

Plasser på terreng for barnehage: 7 stk

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller inn under forskriftens § 2 punkt f) jf. vedlegg I, punkt 1 og punkt 37.

Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes. Program for planarbeidet ble fastsatt 24.11.2005.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i 2005. Kunngjøring av gjenopptagelse av planarbeidet og utvidelse av planområdets ble gjort den 03.02.11 i Aftenpostens morgenutgave og Aftenposten på nett. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 02.02.11. Begrenset varsling ble sendt berørte parter den 01.07.11.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2. tertial 2012.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet har en størrelse på 86 400 m², og ligger øst i bydel 2 – Grünerløkka. Teglverkstomta ligger nær skillet mellom de fire bydelene Grünerløkka, Gamle Oslo, Bjerke og Alna. Det ligger like utenfor den tette sentrumsbebyggelsen, i overgangen mellom Groruddalen og Sentrum og mellom Ensjø, Økern og Løren, som alle er områder med omfattende planer for fortetting og transformasjon. Området omfatter flere eiendommer, men i hovedsak gnr/bnr 122/1 som eies av Oslo kommune.

På nordsiden grenser planområdet mot Økernveien og T-banelinja (Grorudbanen) med Hasle T-banestasjon. Bebyggelsen langs Økernveien består av tyngre næringsbebyggelse. Mot vest grenser tomte mot Hasle Torg med handel og boligblokker. Hasle Torg utgjør et nærsenter for området. Sør for tomte ligger boligområdet Søndre Hovin. Dette er et etablert boligområde med boligbebyggelse i fire til åtte etasjer. På østsiden av planområdet ligger to idrettsanlegg; Riksanlegget for tennis og en turnhall som benyttes av Oslo Turnforening. Hovinbekken går i dag i kulvert under planområdet. Bekken skal gjenåpnes og en større dam skal anlegges som del av friområdet. I sørøst ligger et friområde, og videre mot øst er Hovin Idrettspark.

Planområdet er i dag hovedsakelig ubebygd og bærer preg av midlertidig bruk. Deler av området brukes til midlertidig næringsvirksomhet og en midlertidig barnehage. Om vinteren benyttes en del av området av Oslo kommune til deponering av snø.

Planarbeidet for området har pågått over flere år. Planinitiativ ble sendt inn 22.04.2004, og tiltakene i planinitiativet falt inn under omfangskriteriene for konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven. Norconsult AS utarbeidet på vegne av EBY et forslag til planprogram. Forslaget til planprogram lå til offentlig ettersyn i perioden 08.06.05 til 15.08.05. Planprogrammet ble fastsatt av Plan- og bygningsetaten 24.11.05. I planprogrammet skulle skole, flerbrukshall, barnehage og sedimenteringsdam behandles som klare planforutsetninger. Bolig og kontor skulle sees på i forhold til et politisk krav om utvikling og salg av kommunal eiendom. Og det skulle sees på storbyanlegg for håndball i forhold til tidligere politiske vedtak knyttet til tomt for storbyanlegg for håndball i Oslo. Det skulle gjøres utredninger i 2 faser, med en fase knyttet til overordnede vurdering av planelementer, og en fase knyttet til detaljerte vurderinger knyttet til den fysiske planen.

Ved innsendelse av planskisse 29.12.2006 hadde forslagsstiller tatt ut boliger foreslått i skråning mot Søndre Hovin etter fase-1 vurderingen, og i planskissen stod man i realiteten igjen med ett alternativ med storbyhall for håndball, og med ulike måter å tilpasse skole og barnehage i forhold til denne. I avklaringsmøte 25.10.2007 mente etaten at planskissen ikke oppfylte utredningsplikten i forhold til det fastsatte planprogrammet, og krevde at et alternativ med mindre samlet areal ble utredet; *"I tillegg vil PBE kreve at det utredes et alternativ med et mindre samlet areal som skal innpasses innenfor planområdet, enten ved en mindre flerbrukshall eller ved reduksjon av arealene til skole og/eller barnehage."* I tillegg til skole, barnehage og sedimenteringsbasseng inneholdt forslaget et nytt nasjonalanlegg for håndball, Oslo Podium. Håndballforbundet har siden trukket seg fra videre samarbeid om Oslo Podium, og et storbyanlegg for håndball på eiendommen er ikke lenger aktuelt på området.

Etter dette lå saken i bero frem til våren 2010. Da utarbeidet L2 arkitekter AS og Asplan Viak AS (landskapsarkitektur) en mulighetsstudie med alternative løsninger for utbygging av Teglverkstomta med et mindre samlet bebygd areal. Planforslag som nå legges ut til offentlig ettersyn bygger på ett av alternativene i mulighetsstudien. Reguleringsarbeidet utføres på vegne av Undervisningsbygg Oslo KF. Bymiljøetaten Divisjon friluft, Vann- og avløpsetaten, Utdanningssetaten og Byråd for kultur og utdanning

har vært premissgivere ved utarbeidelsen av mulighetsstudien. Med det sist innsendte planforslaget vurderer Plan- og bygningsetaten utredningsplikten i henhold til planprogrammet å være oppfylt.

Beskrivelse av planforslaget

De to alternative forslagene bygger på mulighetsstudie utarbeidet av L2 Arkitekter AS, og begge alternativene legger de samme hovedfunksjonene til grunn. Hensikten med planforslaget er å legge rammer for utbygging av Teglverkstomta med barne- og ungdomsskole (1-10 skole) for 840 elever, flerbrukshall, barnehage med 10 avdelinger og avslutning av bebyggelse ved Hasle Torg mot Grenseveien. Planen skal videre sikre gjenåpning av Hovinbekken med kanal og dam, som del av, og utvidelse av friområdet i øst mot Valle Hovin. De automatiske fredede kulturminnene innenfor friområdet er sikret ved regulering til hensynssone. En liten stripe av tiliggende boligområde kommer inn under hensynssonen, og dette arealet reguleres til underformål bolig. Hovedatkomst er lagt til Grenseveien, med innkjøring helt sørvest i planområdet. Atkomst til barnehagen vises fra nordøst.

Alternativ 1 og alternativ 2 er vurdert separat der planforslagene er avvikende.

Alternativ 1 - (Undervisningsbygg Oslo KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Bymiljøetaten - Divisjon friluft, Vann- og avløpsetaten)

Planområdet foreslås regulert til Bebyggelse og anlegg (barnehage og undervisning, barnehage og undervisning kombinert med andre idrettsanlegg, bolig, forretning og kontor kombinert med bevertning), Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg, fortau, torg, gangveg, annen veggrunn – grøntareal og parkeringsplasser), Grønnstruktur (friområde).

Skissene viser at det legges opp til en samlet bygningsmasse. En kompakt bygningskropp planlegges lagt i planområdets nordvestlige og østlige randsoner, som gir et stort, åpent uteareal for skolens elever, samt et grunnlag for energieffektive bygninger. Bolig- og næringsbebyggelsen vil bli liggende i forlengelse av anlegget Hasle Torg, og utformes med dekomponerte volum med varierende høyde. Avgrensningen av dette byggeområdet er lagt i eiendomsgrensen mot den eksisterende bebyggelsen ved Hasle Torg for å gi rom for bærekonstruksjon utenfor T-banens underliggende tunnellop. Det skal være gangforbindelse gjennom området fra torget til Grenseveien.

Samlet bruksareal BRA for skole, flerbrukshall, barnehage og næringseiendom er oppgitt til 35100 m². Skole med flerbrukshall er tenkt som et kompaktbygg med opp til 5 fulle etasjer med inntrukket sjette etasje. Maks høyde for barnehage er foreslått til 8 m, som tilsvarer to etasjer.

Beregnet uteareal med maks utbygging er henholdsvis 13 m² pr elev i skolen, og 24 m² pr barnehageplass.

Forslagsstiller oppgir at torget vil utgjøre det nærmeste utearealet for boligene, og at friområder sørøst i planområdet utgjør kompenserende uteareal.

Parkeringsdekning utføres i henhold til Oslo kommunes norm for parkering i indre by. Parkeringsplasser fordeles på en stor parkeringsplass ved avkjøringen fra Grenseveien, og parkering for bevegelseshemmede ved Hasle Torg. I tillegg er det 7 parkeringsplasser i tilknytning til det østre byggeområdet tiltenkt barnehage.

Alternativ 2 – (Plan- og bygningsetaten)

Planforslaget er i hovedtrekk sammenfallende med alternativ 1 og omfatter samme formål, men med endrede byggegrenser mot sør, mot boligene i vest og mot Hasle Torg. Videre er boligformål tatt ut av planen. Plan- og bygningsetaten opprettholder byggeområde til forretning/kontor/bevertning ved offentlig ettersyn, men utbygging over T-banen/avgrensning av byggeområdet må avklares nærmere med hensyn til

fundamentering før dette arealet kan vedtas regulert til byggeformål. Gangvei fra torget til Grenseveien vises som eget formål for bedre å sikre gangforbindelsen.

Parkeringsdekningen utføres i dette alternativet i henhold til minimumsnorm for parkering i indre by, som gir 32 parkeringsplasser ved avkjøring fra Grenseveien.

Konsekvenser - konsekvesutredning

Forslagsstiller har i sin planbeskrivelse vurdert og beskrevet konsekvenser av planforslaget. Konsekvensutredningen bygger på studier, rapporter og utredninger som er utført i forbindelse med planarbeidet. Rapporter/utredninger som er utarbeidet og lagt til grunn er: Mulighetsstudie Teglverkstomta (mars 2010), Trafikkanalyse, Handelsanalyse + analyse av utvidelse av forretningsareal, Støyvurdering, Arkeologiske registreringer og Risiko- og Sårbarhetsanalyse (ROS). Høringsinnspill og møter med berørte parter har gitt informasjon i forhold til mulige konsekvenser av tiltakene og har ført til endringer i planforslaget undervei i planprosessen. Hele konsekvensbeskrivelsen finnes i kapittel 8 i forslagsstillers planbeskrivelse.

Forslagstiller konkluderer med at planforslaget ikke er i konflikt med overordnede planer og mål. Planforslaget bidrar til oppfyllelse av mål i Kommuneplan 2008. Planen legger til rette for knutepunktsutvikling hvor skole, flerbrukshall, barnehage, boliger og næring til sammen kan danne et levende lokalsenter. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens mål om gjenåpning av bekker og elvedrag, og friområder i fortetningsområder er sikret. Barn- og unges interesser er ivarettatt ved utbygging med ny flerbrukshall, skole og permanent barnehage, samt nye leke- og oppholdsarealer knyttet til opparbeidede utearealer og vannspeil. Eksisterende friområde beholdes og utvides gjennom planforslaget med ca 1000 m² i forhold til eksisterende regulering.

Trafikkøkningen på det tilliggende veinettet er beregnet å øke, og tilfartsveien fra Hovinveien til Grenseveien må (ved full utbygging) utvides fra ett til to felt for at belastningen her ikke skal bli for høy.

Plan- og bygningsetatens vurdering av konsekvensene fremgår av etatens foreløpige vurdering fra side 14 i denne saksfremstillingen. Kort oppsummert vurderer etaten de foreslåtte tiltakene i hovedsak som positive, med unntak av at boligene vurderes til ikke å oppfylle krav til boligkvalitet. Trafikkøkning vil gi økt belastning på det tilliggende veinettet.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 17 forhåndsuttalelser. Planforslaget ble sendt til begrenset varsling i juli 2011. Ved denne varslingen kom det inn 2 merknader.

Sammendrag av forhåndsuttalelsene De viktigste uttalelsene gjengis forkortet

Vann- og avløpsetaten (OVA)

viser til dagens betongkanal med overvann som leder Hovinbekken gjennom området og til at kanalen i forslag til plan fortsatt skal ha en viktig funksjon i fremtiden. Tiltakshavers anlegg må tilpasses dette.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag foreslås endret slik at det fremgår at det skal tas en delstrøm fra overvannskanalen som fører vannet fra Hovinbekken gjennom planområdet.

Tiltakshaver må i sin planlegging også ta hensyn til eksisterende 800 med mer avløpsledning som delvis ligger i samme trase som overvannsledningen. Detaljplanlegging og avklaring av VA-anlegg må skje i nært samarbeid med Vann- og avløpsetaten.

I etterkant av forhåndsvarslingen har det blitt avholdt et møte hvor plassering av skole/barnehage i forhold til eksisterende vannledning ble diskutert. Det er vanskelig å tenke seg en løsning hvor byggeområdet for skole/barnehage i sin helhet blir liggende utenom dagens ledninger. Videre detaljplanlegging i samarbeide

med Vann- og avløpsetaten vil avklare om bygninger kan ligge over vannledningene eller om ledningene må flyttes.

Bymiljøetaten, div. samferdsel - BYM (tidl. Samferdselsetaten)

Etaten (BYM) er gjennomføringsorganisasjon for den samlede utbyggingen av kommunalteknisk infrastruktur på Ensjo og vil stå som tiltakshaver for infrastrukturtiltak som skal bygges i offentlig regi. SAM har gjennomføringsansvar for tre tiltak i nærheten av planområdet: Vestre bekkedrag, Tiedemannsparken og G/S veibro over Grenseveien.

Vestre bekkedrag: Etaten foreslår at planområdets avgrensning utvides slik at Teglverkstomta og Vestre Bekkedrag henger sammen med en lukket kulvert gjennom Grenseveien. Nødvendig vannspeilnivå på Teglverksdammen og dimensjoner av utløp kommenteres.

Tiedemannsparken: Til erstatning for to ballbinger i Tiedemannsparken vurderer de Teglverkstomta som eneste egnede sted for etablering av erstatningsbaner.

G/S-veibro over Grenseveien: Divisjon samferdsel anmoder om at det i planarbeidet undersøkes muligheten for etablering av offentlig gangveiforbindelse mellom ny planlagt skole på Tegverkstomta og østenden på planlagt gang-/sykkelbro over Grenseveien.

Vannsystemet fra Hovinbekken: Vannsystemet må utredes mer detaljert i samarbeid med BYM, VAV og FRI. Dette omfatter: Planavgrensning mot nord må vurderes ift behov for tiltak noe lengre oppover bekkedulverten, kryssing av Grenseveien - sikre vandringsvei for bekkørret, tverrsnitt av dam bør illustreres, utvidelse av dam mot Grenseveien - eksponere vannløpet i siktaksen ned fra Økernveien, etablere en offentlig oppholdsplass fortrinnsvis i østenden av dammen.

Helhetlig gangsystem: Gangsystem bør utvides mot nord og øst: Det bør vurderes å regulere inn fortau i Haslevangen opp til Økernveien i forlengelsen av gangbru over T-banen, gangbro bør utformes mtp universell utforming, planskilt kryssing av Økernveien bør vurderes, gangvei med maks stigning 1:20 opp til Turvei D2, gangkryssing bør etableres i Grenseveien der hvor nytt turveisystem rundt Teglverksdammen møter Grenseveien.

Videre uttaler etaten som fagetat at parkeringsplasser bør legges under bakkeplan. Det vises til kommunale normer for utforming av offentlig kjørevei. Mindre endringer op pankartet kommenteres.

Helse- og velferdsetaten bemerker at på bakgrunn av funn av miljøgifter på området, uten spesiell mistanke om forurenset grunn, anbefaler etaten at eiendommer hvor det skal etableres barnehage og områder tiltenkt som barns lekeareal, skal undersøkes for grunnforurensning etter Klif-veileder TA2261_2 og TA2262. Det vises til krav som blir stilt til radonkonsentrasjon i inneluft i ny byggeteknisk forskrift som trådte i kraft 01.07.2010.

Kollektivtransportproduksjon AS (KTP) viser til at det vil kreves dispensasjon fra Jernbanelovens nedenfor minsteavstand på 30 m fra nærmeste T-banespors midtlinje. En slik dispensasjon kan gis basert på visse forutsetninger etter en skriftlig søknad. Etablering av gangbro over sporområdet må skje i nært samarbeid med KTP AS. All konstruksjons-dokumentasjon skal godkjennes av KTP. Det må foretas en ROS-analyse av byggeprosessen som også skal godkjennes. Det gjøres videre oppmerksom på at Ruter AS arbeider med forslag til reguleringsplan for avgrensning av ny bane til Løren fra Grorudbanen mellom Halse og Økern T-banestasjoner. Dette berører deler av planområdet.

Av planskissen fremgår det at dagens stasjonsbygning er fjernet fra kartet. Det vil kreve store investeringer hvis hele eller deler av bygningen skal fjernes. KTP har tekniske installasjoner i bygningen.

Eiendomsretten til sporet og stasjonsområdet tilhører KTP.

Hafslund Nett har elektriske anlegg i reguleringsområdet. Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med disse må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Det vises til Hafslund Netts generelle retningslinjer.

Oslo Idrettskret viser til behov for idrettsanlegg som følge av befolkningsveksten på samme måte som skolebehovet. Oslo Idrettskrets er tilfreds med at det i planskissen legges til rette på for en flerbrukshall, og ber om at dette følges opp i utviklingen av den nye skolen på Teglverkstomta. Idrettskretsen understreker at en flerbrukshall (24x44m spilleflate) er foretrukket for å komme behovet i møte. Kapasiteten på

omkringliggende fotballbaner og balløkker er sprengt. Oslo Idrettskrets ber om at ballbanen utvides så langt prosjektet tillater, og at det planlegges for kunstgressdekke og belysning. Ballbanens plassering bør vurderes slik at man minimerer muligheten for konflikt med andre funksjoner i anlegget. En noe isolert plassering anbefales.

Hasle Torg Nærserter AS (Spabo) er positiv til etablering av skole og barnehage i området. Dette vil betinge etablering av gangvei/gangbro også fra området ned mot Tiedemannsjordet hvor det er stor utvikling av boligeiendommer. Etablering av gangbro over sporområdet på Hasle T-banestasjon vil være essensielt. Positiv til etablering av næringsbebyggelse i hjørnet Grensevein/Økernveien. Understreker at tilgjengeligheten til denne tomten går via miljøgaten på baksiden av Hasle Torg og følgelig vil utviklingen av et slik bygg måtte diskuteres med Hasle Torg som eier næringsdelen der. Miljøgaten eies 50/50 av Hasle Torg Nærserter AS (Spabo) og Oslo kommune. Det vil også være naturlig å tenke oppføring av et bygg her, som en forlengelse av den eksisterende næringsbebyggelsen på Hasle Torg. Håper derfor at 1. og 2. etasje også kan reguleres til nærseaterbruk. Senterdelen av Hasle Torg har eget parkeringsanlegg for kunder (95 p-plasser). Det er ut- og innkjøring på samme sted i anlegget. Av hensyn til trafikksikkerhet foreslås endret kjøremønster: Innkjøring til p-anlegget beholdes, men det åpnes reguleringsmessig for at utkjøring fra p-anlegget kan legges mot nord.

Lille Tøyen Fotballklubb viser til utbyggingen av Ensjøbyen og at banekapasiteten i området er sprengt. Klubben ber derfor om at det på Teglverkstomta innpasses en fotballbane i størrelse 40 x 60 meter, i kunstgress og med belysning.

EGG Arkitekter AS for Oslo Turnforening viser til behov for å øke kapasiteten på eksisterende anlegg, og har i den forbindelse kontaktet Undervisningsbygg vedrørende det pågående planarbeidet. Det ble avholdt et møte mellom Bestillerenhet for barnehager KOU og Oslo Turnforening 19. januar 2011 og mulighetene for delvis sambruk av Turnhallen med barnehagen ble diskutert.

Oslo Turnforening foreslår at det i reguleringsplanen blir innarbeidet en mulig fremtidig utvidelse av den eksisterende turnhallen på Hasle. Det er en eksisterende veforbindelse fra Hasle T-bane, på baksiden av Tennisanlegget frem til turnhallen. Denne bør opprettholdes som gangforbindelse i den nye reguleringen med nødvendig kjøreatkomst og parkering fortsette som før på østsiden av den gamle hallen.

Oslo Elveforum Hovinbekkgruppen viser til at prosjektet er et meget vesentlig ledd i helhetsplanen om i størst mulig grad åpne Hovinbekken fra marka til fjorden og derved å etterkomme intensjonene i Oslo kommunes Byøkologiske program.

Borettslaget Hasle Torg 1 er i utgangspunktet positive til planforslaget, og til løsning uten gjennomkjøring på tomten og med parkering lagt i utkanten. Påpeker følgende: Dagens løsning med inn/utkjøring fra næringsgarasjen ikke er heldig. Beboerne ønsker denne flyttet ned mot det som skal bli den store parkeringsplassen. Borettslaget ønsker å bevare flest mulig trær innen område. Gir videre noen innspill til opparbeiding av området.

Ruter AS viser til planforslag for Lørensvingen, og at det ikke må bli konflikt med dette.

Byantikvaren krever på bakgrunn av tidligere funn av automatisk fredede kulturminner på deler av området en arkeologisk registrering av det utvidede planområdet. Automatisk fredete kulturminner med sikringssoner må reguleres til hensynssone d (H730) med tilhørende restriktive reguleringsbestemmelser, og kartfestes.

Bavaria påpeker at forslaget kan få store konsekvenser for atkomsten til Bavaria Eiendom Økerns ANS sin eiendom og gå på bekostning av parkeringsforholdet på eiendommen. Løsninger som stenger eller vanskeliggjør atkomsten til eiendommen kan ikke aksepteres. Dersom antall parkeringsplasser reduseres, må det i tilfelle kompenseres med tilgang til et betydelig antall nye parkeringsplasser.

Ettersendt forhåndsuttalelse fra Riksanlegget for tennis:

Riksanlegget for tennis er redd planforslaget vil ha uheldige trafikkmessige konsekvenser. Det vises til at det i dag oppstår trafikkarlige situasjoner i rundkjøringen med trailere som snur her. Atkomst til BU1 (tidl. betegnet B2) vil bidra til økt trafikk tett inntil Riksanlegget, med senket trafikksikkerhet. Barn

benytter Riksanlegget. Det anmodes om at parkering ved barnehagen gjøres tilstrekkelig stor og åpen for alle. Helst ønskes det at atkomst til barnehagen skjer fra Grenseveien.

Begrenset varsling juli 2011

Planområdet er utvidet mot nordøst der vannet fra Hovinbekken hentes opp i dagen. Begrenset varsling ble sendt ut til berørte naboer per brev datert 01.07.11 med høringsfrist 10.08.11. Søknad om dispensasjon fra Jernbaneloven ble sendt til Kollektivtransportproduksjon AS.

Sammendrag av forhåndsuttalelsen

Kollektivtransportproduksjon AS (KTP) bemerker som i tidligere uttalelse at dagens Hasle stasjonsbygning er fjernet fra planforslaget. KTP er skeptiske til en eventuell byggeprosess som vil medføre økt vektbelastning på tunnelen samt fare for rystelser og vibrasjoner og mulig strukturendringer. Tiltakshaver må foreta risikoanalyse (ROS-analyse) som forsikrer om at grunnarbeidene ikke utsetter T-baneverksheten for risiko. Det er ikke aktuelt å gi en generell tillatelse til å regulere innenfor 30 meter fra T-banesporet. Det må søkes om dispensasjon fra Jernbanelovens § 10 for hvert enkelt tiltak.

Ruter AS støtter forslaget om utvidelse av planområdet. KTP er byggherre for Lørensvingen, og det anmodes derfor om at KTP trekkes inn i det videre planarbeidet.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Forhåndsuttalelsene vurderes i hovedsak å være ivaretatt. Åpningen av Hovinbekken med dam er et eget prosjekt ledet av Vann- og avløpsetaten, og er ikke vist detaljert i planforslaget, men tiltakene er sikret i reguleringsbestemmelsene. Grensesnittet mot tiliggende planer og tiltak må ivaretas i det videre arbeidet sammen med berørte etater og tiltakshavere. Hensynet til T-banetunnelen og KTPs anlegg og hvordan utbygging over T-banen kan gjennomføres må dokumenteres nærmere. I ROS-analysen konkluderes det med at det må utføres grunnundersøkelser ved videre prosjektering for å avdekke behov for nødvendige sikringstiltak. Eksisterende bebyggelse mot Grenseveien inngår ikke i planområdet og flytting av inn-/utkjøring til næringsgarasjen vurderes derfor ikke i dette planarbeidet. Plan- og bygningsetaten anbefaler parkering under bakken. En nærmere konkretisering av byggegrense for underjordisk parkering avventes til etter offentlig ettersyn. En parkeringsplass på bakkeplan foreslås i begge alternativene, og Plan- og bygningsetaten anbefaler at minimumsnorm legges til grunn for parkeringsarealet. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke atkomstvei til BU1 fra nordøst forbi Riksanlegget. Parkeringsarealet på bakkeplan ønskes redusert for å oppnå større og bedre uteområder. Parkeringsplass er lagt mot Grenseveien for å unngå kjøring gjennom skoleområdet og friområdet.

For øvrig vises det til Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Alternativ 1 og alternativ 2 er vurdert separat der planforslagene er avvikende. For øvrig er vurderingen sammenfallende.

Overordnede mål

Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnede mål, planer, rikspolitiske retningslinjer og nasjonale føringer. Planområdet ligger i en naturlig sammenheng med Ensjøutbyggingen og utbyggingen av Løren leir-området ved Økern Torg. Utvikling av næringstomt på Hasle er i tråd med generelt politisk krav om utvikling og salg av kommunal eiendom og knutepunktsutvikling. Kommuneplan 2008 forutsetter at bygging av nye skoler i hovedsak skjer på tomter regulert til byggeområder, ved omregulering/bruksendring av eksisterende bebyggelse samt i transformasjonsområdene. Ny skole på Teglverkstomta er i tråd med forslag til skolebehovsplanen for 2012-2022. Veksten i elevtallet tilskrives i hovedsak boligutbygging på Ensjø. Teglverkstomtas lokalisering og beliggenhet for skolen, barnehagen og flerbrukshallen kan bidra til å utvikle gode og attraktive møtesteder og oppvekstmiljø i disse områdene. Alternativ 2 anses å bedre ivareta målene i Kommunedelplan for torg og møteplasser da det legges opp til at torget blir et fellesareal og en tydelig overgangssone fra trafikkstøy og tett by til friområdet og vannspeilet.

Åpning av Hovinbekken og vannspeilet fører til en endret avgrensning av friområdet, men areal regulert til friområde vil totalt øke med ca. 1000 m². Planforslaget sikrer slik ivaretaking av friareal i planområdet og grønnstruktur som strekker seg fra Hovin og videre ned til Ensjø. Samtidig tilrettelegger planen for gjenåpning av Hovinbekken i kombinasjon med et større vannspeil. Det er dermed tilrettelagt for en sammenhengende åpning av Hovinbekken fra planområdet til Ensjø T-banestasjon. Det arbeides samtidig med planforslag for Klosterenga park med åpning av Hovinbekken gjennom parken. Dette er i tråd med Byøkologisk program og Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone, som er til politisk behandling. Hovinbekken er angitt som et prioritert gjenåpningsprosjekt i denne planen.

Stedsutvikling

Plan- og bygningsetaten vurderer utbyggingen av Teglverkstomta som en svært viktig brikke i et overordnet byutviklingsprosjekt. Formålet som foreslås i planen må ses i sammenheng med den omfattende boligutbygging som skjer i omkringliggende områder. Eiendommen er en av de få større stasjonsnære kommunale tomter som ikke er helt bebygd. Planforslaget fører til en opprydning av området med tilrettelegging for økt bruk for allmennheten. Gjenåpningen av Hovinbekken vil bidra til å gi området en spesiell og verdifull karakter. Teglverkstomta vil kunne bli et attraktivt turområde for nærmiljøet, og medvirke til økt stedsidentitet.

Skole, flerbrukshall og barnehage vil medvirke til en flerfunksjonell stedsutvikling, og vil sammen kunne fungere som et lokalt kulturhus, som er i bruk fra morgen til kveld. Flere tilbud og tjenester ved Hasle Torg, nærheten til T-banen og kryssende gang- og sykkelveier, vil styrke stedet som et lokalt knutepunkt. Nærheten til T-banetunnelen gjør fundamentering av ny bebyggelse ved Hasle torg komplisert. Det foreligger ikke nærmere beskrivelse av nødvendige tiltak i det innsendte materialet, utover snitt som viser fundamentering utenfor tunnelbaneløpet. Hvordan utbyggingen kan gjennomføres må utredes nærmere og dokumenteres før saken går til politisk behandling.

Strukturering av planområdet, hovedgrep

Bebyggelsen legges i planområdets randsone, noe som bevarer åpenheten i det naturlige skålformede landskapet og frigjør mest mulig areal til uteareal/friområde.

Alternativ 1

Skole med flerbrukshall er illustrert plassert helt i byggegrensen mot vest. Dette grepet reduserer Hasle Torgs kontakt med friområdet. Plan- og bygningsetaten mener at foreslått plassering av flerbrukshall og skole vil hindre naturlige ganglinjer fra T-banestasjonen og torget til skole- og friområdet, og forringe torgets potensielle kvaliteter slik at planens helhet som grunnlag for et nytt byområde svekkes. Med flerbrukshallen lagt under/i terreng, eller ved å trekke bygningen tilbake mot øst gis det rom til en forplass til skoleanlegget. Denne plassen vil medvirke til å gi torget åpenhet, med utsyn over skolens utearealer mot friområdet og dammen.

Plan- og bygningsetaten finner plasseringen av barnehagen øst mot friområdet hensiktsmessig, da Hovinbekken danner en naturlig grense mellom skolens område og barnehagen. Her får barnehagen nærhet til Turnhallen, og muligheten for sambruk er god. Beliggenheten inn mot friområdet, gir muligheter for turer og aktivitet i tillegg til barnehagens uteareal.

Alternativ 2

Hensikten med planforslaget er å oppnå en god arealmessig helhet for hele planområdet. Planområdet skal være en møteplass for områdets beboere. Det legges vekt på Hasle Torgs samlende funksjon som "inngangsparti" til denne møteplassen. Med utgangspunkt i alternativ 1, flyttes byggegrense for skole 16 meter østover, for å oppnå en passasje i hele torgets bredde. Slik sikres kontakt og god sikt mellom Hasle torg og skolens uteareal til Hovinbekken og tilliggende friområder. Dette er i samsvar med det alternativet som av forslagstiller ble fremmet til behandling.

Blå-grønn struktur

Bekkeåpning, vannspeil, sedimenteringsdam

Gjenåpningen av Hovinbekken inngår i et større prosjekt som omfatter gjenåpningen av bekken gjennom Hovin/Ensjø, fra Teglverkstomta i nord til det nye Ensjøtorget i sør. Det skal anlegges en større dam som del av friområdet. Turveier med forbindelse til det overordnede turveinettet skal opparbeides. Areal regulert til friområde i gjeldende plan og i forslag til Kommundelplan for den blågrønne strukturen i Oslo byggesone, vil øke ved at arealer regulert til byggeområder omreguleres til grønnstruktur med planlagt bekkeåpning, dam og turveier.

Hovinbekken går i dag i kulvert under planområdet. Bekken skal tas opp nord for tennishallen. Det anlegges en ny dam innenfor regulert veiareal, som inngår i tilstøtende reguleringsplan for området nord for planområdet. Fra denne dammen ledes bekkevannet under omlagt vei og i en kanal fra rundkjøringen i nord, gjennom friområdet langs T-banelinjen. Kanalen bygges med bredde inntil 8 meter fram til den planlagte dammen på Teglverkstomta. På partiet mellom T-banen og tennisanlegget skal det i den videre planleggingen samarbeides med KTP AS om mulig utforming, arealutnyttelse og tilfredsstillende sikkerhet i forhold til føring langs T-banen.

Teglverksdammen vil få areal på ca 6000 m² og utformes som et langsmalt vannspeil som strekker seg helt ned til Grenseveien. Dammen får en lengde på ca. 300 m. Dammens nordside skal ha en urban og stram karakter. Sørsiden skal ha "naturkarakter" og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Utforming av dammen med dybder og eventuelle terskler og filtre avhenger av vannkvalitet og eventuelt behov for vannrensing. I den videre planleggingen av dammen skal det legges vekt på sikring av et godt stabilt vannmiljø og god vannkvalitet. Vann fra Teglverksdammen må krysse Grenseveien i en dykkert og tas opp igjen på sørsiden av Grenseveien og ledes videre gjennom Ensjøbyen.

Plan- og bygningsetaten mener at gjenåpningen av Hovinbekken vil bidra til å gi området en spesiell karakter. Et attraktivt område kan virke identitetsskapende og Teglverkstomta vil kunne utgjøre et viktig nærturområde. Etaten ser dette som en stor kvalitet ved planen.

Plan- og bygningsetaten mener gjenåpning av Hovinbekken og rensing av vannet gjennom de planlagte tiltakene innenfor Teglverkstomta er avgjørende for gjennomføring av den blågrønne strukturen som inngår i Ensjo-planleggingen. I det pågående planarbeidet for Hovinveien 45 på motsatt side av Grenseveien legges "Veiledende prinsipplan for det offentlig rom" på Ensjo til grunn for den blågrønne strukturen, og Hovinbekken skal føres videre fra Teglverkstomta inn i dette området. Prosjektering av kulvert og dammen må prioriteres for ferdigstilling av anleggene samtidig med skoleutbyggingen.

Landskap- friområde

Hoveddelen av planområdet består av en flate mellom høydedragene Søndre Hovin og Hasle. Dette dalsøkket er en del av en landskapsform som strekker seg fra Økern og faller slakt nedover mot Ensjo hvor landskapet åpner seg. Området omfatter også en del av den nordvest vendte skråningen opp mot Søndre Hovin. Den største høydeforskjellen i skråningen er på ca 23 meter. Foreslått plassering av bebyggelse gir et flatt, åpent landskapsrom mellom bebyggelsen og skråningen. I skråningen skal eksisterende terreng bevares.

Området ligger med direkte tilknytning til regulert friområde. I forslag til Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone inngår Teglverkstomta som en del av viktige gangforbindelser og turveier, blant annet med tilknytning til det overordnede turveinettet som følger platået ved Søndre Hovin og øst for boligområdet der. Turveien danner forbindelse mellom Valle Hovin og Kampen park/Tøyenparken. Det er gangforbindelser fra Økernveien og Grenseveien inn til planområdet.

I forhold til eksisterende regulering vil avgrensningen av friområdet forskyves mot Tegleverkstomta og regulert friområde vil øke i areal. Arealet mellom tennishallen og turnhallen er i eksisterende reguleringsplan regulert til friområde. I nytt planforslag foreslås dette arealet regulert til byggeområde for barnehage/undervisning og andre idrettsformål. Arealene som i eksisterende plan er regulert til byggeområde allmenntillegte formål (velodrom, friidrett, squash) og byggeområde for kontor /forretning, vil i nytt forslag reguleres til byggeområde for barnehage/undervisning/andre idrettsanlegg og til friområde med gjenåpning av Hovinbekken. Omdisponering av arealer vil samlet gi et større sammenhengende friområde av bedre kvalitet enn det som er sikret i reguleringsplaner i dag.

Plan- og bygningsetaten finner det positivt at grøntdraget mot sørvest foreslås regulert til friområde. Planforslaget bidrar til å forsterke og sikre grønnstrukturen som forbinder området med Hovin idrettspark. Ønsket om fleksibilitet i utforming av turvei og bruk av friområdet er sikret i reguleringsbestemmelsene. Skråningen mot sør bør bevares så langt som mulig, bebyggelse og opparbeidelse skal underordne seg eksisterende terreng slik at inngrep begrenses. Slik sikres en lang grønn korridor. Dette er især viktig med tanke på at bebyggelsestettheten i tiliggende områder er høy.

Naturmangfold

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnlaget ansees derfor som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4, 5, 11 og 12 fravikes. Vurdering etter nml § 10 ansees derfor ikke relevant.

Estetikk og byggeskikk

Høyder og volum

Illustrasjonene som følger planforslagets alternativ 1 legges i prinsippet til grunn for begge de alternative planforslagene. Plan- og bygningsetaten vurderer at bygningsvolumene slik de illustreres i skala og plassering kan innpasses innen området, men foreslår i sitt alternativ, Alt. 2, skole/flerbrukshall trukket lenger mot øst, slik det begrunnes på side 15.

Arealet i nordvest mot krysset Grenseveien/Økernveien foreslås regulert til bolig, næring og kontor i Alt.1. Plan- og bygningsetaten støtter kontorformål, samt forretning/bevertning mot torget, men anbefaler ikke boliger begrunnet med støyutsatt beliggenhet og manglende uteareal. Utbygging av dette arealet vurderes imidlertid som usikkert på grunn av nødvendig fundamentering/bærekonstruksjoner utenfor T-banens tunnellop. Det er uavklart hvordan dette kan løses, men arealet tas med som byggeområde ved utleggelse til offentlig ettersyn for å få problematikken rundt fundamentering videre belyst. Næringsbebyggelsen er lagt som en forlengelse av anlegget Hasle Torg. Den eksisterende bebyggelsen er av store dimensjoner, med opp til 9 etasjer, noe som gjør at dette arealet kan tåle relativt høy bebyggelse. Vedlagte illustrasjoner viser at et høyhus på tomte vil kunne fungere som et orienteringspunkt i krysset og markere Hasleområdet. Forslaget om å trekke hjørnebebyggelsen opp i varierende høyde støttes. En markering av Hasle som lokalsenter kan bidra til å styrke og underbygge stedsidentitet. Avstand og beliggenhet i forhold til boligbebyggelsen på motsatt side av Grenseveien og Økernveien gjør at ny bebyggelse ikke vil kaste skygge på disse eiendommene. Det vurderes som positivt for torgets funksjon som møteplass at de to nederste etasjene får utadrettet virksomhet med forretninger og bevertning.

Skole/flerbrukshall foreslås lagt inn i terrenget mot T-banen som en samlet bygningsmasse med inntil 5-6 etasjer mot skolens uteareal. Plan og bygningsetaten mener dette er et riktig konsept, da bygningen ved å legges inn i terrenget blir mindre dominerende, og fotavtrykket reduseres mest mulig for å gi større uteareal. En kompakt bygning sikrer et stort, åpent uteareal for skolens elever, skjermer utearealene mot støy fra T-banen og gir et godt grunnlag for energieffektive løsninger. Etaten mener at det i den videre prosjekteringen må vektlegges å gi fasadene en oppdeling ved bruk av glassflater, materialbruk og fargesetting, slik at store, monotone flater unngås. Dette bør sikres i reguleringsbestemmelsene, og er tatt inn i bestemmelsene til Alt. 2.

Barnehagen er i illustrasjonene vist med samme arkitektoniske uttrykk som skole/flerbrukshall, men i mindre skala og i 2 etasjer. Plan- og bygningsetaten støtter konseptet, og mener det er viktig å gi bebyggelsen innen området et enhetlig uttrykk.

Utvidelsen av Turnhallen planlegges bygget i tilknytning til eksisterende bygningsmasse. Utbyggingen er ikke illustrert, men eksisterende halls enkle form gjør det mulig å bygge til. Et tilbygg kan bidra til en kvalitetsheving av bygningsmassen, og anbefales tilpasset barnehagen i arkitektonisk uttrykk.

Plan- og bygningsetaten vurderer utbyggingen av Teglverkstomat som spesielt viktig for byutviklingen av området rundt Hasle stasjon, og planforslaget skal legge rammer for denne utviklingen. Ny bebyggelse og opparbeidelse av uteareal må sikre at området får visuelle og funksjonelle kvaliteter.

Uteareal/Torg*Skole*

Illustrasjoner til planforslagets viser en utnyttelse av tomten og en plassering av bygninger som vil gi et uteareal på 13 m² pr elev i skolen, og 24 m² pr barn i barnehagen. Plan- og bygningsetatens forslag til normer for skolens uteareal angir 30 m² pr elev i indre by. Med beliggenhet inntil andre offentlige arealer som vurderes som kompensatoriske, kan arealet redusere til 60 %, dvs 18 m². I forhold til disse anbefalte normene er utearealene innenfor areal som foreslås regulert til skole knappe. Teglverkstomta ligger imidlertid i direkte tilknytning til friområder og idrettsanlegg, og områdets beliggenhet, gode solforhold og tilgang til idrettstilbud vurderes til å gi et skoleanlegg av spesielt god kvalitet. Planområdets nærhet til vann og skog gir også gode muligheter for pedagogisk bruk av utearealene. Plan- og bygningsetaten vurderer områdets samlede muligheter til uteopphold og aktivitet som gode, men anbefaler i eget alternativ, Alt. 2, at flerbrukshallen legges helt under terreng, slik et av alternativene i utarbeidet mulighetsstudie viser, da dette vil gi større uteareal innenfor skolens eget område.

Skolens utearealer skal også fungere som møtested for nærmiljøet utenom skoletid. Området vil få stor bruksverdi, og den sentrale beliggenheten, med god tilgang til offentlig kommunikasjon og nærhet til turveier gir god tilknytning til omkringliggende områder og gjør området lett tilgjengelig.

Boliger, kontor, næring

For formålene bolig/forretning/kontor i Alt. 1, legges det opp til at det regulerte torget vil utgjøre det nærmeste utearealet for boligene, mens park- og friområdene sørøst i planområdet skal fungere som kompenserende utearealer. Med lokalisering i tilknytning til Hasle Torg og T-banestasjonen er det riktig å videreutvikle stedet med kontorarealer og noe økt forretningsvirksomhet, men det er ikke ønskelig å legge rammer for et større kjøpesenter. Manglende uteareal for de foreslåtte boligene, samt den trafikkerte situasjonen i umiddelbar nærhet, gjør at Plan- og bygningsetaten ikke anbefaler boligformål. Utearealene til boligene vil ikke tilfredsstille etatens krav til størrelse og kvalitet.

Torg

Plan- og bygningsetatens foreslår å trekke byggegrensene på skoleområdet mot øst ut fra målsettingen om en kvalitetsheving av Hasle Torg som et offentlig rom og overgangssone mellom byområdet ved Hasle stasjon, skoleanlegget og friområdet. En forplass til skolen/flerbrukshallen blir en del av skoleområdet, men vil binde sammen skoleområdet og torget, og kan som en stor felles møteplass gi en økt bruksverdi for området. Ungdomsskoletrinnene er tenkt lokalisert i den vestre delen av skoleanlegget, og Plan- og bygningsetaten mener en bred trapp som forbinder skolens uteområde med forplassen ved torget, slik det er illustrert i mulighetsstudien for skoleanlegget, vil fungere godt som oppholdssone med sitteplasser i kontakt med ballbanen som er planlagt på vest på skolens uteområde.

Universell utforming

Plan- og bygningsetaten mener det må bygges gangbro over T-banen. Lokaliseringen av gangbroen gir en kortere gangforbindelse mot boligområdene som bygges ut nord for planområdet (Arcus-området). Broen gir sikker og god skolevei for elever som bor på nordsiden av T-banen. Haslevangen er for bratt for universell utforming, og det legges ikke opp til universell utforming av gangbroa da dette vil medføre svært lange og uforholdsmessige plasskrevende ramper. De lange rampene vil gjøre gangavstanden tilnærmet like lang som å gå rundt T-banestasjonen og over torget. Plan- og bygningsetaten mener gangbroen kan etableres med et brattere stigningsforhold enn kravet til universell utforming tilsier. Innen skoleområdet blir universell utforming ivarettatt. En rampe på nordsiden av skolen sikrer tilgjengelighet for alle fra det øvre til det nedre nivået på utområdet.

Miljøfaglige forhold, støy

Grunnen består av leire med omfattende fyllmasser. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser før saken oversendes til politisk behandling. Utgraving for bygninger og vannpark vil gi overskuddsmasser, og det vurderes som positiv hvis disse anendes til opparbeiding av uteområdet. Fjerning av forurensede masser må ivaretas.

Støy

Støybelastningen fra omkringliggende veier er størst i nordvestre hjørne av planområdet. Beregninger viser at hoveddelen av reguleringsområdet ligger utenfor støysonene slik de er definert i T-1442. Skoleanlegget utformes slik at det danner en rygg mot T-banelinja og gir støyskjerming for skolens uteområder. Kun området nord for hallen vil bli liggende i gul sone. Barnehage planlegges i den minst støyutsatte delen av planområde.

Kulturminner, verneinteresser

Arkeologiske registreringer er gjennomført, og automatisk fredede kulturminner er kartlagt. Regulert hensynssone sikrer disse.

Trafikkforhold

Området ligger i nærheten av det overordnede veinettet ved Økernveien/Grenseveien. Økernveien er forbindelsen mellom Tøyen og Økernkrysset som har direkte påkoblinger til både Ring 3 og Østre Aker vei. Grenseveien fører til Carl Berners plass og Helsfyr. Det er utarbeidet trafikkanalyse (Asplan Viak AS, datert 21.01.2011), som konkluderer med at med beregnet trafikkvekst i Grenseveien og Hovinveien frem til 2020, må tilfarten fra Hovinveien i rundkjøringen ved Grenseveien utvides med to felt. Dette er ikke vurdert videre i denne plansaken.

Hovedatkomst til planområdet legges, som i dag, sørvest ved Grenseveien. Skolen plasseres i planområdets nordlige og nordvestlige randsoner. Dette reduserer behovet for veiareal og trafikk inne i planområdet, og gir en god sammenheng mellom skole og idrettsområdet, barnehage og friområdet/blågrønn struktur. Langs østsiden av Hasle Torg reguleres felles kjøreveg med fortau (miljøgate). Atkomst til parkeringsanlegget i Hasle Torg samt Hasle Torgs økonomigård foregår fra atkomstgaten mellom foreslått skoleområde og bebyggelsen langs Grenseveien.

Alternativ 1

Det foreslås en sekundæratkomst på nordsiden av tennishallen som skal brukes til taxitransport av elever til spesialklassene, varetransport og til T-banens likeretterstasjon. Transporten av elever utgjør mellom 10 og 12 store biler morgen og ettermiddag. Plan- og bygningsetaten mener spesialavdelingens elever på denne måten ankommer skolen via det som oppfattes som skoleanleggets bakside. Etaten oppfordrer til å finne alternative løsninger for strukturering av spesialavdelingens arealer slik at alle skolens elever kan få en likeverdig atkomst til skolen. Det vurderes som en mulig løsning å tillate kjøring til spesialavdelingene fra rundkjøringen i sør og via gangvei som skal anlegges langs dammen. Atkomstveien på nordsiden av tennishallen anbefales ikke forlenget fram til skolen med bro for kjørende trafikk over den gjenåpnede Hovinbekken. I alternativ 2 krysses bekken kun av en gangbro.

Det foreslås parkering på terreng i sørvest. Det legges også opp til noe parkering ved barnehagen med atkomst fra øst. Det er lagt opp til 66 parkeringsplasser på terreng ved hovedatkomst til planområdet i sørvest og 7 parkeringsplasser på ved barnehagen. Parkeringsplassen i sørvest reguleres til offentlig parkeringsplass. Parkering ved barnehagen forutsettes løst på egen grunn. Plan- og bygningsetaten mener at planområdets umiddelbare nærhet til Hasle Torg og T-banestasjon tilsier bruk av minimumsnorm. Det

må sikres parkeringsplasser for bevegelseshemmede på Hasle Torg for å sikre universell tilgjengelighet til bebyggelsen ved torget.

Alternativ 2

Plan- og bygningsetaten ser nødvendigheten av taxitransporten knyttet til en spesialklasse, og forstår at det dreier seg om en relativt liten trafikkmengde med lav hastighet. Denne transporten bør derfor kunne tillates via gangveier på sørsiden av skolen. Slik kan alle skolens elever få en likeverdig atkomst til skolen. Plan- og bygningsetaten er enig med Bymiljøetaten, div samferdsel (uttalelse fra 24.02.11) i at hovedvekt av parkering bør legges under terreng, men foreslår en parkeringsplass for 32 biler for også å gi en lettere oppfattbar parkeringsløsning. Med en mindre parkeringsplass vil det frigis attraktivt areal til friområde ved Hovinbekken, ved planområdets hovedatkomst. Det må tas hensyn til kulvert ved eventuell opparbeidelse av parkering under terreng.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende ledningsnett for vann, avløp og energi forutsettes benyttet i nyanlegget. Eksisterende kanal som fører overvann fra Hovinbekken vil fortsatt være i bruk etter gjenåpningen av bekken. Ved etablering av vannparken må anlegget tilpasses den eksisterende kanalen. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg.

Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen er utarbeidet i tråd med Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser. Analysen har påvist at det ikke er påvist stor risiko ved noen av de undersøkte hendelsene. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltak mot radon samt utredning av eventuell forurensning i oppfylte masser og forhold vedrørende tilgjengelighet for brannbiler er forhold som håndteres i den videre planleggingen og prosjekteringen. Analyse med geotekniske undersøkelser vil bli ettersendt, og skal foreligge før saken sendes videre til politisk behandling. Det må dokumenteres at fundamentering og bærekonstruksjoner for foreslått utbygging ved Hasle torg er gjennomførbar.

Sosial infrastruktur

Hovedintensjonen med planarbeidet er å legge til rette for den sosiale infrastrukturen på Ensjø og Økern området, spesifikt gjennom etablering av ny barne- og ungdomsskole, flerbrukshall og tilrettelegging for permanent barnehage. Rammene som legges vil bidra til å ruste opp og styrke området. Ny flerbrukshall vil gi et økt aktivitetstilbud.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt gjennom en utvidelse av bydelens skole- og barnehage tilbud. Skolens og barnehagens oppholdsarealer samt omkringliggende friområder gir gode muligheter både til organisert og uorganisert aktivitet utenom skoletiden.

Ballbane (20x40) blir et supplement til aktivitetsarealer i Ensjøområdet, og dette sikres i reguleringsbestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser

Det legges til rette for å bygge ut skoleanlegget i samsvar med kommunens økonomiplan fra 2012-2015. Videre tilrettelegges det for å bygge ny barnehage til erstatning for midlertidig på samme areal. Gjenåpning av Hovinbekken med dam krever kommunale investeringer til prosjektering og gjennomføring. Det vil også være nødvendig med innløsning av noe areal i privat eie for gjennomføring av de tiltakene planforslaget legger rammer for, blant annet forskyving av rundkjøringen i nord og gangbroen over T-banen.

Fremdrift

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Teglverkstomta forventes oversendt til politisk behandling fra Plan- og bygningsetaten 2. kvartal 2012. I Skolebehovsplan 2012-2022 er ferdigstillelse av skole på Teglverkstomta satt til 2015. For gjennomføring av tiltakene for gjenåpning av Hovinbekken har Vann- og avløpsetaten uttalt at dette ikke kan forventes før 2016. Plan- og bygningsetaten vil anbefale sterkt å ta en parallell planlegging med skoleplanleggingen, slik at anleggsarbeidene for gjenåpning av Hovinbekken med dam er ferdigstilt før skoleanlegget tas i bruk. Utbygging av barnehagen er ikke planlagt nå. Barnehagene på området i dag har midlertidig tillatelse som utgår i 2014.

Juridiske forhold

Planforslaget inneholder ikke rekkefølgekrav og forutsetter ikke utbyggingsavtaler.

Grenseforhold mellom T-banens sporområder og planområdet må avklares med Kollektivtransportproduksjon AS. Ved eventuell riving av teknisk bygg for T-banen, må det gjøres avtale om erstatningsarealer.

En forskyvning av rundkjøringen i nord vil berøre eiendommen til Riksanlegget for tennis, men atkomstforholdene til eiendommen opprettholdes som i dag.

Interesse motsetninger

Deler av planområdet er i gjeldende regulering regulert til idrettsformål, men idrettens interesser vurderes i hovedsak som avklart i det pågående planarbeidet. Turnhallen gis mulighet til utvidelse, men parkering og atkomst til permanent barnehage er ikke i tråd med anmodning fra Riksanlegget for tennis.

Foreløpig konklusjon

Forslaget er i tråd med overordnede mål, planer, rikspolitiske retningslinjer og nasjonale føringer. Plan- og bygningsetaten mener begge alternativene i hovedtrekk ivaretar overordnede målsettinger for utvikling av Teglverkstomta, samt utvikling av områdene Ensjø og Løren leir, men at skoleanleggets plassering i Alt. 1 gir for liten kontakt/åpenhet mellom Hasle Torg og utearealet/friområdet. I et byutviklingsperspektiv anses dette området som svært viktig i knutepunktsutviklingen. Skole/barnehage vurderes som et sterkt insitament til ønsket byutvikling. Realismen i gjennomføring av utbygging over T-banetunnelen må dokumenteres.

Utbygging av ny barne- og ungdomsskole for 870 elever, samt flerbrukshall og tilrettelegging for permanent barnehage for 180 barn på Teglverkstomta vil styrke områdets sosiale infrastruktur. Skoleutbyggingen er i tråd med Skolebehovsplan 2012-2022. Bygningene vil også kunne fungere som kulturhus og lokalt møtested etter åpningstid.

Rensing og gjenåpning av Hovinbekken i kombinasjon med et større vannspeil er en av planens hovedforutsetninger. Dette fører til en endret avgrensning av friområdet, men areal regulert til friområde vil totalt bli større. Den åpne vannføringen vil kunne heve områdets attraktivitet betraktelig.

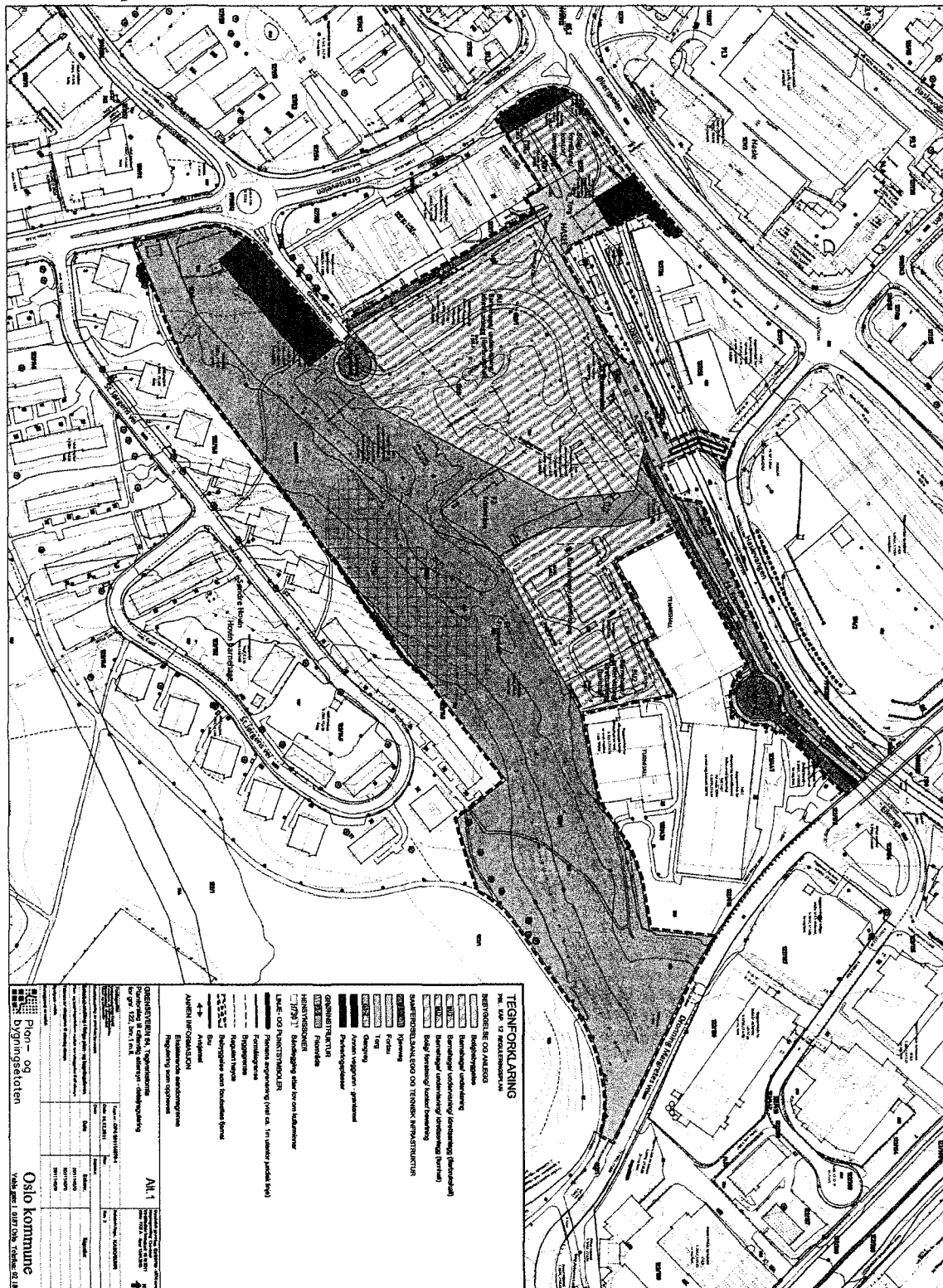
Grøntdraget mot sørvest utvides og reguleres til friområde med reguleringsbestemmelse som sikrer opparbeiding av turvei gjennom området. Kulturminnene innen friområdet er registrert, og det reguleres hensynssone med båndlegging etter Lov om kulturminner.

Hasle Torg blir, med sin nærhet til T-banen og kryssende gang- og sykkelveier, viktig som møtested og bindeledd mellom tiliggende områder. Plan- og bygningsetaten vurderer at alternativ 2 skaper en større åpenhet og bedre fysisk sammenheng og visuell kontakt mellom torget, skoleanlegget og friområdet med vannspeilet, og et større uteareal.

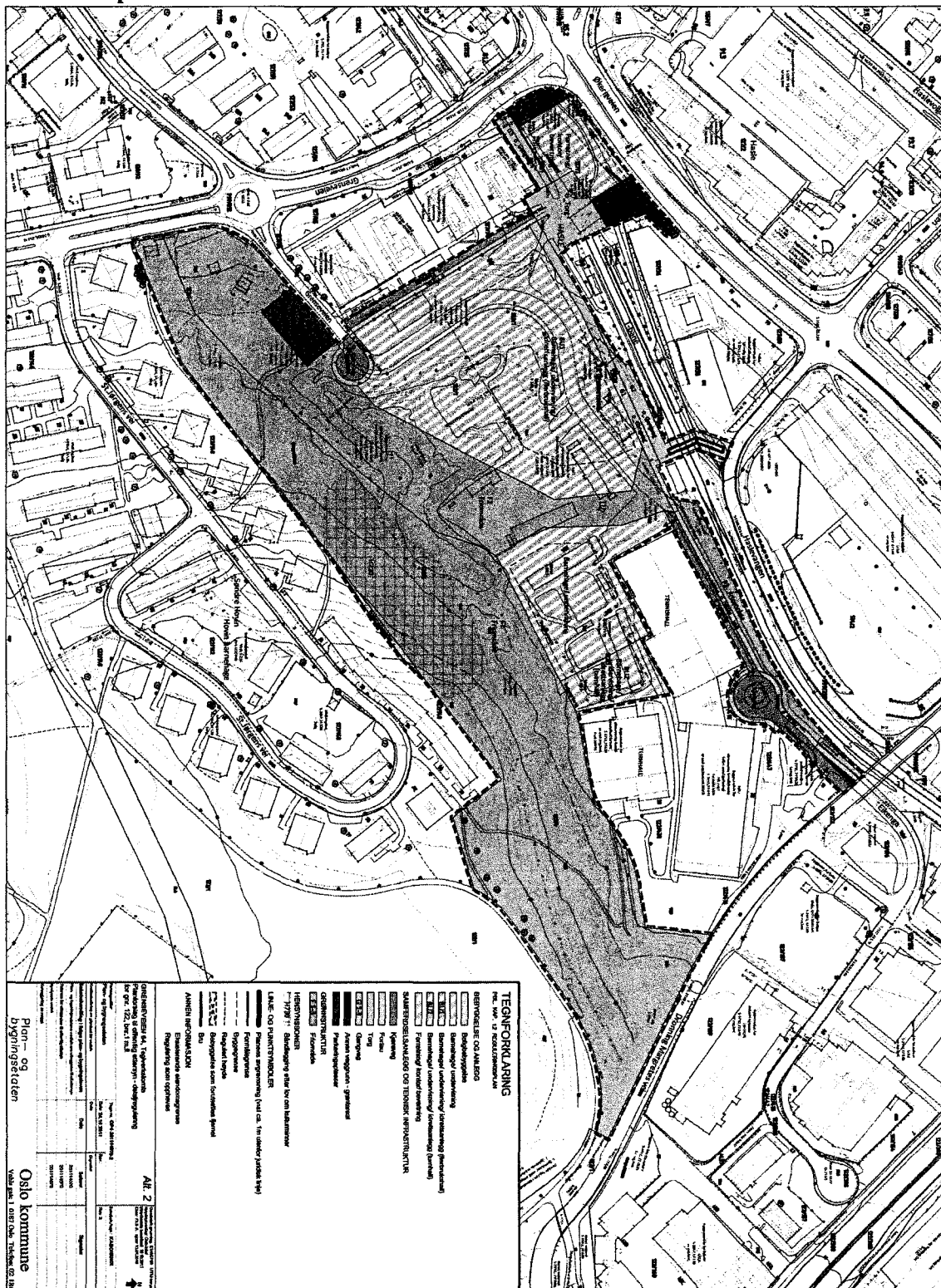
Krav til parkering bør være i tråd med minimumsnormen. Det oppfordres til å finne løsning for parkering under terreng, slik at areal på bakkeplan frigis.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 2.

Nedskalert plankart Alternativ 1



Nedskalert plankart Alternativ 2



**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
GRENSEVEIEN 64, TEGLVERKSTOMTA, ALT. 1**

Gnr. 122 bnr. 1, 22, 172, 416, 430, 447 og gnr. 127 bnr. 7, 36, 56, 74.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP4-201114070-log datert dato 14.12.2011.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

-Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

-Barnehage/undervisning/idrettsanlegg (flerbrukshall)

BU1

-Barnehage/undervisning/idrettsanlegg (turnhall)

BU2

-Barnehage/undervisning

-Bolig/forretning/kontor/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-Kjøreveg

V1-V2

-Fortau

-Torg

-Gangveg

G1-G2

-Annen veggrunn - grøntareal

-Parkeringsplasser

Grønnstruktur

-Friområde

F1-F3

Hensynssone

-Båndlegging etter lov om kulturminner

H730

§3 Boligbebyggelse. Bestemmelser til tilgrenset boligregulering opprettholdes.

§4 Barnehage/undervisning/idrettsanlegg

Barnehage/undervisning/idrettsanlegg (flerbrukshall) BU1

4.1.1 Utnyttelse

Bebygd areal skal ikke overstige BYA=29% Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA=16 500 m².

Parkeringsanlegg under terreng skal ikke medregnes i BRA.

4.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og angitte kotehøyder som vist på plankartet.

Tilbaketrukket etasje 4 m fra gesims tillates inntil kote 106.

4.1.3 Utforming

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

4.1.4 Avkjørsel

Feltet skal ha avkjørsel fra Grenseveien som vist med pil på plankartet. Sekundær avkjørsel opparbeides fra kjøreveg i nordøst.

4.1.5 Parkering

Parkeringsdekning skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

Barnehage/undervisning/idrettsanlegg (turnhall) BU2

4.2.1 Utnyttelse

Bebyggd areal skal ikke overstige $BYA=83\%$. Totalt bruksareal skal ikke overstige $BRA=2000\text{ m}^2$.

4.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Gesimshøyde tillates inntil kote 89,5. Teknisk oppbygg på tak tillates inntil kote 93,5. Mønehøyde skal være maks. 4 m over gesims.

4.2.3 Utforming

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

4.2.4 Avkjørsel

BU2 skal ha atkomst fra kjøreveg i nordøst som vist med pil på plankartet.

4.2.4 Parkering

Parkeringsdekning skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

§5 Barnehage og undervisning

5.2.1 Utnyttelse

Bebyggd areal skal ikke overstige $BYA=21\%$. Totalt bruksareal skal ikke overstige $BRA=2\,100\text{ m}^2$.

5.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Gesimshøyde tillates inntil kote 89,5. Teknisk oppbygg på tak tillates inntil kote 93,5. Mønehøyde skal være maks. 4 m over gesims.

5.2.3 Utforming

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

5.2.4 Avkjørsel

Området skal ha atkomst fra felles kjøreveg V2 i nordøst.

5.2.5 Parkering

Parkeringsdekning skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

§6 Bolig/forretning/kontor/bevertning

6.1 Utnyttelse

Bebygd areal skal ikke overstige BYA=80%. Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA=14 500m². Maksimum 20% av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 40-50 m² BRA, minimum 30% skal ha et bruksareal på 50-80 m² BRA og minimum 50% skal ha et bruksareal på mer enn 80 m² BRA.

6.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og angitte kotehøyder som vist på plankartet.

6.3 Utforming

Ved oppføring av mer enn 50 % av bygningsvolumet på området med tillatt kotehøyde 124, skal dette utformes dekomponert i minimum to bygningsvolum med varierende høyde og bredde. Det skal etableres gangforbindelse mellom Grenseveien og torg med minimum bredde 5m og minimum høyde 4,5m.

6.4 Avkjørsel

Feltet skal ha avkjørsel fra V1.

6.5 Parkering

Parkeringsdekning skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

§7 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for byggeområder i det aktuelle feltet i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal. Planen skal vise avkjørsler, gangatkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, boder, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer, utforming/opprustning av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning. I felt BU1 skal det vises ballbane på 20 x 40 m. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Kjøreveg, rundkjøring og snuplass som vist på plankartet skal være offentlig.

Kjøreveg V1 på vestsiden av BU1 skal være felles atkomstvei for torg, BU1 og bolig/forretning/kontor/bevertning, samt for Hasle T-banestasjon, deler av gnr. 122/1 og 127/7.

Kjøreveg V2 skal være felles for BU1, likeretterstasjon på gnr. 122/1 og barnehage/undervisning.

8.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

8.3 Torg

Torget skal være offentlig. Torgets utformes sammenhengende med tilgrensende arealer til T-banestasjonen. Varelevering over torget til byggeområdene tillates. Parkeringsplasser for forflytningshemmede og snumulighet for taxi tillates etablert. Torget skal anlegges med belegg/soner som klart angir hvor kjøring og parkering er tillatt.

8.4 Annen veigrunn – grøntareal

Arealet skal være offentlig og utformes sammenhengende med tilgrensende arealer.

8.5 Gangveg

G1 skal være offentlig.

Gangveg opparbeides med bredde vist på plankartet, og utformes med universell tilgjengelighet.

G2 skal være offentlig.

Område for etablering av gangbro med rampe. Universell tilgjengelighet legges ikke til grunn ved utforming av rampe.

8.6 Parkeringsplasser

Parkeringsplassen skal være felles for byggeområde bolig/forretning/kontor og byggeområde barnehage/undervisning BU1. Det kan anlegges inntil 66 plasser. Parkeringsplassen skal opparbeides med beplantning.

§9 Grønnstruktur – friområde F1-F3

9.1 F1

Det skal opparbeides turveiforbindelse fra Grenseveien og gjennom F1 til overordnet turveinett. Turveien skal ha bredde 1,5-2,0 m og opparbeides med grus. Trasé for turveien skal underordne seg eksisterende terreng slik at inngrep i skråningen mot syd begrenses. I tillegg kan det opparbeides tverrforbindelser i form av turstier, samt tursti langs flomvannsbekk.

Det kan etableres en flomvannsbekk langs nedre kant av skråningen.

9.2 F2

Det skal tas en delstrøm fra overvannskanalen som fører vannet fra Hovinbekken gjennom planområdet. Det skal etableres en vannpark, kanal og turvei.

Minimum 6000m² areal innenfor felt F2 avsettes til etablering av vanndam. Vanndam og kanal skal utformes slik at den bidrar til biologisk mangfold og best mulig vannkvalitet. Sidekantene skal utføres med tanke på sikkerhet. Dammen skal ikke innegjerdnes. Dammens nordside skal ha en urban og stram karakter som innbyr til lek og opphold. Dammens sørside skal ha naturkarakter og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.

Turvei langs nordsiden av dammen skal ha minimum 3,0 m bredde og opparbeides med asfalt. Det skal opparbeides en tverrgående gangforbindelse over vanndam i feltet til felt F1.

9.3 F3

Det skal etableres kanal for Hovinbekken.

Mellom felt F3 og F2 føres kanal for Hovinbekken under felles kjøreveg med fortau.

§10 Hensynssone (H730) Båndlegging etter lov om kulturminner

Innenfor hensynssone – båndlagt etter kulturminneloven (automatisk fredet kulturminne) gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her skal det ikke, uten eventuelt etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet, igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet.

Eksisterende markdekke skal bevares hvor ikke annet er markert. Skjøtsel skal foregå i henhold til kulturminnelovens bestemmelser.

§11 Miljøkvalitet

11.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 eller senere retningslinje som erstatter denne skal følges ved gjennomføring av tiltaket.

11.2 Overvannshåndtering

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

11.3 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til en hver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
GRENSEVEIEN 64, TEGLVERKSTOMTA, ALT. 2**

Gnr. 122 bnr. 1, 22, 172, 416, 430, 447 og gnr. 127 bnr. 7, 36, 56, 74.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP4-201114070-2 og datert dato 14.12.2011.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

-Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

-Barnehage/undervisning/idrettsanlegg (flerbrukshall)

BU1

-Barnehage/undervisning/idrettsanlegg (turnhall)

BU1

-Barnehage/undervisning

-Forretning/kontor/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-Kjøreveg

-Fortau

-Torg

-Gangveg

G1-G2-G3

-Annen veggrunn - grøntareal

-Parkeringsplasser

Grønnstruktur

-Friområde

F1-F3

Hensynssone

-Båndlegging etter lov om kulturminner

H730

§3 Boligbebyggelse. Bestemmelser til tilgrenset boligregulering opprettholdes.

§34 Barnehage/undervisning/idrettsanlegg

Barnehage/undervisning/idrettsanlegg (flerbrukshall) BU1

4.1.1 Utnyttelse

Bebygd areal skal ikke overstige BYA=29% Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA=16 500 m2.

Parkeringsanlegg under terreng skal ikke medregnes i BRA.

4.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og angitte kotehøyder som vist på plankartet.

Tilbaketrunket etasje 4 m fra gesims tillates inntil kote 106.

4.1.3 Utforming

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

Fasader skal brytes opp ved bruk av glassflater, materialbruk eller fargesetting for å motvirke monotoni

4.1.4 Avkjørsel

Feltet skal ha avkjørsel fra Grenseveien.

4.1.5 Parkering

Parkeringsdekning skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende minimums parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

Barnehage/undervisning/idrettsanlegg (turnhall) BU2

4.2.1 Utnyttelse

Bebyggd areal skal ikke overstige BYA=83 %. Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA=2000 m².

4.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Gesimshøyde tillates inntil kote 89,5. Teknisk oppbygg på tak tillates inntil kote 93,5. Mønehøyde skal være maks. 4 m over gesims.

4.2.3 Utforming

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

4.2.4 Avkjørsel

BU2 skal ha atkomst fra kjørevei i nordøst som vist med pil på plankartet.

4.2.5 Parkering

Parkeringsdekning skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende minimums parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

§5 Barnehage og undervisning

5.2.1 Utnyttelse

Bebyggd areal skal ikke overstige BYA=21 %. Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA=2 100 m².

5.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Gesimshøyde tillates inntil kote 89,5. Teknisk oppbygg på tak tillates inntil kote 93,5. Mønehøyde skal være maks. 4 m over gesims.

5.2.3 Utforming

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

5.2.4 Avkjørsel

Barnehagen skal ha atkomst fra kjørevei i nordøst med pil som vist på plankartet.

5.2.5 Parkering

Parkeringsdekning skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende minimums parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

§6 Forretning/kontor/bevertning

6.1 Utnyttelse

Bebygd areal skal ikke overstige BYA=80%. Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA=14 500m².

6.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og angitte kotehøyder som vist på plankartet.

6.3 Utforming

Ved oppføring av mer enn 50 % av bygningsvolumet på området med tillatt kotehøyde 124, skal dette utformes dekomponert i minimum to bygningsvolum med varierende høyde og bredde.

6.4 Avkjørsel

Feltet skal ha avkjørsel fra Grenseveien, og kjørevege vest for BU1.

6.5 Parkering

Parkeringsdekning skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende minimums parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

§7 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for byggeområder i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal. Planen skal vise avkjørsler, gangatkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, boder, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer, utforming/opprustning av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning. I felt BU1 skal det vises ballbane på 20 x 40 m. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Kjørevege, rundkjøring og snuplass som vist på plankartet skal være offentlig.

8.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

8.3 Torg

Torget skal være offentlig. Torgets utformes sammenhengende med tilgrensende arealer til T-banestasjonen. Varelevering over torget til byggeområdene tillates. Parkeringsplasser for forflytningshemmede og snumulighet for taxi tillates etablert. Torget skal anlegges med belegg/soner som klart angir hvor kjøring og parkering er tillatt.

8.4 Annen veigrunn – grøntareal

Arealet skal være offentlig og utformes sammenhengende med tilgrensende arealer.

8.5 Gangvege

G1 skal være offentlig.

Gangvege opparbeides med bredde vist på plankartet, og utformes med universell tilgjengelighet. Varelevering og kjøring til T-banens likeretterstasjon tillates.

G2 skal være offentlig.

Område for etablering av gangbro med rampe. Universell tilgjengelighet legges ikke til grunn ved utforming av rampe.

8.6 Parkeringsplasser

Parkeringsplassen skal være felles for byggeområde forretning/kontor og byggeområde barnehage/undervisning BU1. Det kan anlegges inntil 32 plasser. Parkeringsplassen skal opparbeides med beplantning.

§9 Grønnstruktur – friområde F1-F3

9.1 F1

Det skal opparbeides turveiforbindelse fra Grenseveien og gjennom F1 til det overordnede turveinettet. Turveien skal ha bredde 1,5-2,0 m og opparbeides med grus. Trasé for turveien skal underordne seg eksisterende terreng slik at inngrep i skråningen mot syd begrenses. I tillegg kan det opparbeides tverrforbindelser i form av turstier, samt tursti langs flomvannsbekk.

Det kan etableres en flomvannsbekk langs nedre kant av skråningen.

9.2 F2

Det skal tas en delstrøm fra overvannskanalen som fører vannet fra Hovinbekken gjennom planområdet. Det skal etableres en vannpark, kanal og turvei.

Minimum 6000m² areal innenfor felt F2 avsettes til etablering av vanndam. Vanndam og kanal skal utformes slik at den bidrar til biologisk mangfold og best mulig vannkvalitet. Sidekantene skal utføres med tanke på sikkerhet. Dammen skal ikke innegjerdnes. Dammens nordside skal ha en urban og stram karakter som innbyr til lek og opphold. Dammens sørside skal ha naturkarakter og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.

Turvei langs nordsiden av dammen skal ha minimum 3,0 m bredde og opparbeides med asfalt. Det skal opparbeides en tverrgående gangforbindelse over vanndam i feltet til felt F1

9.3 F3

Det skal etableres kanal for Hovinbekken.

Mellom felt F3 og F2 føres kanal for Hovinbekken under gangveg.

§10 Hensynssone (H730) Båndlegging etter lov om kulturminner

Innenfor hensynssone – båndlagt etter kulturminneloven (automatisk fredet kulturminne) gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her skal det ikke, uten eventuelt etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet, igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet.

Eksisterende markdekke skal bevares hvor ikke annet er markert. Skjøtsel skal foregå i henhold til kulturminnelovens bestemmelser.

§11 Miljøkvalitet

11.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 eller senere retningslinje som erstatter denne skal følges ved gjennomføring av tiltaket.

11.2 Overvannshåndtering

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

11.3 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til en hver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Teglverkstomta, Grenseveien 64, som omreguleres fra Byggeområde for kontor/forretning, allmennyttig formål (velodrom, friidrett, squash), allmennyttig formål (spesialhall for tennis), Trafikkområde Tunnelbane, Felles parkering, Gangvei og Friområde til

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - Barnehage/undervisning/idrettsanlegg
 - Barnehage/undervisning
 - Bolig/forretning/kontor/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Torg
 - Gangveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
 - Friområde
- Hensynssone
 - Båndlegging etter lov om kulturminner

som foreslått av L2 Arkitekter AS og Asplan Viak landskapsarkitekter AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4-201114070-1, datert 14.12.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.12.2011 av:

Hans Vidar Olsen - Saksbehandler

Frøydis Marie Esmann - for enhetsleder Sigmund Omang

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Teglverkstomta, Grenseveien 64, som omreguleres fra Byggeområde for kontor/forretning, allmennyttig formål (velodrom, friidrett, squash), allmennyttig formål (spesialhall for tennis), Trafikkområde Tunnelbane, Felles parkering, Gangvei og Friområde til

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - Barnehage/undervisning/idrettsanlegg
 - Barnehage/undervisning
 - Forretning/kontor/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Torg
 - Gangveg
 - Annen vegggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
 - Friområde
- Hensynssone
 - Båndlegging etter lov om kulturminner

som foreslått av L2 Arkitekter AS og Asplan Viak landskapsarkitekter AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP4-201114070-2, datert 14.12.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.12.2011 av:

Hans Vidar Olsen - Saksbehandler

Frøydís Marie Esmann - for enhetsleder Sigmund Omang

Forslagsstillers planbeskrivelse

Teglverkstomta, Hasle

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan med konsekvensutredning

Utarbeidet av: L2 Arkitekter AS
Asplan Viak AS

Forslagsstiller:
Oslo kommune v/ Undervisningsbygg Oslo KF
Vann- og avløpsetaten
Bymiljøetaten Divisjon friluft
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

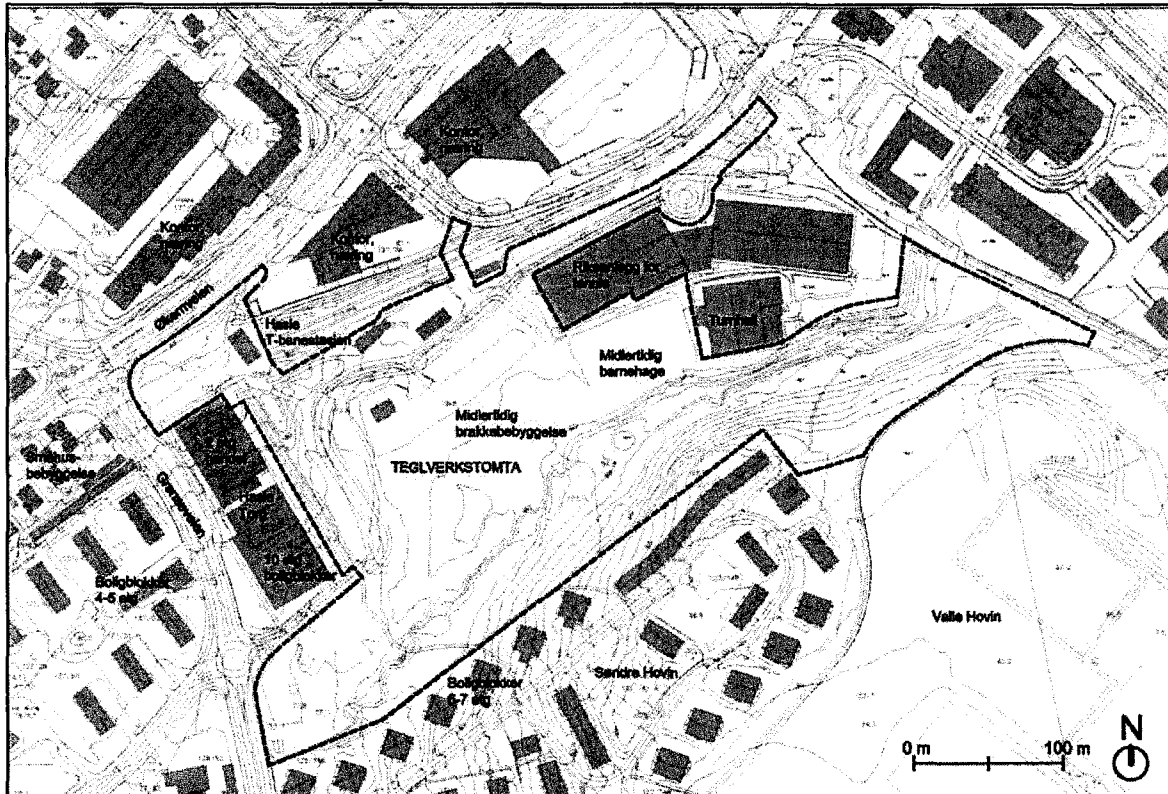
Dato: 01.12.11

Innhold

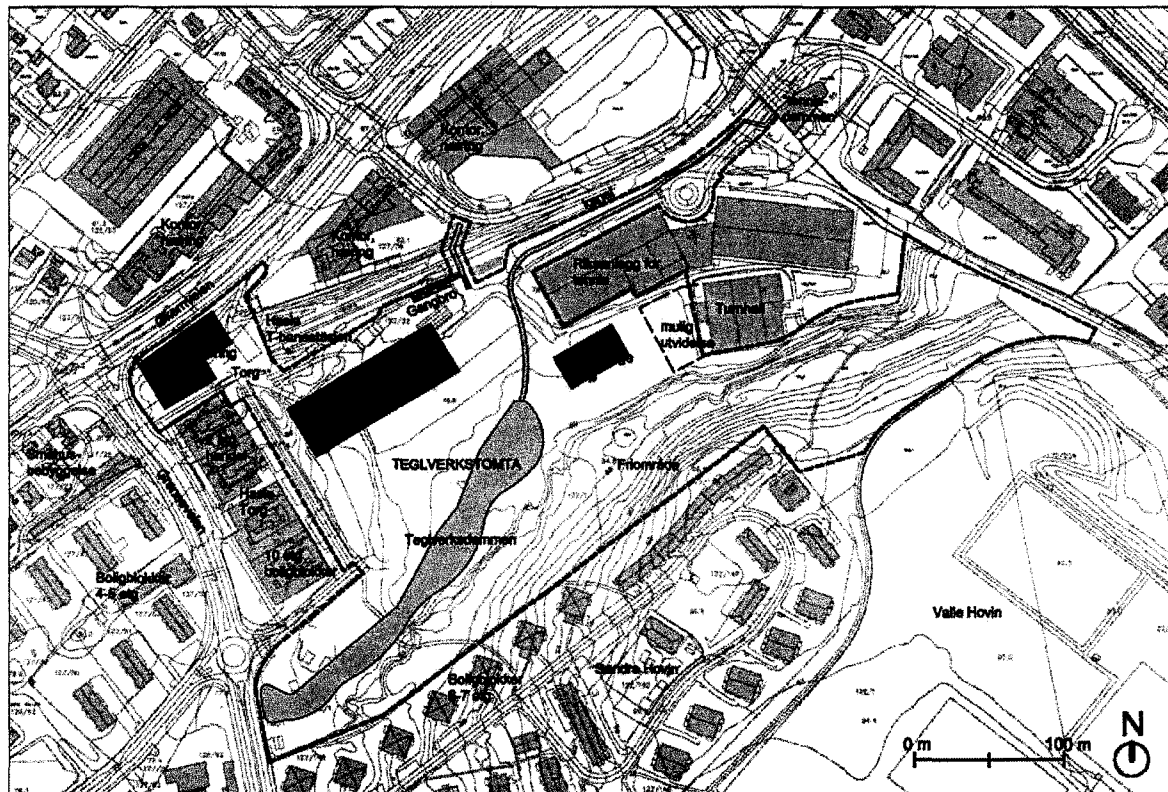
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	4
4. PLANSTATUS	10
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	10
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	12
5. MEDVIRKNING.....	13
5.1 Innspill ved kommunalt samråd 2005	13
5.2 Høring av planprogram 2005	15
5.3 Forhåndsuttalelser 2006	20
5.4 Forhåndsuttalelser februar 2011	23
5.5 Forhåndsuttalelser begrenset varsling	35
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	37
7. PLANFORSLAGET	44
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	51
9. ILLUSTRASJONER.....	56

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



Skissen viser ny arealbruk med maksimal utbygging innenfor forslagets rammer.

2. BAKGRUNN

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) sendte i 2004 inn et planinitiativ for Teglverkstomta. Bakgrunnen var behovet for bygging av nye skoler i området som følge av de store boligutbyggingene omkring planområdet. Den planlagte gjenåpningen av Hovinbekken ga krav om et større sedimenteringsbasseng inne på tomta og det var også ønske om å bygge en større idrettshall.

Tiltakene i planinitiativet falt inn under omfangskriteriene for konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven. Norconsult AS utarbeidet på vegne av EBY et forslag til planprogram. Forslaget lå til offentlig ettersyn i perioden 08.06.05 til 15.08.05. Planprogrammet ble fastsatt av Plan- og bygningsetaten 24.11.2005.

Norconsult AS utarbeidet planskisse datert 29.12.06 og revidert versjon datert 15.06.07. I tillegg til skole, barnehage og sedimenteringsbasseng inneholdt forslaget en ny storbyhall for håndball, Oslo Podium. Etter innsendelse av planskisse 29.12.06 krevde Plan- og bygningsetaten at et alternativ med mindre samlet areal skulle utredes. Håndballforbundet har siden også trukket seg fra videre samarbeid om prosjektet Oslo Podium.

Etter dette lå saken i bero fram til våren 2010. Da utarbeidet L2 Arkitekter AS og Asplan Viak AS (landskapsarkitektur) en mulighetsstudie med alternative løsninger for utbygging av Teglverkstomta med et mindre samlet areal. Revidert planforslag bygger på ett av alternativene i mulighetsstudien. Reguleringsarbeidet utføres på vegne av Undervisningsbygg Oslo KF, Bymiljøetaten Divisjon friluft, Vann- og avløpsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Utdanningsetaten og Byråd for kultur og utdanning har vært premissgivere ved utarbeidelsen av mulighetsstudien.

Hensikten med planen er å regulere Teglverkstomta til offentlig byggeformål for skole og barnehage. Behovet er utløst av stor boligutbygging i området. Utdanningsetaten har anbefalt at det prosjekteres en skole med årstrinn 1-10 for å kunne dekke framtidige behov for elevplasser i området (Skolebehovsplanen 2011-2022). Kapasiteten i barnehagesektoren må også økes i takt med behovet for flere barnehageplasser.

Videre har planen til hensikt å sikre gjenåpning av Hovinbekken. Hovinbekken er angitt som et prioritert gjenåpningsprosjekt i Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone (høringsutkast juni 2009) Grøntplanen angir også skråningen innenfor planområdet som et turdrag. Utvikling av næringstomt på Hasle er i tråd med generelt politisk krav om utvikling og salg av kommunal eiendom og knutepunktsutvikling.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger øst i bydel 2 - Grünerløkka, nordøst for Oslo sentrum. Det ligger like utenfor den tette sentrumsbebyggelsen, i overgangen mellom Groruddalen og Sentrum. Området ligger mellom Ensjø, Økern og Løren, som alle er områder med omfattende planer for fortetting og transformasjon. Teglverkstomta ligger nær skillet mellom de fire bydelene Grünerløkka, Gamle Oslo, Bjerke og Alna.

Planområdets størrelse er ca. 86 daa. Området omfatter flere eiendommer, men i hovedsak gnr./bnr. 122/1 som eies av Oslo kommune.

På nordsiden grenser planområdet mot Økernveien og T-banelinja (Grorudbanen) med Hasle t-banestasjon. Bebyggelsen langs Økernveien består av tyngre næringsbebyggelse. Mot vest grenser tomte mot Hasle Torg med handel og boligblokker. Halse Torg utgjør et nærsenter for området. Sør for tomte ligger boligområdet Søndre Hovin. Dette er et etablert boligområde med blokkbebyggelse i fire til åtte etasjer. På østsiden av planområdet ligger to idrettsanlegg; Riksanlegget for tennis og en turnhall som benyttes av Oslo Turnforening. Videre mot sørøst ligger Hovin Idrettspark.

Planområdet er i dag hovedsakelig ubebygd og bærer preg av midlertidig bruk, blant annet brukes deler av området til midlertidig næringsvirksomhet (lager og parkering for bygg og anlegg). Øst på tomte er det en paviljongbarnehage. Om vinteren benyttes en del av området av Oslo kommune til deponering av snø fra vintervedlikehold av gater og veier.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Friluftsinnteresser

Området sør og øst for turn- og tennishall og skråningen opp mot Søndre Hovin er i dag regulert som friområde. På området ved hallene er det en midlertidig barnehage. I skråningen er skogen krattaktig og stedvis lite tilgjengelig. Det finnes noen kryssende stier på tvers, men området framstår ikke som et attraktivt friluftsområde.

Landskap

Hoveddelen av planområdet består av en flate mellom høydedragene Søndre Hovin og Hasle. Dette dalsøkket er en del av en landskapsform som strekker seg fra Økern og faller slakt nedover mot Ensjø hvor landskapet åpner seg. Området omfatter også en del av den nordvestvendte skråningen opp mot Søndre Hovin. Den største høydeforskjellen i skråningen er på ca. 23 meter. I den nordvestlige delen av planområdet er det en mer lokal forhøyning på ca. 5 meter opp mot T-banekulverten.

Skråningen mot Søndre Hovin er dekket av løvskog. Skogen består av bjørk, poppel, hassel. Resten av planområdet består av gress-/grusdekke og busker.

Hovinbekken går i dag i kulvert under planområdet.

Idrett og rekreasjon

I sørøst grenser planområdet inn mot Hovin Idrettspark og Valle Hovin, et stort park- og idrettsområde. I direkte tilknytning til planområdet ligger tennishall og turnhall. Turvei D2 går sør for planområdet.

Verneinteresser

I henhold til Friluftsetatens naturdatabase er det ikke registrert naturtyper eller biologisk mangfold av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet.

Det var teglverksdrift på tomte fra ca. 1800 fram til 1960-årene. I 1960-årene ble Hovin Teglverk lagt ned og bygningene ble revet.

På bakgrunn av funn i nærområdet, og de topografiske forholdene, ble det ansett som sannsynlig at planlagte tiltak kunne berøre uregistrerte automatisk fredete kulturminner. I forbindelse med samråd, område- og prosessavklaring til planinitiativ ble det derfor utført en arkeologisk registrering av planområdet, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 9 – undersøkelsesplikten.

Arkeologisk registrering fant sted i tidsrommet 20.06.05-08.07.05. Den arkeologiske metoden som ble benyttet til registreringen var sjaktning. I den sørøstlige skråningen i planområdet ble det funnet til sammen 56 automatisk fredete kulturminner. I følge Byantikvarens rapport (se registrering) kan disse trolig tolkes som tilhørende én lokalitet med bosetningsspor. Det er stor sannsynlighet for at områdene mellom og rundt sjaktene som ble gravet i skråningen også vil inneholde automatisk fredete kulturminner. Øvrige sjakter og testhull var funntomme. I etterkant av den første registreringen har planområdet blitt utvidet. I perioden 15.11.-24.11.2011 ble det gjennomført en ny arkeologisk registrering i den utvidete delen av planområdet. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner ved denne registreringen.

Miljøfaglige forhold

Miljøteknisk grunnundersøkelse ved Teglverkstomta ble utført av Multiconsult (avd. Noteby) i november 2003. Rapporten konkluderer med at det ikke er funnet høye konsentrasjoner av tungmetaller, men lokalt er det påvist innhold av PAH (tjærestoffer) som ligger betydelig over SFTs normverdi. Påvist forurensning synes å være knyttet til faste stoffer som gir liten fare for spredning via grunnvann eller overflatevann (Hovinbekken). (Miljøteknisk undersøkelse 10.11.03, Multiconsult)

Planområdet er omgitt av tungt trafikkerte veier. I forbindelse med ombyggingen av vegsystemet mellom Økern og Sinsen har NILU og Brekke og Strand på oppdrag fra Statens vegvesen beregnet den fremtidige situasjonen med hensyn til luft- og støyforurensning. I undersøkelsesområdet inngår også den nordøstlige delen av Teglverkstomta. Beregningene viser verdier under de maksimale grenseverdiene for luftforurensning

Områdets landskapsform gir grunn til å anta at det samler seg stillestående kaldluft i bunnen av Teglverkstomta på kalde vinterdager uten sol og vind. Kaldluften siger sakte ned fra høydedragene i øst og vest og vil trolig dreneres langsomt i høyderetningen mot Ensjo. Antatt retning for inversjonen er øst-vest. Bygninger som bremser dreneringen i lengderetningen vil antakeligvis forstreke oppsamlingen av kaldluft. En slik "kaldluftsjo" blir dårlig ventilert og er sårbar for luftforurensninger som samles opp i det stillestående luftsiktet.

Det er ikke registret biologisk mangfold innenfor planområdet.

Store deler av området har sol på dagtid. Boligblokkene på Hovin vil imidlertid kaste slagskygge inn på området tidlig på dagen, og blokkene på Hasle Torg vil gi slagskygge på ettermiddagen. Løvslogen i skråningen mot Søndre Hovin vil også gi noe slagskygge inn på området, særlig vinterstid.

Støyvurderinger

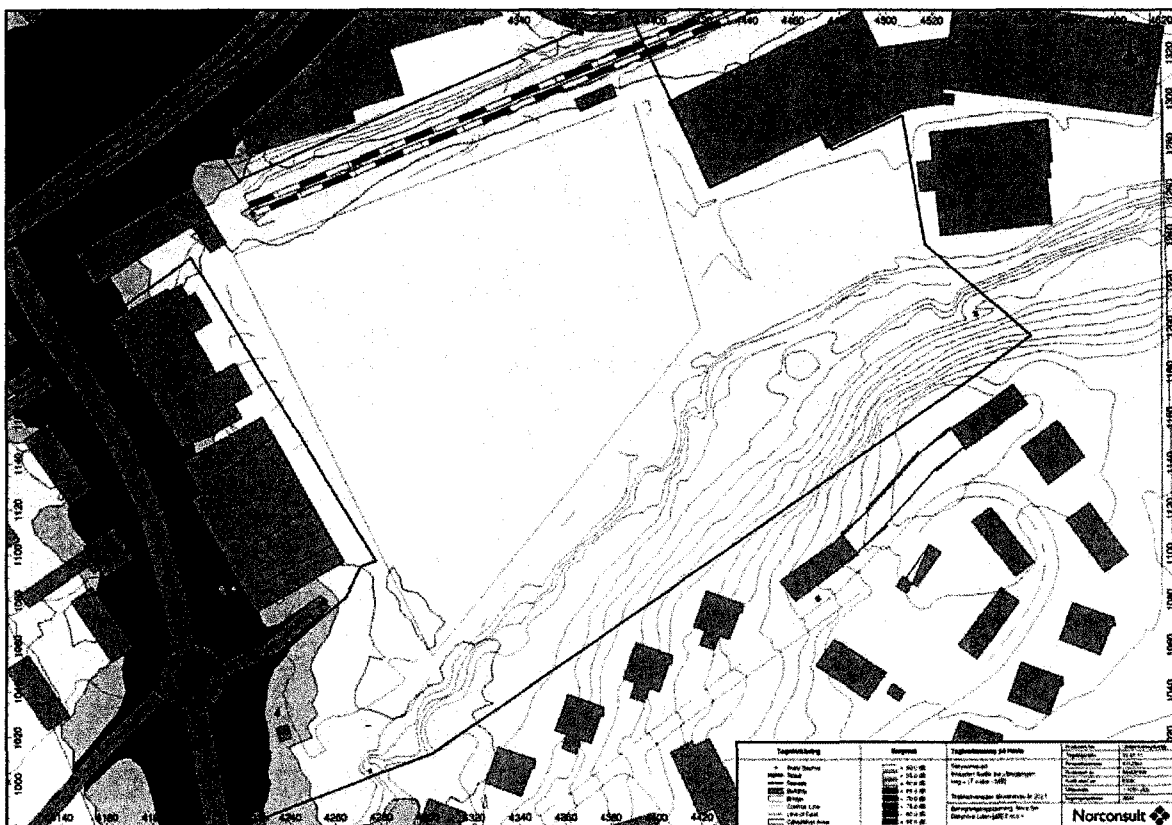
Det planlagte utbyggingsområdet ligger utsatt til for støy fra både vei og bane. Helt nord i reguleringsområdet kommer T-banene ut i dagen ved Hasle stasjon. I tillegg er området utsatt for trafikkstøy fra Økernveien nord for området og Grenseveien øst for området. Det oppnås noe skjerming fra bebyggelsen mellom T-banen og Økernveien og fra Hasle torg som ligger mellom planområdet og Grenseveien.

I planprogrammet er det stilt krav om at støy fra omgivelsene skal vurderes i tråd med Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". I T-1442, er det definert to støysoner, gul og rød. Anbefalt støygrense ved

planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse er sammenfallende med den laveste verdien for gul sone. Grenseverdien gjelder for støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Bebyggelse for støyfølsom bruk omfatter boliger, skoler, barnehager etc.

Norconsult har gjennomført beregninger av støynivået i planområdet (AKU01 Teglverkstomta oppdatert støyvurdering). Beregningene er utført utgangspunkt i et digitalt kart og ved hjelp av programmet CadnaA. Beregningene er utført i tråd med T-1442 og resultatene er presentert i form av et støykart som viser støynivået i 2 meters høyde.

Beregningene viser at hoveddelen av reguleringsområdet ligger utenfor støysonene slik de er definert i T-1442. Mot Grenseveien vil bebyggelsen på Hasle torg gi en effektiv skjerming for mesteparten av området. Mot nord gir bebyggelsen langs Økernveien skjerming mot trafikkstøy, men støy fra T-banen gjør at den nordre delen av reguleringsområde likevel ligger i gul sone. Den ytre grensen for gul støysoner ligger 10-20m sør for T-banelinja. For eventuell støyfølsom bebyggelse (skole, barnehage) innenfor denne avstanden må det påregnes behov for moderate lydkrav til fasaden (spesielt vinduene). Eventuelt uteareal mellom planlagt bebyggelse og T-bane må påregnes å ha noe begrenset verdi pga. støybelastning fra T-banen. Øvrig uteareal, med avstand >20m fra T-banen vil ha støynivåer under nedre grenseverdi for gul støysoner og anses dermed ikke som støyutsatt.



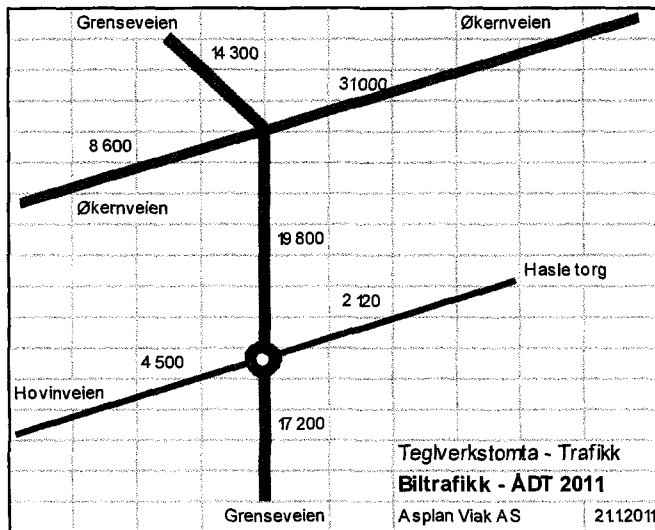
Beregnet støynnivå inkludert trafikk fra utbygging (Norconsult 2011)

Trafikkforhold

Området ligger i nærheten av det overordnede veinettet (Økernveien/Grenseveien). Økernveien er forbindelsen mellom Tøyen og Økernkrysset som har direkte påkoblinger til både Ring 3 og Østre Aker vei. Grenseveien danner forbindelse til Carl Berner og Helsfyr.

Vegprosjektet Rv 150 Ulvensplitten – Sinsen har som hovedhensikt å fjerne overflatetrafikken fra Ring 3 på strekningen Ulven-Sinsen. Endringene vil derfor i liten grad ha konsekvenser for trafikkbelastningen på det øvrige veisystemet. Prosjektet har imidlertid medført en omlegging av lokalveisystemet og atkomsten til Riksanlegget for tennis øst for planområdet.

I Teglverkstomta - Trafikkutredning (Asplan Viak, 2011) presenteres tall for dagens biltrafikk i Grenseveien, Økernveien og Hovinveien. Figuren under viser registrert årsdøgntrafikk (ÅDT) på det omkringliggende vegnett.



Beregnet biltrafikk i vegene ved Hasle – ÅDT 2011 (Teglverkstomta – Trafikkutredning, Asplan Viak AS, 2011)

I trafikkutredningen er kapasiteten i rundkjøringen i krysset Hovinveien/Grenseveien beregnet. Dagens rundkjøring i krysset har god kapasitet, med beregnede kapasitetsutnyttelser på 0,37 – 0,62, og beregnede forsinkelser på 6 - 21 sek pr bil. Se vedlagt trafikkutredning.

Ulykkesfrekvensen for de vurderte vegstrekningene på Hasle er beregnet til i snitt 0,51, mens gjennomsnittet for tilsvarende veger i Norge er 0,32 (Trafikksikkerhetshåndboken 1991-94, redusert for lavere ulykkesrisiko etter år 2000). Hovinveien og Grenseveien nord for Økernveien har høyest beregnet ulykkesfrekvens, med henholdsvis 0,95 og 1,14, som er 3 - 4 ganger gjennomsnittet for tilsvarende veger i Norge. (Teglverkstomta- Trafikkutredning, Asplan Viak AS, 2011)

Hovedatkomst til området med bil er fra Grenseveien i rundkjøringen Grenseveien/Hovinveien. Det er anlagt en ikke regulert kjøreveg gjennom området. Denne benyttes i dag som atkomst til paviljongbarnehagen. Veien langs østsiden av Hasle Torg er regulert som fellesareal med fortau (miljøgate). Atkomst til parkeringsanlegget i Hasle Torg samt Hasle Torgs økonomigård foregår via miljøgaten. Miljøgaten starter på kote c+ 75,8 ved Grenseveien og beveger seg opp til c+ 81,8 på det nye torget. Nivåforskjellen er løst ved to store ramper.

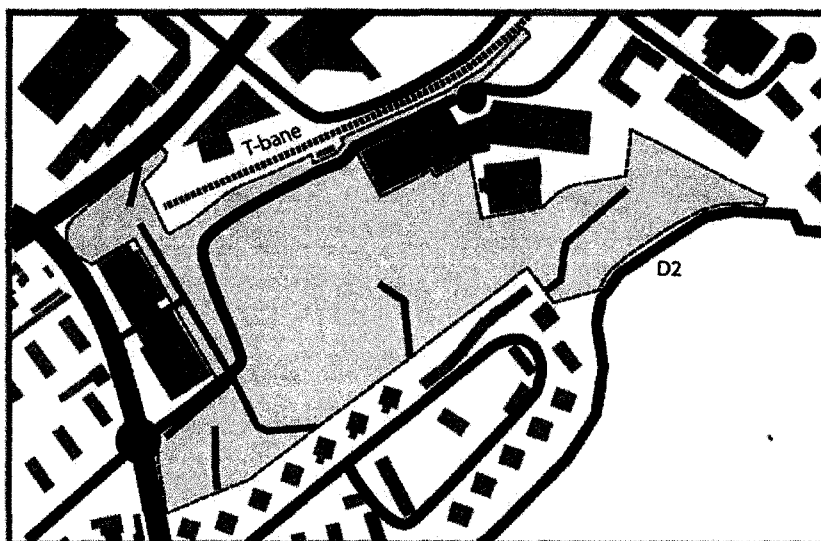
Området faller inn under definisjonen av den tette byen etter parkeringsnorm for Oslo kommune.

En del av området benyttes av Oslo kommune til deponering av snø.

Gang- og sykkeltrafikk

Turveien D2 er en viktig overordnet gang- og sykkelforbindelse. Turveien går oppe på plataet ved Søndre Hovin sør for planområdet. Turveien danner forbindelse mellom Valle Hovin og Kampen park /Tøyenparken i retning sentrum. Fra Valle Hovin fortsetter turveien til Økern, Bjerke og Lillomarka. I tillegg er det stier fra boligområdet på Søndre Hovin og ned til Teglverkstomta.

Det er gangforbindelser fra Økernveien og Grenseveien inn til tomta. Fra Grenseveien går det en gangpassasje gjennom Hasle Torg til tomta. Mellom lokket over T-banen og bussholdeplassen i Økernveien er det en kort gangveiforbindelse. Denne gangveien har bratt stigningsforhold.



Eksisterende gangforbindelser i området (Mulighetsstudie Teglverkstomta mars 2010)

Risiko- og sårbarhet

Det er ingen kjente forhold som utgjør en spesiell risiko for uønskede hendelser.
Det er ikke gjort målinger eller vurderinger i forhold til radon.

Sosial infrastruktur

Hasle Torg ble ferdig bygget i 2007. Anlegget består av boligblokker og ca. 4000 m² næringslokaler med bl.a. dagligvarebutikk, apotek, bakeri, frisør, blomsterbutikk, sportsbutikk og elektrohandel.

Hasle barneskole (1-7) ligger ca. 200 m vest for planområdet. Fyrstikkalleen 1 på Helsfyr er en kombinert ungdoms- og videregående skole som ble åpnet i 2010. Skolen erstatter tidligere Hovin ungdomsskole.

Det ligger tre barnehager innenfor en omkrets på ca. 800 meter bl.a. Hovin barnehage like sør for planområdet. Generelt er det imidlertid underskudd på barnehager i bydelen.

Kollektivdekningen for området er god. Hasle T-banestasjon ligger i direkte tilknytning til planområdet. T-banestasjonen har nylig blitt oppgradert med nye perronger, leskur og belysning. Området er også godt betjent med bussruter både i Grenseveien (linje 21 Aker Brygge – Helsfyr) og Økernveien (linje 60 Vippetangen – Tonsenhagen). Fra bussholdeplassen i Grenseveien er det en snarvei til tomte mellom de to delene av Hasle Torg.

Teknisk infrastruktur

Offentlig vann- og avløpsnett ligger til planområdet. Avløpsledning følger kulverten til Hovinsbekken. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Dagens bebyggelse består av et driftsbygg for T-banen, midlertidig bebyggelse (bl.a. barnehage) og noen driftsbygg av midlertidig/enkel karakter. Store deler av planområdet er ubebygget.

Planområdet ligger i et sammensatt område med bebyggelse i ulik skala og med varierende organiseringsstrukturer. Boligbebyggelsen i omkringliggende områder består av eldre villaområder og blokkbebyggelse med frittliggende punktbebyggelse og lameller. Boligblokkene ble i hovedsak bygget ut i perioden 1950 til 1970. Den seneste bebyggelsen består av kontorbebyggelse og volumer i forholdsvis stor skala plassert langs hovedveiene og i forlengelse av idrettsområdet Valle Hovin. Den

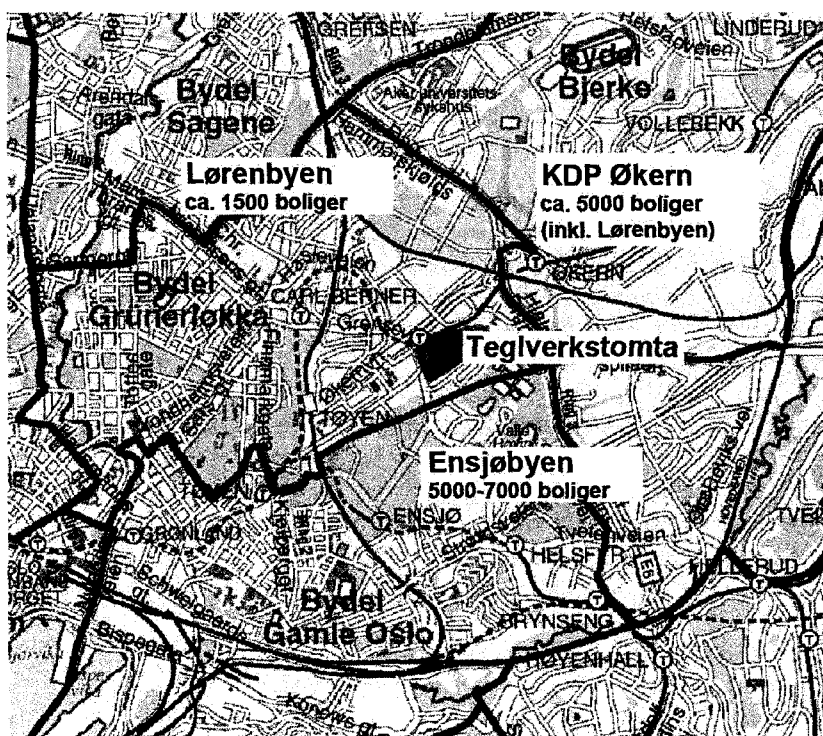
omkringliggende bebyggelsen varierer mye i høyde, fra boligtaårnene i ti etasjer på Hasle Torg, via lavblokker og kontorbebyggelse i 4-6 etasjer til villabebyggelse i 1-2 etasjer.

Hasle Torg er nærmeste nabo mot vest. Anlegget består av en avlang sokkeletasje som følger terrenget og fire boligblokker plassert på sokkelen. Mot nordøst ligger tennishall og turnhall med stålplatekledning.

Tomta bærer ikke tydelige spor av tidligere teglverksdrift.

Stedsutvikling

Teglverkstomta ligger i et komplekst område som har vært preget av næringsbebyggelse og tunge transportårer. Området er i stor endring med transformasjon av industriområder til bolig og omlegging av veisystemet. Det både foregår og er planlagt stor boligutbygging, bl.a. i tidligere Løren Leir og Ensjøbyen. Det foreligger planer for Økernområdet som vil gi stor vekst. Det er gjennomført en "Områdeanalyse Carl Berners plass – Hasle – Sinsen" (Plan- og bygningsetaten 2003), hvor det fremgår at fortettpotensialet i dette området er stort.



Teglverkstomtas beliggenhet i forhold til utbyggingsområdene på Ensjø, Økern og Løren.

Barns interesser

Den grønne skråningen opp mot Søndre Hovin har en funksjon som nærlekeområde for de tilleggende boligene. Den midlertidige barnehagen har et avgrenset uteområde. Bortsett fra dette har ikke området i dag noen tilbud knyttet til barns interesser.

Universell utforming

Store deler av området har stigningsforhold som tilsier at det er mulig å tilrettelegge atkomster for bevegelses- og orienteringshemmede.

Juridiske forhold

Planområdet strekker seg utenfor Oslo kommunes eiendom.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for å styrke barn og unges interesser i planlegging

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser som skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen setter bl.a. krav til gode oppvekstforhold i nærmiljøet samt krav til utforming av arealer og anlegg.

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging

Planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025

(Vedtatt av Oslo bystyre 11.06.2008.) Planen inneholder bl.a. viktige mål knyttet til utvikling av stasjonsnære boligområder og grøntstrukturen.

Ny utvikling skal skje i sentrum, ved fjorden, i stasjonære områder, i knutepunkter og langs viktige kollektivårer der næringsvirksomhet, kulturinstitusjoner, service og boliger skal forsterke den multifunksjonelle byen og danne levende bymiljøer. [...] Ved knutepunktutbyggingen skal det legges vekt på å utvikle gode lokalmiljøer, der grøntområder, lekeplasser og parker inngår i planleggingen. Det er viktig at det samtidig legges til rette for både boliger, næring og fellesfunksjoner som til sammen vil utgjøre selvstendige og levende bydelssentre.

Oslos blågrønne struktur er viktig for Oslos miljøprofil og bevaring av byens fri- og friluftsområder, og byens biologiske mangfold er viktige premisser for en bærekraftig utvikling av Oslo. [...] For å bevare og styrke Oslos blågrønne karakter, må arbeidet med gjenåpning av bekker og elvedrag fortsette. Gjenåpning av elve- og bekkelunkninger som inngår i den blågrønne strukturen skal være et premiss ved fremtidig byutvikling/transformasjon i aktuelle områder. Målet må være å gjenåpne en rekke bekker som tidligere er blitt lagt i rør, og opparbeide turveier langs Oslos syv elver og vassdrag.

Særlig i områder med fortetting er det behov for tiltak for å sikre befolkningen tilgang til den overordnede grøntstrukturen. [...] Det er viktig å sikre at ingen regulerte friområder tas i bruk til bebyggelse uten at tilsvarende erstattes, [...].

Regulerte, men ikke opparbeidete turveilenker må realiseres og nye lenker på sikres i takt med utbyggingen for å oppnå en sammenhengende grøntstruktur.

[...] det stilles større krav til mer miljøeffektive bygninger og bygningskvartaler ved rehabilitering og nybygg.

Kommunal plan idrett og friluftsliv 2009-2012

Hensikten er å utvikle en plan for anlegg og områder for idrett og friluftsliv. En kommunal plan er nødvendig for å søke om spillemidler. En stor utfordring for idretts- og friluftslivsforvaltningen er å sikre tilstrekkelige arealer for utøvelse av fysisk aktivitet. Økt befolkningsvekst og fortetting medfører at det blir mindre areal til rekreasjon pr. person.

Kommunedelplan 8 Grøntplan for Oslo

(Vedtatt av bystyret 15.12.93.) Planen definerer og sikrer overordnede parker, turveier, naturområder/vassdrag og andre grønne områder i byggesonen.

Planområdet for Teglverkstomta grenser mot Valle Hovin, et større friområde/idrettspark med flere idrettsanlegg. Området er i Grøntplanen definert som en park i det overordnede parksystemet. I tillegg viser planen Turvei D2 som forbinder Lillomarka med parksystemet Kampen park - Tøyenparken, i retning sentrum sør for planområdet.

Grøntplan for Oslo - Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone, høringsutkast.

Det er utarbeidet forslag til ny grønntplan som ble sendt til politisk behandling mars 2010, sak: 2007 11 655. I planarbeidet er det gjort en gjennomgang og oppdatering av Grøntplanen. Hensikten med planen er å bevare og videreutvikle byens grønnstruktur i en situasjon med sterk befolkningsvekst og fortetting. I den nye planen legges det også vekt på sikring av den blågrønne strukturen innenfor byggesonen. Planen angir forslag til gjenåpning av utpekte lukkede elvestrekninger og sidebekker. Hovinbekken er angitt som et av de prioriterte gjenåpningsprosjektene.

Den nye grønntplanen angir skråningen innenfor planområdet som et turdrag. Planområdet ligger også nært Turvei D2 som er markert på planen.

Kommunedelplan for torg og møteplasser

(Vedtatt av Oslo bystyre 22.04.09.) I kommunedelplanen er arealet nordvest i planområdet angitt som "eksisterende torg" og skråningen mot Søndre Hovin er markert som "lokal møteplass". I handlingsprogrammet foreslås en særskilt satsing på ytre bys urbane, uforpliktende møteplasser. I tilknytning til skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er det potensial for å utvikle nye møteplasser.

Kommunedelplan for varehandel

(Vedtatt av Oslo bystyre 27.11.2002) Rikspolitisk bestemmelse om midlertidige etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder er opphevet i Oslo og kommunedelplanen er gjort gjeldende. Kommunedelplanen har bestemmelser som tar utgangspunkt i kriterier for lokalisering av kjøpesentre der bruksarealet totalt overstiger 4 000 m². Etablering av kjøpesentre skal skje i områder hvor kollektivdekningen er god og hvor det er lokalt kundegrunnlag.

Byøkologisk program 2011-2026

Oslo kommunes visjon for miljøarbeidet:

"Oslo kommune skal være et bærekraftig bysamfunn der alle har rett til ren luft, rent vann og tilgang på gode friområder."

Byøkologisk program omhandler 8 innsatsområder som kommunen skal fokusere spesielt på for å realisere sine visjoner om en miljøvennlig og bærekraftig byutvikling og drift.

Andre relevante planer

Ensjø - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VOPR)

Denne planen legger noen premisser for utviklingen av Teglverkstomta. Den planlagte utbyggingen innenfor Ensjøplanen stiller krav til ny sosial infrastruktur og legger til grunn at det planlegges ny skole på Teglverkstomta. Tilgjengelighet for gående og syklende fra dette området til planområdet blir da også viktig.

Vannet fra Hovinbekken er et viktig element i utformingen av Gladengveien i Ensjøplanen. Åpning av Hovinbekken på Teglverkstomta vil være premisser for å kunne realisere dette.

Kommunedelplan for Økern

(Stadfestet 26.05.04) Kommunedelplan (KDP) for Økernområdet legger opp til en omfattende byutvikling med vekt på næringsarealer sentralt og boliger i ytre områder (vest og nord).

KDP opererer med fire "visjoner" for området:

- *Byreparasjon* – Forsøke å gjenskape og videreutvikle den orden og sammenheng som Økernområdet hadde tidligere, før vei- og baneanlegg medførte en oppsplitting av området.
- *Konsentrert næringsutvikling* – med høy utnyttelse sentralt
- *Kollektiv- og knutepunktsutvikling* – Forbedre kollektivtilbudet og utvikle Økern til et godt kollektivknutepunkt tilknyttet Økern T-banestasjon.
- *Transformasjon til boligutvikling* – Omdisponere tidligere næringsarealer til boligformål og på sikt å etablere et sammenhengende boligområde mellom indre by og småhusområdene opp mot Bjerke.

Viktigste infrastrukturtiltak i KDP er tunnel for Ring 3 på strekningen Sinsen-Økern.

Gjeldende regulering

S-3255 vedtatt 27.06.1991

Planområdet ligger hovedsaklig innenfor reguleringsplan S-3255. Arealformål er byggeområde for allmennyttig formål (velodrom, friidrett, squash), friområde, byggeområde for bolig, kontor, forretning, hotell og bevertning, parkering m.fl. Innenfor planområdet er eksisterende regulering ikke realisert.

S-4065 vedtatt 14.04.2004

Annet fellesareal med fortau. Byggeområde for bolig, kontor, forretning og bevertning.

S-2647 vedtatt 17.01.1983

Trafikkområde tunnelbane.

Pågående planarbeid

Lørensvingen

Ruter AS er forslagsstiller for Lørensvingen. Lørensvingen er foreslått som ny t-banelinje mellom Grorudbanen og Ringbanen. Grorudbanen vil splittes nord for Riksanlegget for tennis og Lørensvingen vil forsette videre nordvestover under terreng. Dette medfører en økt bredde for sporområdene i området hvor linjene deles. Planen ligger inne for vedtak i desember 2011.

Sykel- gangbro over Grenseveien

Samferdselsetaten er forslagsstiller for sykkel-/gangbro over Grenseveien sør for Teglverkstomta. Broa er i hht. veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR) for Ensjo og blir en del av Turvei D2. Broa er planlagt utformet med en slank betongkonstruksjon og stigning på 1:15. Gang- og sykkelvei som krysser Grenseveien i plan vil opprettholdes. Planen ble vedtatt 28.09.11.

4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Eksisterende reguleringsplan inneholder blant annet byggeområde for velodrom samt byggeområder for kontor, forretning, hotell og boliger. Med hensikt å regulere for skole og barnehage er ikke eksisterende regulering lenger aktuell.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd 2005

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen og barnas representant i bydelen gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Før oppstartsmøtet (Planforum) 09.02.05 ble det innhentet uttalelser fra berørte etater.

Liste over samrådsinnspill

1. Friluftsetaten	—
2. Kultur- og idrettsetaten, enhet for idrett og bad	13.01.05
3. Samferdselsetaten	16.01.05
4. Byantikvaren	14.01.05
5. Vann- og avløpsetaten	—

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Friluftsetaten

Etaten har vært engasjert i planleggingen i dette området over mange år. Viktige føringer i denne sammenheng har hele tiden vært at skråningen opp mot St. Jørgens vei skulle holdes uten bebyggelse for å sikre en grønn korridor og viktig vegetasjonsskråning mellom Teglverkstomta og etablert bebyggelse. Videre har det vært en klar forutsetning at det skal bygges en fotballhall med full spilleflate i området. Programmet som nå legges frem legger ikke disse forutsetningene til grunn for utviklingen av området.

Vi ser det som meget positivt at en legger tilrette for åpning av Hovinbekken gjennom området. Bekkeløpet bør anlegges slik at sammenhengen med bekkeløp ovenfor og nedenfor blir best mulig. Det er her viktig å tenke langsiktig og samtidig ta hensyn til topografiske, tekniske og økonomiske muligheter/begrensninger (gitte rammer). Åpning av bekken langs (sør for) Turnhallen anbefales valgt, dersom dette lar seg gjennomføre innen nevnte rammer.

Det er viktig at grøntområde/friområde etableres på begge sider av den åpnede bekken/vassdraget - som en grunnleggende og viktig del av friområdet. Det må være god plass (landareal) til opphold og aktivitet i friområdet. Friområdene og vannspeilene må planlegges på en slik måte at det ikke blir behov/ønske om inngjerding av vannflaten av sikkerhetsmessige årsaker. Også langs sørøstsida av åpen bekk/dam må det være en viss "buffersone" mot eventuell ny bebyggelse. Det vil si at tomtegrenser for ny bebyggelse ikke bør gå helt ned til vannet.

Det er positivt å etablere badedam i området, forutsatt tilfredsstillende badevannskvalitet. Løsningen med en todelt dam virker derfor fornuftig/påkrevd, der øverste del er et sedimenteringsbasseng. Størrelsen på sedimenteringsbassenget må være stort nok til å sikre vannkvalitet, men må samtidig ikke "spise opp" hele friområdet.

Utbyggingsprinsippet "kompakt" virker best egnet til å ivareta Friluftsetatens (grøntområdets) interesser. Samling av utbyggingen i nordvestre del synes best egnet til å anlegge et friområde som ikke er for oppsplittet og usammenhengende.

Det er viktig å etablere god kontakt mellom friområdet og skolen. Samtidig bør ikke skolen bli liggende alt for nær vassdraget (bekken/dammen) - for å unngå å sperre passasjen langs bekken/dammen, av landskapsestetiske hensyn, og av hensyn til trygghet/sikkerhet for elevene (falle i vannet).

Ved planleggingen er det viktig å vektlegge både interne turveier/turstier og forbindelsen med tilliggende veier/stier, slik at det nye friområdet kan få en best mulig funksjon og sammenheng med arealene rundt.

Friluftsetaten v/Ola Raade deltok i Planforum 02.02.05 og uttalte at dersom sedimenteringsbassenget skal være så stort som anslått, bør det være en forutsetning av det får badevannskvalitet.

2. Kultur- og idrettsetaten, enhet for idrett og bad 13.01.05

1. Grønnstruktur

Teglverkstomta er en naturlig del av friområdet på Valle Hovin og Valle Hovin idrettspark. Dette området strekker seg helt fra krysset Grenseveien / Innspurten via kunstisbanen, Vallhall, øvingsfeltet på Valle, og over Teglverkstomta (utvidet m/ Riksanlegget for tennis og Turnhallen) mot Grenseveien v/ Hasle T-banestasjon. Ønsket om et bredest mulig sammenhengende grønt belte var i sin tid også bestemmende for både utforming og plassering av Riksanlegget for tennis. Nåværende og framtidige brukere vil være best tjent med at denne vurderingen opprettholdes. Det kan bl.a. skje ved at "skråningen" beholdes ubebygd, og at gjennomgående gangveier anlegges langs de gjenværende traseene for leiretransport. Da vil den markante landskapsformen bli beholdt som en interessant del av grønnstrukturen. Områdets særpreg vil være formelle idrettsanlegg og områder med muligheter for egenorganisert fysisk aktivitet plassert i grønne omgivelser.

2. Fotballhall

I Oslo er det Oslo idrettskrets, og ikke de enkelte særforbund, som er kommunens samarbeidspartner bl.a. når det gjelder å dokumentere anleggsbehov. På den såkalte "Velodromtomta" har det i en årrekke vært forutsatt en fotballhall av full størrelse, d.v.s. med spilleflate (64x100) m² (hallflate (72x110) m²). Det foreligger også bystyrevedtak på at en slik fotballhall skal innpasses. En fotballhall på (50x70) m² dekker ikke behovet og er derfor ikke tilfredsstillende.

3. Nærmiljøanlegg

Både de foreslåtte boligene og den nye skolen har behov for ulike aktivitetsanlegg som stimulerer barn og ungdom til allsidige bevegelser. Det er viktig at disse behovene blir definert og inngår som en del av programmet. På samme måte som en samlokalisering av skole og hall er fornuftig med tanke på best mulig utnyttelse, er det smart å tenke felles bruk av nærmiljøanlegg. Aktivitetsflater til bruk i friminutt og gymtimer kan da bli attraktive oppholdsarealer for de samme barn og ungdommer etter skoletid.

3. Samferdselsetaten 16.01.05

- Bredden på felles avkjørsler bør ikke være mer enn maks 4,0 m.
- Fortau forbi felles avkjørsel skal være gjennomgående med nedsenket fortau
- Avkjørsler skal avmerkes med piler på plankartet
- Parkering må være ihht den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.
- Det må utarbeides en enkel trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utbyggingen vil få på:
 - Trafikkavviklingen på det offentlige veinettet, spesielt i rundkjøringen i Grenseveien.
 - Trafikksikkerheten i forbindelse med avkjørselen og på det offentlige veinettet i nærområdet.
- Alle kommunale veier skal avsluttes med offentlig snuplass
- Krav til støyskjerming og til luftkvaliteten må ivaretas.

4. Byantikvaren 14.01.05

Det er stort potensial for uregistrerte, automatisk fredete kulturminner i planområdet. Byantikvaren krever derfor at det foretas en arkeologisk registrering av planområdet, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50§9, undersøkelsesplikten, før det kan gis endelig uttalelse til saken. Byantikvaren gjør oppmerksom på at den arkeologiske registreringen må bekostes av tiltakshaver, jf. lov om kulturminner §10.

5. Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten uttaler i et foreløpig notat til Norconsult:

Plassering av uttak og bekkeløp:

”Vi har vurdert de to alternative forslagene til Norconsult ”Kompakt” og ”Spredt” og vil anbefale at ”Kompakt” legges til grunn for det videre arbeidet (vannet hentes opp syd for turnhallen, vår anmerkning). En viktig grunn til dette er som tidligere påpekt at dette gir den beste sammenhengen for hele det blågrønne draget og gang-/sykkelvei langs Hovinbekken. I dette alternativet vil dam og bekk naturlig følge åssiden mot nordøst, mens den for spredt løsning (der vannet hentes opp mellom tennishall og T-banetraséen, vår anmerkning) vil gi et mer lokalt vannpreg for byggefeltet, og ikke som en integrert del av det tidligere åpne vassdrag.”

Videre utdyper VAV at det høydemessig vil være mulig å få til en trasé for bekken mellom turnhallen og skråningen i syd.

Dammens størrelse og form:

”Ut fra vannkvalitetshensyn vil det være en stor fordel å prøve og øke dammens areal opp mot 10.000 m2. Vi er innforstått med at dette må veies mot behovet for utbyggingsareal og forholdet mellom blått og grønt i området. Dersom dammen reduseres noe i forhold til det som er optimalt med hensyn til vannkvalitet, er det desto mer viktig at dammens utforming blir optimalisert med hensyn til forbedring av vannkvaliteten.” Første del av dammen ("innløpssonen") bør utformes slik at større partikler sedimenterer og at evt. flytestoffer holdes tilbake. Areal på en slik sone bør være ca. 10-20 % av totalarealet, og bør ha et lengde-/breddeforhold på ca. 4-5 (ikke så "spissformet" som vist på skissen til Norconsult).”

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Planforslaget har i stor grad blitt endret etter at disse innspillene ble gitt.

5.2 Høring av planprogram 2005

Innkomne kunngjøringsinnspill følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Samferdselsetaten	01.08.05
2. Byantikvaren	01.08.05
3. Helse- og velferdsetaten	21.07.05
4. Friluftsetaten	15.07.05
5. Trafikketaten	12.07.05
6. Undervisningsbygg KF	23.06.05
7. AS Oslo Sporveier	21.06.05
8. Hafslund Nett AS	20.06.05
9. Brann- og redningsetaten	15.06.05
10. Statens vegvesen Region Øst	04.07.05
11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	19.08.05
12. Oslo Turnforening	05.08.05
13. Oslo og Omland Friluftsråd	18.08.05
14. Oslo og Omland Friluftsråd (tilleggs melding)	18.08.05
15. Oslo Elveforum	10.08.05
16. Hasle Torg AS	15.06.05
17. Selvaagbygg AS	04.08.05
18. Oslo Idrettskrets	12.08.05
19. Aksjon bevar Keyserløkka	15.08.05

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

1. Samferdselsetaten 01.08.05

Samferdselsetaten ber om at det utføres en trafikkanalyse som et ledd i omreguleringen, hvor man redegjør for konsekvenser for trafikkavvikling og fremkommelighet og hvor det også tas hensyn til andre store utbyggingsprosjekter i området, som Løren og Ensjø. Analysen bør i tillegg ta for seg trafiksikkerhetsmessige forhold. Ellers påpeker Samferdselsetaten at utviklingen av området bør sees i sammenheng med og ikke være i konflikt med Kommunedelplan for Økernområdet.

2. Byantikvaren 01.08.05

Byantikvaren kommenterer at planen ikke medfører vesentlige konflikter med nyere tids kulturminner, men at området har et stort potensial for uregistrerte automatisk fredede kulturminner, noe som vil kreve arkeologisk registrering av området. Basert på tidligere undersøkelser mener Byantikvaren at det særlig er området opp mot St. Jørgens vei som er interessant. Utbygging i dette området kan eventuelt utløse krav om arkeologisk utgravning og medføre behov for søknad om dispensasjon fra fredning. Byantikvaren foreslår derfor at det utredes to alternativer for denne lokaliteten, at det både redegjøres for konsekvensene vedrørende søknad om dispensasjon fra fredningen og for et alternativ hvor lokalitetene reguleres til bevaring og det foretas en kartlegging av konsekvensene for kulturminnene innenfor influensområdet.

Ellers påpeker Byantikvaren at alternativ 4-B er det alternativet som best ivaretar kvalitetene ved gjenåpning av Hovinbekken.

3. Helse- og velferdsetaten 21.07.05

Helse- og velferdsetaten påpeker at det må utarbeides støykart slik det er definert i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og at konklusjonene fra denne støykartleggingen innarbeides i planen slik at man får tilfredsstillende støyforhold både ute og inne. Videre anser Helse- og velferdsetaten området som potensielt forurensset, men viser til miljøkartleggingen av området som er gjennomført. Etaten ønsker at universell utforming gjennomføres som et bærende prinsipp for utformingen av området. Helse- og velferdsetaten viser også til at området er belastet med noe luftforurensning og at den foreslåtte lokaliseringen av uteoppholdsarealer for skole- og fritidsaktiviteter må hensynta dette.

4. Friluftsetaten 15.07.05

Friluftsetaten anser forslaget til planprogrammet som et godt utgangspunkt for å komme videre i diskusjonen av disponeringen av arealet på Teglverkstomta, og har ellers ingen kommentarer til forslaget.

5. Trafikketaten 12.07.05

Trafikketaten påpeker at den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune skal legges til grunn for det endelige planforslaget, og at 5 % av plassene bør tilrettelegges for forflytningshemmede. I tillegg peker etaten spesielt på at parkering for idrettsanleggene bør vurderes plassert i underjordiske anlegg, da de nærliggende gatene allerede er sterkt belastet med parkerte biler.

6. Undervisningsbygg KF 23.06.05

Undervisningsbygg viser til at det ved full utbygging ikke vil være skolekapasitet til å dekke skolebehovet i området. Videre anser Undervisningsbygg en håndballhall som det mest gunstige alternativet, da denne vil gi muligheter for sambruk med skolen(e). På den måten vil man også kunne oppfylle den politiske føringen om å vurdere utbygging av idrettshaller i sammenheng med skoler. Undervisningsbygg peker også på at skolenes behov og hensynet til skoleveier må ivaretas i anleggsperioden

7. AS Oslo Sporveier 21.06.05

AS Oslo Sporveier mener det videre planarbeidet bør fokusere på hvordan Hasle kan styrkes som kollektivknutepunkt, bl.a. bør det vurderes hvordan de ulike alternativene påvirker kundegrunnlaget for kollektivtrafikken og utredes alternative plassering av stoppesteder som kan gi et bedre knutepunkt. Overbygning av T-banen imøteses av Sporveien med særlig interesse. Samtidig påpeker Sporveien at arealutnyttelsen i 30 meters sonen fra T-banen av hensyn til sikkerhetsbestemmelsene i Jernbaneloven må vurderes i dialog med dem. I tillegg fremheves det at parkeringsbehovet ved store arrangementer bør vurderes i lys av hvilket kollektivtilbud det vil være mulig å få til. Det vises også til at det støyvurderingene også vil måtte omfatte forhold spesielt knyttet til T-banen, som strukturlyd og vibrasjoner.

8. Hafslund Nett AS 20.06.05

Hafslund nett viser til at de har to nettstasjoner samt en koblingsstasjon innenfor planområdet. Nybygg eller endringer i området må ikke påvirke adkomsten til eller ventilasjonen av disse installasjonene. En eventuell flytting vil i sin helhet måtte bekostes av utbygger. Videre påpeker Hafslund Nett at man ved en utbygging vil måtte vurdere om det må innpasses en ny nettstasjon. Det må også påregnes nybygging, omlegging og opprusting av veibelysning til kommunal standard i prosjektkostnadene ved en utbygging av området.

9. Brann- og redningsetaten 15.06.05

Brann- og redningsetaten fremhever at utbyggingen av området, og særlig parkeringen, vil måtte organiseres på en slik måte at det til enhver tid er tilfredsstillende fremkommelighet for utrykningskjøretøy. I tillegg påpeker etaten at det i dag er begrenset tilgang på slokkevann i planområdet, slik at dette vil måtte oppjusteres ved en utbygging av området.

10. Statens Vegvesen Region Øst 04.07.05

Vegvesenet påpeker at deres utbyggingsprosjekt av hovedvegssystemet på strekningen Sinsen - Ulven har noen skjæringspunkter med denne planen. Særlig gjelder det konsekvensene av en rensedam som er planlagt anlagt nord for Tennishallen, samt utslipp av tunnelvann i Hovinbekken i perioden sommeren 2006 til sommeren 2008. I tillegg viser Vegvesenet til at det må utredes konsekvenser for den økte trafikkbelastningen, særlig på lokalveien Hasle-Valle-Ulven.

11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus 19.08.05

Fylkesmannens miljøvernavdeling er positive til at Hovinbekken planlegges åpnet. Videre anbefaler miljøvernavdelingen at Miljøverndepartementets nye retningslinjer for behandling av støy i planprosessen, T-1442 legges til grunn for det videre planarbeidet, og samtidig at vurdering av barn- og unges interesser fremkommer tydelig i den videre planprosessen, for eksempel som eget utredningstema.

12. Oslo Turnforening 05.08.05

Oslo Turnforening driver sin virksomhet i umiddelbar nærhet til planområdet og er interessert i å utvide sin hallkapasitet primært i forlengelse av dagens hall. Turnforeningen er også interessert i å vurdere flerbruksløsninger, for eksempel ved å etablere et samarbeid med andre idretter og/eller skole/barnehage.

13. Oslo og Omland Friluftsråd 18.08.05

Oslo og Omland Friluftsråd viser til RPR for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen, og påpeker at dette forholdet må omtales og vektlegges i det videre arbeidet, særlig med hensyn til erstatningsareal for arealer som i dag eventuelt benyttes til lek. Videre vektlegger rådet turveidraget gjennom området, og fremhever at kvaliteten på dette ikke må forringes av andre funksjoner. Oslo og Omland Friluftsråd oppfatter en flerbrukshall som mer positivt enn en fotballhall, fordi den vil kunne

appellere til flere brukergrupper. Man er også positive til åpningen av Hovinbekken og forventer at det samarbeides med Oslo Elveforum for å sikre kvalitet i gjennomføringen av dette tiltaket.

I sin tilleggsuttalelse reagerer Oslo og Omland Friluftsråd mot alternativet som viser en fotballhall plassert over Hovinbekken, fordi man mener dette vil forringe kvaliteten på gjenåpningstiltaket.

15. Oslo Elveforum 10.08.05

Oslo Elveforum er svært positive til gjenåpningen av Hovinbekken, men stiller seg uforstående til det alternativet i planprogrammet hvor fotballhallen er plassert over Hovindammen. Dette mener Oslo Elveforum strider mot det vedtatte Byøkologiske programmet, og vil føre til at bekkelandskapet forringes. Isteden kan man se for seg en løsning basert på prinsippene i alternativ 4-B.

16. Hasle Torg AS 15.06.05

Hasle Torg påpeker at viste reguleringsformål for deres eiendom ikke er i henhold til vedtatt regulering av april 2004. Organisasjonen mener at en hovedatkomst til området via den regulerte fellesadkomsten på baksiden av Hasle Torg (slik den er vist i alle utbyggingsprinsippene), vil umuliggjøre miljøgatekonseptet som ligger til grunn for den vedtatte reguleringen, og foreslår derfor at adkomsten til Teglverkstomta legges utenom denne. I tillegg mener brevskriveren at torgdannelsen mellom Hasle Torg, Økernveien og eksisterende T-banehus bør holdes bilfri. Det ønskes også en dialog omkring den videre utviklingen av planforslaget.

17. Selvaagbygg 04.08.05

Selvaagbygg påpeker at de som utbyggere av området rundt Løren Leir er avhengig av at den skisserte fremdriften for planprosessen kan overholdes, slik at skolene kan realiseres. Om nødvendig mener Selvaagbygg at skolereguleringen bør skilles fra oppføringen/avklaringen rundt idrettshallene. Videre mener Selvaagbygg at skolenes behov bør være premissgivende for utviklingen av planområdet.

18. Oslo Idrettskrets 12.08.05

Kretsstyret i Oslo Idrettskrets støtter Norges Håndball Forbunds (NHF) ønske som å få bygge en stor flerbrukshall i planområdet, som både kan dekke skolens og NHFs behov.

19. Aksjon Bevar Keyserløkka 15.08.05

Aksjonsgruppen ber om at det ut fra et større geografisk perspektiv vurderes hva som vil være den beste beliggenheten for skoler i området, og mener at Teglverkstomta hovedsaklig på grunn av forurensning- og trafikksikkerhetsproblematikk ikke er egnet til plassering av en grunnskole eller barnehage. Videre ønsker gruppen at det vurderes om området ikke bør få en lavere utnyttingsgrad og mer åpen karakter, som for eksempel Keyserløkka og Lille Tøyen, og mener at fortettingen bør skje i kombinasjon med skole(r) og barnehage. Videre anser man åpningen av Hovinbekken som et positivt tilskudd til området, men anser at verken en fotball- eller en håndballhall vil tilføre lokalmiljøet noe, eller er forenelige med de andre premissene (skole- og boligutbygging). Brevskriverne påpeker videre at parkeringsbehovet for de foreslåtte funksjonene synes undervurdert.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

Kunngjøringsinnspill og forslagsstillers kommentarer fra 2005 er tatt med som orientering, men baserer seg på en tidligere versjon av planforslaget. Planforslaget er i stor grad blitt endret etter at disse kommentarene ble gitt.

Trafikk og parkering

Det skal gjøres en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne analysen vil kartlegge trafikale konsekvenser av utbyggingen knyttet til den økte trafikkbelastningen, trafikkavvikling,

trafikksikkerhetsforhold og parkering. Det forutsettes at denne vil imøtekomme kravene i høringsuttalelsene fra henholdsvis Samferdselsetaten, Statens vegvesen og Trafikketaten. Det legges vekt på krav om trafikksikre skoleveier.

Atkomst

På grunn av hensynet til grøtdraget langs den gjenåpnede bekken, vil det være vanskelig å få til en adkomst til området som ikke tar i bruk i hvert fall deler av den regulerte fellesatkomsten på baksiden av Hasle Torg. I den videre planprosessen vil man imidlertid forsøke å optimalisere forholdet mellom bil-, gang- og sykkeltrafikk slik at området får en hensiktsmessig og sikker trafikkløsning.

Støy- og luftforurensning

Miljøverndepartementets nye retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging vil legges til grunn for det videre planarbeidet, slik både Helse- og velferdsetaten og Fylkesmannens Miljøvernavdeling har ønsket. Utredningen av støy foreslås også å innbefatte forhold spesielt knyttet til T-banen, som strukturlyd og vibrasjoner slik Oslo Sporveier påpeker.

Det er en selvfølge at lokaliseringen av de ulike funksjonene optimaliseres slik at forholdet til luft- og støyforurensning, slik uttalelsen fra Helse og velferdsetaten peker på, ivaretas på best mulig måte i det foreslåtte utbyggingsalternativet.

Forurensset grunn

Forholdet omkring forurensset grunn som Helse- og Velferdsetaten peker på, forutsettes håndtert i reguleringsbestemmelsene.

Barn- og unge

Barn- og unge foreslås tatt inn som et eget tema i konsekvensutredningen for å imøtekomme uttalelsene fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Oslo og Omland Friluftsråd.

Kulturminner

Byantikvarens ønske om å utrede alternativer for lokaliteten opp mot St. Jørgens vei foreslås tatt inn i konsekvensutredningen, som en del av tema kulturminner.

Utbyggingsalternativer

Planprogrammet viser kun prinsipielle utbyggingsmuligheter og ikke reelle alternativer. Hensikten med planprosessen er å legge frem et reguleringsplanforslag for ett utbyggingsalternativ med tilhørende konsekvensutredning. Det endelige dokumentet vil både redegjøre for bakgrunnen for valg av alternativ og for konsekvensene av det valgte alternativet. Innspillene fra Byantikvaren, Oslo og Omegn Friluftsråd, Oslo Elveforum og Aksjon Bevar Keyserløkka er nyttige innspill til denne prosessen, både i forhold til organiseringen av programmet og vurderingen av utnyttingsgrad og bebyggelsesmønster, og vil tas med i den videre prosessen.

Skolelokalisering

Planen omfatter en grunnskole og en ungdomsskole. Behov og lokalisering av skolen(e) er vurdert av Undervisningsbygg og danner et premiss for planarbeidet. En større vurdering av skolebehov- og plassering, slik Aksjon bevar Keyserløkka foreslår, vurderes derfor ikke å være relevant i forhold til denne planprosessen.

Idrettshall

Planprogrammet peker på at det vil være viktig å få til en avklaring i forhold til idrettshallen på et tidlig tidspunkt i planprosessen av hensyn til planens fremdrift, slik også Selvaagbygg understreker i

sin uttalelse, men også fordi de ulike halltypene gir svært ulike muligheter for organisering og utbygging av området. Uttalelsene fra Undervisningsbygg, Oslo Idrettskrets, Turnforeningen og Aksjon bevar Keyserløkka tilsier at en bør gå videre med en håndballhall hvor det er lagt opp til flerbruk.

Annen infrastruktur

Uttalelsen fra Hafslund Nett AS og Brann- og Redningsetaten tas til etterretning, men vil få større betydning når området nærmer seg en konkret utbygging.

Teglverksdammen

Forholdet til rensedammen som Statens vegvesen anlegger nord for tennishallen, samt Vegvesenets utslippstillatelse for tunnelvann, er forhold som man vil forsøke å avklare i den videre planprosessen.

Utvikling av kollektivknutepunktet

Utvikling av kollektivknutepunktet er en viktig del forutsetning for utbyggingen av Teglverkstomta. I det endelige planforslaget vil man derfor forsøke å optimalisere også forholdet til kollektivtrafikken. En større utredning av holdeplassplasseringer o.l. slik Oslo Sporveier ønsker anses imidlertid ikke å være relevant for denne planprosessen.

En overbygning over T-banen slik Sporveien uttrykker interesse for vil drøftes spesielt i konsekvensutredningen.

Universell utforming

I tillegg til at gangveier forsøkes utformet med tilfredsstillende stigningsforhold for å sikre tilgjengelighet for alle, forutsettes forholdet omkring universell utforming, som Helse- og Velferdsetaten peker på i sin uttalelse, håndtert i reguleringsbestemmelsene.

Anleggsperioden

De hensyn til skole og skolevei som Undervisningsbygg kommenterer i sin uttalelse forutsettes ivarettatt i anleggsperioden.

5.3 Forhåndsuttalelser 2006

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Helse- og velferdsetaten	05.12.06
2. Samferdselsetaten	26.11.06
3. Trafikketaten	24.11.06
4. Hovin borettslag	30.11.06
5. Oslo Elveforum	30.11.06
6. Backe Prosjekt	24.11.06
7. Oslo Idrettskrets	11.12.06
8. Friluftsetaten, Miljø- og planavdelingen	12.12.06
9. Brann- og redningsetaten	12.12.06

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Helse og velferdsetaten 05.12.06

Etaten har i tidligere uttalelse uttalt at de anser området som potensielt forurensset, og viser til kartleggingen som er gjennomført.

2. Samferdselsetaten 26.11.06

Etaten viser til mange elementer som berører den ansvarsområder og ønsker at etaten trekkes mer med i den videre reguleringsprosessen.

I planen må det legges til rette for underjordisk parkering.

Pga flerbrukshallen må det tilrettelegges for atkomst og flere busser samtidig.

Veiarealet fra rundkjøringen og til felles avkjørsel må også inngå i reguleringsplanen, da den foreslåtte reguleringen medfører store forandringer i veien. Den gjenværende "veistumpen" (fra rundkjøring til felles avkjørsel) må omreguleres til felles avkjørsel.

Reguleringsforslaget nedprioriterer sykkelveitilbudene, noe som er uheldig. De syklende må gis klare og entydige valg av trase (reguleres i minimum 5 m bredde).

G/S-veien fra St. Jørgens vei må forlenges ned til Grenseveien. Det må være et fysisk skille på minimum 1 m mellom felles avkjørsel og G/S-veien. For å sikre offentlighetens bruk av foreslått felles avkjørsel som ferdselsåre, må det lages en tinglyst erklæring som sikrer offentligheten bruksrett.

G/S-veien ved O3 og K" skal ikke tilrettelegges med 90 graders vinkel, men med en kurve. Som en følge av at G/S-veien følger bygningskroppen får man et "hakk" i veien. Etaten ønsker ikke å overta en G/S-vei som er regulert på denne måten.

Det bemerkes at gaten inn til barnehagen avsluttes i et torg (torg 3), og ikke en snuplass (som er kravet). Bruk av torget som snuplass for foreldre som skal slippe av barn i barnehagen er trafikksikkerhetsmessig en uheldig løsning.

Overgangene mellom torg 1, torg 2 og torg 3 bør gjøres bredere.

Reguleringsplanen må ta hensyn til rampesystemet for regulert undergang under Økernveien.

3. Trafikketaten 24.11.06

Det vises til at parkeringsdekningen skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm, men for å unngå parkeringsproblemer anbefales i tillegg å undersøke muligheten for etablering av automatiske/mekaniske p-løsninger. Dette kan gi flere plasser på samme bebyggelsesområde.

4. Hovin borettslag 30.11.06

Borettslaget er positive til det meste i foreliggende planforslag (vannspeilet, barnehage, og ikke boliger i skråningen opp mot borettslaget). Men kollektivandelen er overvurdert og antall biler er undervurdert. Det er allerede i dag store parkeringsproblemer i området (fremmedparkering/innfartsparkering i St. Jørgens vei). Det bes derfor om at antall parkeringsplasser økes betydelig.

Økt trafikk i Grenseveien vil også kunne bli et problem, og det bør vurderes om trafikkøkningen kan fordeles bedre på veisystemet (flere atkomster til Teglverkstomta enn Grenseveien).

5. Oslo Elveforum 30.11.06

De ber om at elveløp og dam utformes slik at det dannes et miljømessig naturlig vannløp med god plass omkring. Breddene må tilrettelegges for rekreasjon, lek og vannliv.

I en blågrønn helhetsplan for hele området må forbindelsen oppstrøms til Økernområdet og nedstrøms mot Ensjøbyen ivaretas. Turveien bør følge vannløpet hele veien.

6. Backe Prosjekt 24.11.06

Kontorbygget mot Økernkrysset bør trekkes tilbake mot nord, og de mener det er rom for tilbaketrekning uten at dette går på bekostning av antall m² i bygget. De synes også bygget med fordel kunne vært 2 etasjer lavere.

Den offentlige atkomstveien inn fra Grenseveien må videreføres, respektive avsluttes i en snuplass/rundkjøring. Fellesgaten som avsluttes mot "Torget" krever en avslutning på "Torget" med snuplass/rundkjøring, dersom det skal være kjøreatomst til kontorbygget.

Parkering på terreng vil være en uheldig løsning, ut fra hensynet til fortau og gangvei i dette området, og grøntstrukturen. En større del av parkeringen må legges i parkeringskjeller.

7. Oslo Idrettskrets 11.12.06

Det vises til vedtaket om at Oslo skal søke om å være arrangørby for de olympiske vinterleker i 2018, og at Oslo Idrettskrets i den forbindelse har foreslått at multihallen skal benyttes som ishall. Dette betyr at hallen må utvides til å romme ca. 15 000 tilskuere. De ber om at en eventuell gjenåpning av Hovinbekken ikke fører til at skolen, barnehagen og idrettshallen ikke kan oppføres, grunnet plassmangel.

8. Friluftsetaten 12.12.06

Friluftsetaten er svært positive til at en får sikret et ubebygd grøntbelte opp mot St. Jørgens vei. Den sammenhengende grønnstruktur må sikres helt ned til Grenseveien, og det må avsettes tilstrekkelig areal slik at turveien får ønsket kvalitet.

9. Brann- og redningsetaten 12.12.06

Atkomsten for OBRs utrykningskjøretøyer må ikke hindres/forverres.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Kunngjøringsinnspill og forslagsstillers kommentarer fra 2006 er tatt med til orientering, men baserer seg på en tidligere versjon av planforslaget. Planforslaget er i stor grad blitt endret etter at disse kommentarene ble gitt. Forslagsstillers kommentarer er ikke endret for å samsvare med planforslaget slik det nå foreligger.

2. Samferdselsetaten

I følge reguleringsbestemmelsene tillates kun underjordisk parkering. Den vedlagte illustrasjonsplanen er et foreløpig utkast, og endelig illustrasjonsplan vil vise underjordisk parkeringsanlegg.

Krav om tilrettelegging for flere busser samtidig ligger i reguleringsbestemmelsenes krav om plass for bussparkering ved større arrangementer.

Atkomsten fra Grenseveien endres, ved at felles atkomst forlenges helt til rundkjøringen i Grenseveien. Tidligere regulert "veistump" reguleres omreguleres med dette til felles avkjørsel.

Innen området forutsetter planen flere turveier, forutsettes etablert innenfor de grønne deler av planområdet. Det forutsettes utarbeidet en utomhusplan for de grønne områder og dammen, hvor turveier inngår. Det inngår ikke offentlige høystandard g/s-veier i planen, da det ikke er areal til dette innenfor planområdet. Dette innebærer at den g/s-veien ned fra St. Jørgens vei som lå inne i høringsutkastet utgår fra planen. Kravet om at denne skal føres helt frem til Grenseveien krever for mye av arealet til skolens uteområde og friområdet ved dammen.

Atkomsten til barnehagen fra øst (ved Tennishallen) etableres som gatetun.

Overgangen mellom torg og gatetun er relativt smal, men dette er en løsning hvor man har balansert mellom ulike formål. Gitt de store bygningsvolumer, vil det bli begrenset hva man får igjen av arealer til torg og gangveier.

Regulert undergang under Økernveien er en gammel regulering, som vil passe dårlig med den nye planen. Dersom dette er en løsning som skal forutsettes realisert, må byggeområdet for næringsbygget reduseres vesentlig.

4. Hovin borettslag

På bakgrunn av overordnede retningslinjer i kommunen vil ikke antallet parkeringsplasser bli økt.

6. Backe Prosjekt

Eneste mulige atkomstvei til kontorbygget er i felles atkomstvei (fellesgaten med Hasle Torg). Det forutsettes at bilkjøring til bygget begrenses til varelevering og renovasjon. Det må vurderes om varelevering kun skal skje til bestemte tider.

7. Oslo Idrettskrets

På grunn kravet til fremdrift vil prosjektet bli gjennomført i henhold til foreliggende planer og planforutsetninger.

5.4 Forhåndsuttalelser februar 2011

Utvidelse av planområdet ble kunngjort i Aftenposten 03.02.11. Naboer og berørte parter ble samtidig varslet om utvidelsen og endringer i planforslaget per brev datert 02.02.11 med høringsfrist 25.02.11. Det har kommet 16 innspill hvorav tre kom etter fristens utløp.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Vann- og avløpsetaten	09.02.11
2. Trafikketaten	09.02.11
3. Samferdselsetaten	24.02.11
4. Helse- og velferdsetaten	25.02.11
5. Kollektivtransportproduksjon AS (KTP)	09.02.11
6. Hafslund Nett	09.02.11
7. Omsorgsbygg Oslo KF (OBY)	15.02.11
8. Oslo Idrettskrets	21.02.11
9. Hasle Torg Nærcenter AS (Spabo)	22.02.11
10. Lille Tøyen Fotballklubb	23.02.11
11. EGG arkitekter for Oslo Turnforening	24.02.11
12. Oslo Elveforum Hovinekkgruppen	25.02.11
13. Borettslaget Hasle Torg 1	16.02.11
14. Ruter AS	23.03.11
15. Byantikvaren	30.03.11
16. Bavaria	17.06.11

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Vann- og avløpsetaten (OVA) 09.02.11

Gjennom planområdet går det i dag en betongkanal med overvann som leder Hovinbekken gjennom området. I forslaget til plan for området skal Hovinbekken delvis åpnes og det skal tas en vannstrøm fra kanalen. Det betyr at kanalen fortsatt skal ha viktig funksjon i fremtiden. Tiltakshaver må derfor tilpasse sitt anlegg til kanalen eller bygge om kanalen.

OVA foreslår at §7 Bruk og ver n av sjø og vassdrag andre avsnitt blir endret litt slik at det fremgår at det skal *tas en delstrøm* fra overvannskanalen som fører vannet fra Hovinbekken gjennom planområdet.

Tiltakshaver må i sin planlegging også ta hensyn til eksisterende 800 med mer avløpsledning som delvis ligger i samme trase som overvannsledningen.

Detaljplanlegging og avklaring av VA-anlegg må skje i nært samarbeid med Vann- og avløpsetaten.

Kostnadene med omlegging vil bli betydelige fordi OVA må legge om både overvannsledningen og avløpsledningen. Strekningen på omleggingen vil kunne utgjøre om lag 140 meter.

2. Trafikketaten 09.02.11

Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune og min. 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Dette bør stå skrevet sammen med eksisterende tekst i reguleringsbestemmelser § 3.1.4 og § 4.5 Parkering.

3. Samferdselssetaten 24.02.11

Samferdselssetaten (SAM) er gjennomføringsorganisasjon for den samlede utbyggingen av kommunalteknisk infrastruktur på Ensjo og vil stå som tiltakshaver for infrastrukturtiltak som skal bygges i offentlig regi. I tillegg skal SAM godkjenne byggeplaner for realytelser, dvs. offentlige tiltak som prosjekteres og bygges i privat regi, for deretter å overtas av Oslo kommune.

SAM har gjennomføringsansvar for tre tiltak i nærheten av planområdet: Vestre bekkedrag, Tiedemannsparken og G/S veibro over Grenseveien.

Vestre bekkedrag

Vestre bekkedrag er mottaker av bekkevann fra Teglverksdammen. Vestre bekkedrag starter sitt bekkeløp på motsatt side av Grenseveien. Det er viktig at planprosessen for Vestre bekkedrag og Teglverksdammen koordineres. Sam foreslår at planområdets avgrensning utvides slik at Teglverksdammen og Vestre bekkedrag henger sammen. Sammenhengen må skje med en lukket kulvert gjennom Grenseveien.

Det er viktig at vannspeilet på Hovinbekken som krysser Grenseveien leveres på et nivå som er så høyt som mulig for å etablere åpent vannløp på vestsiden av Grenseveien. Teknisk løsning med vannfylt dykket løp under Grenseveien må illustreres.

SAM påpeker at utløpsarrangementet fra Teglverksdammen må dimensjoneres slik at det kan leveres en kontinuerlig vannstrøm til Vestre bekkedrag innenfor en naturlig variasjon på 50 l/s.700 l/s. Overløpsfunksjon og sikkerhet mot flom må illustreres.

Tiedemannsparken

SAM har satt i gang detaljprosjektering av Tiedemannsparken. Prosjekteringen skal bygge på reguleringsplan for Tiedemannsparken vedtatt 18.06.2008.

Reguleringsplanen for Hovinveien 29-35 (Tiedemannsjordet) innebar en omregulering av den da ubebygde tomten fra industriformål til boligformål. Tomten hadde i lang tid vært brukt som balløkke. P.g.a. et stort engasjement gjorde bystyret et vedtak om at eksisterende fotballøkker skulle erstattes i umiddelbar nærhet til Tiedemannsjordet. Gjennom utbyggingsavtalen med grunneier ble to ballbinger etablert i 2007 i det som nå omfattes av reguleringsplan for Tiedemannsparken.

Reguleringsplanen for Tiedemannsparken er forutsatt etablert med to balløkker for uorganisert lek. De fremtidige balløkkene i Tiedemannsparken vil ikke være fullgode erstatningsbaner for dagens ballbinger. Erstatningsbaner for de to ballbingene som er etablert må kunne etableres på annet egnet areal i nærområdet. SAM vurderer Teglverkstomta som det eneste egnede stedet for etablering av erstatningsbaner.

G/S-veibro over Grenseveien

SAM er forslagsstiller for et reguleringsplanforslag for etablering av en g/s-veibro over Grenseveien for Turvei D2. SAM anmoder om at det i planarbeidet undersøkes muligheten for etablering av offentlig gangveiforbindelse mellom nye planlagt skole på Teglverkstomta og østenden på planlagt g/s-bro.

Vannsystemet fra Hovinbekken

Vannsystemet må utredes mer detaljert i samarbeid med SAM, VAV og FRI.

- Kulverten ligger ved bekkeåpning vest for Tennishallen vesentlig lavere enn kote 77,5 (bunn kurvert ca.74,0), slik at dersom bekkevann skal ledes inn med selvfall, må det legges en ledning innvendig i kulvert (oppunder kulverttaket) oppover i kulverten. Planavgrensning mot nord må vurderes. Det vil kunne bli behov for tiltak noe lengre oppover bekkekurverten for å få ut Hovinbekken i ønsket høyde.
- Kryssing av Grenseveien. Sikre vandringsvei for bekkeørret.
- Tverrsnitt av dam bør illustreres. Det er viktig å få opp volum for å få lengre oppholdstid = bedre vannkvalitet. Det er også viktig å sikre dybler i en større del av dammens areal. Vist utforming er ikke ideell, men en utvidelse mot øst bør være realistisk. Vannkant må i tillegg vurderes mhp sikkerhet.
- Forslag om utvidet dam mot Grenseveien vil kunne eksponere vannløpet i siktaksen ned fra Økernveien.
- Oppholdsplass mot dam: Utforming bør ta høyde for å kunne etablere en offentlig oppholdsplass fortrinnsvis i østenden av dammen.

Helhetlig gangsystem

Man bør kunne bygge videre på illustrasjonskart utarbeidet for Ensjø-området (vedlegg) Gangsystem bør utvides mot nord og øst:

- I forlengelsen av gangbru over T-banen bør det vurderes å regulere inn fortau i Haslevangen opp til Økernveien. Gangbro over T-banen bør utformes mtp universell utforming.
- Planskilt kryssing av Økernveien bør vurderes. Utbygging av hjørnetomt Felt F/K/T hindrer en eventuell fremtidig bygging av planskilt kryssing av Økernveien ved kryss Grenseveien. Behov for etablering av planskilt kryssing (undergang) bør vurderes/ utforming utredes før denne muligheten bygges igjen.
- Gangvei med maks stigning 1:20 opp til Turvei D2. Bredde og standard som gir mulighet for vinterbrøyting. Bør illustreres med C-tegning som viser stigningsforhold og plassering.
- Gangkryssing bør etableres i Grenseveien der hvor nytt turveisystem rundt Teglverksdammen møter Grenseveien. Dagens gangkryssing av Grenseveien ved St.Jørgens vei kan med fordel trekkes nærmere rundkjøringen ved Hovinveien.

Uttalelse fra SAM som fagetat

- Parkeringsplasser bør legges under bakkeplan.

- Offentlig kjørevei kan ha minimumsbredde 5,5m+fortau 2,5 m. Det anbefales tosidig fortau. Tilfredsstillers ikke de kommunale normer og regler bør det vurderes om gatesystemet bør reguleres som privat gate åpent for allmenn ferdsel.
- Alle offentlige "blindgater" skal avsluttes med snuplass iht. gjeldende normer og regler. Det kan ikke legges opp til å benytte torget som en snuplass.
- Bruk av reguleringsformål "torg" bør erstattes med reguleringsformål "annen veigrunn" rundt felt F/K/T.
- Tilpassing av prosjektet mot rundkjøring i Grenseveien må vises. Endringer må dokumenteres og godkjennes av SAM.
- Etablering av HC-plasser på torget bør unngås.

4. Helse- og velferdsetaten 25.02.11

Luftkvalitet

Forhold som påvirker luftkvalitet er ivarettatt i planforslaget (datert 02.02.11)

Forurensset grunn

Helse- og velferdsetaten har registrert lokalitetene 57, 431, 582 og 669 ved planområdet (se kart). På lokalitet 431 er det registrert tungmetaller, olje og PAH. På lokalitet 582 og 69 er det registrert sink og arsen, i tillegg er det registrert krom og PCB på lokalitet 582. På lokalitet 57, som er registrert i Klifs database for forurensset grunn, er det ikke påvist noen forurensede forbindelser. For tiden blir tomten brukt som snødeponi som kan inneholde forurensende forbindelser.

For prosjekter som innebærer terrenginngrep gjelder kap. 2 *Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften.

Barn i barnehager er en spesielt utsatt gruppe med hensyn til forurensset grunn fordi barna gjennom lek kommer i nærkontakt med jorda. På bakgrunn av funn av miljøgifter på områder uten spesiell mistanke om forurensset grunn, anbefaler Helse- og velferdsetaten at eiendommer hvor det skal etableres barnehage og områder tiltenkt som barns lekeareal, skal undersøkes for grunnforurensning etter Klif-veileder TA2261² og TA2262.

En gjennomgang av ca. 5800 radonmålinger i Oslo viste at 9% av de målte boligene hadde et innhold av radon over den gamle tiltaksgrensen å 200 Bq/m³ luft. Ny anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³. Det blir stilt krav til radonkonsentrasjon i inneluft i ny byggeteknisk forskrift som trådte i kraft 01.07.2010.

5. Kollektivtransportproduksjon AS (KTP) 09.02.11

Det kreves dispensasjon fra Jernbanelovens § 10, der tiltak innenfor minsteavstand på 30 m fra nærmeste T-banespors midtlinje skal håndteres særskilt. En slik dispensasjon kan gis basert på visse forutsetninger. Det kreves en skriftlig søknad.

Etablering av gangbro over sporområdet må skje i nært samarbeid med KTP AS. Til hver side av sporet, over sporet og mellom skinnene skal et visst rom være fritt for hindringer. Dette kalles minste tverrsnitt. Bro konstrueres og bygges etter kravet til minste tverrsnitt.

Før igangsettingstillatelse til etablering av gangbro kan gis, skal all konstruksjonsdokumentasjon godkjennes av KTP. Det må foretas en ROS-analyse av byggeprosessen som også skal godkjennes.

Tilgjengelig område for T-bane skal være minst 4 meter fra nærmeste T-banespors midtlinje.

KTP gjør oppmerksom på at Ruter AS arbeider med forslag til reguleringsplan for avgrensning av ny bane til Løren fra Grorudbanen mellom Hasle og Økern T-banestasjoner. Dette berører deler av planområdet.

Av planskissen fremgår det at dagens stasjonsbygning er fjernet fra kartet. Det vil kreve store investeringer hvis hele eller deler av bygningen skal fjernes. KTP har tekniske installasjoner i bygningen. Eiendomsretten til sporet og stasjonsområdet tilhører KTP.

6. Hafslund Nett 09.02.11

Hafslund Nett som har elektriske anlegg i reguleringsområdet. Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med Hafslunds anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører redusert adkomst til Hafslund Nett sine anlegg på området. Det må ikke gjøres inngrep i terreng under kraftledninger og tiltak som reduserer stabiliteten til fundamenteringen av kraftledningsmaster eller andre aktiviteter som medfører brudd på gjeldende forskrifter om elektriske anlegg.

Eventuelle ulemper og skjermingstiltak for støy fra transformator eller nettstasjoner er ikke netteiers ansvar.

Dersom elanlegg må endres, legges om eller flyttes, utføres dette etter nærmere avtale. Tiltakshaver må dekke kostnader. Hafslund Nett må varsles på et tidlig tidspunkt. Tiltakshaver skaffer rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé.

For planlegging av strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Nettselskapet slik at nødvendige tiltak kan planlegges. Alle nye, eller endring av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og Nettselskapets spesifikasjoner. Nettselskapet bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Dersom det er behov for ny(e) nettstasjon(er) ifm. tiltaket vil størrelse på nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterte behov. Om nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller i et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning, og det skal være mulig å komme til nettstasjonen med kranbil. Ved etablering av nettstasjon(er) forutsettes det at Nettselskapet gis permanente rettigheter til drift, vedlikehold og adkomst.

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. Strømforsyningsanlegg må gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

Høyspennings luftledningsanlegg kan bare etableres på arealer der det er mulig å erverve stedsvarige rettigheter til Nettselskapet.

Lavspennings luftledningsanlegg og lavspennings kabelanlegg krever kun fremføringsrett.

Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømnettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Nettselskapet ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av lednings- eller kabelanlegg.

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke, uten bestilling fra tiltakshaver.

7. Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) 15.02.11

OBY er positive til at barnehage fortsatt ligger inne i planforslaget.

8. Oslo Idrettskrets 21.02.11

Behovet for anlegg og områder for idrett følger av befolkningsveksten på samme måte som skolebehovet. I planene for utviklingen av Hasle og Ensjø er det ikke satt av større arealer for idrettsanlegg som kan dekke kommende behov. Oslo Idrettskrets er opptatt av at skoleanleggene planlegges slik at de også kan utnyttes til organisert idrett utenom skoletiden. For skoleanlegget på Teglverkstomta er Oslo Idrettskrets spesielt opptatt av å få på plass en idrettshall og en utvidet ballbane.

I Oslo er det i dag en rekke brukergrupper innenfor den organiserte idretten som ikke tilfredsstilles med dagens situasjon. Oslo Idrettskrets er tilfreds med at det i planskissen legges til rette for en flerbrukshall, og ber om at dette følges opp i utviklingen av den nye skolen på Teglverkstomta. Idrettskretsen understreker at en standard flerbrukshall (24x44m spilleflate) er foretrukket for å komme behovet i møte.

Kapasiteten på omkringliggende fotballbaner og balløkker er sprengt. Mangel på anlegg gjør det vanskelig for de lokale idrettsforeningene å lage tilbud for barna i området. Oslo Idrettskrets ber om at ballbanen utvides så langt prosjektet tillater, og at det planlegges for kunstgressdekke og belysning. Ballbanens plassering bør vurderes slik at man minimerer muligheten for konflikt med andre funksjoner i anlegget. En noe isolert plassering anbefales.

9. Hasle Torg Nærserter AS (Spabo) 22.02.11

Positiv til etablering av skole og barnehage i området. Dette vil betinge etablering av gangvei/gangbro også fra området ned mot Tiedemannsjordet hvor det er stor utvikling av boligeiendommer. Etablering av gangbro over sporområdet på Hasle T-banestasjon vil være essensielt.

Positiv til etablering av næringsbebyggelse i hjørnet Grenseveien/Økernveien. Understreker at tilgjengeligheten til denne tomten går via miljøgaten på baksiden av Hasle Torg og følgelig vil utvikling av et slikt bygg måtte diskuteres med Hasle Torg som eier næringsdelen der. Miljøgaten eies 50/50 av Hasle Torg Nærserter AS (Spabo) og Oslo Kommune. Det vil også være naturlig å tenke oppføring av et bygg her, som en forlengelse av den eksisterende næringsbebyggelsen på Hasle Torg. Håper derfor at 1. og 2. etasje også kan reguleres til nærserterbruk.

Senterdelen av Hasle Torg har eget parkeringsanlegg for kunder (95 p-plasser). Det er ut- og innkjøring på samme sted i anlegget. Av hensyn til trafiksikkerhet foreslås endret kjøremønster: Innkjøring til p-anlegget beholdes, men det åpnes reguleringsmessig for at utkjøring fra p-anlegget kan legges mot nord.

10. Lille Tøyen Fotballklubb 23.02.11

Utbyggingen på Teglverkstomta må sees i sammenheng med hele utbyggingen av Ensjøbyen. Kommunen har regulert en ny bydel med 5000-7000 nye boliger, uten å sette av plass til et eneste nytt idrettsanlegg. Teglverkstomta er en av de siste mulighetene i områdene til å bote på dette.

Lille Tøyen Fotballklubb er en breddeidrettsklubb som rekrutterer spillerne sine fra Keyserløkka, Hasle, Lille Tøyen, Hovin, Ensjø, Helsfyr, Kampen og Tøyen. Ensjøbyen kommer altså midt i klubbens kjerneområde. I øyeblikket har LTFK over 350 medlemmer, og en totalt sprengt banekapasitet.

Klubben disponerer kun kunstgressbanen Caltexløkka ved Tøyenkrysset, og gjør det ikke en gang fullt og helt. Hvis LTFK skal ha noe håp om å kunne ta i mot noen av de nye naboene som flytter inn, må klubben ha flere steder å trene.

LTFK ber derfor om at det på Teglverkstomta innpasses en fotballbane i størrelse 40X60 meter, i kunstgress og med belysning.

11. EGG arkitekter AS for Oslo Turnforening 24.02.11

Den bestående Turnhallen på Hasle ble bygget i 1991 og har siden vært sentrum for turnaktivitetene i Osloområdet. Turnhallen er lett å nå via Ring 2, har god parkeringsdekning og er enkel å nå med kollektivtransport.

For tiden aktiviseres ukentlig opptil 800 barn i alderen 2 til 12 år i organiserte turnaktiviteter. For barn opp til 7 år er behovet større enn tilbudet, og mange står på venteliste. Behovet forventes å øke etter hvert som det utvikles stadig flere boligområder i området. Man kan i nær fremtid komme i en situasjon hvor de eksisterende fasilitetene ikke lenger dekker behovet slik at man må vurdere en flytting, en splittelse av miljøet på to steder eller en utvidelse av det bestående anlegget.

Av ulike alternativer for å utvide kapasiteten vil en utvidelse av eksisterende anlegg være økonomisk ved at man kan utnytte de eksisterende garderobeanleggene og fellesanleggene og ved at det vil virke samlende på turnmiljøet.

Oslo Turnforening tok i fjor kontakt med Undervisningsbygg Oslo KF vedrørende det pågående planarbeidet med spørsmål om det var mulig å hensynta en utvidelse av Turnhallen i det pågående planarbeidet.

Det ble avholdt et møte 6. januar i år mellom Undervisningsbygg og Oslo Turnforeningen hvor Turnforeningens tanker omkring en eventuell utvidelse ble presentert. Turnforeningen forsto at Undervisningsbygg stiller seg positiv til at en utvidelse av Turnhallen blir inkludert i reguleringsplanen, men at man er kommet til siste fase i en lang reguleringsprosess og ikke ønsker å forsinke innsending av planen. Det ble også poengtert at det aktuelle området er planlagt avsatt til barnehageformål.

Det ble avholdt et møte mellom Bestillerenhet for barnehager KOU og Oslo Turnforening 19. januar. Mulighetene for delvis sambruk av Turnhallen med barnehagen ble diskutert, da det typisk vil kunne være stillere perioder i hallen midt på dagen når barnehagen er i drift. En slik hall vil også kunne åpne seg delvis mot barnehagens uteområde med spennende innsyn i hallen. En slik utvidelse blir liggende i en avgrenset del av området, som ellers ikke er tiltenkt noen spesiell funksjon, annet enn som en skogbevokst skjerm mot baksiden av dagens bebyggelse.

Oslo Turnforening foreslår at det i reguleringsplanen blir innarbeidet en mulig fremtidig utvidelse av den eksisterende turnhallen på Hasle.

Utvidelsen kan sikres på to måter. Enten kan det foreslåtte felt BU2 blir gitt et blandingsformål, slik at det i tillegg til formål "barnehage og undervisning" blir regulering inn formål "andre idrettsanlegg" med byggelinjer og reguleringsbestemmelser som muliggjør den ønskede utvidelsen. Alternativt kan det foreslåtte felt BU2 deles, slik at den østre delen reguleres til "andre idrettsanlegg".

Perspektiver av illustrasjonsprosjekt sammen med vedlagte forhåndsuttalelser. Ny hall bør vris noe i forhold til eksisterende turnhall slik at den blir liggende rettvinklet i forhold til tennishallen og den planlagte bebyggelsen. Ny turnhall bør ha en brutto lengde på ca. 48 m og en bredde på ca. 26 m. Eksisterende turnhall er etablert innenfor reguleringsbestemmelser som sier maks. gesims c+ 89,5. Dette bør være tilstrekkelig også for den nye. I tillegg kan man inkludere en bestemmelse om at fasaden mot vest visuelt skal trekkes ned til samme høyde som tennishallen. Arealet mellom eksisterende og ny hall tenkes utformet som en lavere flat etasje som inneholder inngangsparti og vrangleareal og forbindelse mellom hallene.

Det er en eksisterende veiforbindelse fra Hasle T-bane, på baksiden av Tennisanlegget fram til turnhallen. Denne bør opprettholdes som gangforbindelse i den nye reguleringen med nødvendig kjøreatkomst og parkering fortsetter som før på østsiden av den gamle hallen.

12. Oslo Elveforum Hovinbekkgruppen 25.02.11

Prosjektet er et meget vesentlig ledd i helhetsplanen om i størst mulig grad åpne Hovinbekken fra marka til fjorden og derved å etterkomme intensjonene i Oslo kommunes Byøkologiske program.

Dammen som vist på illustrasjonsplanen vil bli et fantastisk miljøinnslag og tydeliggjøre Hovinbekken som den viktige vannveien den er i Oslo. Vanntilførselen fra bekkens kulvert ved T-banen er betegnet "kanal". Oslo Elveforum håper den kan utformes som et naturlig bekkeløp og ser gjerne at ordet "kanal" byttes med "bekkeløp".

Oslo Elveforum er glad for beskrivelsen av felt F i §6 om at arealet ikke skal bebygges og at eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal beholdes. Det vil ha stor betydning for sammenhengen og turopplevelsen langs Turvei D2. Med hensyn til angitt flomvannsbekk håper Oslo Elveforum det vil bli mulig å samle så mye overvann at det blir liv i bekken, eksempelvis ved utvikling av det store tilstøtende Valle Hovin-området.

13. Borettslaget Hasle Torg 1- 14.02.11

I utgangspunktet positiv til forslaget. Ønsker minst mulig trafikk i området. Positiv til løsning uten gjennomkjøring på tomten og med parkering lagt i utkanten.

Påpeker følgende:

- Inn/utkjøring næringsgarasje. Dagens løsning med inn/utkjøring fra næringsgarasjen ikke er heldig. Beboerne ønsket å flytte inn/utkjøringen så denne kommer ned mot det som skal bli den store parkeringsplassen. Dette har forøvrig kommunen motsatt seg pga at tomten ikke var regulert. En flytting vil medføre mye mindre trafikk inn i området og flytte belastningen ned mot det området som i planen er satt til kjørevei.
- Det står en del fine gamle trær i området. Borettslaget ønsker at flest mulig av disse blir bevart.
- Basketballbane. Borettslaget ønsker støydempende dekke da banen ligger nærme boliger. Ikke asfalt.
- Området med som er satt av med eksisterende vegetasjon. Området består i dag av krattskog og må tynnes om det skal benyttes som rekreasjonsområde.
- Den største gangveien som går fra Teglverkstomta og opp til Hovin borettslag bør belyses med gatelys.
- Det bør settes ut benker og bord til områdets beboere
- Gangveier bør stenges med veisperring/bom for å skape trygge bilfrie områder.

14. Ruter AS 23.03.11

Ruter viser til at Lørensvingen nå ligger ute til offentlig ettersyn. Slik vi forstår deres skisse vil Lørensvingen kunne komme i konflikt med denne. Vi ber dere derfor sette dere inn i planforslaget for Lørensvingen.

For øvrig mener Ruter det er riktig å planlegge for tett byutvikling nær T-banestasjoner.

15. Byantikvaren 30.03.11

Byantikvaren gjennomførte i perioden 20.06.05-11.07.05 en arkeologisk registrering i deler av planområdet, der det ble påvist automatisk fredete kulturminner i form av bosetningsspor som kokegrop og stolpehull. Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av det utvidede planområdet, jf. lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr 50 (kml.) § 9 – undersøkelsesplikten før det kan gis en endelig uttalelse i saken.

Automatisk fredete kulturminner med sikringssone må reguleres til hensynssone d (H 730) med tilhørende restriktive reguleringsbestemmelser, og kartfestes.

16. Bavaria 17.06.11

Bavaria Eiendom AS kan ikke se å ha mottatt informasjon om det pågående arbeidet og har derfor ikke kommet med noen uttalelse innen fristens utløp.

Forslaget kan få store konsekvenser for adkomsten til Bavaria Eiendom Økern ANS sin eiendom og gå på bekostning av parkeringsforholdet på eiendommen. Det er allerede et stort behov for flere parkeringsplasser/lagerplass til Bavaria sin bilvirksomhet i Oslo som er leietaker på eiendommen.

Bavaria Eiendom kan ikke akseptere løsninger som stenger eller vanskeliggjør adkomsten til eiendommen. Dersom antall parkeringsplasser reduseres, må det i tilfelle kompenseres med tilgang til et betydelig antall nye parkeringsplasser.

To pluss To Arkitekter v/Stein Arne Andreassen er engasjert for å se på mulige løsninger og utarbeider i disse dager rammesøknad til Oslo kommune for å etablere et nytt parkeringsdekke på eiendommen.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Vann- og avløpsetaten (OVA) 09.02.11

Formuleringen i §7 Bruk og vern av sjø og vassdrag andre avsnitt er endret i henhold til OVAs uttalelse slik at det fremgår at det skal tas en delstrøm fra overvannskanalen som fører vannet fra Hovinbekken gjennom planområdet.

I etterkant av forhåndsvarslingen har det blitt avholdt et møte hvor plassering av skole/barnehage i forhold til eksisterende vannledning ble diskutert. Det er vanskelig å tenke seg en løsning hvor byggeområdet for skole/barnehage i sin helhet blir liggende utenom dagens ledninger. Videre detaljplanlegging i samarbeid med Vann- og avløpsetaten vil avklare om bygninger kan ligge over vannledningene eller om ledningene må flyttes.

2. Trafikketaten 09.02.11

Foreslått tekst vedrørende parkeringsdekning er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

3. Samferdselsetaten 24.02.11

I etterkant av uttalelsen fra Samferdselsetaten, ble det den 01.04.11 avholdt et møte mellom forslagsstillere, konsulenter og Samferdselsetaten (SAM)

Ballbane

Innenfor skolens område vil det kunne innpasses en 20x40m ballbane (illustrasjonsplan). Utenfor skoletid kan ballbanen benyttes av andre. Av hensyn til å sikre tilstrekkelige utearealer for skoleelever og barnehagebarn, er det ikke rom i planforslaget for etablering av et eget område med ballbaner.

Gjenåpning Hovinbekken/Teglverksdammen

SAM har i sin uttalelse bedt om utredning av en rekke punkter knyttet til gjenåpningen av Hovinbekken. Forslagsstillerne bak planforslaget ønsker at nødvendig fleksibilitet sikres i planforslaget, men at ytterligere detaljprosjektering utsettes til senere faser.

Dersom bekkevann skal ledes inn ved selvføll, er det behov for å hente vann fra fallkum lenger oppover bekkekulverten. Der vannet hentes opp i dagen, er det fremmet ønske om å etablere et vannspeil. Samferdselsetaten viste skisser av vannspeilet i møtet 01.04.11. Ønsket om at bekkeåpningen starter lenger nord og påfølgende behov for justering av vei og snuplass ved siden av bekken, krever omregulering. Planforslaget har derfor blitt forlenget slik at det omfatter bekkeåpning et lenger stykke nordover, samt vei og snuplass.

I sørvestlige del av planområdet foreslår SAM at planområdets avgrensning utvides slik at Teglverksdammen og Vestre bekke drag henger sammen. I møtet med SAM ble overgangen ved

Grenseveien ytterligere diskutert. Det er gjort en høydemessig vurdering i forhold til overgangen mot Grenseveien, se illustrasjonsplanen. Planområdets avgrensning er ikke endret.

Det legges opp til at gangvei på nordsiden av dammen stedvis vil trekkes noe vekk fra vannspeilet for å få plassdannelser i friområdet mot vannet. Avgrensningen av friområde felt V1 beholdes. Dette gir mulighet for eventuelt å utforme vannspeilet slik som i skissen i Samferdselsetatens vedlegg 6.

Gangsystem

Planlagt gangbro gir forbindelse mellom planområdet og Haslevangen. Haslevangen er for bratt for universell tilgjengelighet. Det er heller ikke lagt opp til universell utforming av gangbroa da dette vil medføre svært lange og plasskrevende ramper. Regulering av fortau videre langs Haslevangen til Økernveien anses som utenfor hva reguleringsforslaget bør dekke. I etterkant av varslingen er broas landkar justert slik at den ikke er i konflikt med innkjøringen til eiendommen på nordsiden av broa, gnr./bnr. 127/56.

Det er undersøkt at utbygging av hjørnetomt Felt B/F/K ikke vil være til hinder for en eventuell fremtidig bygging av planskilt kryssing i krysset Økernveien/Grenseveien. Det er tilstrekkelig plass for etablering av en rampe til en undergang ved siden av Felt B/F/K.

Etablering av offentlig gangveiforbindelse fram til planlagt g/s-bro og gangkryssing av Grenseveien anses som utenfor hva dette planforslaget bør omfatte.

Forslagsstillerne ønsker at turstien gjennom friområdet omtales i reguleringsbestemmelsene, men at den ikke fastsettes på plankartet. Det er ønskelig å opprettholde fleksibilitet i planen med hensyn til trasé for turveien. Fleksibiliteten vil begrenses betydelig dersom det stilles krav om stigning på 1:20. Det er en målsetning at turveien underordner seg eksisterende terreng slik at inngrep i skråningen mot syd begrenses. Turveien vil etter planen opparbeides mer som en tursti enn en hovedturvei, og hvorvidt den skal ha standard for vinterbrøyting avklares ikke i denne planen.

Parkering

Foreslått løsning med parkering ved inngangen til området er valgt for å få minst mulig kjøring inne på Teglverkstomta. Parkeringsplassen skal opparbeides med høy standard og atkomsten til området vil fortsatt oppfattes som åpen.

Kjøreveg og torg

I møtet med Samferdselsetaten ble det besluttet å endre forslaget slik at drop off-løsningen som var vist på illustrasjonsplanen innenfor byggeområdet for skole blir regulert til sнопlass. Veien langs østsiden av Hasle Torg, FK1, reguleres som privat veg med begrenset tillatelse til kjøring. Kjøring til torg ved felt B/F/K tillates bare for varelevering, renovasjon og taxier. Dette dreier seg om en liten mengde trafikk med lav fart. Torget bør derfor kunne fungere som "shared space" hvor det er tillatt å snu for denne typen trafikk. Det skal tas hensyn til blandet trafikk ved utforming av torget.

Veien langs østsiden av Hasle Torg er brattere enn hva kravet til universell tilgjengelighet tilsier. For å sikre tilgjengelighet til felt B/F/K, må det etableres HC-plasser på torget.

SAM anbefaler tosidig fortau. Forslaget er vist med ensidig fortau både for vegen langs Hasle Torg og for veg nord for Tennishallen. Et eventuelt fortau langs vestsiden av vegen langs Hasle Torg vil gi flere kryssninger mellom de gående og trafikken inn til senteret. Det vurderes som like trafiksikkert å styre gangtrafikken til ett fortau på østsiden av veien. Langs nordsiden av Tennishallen foreslås ensidig fortau av hensyn til tilgjengelige bredder.

Rundkjøring i Grenseveien

Prosjektet krever ikke endring av rundkjøring i Grenseveien.

4. Helse- og velferdsetaten 25.02.11

Miljøteknisk grunnundersøkelse ved Teglverkstomta ble utført av Multiconsult (avd. Noteby) i november 2003, se punkt Miljøfaglige forhold under avsnitt 3. Eksisterende forhold.

Prosjektering må skje i hht. gjeldende forskrifter, herunder forurensningsforskriften.

I forbindelse med senere prosjektering vil det måtte foretas vurdering og gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak i forhold til radon.

5. Kollektivtransportproduksjon AS (KTP) 09.02.11

Søknad om dispensasjon fra Jernbaneloven er sendt KTP.

Etablering av gangbro over sporområdet må skje i nært samarbeid med KTP AS og bro konstrueres og bygges etter kravet til minste tverrsnitt. Den 18.11.10 ble det holdt et møte mellom KTP AS og forslagsstiller hvor broa ble diskutert.

ROS-analyse vil bli foretatt i prosjekteringen.

Det er ikke planlagt tiltak nærmere enn 4 meter fra nærmeste T-banespors midtlinje.

I nordøstlige del av området vil planforslaget for Teglverkstomta grense til Ruter AS sitt planforslag for Lørensvingen.

Riving av stasjonsbygning ble diskutert i møtet med KTP den 18.11.10. KTP har ikke innvendinger mot dette så lenge det sørges for tilfredsstillende erstatningsarealer i ny bebyggelse.

6. Hafslund Nett 09.02.11

Tas til orientering.

7. Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) 15.02.11

Tas til orientering.

8. Oslo Idrettskrets 21.02.11

I etterkant av forhåndsvarslingen er bestemmelsene for byggefelt BU1/Idr endret for å gi større valgfrihet i forhold til innpassing av flerbrukshall. Vedrørende ballbane, se kommentar gitt til 3. Samferdselsetaten.

9. Hasle Torg Nærsenter AS (Spabo) 22.02.11

Spabo ønsker at det etableres gangvei/gangbro fra området ned og mot Tiedemannsjordet. Dette vil bli ivarettatt gjennom et planforslag for etablering av en g/s-veibro over Grenseveien hvor Samferdselsetaten er forslagsstiller.

De to eierne av gaten på baksiden av Hasle Torg, Hasle Torg Nærsenter AS (Spabo) og Oslo Kommune, må lage en klausul for kjøring i denne veien.

Forslagsstiller tar til etterretning at Hasle Torg er positiv til foreslått næringsbebyggelse. Reguleringsformålet for dette området gir mulighet for nærsenterbruk. I etterkant av varslingen er reguleringsformålet utvidet til også å omfatte bolig.

Inn- og utkjøring til Hasle Torg er utenfor planområdet for Teglverkstomta.

10. Lille Tøyen Fotballklubb 23.02.11

Se kommentar vedrørende ballbane gitt til 3. Samferdselsetaten.

11. EGG arkitekter AS for Oslo Turnforening 24.02.11

Planforslaget er endret etter innspillet fra Oslo Turnforening. Den østlige delen av foreslått byggeområde BU2 er skilt ut i et eget område og gitt reguleringsformål barnehage og undervisning kombinert med andre idrettsanlegg. Tilhørende reguleringsbestemmelser er ment å ivareta mulighet for ønsket utvidelse av turnhallen. Løsningen gir fortsatt plass til å oppfylle minimumskrav til barnehagebarns utearealer innenfor BU2.

12. Oslo Elveforum Hovinbekkgruppen 25.02.11

På grunn av begrenset tilgjengelig bredde vil øverste del av gjenåpnet bekk måtte utformes med bratte kanter og begrepet "kanal" oppfattes derfor som mest dekkende.

Hovedfokuset vil være på hovedløpet til gjenåpnet bekk og det er ikke planlagt noen større utvikling av flomvannsbekken.

13. Borettslaget Hasle Torg 1- 14.02.11

Inn- og utkjøring til næringsgarasje er inne på Hasle Torg sin eiendom og omfattes ikke av planforslaget.

Eksisterende eldre trær kan bevares der de ikke kommer i konflikt med nytt anlegg. Ballbaner med valg av dekke er ikke detaljprosjektert.

Det legges opp til at vegetasjonen i friområdet skal tynnes.

Belysning er en del av detaljprosjektering av gangveien og vil bli avgjort i en senere prosjekteringsfase.

Det legges til rette for plassdannelser langs vannspeilet som kan brukes av allmennheten. Torget vil også møbleres med sittemuligheter.

Veisperringer vil bli etablert ved behov.

14. Ruter AS 23.03.11

I nordøstlige del av området vil planforslaget for Teglverkstomta grense direkte til Ruter AS sitt planforslag for Lørensvingen, men de to planene ser ikke ut til å være i konflikt.

15. Byantikvaren 30.03.11

Byantikvaren krever arkeologisk registrering av det utvidede planområdet og at automatisk fredete kulturminner med sikringssone reguleres til hensynssone d (H730). Arkeologisk registrering av det utvidete planområdet ble foretatt i perioden 15.11.11-24.11.11, se senere uttalelse fra Byantikvaren og forslagsstillers kommentar til denne. Type hensynssone er endret til d (H730) båndlegging etter lov om kulturminner etter innspillet fra Byantikvaren.

16. Bavaria 17.06.11

Varslingsbrev skal ha blitt sendt til Bavaria eiendom Økern etter adresseliste fra Plan- og bygningsetaten.

I etterkant av varslingen er brokar justert for ikke å komme i konflikt med avkjørselen til eiendommen. Avtale om kompensasjon for tapte parkeringsplasser må eventuelt utarbeides mellom forslagsstiller og Bavaria Eiendom.

5.5 Forhåndsuttalelser begrenset varsling

I etterkant av forhåndsvarsling i februar 2011 er planområdet utvidet mot nordøst der vannet fra Hovinbekken hentes opp i dagen. Begrenset varsling ble sendt til berørte naboer per brev datert 01.07.11 med høringsfrist 10.08.11.

Søknad om dispensasjon fra Jernbaneloven ble sendt til Kollektivtransportproduksjon AS.

Arkeologisk registrering av del av planområdet som ikke tidligere er undersøkt, ble foretatt i november 2011.

Liste over forhåndsuttalelser

17. Kollektivtransportproduksjon AS (KTP)	07.07.11
18. Ruter AS	12.07.11
19. Riksanlegget for tennis AS	
for Riksanlegget for tennis AS og Oslo Turn AS	05.09.11
20. Byantikvaren	25.11.11

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

17. Kollektivtransportproduksjon AS (KTP) 07.07.11

Brevet er svar på søknad om tillatelse til regulering innenfor 30 m fra t-banespor.

Dagens Hasle stasjonsbygning er fjernet fra planforslaget. Dette er bemerket i tidligere brev av 09.02.2011.

KTP er skeptiske til en eventuell byggeprosess som vil medføre økt vektbelastning på tunnelen samt fare for rystelser og vibrasjoner og mulige strukturendringer. Tiltakshaver må foreta risikoanalyse (ROS-analyse) som forsikrer om at grunnarbeidene ikke utsetter T-baneverksheten for risiko.

Det er ikke aktuelt å gi en generell tillatelse til å regulere innenfor 30 meter fra T-banesporet. Det må søkes om dispensasjon fra Jernbanelovens § 10 for hvert enkelt tiltak.

18. Ruter AS 12.07.11

Ruter støtter forslaget om utvidelse av planområdet. KTP er byggherre for Lørensvingen, og det anmodes derfor om at KTP trekkes inn i det videre planarbeidet.

19. Riksanlegget for tennis AS 05.09.11

for Riksanlegget for tennis AS og Oslo Turn AS

Riksanlegget for tennis AS ber om at kommentarene ettersendes Plan- og bygningsetaten selv om fristen for uttalelse ikke er overholdt.

Riksanlegget for tennis har hatt tilhold på Hasle siden 1989, Oslo turnforening siden 1999. Sammen danner anleggene et spennende idrettsmiljø i bydelen, og er sentrum for sine respektive idrettsaktiviteter i Oslo-området.

Riksanlegget/Turnforeningen ønsker ikke at åpning av bekkeløp med etablering av vannspeil skal trekkes lenger mot nord enn i første planforslag. Riksanlegget er redd for at dette vil ha uheldige trafikkmessige konsekvenser. Rundkjøringen benyttes ofte som snuområde for trailere og tunge kjøretøy som transporterer gods til virksomhetene i Haslevangen. Det er mange barn som benytter anleggene og barna kommer ofte med T-bane eller privatbil. Hvis det skal etableres

bekkeløp/vannspeil parallelt med Riksanlegget sitt bygg, forutsettes det at det anlegges veiløsninger på minst det samme sikkerhetsmessige nivået som dagens.

Foreningene peker på at etablering av Tennisdammen nordøst for anleggene vil kunne være farlig for småbarn med mindre den blir spesielt barnesikret.

Riksanlegget/Turnforeningen påpeker at løsning med atkomst nordøst for felt B2 vil bidra til å øke biltrafikken tett inntil Riksanlegget og langs med gangveien fra Hasle T-banestasjon og til idrettsanleggene. Løsningen vil bidra til å senke trafiksikkerhetsnivået.

Det framgår av forslaget at det skal anlegges inntil 7 plasser på P2. I dag er det ca. 40 plasser. Ved store arrangementer i området erfarer Riksanlegget/Turnforeningen at det blir parkert utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Anmoder om at parkeringsområdet blir gjort tilstrekkelig stort og åpent for alle. Det må være klare henvisninger og muligheter for å parkere på andre opparbeidete parkeringsplasser, så som P1. Riksanlegget/Turnforeningen ønsker helst av atkomst til barnehagen skjer via Grenseveien.

Riksanlegget/Turnforeningen tror privatbiler kan komme til å foreta av-/påstigning av skoleelever fra P2 i stedet for P1.

Foreningene erfarer at privatbiler benytter gang-/sykkelveier i nærområdet for raskere å komme til/fra jobb. Det er viktig å etablere gangarealer både på for- og baksiden av anleggene som ikke samtidig kan benyttes til bilkjøring.

20. Byantikvaren 25.11.11

Byantikvaren gjennomførte i perioden 20.06.05-11.07.05 en arkeologisk registrering av deler av planområdet, hvor det ble påvist automatisk fredete kulturminner i form av bosetningsspor som kokegroper og stolpehull. I forbindelse med gjenopptagelse av reguleringsarbeidet ble det i perioden 15.11.11-24.11.11 foretatt en registrering av utvidelsen av planområdet. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner ved denne registreringen.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner skal ivaretas gjennom reguleringsprosessen. Kulturminnene er automatisk fredete gjennom Kulturminneloven. Dersom det ikke skal gjøres inngrep i området, må kulturminneområdet inkludert sikringssone, reguleres til hensynssone – båndlagt etter kulturminneloven (automatisk fredet kulturminne) H730.

Dersom det skal gjøres inngrep i området og/eller kulturminneområdet ikke blir regulert til spesialområde bevaring, er reguleringsplanen ved offentlig høring å anse som en søknad om dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser. En slik dispensasjon gis normalt med vilkår om vitenskapelig undersøkelse av kulturminnene. Byantikvaren vil i utgangspunktet stille seg positiv til en eventuell dispensasjonssøknad dersom dette blir aktuelt.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

17. Kollektivtransportproduksjon AS (KTP) 07.07.11

Vedrørende eventuell riving av dagens stasjonsbygning; se kommentar gitt til tidligere uttalelse.

Det vil bli foretatt en risikoanalyse for å forsikre at grunnarbeidene ikke utsetter T-baneverksheten for risiko. Byggeområdet over tunnelen er noe utvidet i etterkant av varslingen av hensyn til hensiktsmessig plassering av bærekonstruksjon i forhold til tunnellopet. Det er ønskelig å avvente grunnundersøkelser til byggesak.

18. Ruter AS 12.07.11

Tas til orientering.

19. Riksanlegget for tennis AS 05.09.11

for Riksanlegget for tennis AS og Oslo Turn AS

De foreslåtte kjøreveiene i planforslaget er tegnet med fortau. Reguleringsforslaget kan ikke løse at rundkjøringen ved tennisanlegget også benyttes som snuplass for tungtransport.

Et eventuelt vannspeil, "Tennisdammen", nordøst for planområdet bør planlegges med hensyn til sikkerhet på samme måte som den planlagte Teglverksdammen innenfor planområdet.

Det er nødvendig å ha mulighet for å kunne kjøre helt fram til BU1/Idr og BU2 fra nordøst. Atkomst til BU2 er planlagt fra nordøst for å unngå bilkjøring tvers gjennom hele planområdet. Dette vil føre til noe økning av biltrafikken langs Riksanlegget for tennis. Antallet p-plasser på parkeringsplass P2 er dimensjonert ut fra parkeringsnormens tall for barnehager, men i det daglige er P1 tenkt som parkering for barnehagen. Atkomsten fra nordøst vil også være en sekundær kjøreatkomst for BU1/Idr. Den vil bli benyttet for kjøring av elever til spesialavdeling samt økonomikjøring til planlagt skoleanlegget.

Av- og påstigningsplass for skolelever skal skje i planlagt drop off –sone ved hovedatkomsten til området. Parkeringsplass P2 skal ikke benyttes av skolen.

Det vil ikke være gjennomkjøringsmulighet for bil gjennom planområdet. Gjennomkjøring på gang-/sykkelveg mellom byggeområde BU1/Idr og T-banelinja kan eventuelt forhindres ved fysisk trafikksperre.

20. Byantikvaren 25.11.11

Forslagsstiller endrer avgrensningen av hensynssonen etter uttalelsen fra Byantikvaren. Reguleringsbestemmelse for hensynssonen formuleres etter innspill fra Byantikvaren.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planområdet disponeres med bolig/næringsbebyggelse mot Grenseveien/Økernveien, skole og flerbrukshall, barnehage og vannpark på den flate delen av området og friområde i skråningen mot Søndre Hovin og Valle Hovin.

Skolen skal dimensjoneres for omtrent 860 elever. I skoleanlegget er det planlagt innpasset en spesialavdeling for ca. 24 elever tilpasset elever med multifunksjonshemming eller andre særskilte behov. Skole med flerbrukshall er tenkt plassert i det vestligste byggeområdet for Barnehage og undervisning kombinert med andre idrettsanlegg, felt BU1/Idr. Reguleringen forutsetter et kompakt bygg i 5-6 etasjer. I illustrasjonsplanen er det vist en løsning hvor skole og flerbrukshallen er samlokalisert i ett bygningsvolum. Et kompakt anlegg kan gi miljømessige fordeler og organiseringen gir gode sambruksmuligheter for skole og hall. Organisering av anlegget som et kompakt bygningsvolum vil gi et stort, åpent uteareal. Foreslått plassering gir flere angrepspunkter til skolen; en "offentlig" siden mot krysset i nordvest og mer private innganger fra skolens egne uteområder på sør- og østsiden. Flerbrukshallen er tenkt plassert i nordvestlige del av anlegget. Her stiger terrenget opp mot nivået over tunnelløpet. Flerbrukshallen med støttearealer har mindre behov for dagslys enn skolens arealer og kan derfor med fordel innpasses i terrenget. Publikumsinngang for hallen kan knyttes mot torget og T-banestasjonen.

Reguleringsforslaget gir rom for å bygge en flerbrukshall med spilleflate 23x44m felt BU1/Idr. Flerbrukshallen vil ivareta behovet for kroppsøvingsarealer for skolen samt være et tilbud for barnehage, SFO og utleie på kveldstid. En større hall er ikke ønskelig da dette vil gå på bekostning av skolens utearealer.

Planforslaget omfatter innpassing av barnehage for inntil 180 barn. Planforslaget baserer seg på barnehage øst i planområdet ved tennis- og turnhall. Med denne plasseringen vil kanalen danne en grense mellom skolens område og barnehagen. Plasseringen gir barnehagen utearealer som er skjermet fra de eldre barna. Plasseringen i ytterkant av området gir mulighet for en naturlig avgrensning av barnehagens uteområder. I samme området gir planforslaget mulighet for utvidelse av eksisterende turnhall mot vest. Nærheten mellom barnehage og turnhall gir gode muligheter for sambruk av arealer. Tomta ligger i direkte tilknytning til friluftsområdet i skråningen. Friområdet kan utgjøre en "utvidelse" av barnehagens uteområde og benyttes til turer, aking osv. Planforslaget gir rom for bygging av barnehage i to etasjer samt eventuelt takoppbygg. Bygging i flere enn én etasje frigjør uteareal på tomta, men samtidig anser Bestillerenheten for barnehager at det er uhensiktsmessig å organisere en barnehage av denne størrelsen i flere enn to etasjer.

Forslaget omfatter et bolig/næringsbygg i hjørnet Grenseveien/Økernveien. Et høyhus på tomta vil kunne fungere som et omdreiningspunkt i krysset. Arealet har nabobebyggelse med store dimensjoner som gjør at tomta kan tåle en høy utnyttelse. De to nederste etasjene foreslås benyttet til handel mens resten av bygningen benyttes til kontorer eller boligformål. Med lokalisering i tilknytning til Hasle Torg og T-banestasjonen er det gunstig å videreutvikle stedet med økt forretningsvirksomhet. Arealet mellom byggeområde for bolig/næringsbygg og byggeområde for skole foreslås regulert til torg. Nærhet til T-banestasjon og servicetilbud gjør tomta attraktiv for byboliger. Torget vil utgjøre det nærmeste utearealet for disse boligene, mens park- og friområder sørøst i planområdet utgjør kompenserende utearealer.

Hovinbekken skal gjenåpnes og det skal etableres en kanal og vanndam på Teglverkstomta. For å bevare og styrke Oslos blågrønne karakter skal gjenåpning av bekker og elvedrag være en premiss ved framtidig byutvikling. Det legges til rette for at den gjenåpnede bekken skal bli en attraksjon i området. Etablering av turveier langs vannet gir god tilgjengelighet for allmennheten. Avgrensning av kanal og vanndam er gitt ut fra hensynet til oppnåelse av god vannkvalitet innenfor det som er tilgjengelig areal i området.

Skråningen sør i planområdet reguleres til friområde. Det er behov for større sammenhengende grønnstruktur i dette området i lys av eksisterende bebyggelsesgrad i områdene mot nord og øst (Økernområdet) som er preget av "grå" arealer. I fortettede områder er det behov for tiltak for å sikre befolkningen tilgang til den overordnede grønnstrukturen. Friområdet vil utgjøre en utvidelse av utearealene for skole, barnehage og idrettstilbudet i området. Kulturminnene som er registrert i skråningen sikres i reguleringsplanen. Avgrensningen av friområdet følger anbefaling fra Bymiljøetaten divisjon friluft. Ved etablering av en langsgående gangforbindelse opp mot Turvei D2, vil Teglverkstomta knyttes til det overordnede turveisystemet og idrettstilbudet på Valle Hovin. Turveien vil opparbeides mer som en tursti enn en hovedturvei av hensyn til omfang av terrenginngrep.

Planforslaget inneholder også løsninger for atkomstveier og parkeringsplasser som betjener byggeområdene. Hovedatkomst til området er via atkomstvei fra Grenseveien. Parkering er hovedsakelig tenkt på bakkeplan ved inngangen til området. Det må også etableres en atkomst for elevene i den spesialavdelingen som etableres som vil ha behov for å bli transportert til inngang. Det er vurdert ulike muligheter for å komme skoleanlegget. Valgt løsning med sekundær innkjøring fra nordøst er vurdert til å være den som best dekker behovet for spesialavdelingen samtidig som den gir den miste påvirkningen i området for øvrig. Det er også nødvendig å ha mulighet for å kunne kjøre helt fra til felt byggeområdet tiltenkt barnehage, felt BU2. Atkomst til BU2 er også planlagt fra nordøst for å unngå bilkjøring tvers gjennom planområdet, men i det daglige er parkeringsplass P1 tenkt som parkering for dette området. Foreslått løsning gir minst kjøring inne på Teglverkstomta.

Foreslått gangbro over T-banesporene og gangveg mellom området for skole/barnehage og Hasle t-banestasjon vil forbedre tilgjengeligheten til T-banestasjonen og planområdet. Etablering av et torg på lokket over T-banen vil knytte sammen Hasle Torg, ny næringsbebyggelse, T-banestasjonen og skolen.

Planforslaget er supplert med følgende analyser:

Antikvarisk registrering

(20.06.05-11.07.05, Byantikvaren) På bakgrunn av funn i nærområdet og de topografiske forholdene, ble det ansett som sannsynlig at planlagte tiltak kunne berøre utregistrerte automatisk fredete kulturminner. I forbindelse med registreringen ble det gravd sjakter i planområdet. I fem av sjaktene ble det funnet til sammen 56 automatisk fredete kulturminner. Funnene ligger alle i den sørøstlige skråningen i planområdet.

Antikvarisk registrering av utvidet planområde

(15.11.11.-24.11.11, Byantikvaren) I forbindelse med gjenopptagelsen av reguleringsarbeidet er det foretatt en registrering av utvidelsen av planområdet. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner ved denne registreringen.

Miljøteknisk undersøkelse

(10.11.03, Multiconsult) Undersøkelsen er rettet mot å finne ut hvor det har foregått fylling av masser med mulig innhold av forurensninger samt å få oversikt over hvor det har foregått forskjellige aktiviteter på eiendommen, både under teglverksdriften og senere. I de senere år har en del av området vært benyttet til snødeponi. Undersøkelsen har ikke med sikkerhet påvist områder med forurenset grunn, men store forekomster av masser av ukjent opphav og sammensetning som må regnes som potensielt forurenset inntil annet er vist. Ut fra dette er det gitt regningslinjer for en avklarende undersøkelse med prøvetaking og analyser av jordprøver.

Gjenåpning av Hovinbekken

(12.06.06, Aqua Gis AS, Dronninga landskap AS) Notatet inneholder en vurdering av fysiske løsninger for gjenåpning av Hovinbekken.

Støyberegninger: AKU01 Teglverkstomta oppdatert støyvurdering

(2011, Norconsult AS) Norconsult har gjennomført beregninger av støy fra omgivelsene til reguleringsområdet. Beregningene er beskrevet under kapittel 3. Eksisterende forhold, Støyvurderinger.

Mulighetsstudie Teglverkstomta

(2010, L2 Arkitekter AS og Asplan Viak AS) Studien inneholder alternative løsninger for utbygging av skole, flerbrukshall og barnehage på Teglverkstomta. Mulighetsstudien inneholder solstudie.

Trafikkutredning

(21.01.11, Asplan Viak AS) Notatet beskriver hvilken trafikkøkning man kan få som følge av utbyggingen av Teglverkstomta og inneholder beregninger av parkeringsbehov. Det er vurdert hvilke konsekvenser trafikken fra utbyggingen vil ha for nærliggende veger.

Hasle - handelsanalyse

(Juni 2006, Vista Analyse AS) Analysen ble utarbeidet før oppføring av Hasle Torg. Analyse omhandler hvorvidt det er grunnlag for å videreutvikle, modernisere og utvikle Hasle Torg med utgangspunkt i et lokalt marked innenfor bydelen.

Utvidelse av forretningsareal – vurdering av konsekvenser.

(14.09.11, Undervisningsbygg Oslo KF) Notatet skal sammen med tidligere handelsanalyse (Vista Analyse, juni 2006) drøfte konsekvensene av en utvidelse av Hasle Torg.

Vurdering av alternativer

Planarbeidet har strukket seg over lang tid. Her følger en redegjørelse for alternativene som har vært vurdert underveis.

Planprogram

I de første fasene av reguleringsprosessen for Teglverkstomta var det ikke avklart hva som skulle prioriteres av virksomheter og arealbruk i planområdet. I forslagsstillers planprogram ble det gitt en beskrivelse av tidlig vurderte alternativer.

I planprogrammet fastsatt av Plan- og bygningsetaten ble det forutsatt at planen skulle legge til rette for å dekke følgende behov:

- Utbygging av to skoler
- Flerbrukshall for håndball og andre idretter samt skolens behov i forhold til undervisning i kroppøving.
- Tomt for barnehage
- Gjenåpning av Hovinbekken inkl. ett eller to større sedimenteringsbasseng.
- Eventuell utnyttelse av deler av området til bolig og næringsformål.
- Videreutvikling av Hasle t-banestasjon inkludert området sydvest for bygningen.
- Gjennomgående gangforbindelser gjennom området.

Fase 1: Overordnede vurderinger

For å oppnå en strukturert og oversiktlig planprosess, ble det i planprogrammet fastsatt at plan- og utredningsarbeidet skulle deles i to faser. Det ble utarbeidet et fase 1-notat for overordnede vurderinger (Fase 1: Overordnede vurderinger, Programavklaring og plangrep, Norconsult 2006). Notatet var koordinert med mulighetsstudien utarbeidet av L2 Arkitekter AS og EH Consult as for Undervisningsbygg (Teglverkstomta Mulighetsstudie 2006)

I brev fra Byrådsavdeling for byutvikling datert 02.09.05 ble det gjort klart at innpassing av en flerbrukshall for håndball skulle være en premiss for videre planlegging.

Mulighetsstudien (2006) drøftet muligheten for en nasjonal arena for innendørs idrett i kombinasjon med en 1-10 skole for ca. 800 elever og en 10-avdelings barnehage på Teglverkstomta. I en overordnet funksjonsdrøfting konkluderte analysen med at det mest hensiktsmessige var å plassere hallens langside mot Hasle t-banestasjon og å skille skole og barnehage ved å legge skolen sør for hallen og barnehagen øst for hallen. Da ville man oppnå gode atkomstforhold og utearealer som enkelt kunne tilpasses de enkelte funksjoner. Studien konkluderte med at det ikke var rom for ytterligere fortetting med boliger eller forretninger på hoveddelen av planområdet, "flaten".

Kommunens overordnede målsetninger for bolig- og næringsutvikling var utgangspunkt for drøfting av ytterligere fortetting på Teglverkstomta. Arealkravene for sedimenteringsdam, storbyanlegg (håndballhall), skole og barnehage gjorde at disse funksjonene ville oppta hele den flate delen av tomta.

Fase 1-notatet viste både et alternativ med boliger og et uten. Av disse ble alternativet uten boliger anbefalt. Anbefalingen var basert på følgende hovedpunkter:

- a) Store bygningsvolumer i det integrerte skole- og flerbrukshallbygget og begrensede uteområder for skolen og barnehagen.
- b) Landskapsmessige vurderinger og arealkrav for vanndammen.
- c) På bakgrunn av de arkeologiske registreringene er det ansett som sannsynlig at planlagte tiltak i skråningen vil kunne berøre uregistrerte automatisk fredete kulturminner.

Fase 1-notatet inneholdt også en drøfting av eventuell overbygging over T-banen. Konklusjonen er at overbygging av T-banen ikke vil gi en økonomi som gjør et slikt prosjekt realistisk.

Planskisse 2007

Forrige versjon av planskissen er datert 15.06.07.

Planskissen inneholdt en integrert skole- og flerbrukshalløsning. Hallen ble beregnet ut fra Norges Håndballforbund sine krav og med muligheter for 10 500 sitteplasser. Samtidig skulle hallen være en flerbrukshall som kunne dekke skolens og andre idretters behov. Vurderinger av alternative løsninger for skole, flerbrukshall og barnehage er redegjort for i mulighetsstudien utarbeidet av L2 Arkitekter AS (2006).

Parkeringsbehovet var planlagt løst gjennom et felles underjordisk parkeringsanlegg for å få en høyere parkeringsdekning og samtidig mer effektiv arealutnyttelse.

I planforslaget inngår en løsning for gjenåpning av Hovinbekken hvor bekken føres i kanal og vanddam gjennom Teglverkstomta.

Det har vært en premiss for planleggingen at deler av tomta skulle reguleres til næringsformål. I tidlige faser i planleggingen ble ulike alternativer vurdert, men etter at planene for en integrert løsning for skole og multihallen ble bestemt, ble forutsetningene endret. Programelementene knyttet til skole/multihall, barnehage og gjenåpning av Hovinbekken, begrenset mulighetene for innpassing av næringsbebyggelse til hjørnetomta i krysset Økernveien – Grenseveien.

Mulighetsstudie 2010

Planarbeidet for Teglverkstomta ble gjenopptatt i 2010 med en ny mulighetsstudie for området.

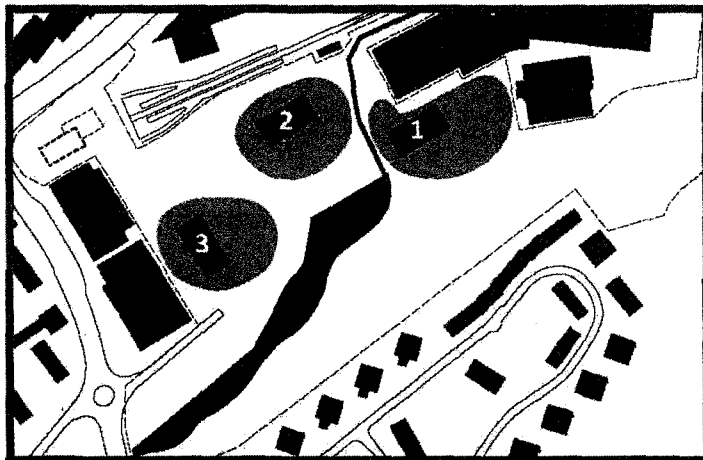
Mulighetsstudie Teglverkstomta mars 2010 er utarbeidet av L2 Arkitekter AS og Asplan Viak AS.

I studien vises løsninger for Teglverkstomta med de samme programelementer som tidligere, men med et mindre samlet areal.

I mulighetsstudien utredes innpassing av en 1-10-skole for 860 elever samt spesialavdeling for 12 elever. Skolen foreslås plassert i nordvestlige hjørne av delområde 1, "flaten", i alle løsningsalternativene.

I studien drøftes også tre ulike plasseringer av en barnehage for 144 barn:

Område 1 - ved tennis- og turnhall: Med denne plasseringen vil kanalen danne en grense mellom skolens område og barnehagen. Plasseringen gir barnehagen skjermede utearealer og mulighet for avgrensning av barnehagen på en naturlig måte. Tomta ligger i direkte tilknytning til friluftsområdet i skråningen. Negativt med plasseringen er at tomta kan føles innelukket mellom kanal/vannspeil, tennishall, turnhall og skråningen. Avstanden til hovedatkomst og ved Grenseveien og T-banestasjonen blir stor.

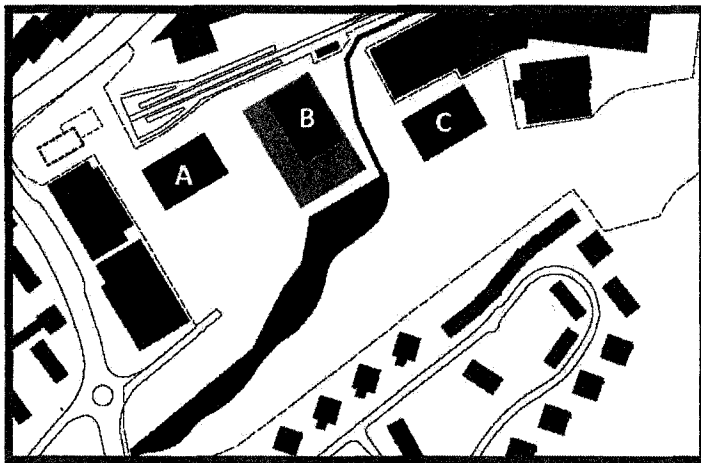


Alternative plasseringer av barnehage (Mulighetsstudie Teglverkstomta mars 2010)

Område 2 - ved T-banelinja nordøst for skolen: Plasseringen gir åpne utearealer med mer lys og utsyn enn i område 1. Avstanden til hovedparkering og T-banen er kortere. Det er både mulig å tenke seg barnehagen som en integrert del av skolen eller som et separat bygg ved siden av. Med barnehagen integrert i skolen øker fleksibiliteten og generaliteten i anlegget. Det er en ulempe at barnehagen med sine inngjerdete utearealer blir liggende som en barriere midt i området. Barnehagens utearealer vil være mindre skjermet fra de eldre barna, T-banen og trafikk langs ytterkanten av planområdet.

Område 3 - ved hovedatkomst og Hasle Torg: Fordelen ved plassering av barnehagen ved inngangen til området er at avstanden til parkering og T-bane blir kort. Man unngår også oppdelingen av skolens uteområder. Plasseringen kan oppfattes som en lite egnet tomt for barnehage ved varelevering og atkomst til parkeringshuset i Hasle Torg. Barnehagens inngjerdete område skaper en barriere ved inngangen til Teglverkstomta. Sent på dagen har området dårlige solforhold.

Mulighetsstudien inneholder vurderinger knyttet til innpassing av flerbrukshall med to ulike størrelser, enten hall med spilleflate på 23x44m (én håndballbane) eller trippelhall med plass til tre håndballbaner.



Alternative plasseringer av flerbrukshall (Mulighetsstudie Teglverkstomta mars 2010)

Plassering A - i nordvestre hjørne under bakken: Den minste varianten av flerbrukshall kan innpasses i terrenget i nordvestre hjørne av planområdet. Høydeforskjellen i terrenget gjør at taket over flerbrukshallen kan anlegges på nivå med lokket over T-banen.

Plassering B - på bakken øst for skolen: Dersom hallen plasseres oppå bakken, anses dette som den beste plasseringen. Hallen blir liggende nært skolen og T-banen. Det store plassrommet ved dammen beholdes åpent. For innpassing av en trippelhall framstår denne plasseringen som den mest naturlige.

Plassering C - ved tennis- og turnhall: En fordel med dette alternativet er at flere idrettshaller samles i ett område. Hallenes lukkede fasader blir stående "rygg mot rygg". Det er ikke plass til trippelhall på denne delen av tomte.

Anbefaling av alternativ

Revidert versjon av planforslaget er basert på Mulighetsstudie Teglverkstomta mars 2010.

Forslaget innebærer plassering av barnehagen lengst øst i området og skole og flerbrukshall i nordvestre del av hoveddelen av planområdet. Utearealer for skole og barnehage glir over i vannpark og friområde. Den minste hallstørrelsen er valgt av hensyn til størrelsen på skolens utearealer. Forslaget gir skolen og barnehagen avgrensede utearealer på hver sin side av Hovinbekken.

Programelementene knyttet til skole, hall, barnehage og gjenåpning av Hovinbekken fyller hele hoveddelen av planområdet. Dette begrenser mulighetene for innpassing av næringsbebyggelse til kun å omfatte hjørnetomta i krysset Økernveien /Grenseveien

Skråningen mot Søndre Hovin holdes ubebygd for sikring av grønnområder og hensyn til bevaring av kulturminner.

Avbøtende tiltak

Ny bebyggelse gis en volummessig oppbygging som tilpasses terreng og omgivelser. Riktig plassering av de ulike funksjoner vil gi gode løsninger for kommunikasjon og sonedeling. Nybygg gis et tidsmessig uttrykk og det skal benyttes materialer med god varighet og høy kvalitet.

Vannpark skal utformes med hensyn til sikkerhet. Store deler av området skal være offentlig tilgjengelig.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

-Barnehage og undervisning (felt BU2)

-Barnehage og undervisning kombinert med andre idrettsanlegg (felt BU1/ Idr, BU2/Idr)

-Bolig/forretning/kontor kombinert med bevertning (felt B/F/K)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-Kjøreveg (K1, K2, FK1, FK2)

-Fortau (F1, F2, FF1)

-Torg (felt FT)

-Gangveg (G1, G2)

-Annen vegg grunn - grøntareal

-Parkeringsplasser (felt P1, P2)

Grønnstruktur

-Friområde (felt F)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

-Friluftsområde i sjø og vassdrag kombinert med friområde (felt V1, V2)

Hensynssone

-båndlagt etter Lov om kulturminner H730

Grad av utnytting og høyder

FORMÅL	HØYDE			AREAL for hvert formål	BYA	% - BYA	BRA	% - BRA	% uteareal av BRA
	maks kote	ant. etg	etasje- høyde						
Barnehage og undervisning kombinert med andre idrettsanlegg Felt BU1/Idr	101,5	5	1.etg: 5m øvrige: 4,3m	17 256	5 000	29%	16 500	96%	74%
	106	inntrukket etg./tek. oppbygg	4,5m						
Barnehage og undervisning Felt BU2	89,5	2	4	5 433	1100	21%	2 100	39%	206%
	93,5	tek. oppbygg/ takform							
Barnehage og undervisning kombinert med andre idrettsanlegg Felt BU2/Idr	89,5	1	8	1 611	1350	83%	2000	125%	
Bolig/forretning /kontor og bevertning Felt B/F/K	92	2	3,6-4,5	2 470	1 985	80%	14 500	587%	
	124	12							

Uteareal felt BU1/Idr:

BU1/Idr 17 256

BYA -5 000

Økonomisone og snuplass -ca.830Uteareal 11 426

Uteareal per elev ved 860+24 elever:

 $11\,426\text{m}^2/884 = \underline{13\text{ m}^2}$

Uteareal felt BU2:

BU2 5 433

BYA -1 100

Uteareal 4 333

Uteareal per barn ved 180 barn i barnehage:

 $4\,333\text{m}^2/180 = \underline{24\text{ m}^2}$

Bebyggelsens plassering

Bolig/næringsbygg plasseres i nordvestlige hjørne av planområdet på lokket over T-banen. Skoleanlegg med flerbrukshall er tenkt plassert i vestre byggeområde for skole og barnehage, felt BU1/Idr. Barnehage er tenkt plassert i felt BU2 ved tennis- og turnhall. Utvidelse av turnhall skal være i direkte tilknytning til eksisterende hall.

Friluftsinnteresser

Grøntdraget i sør og øst opprettholdes og bevares i størst mulig grad. Skogen tynnes og pleies slik at den blir et attraktivt nærfriluftsområde. Eksisterende stiforbindelser gjennom skogen beholdes og suppleres med en ny forbindelse fra Teglverksdammen til Turvei D2.

Landskap

I forhold til eksisterende regulering vil avgrensningen av friområdet endres. Arealet mellom tennishall og turnhall er i eksisterende reguleringsplan regulert som friområde. I nytt planforslag foreslås dette regulert til byggeområde for flerbrukshall, undervisning og barnehage. Området sørvest i planområdet som i eksisterende plan er regulert til bolig/kontor/forretning, vil i nytt forslag inngå i friområdet. I tillegg gir vannparken et tilskudd til friområdet.

Grunnforhold

Grunnen består av leire med omfattende fyllmasser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Topografi

Foreslått plassering av bebyggelse gir et flatt, åpent landskapsrom mellom bebyggelsen og skråningen. I skråningen skal eksisterende terreng bevares. Utgraving for bygninger og vannpark vil gi overskuddsmasser.

Vegetasjon/grønnstruktur

Det etableres romslige vegetasjonssoner som skjerming mot tennisanlegget og turnhallen. I områdene ved parkeringsplassen/ Grenseveien forsterkes eksisterende grønndrag. Vegetasjonen i skråningen bevares og pleies.

Naturelementer - Hovinbekken

Bekken tas opp fra kulvert nord for tennisanlegget. Det etableres en regulering for maksimalt innløp til bekkeåpningen. Resterende vannmengde vil gå i eksisterende kulvert. Det anlegges en ny dam, Tennisdammen, under veibrua. Denne dammen etableres innenfor veiregulering. Fra Tennisdammen ledes bekkevannet under omlagt vei og i en kanal, Haslekanalen, forbi rundkjøringen ved Tennishallen.

Haslekanalen bygges med bredde inntil 8 meter fram til Teglverksdammen. På partiet mellom T-banen og tennisanlegget skal det i den videre planleggingen samarbeides med T-banen om en løsning som gir en best mulig utforming, arealutnyttelse og tilfredsstillende sikkerhet i forhold til føring langs T-banen.

Dammen får en størrelse på 6 000 m² og utformes som et langsmalt vannspeil som strekker seg helt ned til Grenseveien. Dammen får en lengde på ca. 300 m. Dammens nordside skal ha en urban og stram karakter som innbyr til lek og opphold. Dammens sørside skal ha naturkarakter og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Utforming av dammen med dybder og eventuelle terskler og filtre avhenger av vannkvalitet og eventuelt behov for vannrensing. I den videre planlegging av dammen skal det legges vekt på sikring av et godt stabilt vannmiljø i dammen og god vannkvalitet for videreført vann til Ensjø. Vannet fra Teglverksdammen må krysse Grenseveien i en dykkert og tas opp igjen på sørsiden av Grenseveien og ledes videre gjennom Ensjøbyen.

Høydemessig tas det utgangspunkt i tidligere studier av Hovinbekken som angir høyde ca. + 79 for Haslekanalen ved Tennishallen og høyde c+ 77 for Hovinbekkens start gjennom Ensjøbyen. Teglverksdammen bør dermed ligge på c+ 77,0 - 77,5. Dagens terreng i området hvor vannspeilet skal etableres har høyder fra c+ 77 i sørenden til c+ 79 i nordenden. Det betyr at det vil bli overskuddsmasser ved utgraving for vannspeil. Overskuddsmassene bør benyttes på tomte, jfr. avsnitt om miljøfaglige forhold. I videre planlegging bør prosjektering av skolens uteområder og prosjektering av gjenåpningen av Hovinbekken skje i samarbeid.

Langs nedre kant av det skogkledde friområdet og parallelt med en turvei, kan det anlegges en flomvannsbekk som vil håndtere overvann i perioder med store nedbørsmengder og lede dette ut i Teglverksdammen.

Det legges ikke opp til at dam eller kanal gjerdes inne. Breddene vil utformes med slak helning for å unngå farlige situasjoner.

Verneinteresser

Funnene av fredete kulturminner ligger i skråningen sør i planområdet som reguleres til friområde. Det legges hensynssone med restriksjoner over funnområdet. Avgrensning av hensynssonen vil dekke funnområdet slik det er kartfestet i kulturminnedatabasen Askeladden samt 5m sikringssone.

Miljøfaglige forhold

Støybelastningen fra omkringliggende veier er størst i nordvestre hjørne av planområdet. Skoleanlegget kan utformes slik at det danner en rygg mot T-banelinja og gir støyskjerming for skolens uteområder. Barnehage planlegges i den roligste delen av planområdet.

Ved utbygging av området må det utføres en stedsspesifikk risikovurdering knyttet til fremtidig arealbruk for å kunne bygge oppå eksisterende fyllmasser, og for å kunne disponere gravmasser (overskuddsmasser) til utfylling andre steder på området. Gjenbruk av masser vil være meget ressursbesparende, og det anbefales å legge til rette for dette så tidlig som mulig i planleggingen av fremtidig arealbruk.

Foreslått plassering av bebyggelse vil gi gode solforhold for mesteparten av uteområdene for skole og barnehage og for vannparken, se sol- og skyggestudier i Mulighetsstudie Teglverkstomta mars 2010. Antatt retning for inversjon på Teglverkstomta er øst-vest. Planlagt plassering av nye bygninger antas i liten grad å bremse dreneringen av kaldluft i lengderetningen.

Trafikkforhold

Vegstandard

Veien langs østsiden av Hasle Torg er regulert som fellesareal med fortau (miljøgate). Denne reguleres som privat kjøreveg og fortau. Veien nord for tennishallen reguleres som privat kjøreveg og offentlig fortau. Kjøreveg opparbeides i 4 m bredde og fortau opparbeides med 2,75 m bredde.

Trafikktall

Trafikkøkningen som følge av utbygging av Teglverkstomta er beregnet til 1.500 - 1.600 biler på hverdager (VDT), og til ca 1.100 biler pr. årsdøgn (ÅDT). (Teglverkstomta - Trafikkutredning, Asplan Viak AS, 2011)

Avkjørsel

Atkomst fra Grenseveien opprettholdes som hovedatkomst til området. Denne avkjørselen skal håndtere trafikken til Hasle Torg i tillegg til de nye tiltakene. Det etableres en snuplass med av- og påstigningssone ved sydligste hjørne av byggeområdet for skole, felt BU1/Idr. Veien nord for tennishallen vil utgjøre atkomstvei for felt BU2 og økonomiatkomst til skolen. Vegen dekker også behovet for å kunne kjøre helt fram til T-banens likeretterstasjon (KTP AS)

Varelevering

Varelevering til skolen vil skje via atkomstvei fra øst FK2. Det etableres en snuplass ved avslutningen av kjørevegen inne på skolens område atskilt fra elevenes uteområder.

Veien langs østsiden av Hasle torg FK1 vil fungere som en forbindelse mellom områdets nedre nivå (avkjøringen fra Grenseveien) og det øvre nivået (hjørnet Grenseveien/ Økernveien). Varelevering til bygget i krysset Grenseveien/Økernveien skjer via denne.

Transport til spesialavdeling

Atkomstveien fra øst vil også benyttes ved kjøring til spesialavdelingen og andre med særskilte behov.

Flere løsninger for økonomikjøring og transport til spesialavdeling har vært drøftet. Foreliggende løsning gir ingen kjøring inne på elevenes uteområder og minst mulig konflikt mellom biltransport og myke trafikanter på vei til/fra skolen.

Parkering

Parkeringsdekning utføres iht Oslo kommunes parkeringsnorm. Området er i normen definert som "den tette byen". Det største parkeringsbehovet utløses av næringsvirksomhet. Det er planlagt ca. 70 parkeringsplasser fordelt på en stor parkeringsplass ved avkjøringen fra Grenseveien og HC-parkering nær inngangen til skole ved bygning over T-banen. I tillegg er det 7 parkeringsplasser i tilknytning til det østligste byggeområdet tiltenkt barnehage. I forbindelse med følging og henting av barn i barnehagen, er det tenkt at den største parkeringsplassen ved Grenseveien skal benyttes. Parkeringsplassen skal ha en grønn karakter.

Gang- og sykkeltrafikk

Planforslaget inneholder gangveg på nordsiden av skolebygget langs T-banelinja. Denne forbindelsen bør få et godt samspill med rampe og perrong for T-banen.

Det skal være gangforbindelse mellom Grenseveien og nytt torg over T-banen.

Over T-banesporene foreslås ei gangbru. Brua vil bli liggende ved enden av perrongene på T-banestasjonen. Brua tar utgangspunkt i kote +82 ved næringsbygg i Haslevangen. Den må ha nødvendig frihøyde over sporene. Dette gir en bruhøyde på ca. 82,2. På sørsiden avsluttes brua med trapp og ramper for å komme ned på bakkeplan på ca. kote +78.

Det etableres gangveier langs begge sider av Teglverksdammen. Det etableres bru i enden av dammen og midt på, slik at det blir mulig både å gå en runde rundt den langstrakte dammen og passere på tvers. Gangveien på nordsiden av dammen er stedvis trukket noe vekk fra vannspeilet for å få plassdannelser i friområdet mot vannet. Denne gangveien bør vinterdriftes og opparbeides med asfalt i ca. 3 m bredde. Tursti på sørsiden av vannet skal ikke nødvendigvis vinterdriftes, og kan opparbeides smalere, 1,5-2 m og med grus.

Stiforbindelsene i grøntdraget, til naboområder og Turvei D2, anlegges også som grusveier/turstier med bredde 1,5-2 m. Hovedforbindelsen til Hovin borettslag bør ha en bredde på ca. 3 m.

Det må tas høyde for at elever og andre brukere kan ankomme området fra ulike retninger. Foreslåtte nye gangforbindelser bedrer tilgjengeligheten til området.

Trafikksikkerhet

Det er undersøkt at det er tilstrekkelig plass til eventuelt å kunne etablere nedgang til en undergang i krysset Grenseveien/Økernveien ved siden av byggeområdet for bolig/forretning/kontor.

Fra Teglverksdammen bør det etableres en trygg kryssing av Grenseveien videre mot Tidemannsparken og Ensjøbyen. Dette er et kryssingspunkt som er spesielt avmerket i forslaget til Grøntplan for Oslo. Et slikt kryssingspunkt bør gis en tydelig, trafikksikker utforming som gir prioritet til gangforbindelsen.

Risiko- og sårbarhet

Det må utføres grunnundersøkelser ved videre prosjektering. Det må gjøres vurderinger i forhold til radon. Se vedlagt ROS-sjekkliste.

Sosial infrastruktur

Forslaget innebærer skole for inntil 860 elever, flerbrukshall og barnehage for inntil 180 barn. Næringsbebyggelse som vil gi økt servicetilbudet for området.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende ledningsnett for vann, avløp og energi forutsettes benyttet i nyanlegg.

Eksisterende kanal som fører overvann fra Hovinbekken vil fortsatt være i bruk etter gjenåpning av bekken. Ved etablering av vannparken må anlegget tilpasses den eksisterende kanalen. Det må tas hensyn til eksisterende avløpsledning som delvis ligger i samme trasé som overvannsledningen.

Prosjektering av strømforsyning til de nye anleggene skal skje i kontakt med nettselskapet og etter gjeldende forskrifter og spesifikasjoner.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkning

En høy bygning over T-banen vil få en tydelig fjernvirkning. Skole, flerbrukshall og barnehage vil utgjøre mindre bygninger og ligge lavere i terrenget og vil derfor ikke få dominerende fjernvirkning.

Fortettpotensiale

Reguleringsforslaget innebærer at store deler av planområdet skal forbli ubebygget. Dette er for å sikre tilstrekkelige størrelser på barnas uteområder og for å sikre bevaring av eksisterende friområder. Sammen med funksjonene skole og barnehage er det derfor ikke noe fortettpotensiale utover den utnyttelsesgraden som er satt.

Bebyggelsesstruktur og volumer

Bolig/næringsbebyggelsen vil bli liggende som en forlengelse av anlegget Hasle Torg. De to nederste etasjene kan utformes som en større sokkel. Blokkene over bør utformes som dekomponerte volum med varierende høyde. Avgrensningen av byggeområdet gir rom for plassering av bærekonstruksjon utenfor T-banens underliggende tunnellop. Det skal være gangforbindelse mellom Grenseveien og det foreslåtte torget.

Skolen kan oppføres i inntil fem fulle etasjer samt en inntrukket sjette etasje. Barnehage oppføres i to etasjer. Reguleringsbestemmelsene legger til rette for kompakte bygningsvolumer. Utvidelse av turnhallen bygges i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gis et tidsmessig formuttrykk.

Uterom

Uterommet som dannes mellom bolig/næringbebyggelsen og skolen knytter ny og eksisterende næringsbebyggelse sammen med skolen og T-banestasjonen. Plassen utformes som et torg og vil få en bymessig karakter.

Ved å organisere bebyggelsen som kompakte bygningsvolumer, frigjøres et stort åpent uterom mellom bebyggelsen og skråningen. Det skal lages attraktive aktivitetsområder knyttet til skole og barnehage. Disse arealene skal ses i sammenheng med friområdet ved Teglverksdammen og friområdet i skråningen.

Skolens utearealer skal utformes slik at de blir en del av læringsarealet. Uteområdene vil være relativt flate slik at de lett kan utformes slik at de blir oversiktlige. Bruk av vegetasjon og ev. terrengformer vil kunne skape avskjermede soner for ulike grupper. Nærheten til vann og skog gir gode muligheter for pedagogisk bruk av utearealene.

Skolens utearealer vil også kunne fungere som et møtested i nærmiljøet utenom skoletid. Sentral beliggenhet og koblingen til et grøntdrag med vann vil øke attraksjonen.

Stedsutvikling

Planforslaget legger til rette for videre utvikling av stedet med tettstedsutvikling knyttet til de nye tilbudene, se kap. 8 Konsekvenser.

Barns interesser

Det skal etableres gode og attraktive arealer for opphold og lek tilpasset de ulike alderstrinn. I tillegg til dedikerte utearealer for skole og barnehage, vil området ved vannspeilet være et attraktivt sted for lek og opphold med stor opplevelsesverdi. Friområdene i skråningen vil fungere som en utvidelse av skolen og barnehagens utearealer. Utearealer for skole og barnehage vil være tilgjengelige som leke- og oppholdsarealer utenom skoletid/åpningstid.

Universell utforming

Ny bebyggelse skal ha universell utforming.

Det vil være universell tilgjengelighet innenfor de enkelte byggeområdene. På nordsiden av skolen etableres en rampe med stigning 1:20 som sikrer universell forbindelse mellom det øvre og nedre nivået.

Det er universell tilgjengelighet mellom planlagte parkeringsplasser og byggeområder for skole og barnehage. Det er ikke universell tilgjengelighet mellom parkeringsplass ved atkomst (nedre nivå) og bolig/næringsarealet (øvre nivå). Derfor foreslås etablering av HC-parkering i direkte tilknytning til nytt næringsbygg.

Det er universell tilgjengelighet via ramper fra T-banestasjonens perronger til de ulike byggeområdene. Gangbrua over sporområdene utformes med en rampe på sørsiden. Stigningsforholdet på rampa vil være brattere enn kravet til universell tilgjengelighet tilsier.

Ved utforming av området skal det legges vekt på å skape oversiktighet og god orienterbarhet.

Juridiske forhold

Planforslaget inneholder ikke rekkefølgekrav eller utbyggingsavtaler.

Det må gjøres avtaler om rettigheter i forbindelse med kjøretillatelse og eiendomsforhold. Se kap. 8
Konsekvenser av forslaget.

Gjennomføring

Tentativ fremdriftsplan for reguleringsforslaget

Nov 2010-feb 2011

Utarbeide revidert planforslag basert på tidligere
vedtatt planprogram og mulighetsstudie fra 2010

Feb 2011

Forhåndsvarsling

Bearbeide planforslag etter mottatte uttalelser

30.juni 2011

Innsendelse planforslag

30.juni 2011

Utsendelse begrenset forhåndsvarsling

30.september 2011

Offentlig ettersyn

Bemerkningsmøte

Oppdatere og sende inn revidert forslag

Innstille til politisk behandling (PBE)

Byrådets behandling

Byutviklingskomiteens og bystyrets behandling

Kunngjøre planvedtak

Vår 2012

Avslutte plansak

Ferdigstillelse skoleanlegg

Skolebehovsplanen tilsier ferdigstillelse av skolen til skolestart 2016. Det er ønskelig fra Utdanningsetaten at skolen står ferdig til skolestart 2015. Fremdriften i reguleringssaken må ikke være til hinder for en mulig ferdigstillelse til skolestart 2015.

Nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter

Dispensasjon fra Jernbanelovens § 10.

Behov for utredninger

Radon - vurderinger

Grunnundersøkelser

Miljøoppfølgingsprogram

Det vil bli utarbeidet miljøoppfølgingsprogram i forbindelse med videre prosjektering.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Datagrunnlag og metoder

Beskriven av konsekvenser baseres på studier, rapporter og utredninger som er utført i forbindelse med planarbeidet. Høringsinnspill og møter med berørte parter har gitt informasjon i forhold til mulige konsekvenser av tiltaket og ført til endringer i planforslaget underveis.

Overordnede planer og mål

Planforslaget antas å være i overensstemmelse med overordnede planer og mål.

Planforslaget bidrar til måloppfyllelse i kommuneplanen. Planen legger til rette for knutepunktsutvikling hvor skole og barnehage, boliger og næring til sammen danner et levende lokalsentrum. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens mål om gjenåpning av bekker og elvedrag og i forhold til sikring av friområder i fortettede områder. I kommuneplanen legges det vekt på krav til mer miljøeffektive bygninger. Planforslaget legger til rette for kompakte bygningsvolum som er godt utgangspunkt for miljøeffektive bygg.

Friluftsinnteresser

Tiltaket har positive konsekvenser for friluftsinnteresser. Området vil bli mer tilgjengelig og attraktivt som nærfriluftsområde. Friområdet har et potensial som kompenserende uteareal for skolen.

Landskap

Arealregnskap for friområdet viser at størrelsen på regulert friområde øker med ca. 1 000 m² i forhold til eksisterende regulering. Sett sammen med arealene som reguleres for vannparken, øker størrelsen på regulert friområde med ca. 15 000 m² i forhold til eksisterende plan.

Grunnforhold

Det skal utføres grunnundersøkelser i forbindelse med videre prosjektering.

Byggeområdet for bolig/forretning/kontor, felt B/F/K ligger over tunneløp for T-banen. Tunnelen skal ikke belastes. Det er gjort en foreløpig vurdering av hvor nærme fundamentene til et nytt bygg kan trekkes tunnelen. Hjørnene på nytt bygg må ligge utenfor dette området og dette har gitt avgrensningen av byggeområdet i reguleringsforslaget.

Overskuddsmasser fra utgraving bør benyttes på tomta.

Naturelementer – Hovinbekken

Både Haslekanalen og Teglverksdammen vil gi opplevelseskvaliteter til området. Vannspeilet vil reflektere lys, speile himmelen og sammen med vegetasjon bidra til biologisk mangfold. Det legges til rette for opplevelser og opphold i tilknytning til vannet. Nærkontakt med vannet langs breddene og på trygge kryssinger over bruer vil gi naturopplevelser. Vannet kan brukes både til lek og undervisning. Teglverksdammen har et potensiale som kompenserende uteareal for skolen.

Verneinteresser

Innenfor hensynssonen for kulturminner gjelder Kulturminnelovens bestemmelser. Der skal det ikke uten særskilt tillatelse gjøres tiltak som kan berøre kulturminnet. Eksisterende markdekke skal bevares og skjøtsel skal foregå i henhold til kulturminnelovens bestemmelser. Turstier gjennom friområdet må legges utenfor hensynssonen.

Miljøfaglige forhold

Støynivået for boliger rundt planområdet vil ikke øke som følge av beregnet trafikkøkning etter planlagt utbygging på Teglverkstomta. (Teglverkstomta-Trafikkutredning, Asplan Viak AS, 2011)

Siden antall parkeringsplasser er begrenset og plassert nær Grenseveien vil det kun være en liten del av området som benyttes til trafikk. I forhold til den eksisterende trafikken på Grenseveien vil trafikken som genereres av utbyggingen på Teglverkstomta gi en økning i det generelle støynivået som teoretisk vil være betydelig mindre enn 1 dB. Den støymessige effekten til omgivelsene av

utbyggingene av Teglverkstomta vil derfor være neglisjerbar. (AKU01 Teglverkstomta oppdatert støyvurdering, Norconsult 2011)

Sol- og skyggestudier i mulighetsstudien (Mulighetsstudie Teglverkstomta mars 2010) viser at skole og barnehage ikke vil kaste sjenerende skygge over nabobebyggelse. Når sola står lavt morgen og kveld, vil bolig/næringsbygget kaste noe skygge over bebyggelsen på motsatt side av Grenseveien.

Trafikkforhold

Eksisterende kjøreforbindelse gjennom planområdet vil brytes når området reguleres til byggeområde.

Det vil bli økt trafikk på atkomstveiene til byggeområdene. Kjøreatkomst fra nordøst vil medføre økt trafikk langs Riksanlegget for tennis.

For kjøreveiene som omfattes av planforslaget legges det til rette for en forbedret standard ved å innregulere fortau.

Trafikktall

I trafikktutredningen (Teglverkstomta - Trafikktutredning, Asplan Viak AS, 2011) er det gjort beregninger av biltrafikken etter utbygging. Trafikken er beregnet for 2020. Rundkjøringen i krysset vil klare trafikkavviklingen i 2020, men belastningen vil ligge nær kapasitetsgrensen på tilfarten fra Grenseveien nord. Tilfarten fra Hovinveien, som i dag har ett felt, må utvides til to felt for at ikke belastningen her skal bli for høy. Det er generell trafikkvekst som i hovedsak gir økt belastning i krysset. Trafikkveksten til-fra Teglverkstomta er på til sammen 210 biler inn mot krysset i dimensjonerende ettermiddagstime. Det vil også bli økt belastning på vegene nordøst for planområdet.

Varelevering

Varelevering til bolig/næringsarealet krever at det må legges til rette for snumulighet for varebiler på torget. Varelevering til skole og barnehage krever at det må legges til rette for innkjøring til området fra øst og snumulighet for varebiler på byggeområdet for skole.

Snøopplag

Området vil ikke lenger kunne brukes som snødeponi for Oslo kommune.

Gang- og sykkeltrafikk

Forslaget medfører en forbedring av tilgjengeligheten for gående og syklende og legger til rette for nye attraktive gangforbindelser. Gangbrua over T-banesporene gir en ny nord-sørforbindelse i området.

Trafikksikkerhet

Trafikkulykker vil statistisk øke med 0,8x trafikkøkningen når ingen andre forhold endrer seg. Trafikkøkningen som følge av utbyggingen av Teglverkstomta vil statistisk gi 0,07 flere ulykker pr år på de vurderte vegstrekninger og kryss, som er en ulykke pr 15. år. En generell trafikkvekst på 20 % (frem til 2020), som det er regnet med i tillegg, vil statistisk gi 0,79 flere ulykker pr år, som er 1 ulykke pr 1,3 år. Trafikksikkerheten vil ikke påvirkes av trafikkøkningen fra den planlagte utbyggingen av Teglverkstomta.

Skole på Teglverkstomta vil stille økte krav til gang-/sykkelvegssystemet rundt planområdet. Over Grenseveien planlegges ny gangbro sør for planområdet. (Teglverkstomta - Trafikktutredning, Asplan Viak AS, 2011)

Risiko- og sårbarhet

I henhold til vedlagt ROS-sjekkliste er det ikke behov for spesielle tiltak utover ordinære undersøkelser knyttet til nybygg.

Sosial infrastruktur

Planforslaget innebærer en forbedring av det offentlige servicetilbudet. Nye skole- og barnehageplasser må etableres i takt med fortettingen i området. Ny skole kan fungere som et lokalt samfunnshus og vil utgjøre et viktig møtested for lokalmiljøet.

Behovet for anlegg og områder for idrett følger av befolkningsveksten på samme måte som skolebehovet. Flerbrukshallen vil tilfredsstille skolens behov i kroppsøvningsfaget og kan være et tilbud for ulike organisasjoner utenom skoletid. Flerbrukshall med spillflate 23x44m regnes som den normale flerbrukshallen og gir plass for en håndballbane.

Egnethet

Planområdet utgjør et stort areal som gir tilstrekkelig størrelse på utearealene for barnehage og skole. Det planlagte vannspeilet vil bidra til et attraktivt og spesielt utomhusanlegg med en parkmessig karakter. Samlokalisering av skole, barnehage og flerbrukshall med friområder og idrettsanlegg legger til rette for sambruk og variert bruk både av bygninger og uteområder. Nærhet til omkringliggende boligområder gir kort skolevei. Kollektivdekningen er god.

Området er omgitt av sterkt trafikkerte veier og dette teller negativt i forhold til stedets egnethet for skole og barnehage. Beregninger har imidlertid vist at verdier for støy og støv ligger under grenseverdiene. Planlagt gangbro over Grenseveien og over T-banesporene forbedrer tilgjengeligheten for gående og syklende. I deler av planområdet kan man vinterstid oppleve et dårlig lokalklima hvor forurenset kaldluft samles opp uten å ventileres ut.

Teknisk infrastruktur

Det kan bli behov for å flytte kulvert for Hovinbekken og avløpsledning der hvor disse blir liggende under nytt skolebygg.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Området er preget av store, autonome enheter og vil derfor tåle nye bygningsvolumer med stor skala. Flerbrukshallen kan være en integrert del av skolen eller plasseres ved siden av skolebygget slik at bygningene sammen danner en rygg mot T-banen.

Et nytt høyhus vil få en tydelig fjernvirkning. Det er allerede flere bygninger med stor høyde i omkringliggende områder og et nytt bygg i krysset Økernveien/Grenseveien vil danne et identitetsskapende element på stedet.

Fra omkringliggende områder vil taklandskap for lavere bebyggelse på den flate delen av planområdet bli synlig.

Ved riving av teknisk bygg over tunnellåpningen, vil de tekniske installasjonene som bygningen inneholder, måtte innpasses i den nye bygningen.

Stedsutvikling

Forslaget innebærer en visuell oppgradering av et område preget av midlertidighet.

Teglverkstomta ligger i et område hvor det foregår store endringer med transformasjon av industriområder til boligområder. Funksjonene som foreslås i planen må ses i sammenheng med boligutbyggingen i omkringliggende områder.

Planforslaget innebærer en opprydning av området med tilrettelegging for økt bruk for allmennheten. Gjenåpning av Hovinbekken vil bidra til å gi området en spesiell karakter. Et vakkert anlegg kan virke identitetsskapende og Teglverkstomta vil kunne utgjøre et viktig nærturområde.

Skole og flerbrukshall kan fungere som et lokalt kulturhus og vil være i bruk fra morgen til kveld. Flere tilbud og tjenester i tilknytning til Hasle Torg og T-banestasjonen, vil styrke stedet som et lokalt knutepunkt.

Barns interesser

Planforslaget vil gi ny flerbrukshall og nytt skole- og barnehage tilbud samt nye leke- og oppholdsarealer knyttet til opparbeidete lekeområder og vannspeil. Eksisterende grøntområde beholdes og gis bedre tilgjengelighet med nye gangforbindelser.

Universell utforming

Planforslaget innebærer at man i stor grad vil få universell tilgjengelighet til de ulike områdene. Noen av atkomstveiene til området vil ikke være universelle på grunn av terrengets naturlige stigningsforhold. Gangbroa er tegnet med en rampe med brattere stigningsforhold enn hva kravet til universell utforming tilsier. Dersom kravet skulle oppfylles, ville dette gitt en svært lang og plasskrevende rampe. På nordsiden av sporene knytter gangforbindelsen seg til veien Haslevangen. Haslevangen er i dette området en bakke med relativt bratt stigning.

Friområdet sør i planområdet er en bratt skråning. Deler av dette området vil ikke være universelt tilgjengelig.

Juridiske forhold

Det må lages klausul for kjøring i gaten på baksiden av Hasle Torg. Eiendomsforhold ved landkar i nordlige ende av planlagt gangbro må avklares med eier av gnr./bnr. 127/56, Bavaria Eiendom AS. Grenseforhold mellom T-banens sporområder og planområdet må avklares med Kollektivtransportproduksjon AS. Ved eventuell riving av teknisk bygg for T-banen, må det gjøres avtale om erstatningsarealer. Det må lages en avtale med Riksanlegget for Tennis AS vedrørende justering av atkomst og rundkjøring ved tennisanlegget.

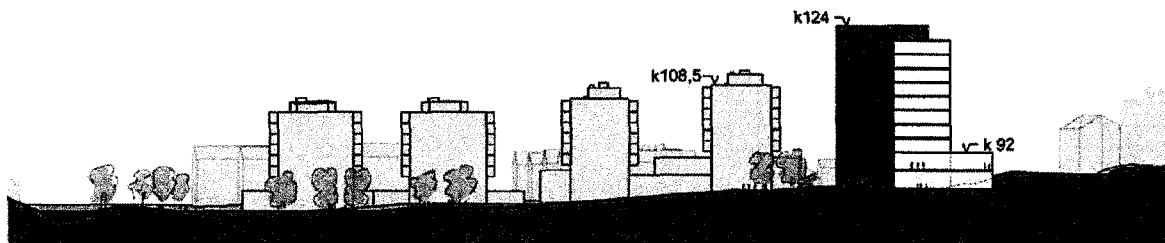
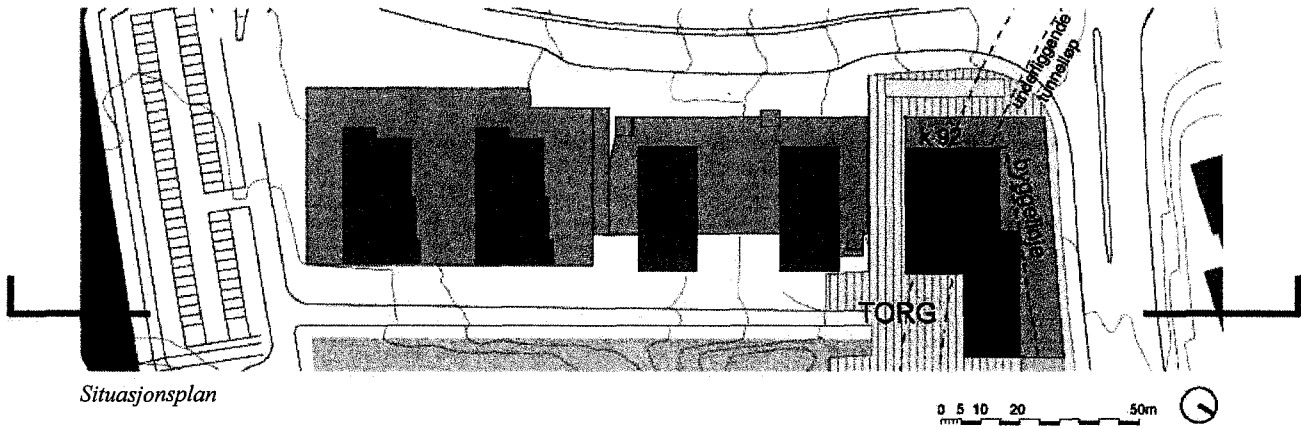
Interessemotsetninger

Planområdet strekker seg utenfor Oslo kommunes eiendom. Dette kan medføre interessekonflikter jf. avsnittet *Juridiske forhold*.

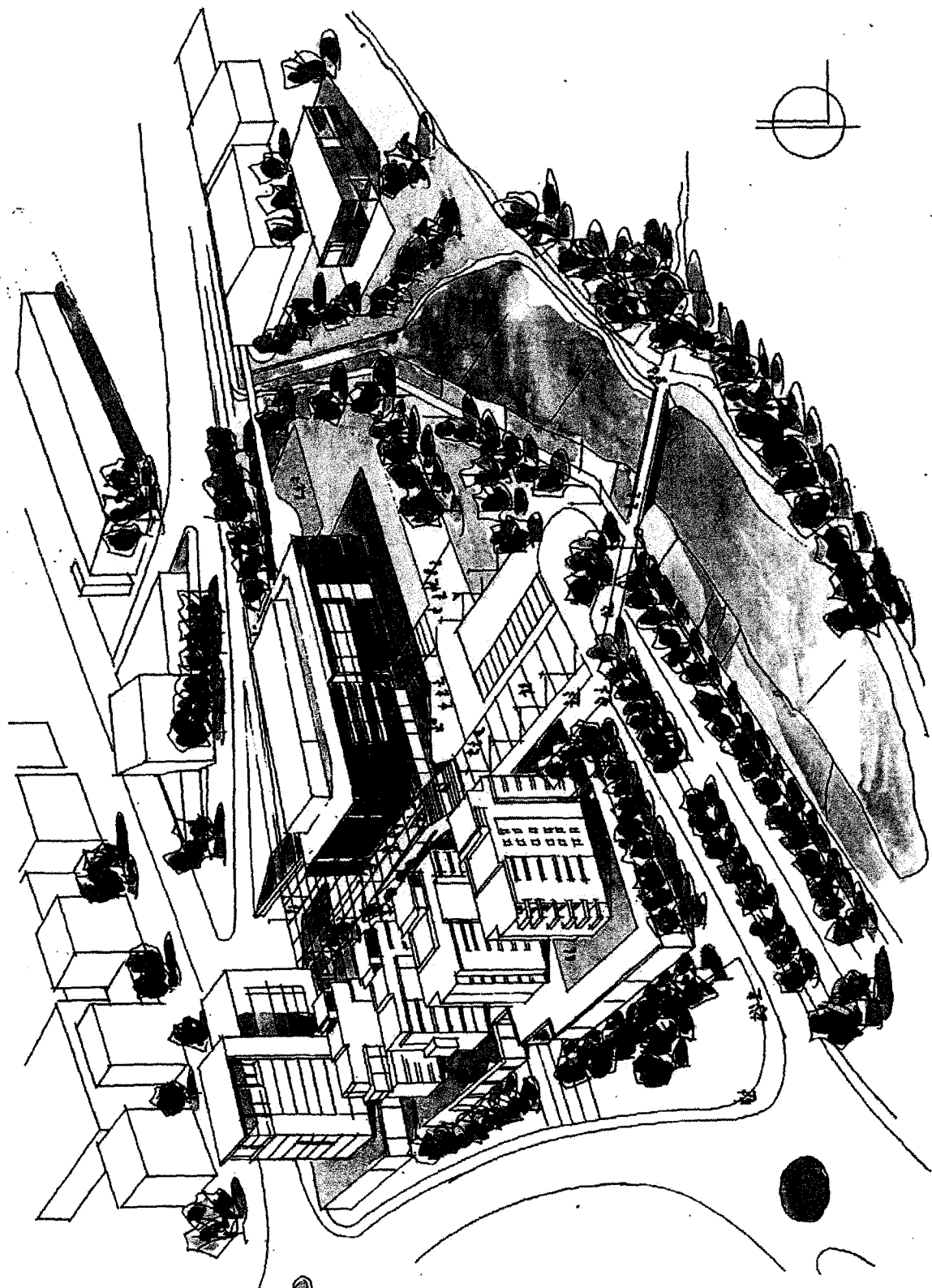
9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

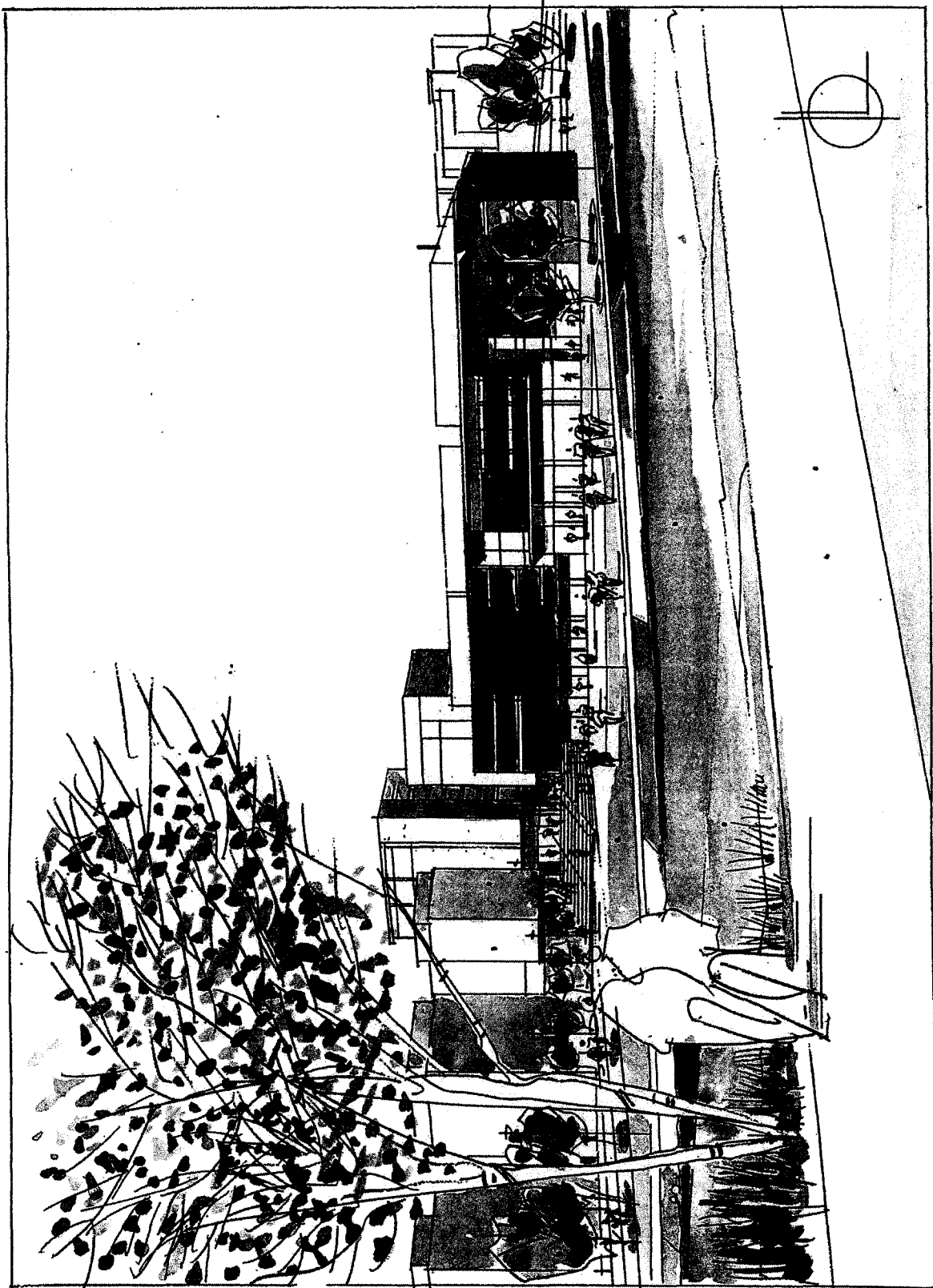
Bolig/næringsbygg, mulig maksimal utnyttelse



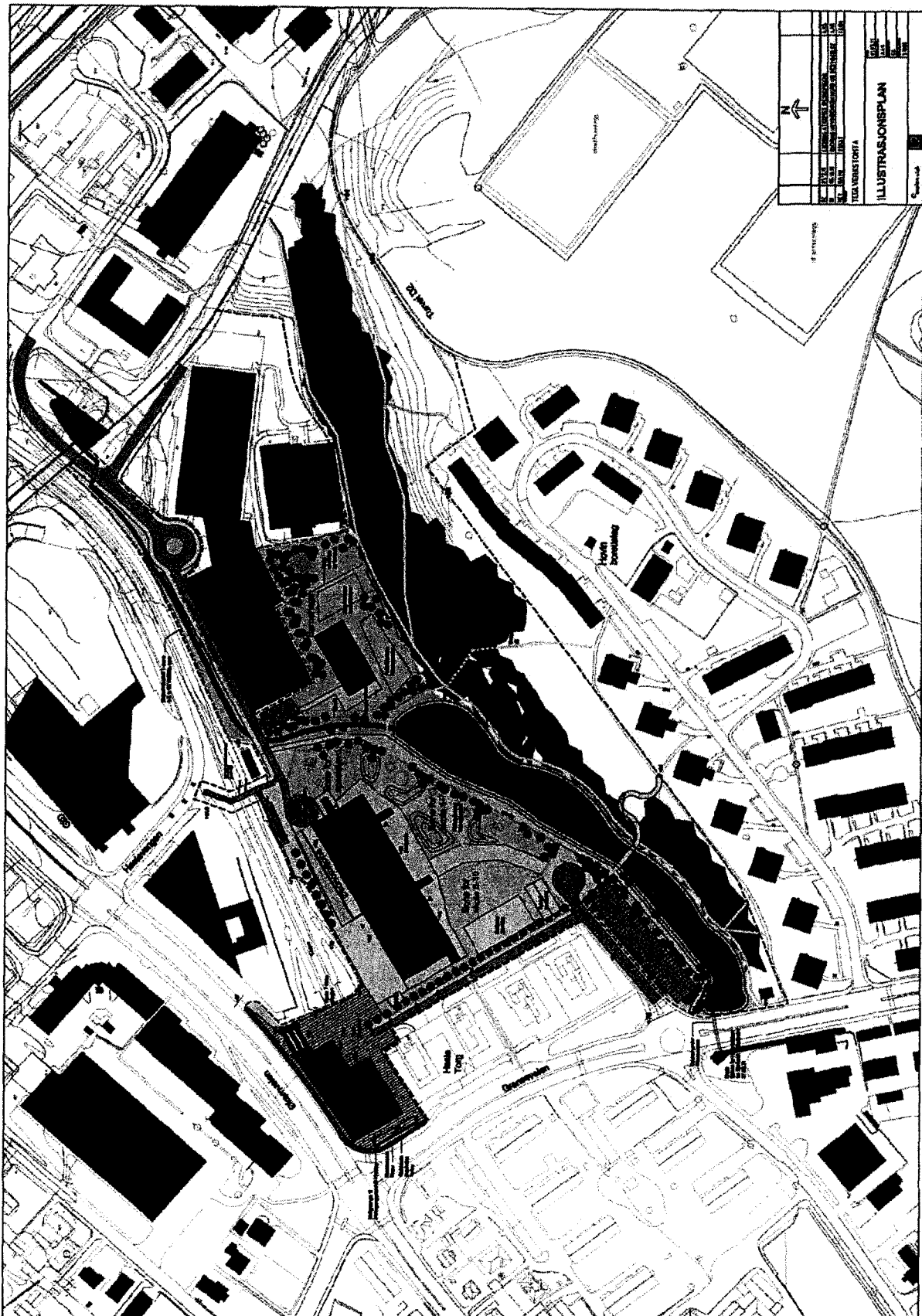
Situasjonssnitt



Illustrasjon av mulig framtidig situasjon, oversiktsperspektiv sett fra sørvest



Illustrasjon av mulig framtidig situasjon, skolebygning og Hasle Torg sett fra friområdet



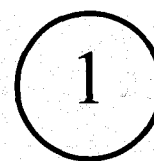
Illustrasjonsplan, nedskalert. Illustrasjonsplan i full skala ligger som eget vedlegg.

FORHÅNDSUTTALELSER



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

L2 Arkitektur AS
2 FEB 2011



L2 Arkitektur AS

Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 09.02.2011

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

Saksbeh.:

Arkivkode:

11/00597-2

Svein Oddvar Korsvik, 47354226

512.1

GRENSEVEIEN 64 M.FL. - TEGLVERKSTOMTA HASLE - VARSEL OM GJENOPPTAGELSE AV REGULERINGSARBEID OG ENDRINGER I PLANFORSLAG

Vi viser til Deres brev 02.02.2011 angående varsel om gjenopptagelse av reguleringsplanarbeid og endringer i planforslaget.

Gjennom planområdet går det i dag en betongkanal med overvann som leder Hovinbekken gjennom området. I forslaget til plan for området skal Hovinbekken delvis åpnes og det skal tas en vannstrøm fra kanalen. Det betyr at kanalen fortsatt skal ha viktig funksjon i fremtiden. Tiltakshaver må derfor tilpasse sitt anlegg til kanalen eller bygge om kanalen.

Vi vil foreslå at § 7 *Bruk og vern av sjø og vassdrag* andre avsnitt blir endret litt slik at det fremgår at det skal tas *en delstrøm* fra overvannskanalen som fører vannet fra Hovinbekken gjennom planområdet.

Tiltakshaver må i sin planlegging også ta hensyn til eksisterende 800 mm avløpsledning som delvis ligger i samme trase som overvannsledningen.

Detaljplanlegging og avklaring av VA-anlegg må skje i nært samarbeid med Vann- og avløpsetaten.

Kostnadene med omleggingen vil bli betydelig fordi vi må legge om både overvannsledningen og avløpsledningen. Strekningen på omleggingen vil kunne utgjøre om lag 140 meter.

Til orientering har vi lagt ved utsnitt VA-ledningskartet i området.

Med hilsen

Jan Aksøy
prosjektutvikler byutvikling
Avdeling plan og prosjekt

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent elektronisk og ekspedert i papirform uten underskrift

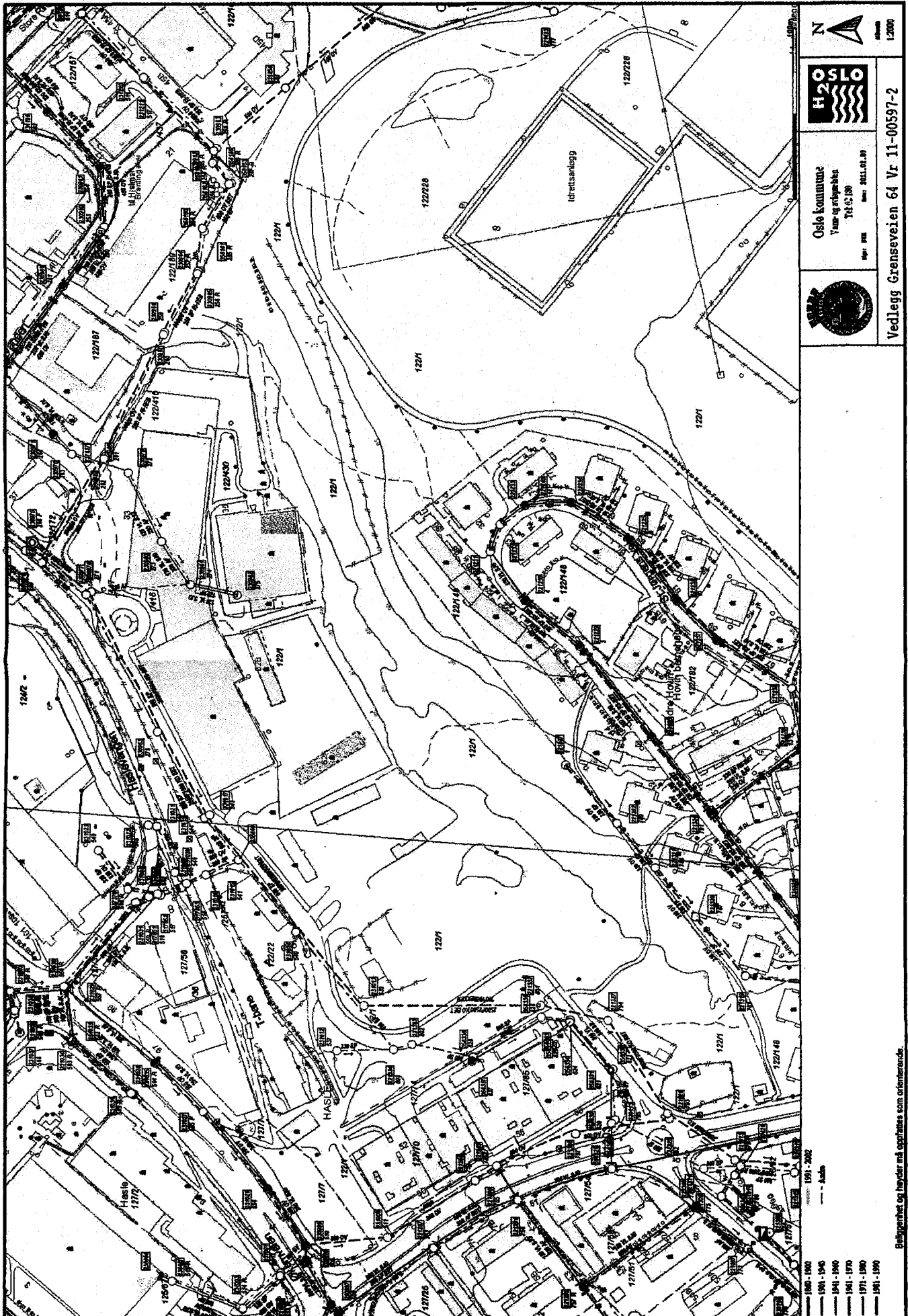
Vedlegg 1



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200518182-5

Saksbeh:
NAKO + 47 23482043

Dato: 09.02.2011

Arkivkode:
512.1

2

GRENSEVEIEN 64 M.FL.TEGLVERKSTOMTA PÅ HASLE - PLANSKISSE FOR REGULERINGSPLAN

Trafikketaten har følgende bemerkninger:

Trafikketaten er opptatt av at parkeringsnormen for Oslo kommune blir ivaretatt i denne saken.

Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune og min. 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

Dette bør stå skrevet sammen med eksisterende tekst i reguleringsbestemmelser § 3.1.4 og § 4.5 Parkering.

Med hilsen

Natalia Kopsov
avdelingsingeniør Plan



L2 Arkitekter AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 24.02.2011

Deres ref.:

Vår ref.: 11/00578-2

Saksbeh.: Karl Arne Hollingsholm

Arkivkode: 512

Org. enhet: Utredning
Tlf: 23493053

SVAR PÅ VARSEL OM GJENOPPTAGELSE AV REGULERINGSPLANER OG ENDRINGER I PLANFORSLAG FOR GRENSEVEIEN 64 M.FL. TEGLEVERKSTOMTA HASLE

Samferdselsetaten viser til brev datert 02.02.11 fra L2 arkitekter AS hvor det bes om merknader og synspunkter til planarbeidet.

Samferdselsetaten (SAM) er av byrådsavdelingen for miljø- og samferdsel (MOS) gitt ansvaret for gjennomføringsorganisasjonen for den samlede utbyggingen av kommunalteknisk infrastruktur på Ensjø og vil stå som tiltakshaver for de infrastrukturtiltak som skal bygges i offentlig regi. Ensjø er definert som området avgrenset av følgende veier/linjer: Strømsveien, Gjøvikbanen, Hovinveien og Grenseveien. Ansvaret innebærer tiltak innenfor følgende områder som reguleringsmessig skal ha status som offentlige:

- Trafikkområder: Veier, fortau og plasser
- Grøntarealer: Parkdrag og parker
- Teknisk infrastruktur: Enkelttiltak som omlegging av VA-anlegg, linjer, kabler etc.

I tillegg skal SAM godkjenne byggeplaner for realytelser, dvs offentlige tiltak som prosjekteres og bygges i privat regi, for deretter og overtas av Oslo kommune til drift og vedlikehold.

SAM uttaler seg på vegne av sitt ansvar for gjennomføringsorganisasjonen og sitt fagansvar innenfor samferdselssektoren.

Merknader og synspunkter fra gjennomføringsorganisasjonen:

SAM har gjennomføringsansvar for tre tiltak i nærheten av planområdet avgrensning som har interesser i planforslaget. Disse tre tiltakene er Vestre bekkedrag, Tiedemannsparken og G/S vei bro over Grenseveien. I tillegg har gjennomføringsorganisasjonen kommentarer/innspill til vannsystemet for Hovinkbekken og gangveisystemet i og rundt planområdet.



Vestre bekkedrag:

Vestre bekkedrag er mottaker av bekkevann fra Teglverksdammen. Vestre bekkedrag starter sitt bekkeløp på motsatt side av Grenseveien mellom Hovinveien 45 (shelltomta) og Grenseveien. Denne eiendommen skal utvikles til et boligprosjekt av JM Byggholt hvor Vestre bekkedrag skal innpasses. Det er i denne sammenheng viktig at planprosessen for Vestre bekkedrag og Teglverksdammen koordineres. SAM foreslår at planområdets avgrensning utvides slik at Teglverksdammen og Vestre bekkedrag henger sammen (vedlegg 1). Sammenhengen må skje med en lukket kulvert gjennom Grenseveien.

Teglverksdammen er i planforslaget vist som en åpen dam med størrelse 6.000 m². Dammen har en kotesatt normalvannstand på kote 77,5 og flomvannstand på kote 78. Det er viktig at vannspeilet på Hovinbekken som krysser Grenseveien leveres på et nivå som er så høyt som mulig for å etablere åpent vannløp på vestsiden av Grenseveien. Teknisk løsning med vannfylt dykket løp under Grenseveien må illustreres.

Hovinbekken skal gjenåpnes gjennom Vestre bekkedrag, Tiedemannsparken og kanal i Gladengveien før den møter sitt endepunkt på Ensjø torg. Det vil komme flere påslipp til Hovinbekken fra private utbyggingsområder på strekningen. Hovinbekken skal ikke bli tørrlagt i perioder. SAM påpeker at utløpsarrangementet fra Teglverksdammen må dimensjoneres slik at det kan leveres en kontinuerlig vannstrøm til Vestre bekkedrag innenfor en naturlig variasjon på 50 l/s – 700 l/s. Overløpsfunksjon og sikkerhet mot flom må illustreres.

Tiedemannsparken:

Reguleringsplan for Tiedemannsparken ble vedtatt av Oslo bystyre den 18.06.2008. SAM har satt i gang detaljprosjektering av Tiedemannsparken for å kunne realisere store deler av parken i 2012-2013. Detaljprosjekteringen skal bygge på godkjent reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser (vedlegg 2).

Reguleringsplanen for Hovinveien 29-35 (Tiedemannsjordet) innebærte en omregulering av den da ubebygde tomten fra industriformål til boligformål. Tomten hadde i lang tid vært i bruk som balløkke og ble oppfattet som et friareal til tross for at den var privateid og regulert til industri. P.g.a et stort engasjement fra beboere og lille Tøyen fotballklubb gjorde bystyret vedtak om at eksisterende fotballøkker skulle erstattes i umiddelbar nærhet til Tiedemannsjordet. Gjennom utbyggingsavtalen med Ferd eiendom (grunneier) ble to ballbinger på 25 ganger 40 meter etablert i 2007 i det som nå omfattes av reguleringsplan for Tiedemannsparken. Byrådet (vedlegg 3) påpekte også i samme sak at *“Hasle skole med tilhørende uteområde er uregulert. Deler av uteområdet består av en flat gresslette på ca 4 000 m² (40 m x 100 m). Gressletten ligger ca. 100 meter fra Tiedemannsjordet. Denne gressletten kan med enkle tiltak opparbeides for ballspill for 7-fotball (40 m x 60 m) og reguleringsmessig sikres som friområde.”* SAM har vært i dialog med utdanningsetaten med sikte på å få etablert en eller flere ballbinger på Hasle skoles uteområde, men har så langt ikke lyktes med dette.

Reguleringsplanen for Tiedemannsparken er forutsatt etablert med to balløkker for uorganisert lek, jfr reguleringsbestemmelser og planbeskrivelsen for behandling i bystyret. De fremtidige balløkkene i Tiedemannsparken vil ikke være fullgode erstatningsbaner for dagens ballbinger. Erstatningsbaner for de to ballbingene som er etablert må kunne etableres på annet egnet areal i nærområdet. SAM vurderer Teglverkstomta som det eneste egnede stedet for etablering av erstatningsbaner. Teglverkstomta bør være en velegnet tomt for etablering av kunstgressbaner, med sambruk mellom dagbruk (skole) og kveldsbruk (idrettslag), og i nærheten til planlagt idrettshall. Konfliktforholdet mhp støy fra kunstgressbaner vurderer SAM å være uproblematisk på Teglverkstomta.

G/S-veibro over Grenseveien:

SAM er forslagsstiller for et reguleringsplanforslag for etablering av en g/s-veibro over Grenseveien for turvei D2 (vedlegg 4). Dette tiltaket vil bli realisert i 2012 under forutsetning av reguleringsvedtak i bystyret. Tiltaket er den eneste planskilte kryssningen av Grenseveien for gående og syklende på strekningen Økernveien – Strømsveien. SAM anmoder om at det i planarbeidet undersøkes muligheten for etablering av offentlig gangveiforbindelse mellom ny planlagt skole på Teglverkstomta og østenden på planlagt ny g/s bro. Dette vil kunne legge til rette for planskilt kryssing av Grenseveien for skolebarn som bor innenfor Ensjøområdet.

Øvrige kommentarer fra gjennomføringsorganisasjonen:

Vannsystemet for Hovinbekken må utredes mer detaljert i samarbeid med SAM, VAV og FRI.

Det gjelder bl.a:

- Vi har sjekket hvordan Hovinbekken kan ledes inn i Teglverksdammen. Kulverten ligger ved bekkeåpning vest for Tennishallen vesentlig lavere enn kote 77,5 (bunn kulvert ca. 74,0), slik at dersom bekkevann skal ledes inn med selvfalt, så må det legges en ledning innvendig i kulvert (oppunder kulverttaket) oppover i kulverten. Det er 2 fallkummer i kulverten videre oppstrøms før kulverten krysser Ring 3, og ved den øverste er det høyde nok til å ta inn Hovinbekken med selvfalt. Denne fallkummen (benevnt k 36 i vedlegg 5) ligger 250 m oppstrøms bekkeåpning (vest Tennishall). Høyde oppstrøms her på bunn bekk er ca + 83,30 (mens under fallet kun + 77,80). Det er ideelt å etablere "bekkeinntak" i en fallkum, da har en også mulighet for å unngå å medta de tyngste sedimentene. Det er imidlertid "ett stykke arbeid" å legge innvendig rør (diameter ca 600 mm) opp under kulverttaket og opp i gjennom fallkummer. Refstadbekken kommer inn i kulverten nedenfor nevnte fallkum, slik at man mister tilrenning fra denne sidebekken.
- Planavgrensning mot nord må vurderes. Det vil kunne bli behov for tiltak noe lengre oppover bekkekulverten for å få ut Hovinbekken i ønsket høyde, jfr punkt over (vedlegg 1).
- Kryssing av Grenseveien. Sikre vandringsvei for bekkeørret.
- Tverrsnitt av dam bør illustreres. Det er viktig å få opp volum for å få lengre oppholdstid = bedre vannkvalitet. Dammens volum og derigjennom oppholdstid er viktig (mtp. mikrober og sedimenter). Det er også viktig å sikre dybder i en større del av dammens areal for å hindre begroing og bunnfrysing. Vist utforming er slik sett ikke ideell, men en utvidelse mot øst bør være realistisk. Vannkant må i tillegg vurderes mhp sikkerhet.
- En utvidet dam mot Grenseveien vil kunne eksponere vannløpet i siktaksen ned fra Økernveien i vest, og gi et positivt og identitetsbærende element langs Grenseveien som vist i mulighetsstudiet alternativ 1B (vedlegg 6)
- Oppholdsplass mot dam. Det vil trolig bli meget attraktivt for turgåere å stoppe opp og oppholde seg ned mot Teglverksdammen. Utforming bør ta høyde for å kunne etablere en offentlig oppholdsplass, fortrinnsvis i østenden av dammen (solvendt mot syd og vest.)

Helhetlig gangsystem.

- Helhetlig oversiktskart over ganglinjer. Man bør kunne bygge videre på illustrasjonskart utarbeidet for Ensjø-området, (vedlegg 7). Gangsystem bør utvides mot nord og øst.
- Sikre tverrforbindelser i øst-vest retning. T-banen ligger nå som en sammenhengende barriere mellom Grenseveien og Ring 3. I forlengelse av gangbru over T-banen bør det vurderes å regulere inn fortau i Haslevangen opp til Økernveien. Gangbru over T-banen bør utformes mtp universell utforming. Gangveisystem bør utformes med henblikk på å

kunne etablere en trygg gangveiforbindelse helt fra Hasle/Løren området via ny skole/tennishall til Turvei D2 og grøntarealer ved Hovin-Valle området.

- Planskilt kryssing av Økernveien bør vurderes. Utbygging av hjørnetomt Felt F/K/T hindrer en eventuell fremtidig bygging av planskilt kryssing av Økernveien ved kryss Grenseveien. Behov for etablering av planskilt kryssing (undergang) bør vurderes / utforming utredes før denne muligheten bygges igjen.
- Gangvei med maks stigning 1:20 opp til Turvei D2. Det er viktig å få etablert en sammenhengende gangveitrase med UU-standard fra Grenseveien og opp til Turvei D2 nord for Søndre Hovin (ved undergang mot Goman / NAF). Denne bør fortrinnsvis etableres med bredde og standard så den vil kunne vinterbrøytes, da øvrige gangveiliner fra Ensjo mot Hovin-Valle er vesentlig brattere på delstrekninger. Dette bør illustreres med C-tegning som viser stigningsforhold og plassering.
- Gangkrysning bør etableres i Grenseveien der hvor nytt turveisystem rundt Teglverksdammen møter Grenseveien. Det vil være en naturlig gangrute å følge gangstien langs Vestre bekkeveg og videre inn på Teglverkstomta. Dagens gangkrysning av Grenseveien ved St. Jørgens vei kan med fordel trekkes nærmere rundkjøringen ved Hovinveien. Avstanden mellom rundkjøringen og gangkrysningen bør imidlertid være minimum 30-40 m.
- Det bør reguleres inn en gangforbindelse fra broa over T-banelinja langs Haslevangen opp til Økernveien. Det er i dag et smalt fortau på nordsiden av Haslevangen, men dette er ikke regulert. Et sammenhengende fortau på sydsiden av Haslevangen vil gi en bedre forbindelse til det nye området (vedlegg 1).

Merknader og uttalelse fra SAM som fagetat:

Parkeringsplasser:

Parkeringsplasser bør legges under bakkeplan. Alle utbyggerne på Ensjo området pålegges å etablere all beboerparkering under bakkeplan (unntak for noe HC + korttidsparkering). Det virker da inkonsekvent at Oslo kommune tillater etablering av en stor åpen parkeringsplass for egen bruk helt inn mot friområdet / Teglverksdammen. Det bør kunne stilles samme krav til kommunens egen utbygging som for de private utbyggerne.

Kjørevei/fortau/annen veigrunn:

Offentlig kjørevei kan ha en minimumsbredde på 5,5 meter + fortau på 2,5 meter. Vi ser det legges opp til ensidig fortau. Det anbefales tosidig fortau. Tilfredsstilles ikke de kommunale normer og regler bør det vurderes om gatesystemet bør reguleres som privat gate åpent for allmen ferdsel.

Alle offentlige “blindgater” skal avsluttes med snuplass iht. gjeldende normer og regler. Det kan ikke legges opp til å benytte torget som en snuplass, verken for varelevering, taxi eller privatbilisme.

Bruk av reguleringsformål “torg” bør erstatte reguleringsformål “annen veigrunn” rundt felt FKT. Hvorvidt torget bør være privat eller offentlig må vurderes.

Tilpassing av prosjektet mot rundkjøring i Grenseveien må vises. Endringer må dokumenteres og godkjennes av SAM.

Etablering av HC-plasser på torget bør unngås.

Samferdselsetaten ser at det er en del elementer i det innsendte forslaget som påvirker vårt forvaltningsområde. Vi ønsker å bli involvert i den videre prosessen slik at vårt forvaltningsområde ivaretas på best mulig måte.

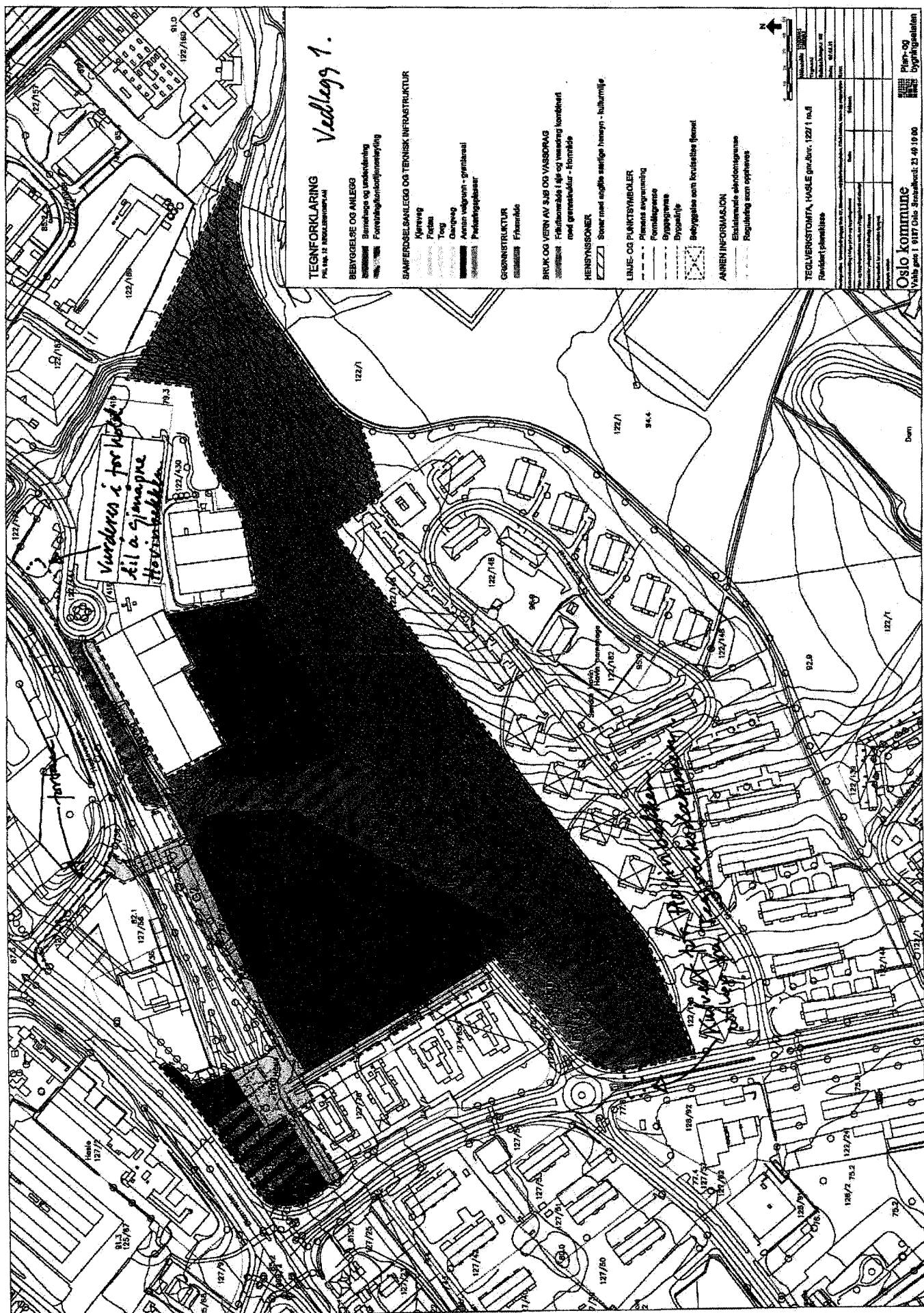
Med vennlig hilsen

Anders Arild
Seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Karl Arne Hollingsholm
Overingeniør

Vedlegg: 7 stk

1. Teglverkstomta, planskisse med forslag til utvidelse
2. Reguleringsbestemmelser for Tiedemannsparken
3. SAK 300, Hovinveien 29-35 (Tiedemannsjordet)
4. Planforslag G/S-vei over Grenseveien
5. Hovinbekken, tilførsel oppstrøms Teglverksdammen
6. Mulighetsstudie, forslag 1B
7. Kart, helhetlig gangveissystem på Ensjø



S-4453 Godkjent 18/6

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TIEDEMANNSPARKEN PÅ ENSJØ**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BOP-200509754 datert 14.02.2007, revidert 06.12.2007.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- friområde: park

§ 3 Friområde: park

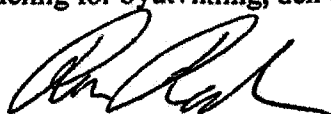
- Hovedprinsipper for utforming av parken skal være:
 - Offentlig karakter med en tydelig visuell avgrensning. Klart skille mellom offentlige og private arealer.
 - Gjennomgående turvei.
 - Universell utforming.
 - Både større sammenhengende og mindre intime rom.
 - En større strøkslekeplass skal innpasses.
 - To balløkker skal innpasses.
 - Bearbeiding/ombygging av fabrikkpila som et parkelement.
 - Hovinbekken skal renne åpent gjennom parken og knyttes til Vestre bekkedrag. For øvrig skal parken ha et nøkternt innslag av vann.
- En sykkeltrasé skal opparbeides som en integrert del av parken og knyttes til eksisterende trasé for turvei D2 på begge sider av parken. Parken og sykkeltraseen skal utformes på en måte som minimerer potensielle konflikter mellom syklist og brukere av parken. På tvers av turvei D2 skal det opparbeides en forbindelse gjennom parken som knytter seg til Bertrand Narvesens vei og Hovinveien. Opparbeidelses-/detaljplan for parken skal forelegges Statens vegvesen.

§ 4 Rekkefølgebestemmelse

Før opparbeidelse av parken skal Bertrand Narvesens vei stenges for biltrafikk.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.06.2008 sak 269.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.07.2009



Rune Raknes, bem.

randsoner og forslaget underlegger seg føringer gitt i planleggingsprogrammet. Planforslaget innebærer en omregulering fra bolig, parkering og næringsvirksomhet til byggeområde for bolig og friområde. Områdene regulert til friareal vil totalt utgjøre 1 260 m² mot dagens 740 m². Området avsatt til boligformål utgjør ca. 10 800 m² og det kan bygges 18 000 m² tillatt bruksareal T-BRA bolig og 9 000 m² parkeringsanlegg under bakken og boder. Bebyggelsen kan oppføres i fra 3 til 6 etasjer. Byggeteierne er vist i planen. Leilighetsstørrelsene vil variere fra ca. 40 m² til 110 m². Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til T-banen på Hasle og busslinjer i Grenseveien.

Utbyggingen vil generere trafikk i Hovinveien. Stenging av Bertrand Narvesens vei vil fjerne den trafikken som går der i dag. Arealene mellom ny bebyggelse og industrien skal opparbeides parkmessig. Rekkefølgebestemmelser setter krav til at fotballøkker opparbeides i tilknytning til utbyggingen og at kraftlinjen graves ned i bakken fra Grenseveien til trafostasjonen ved Økernveien. Forslaget øker boligtilbudet i byen med om lag 170 bolighenheter. Utbyggingen blir urban i et område som grenser opp mot et eksisterende boligområde med hus i 2 til 4 etasjer. Forslaget vil ha konsekvenser for skolesituasjonen og det er foreslått ny barneskole og ungdomsskole på den såkalte Teglværstoma ved Hasle T-banestasjon. Hasle skole har for tiden ikke kapasitet til å ta forventet økning i barnetallet. Kampen barneskole skal ha noe ledig kapasitet. Utbygging må innhente utførelse for skolekapasiteten fra skolenybyggene i forbindelse med byggesaken. Det kreves at boliger, utomhusarealer og parkering skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Det arbeides med utbyggingsavtaler på Ensjø. Alle utbyggere må bidra til investering i infrastruktur som sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Dersom utbyggerne ønsker å utlede de rettigheter som ligger i planen, må de medvirke til at betingelser som utløser disse rettighetene blir gjennomført. I henhold til forslag i planleggingsprogrammet for Ensjø skal barnehage etableres på nabotomten.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn 03.02 -05.03.2003. Det kom inn 23 bemerkninger, men ingen innsigelser. Saken har avventet bystyrets behandling av planleggingsprogram for Ensjø, vedtatt 17.03.2004.

Bydelutvalget Helsefyr-Sinsen fattet i møte den 20.03.2003 følgende vedtak:

"Bydelutvalget Helsefyr-Sinsen ønsker ikke at Hovinvn. 29 og 35 m.fl. bygges ut, men bevarer som friområde. Det er planlagt en omfattende utbygging i Ensjøområdet, hvor industriområder og utstillingslokaler er ment å vike plassen for boliger. Dette er en positiv utvikling mot et levende bomiljø, og det virker derfor lite gjennomtenkt og også bygge ut et av de få grønntarealer som allerede finnes. Spesielt viktig er det å ta vare på områder som benyttes til aktivitet for barn og unge, slik som Tiedemannsjordet. Bydel Helsefyr-Sinsen har i følge Statistisk årbok for Oslo 2002, 9,1 % av samlet areal som friområde. Dette ligger klart under snittet for Oslo by som er 14,7 % og til og med under snittet for indre by som er 11,1 %. Bydelutvalget ønsker at Helsefyr-Sinsen skal tilby attraktive boområder med mulighet for fri utfoldelse for barn og unge i deres nærmiljø. Dette oppnås ikke ved å bygge ut grønntområder som det allerede er underskudd på. I forhold til den størstente utbyggingen i Ensjøområdet, blir Tiedemannsjordet bare en liten, men viktig bit som bør kunne forbli ubebygd." Tidligere har BU vedtatt å anbefale at området blir omregulert til friområde og at kommunen eksproprierer Hovinvn. 29-35 m.fl.

Fylkesmannen mener det ikke foreligger grunnlag for å motsette seg forslaget. I tråd med

Bystyret 22.06.2005 Sak 300

Saksframlegg

Til:	Byutviklingskomiteen	Dato:	
Fra:		Vår ref(saksnr):	200501090-2
Saksbeh:		Arkivkode:	UTV.SAK
Telefon:			

HOVINVEIEN 29 - 35 (TIEDEMANNSJORDET), REGULERINGSPLAN - BOLIGER OG FRIOMRÅDE - BYDEL GRÜNERLØKKA - BYRÅDSAK 140 AV 02.06.2005

Saken gjelder:

Sammenheng:

Planforslaget innebærer en omregulering fra bolig, parkering, friområde og næringsvirksomhet til byggeområde for bolig og friområde. Områdene regulert til friareal utgjør i planforslaget 1 260 m² mot dagens 740 m². Området avsatt til boligformål utgjør ca. 10 800 m² og det kan bygges 18 000 m² tillatt bruksareal T-BRA bolig og 9 000 m² parkeringsanlegg under bakken og boder. Bebyggelsen kan oppføres i fra 3 til 6 etasjer.

I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn rekkefølgekrav som sikrer fullverdig bruksmessig erstatning for Tiedemannsjordet. Daværende Bydel Helsefyr - Sinsen og en rekke naboer protesterer på at Tiedemannsjordet, som er flittig benyttet til lek og ballspill, foreslås bebygget med boliger. Plan- og bygningssetaten anbefaler planforslaget. Byrådet slutter seg til Plan- og bygningsetatens anbefaling.

Saksfremstilling:

Bakgrunn

Tiedemannsjordet ligger på Hasle i Bydel Grünerløkka og omfatter Hovinveien 29-35. På høringstidspunktet lå området i Bydel Helsefyr-Sinsen. Planområdet avgrenses av Hovinveien i nord, Bertrand Narvesens vei i øst, heyspentrase og turvei D2 i sør og villaområde i vest. Området eies av Ferd Eiendom og benyttes i dag til ballspill og lek samt parkering for ansatte på tobakksfabrikken. Planområdets grunnareal utgjør 12 017 m². Avkjørsel er fra Bertrand Narvesens vei som forutsettes sperret ved turveien når Ensjøbyen skal bygges. I tilknytning til bystyrets behandling av planleggingsprogrammet for Ensjø den 17.03.2004, ble det fattet vedtak med føringer for Tiedemannsjordet: "Det forutsettes at det opparbeides gressletter/ballsletter i umiddelbar nærhet til Tiedemannsjordet som en fullverdig bruksmessig erstatning for en eventuell utbygging av Tiedemannsjordet igangsettes. Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser om dette."

Planforslaget

Ferd Eiendom ønsker å utvikle denne ubebygde tomten til boligområde. Reguleringsarbeidet er utført parallelt med kommunens utvikling av Ensjøbyen og har derfor vært prissatt fremdriften av planleggingsprogrammet. Tomten ligger i området som defineres som

"Røy for barn og unge" anbefales etaten å kartlegge dagens bruk før planen sluttbehandles. Skolestaten ved Hasle skole og Undervisningsbygg viser til at området i mange år har vært benyttet i forbindelse med idrettsanlegg/skoleturneringer og ber om at det ikke blir bebygget. Helsevernetaten fraråder ut ifra rekreasjonssyn og ber om at området bygges ut.

Friluftsetaten ønsker at hele arealet reguleres til friområde siden området ligger innlitt turvei D2. Samferdselsetaten ønsker ikke at Bertrand Narvesens vei skal stenges ved turvei D2. Byantikvaren har utført undersøkelser i grunnen. Det ikke er registrert kulturminner på tomten.

Oslo Idrettskrets mener at lokalbefolkningen og fotballklubb har "hevd" på Tiedemannsjordet. Lille Tøyen Fotballklubb hevder at det er ikke mulig å drive klubben uten Tiedemannsjordet. Oslo og omland friluftsråd viser til "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge".

Borettslaget Lille Tøyen Hageby mener at forslaget vil forringe oppvekstvilkårene for barn. Seriefotballen for barn må flyttes. Forslaget er i strid med den antikvariske bevaringen av Lille Tøyen Hageby og åpner for en utbygging som ødelegger sol, lys og utsiktsforhold for 20-30 boliger langs Hovinveien og Njals vei. Høringsuttalelsen avslutter med å bemerke at en utbygging av Ensjøbyen som starter med å ødelegge det eneste tilgjengelige friområdet er et dårlig signal til de som arbeider for å styrke det forebyggende arbeidet blant barn og unge.

Naboer (generelt) mener utbyggingen vil forverre trafikksituasjonen i Hovinveien. Området må reguleres til friområde i samsvar med faktisk bruk. Tiedemannsjordet er det eneste større areal hvor barna kan utøve fri lek eller organisert fysisk aktivitet. Saksfremstillingen av eksisterende bruk er uriktig. Utbyggingen vil være skjemmende for området og ødelegge helheten. Barnehager og skoler er sprengt. Bebyggelsen vil ta lys og forringe bokkvaliteten for mange hus. Utnyttelsen er for stor i et område med lavhusebygging. Området er ikke urbart. Det legges tilrette for uønsket gangtrafikk gjennom området Lille Tøyen som privat. Dersom bebyggelse realiseres forutsettes 3 etasjer, tilstrekkelig p-plasser, trafikkregulering og oppsett av gjerdene eiendommen i Njals vei 2A-8D. Kollektivtilbudet må styrkes, kabel legges i bakken og Bertrand Narvesens vei stenges. Friområdet må erstattes. Det redogjøres for tap av soltimer gjennom hele året som er dramatisk, det vil påvirke snøsmelting og mye av vegetasjonen som ble etablert før annen verdenskrig vil dø. Hageanleggene har byhistorisk verdi.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Det er en forutsetning at fotballøkkene skal få en fullverdig bruksmessig erstatning. Ensjø skal bygges ut til et byområde for å utnytte de store samfunnsmessige investeringer som må gjøres i området. Ifølge Kommuneplan 2000 og 2004 er kommunens strategi å fortette byen innenfor dagens byggesone fremfor å spre den til Marka eller nabokommuner.

Det skal i henhold til utbyggingsavtale opparbeides to plane gressletter på minimum 25 x 40 meter hvorav den ene delvis vil ligge innenfor planområdet. Den andre kan ligge ved lagert til tobakksfabrikken. Det skal også opparbeides to småløkker på kommunalt friområde i tilknytning til turvei D2 med en utstrekning på minimum 12 x 20 meter. Bystyret har vedtatt at Ensjø skal få en bymessig utbygging, ikke en tilpasning til omkringliggende småhusområder. Tiedemannsjordet ligger sydøst og i god avstand fra Lille Tøyen. Bebyggelsen vil kaste skygge på formiddagen i vinterhalvåret ved lav solstand.

Det vil være en svak trafikkøkning i Hovinveien fra dagens 3 000 til omlag 3600 biler i døgnet som følge av planforslaget. Når Bertrand Narvesens vei blir sperret vil trafikkmengden

gå ned igjen til under dagens nivå. Parkeringsdekningen samt sykkelparkering skal følge gjeldende norm. Bertrand Narvesens vei er i planleggingsprogrammet for Ensjø forutsatt stengt. De to påfølgende avkjørslene fra Bertrand Narvesens vei er først en nedkjøring til parkering og dernest en kjørbare gangatkomst til indre gård som kan benyttes av utrykningskjøretøy, ved flytting og liknende. Det stilles krav om egen plan som viser håndteringen av overvann. Både eksisterende og tilførte masser skal være rene, og nødvendig bringes til godkjent deponi. Bygningsmassen skal kobles til fjernvarme da dette ligger i konsesjonsområdet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Byrådet bemerker

Byrådet foreslår at dokumentasjon vedrørende skolekapasiteten i området må foreligge før det gis igangsettingsstillatelse og ikke ved midlertidig bruksstillatelse som anbefalt av Plan- og bygningsetaten i reguleringsbestemmelsenes § 7.1. Byrådet foreslår videre at gressletter og ballstetter skal være opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse og ikke før det gis bruksstillatelse som anbefalt av Plan- og bygningsetaten (§ 7.2).

Tiedemannsjordet er i privat eie (FERD Eiendom). Gressletten slik den fremstår i dag, er regulert til bolig og industri. Grunneier ønsker med foreliggende planforslag å omregulere til byggeområde for boliger. Beboere langs Hovinveien, tidligere Bydel Hølsfyr - Sinsen, Friluftsetaten og flere andre er alle opptatt av at Tiedemannsjordet opprettholdes som gresslette. Byrådet er enig i at gressletter/ballstetter må inngå som en del av grønstrukturen dersom det skal kunne oppnås en vellykket utvikling av Ensjøområdet.

Den delen av Tiedemannsjordet som benyttes som ballstette er på 7 - 800 m² mens ytterligere ca 4 500 m² av jorden benyttes i en viss utstrekning til ulike former for rekreasjon. I planforslaget er det foreslått avsett 1 260 m² til friareal plassert innlitt det kommunalt eide turveidraget D2. I rekkefølgebestemmelsene og forslag til utbyggingsavtale er det forutsatt at utbygger skal opparbeide to ballstetter på 1 000 m² hver (25 m x 40 m) i umiddelbar nærhet til Tiedemannsjordet. De nye ballstettene vil bruksmessig være av en bedre kvalitet enn ballstetten på Tiedemannsjordet da de nye ballstettene vil være helt plane mens ballstetten på Tiedemannsjordet ligger i en bakkehelling. Ballstettene forutsettes opparbeidet før igangsettingsstillatelse for boligutbyggingen gis. Byrådet mener ut fra dette at bystyrets forutsetning i planleggingsprogram for Ensjøområdet, om full bruksmessig erstatning av Tiedemannsjordet som ballstette, er oppfylt i foreliggende sak.

Byrådet finner for øvrig grunn til å påpeke at Hasle skole med tilhørende uteområde er uregulert. Deler av uteområdet består av en flat gresslette på ca 4 000 m² (40 m x 100 m). Gressletten ligger ca. 100 meter fra Tiedemannsjordet. Denne gressletten kan med enkle tiltak opparbeides for ballspill for 7-fotball (40 m x 60 m) og reguleringsmessig sikres som friområde. I tillegg til en robust grønstrukturen i Ensjøområdet, vil områdets fremtidige beboere kunne nyte godt av en rekke store grøntareal og idrettsanlegg i nærheten: Tøyenparken med Caltexløkka og Tøyenbadet, Kampenparken, Jordal Amfi, Etterstadletta, Valle Hovin med Valhall og kunstbane samt friareal, turnhall, tennisball og en kommende fotballhall på Teglværstoma ved Hasle stasjon.

Byrådet slutter seg for øvrig til Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon i saken slik det fremgår av det trykte vedlegget.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOVINVEIEN 29 OG 35 MPL.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00130 datert 02.12.2002, revidert 24.09.2004.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig
- friområde: park, turvei

§ 3 Bygeområde for bolig

3.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal T-BRA = 18 000 m² over terreng. I tillegg kan parkeringskjeller og areal for boder under terreng utgjøre inntil 9 000 m². Bruksareal for bolig og forretning skal medregnes som 100 % T-BRA, også når det ligger delvis under terreng. Parkeringskjeller og areal for boder hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes som 50% T-BRA. Bruksareal hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal medregnes som 100% T-BRA. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av T-BRA med 15 m² per plass. I byggeområdene felt C og D tillates en maksimal utbygging på 30 % BYA.

3.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensar som vist på plankartet.

3.3 Høyder

Innenfor byggegrensene i planen kan bebyggelsen oppføres inntil de maksimale gesimshøyder/ mønehøyder som er påskrevet plankartet. Innenfor samtlige byggeområder tillates i tillegg oppført en øverste etasje som maksimalt kan utgjøre 30 % av underliggende etasjes areal.

3.4 Utforming

All bebyggelse skal ha flate tak. Rom for nødvendige installasjoner tillates ikke over øverste takflate bortsett fra nødvendig overhøyde for heis. De øverste etasjenes veggiv skal være tilbaketrukket.

3.5 Leilighetsfordeling

Leilighets sammensetningen skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. Eitroms leiligheter tillates ikke.

3.6 Strøktjenlig virksomhet

Det tillates at mindre deler av sokkeletasjene mot Bertrand Narvesens vei opp til et maksimum på totalt 200 m² T-BTA kan benyttes til strøktjenlig virksomhet som kontor og forretningsformål.

3.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan). Planen skal vise terrengbehandling, arealer for opphold og lek, sykkelparkering og gjesteparkering samt eventuelle støytiltak. Eksisterende trær utenfor byggegrensene skal bevares. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.8 Parkering

Parkering skal anordnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. I tillegg tillates etablert parkeringsplasser som skal dekke dagens overflateparkering.

Parkeringsplassene skal anordnes i garasjeanlegg under terreng eller bebyggelse. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede. Det kan etableres inntil 10 gjesteparkeringsplasser på terreng, disse inngår i beregning av T-BRA.

§ 4 Friområde

4.1 Friområde: park

Mot turvei D2 avsettes et område på over 1 000 m² til friområde hvor det skal opparbeides en plan fotballøkke med minimumsmål 25 x 40 meter.

4.2 Friområde: turvei

Mellom den nye bebyggelsen og villabebyggelsen i sørvest skal det opparbeides en gjennomgang fra Hovinveien til turvei D2.

§ 5

Avkjørsel

Kjøretøkomst til parkeringskjeller og til indre gård skal skje fra Bertrand Narvesens vei. Nedkjøringsramper utenfor bygning tillates ikke.

§ 6 Miljøkrav

6.1 Støy

Krav til skjerming av ute oppholdsarealer mot trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv. Eventuelle støytiltak skal vises ved søknad om rammetillatelse.

6.2 Forurensning

Eventuelt forurensete masser fra grunnen skal behandles i henhold til gjeldende retningslinjer og leveres til godkjent deponi.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Skolekapasitet

Før det gis igangsettingsstillatelse skal skolemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at skolekapasiteten for området er tilfredsstillende. Dersom skolekapasiteten ikke er tilfredsstillende skal en mulig utvidelse av kapasiteten være sikret.

7.2 Ballsletter

Før det gis igangsettingsstillatelse skal gressletter og ballsletter i umiddelbar nærhet av Tiedemannsjordet, som er ment som en fullverdig bruksmessig erstatning av grøntområdene innenfor planområdet, være opparbeidet.

7.3 Kraftlinje

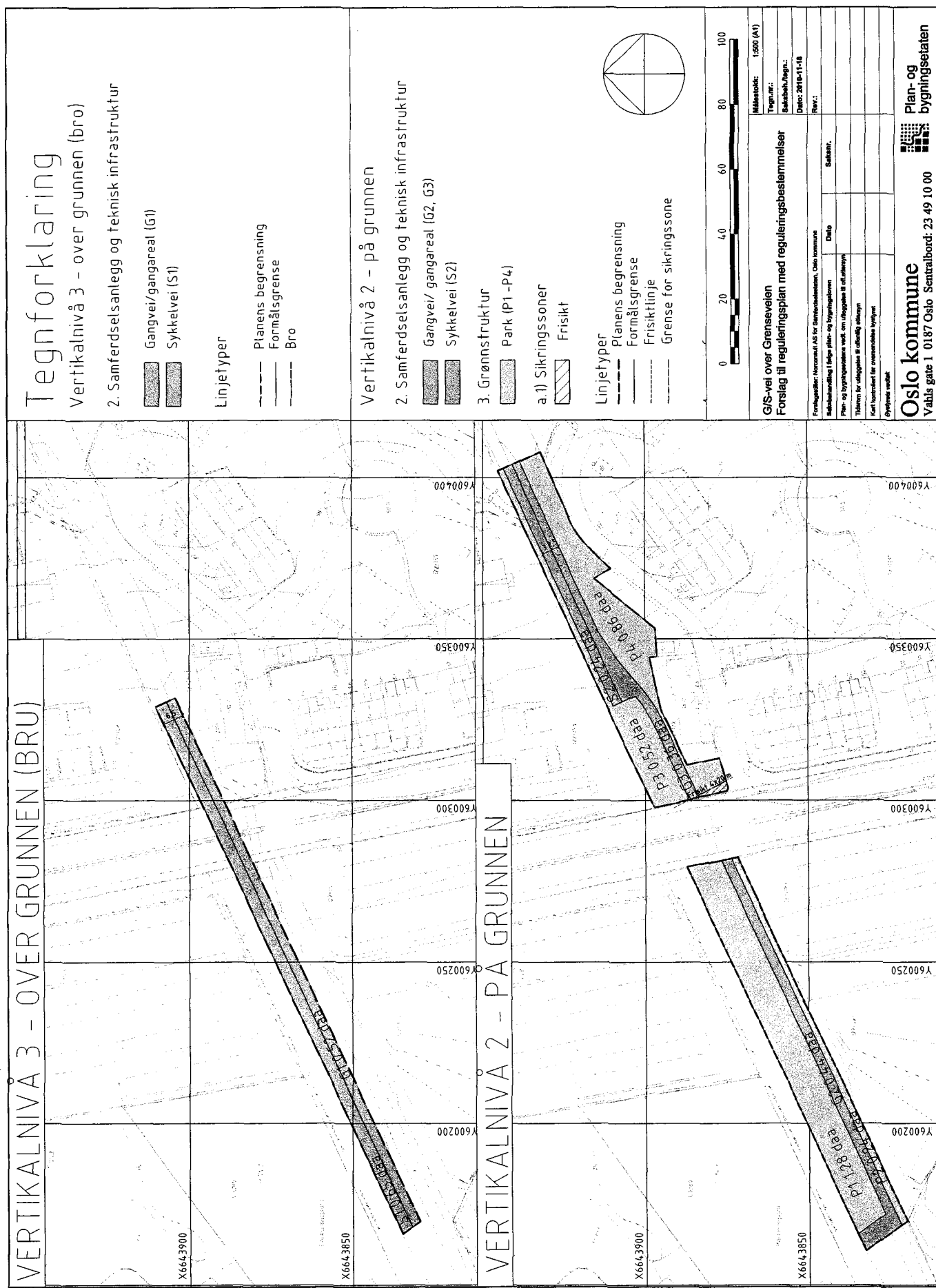
Før friområdene under kraftlinjen opparbeides må kraftlinjen være lagt i bakken forbi tiltaksområdet.

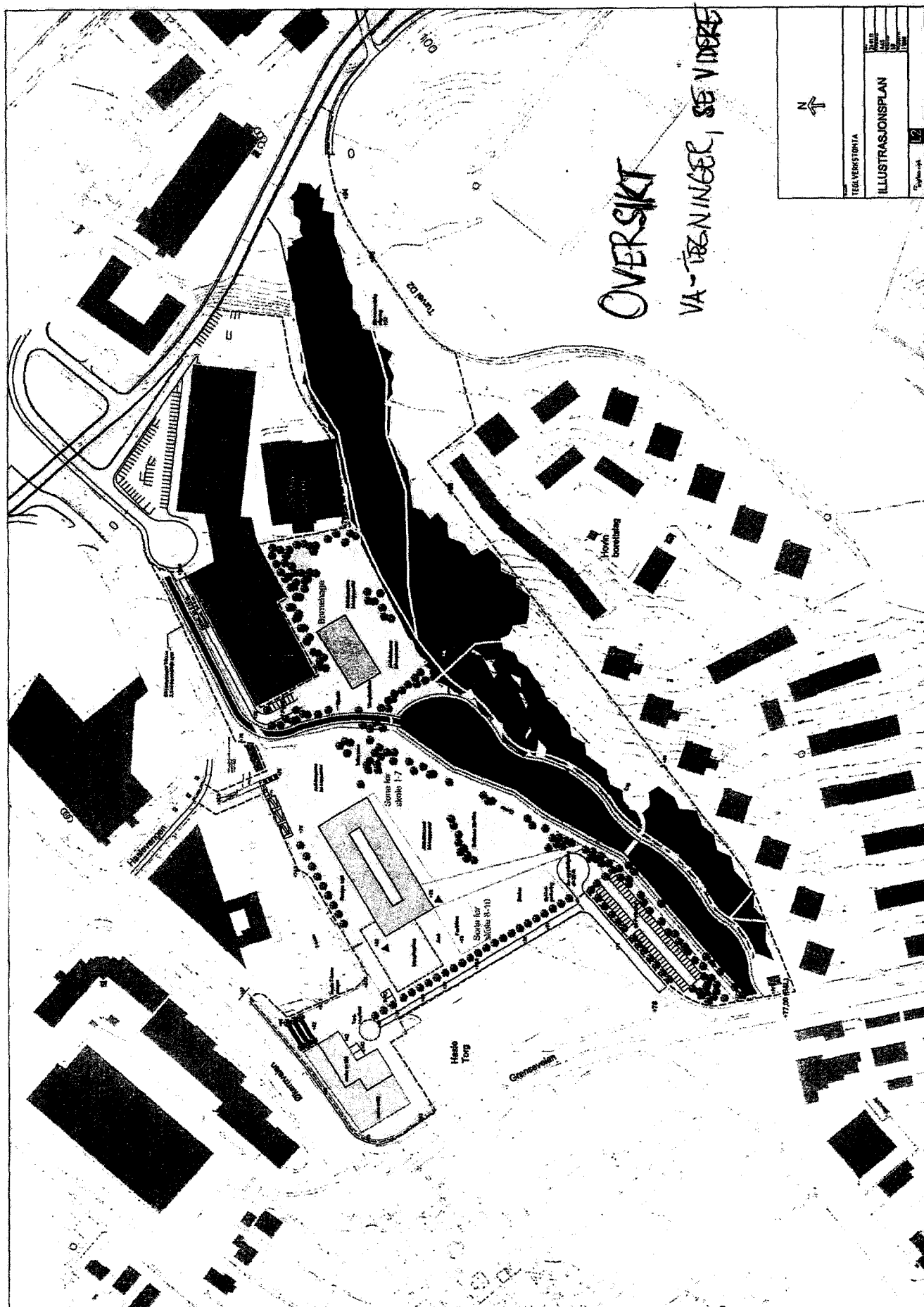
Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak;

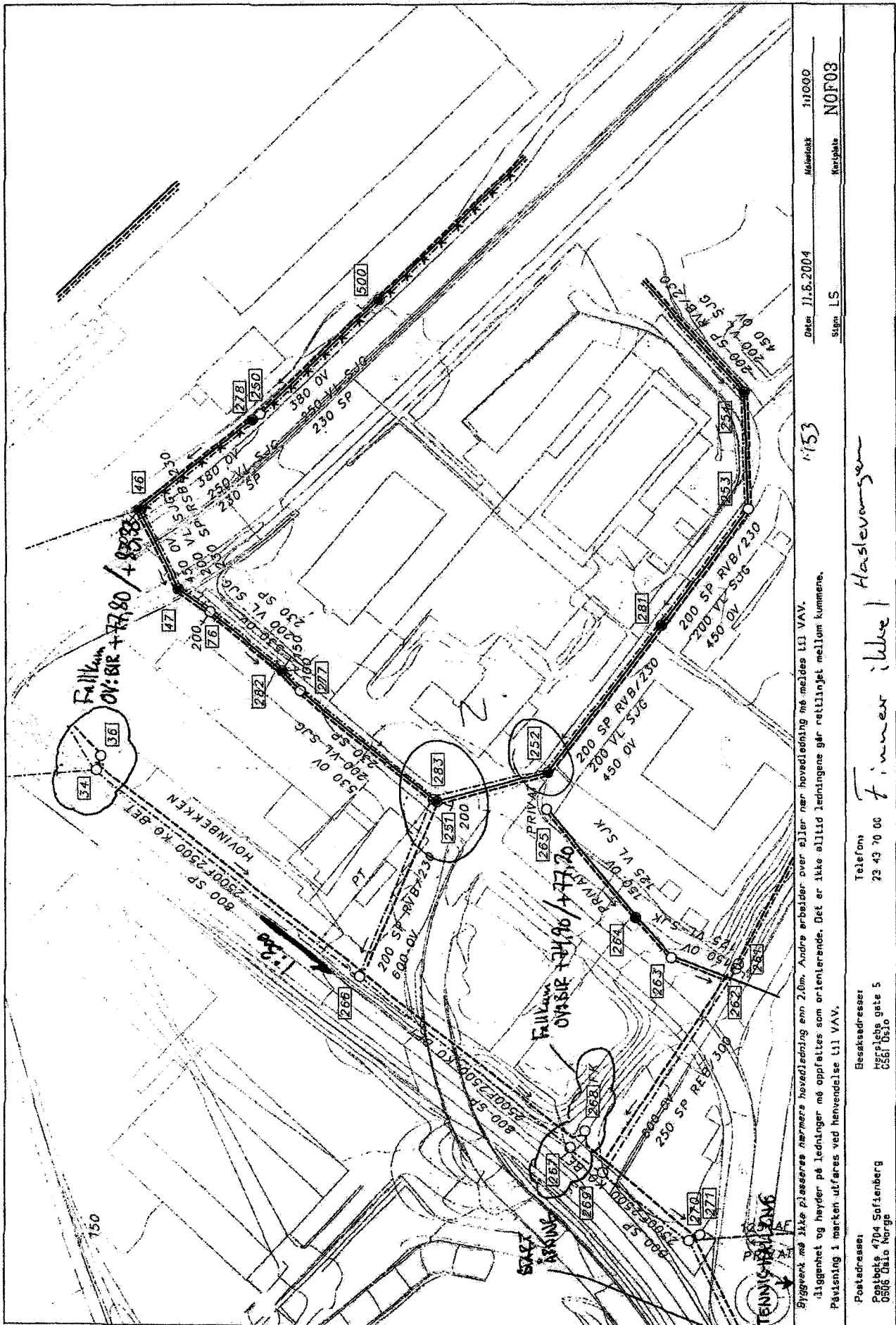
Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 1, jf. § 27-2 nr. 1, endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hovinveien 29-35 på Hasle til:

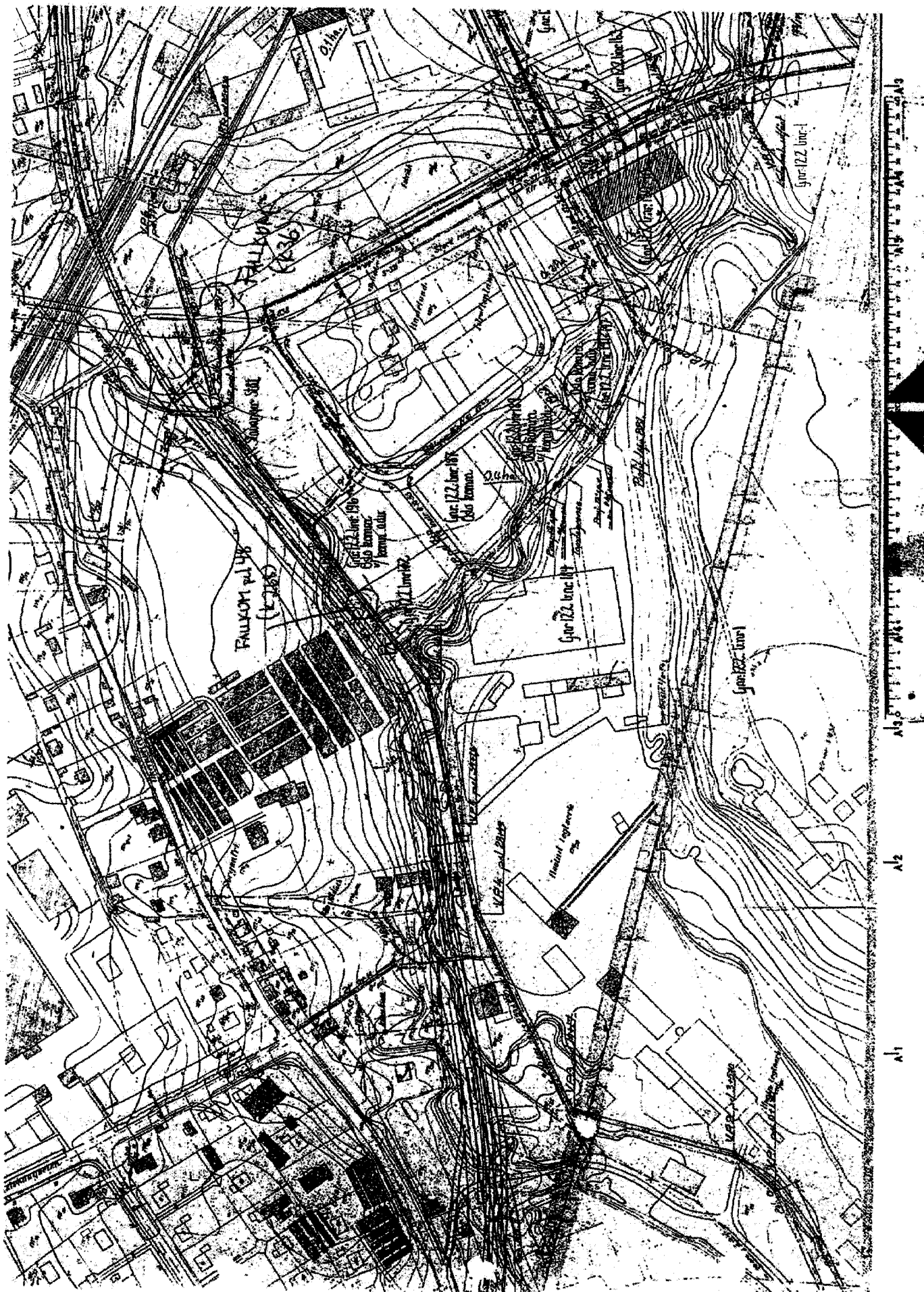
- byggeområde: bolig
- friområde: park, turvei

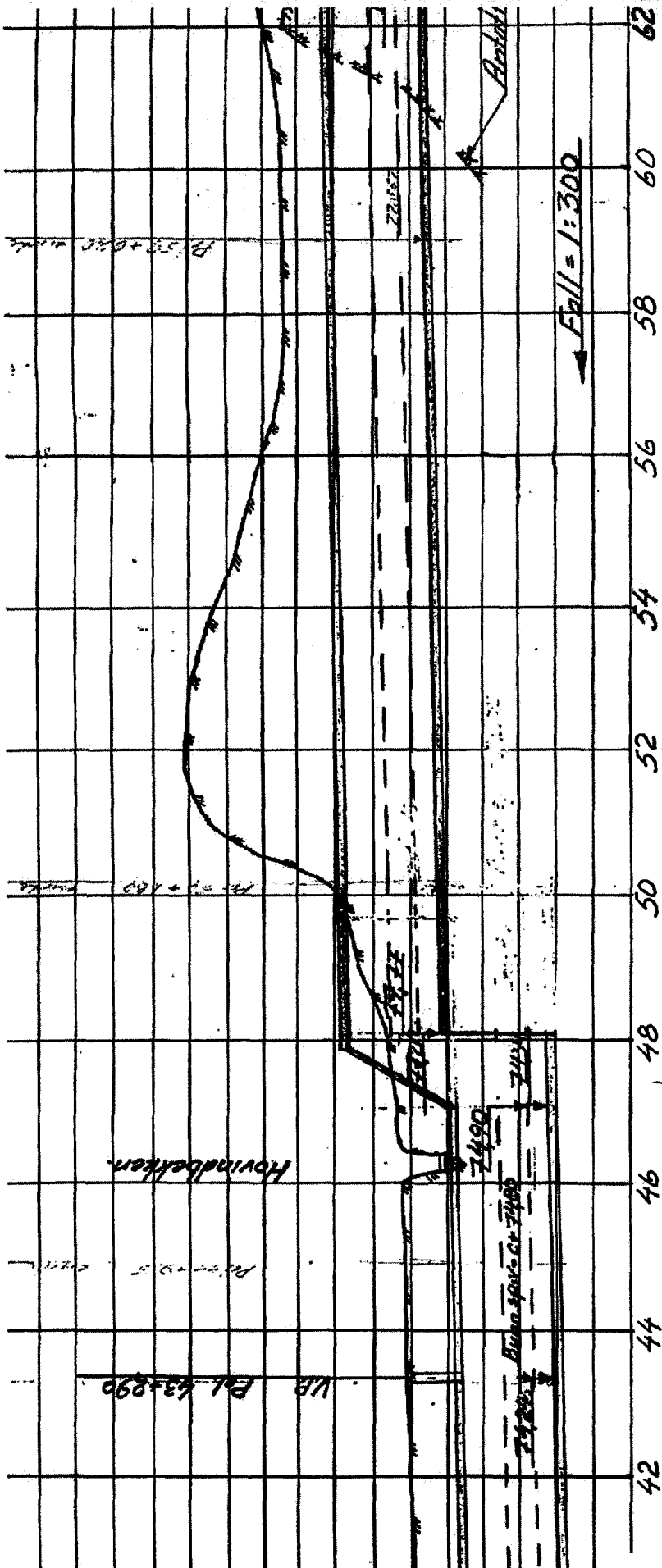
som vist på kart merket IIP 00130 datert 02.12.2002, revidert 24.09.2004.









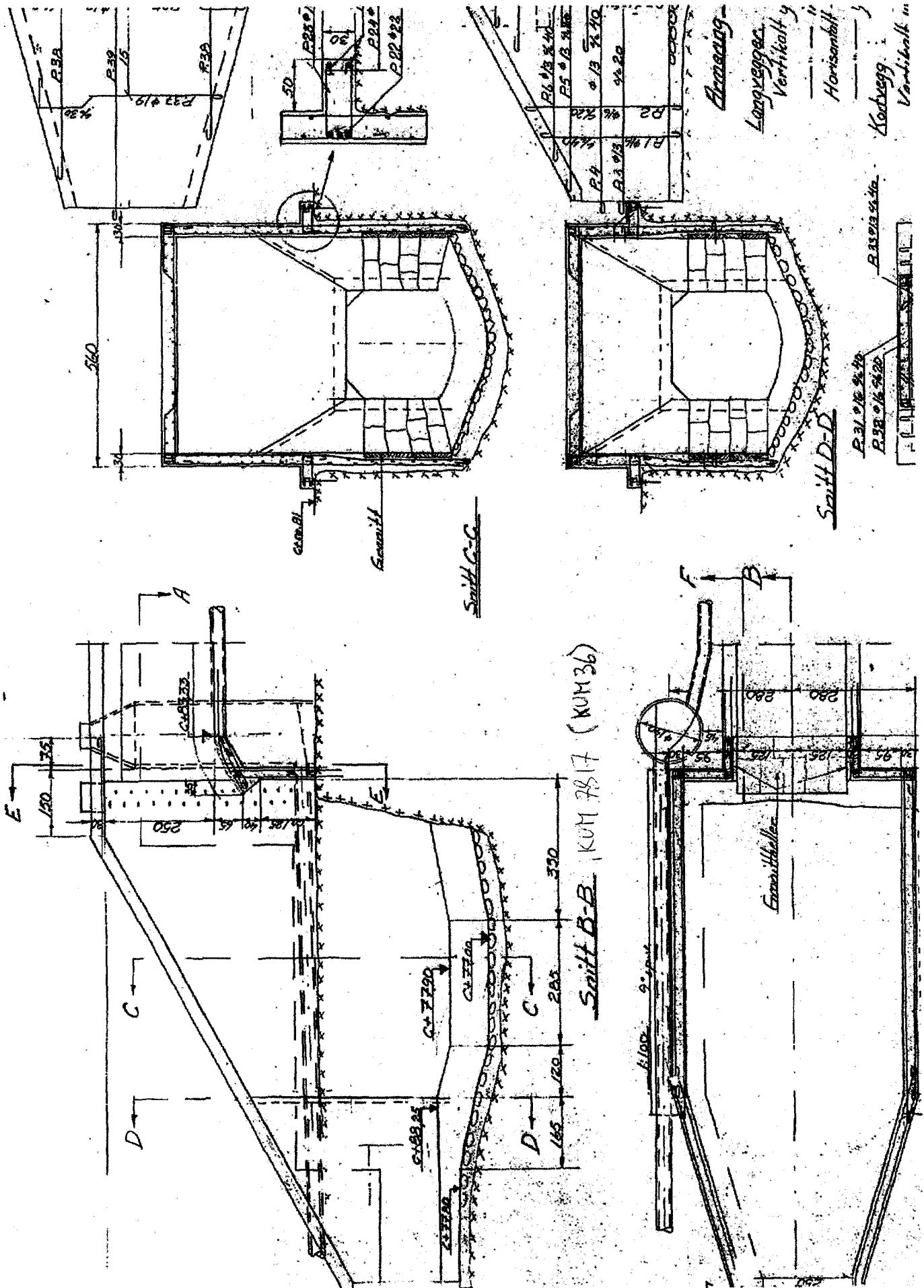


Hovind
Profil for
til 51

Oslo var

Rettet 18/10-56 A.S.
- " - 27/12-56 A.S.

KUM 268





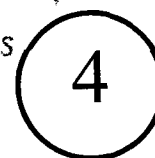
Situasjonsplan alternativ 1B





Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

L2 ARKITEKTER AS
25 FEB 2011



L2 Arkitekter AS v/Sigrun Berg
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 23.02.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	200501482-7	Hans Kristian Daviknes, 952 66 656	269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Christine Oppegaard 970 54 164
Saksbehandler forurenset grunn: Hans Kristian Daviknes 952 66 656

TEGLVERKSTOMTA HASLE- PLANSKISSE FOR REGULERINGSPLAN

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 02.02.2011.

I følge lov om helsetjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsetjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsetjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltakelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

Luftkvalitet

Forhold som påvirker luftkvalitet er ivaretatt i planskissen (datert 02.02.11).

Forurenset grunn

Registreringer

Helse- og velferdsetaten har registrert lokalitetene 57, 431, 582 og 669 ved planområdet (se kart). På lokalitet 431 er det registrert tungmetaller, olje og PAH. På lokalitet 582 og 669 er det registrert sink og arsen, i tillegg er det registrert krom og PCB på lokalitet 582. På lokalitet 57, som er registrert i Klif's database for forurenset grunn, er det ikke påvist noen forurensede forbindelser.

For tiden blir den aktuelle tomten brukt som deponi for store mengder snø, som kan inneholde forurensende forbindelser. Dette må man ta høyde for under videre utvikling av tomten.

Terrenginngrep

For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider, i forurensningsforskriften¹

¹ Forskrift om begrensnig av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Klaus Torgårds vei 3
Sogn Arena

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 Oslo
www.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 22 23 74 02
Org.nr.: 986 597 093

Barnehage

Barn i barnehager vurderer vi som en spesielt utsatt gruppe med hensyn på forurensset grunn, fordi barna gjennom sin lek kommer i nærkontakt med jorda og kan få i seg eventuelle giftstoffer både gjennom hud og ved at de tar skitne fingre i munnen. På bakgrunn av funn av miljøgifter på områder uten spesiell mistanke om forurensset grunn, anbefaler Helse- og velferdsetaten at alle eiendommer hvor det skal etableres en barnehage, og eventuelt områder tiltenkt som barns lekeareal, undersøkes for grunnforurensning etter Klif-veileder TA2261² og TA2262.

Radon

En gjennomgang av ca. 5800 radonmålinger i Oslo viste at 9 % av de målte boligene hadde et innhold av radon over den gamle tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft. Ny anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³ (se www.nrpa.no), og 27 % av de målte boligene i Oslo lå over denne grensen. Radon i inneluft medfører helsefare, og det blir stilt krav til radonkonsentrasjonen i inneluft i ny byggeteknisk forskrift, som trådte i kraft 1.7.2010³.

Med hilsen



Kari Elisabeth Sletnes
avdelingsdirektør



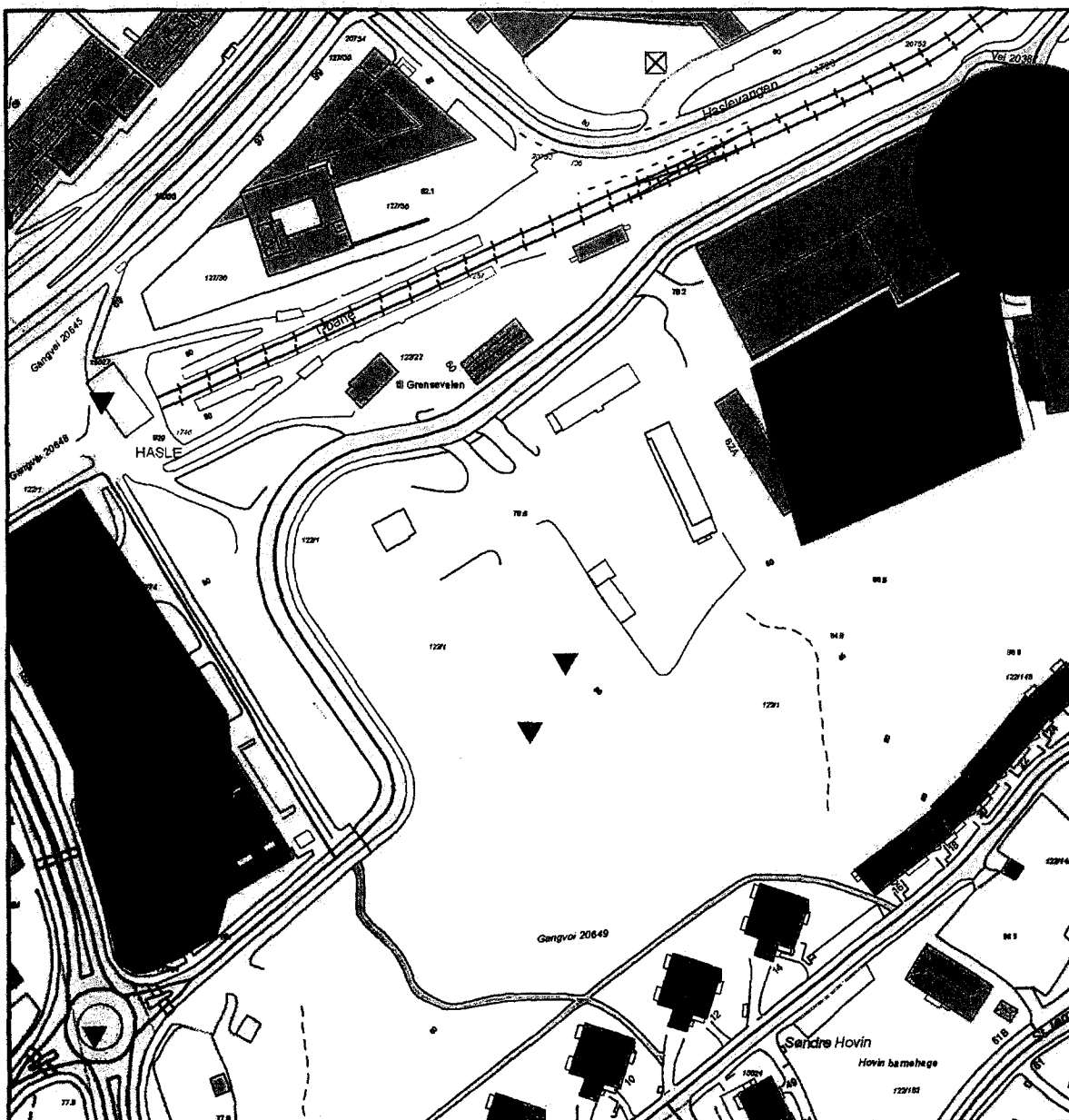
Hans Kristian Daviknes
fagansvarlig forurensset grunn
og radon

Vedlegg: Kart over området

Kopi til: Bydel Grünerløkka. ved bydelsoverlegen, Markveien 57, 0505 Oslo

² Veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager, TA2261/2007.

³ Forskrift om tekniske krav til byggverk, kap. 13 § 13-5, Radon.



- Bensinstasjon
- ▼ Diverse
- ⚡ Elektrisk industri
- ⊠ Galvanisering
- Gartneri
- ▲ Garveri
- ▲ Kjemisk industri
- ★ Lakkering
- Mekanisk verksted
- Metallindustri
- Renseri
- ◆ Skraphandel
- 🏠 Trykkeri
- Lokalteter

Lokalitet : Teglværkstomta-Hasle

Adresse : Grenseveien 64 m.fl.

Gnr/Bnr :

Saksnr. :200404307

Målestokk : 1:2 000

Helse- og velferdsetaten, Oslo kommune.



0 12,5 25 50
Meter

Kollektivtransportproduksjon AS



14 FEB 2011

L2 Arkitekter
Frognerveien 22
0263 OSLO

Deres ref/dato
Sigrun Berg /
02.02.2011

Vår referanse
201100079-2/OT

Telefon/e-post
(+47) 22 08 52 31
odbjorn.teigen@ktpas.no

Dato
09.02.2011

Teglverktomta Hasle - varsel om gjenopptagelse av reguleringsarbeide og endringer i reguleringsplan

Viser til Deres brev av 02.02.2011.

Det kreves dispensasjon fra Jernbanelovens § 10, der tiltak innenfor minsteavstand på 30 meter til nærmeste T-banespors midtlinje skal håndteres særskilt.

En slik dispensasjon kan gis basert på visse forutsetninger.

For å gi en slik dispensasjon kreves det en skriftlig søknad vedlagt et oppdatert situasjonskart i målestokk påtegnet avstand til nærmeste spors midtlinje, som vil bli behandlet av Kollektivtransportproduksjon AS (KTP), som en reguleringssak på vanlig måte.

Dispensasjon fra Jernbaneloven § 10 baseres på følgende forutsetninger:

- Utbygger påtar seg ansvaret for nødvendige støyreducerende tiltak for bebyggelsen. De støyreducerende tiltakene må være slik at støynivået fra T-banen ligger under gjeldene grenseverdier i forskrift og retningslinjer når det gjelder støy utendørs/innendørs samt vibrasjoner/strukturlyd.
- Det må videre tas hensyn til framtidig trafikkgrunnlag når støynivået fra T-banen skal vurderes.
- Det må tas hensyn til vibrasjon/strukturlyd gitt i henhold til NS 8176.

Etablering av gangbro over sporområdet må skje i nært samarbeid med Kollektivtransportproduksjon AS (KTP) og utførelsen skal være som spesifisert i vårt Tekniske regelverk.

For å sikre god funksjonalitet og høy pålitelighet må det ved konstruksjon og bygging sikres plass til nødvendige delsystemer. Det hele bygges opp rundt kravet til minste tverrsnitt. Til hver side av sporet, over sporet og også mellom skinnene

Kollektivtransportproduksjon AS
Postboks 2857 Tøyen
N-0608 OSLO

Telefon: (+47) 22 08 40 00
Telefaks: (+47) 22 08 47 14
firmapost@ktpas.no

Foretaksregisteret
NO 915 070 434 MVA
Bankgiro 6006 05 72547

Hovedkontor
Økernveien 9
Tøyen

skal et visst rom være fritt for hindringer. Tverrsnittet av dette rom benevnes minste tverrsnitt.

Se vedlagte tegning fig. 2.1.

Før igangsettings tillatelse gis til etablering av gangbro skal all konstruksjonsdokumentasjon godkjennes av KTP. På grunn av nærhet til sporet må det foretas en nærhets- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) av byggeprosessen, som også skal godkjennes på forhånd.

Tilgjengelig område for T-bane skal være minst 4 meter fra nærmeste T-banespors midtlinje. Dette for å få plass til egne installasjoner som strømforsyning, signal, tele og spor.

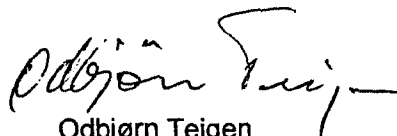
Vi vil også gjøre oppmerksom på at Ruter AS arbeider med forslag til reguleringsplan for avgrensning av en ny bane til Løren fra Grorudbanen mellom Hasle og Økern T-banestasjoner. Dette berører deler av planområdet.

Av planskissen framgår det at dagens Hasle stasjonsbygning er fjernet fra kartet. Det vil kreve store investeringer hvis hele eller deler av denne bygningen skal fjernes. KTP har en rekke viktige tekniske installasjoner i denne bygningen. Forøvrig er eiendomsretten til sporet og stasjonsområdet tilhørende KTP.

Med vennlig hilsen

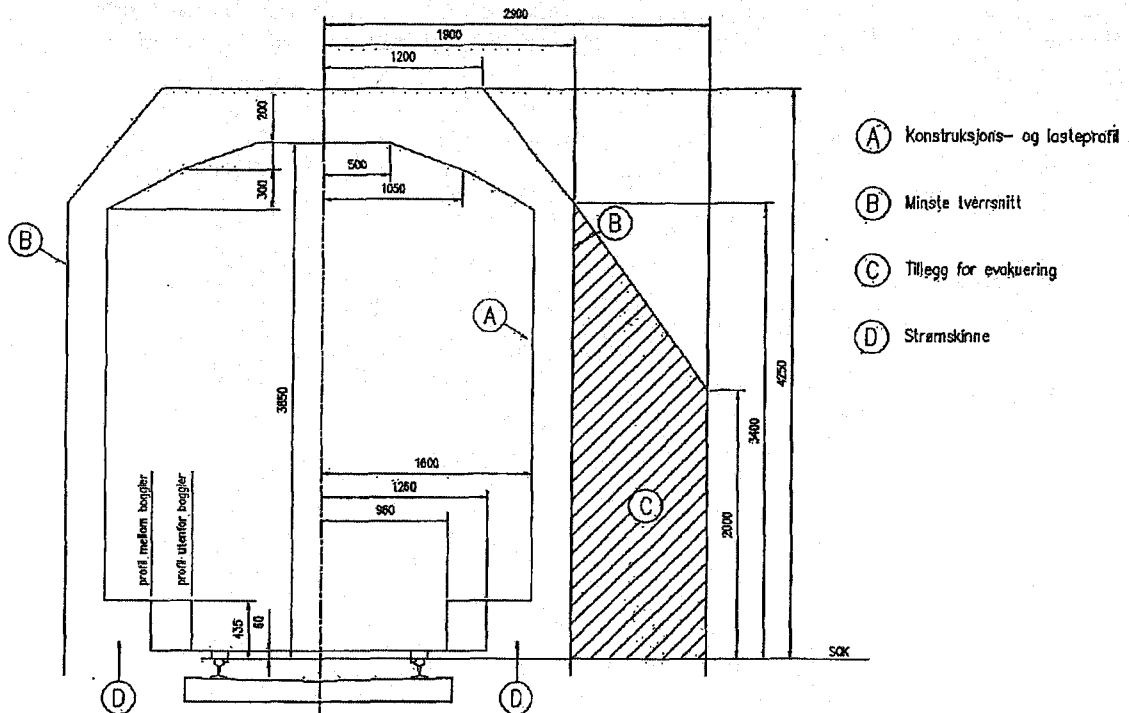
Kollektivtransportproduksjon AS


Yngve Ruud
Teknisk sjef


Odbjørn Teigen
Senioringeniør

Vedlegg: Tegning, minste tverrsnitt

Infrastruktur Forvaltning	Teknisk regelverk	Ⓓ	Versjon: 04G	Dok. id.: K2-IE-TB0000-600-AC-0001
Prosjektering og bygging Underbygning				Side: 13 av 149
				Dato: 05.06.2009



Figur 2.1 Minste tverrsnitt, nye baner og linjeomlegginger

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

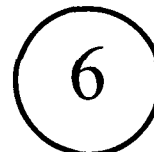
Vår dato
2011-02-09

Deres dato
2011-02-02

Vår referanse
H19905
Deres referanse
Grenseveien 64. Ref.nr.
200404307.

Til
L2 Arkitekter AS

Kopi til



Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Grenseveien 64. Ref.nr. 200404307.

Det vises til Deres oversendelse av 2011-02-02

Situasjon

Hafslund Nett som nettselskap har elektriske anlegg i det omtalte reguleringsområdet. Bebyggelse eller tiltak som kommer i konflikt med våre anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Det vedlegges ikke kartunderlag ved informasjon om oppstart av reguleringsplaner. Ved oppstart av prosjektering kan aktøren som skal utføre prosjekteringen ta kontakt med Hafslund Nett for bestilling av digitalt kartunderlag, ref. nettdok@Hafslund.no

For kabelpåvisning kontakt med Geomatikk tlf. 09146.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører redusert adkomst til Hafslund Nett sine anlegg på området. Det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Oppfylling av terreng under kraftledninger og tiltak som reduserer stabiliteten til fundamenteringen av kraftledningsmaster eller andre aktiviteter for øvrig som medfører brudd på gjeldende forskrifter om elektriske anlegg.

Støy fra transformator- og nettstasjoner

Dersom det finnes transformator- eller nettstasjoner på eller nær ved reguleringsområdet, kan disse medføre noe støy. Eventuelle ulemper og skjermingstiltak for planlagt bebyggelse, er i denne forbindelse, ikke netteiers ansvar.

Omlegging av nett, kostnader

Bebyggelse eller andre tiltak som planlegges/etableres slik at de kommer i konflikt med eksisterende elanlegg generer tiltak. Dersom elanlegg må endres, legges om eller flyttes, utføres dette etter nærmere avtale. Tiltakshaver må dekke alle kostnader i forbindelse med slike tiltak. Omlegg av elektrisk anlegg krever at Hafslund Nett varsles på et tidlig tidspunkt. Tiltakshaver skaffer rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLO

Hovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 OSLO

Internett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.no

Telefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 60

Bankkonto
7058.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2011-02-09
Deres dato
2011-02-02

Vår referanse
H19905
Deres referanse
Grenseveien 64. Ref.nr.
200404307.

Kapasitet på eksisterende strømnett

For planlegging av strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Nettselskapet slik at nødvendige tiltak kan planlegges, for deretter å igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres først etter at konkrete effektbehov er meldt inn til Nettselskapet. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og Nettselskapets spesifikasjoner. Nettselskapet bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny(e) nettstasjon(er) ifm. tiltaket vil størrelse på nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterte behov. Om nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller i et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulige endringer i byggkrav, frem til det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Nettselskapet.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt 10m^2 . Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning, og det skal være mulig å komme til nettstasjonen med kranbil (med støttebein).

Ved etablering av nettstasjon(er) forutsettes det at Nettselskapet gis permanente rettigheter til drift, vedlikehold og adkomst. Dette i henhold til de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på aktuelle eiendom.

Luftlednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

Høyspennings luftledningsanlegg kan bare etableres på arealer der det er mulig å erverve stetsevarige rettigheter til Nettselskapet for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

Lavspennings luftledningsanlegg og lavspennings kabelanlegg krever kun fremføringsrett.

Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømnettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Nettselskapet ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av lednings- eller kabelanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2011-02-09

Deres dato
2011-02-02

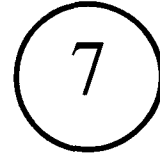
Vår referanse
H19905
Deres referanse
Grenseveien 64. Ref.nr.
200404307.

Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke, uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken



Fra: Bjørn Brekke [bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no]
Sendt: 15. februar 2011 14:41
Til: Sigrun Berg
Kopi: Eldar Brynjulfssen; Trygve Berg
Emne: 11/00001-38 - Grenseveien 64 - Teglverkstomta Hasle - planskisse for reguleringsplan - varsel om gjenoppragelse av reguleringsarbeid og endringer i planforslag

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) har mottatt varsel om igangsetting av regulering for overnevnte planområde og har følgende bemerkning:

OBY uttaler seg til reguleringsforslaget ut fra sitt ansvarsområde som eier, forvalter og utvikler av kommunale formålsbygg, som for eksempel barnehager og sykehjem.

OBY er positive til at barnehage fortsatt ligger inne i planforslaget.

Til kopimottakerne:

Planområdet omfatter Teglverkstomten som videreføring av tidligere plansak.

Etter innsendelse av tidligere planskisse krevde Plan- og bygningsetaten at et revidert alternativ med mindre samlet areal skulle utredes. På vegne av Oslo kommune v/ Undervisningsbygg Oslo KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,

Friluftsetaten og Vann- og avløpsetaten foreslår L2 Arkitekter AS og Asplan Viak AS

å legge til rette for bygging av skole øst for Hasle Torg med en kompakt løsning i 4-5 etasjer, med mulighet for innpassing av flerbrukshall delvis under. Øst i planområdet foreslås barnehage i to etasjer.

Med vennlig hilsen

Bjørn Brekke
Prosjektutvikler
Prosjekt og utvikling

Omsorgsbygg Oslo KF
Telefon direkte: 95 48 16 05
Sentralbord: 23 48 80 00
E-post: bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no

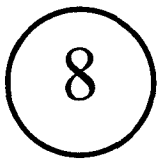
<http://omsorgsbygg.oslo.kommune.no/>



L2 Arkitekter AS
v/Sigrun Berg
Frognerveien 22
0263 Oslo

Oslo Idrettskrets

Ekebergveien 101
1178 Oslo
Telefon 22 57 97 00
Telefax 22 57 97 01
Oslo.ik@nif.idrett.no
Bankgiro 1600.40.18706
Org.nr: 956 468 116



www.osloidrettskrets.no

Oslo, 21. februar 2011

Innspill til planskisse – Grenseveien 64 m.fl. Teglverkstomta Hasle

Viser til deres brev av 2.2.2011 med varsel om gjenopptagelse av reguleringsarbeidet for Teglverkstomta på Hasle.

Behovet for anlegg og områder for idrett følger av befolkningsveksten på samme måte som skolebehovet. I planene for utviklingen av Hasle og Ensjø er det dessverre ikke satt av større arealer for idrettsanlegg som kan dekke det kommende behovet. Oslo Idrettskrets er derfor opptatt av at skoleanleggene planlegges slik at de også kan utnyttes til organisert idrett utenom skoletiden. For skoleanlegget på Teglverkstomta er vi spesielt opptatt av å få på plass en idrettshall og en utvidet ballbane.

Idrettshall

Det er generelt stort behov for idrettshaller i Oslo. Målt i forhold til resten av landet har Oslo under halvparten så god dekning. Det er en rekke brukergrupper innenfor den organiserte idretten som ikke tilfredsstilles med dagens situasjon. Kultur- og utdanningskomiteen har i sin behandling av byrådssak 169/10 om "Standard areal- og funksjonsprogram for nye grunnskoler" bemerket at det er bred enighet om å bygge flerbrukshaller i stedet for gymsaler ved nye skoler. Oslo Idrettskrets er tilfreds med at det i planskissen legges til rette for en flerbrukshall, og vi ber om at dette følges opp i utviklingen av den nye skolen på Teglverkstomta. Vi vil understreke at en standard flerbrukshall (24x44m spilleflate) er foretrukket for å komme behovet i møte.

Ballbane

Kapasiteten på omkringliggende fotballbaner og balløkker er sprengt. Mangel på anlegg gjør det vanskelig for de lokale idrettsforeningene å lage tilbud for barna i området. Vi ber derfor om at ballbanen utvides så langt prosjektet tillater, og at det planlegges for kunstgressdekke og belysning. Ballbanens plassering bør vurderes slik at man minimerer muligheten for konflikt med andre funksjoner i anlegget. En noe isolert plassering anbefales som følge av dette.

Vennlig hilsen
Oslo Idrettskrets

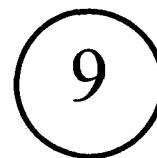
Ingrid Tollånes
generalsekretær

Robert Gausen
rådgiver anlegg

Brevet er godkjent og sendt elektronisk



SPABO EIENDOM - SPABO NÆRING - SPABO UTLAND



L2 Arkitekter AS
Frøgnerveien 22
0263 Oslo
Att: Jon Flatebø

Oslo, 22.02.2011.

**VEDR. GJENOPPTAGELSE AV REGULERINGSARBEID OG ENDRINGER I
PLANFORSLAG FOR TEGLVERKSTOMTA HASLE.**

Vi viser til mottatte dokumenter ad overnevnte, og kommer herved med vår
tilbakemelding og kommentarer.

Etablering av skole/gangbroer.

Vi stiller oss positive til etablering av skole og barnehage på området. Dog vil etablering
av dette betinge etablering av gangvei/gangbro også fra området ned mot
Tiedemannsjordet hvor det er stor utvikling av boligeiendommer.

Med bakgrunn i utvikling også av den tidligere tomten/eiendommen til Arcus med
tilhørende mange arbeidsplasser, så vil etablering av gangbro også over sporområdet
på Hasle T-banestasjon være essensielt. Både av hensyn til logistikk og trafiksikkerhet
både for fotgjengere og bilister.

Næringsbebyggelse i hjørnet Grenseveien/Økernveien.

Vi stiller oss positive til etablering av ny næringsbebyggelse på denne tomten. Dog
understreker vi at tilgjengeligheten til denne tomten går via miljøgaten på baksiden av
Hasle Torg, og følgelig vil utvikling av et slikt bygg måtte diskuteres med oss, som eier
av næringsdelen her.

Miljøgaten eies 50/50 av Hasle Torg Nærcenter AS (Spabo) og Oslo Kommune.

Det vil også være naturlig å tenke oppføring av et bygg her, som en forlengelse av den
eksisterende næringsbebyggelsen på Hasle Torg.

Vi håper derfor at 1. og 2. etasje her også kan reguleres til nærsenterbruk.

Parkeringsforhold på Hasle Torg.

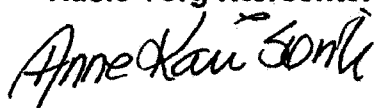
Senterdelen av Hasle Torg har et eget parkeringsanlegg for kunder, med plass til 95 biler. Det er ut- og innkjøring på samme sted til dette anlegget.

Med tanke på at det skal etableres skole og barnehager i området så foreslår vi, for trafikksikkerhetens skyld, at kjøremønsteret endres.

Vårt forslag består av at innkjøringen til p-anlegget beholdes, men at det reguleringsmessig åpnes for at utkjøring fra p-anlegget kan legges mot nord.

Vi stiller gjerne i et eventuelt møte for å fremme flere detaljer for våre kommentarer, og imøteser i så fall deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
Hasle Torg Nærsenter AS



Anne Kari Søvik
Eiendomssjef

10

Lille Tøyen FK
v/styreleder Nils G. Andresen
Haralds vei 6
0576

2 FEB 2011

L2 Arkitekter AS v/Sigrun Berg,
Frognerveien 22,
0263 Oslo

Angående planarbeidet for Teglverkstomta

Lille Tøyen Fotballklubb (LTFK) viser til gjenopptakelsen planarbeidet for Teglverkstomta på Hasle, gnr. 122, bnr. 1 m.fl (saksnr. 200404307 Plan- og bygningsetaten). Vi har følgende innspill:

Utbyggingen på Teglverkstomta må sees i sammenheng med hele utbyggingen av Ensøybyen. **Kommunen har regulert en ny bydel med 5000-7000 nye boliger, uten å sette av plass til et eneste nytt idrettsanlegg.** Bydelens opptil 15.000 nye innbyggere, hvorav en stor del barnefamilier, er altså henvist til osloidrettens allerede hardt pressede infrastruktur for å drive idrett. **Teglverkstomta er en av de siste mulighetene i områdene til å bøte på dette.**

Lille Tøyen Fotballklubb er en breddeidrettsklubb som rekrutterer spillerne sine fra Keyserløkka, Hasle, Lille Tøyen, Hovin, Ensøy, Helsfyr, Kampen og Tøyen.

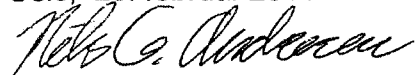
Ensøybyen kommer altså midt i klubbens kjerneområde, og mange av de nye innbyggerne som ønsker å spille fotball, kommer til å søke seg til LTFK. I øyeblikket har LTFK over 350 medlemmer, og en totalt sprengt banekapasitet.

Klubben disponerer kun kunstgressbanen Caltexløkka ved Tøyenkrysset, og gjør det ikke en gang fullt og helt. På grunn av at banen er delfinansiert av statlige indre-øst-midler, er flere dager i uka avsatt til uorganiserte aktiviteter. I sommersesongen spises i tillegg mange av de resterende timene opp av fotballkretsens seriekamper.

Hvis LTFK skal ha noe håp om å kunne ta i mot noen av de nye naboene som flytter inn, må klubben ha flere steder å trene.

LTFK ber derfor om at det på Teglverkstomta innpasses en fotballbane i størrelse 40X60 meter, i kunstgress og med belysning.

Oslo, 23. februar 2011



Nils Gelting Andresen
styreleder, Lille Tøyen Fotballklubb

L2 Arkitekter AS
Frognerveien 22
0263 Oslo

11

Oslo 24.02.2011

Vedr: Haslevangen 35, Gnr 122 / Bnr 430 Innspill til Planskisse for reg. Plan
Teglverkstomta Hasle, Saksnummer: 2004 04 307

Vi viser til oversendt Varsel om gjenopptagelse av reguleringsarbeid og endringer i planforslag, som mottatt av Oslo Turnforening i brev av 02.02.2011.
Man ber om evt merknader og synspunkter til planarbeidet innen 25.02.2011.

På vegne av Oslo Turnforening ønsker vi å fremme et innspill til det oversendte forslaget.

Bakgrunn.

Oslo Turnforening har siden 1991 hatt tilhold på Hasle. Da ble den bestående Turnhallen sammen med administrasjonsdelen bygget, og har siden vært sentrum for turnaktivitetene i Osloområdet. Turnhallen ligger i umiddelbar nærhet til Riksanlegget for Tennis, som til sammen danner et spennende idrettsmiljø på denne siden av byen.
Turnhallen er lett å nå via hovedveisystemet Ring 2, og har gode parkeringsmuligheter. Det er bare noen hundre meter til Hasle T-banestasjon, og bussforbindelsene i Grenseveien med kort vei til Helsfyr eller Carl Berners plass. Plasseringen er således kommunikasjonsmessig gunstig for forskjellige kategorier brukere over hele byen.

For tiden aktiviseres ukentlig opptil 800 barn, i alderen 2 til 12 år, i organiserte turnaktiviteter. For barn opp til 7 år er behovet større enn tilbudet, og mange står på venteliste. Behovet forventes å øke, etter hvert som det utvikles stadig flere nye boligområder i nærområdet, for eksempel "Ensjøbyen". Oslo Turnforening registrerer altså at brukermønsteret og behovene er i endring, og at man til tider har behov for mer plass, slik at også ulike aktiviteter kan forgå samtidig. Man kan således i nær fremtid komme i en situasjon, hvor de eksisterende fasilitetene ikke lenger dekker behovet, slik at man må vurdere en flytting, eller en splittelse av miljøet på to steder, eller en utvidelse av det bestående anlegget.

En flytting vil være kostbar, og kunne føre til et visst frafall blant de som lett sogner til Hasle. En delt løsning vil kunne virke splittende på turnmiljøet, og føre til økte driftsutgifter. En utvidelse vil være økonomisk, ved at man kan utnytte de eksisterende garderobeanleggene og fellesanleggene bedre, og ved at det vil virke samlende på turnmiljøet.

Det er i forbindelse med det siste alternativet, som vi ser mange fordeler ved, at vi nå ønsker å fremme et innspill i forbindelse med reguleringssaken.

Altså. Vi har et eksisterende turnanlegg, og et velfungerende idrettsmiljø som er under endring, og som det er ønskelig å ta vare på og gi utviklingsmuligheter. Utviklingen tyder på at det eksisterende anlegget snart kan være for lite. Samtidig kan det ligge ubenyttede muligheter til samspill og gjensidig nytte med naboene, i forhold til den mottatte planskissen.

Fremdrift.

Oslo Turnforening tok i fjor kontakt med Undervisningsbygg Oslo KF vedrørende det pågående planarbeidet, med spørsmål om det var mulig å hensynta en slik mulig utvidelse av Turnhallen i det pågående planarbeidet. Man forsto at dette for så vidt var mulig, men det begynte å haste da planene var i ferd med å bli klare.

Det ble så avholdt et møte 6. januar i år, mellom Undervisningsbygg og Oslo Turnforening, hvor Turnforeningens tanker omkring en evt utvidelse ble presentert. Vi forsto at Undervisningsbygg stiller seg positiv til at en utvidelse av Turnhallen blir inkludert i reguleringsplanen for Teglverkstomta, men at man er kommet til siste fase i en lang reguleringsprosess og ikke ønsker å forsinke innsendingen av planen. Det ble også poengtert at det aktuelle området av planen er planlagt avsatt til barnehageformål, slik at det kunne være nyttig å avklare med Barnehagemyndighetene i hvilken grad en slik utvidelse av Turnhallen vil kunne påvirke deres planer her. Undervisningsbygg ser også at Oslo Turnforening er en sentral og ønsket aktør i bydelen, med hensyn på positiv aktivisering av barn og unge.

På bakgrunn av dette ble det avholdt et møte mellom Bestillerenhet for barnehager KOU og Oslo Turnforening den 19. januar, hvor turnforeningens planer ble gjennomgått. Mulighetene for delvis sambruk av Turnhallen med barnehagen ble diskutert, da det typisk vil kunne være stillere perioder i hallen midt på dagen når barnehagen er i drift. Det vakte interesse at så vidt mange av turnforeningens aktiviteter faktisk er rettet mot barn i nettopp barnehagealder. En slik hall vil også kunne åpne seg delvis mot barnehagens uteområde, med spennende innsyn i hallen via vinduer. Det var et positivt møte, og man så ikke noen umiddelbare problemer knyttet til forslaget om utvidelse. En slik utvidelse kan bli liggende i en avgrenset del av området, som ellers ikke er tiltenkt noen spesiell funksjon, annet enn som en skogbevokst skjerm mot baksiden av dagens bebyggelse.

Forslag.

På bakgrunn av de positive tilbakemeldingene, tillater vi oss å spille inn at det i den foreslåtte reguleringsplanen blir innarbeidet en mulig fremtidig utvidelse av den eksisterende turnhallen på Hasle. En slik innarbeidelse vil sikre at det eksisterende turnanlegget til Oslo Turnforening har utviklingsmuligheter, dersom dette skulle bli aktuelt. Den geografiske plasseringen mellom fjellskrenten og Rikstennisanlegget gjør det bare mulig med en utvidelse vestover. Det bør være samfunnsmessig positivt med fortsatte turnaktiviteter på Hasle, i nær tilknytting til riksanlegget for Tennis, og med Oslo Turnforening som en mulig samspillsaktør i forhold til de planlagte skole- og barnehagefunksjonene.

Vi antar dette kan sikres på to måter.

Enten at det foreslåtte felt BU2 blir gitt et blandingsformål, slik at det i tillegg til formål; "barnehage og undervisning", blir regulert inn formål; "andre idrettsanlegg", med byggelinjer og reguleringsbestemmelser som muliggjør den ønskede utvidelsen.

Eller at det foreslåtte felt BU2 blir delt, slik at den østre delen reguleres til; "andre idrettsanlegg", med egne byggelinjer og reguleringsbestemmelser knyttet til en slik utvidelse.

Vi vedlegger et illustrasjonsprosjekt med perspektiver, som viser hvordan en slik utvidelse kan utformes med hensyn på å tilpasse seg eksisterende bebyggelse, svare på funksjonskravene, og tilpasse seg planene for ny bebyggelse. Vi har kommet til at en ny hall bør vris noe i forhold til eksisterende turnhall, slik at den blir liggende rettvis i forhold til tennishallen og den

planlagte nye bebyggelsen. Dette vil bidra til å skape et ordnet og rolig landskapsrom, og ved visuelt å trekke høyden noe ned på denne siden bidrar man ytterligere til det samme. Den nye turnhallen bør ha en brutto lengde på ca 48 meter, og en bredde på ca 26 meter. Eksisterende turnhall er etablert innenfor en reguleringsbestemmelse som sier maks gesims c + 89,5, som bør være tilstrekkelig også for den nye, men i tillegg kan man kanskje inkludere en bestemmelse om at fasaden mot vest visuelt skal trekkes ned til samme høyde som tennishallen. Vi har vist en løsning med skråtak og et høysittende vindusbånd, som bidrar til å dempe høyden. Den nye fasaden mot vest vil nå ligge som en fondvegg i landskapsrommet, og kan bearbeides med vinduer for å skape et samspill mellom ute – inneaktiviteter.

Arealet mellom den eksisterende og nye hallen tenkes utformet som en lavere, flat etasje, inneholdende inngangsparti og vrimleareal og forbindelsen mellom hallene. Dette arealet er vist på skissene som ca 290 m².

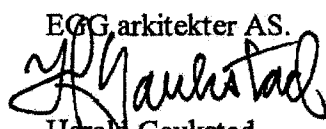
Det er en eksisterende veiforbindelse fra Hasle T-bane, på baksiden av Tennisanlegget fram til turnhallen. Denne bør opprettholdes som gangforbindelse i den nye reguleringen, mens nødvendig kjøreatkomst og parkering fortsetter som før på østsiden av den gamle hallen.

Oppsummering

På vegne av Oslo Turnforening vil vi fremme følgende innspill til det oversendte planforslaget. Vi har i det eksisterende turmanlegget på Hasle et velfungerende idrettsmiljø som er under endring, og som det er ønskelig å ta vare på. For ikke å bli avskåret fra muligheten til senere å kunne utvide de eksisterende fasilitetene på Hasle, mener vi det er riktig og viktig å inkludere en slik utvidelse som beskrevet over, i den nye reguleringsplanen for Teglverkstomta.

Vi bidrar selvfølgelig gjerne i den videre prosessen med ytterligere opplysninger om den foreslåtte hallen, om arealbehov og høyder, og evt andre spørsmål i forhold til det endelige utkast til reguleringsbestemmelser og kart.

EGG arkitekter AS.

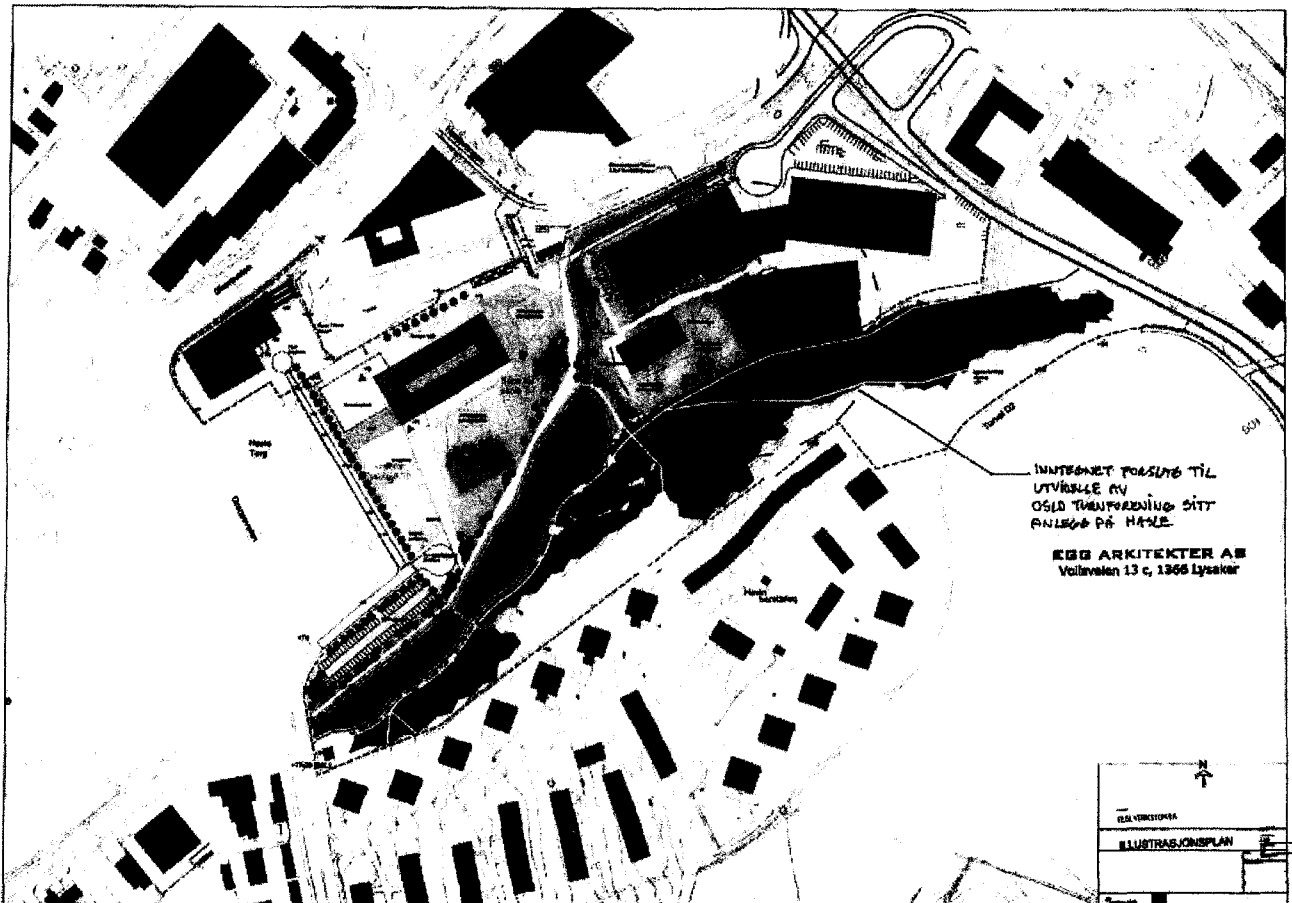


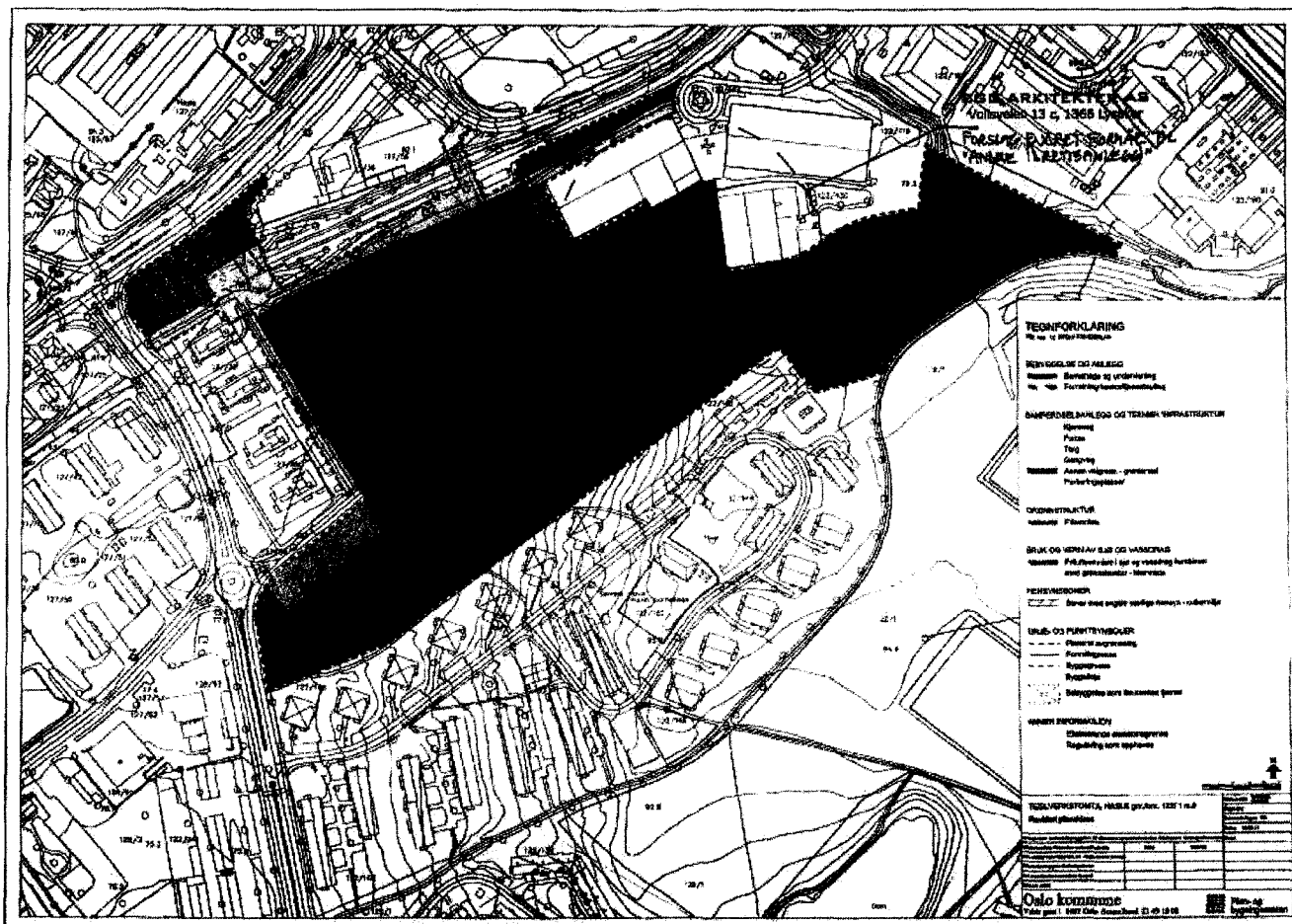
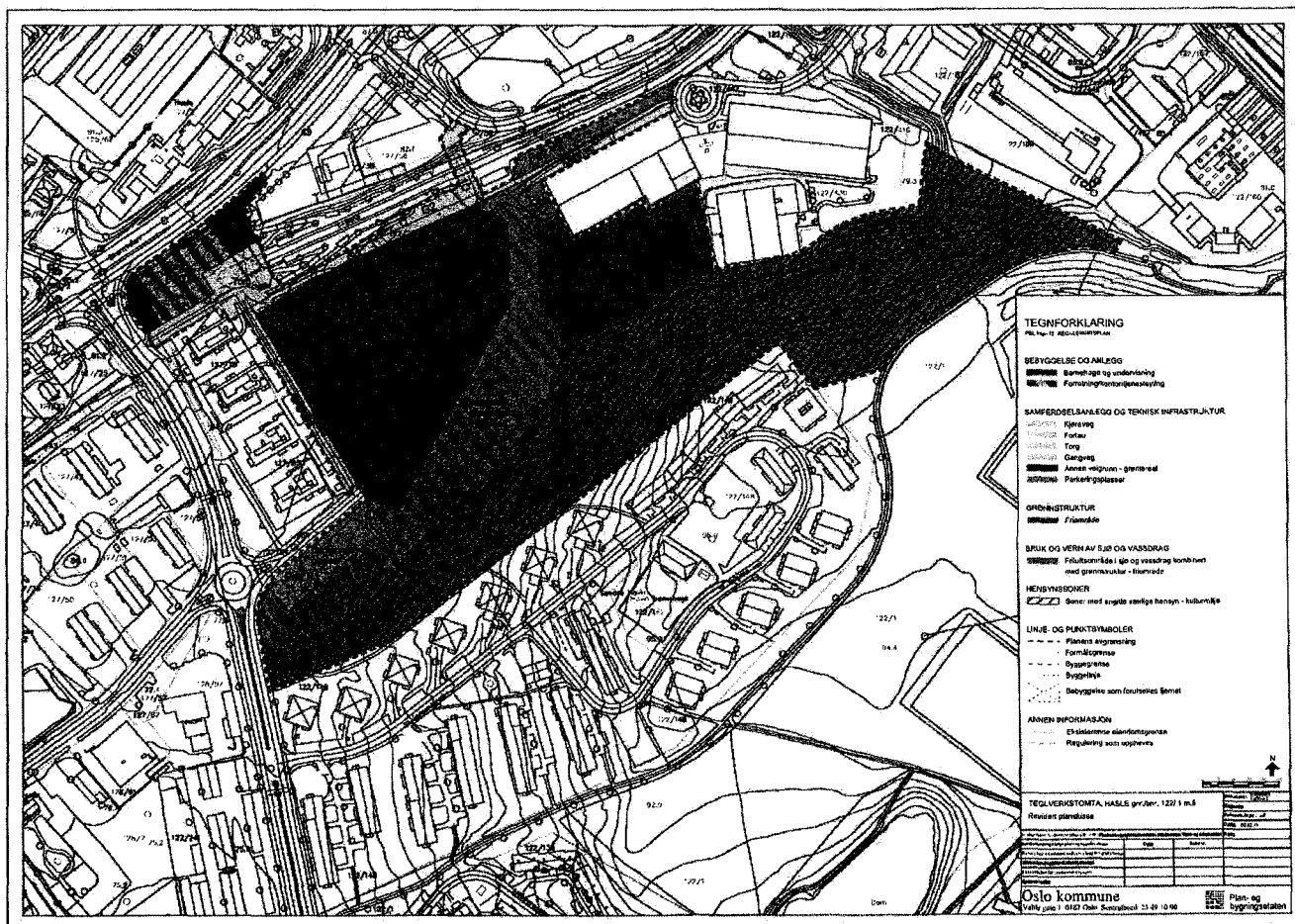
Harald Gaukstad
Siv. Ark. MNAL

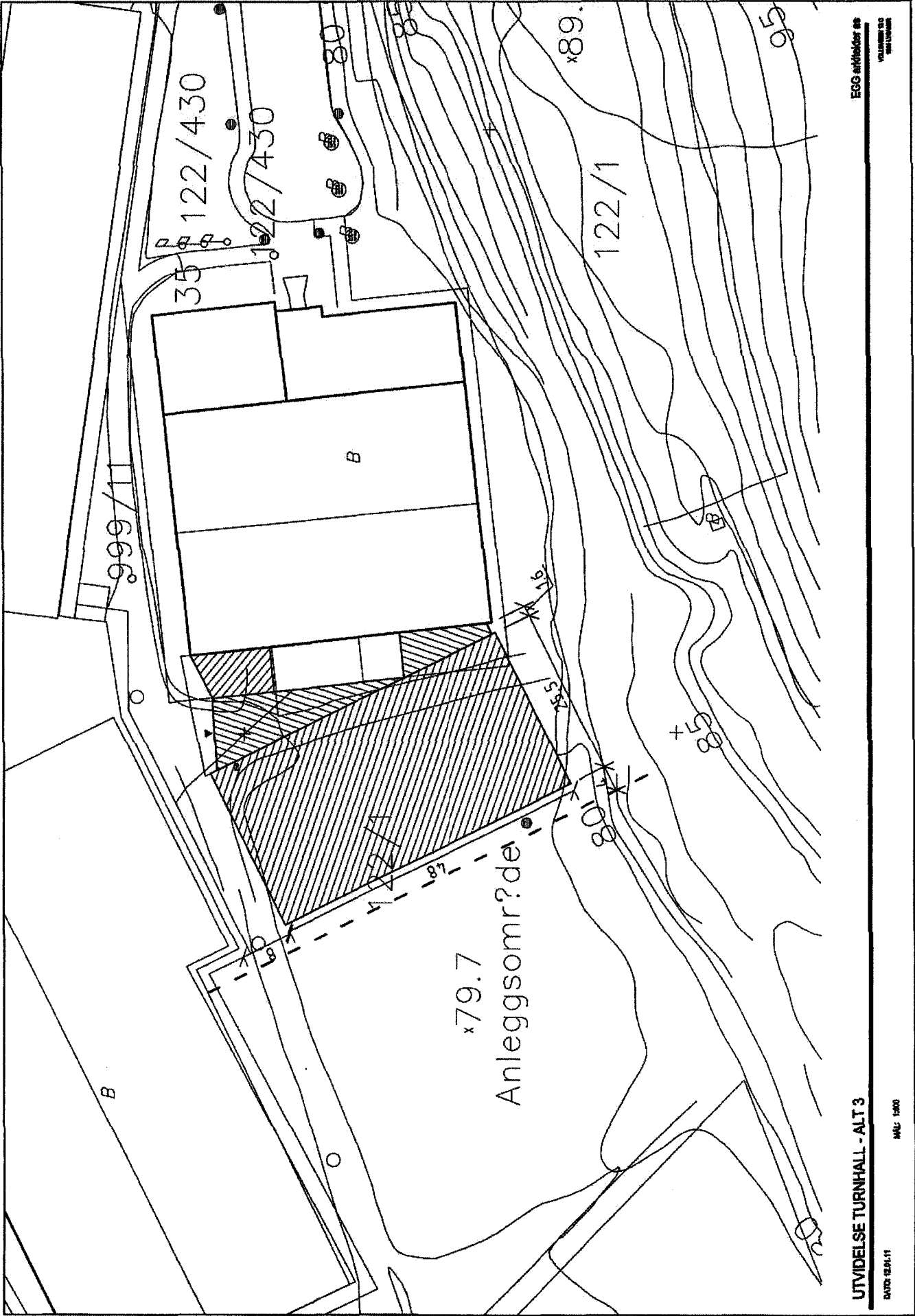
Kopi: Oslo Turnforening v/ Fredrik Schøyen

Vedlegg:

- Illustrasjonsplan som mottatt
- Illustrasjonsplan med foreslått utvidelse
- Rev. planskisse som mottatt
- Rev. planskisse med foreslått utvidelse
- Situasjonsplan med foreslått utvidelse
- Oversiktperspektiv med foreslått utvidelse
- Tre bakkeperspektiver av foreslått utvidelse







EGG arkitekt AS

UTVIDELSE T3

UTVIDELSE TURNHALL - ALT 3

MAJ 1990

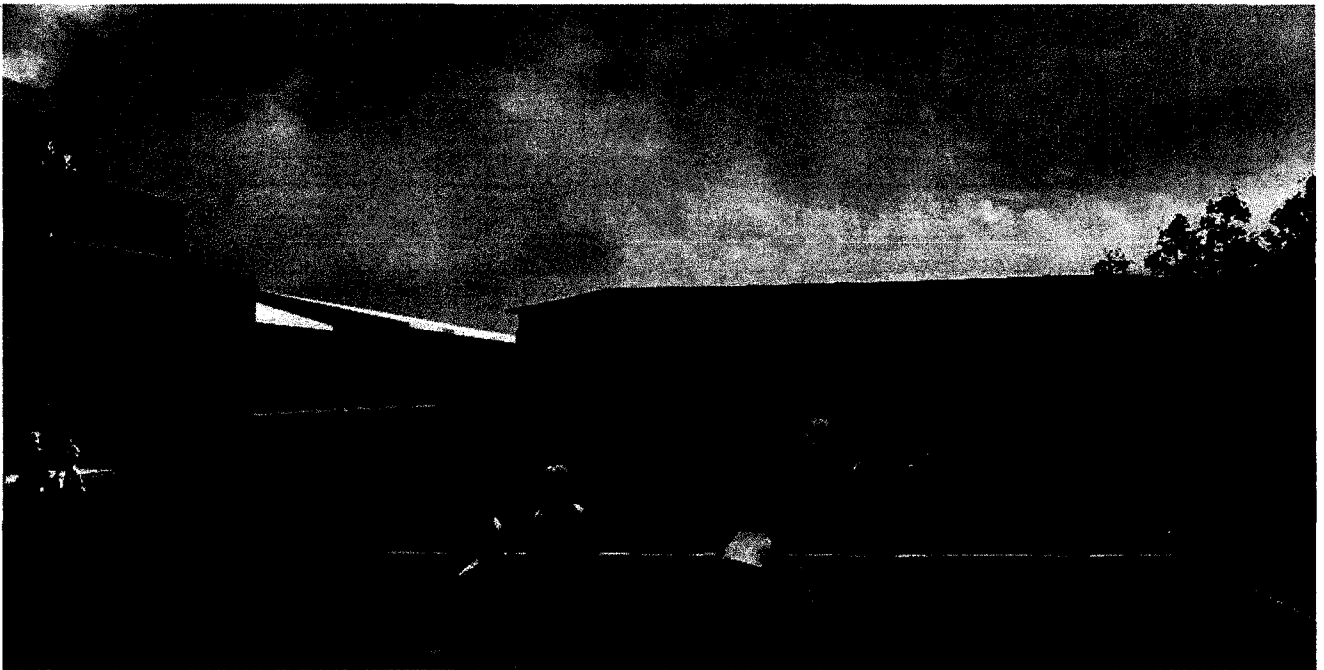
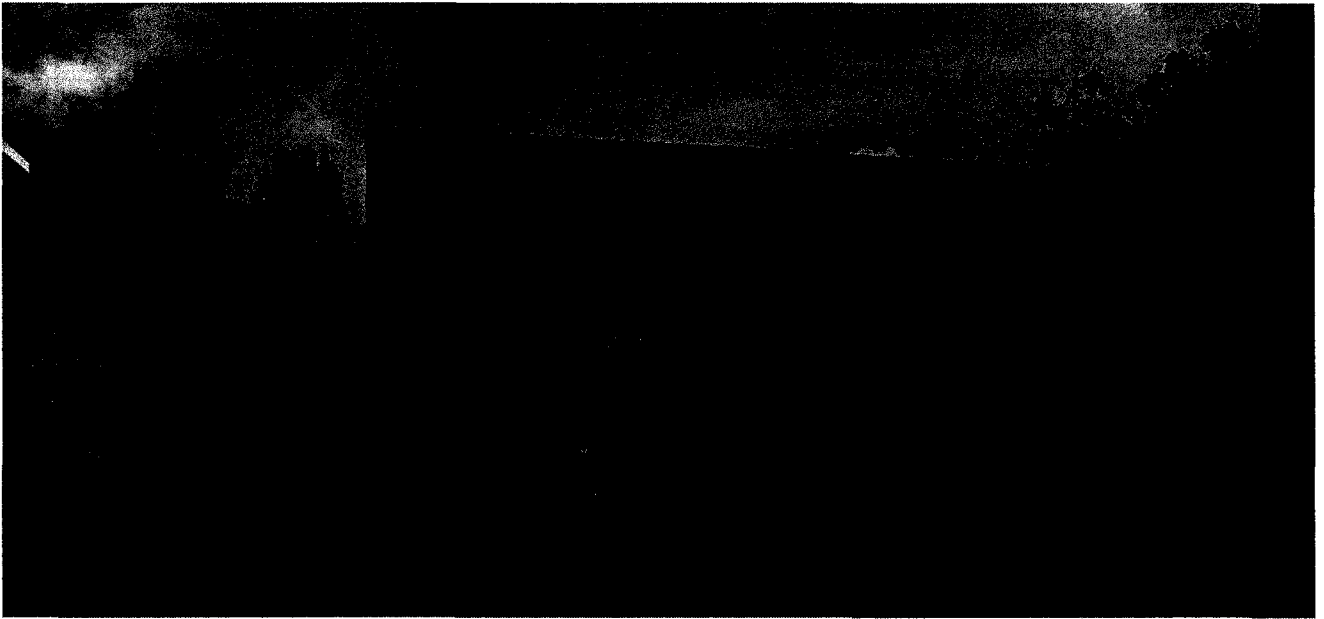
DATO 1990.11



Forslag ny turnhall - Hasle

EGG Arkitektur AS 12.01.11





L2 Arkitekter AS
Frognervn. 22
0263 Oslo

Oslo, 25.02.2011

Att. Sigrun Berg

Merknad til:

Saks nr. 200404307 Teglverkstomta

VARSEL OM GJENOPPTAGELSE AV REGULERINGSARBEID

Vi takker for mottatte saksdokumenter og vil gjerne bemerke følgende:

Dette prosjektet er et meget vesentlig ledd i helhetsplanen om i størst mulig grad å åpne Hovinbekken fra marka til fjorden og derved etterkomme intensjonene i Oslo kommunes *Byøkologiske program om å kunne ferdes sammenhengende langs våre Oslo-vassdrag.*

Dam og bekk

Dammen som vist på illustrasjonsplanen vil bli et fantastisk miljøinnslag og tydeliggjøre Hovinbekken som den viktige vannveien den er i Oslo.

Vanntilførselen fra bekkens kulvert ved T-banen er betegnet "kanal". Vi håper den kan utformes som et naturlig bekkeløp og ser gjerne at ordet "kanal" byttes med "bekkeløp".

Grønnstruktur, turvei og flomvannsbekk

Vi er glad for beskrivelsen av felt F i §6 om at arealet ikke skal bebygges og at eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal beholdes. Det vil ha stor betydning for sammenhengen og turopplevelsen langs turvei D2 som vil bli den veien folk vil ferdes på under sine turer langs Hovinbekken.

Med hensyn til angitt flomvannsbekk håper vi det vil bli mulig å samle så mye overvann at det blir liv i bekken, eksempelvis ved utviklingen av det store tilstøtende Valle-Hovin området.

Vi ønsker lykke til med det videre arbeidet.

Med vennlig hilsen
Oslo Elveforum, Hovinbekkgruppen

Karsten Sølve Nilsen

Kopi: PBE, EBY, VAV, FRI, OOF

Oslo Elveforum, Hovinbekkgruppen v/Karsten Sølve Nilsen, Hellerud terr. 15, 0672 Oslo.
Tlf.: 22 26 11 43 E-post: k-s-nil@online.no

Borettslagene Hasle Torg 1 og Hasle Torg 2
V/ styrene

16-02-2011

13

L2 Arkitekter AS
v/ Sigrun Berg
Frognerveien 22
0263 OSLO

Innspill vedrørende planprogrammet for Teglverkstomta

La oss først si at i utgangspunktet ser det veldig bra ut. Vi bor i ett område som er svært belastet med trafikk, og hvor det er stor mangel på grøntområder, idrettsanlegg og lekeplasser. Vårt utgangspunkt er at vi ønsker minst mulig trafikk i ett område som allerede er så tung belastet med trafikk. Da det ikke er lagt opp til gjennomkjøring på tomten og også parkeringen er lagt i utkanten av området så er dette punktet oppfylt. Under har vi satt opp de punktene som vi ønsker at planen også skal ta hensyn til

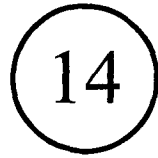
- Inn/utkjøring næringsgarasje. Dagens løsning med inn/utkjøring fra næringsgarasjen ikke er heldig, og vi beboere har lenge ønsket å flytte inn/utkjøringen så denne kommer ned mot det som skal bli den store parkeringsplassen, altså mot syd. Dette har forøvrig kommunen motsatt seg pga at tomten ikke var regulert. En flytting vil medføre mye mindre trafikk inn i området, og flytte belastningen ned mot det området som i planen er satt til kjørevei.
- Bevaring av gamle trær i området. Det står en del fine gamle trær i området, vi ønsker at flest mulig av disse trærne blir bevart.
- Basketballbane. Her vi opptatt av at dekket må være støydempende da banen ligger nærme boliger. Ikke asfalt.
- Det som er satt av som området med eksiterende vegetasjon. Dette området består i dag av krattskog og må tynnes om dette skal benyttes som rekreasjonsområde.
- Den største gangveien som går fra Teglverkstomta og opp til Hovin borettslag bør belyses med gatelys. Denne er svært mørk om høsten/vinteren og benyttes av mange.
- Det bør settes ut benker og bord til områdets beboere.
- Gangveier bør stenges med veisperring/bom for å skape trygge bilfrie områder.

Vi ser frem til videre behandling av planprogrammet og vil følge dette tett i tiden som kommer.

Med vennelig hilsen

Borettslagene Hasle Torg 1 og Hasle Torg 2
V/ Styrene

L2 Arkitekter AS
Frognervn. 22
0263 OSLO
Deres ref.: 200404307.



Vår ref.: 2011/1783

Grenseveien 64 m.fl. - Tegleverkstomta Hasle - planskisse for reguleringsplan - varsel om gjenopptagelse av reguleringsarbeid og endring av planforslag

Ruter viser til at Lørensvingen nå ligger ute til offentlig ettersyn. Slik vi forstår deres skisse vil Lørensvingen kunne komme i konflikt med denne. Vi ber dere derfor sette dere inn i planforslaget for Lørensvingen.

For øvrig mener Ruter det er riktig å planlegge for tett byutvikling nær T-banestasjoner.

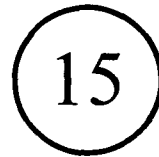
Med vennlig hilsen
Halvor Jutulstad
plansjef infrastruktur og miljø

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon +47 905 78 844
Sentralbord +47 4000 6700
<http://www.ruter.no/>



Oslo kommune
Byantikvaren



L2 ARKITEKTER AS
Frognerveien 22
0263 Oslo

Dato: 30.3.2011

Deres ref:
Saksnr 200404307

Vår ref (saksnr):
05/5

Saksbeh:
Elin Hansen

Arkivkode:
512 122/1

122/1 GRENSEVEIEN 64 M.FL., TEGLVERKSTOMTA PÅ HASLE GJENOPPTAGELSE AV REGULERINGSARBEID

Vi viser til brev av 2.2.11 om gjenopptagelse av reguleringsarbeid og endringer i planforslag i Grenseveien 64 m.fl. (saksnr 200404307). I det reviderte planforslaget er planområdet utvidet med ca 9000 m². Vi beklager lang saksbehandlingstid på grunn av stor arbeidsmengde i inneværende periode.

Byantikvaren gjennomførte i perioden 20.6.2005 – 11.7.2005 en arkeologisk registrering av deler av planområdet, der det ble påvist automatisk fredete kulturminner i form av bosetningsspor som kokegroper og stolpehull (ID 104014).

Byantikvaren krever på bakgrunn av dette en arkeologisk registrering av det utvidede planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml.) § 9 – undersøkelsesplikten, før det kan gis en endelig uttalelse i saken. En arkeologisk registrering er et søk etter uregistrerte automatisk fredete kulturminner, og kostnadene betales av tiltakshaver, jf kml § 10. Registreringen omfatter hele planområdet, ikke bare områder hvor det er planlagt tiltak.

Tiltakshaver må bestille et økonomisk estimat for den arkeologiske registreringen. Bestillingen sendes postmottak@bya.oslo.kommune.no eller i brev til Byantikvarens postadresse, og en slik bestilling setter i gang planleggingen av arbeidet. Når det økonomiske estimatet er laget, oversendes dette i brev til tiltakshaver sammen med et skjema som må fylles ut og returneres før registreringen kan påbegynnes. Vi gjør oppmerksom på at en arkeologisk registrering bare kan gjennomføres når marka er snø- og frostfri. Byantikvaren gjennomfører hvert år mange registreringer, og tiltakshaver bes kontakte Byantikvaren så raskt som mulig for å få plass i vårt program.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønertløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@bya.oslo.kommune.no

L2 Arkitekter AS,

Stavanger, 17. juni 2011.

Frognervn. 22,

0263 Oslo.

Att. Arvid Rosen

16

Gjelder saksnummer: 200404307. Teglverkstomta Hasle.

Bavaria Eiendom AS viser til telefonsamtaler med Arvid Rosen og mottatt e-post angående gjenopptagelse av reguleringsarbeidet og endringer i planforslaget for nevnte eiendom. Bavaria Eiendom AS kan ikke se å ha mottatt informasjon om det pågående arbeidet og har derfor ikke kommet med noen uttalelser innen fristens utløp. Vi ber derfor om at vi i den videre planprosess og informasjon blir tilskrevet på følgende adresse:

Bavaria Eiendom Økern ANS, c/o Bavaria Eiendom AS, Postboks 365, 4067 Stavanger, eller E-post bjarne.vatne@bavaria.no. Mobiltelefon 932 41 762.

Så vidt vi kan se av mottatt planskisse og illustrasjonsplan så kan en gjennomføring slik det er foreslått, få store konsekvenser for adkomsten til Bavaria Eiendom Økern ANS sin eiendom og ikke minst gå på bekostning av parkeringsforholdet på eiendommen.

Det er vanskelig å ta stilling til størrelsen av konsekvensene, før vi ser mer detaljerte planer, men vi vil nevne at det allerede er et stort behov for flere parkeringsplasser/lagerplass til vår største leietaker som er Bavaria sin bilvirksomhet i Oslo.

Vi kan ikke akseptere løsninger som stenger eller vanskeliggjør adkomsten til eiendommen. Dersom antall parkeringsplasser reduseres, må dette i tilfelle kompenseres med tilgang til et betydelig antall nye parkeringsplasser.

To pluss To Arkitekter AS v/ Stein Arne Andreassen er engasjert for å se på mulige løsninger og utarbeider i disse dager rammesøknad til Oslo kommune for å etablere et nytt parkeringsdekke på eiendommen.

Vi ber om at uttalelsen blir medtatt i den videre saksbehandlingen og at ytterligere informasjon i prosessen sendes til ovennevnte adresse.

Med vennlig hilsen

Bavaria Eiendom AS

Bjarne Vatne

Kollektivtransportproduksjon AS

8 - AUG 2011

17

L2Arkitekter AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Deres ref/dato
/ 01.07.2011

Vår referanse
201100469-2/OT

Telefon/e-post
(+47) 22 08 52 31
odbjorn.teigen@ktpas.no

Dato
07.07.2011

Nabovarsel gnr/bnr 122/1 m.fl. Teglverkstomta Hasle - Søknad om tillatelse til regulering innenfor 30 m fra T-banespor

Viser til deres brev av 01.07.2011.

Dagens Hasle stasjonsbygning er fjernet fra planforslaget. Dette har vi bemerkt tidligere i vårt brev av 09.02.2011. KTP har en rekke viktige tekniske installasjoner i bygningen. Det vil kreve store investeringer hvis hele eller deler av denne bygningen skal fjernes. Stasjonsbygningen ligger på området som på planforslaget er betegnet som "Annen veggrunn" og "Felles areal (torg)" og som er rett over T-banetunnelen.

Vi er veldig skeptiske til en eventuell byggeprosess som vil medføre økt vektbelastning på tunnelen samt fare for rystelser og vibrasjoner og mulige strukturendringer (se vedlagte tegning). Tiltakshaver må foreta risikoanalyse (ROS-analyse) som forsikrer oss om at grunnarbeidene ikke utsetter T-baneverksamheten for noen som helst risiko.

Det er ikke aktuelt å gi en generell tillatelse til å regulere innenfor 30 meter fra T-banesporet. Det må søkes om dispensasjon fra Jernbaneloven § 10 for hvert enkelt tiltak.

Med vennlig hilsen

Kollektivtransportproduksjon AS

for Jens Amhømmud
Yngve Ruud
Teknisk sjef

Odbjørn Teigen
Senioringeniør

Kopi til: Oslo T-banedrift v/Ole Petter Evang

Vedlegg: Plan- og Profiltegning

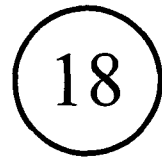
Kollektivtransportproduksjon AS
Postboks 2857 Tøyen
N-0608 OSLO

Telefon: (+47) 22 08 40 00
Telefaks: (+47) 22 08 47 14
firmapost@ktpas.no

Foretaksregisteret
NO 915 070 434 MVA
Bankgiro 6006 05 72547

Hovedkontor
Økernveien 13
Tøyen

L2 Arkitekter AS
Frognervn. 22
0263 OSLO
Deres referanse:



Vår referanse: 12.07.2011 - 2011/6467-20579/2011

Teglverkstomta på Hasle i Oslo kommune - planforslag for reguleringsplan - varsel om utvidelse av planområdet og endringer i planforslag

Ruter støtter forslaget om utvidelse av planområdet.

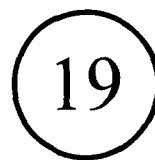
KTP er byggherre for Lørensvingen, og det anmodes derfor om at KTP trekkes inn i det videre planarbeidet.

Med vennlig hilsen
Halvor Jutulstad
plansjef infrastruktur og miljø

Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon +47 905 78 844
Sentralbord +47 4000 6700
<http://www.ruter.no/>

Riksanlegget
© *for tennis*



Riksanlegget for tennis AS

Telefon: 23 37 90 90 • Telefaks: 23 37 90 91 • E-post: post@riksanlegget.no

Besøksadresse: Haslevangen 33 • Postadresse: Haslevangen 33, 0579 Oslo

Org. nummer: 982 762 618

Oslo, 5. september 2011

L2 Arkitekter AS
Att.: Sigrun Berg
Frognervn. 22
0263 Oslo

Vedr.: Saksnr. 200404307 – Teglværkstomta Hasle, Planskisse for reguleringsplan;

Varsel om gjenopptagelse av reguleringsarbeid

Viser til mottatt planforslag og varsel om utvidelse av planområdet og endringer som sendt i brev datert 1.7.11 til Riksanlegget for tennis AS. Det bes om merknader og synspunkter til planarbeidet innen 10.8. Uheldigvis overholdes ikke denne fristen, men vi ber likevel om at våre kommentarer ettersender Plan- og bygningsetaten.

På vegne av Riksanlegget for tennis AS og Oslo Turn AS kommenteres følgende til varsllet:

Bakgrunn:

Riksanlegget for tennis har hatt tilhold på Hasle siden 1989, Oslo turnforening siden 1999. Sammen danner anleggene et spennende idrettsmiljø i bydelen, og er sentrum for sine respektive idrettsaktiviteter i Oslo-området med brukere i alle aldersgrupper og fra hele byen. Dette skyldes ikke minst at anleggene ligger gunstig til rent kommunikasjonsmessig. Begge idretter registrerer store endringer i brukermønsteret, noe som medfører et økende behov for plass både innendørs og utendørs. Miljøene anser det som svært viktig at det fortsatt gis utviklingsmuligheter innenfor eksisterende anleggsområde.

Åpning av Hovinbekken:

Vi ser av planforslaget at åpning av bekkeløp med etablering av vannspeil er trukket lenger nord enn i første planforslag, med påfølgende endringer i vei og snuplass. Dette er lite ønskelig, da vi er redd for at dette vil ha uheldige trafikkmessige konsekvenser. Vi erfarer allerede i dag til dels betydelige trafikkfarlige situasjoner slik veiene ligger i dag, med rundkjøring i den ene enden. Rundkjøringen benyttes ofte som snuområde for trailere og tunge kjøretøy som transporterer gods til virksomhetene i Haslevangen. Hvis bekkeløp og vannspeil medfører smalere veier og mindre

snuplass, frykter vi at dette kan forverre trafikksituasjonen slik den er i dag. Den er ille nok som den er for brukerne av Riksanlegget og Turnhallen. Det er mange barn som har sin treningsvirksomhet på anleggene, og barna kommer ofte med T-bane eller privatbiler. Daglig oppstår det trafikkfarlige situasjoner ved av- og påstigning. Det er viktig at det opparbeides løsninger som bidrar til å øke trafikksikkerheten i området. Hvis det i det hele tatt skal etableres bekkeløp/vannspeil parallelt med Riksanlegget sitt bygg, forutsettes at det anlegges veiløsninger på minst det samme sikkerhetsmessige nivået som dagens.

Videre kan vi heller ikke skjønne annet enn at etablering av den tiltenkte "Tennisdammen" nordøst for våre anlegg vil kunne være farlig for småbarn med mindre den blir spesielt barnesikret. Som tidligere nevnt er det mange barn fra 8/10-årsalderen som benytter våre anlegg. Noen kommer gående fra Økern-siden, og vil passere dammen flere ganger i uken. Det er svært uheldig for vårt positive idrettsmiljø hvis pårørende vil oppleve utrygghet ved barnas ferdsel i vårt område. Det er faktisk bedre å opparbeide området til nye parkeringsplasser, men vi ser at dette ikke vil ha samme positive betydning for bevaring av eksisterende friluftsområde.

Trafikk felt BU2:

Det fremgår av forslaget at det er tenkt etablert barnehage (som det er i dag) og idrettsanlegg. Det forutsettes veiomlegging med atkomstvei langs med den ene hallen til Riksanlegget og parkering på P2. Det er parkering der i dag også, men med atkomst fra Grenseveien.

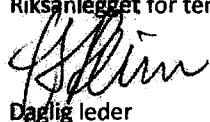
Vi ser at en løsning med atkomst nordøst for felt B2 vil bidra til å øke biltrafikken tett inntil Riksanlegget og langs med gangveien fra Hasle T-banestasjon og til våre anlegg. Det henvises til at de fleste brukerne av våre anlegg kommer med T-banen og at denne løsningen bidrar til å senke trafikksikkerhetsnivået, noe vi anser som lite ønskelig. Det fremgår av forslaget at det skal anlegges inntil 7 plasser på P2. I dag er det ca. 40 plasser. Ved store arrangementer i området erfarer vi allerede i dag at det blir parkert uforsvarlig utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Vi anmoder derfor om at parkeringsområdet blir gjort tilstrekkelig stort og åpent for alle hvis planen om atkomst langs med Riksanlegget gjennomføres. Det må være klare henvisninger og muligheter for å parkere på andre opparbeidete parkeringsplasser, så som P1. Aller helst ønsker vi at atkomsten til barnehagen skjer via Grenseveien.

Planforslaget viser at det faktisk er kortere vei til planlagt skolebygg fra parkering P2 enn P1. Dette tror vi kan få uheldige trafikkmessige konsekvenser, ved at privatbiler kommer til å foreta av-/påstigning av skoleelever morgen/ettermiddag fra P2 i stedet for P1. Det vil i alle fall gjelde biler med tilknytning til Økern-siden av området. Vi ber derfor om at dette tas hensyn til under planleggingen av atkomstveiene til felt B1.

Vi erfarer at privatbiler benytter seg av gang-/sykkelveier i vårt nærområde for raskere å komme til/fra jobb, noe som selvsagt er ulovlig. Likevel skjer dette daglig. Det er derfor viktig å etablere gangarealer både på for- og baksiden av våre anlegg som ikke samtidig kan benyttes til bilkjøring. Vi oppfordrer derfor til at det tas tilstrekkelig hensyn til gående/syklende under det videre planarbeidet som gjennomføres rundt våre to anlegg.

Vi ser frem til en fortsatt god dialog i tiden som kommer.

Med vennlig hilsen
Riksanlegget for tennis AS



Daglig leder



Oslo kommune
Byantikvaren

20

Undervisningsbygg Oslo KF
ved Martine Linnestad
INTERNPOST

Dato: 25.11.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
05/5

Saksbeh:
Silje Hauge

Arkivkode:
512 122/1

GNR 122, BNR 1 - GRENSEVEIEN 64-TEGLVERKSTOMTA RESULTATER FRA ARKEOLOGISK REGISTRERING

Vi viser til vår uttalelse til gjenopptagelse av reguleringsarbeid, hvor Byantikvaren krever en arkeologisk registrering av det utvidete planområdet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 – undersøkelsesplikten.

Byantikvaren gjennomførte i perioden 20.6.-11.7.2005 en arkeologisk registrering av deler av planområdet, hvor det ble påvist automatisk fredete kulturminner i form av bosetningsspor som kokegroper og stolpehull.

I forbindelse med gjenopptagelsen av reguleringsarbeidet ble det i perioden 15.11.-24.11.2011 foretatt en registrering av utvidelsen av planområdet. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner ved denne registreringen.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner skal ivaretas gjennom reguleringsprosessen, og videre saksgang er avhengig av reguleringsformål.

Kulturminnene er automatisk fredete gjennom Kulturminneloven. Dersom det ikke skal gjøres inngrep i området, må kulturminneområdet inkludert sikringssone, reguleres til hensynssone – båndlagt etter kulturminneloven (automatisk fredet kulturminne), H730. Kulturminnene må ivaretas ved relevante reguleringsbestemmelser. Byantikvaren kan både være behjelpelig med å tegne kart over kulturminneområdet og utarbeide reguleringsbestemmelser. Vi ber tiltakshaver ta kontakt dersom dette er aktuelt.

Reguleringsplanen ved offentlig høring er å anse som en søknad om dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser dersom det skal gjøres inngrep i området og/eller kulturminneområdet ikke blir regulert til spesialområde bevaring. En slik dispensasjon gis normalt med vilkår om vitenskapelig undersøkelse av kulturminnene, og denne bekostes av tiltakshaver, jf kml § 10. Det er Riksantikvaren som er rette myndighet for dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser, mens Byantikvaren er forberedende myndighet. Den



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønertekka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@
bya.oslo.kommune.no

vitenskapelige undersøkelsen gjennomføres av Kulturhistorisk museum. Byantikvaren vil i utgangspunktet stille seg positiv til en eventuell dispensasjonssøknad dersom dette blir aktuelt.

Byantikvaren ber tiltakshaver ta kontakt dersom det skulle være spørsmål om saken.

Med hilsen


Hogne Langset
avdelingsleder


Silje Hauge
arkeolog/antikvar

RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

TEGLVERKSTOMTA, HASLE gnr./bnr. 122/1 m.fl.
VEDLEGG TIL PLANFORSLAG

Innledning

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-3 skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringssaken. L2 Arkitekter AS har vært ansvarlig for utførelse av analysen. Analysen baserer seg på undersøkelser foretatt i forbindelse med plansaken.

Metode

Analysen er gjennomført etter metode beskrevet i Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (1994). Det er tatt utgangspunkt i sjekkliste fra Plan- og bygningsetaten og tilføyd flere mulige hendelser. Punktene i listen omhandler både hendelser som kan påvirke planområdet og mulighet hendelser hvor prosjektet kan påvirke omgivelsene dvs. konsekvenser *for* og konsekvenser *av* forslaget.

For hvert punkt i sjekklista er det gjort en vurdering av om risiko for hendelsen er til stede i planområdet. Dersom forholdet er vurdert som "aktuelt" er det gjort en vurdering av sannsynlighet for hendelsen og konsekvenser av hendelsen.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Meget sannsynlig (4) – kan skje regelmssig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønskede hendelser er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lenger tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller langvarig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Meget sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fnt nytte
- Hendelser i grønne felt: "Enkle" tiltak gjennomføres

Tiltak som reduserer sannsynlighet for hendelsen vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene av den uønskede hendelsen.

Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Tabellen lister mulige hendelser med vurdering av risiko og konsekvens.

HENDELSE/ SITUASJON	AKTUELT		SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER	RISIKO	KOMMENTAR
	KONSEKVENNS FOR FORSLAG	KONSEKVENNS AV FORSLAG				
1. NATURFARE <i>Kan tiltaket være utsatt for eller medføre fare for:</i>						
a) Jord-, stein- eller fjellskred	ja	ja	2	4		Det må utføres grunnundersøkelser ved videre prosjektering. Dette er særlig relevant i forhold til bygging over t-baneløp.
b) Masseutgliding (ustabile grunnforhold, kvikkleire)	ja	ja	2	3		Grunnen består av leirgrunn med fyllmasser over (Miljøteknisk grunnundersøkelse ved Teglverkstomta, Multiconsult 2003) Det må utføres grunnundersøkelser ved videre prosjektering.
c) Flom/overvann/ flomskred/ erosjon	ja	ja	1	2		Eksisterende kulvert for Hovinbekken vil fungere som flomvannsledning
d) Stormflo (medregnet antatt høyere havnivå i 2100)	nei	nei				
e) Radonstråling	-	ja	3	3		Kartlegging av radon er ikke foretatt.
f) Vind og nedbørsutsatt	-	nei				
g) Annen naturfare	nei	nei				

HENDELSE/ SITUASJON	AKTUELT		SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER	RISIKO	KOMMENTAR
	KONSEKVEN S FOR FORSLAG	KONSEKVEN S AV FORSLAG				
2. NATUR- OG KULTUROMRÅDER <i>Kan tiltaket være utsatt for eller medføre fare/skade for:</i>						
a) Kulturminne/-miljø	ja	ja	4	1		Automatisk registrerte kulturminner er funnet i området.
b) Biologisk mangfold	nei	nei				Ikke registrert.
c) Park; rekreasjons-områder	nei	ja	3	2		Deler av planområdet vil tilrettelegges for offentligheten. Uteområder for skole og barnehager kan benyttes utenfor åpningstid.
d) Vannområde for friluftsliv, fare for usikker is	ja	ja	2	3		Fare for skade ved lek på usikker is.
e) Dyreliv	nei	nei				Ikke registrert.
3. VIRKSOMHETSFARE <i>Kan tiltaket være utsatt for eller medføre fare/skade for:</i>						
a) Eksplosjon /akutt forurensning (herunder håndtering/ lagring/ transport av farlige stoffer, terrormål etc)	nei	ja	1	3		Ingen kjente virksomheter med fare for eksplosjon/akutt forurensning i nærheten. Tiltaket medfører ikke særskilt fare for eksplosjon/akutt forurensning. Terror rammer vilkårlig
b) Stråling fra høyspennings-anlegg	nei	-				Det er ikke registrert høyspentkabler over eiendommen
c) Fare fra skytebane eller område for militær virksomhet	nei	-				Ingen slike områder i nærheten.
d) Forurenset grunn	ja	nei	3	2		Helse- og velferdsetatens registreringer viser sannsynlighet for at grunnen inneholder tungmetaller og etaten anbefaler at området undersøkes for grunnforurensning.

HENDELSE/ SITUASJON	AKTUELT		SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER	RISIKO	KOMMENTAR
	KONSEKVENNS FOR FORSLAG	KONSEKVENNS AV FORSLAG				
e) Trafikkstøy	ja	ja	3	2		Byggeområdet i krysset Grenseveien/Økernveien er utsatt for trafikkstøy. For øvrige byggeområder er støybelastning fra trafikk mer begrenset. Støynivået for boliger rundt planområdet vil ikke øke som følge av beregnet trafikkøkning etter planlagt utbygging på Teglverkstomta.
f) Støy fra t-bane	ja	nei	3	1		Beregninger viser at hoveddelen av området ligger utenfor støysonene (Norconsult 2006)
g) Trafikkfare	ja	ja	2	3		Trafikkøkningen som følge av utbyggingen av Teglverkstomta vil statistisk gi 0,07 flere ulykker pr år på de vurderte vegstrekninger og kryss, som er en ulykke pr 15. år. Trafikksikkerheten vil ikke påvirkes av trafikkøkningen fra den planlagte utbyggingen av Teglverkstomta.
h) Rystelser ved sprengning	nei	ja	3	2		Konsekvenser for t-banen må utredes
i) Annen virksomhetsfare	nei	nei				
4. FORSYNINGS OG BEREDSKAPSFARE <i>Kan tiltaket være utsatt for eller medføre:</i>						
a) Svikt i kritiske samf.tjenester knyttet til energi, vann- og avløp, renovasjon, tele, transport og beredskap/utrykning	ja	-	2	1		
b) Utrykningstid brann/ambulanse	ja	nei	2	3		Normal utrykningstid.
c) Vannforsyning/slukkekapasitet	ja	ja	2	3		Kapasitet må undersøkes
d) Annen forsynings- og beredskapsrisiko	ja	nei	2	3		Brannbiler må ha tilgang langs bygninger

Endelig risikovurdering

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Meget sannsynlig	2a)			
3. Sannsynlig	3b)	2c), 3d), 3e), 3h)		
2. Mindre sannsynlig	4a)		1b), 2d), 3g), 4b), 4c), 4d)	
1. Lite sannsynlig		1c)	1d)	

Kommentarer til hendelser som faller i rød og gul risikoklasse

1a) Jord-, stein- eller fjellskred

Det må utføres grunnundersøkelser ved videre prosjektering for å avdekke behov for nødvendige sikringstiltak. Dette er særlig aktuelt i forbindelse med byggeområde over t-baneløp.

1b) Masseutgliding (ustabile grunnforhold, kvikkleire)

Det må utføres grunnundersøkelser ved videre prosjektering for å avklare behov for eventuelle sikringstiltak.

1e) Radonstråling

Det vil bli utarbeidet et program for egne målinger i forbindelse med prosjektet.

2a) Kulturminne-/miljø

Planforslaget innebærer båndleggingssone over området hvor det er funnet kulturminner..

2c) Park; rekreasjonsområder

Lekeapparater og lekeområder må være i god stand for å redusere risiko for ulykker.

2d) Vannområde for friluftsliv, fare for usikker is

Vannspeil må utformes med hensyn på sikkerhet. Uteområdet for barnehagen må avgrenses med gjerde.

3d) Forurenset grunn

Prøvetaking av grunnen bør foretas og følges opp med ev. nødvendig masseutskifting

3e) Trafikkstøy

Byggeområdet i krysset Grenseveien/Økernveien er best egnet for byggeformål som ikke er særskilt støyfølsomme. Bygningsmessige tiltak kan redusere støybelastningen.

3g) Trafikkfare

Gangkryssing av Grenseveien bør flyttes nærmere atkomsten til Teglverkstomta. Det planlegges gangbro over Grenseveien i forlengelsen av turvei D2.

3h) Rystelser ved sprengning

Eventuelle konsekvenser for t-banen må utredes

4b) Utrykningstid brann/ ambulanse

Ingen tiltak

4c) Vannforsyning/slukkekapasitet

Kapasitet må undersøkes

4d) Annen forsynings- og beredskaps-risiko

Tilgang for brannbiler må ivaretas ved planlegging og prosjektering

NOTAT

Til: Arvid Rosen, Undervisningsbygg Oslo KF

Kopi

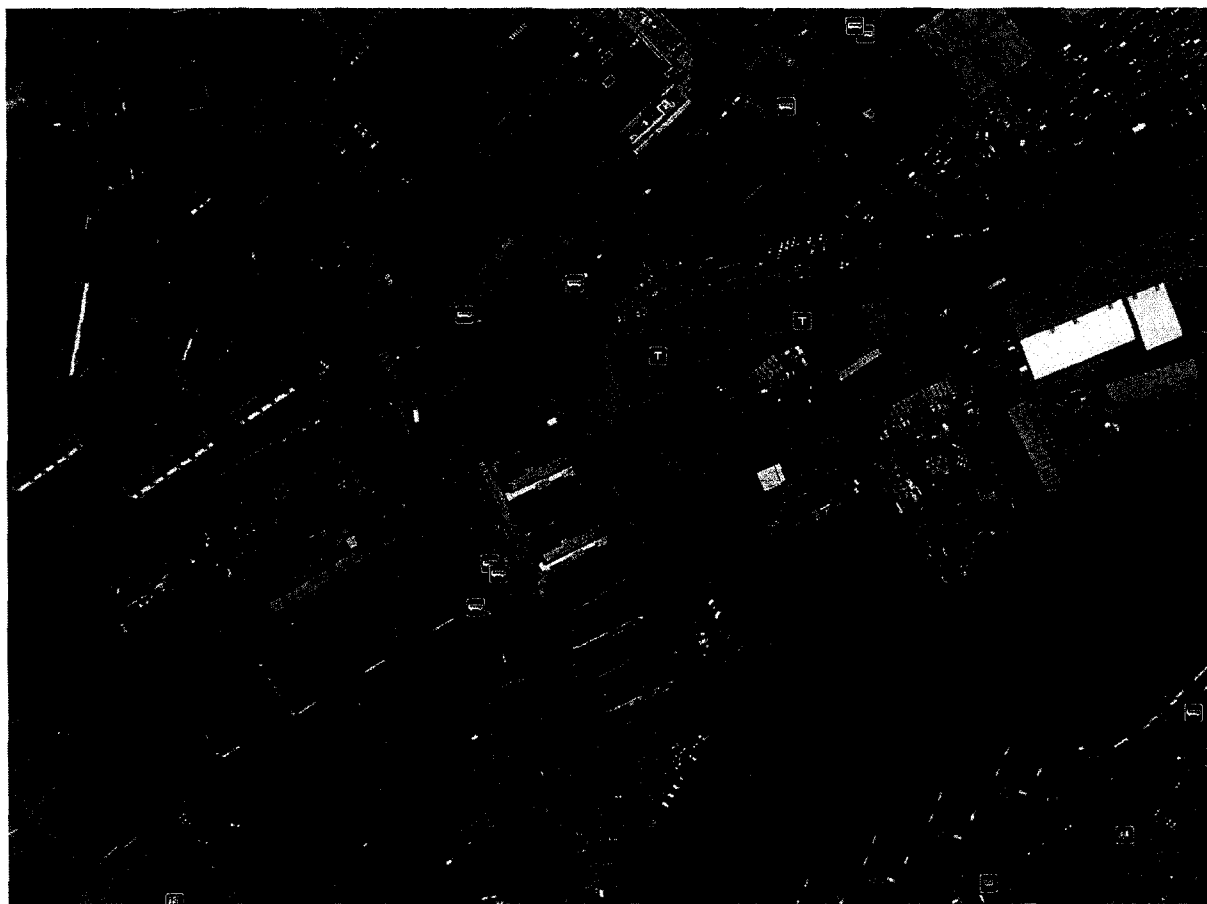
Fra: Hans Ola Fritzen, Asplan Viak AS

Dato: 21.1.2011

Teglverkstomta – Trafikkutredning

BAKGRUNN

Teglverkstomta på Hasle planlegges utbygget med kontor, handel, skole, barnehage og en idrettshall. Planområdet får atkomst fra rundkjøringen i krysset Grenseveien – Hovinveien.



Dette notatet beskriver hvilken trafikkøkning en kan få som følge av utbyggingen av Teglverkstomta. Det er også sett på hvilke konsekvenser trafikken fra utbyggingen har for nærliggende veger og for atkomstkrysset i Grenseveien. Med en skole på Teglverkstomta er det viktig å etablere gode gangforbindelser på tvers av Grenseveien og Økernveien.

Hovedkonklusjon

Trafikkøkningen som følge av utbygging av Teglverkstomta er beregnet til 1.500 - 1.600 biler på hverdager (VDT), og til ca 1.100 biler pr årsdøgn (ÅDT). Dagens trafikk i atkomstveien til Teglverkstomta er beregnet til 2.500 biler på hverdager og til 2.100 biler ÅDT.

Trafikkøkningen som følge av utbyggingen av Teglverkstomta er liten, og vil ikke kreve tiltak i vegnettet ved Teglverkstomta. Trafikkøkningen vil heller ikke gi endringer for trafiksikkerhet og miljø i området.
--

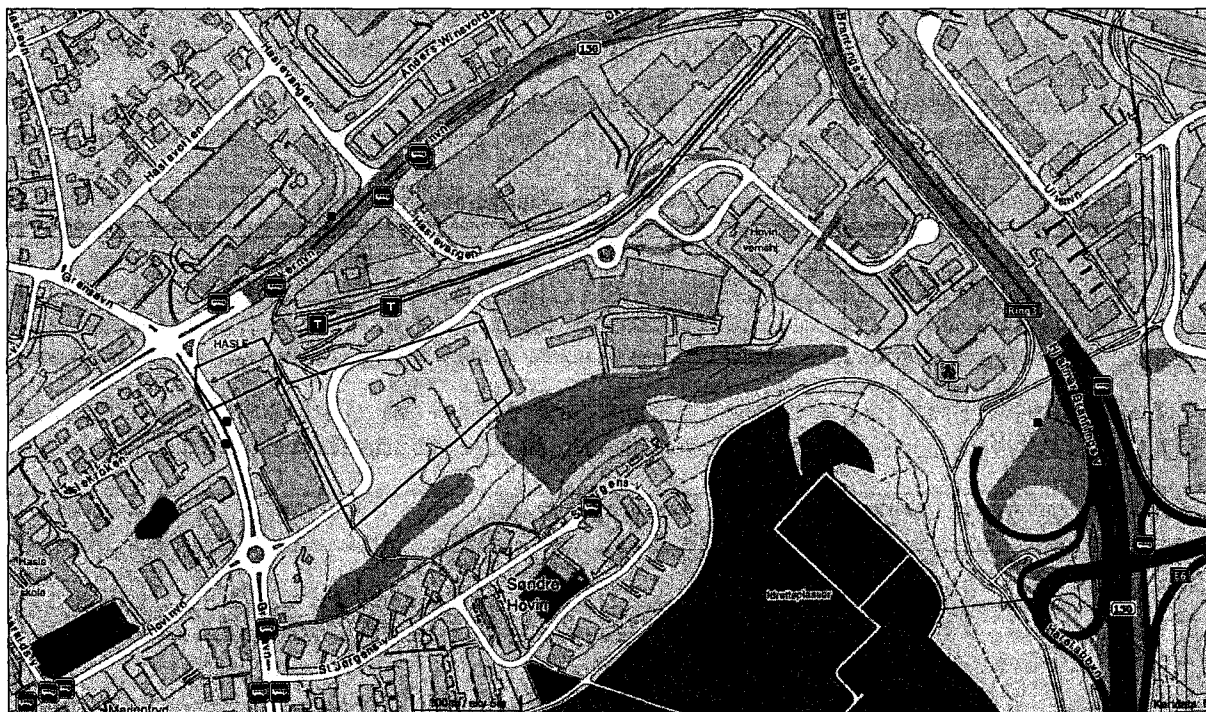
INNHALDSFORTEGNELSE

1	DAGENS SITUASJON	3
1.1	DAGENS INFRASTRUKTUR	3
1.2	TRAFIKK TIL-FRA HASLE TORG	4
1.3	DAGENS VEGTRAFIKK	4
1.4	TRAFIKKULYKKER	5
2	FREMTIDIG SITUASJON	8
2.1	TRAFIKK TIL-FRA TEGLVERKSTOMTA	8
2.2	VEGTRAFIKK I 2020 ETTER UTBYGGING	10
3	KONSEKVENSER FOR TRAFIKK OG MILJØ	13
3.1	TRAFIKKAVVIKLING	13
3.2	TRAFIKKSTØY	13
3.3	TRAFIKKULYKKER	13

1 DAGENS SITUASJON

1.1 Dagens infrastruktur

Teglverkstomta ligger ved krysset Grenseveien - Økernveien. Figuren nedenfor viser lokaliseringen av eiendommen, som er vist omkranset med rød strek, i forhold nærliggende hovedveger, T-bane og buss.



Figur 1.1. Lokalisering av planområdet på Teglverkstomta, i forhold til hovedveger og kollektivtrafikk.

Gående har i dag atkomst til planområdet på fortauer langs Grenseveien, Økernveien og Hovinveien. Det er gangfelt over alle vegarene i signalkrysset Grenseveien – Økernveien og Økernveien – Haslevangen. I tillegg er det to egne signalregulerte gangfelt over Grenseveien, ca 40 m nord for atkomsten til planområdet, og ca 120 m syd for planområdet. På grunn av den store biltrafikken i Grenseveien og Økernveien utgjør disse to vegen betydelige barrierer for gående til-fra planområdet.

Syklende har i dag ikke noe tilbud langs de to trafikkerte hovedvegene, Grenseveien og Økernveien, ut over fortauene langs vegene. Det er derfor stort behov for bedre løsninger for sykkeltrafikken langs Grenseveien og Økernveien. Dette er imidlertid et problem som ikke har direkte sammenhang med utbyggingen av Teglverkstomta.

Med skole på Teglverkstomta vil behovet for sikre gang-/sykkelvegkryssinger av Grenseveien og Økernveien øke betydelig. Hvis barn må krysse de to veiene til-fra skole så må det etableres planskilte kryssinger av disse. Dette er også viktig av hensyn til syklende, både til-fra skolen og til-fra den planlagt idrettshallen på Teglverkstomta.

Kollektivtrafikken forbi planområdet består av en T-banelinje og flere busslinjer i Grenseveien og Økernveien.

Busser i Grenseveien

- Rute 21 - Aker brygge - Helsfyr - 5 min frekvens i rushtid, 10 min frekvens ellers
- Rute 28 - Fornebu - Helsfyr - 15 min frekvens i rushtid, ingen avganger ellers

Busser i Økernveien

- Rute 57 - Carl Berners pl - Løren Ring - 20 min frekvens kl 7– 18
- Rute 60 - Vippetangen – Tonsenhagen - 20 min frekvens kl 6.30 – 20.20, ellers 30 min frekvens
- Rute 67 - Tøyen - Stovner - 15 min frekvens i rushtid, 30 min frekvens mellom rush

Biltrafikken til planområdet har atkomst fra rundkjøring i krysset Grenseveien - Hovinveien. Barnehagen, som ligger i østre del av planområdet, har også atkomst fra lokalveg via nytt kryss i Økernveien øst for Haslevangen. Biltrafikken på nærliggende veger rundt planområdet er nærmere beskrevet i kapittel 2.1.

1.2 Trafikk til-fra Hasle Torg

Hasle Torg, som ligger langs Grenseveien, er i utbygget med 17.400 m². I trafikkberegningene er det regnet med 11.400 m² boliger og 6.000 m² handel. Handelen på Hasle Torg har parkering for 84 biler. Grunnlagstall for beregning dagens trafikk til-fra området er hentet fra følgende PROSAM-rapporter.

- PROSAM 103, Turproduksjon kontor og kjøpesenter - Turproduksjon kontor og handel
- PROSAM 137, Turproduksjon boliger Oslo og Akershus - Utnyttelse, turproduksjon
- PROSAM 152, RVU Oslo og Akershus 2005 - Turproduksjon, reisemiddelfordeling

Figuren nedenfor viser en sammenstilling av utnyttelse, turproduksjon, reisemiddelfordeling, timeandel i ettermiddags, bilbelegg og parkeringstid, som er brukt i beregningen av dagens trafikk til-fra Hasle Torg.

Turproduksjon	Person	Personturer pr 100 m ²			Reisemiddelfordeling			E-time	Pers pr bil		P-tid	ADT/
Virksomhet	100 m ²	Bo-ans	Besøk	Sum	G/S	Koll	Bil	Time %	Ansatt	Besøk	Besøk	VDT
Boliger	3,1			11,1	50 %	24 %	26 %	15 %	1,30			0,99
Handel	2,5	2,0	85	87	43 %	6 %	51 %	13 %	1,10	1,24	0,6	0,82
Kontor	3,8	9,7	2,0	11,8	19 %	50 %	31 %	15 %	1,10	1,10	2,5	0,76

Figur 1.2. Hasle torg - Utnyttelse, turproduksjon, reisemiddelfordeling, timeandel i E-time bilbelegg og parkeringstid.

Trafikken til-fra Hasle torg er beregnet til 6.800 personturer pr dag, 3.010 G/S-turer, 640 kollektivturer og 3.150 bilturer. Figuren nedenfor viser beregningen av dagens trafikk til-fra Hasle Torg.

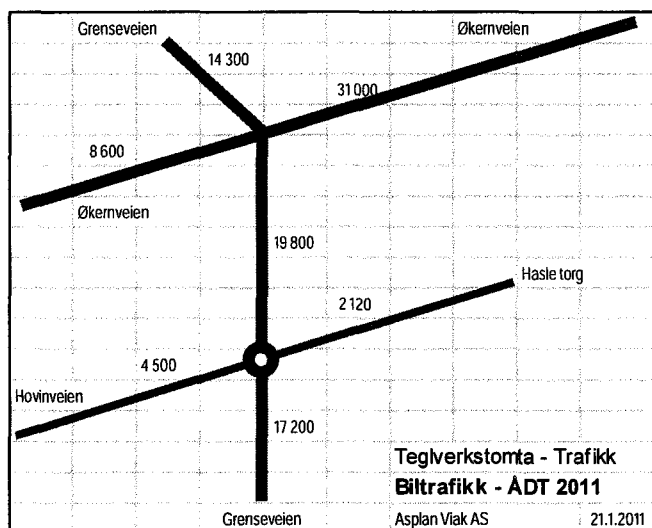
Dagens trafikk	Virksomhet			Personturer pr dag				Biltrafikk			Parkering		
	m ²	Ansatte	Bosatte	G/S	Koll	Bil	Sum	Dag	ADT	E-time	Ansatt	Besøk	Sum
Boliger	11 400		355	630	303	328	1 261	252	249	38	103		103
Handel	6 000	149		2 382	332	2 825	5 539	2 271	1 872	287	5	85	90
Sum	17 400	149	355	3 012	635	3 153	6 800	2 523	2 120	325	109	85	193

Figur 1.3. Beregning av dagens trafikk til-fra Hasle Torg.

Biltrafikken til-fra Hasle Torg er beregnet til 2.520 biler på hverdager, til 2.120 biler pr årsdøgn (ADT) og til 330 biler i dimensjonerende ettermiddagstime. For handel er det regnet med en reisemiddelfordeling som i Oslo Ytre by, og for kontor en reisemiddelfordeling som i Oslo Indre by (iht. PROSAM 152).

1.3 Dagens vegtrafikk

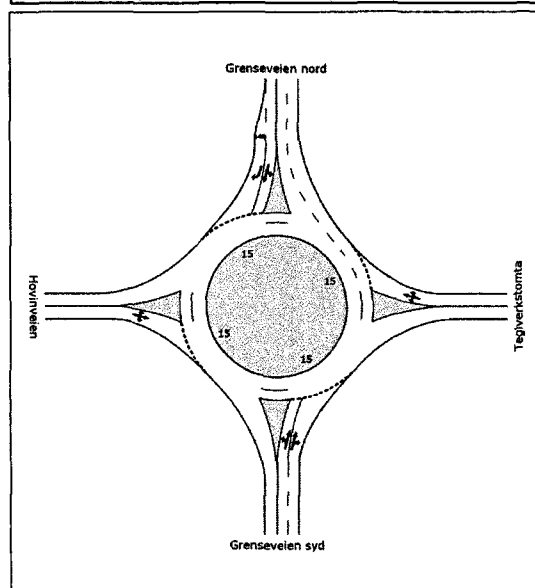
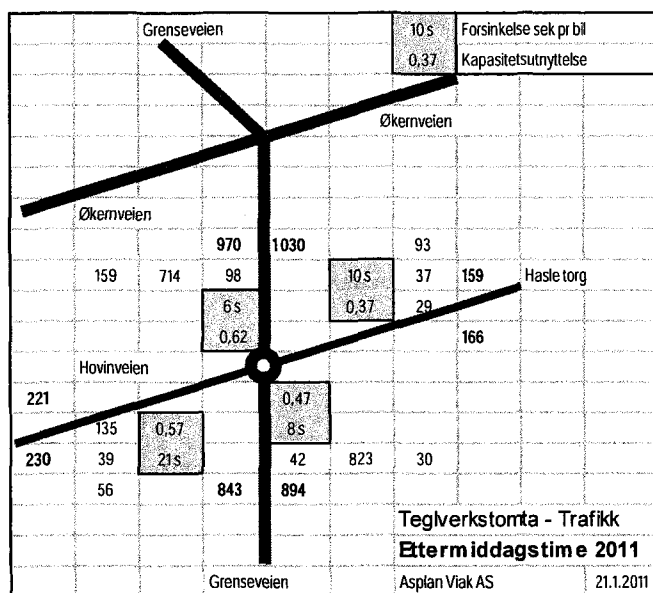
Dagens biltrafikk i Grenseveien, Økernveien og Hovinveien på Hasle er hentet fra Nasjonal vegdatabank og fra PROSAM-rapport 185, Biltrafikk i Oslo og Akershus 2009. Biltrafikken på atkomsten til Hasle Torg er beregnet (kap 1.2). Figuren nedenfor viser dagens biltrafikk på vegene ved Hasle ÅDT 2011.



Figur 1.4. Beregnet biltrafikk i vegene ved Hasle - ADT 2011.

Timetrafikken i krysset Grenseveien – Hovinveien er beregnet med utgangspunkt i timeandeler i Grenseveien ved Helsfyr (Trafikkutredning Vålerenga Stadion, Asplan Viak 2010). Kapasiteten i krysset er beregnet med programmet SIDRA versjon 4.0, som tar hensyn til gangtrafikk ved rundkjøringer. Det er regnet med 200 fotgjengere på gangfeltene over Hovinveien og over atkomstveien til Hasle Torg.

Figuren nedenfor viser beregnet timetrafikk, kapasitet og forsinkelse pr bil i ettermiddagstimen, i atkomstkrysset til Hasle Torg, og dagens utforming av rundkjøringen i krysset.



Figur 1.5. Beregnet timetrafikk og krysskapasitet i ettermiddagstime 2011 i atkomstkrysset til Hasle Torg.

Dagens rundkjøring i krysset har god kapasitet, med beregnede kapasitetsutnyttelser på 0,37 – 0,62, og beregnede forsinkelser på 6 - 21 sek pr bil. Høyeste kapasitetsutnyttelse er det fra Grenseveien nord, og størst forsinkelse er det fra Hovinveien.

1.4 Trafikkulykker

I perioden 2001 til 2008 har det vært 36 trafikkulykker med personskade i Grenseveien, Økernveien og Hovinveien i nærheten av planområdet, som i gjennomsnitt er 4,5 ulykker pr år. Det har vært 5 alvorlige personskadeulykker og 31 mindre alvorlige personskadeulykker.

Figuren nedenfor viser hvordan ulykkene i området fordeler seg på vegstrekninger og på kryss, og pr år.

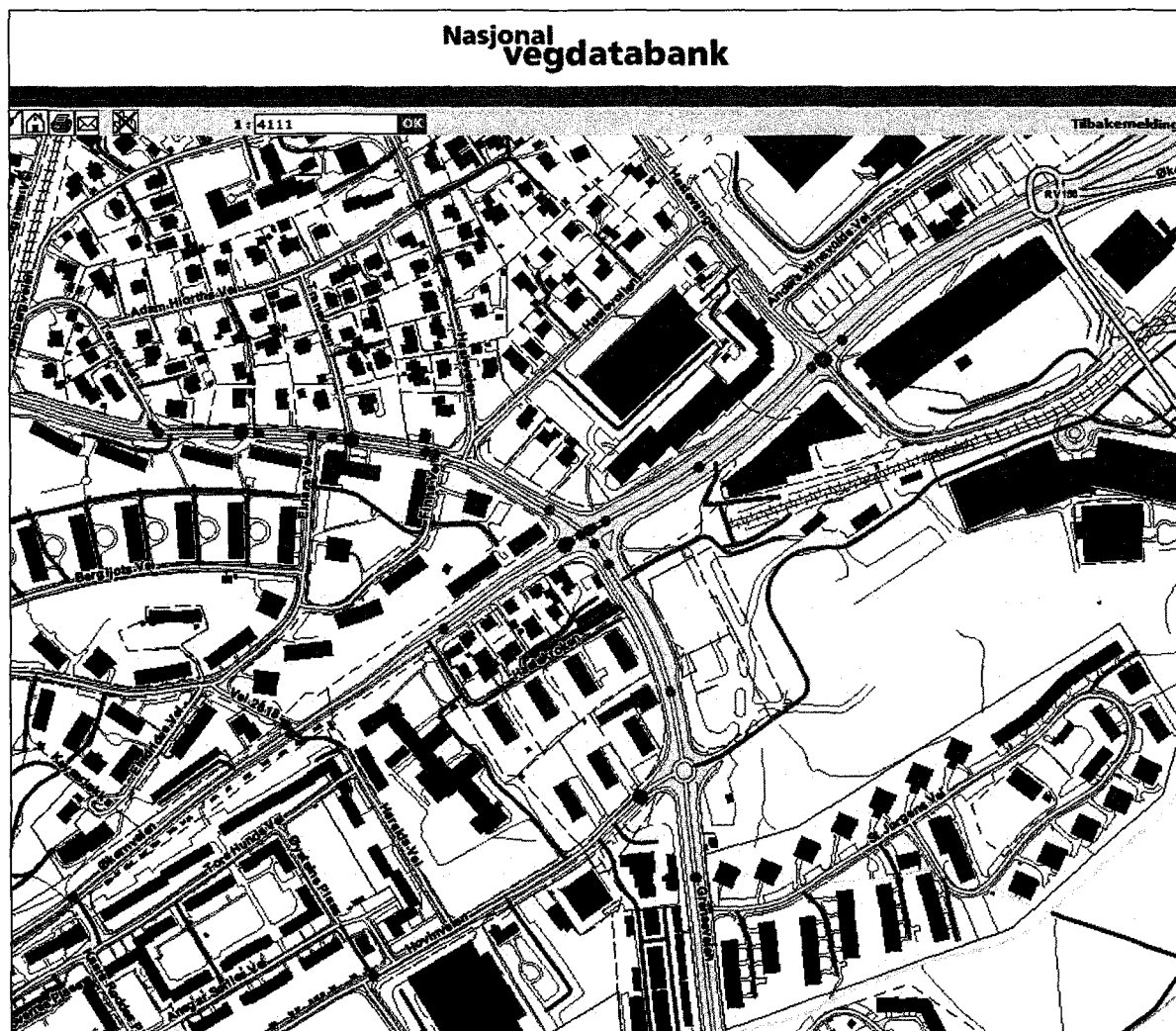
Hasle ulykker 2001 - 2008	Trafikkdata			Trafikkulykker 2001- 2008										Ulykkesfrekv	
	Km	ÅDT	Km/t	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Sum	Pr år	Hasle	Norge
Grenseveien syd for Økernv	0,17	19 800	40	1	1		1			1		4	0,5	0,41	0,32
Grenseveien nord for Økernv	0,19	14 300	45		1	3			2	2	1	9	1,1	1,14	0,32
Økerneien øst for Grensev	0,14	31 000	45				1					1	0,1	0,08	0,32
Økerneien vest for Grensev	0,27	8 600	45	1			1		1	1		4	0,5	0,59	0,32
Hovinveien	0,16	4 500	40		1	1						2	0,3	0,95	0,32
Sum vegstrekninger	0,93	14 500	43	2	3	4	3	0	3	4	1	20	2,5	0,51	0,32
Kryss Grenseveien - Økernv		37 000	45	1		1	1	2	7			12	1,5	0,11	0,05
Kryss Økernv - Haslevangen		32 000	40	1	1		1		1			4	0,5	0,04	0,05
Sum kryss				2	1	1	2	2	8	0	0	16	2,0		
Sum strekninger og kryss				4	4	5	5	2	11	4	1	36	4,5		

Figur 1.6. Ulykker pr år, og beregnet ulykkesfrekvens (ulykker pr mill bil-km) for vegstrekninger og kryss.

Krysset Grenseveien – Økerneveien er det største ulykkespunktet med 12 personskadeulykker i perioden, som i snitt er 1,5 ulykker pr år. Krysset hadde hele 7 personskadeulykker i 2006, men har ikke hatt ulykker i 2007 og 2008. Beregnet ulykkesfrekvens for krysset Grenseveien – Økerneveien er 0,11, som er det dobbelte av gjennomsnittet for tilsvarende kryss i Norge.

Ulykkesfrekvensen for de vurderte vegstrekningene på Hasle er beregnet til i snitt 0,51, mens gjennomsnittet for tilsvarende veger i Norge er 0,32 (Trafikksikkerhetshåndboken 1991-94, redusert for lavere ulykkesrisiko etter år ²⁰⁰⁰). Hovinveien og Grenseveien nord for Økerneveien har høyest beregnet ulykkesfrekvens, med hhv 0,95 og 1,14, som er 3 - 4 ganger gjennomsnittet for tilsvarende veger i Norge.

Figuren nedenfor viser utsnitt av ulykkesregisteret i Norsk vegdatabank for de aktuelle vegene forbi planområdet på Teglværkstomta. Ulykker med alvorlige personskader er vist med blå farge og ulykker med mindre alvorlige personskader er vist med grønn farge.



Figur 1.7. Trafikkulykker 2001-2008 i Grenseveien, Økernveien og Hovinveien på Hasle (fra Norsk vegdatatabank).

2 FREMTIDIG SITUASJON

2.1 Trafikk til-fra Teglverkstomta

Trafikken til-fra planlagt virksomhet (og dagens) til-fra planområdet er beregnet som følger.

- Trafikkskaping - hvor mange reiser pr dag som blir generert av virksomheten
- Reisemiddelvalg - hvilke reisemiddel g/s, bil, kollektiv benyttes til-fra virksomhetene
- Reisemønster - hvordan fordeler de reisende seg på atkomstvegene til planområdet

Teglverkstomta, planlegges utbygget med kontor, handel skole, barnehage og idrettshall. I trafikkberegningene er det regnet med følgende arealbruk og antall ansatte, elever og barn.

- Kontor - 8.300 m²
- Handel - 3.000 m²
- Skole - 80 ansatte og 870 elever
- Idrettshall - ca 2.400 m², med ekstern bruk av hallen på kveldstid
- Barnehage- 36 ansatte og 144 barn

Data for beregning trafikken til-fra planområdet er hentet fra følgende PROSAM-rapporter.

- PROSAM 103, Turproduksjon kontor og kjøpesenter - Turproduksjon kontor og handel
- PROSAM 152, RVU Oslo og Akershus 2005 - Turproduksjon, reisemiddelfordeling

Figuren nedenfor viser en sammenstilling av utnyttelse, turproduksjon, reisemiddelfordeling, timeandel i ettermiddags, og P-norm for Indre by, som er brukt i beregningen av trafikken til-fra planområdet.

Turproduksjon	Ansatt	Personturer - 100 m ²			Reisemiddel besøk			E-time	P-norm 100 m ²			ADT/	Pers pr bil		P-tid
Virksomhet	100 m ²	Ansatt	Besøk	Sum	G/S	Koll	Bil	Time %	Min	Max	Syssel	VDT	Ansatt	Besøk	Besøk
Kontor	3,8	2,5	0,5	3,1	19 %	61 %	20 %	15 %	0,2	0,7	0,7	0,76	1,10	1,10	2,5
Handel	2,5	2,0	48	50	43 %	6 %	51 %	13 %	0,9	1,5	0,6	0,82	1,10	1,24	0,6
	Pr elev								P-norm pr årsverk						
Skole - ansatte	0,10	2,2	0,3	2,5	19 %	61 %	20 %	15 %	0	0,2	2,0	0,62	1,11	1,10	2,5
Skole - elever				2,0	69 %	22 %	9 %	30 %				0,58		1,20	0,1
Idrettshall - kveld				10	19 %	61 %	20 %	17 %				0,76		1,20	0,1
Barnehage ansatt	0,25	2,2			19 %	61 %	20 %	30 %	0	0,2	0,2	0,62	1,11		
Barnehage - barn			4,0		25 %	24 %	51 %	30 %				0,62		1,10	0,15

Figur 2.1. Teglverkstomta – utnyttelse, turproduksjon, reisemiddelfordeling, timeandel E-time og P-norm Indre by.

Trafikken til-fra Teglverkstomta er beregnet med utgangspunkt i to alternativer for parkering.

- Med parkering iht. maksimal P-norm Indre by (som gir maksimal biltrafikk til-fra teglverkstomta)
- Med parkering for 70 biler, i tillegg til parkering for funksjonshemmede (ca 5 % av ansatte)

Med parkering for 126 biler, iht. P-norm Indre by

P-normen for Indre by gir rom for parkering av opp mot 126 biler (maksimal P-norm), med følgende fordeling på arealbruk.

- Kontor - 58 bilplasser, med 0,7 bilplasser pr 100 m² kontor
- Handel - 45 bilplasser, med 1,5 bilplasser pr 100 m² handel
- Skole - 16 bilplasser, med 0,2 bilplasser pr årsverk
- Barnehage - 7 bilplasser, med 0,2 bilplasser pr årsverk

Trafikken til-fra Teglverkstomta er beregnet til 5.350 personturer pr dag, 2.310 G/S-turer, 1.490 kollektivturer og 1.550 bilturer.

Figuren nedenfor viser beregningen av trafikken til-fra Teglverkstomta.

Teglverkstomta	Virksomhet			Personturer pr dag				Biltrafikk			Parkering - P-norm			
	m2	Ansatt	Barn	G/S	Koll	Bil	Sum	Dag	ÅDT	E-time	Ansatt	Besøk	Sum	Syssel
Kontor	8 300	318		186	596	195	977	177	134	27	46	12	58	58
Handel	3 000	74		703	98	834	1 635	670	552	85	20	25	45	18
Kontor og handel	8 300	318		888	694	1 028	2 611	847	686	111	65	38	103	76
U-Skole - ansatte		80		37	120	39	197	176	109	26	11	2	12	
Skole - elever			870	1 201	383	157	1 740	261	151	78		4	4	160
Idrettshall - kveld	2 000			38	122	40	200	66	50	11				
Skole og idrett		80	870	1 276	625	236	2 137	503	310	116	11	5	16	160
Barnehage ansatt		36		15	48	16	79	14	9	4	2		2	7
Barnehage - barn			144	131	126	267	524	243	150	73		5	5	
Barnehage		36	144	146	174	283	603	257	159	77	2	5	7	7
Teglverkstomta		434	1 014	2 310	1 494	1 547	5 351	1 608	1 155	304	78	49	126	243

Figur 2.2. Beregning av trafikken til-fra Teglverkstomta, ned 126 bilplasser iht. maksimal P-norm for Indre by.

Biltrafikken til-fra planområdet, med 126 bilplasser, er beregnet til 1.610 biler på hverdager, til 1.160 biler pr årssdøgn (ÅDT) og til 300 biler i ettermiddagstime. For besøkende er det regnet med en reisemiddefordeling som i Oslo Ytre by (som for Hasle torg). For ansatte er bilandelen bestemt av tilgjengelig parkering når besøkende har fått dekket sitt P-behov. Dette gir følgende beregnede reisemiddefordeling for ansatte.

- Gang-/sykkelandel - 19 %
- Kollektivandel - 61 %
- Bilandel - 20 %

Det er biltrafikken fra parkering for 126 biler (iht. P-norm for Indre by) som er lagt til grunn for trafikkbelastningen på vegnettet, som er vist i kapittel 2.2.

Parkering for besøkende iht. behov og tilgjengelig parkering for ansatte er beregnet til.

- Kontor - 12 bilplasser for besøk (2,5 timer P-tid), 46 bilplasser for ansatte
- Handel - 25 bilplasser for besøk (0,6 timer P-tid), 20 bilplasser for ansatte
- Skole - 2 bilplasser for besøk, 11 bilplasser for ansatte
- Barnehage- 5 bilplasser for besøk (kjøring av barn), 2 bilplasser for ansatte

Sykkelparkeringen skal (iht. P-normen) ha ca 240 sykkelplasser, 75 sykler ved kontor og handel, 160 sykler ved skolen og 7 sykler ved barnehagen.

Med parkering for 70 biler

Parkering for planlagt utbygging kan legges langs atkomstvegen inn til planområdet, hvor det er plass til ca 70 biler på sydsiden av vegen. Dette er lagt til grunn for beregning av biltrafikken til-fra planområdet.

Trafikken til-fra Teglverkstomta er beregnet til 5.350 personturer pr dag, 2.310 G/S-turer, 1.610 kollektivturer og 1.430 bilturer. Figuren nedenfor viser beregningen av trafikken til-fra Teglverkstomta.

Teglverkstomta	Virksomhet			Personturer pr dag				Biltrafikk			Parkering - P-norm			
	m2	Ansatt	Barn	G/S	Koll	Bil	Sum	Dag	ÅDT	E-time	Ansatt	Besøk	Sum	Syssel
Kontor	8 300	318		186	672	119	977	108	82	16	16	12	28	
Handel	3 000	74		703	98	834	1 635	670	552	85	4	25	29	
Kontor og handel	8 300	318		888	770	953	2 611	778	634	101	20	38	57	
Skole - ansatte		80		37	136	24	197	176	109	26	4	2	6	
Skole - elever			870	1 201	383	157	1 740	261	151	78		4	4	
Idrettshall - kveld	2 000			38	138	24	200	41	31	7				
Skole og idrett		80	870	1 276	656	205	2 137	478	290	111	4	5	9	
Barnehage ansatt		36		15	55	10	79	9	5	3	2		2	
Barnehage - barn			144	131	126	267	524	243	150	73		5	5	
Barnehage		36	144	146	180	277	603	251	155	75	2	5	7	
Teglverkstomta		434	1 014	2 310	1 607	1 434	5 351	1 507	1 080	288	25	49	74	

Figur 2.3. Beregning av trafikken til-fra Teglverkstomta.

Biltrafikken til-fra planområdet, med 70 bilplasser, er beregnet til 1.510 biler på hverdager, til 1.080 biler pr årsdøgn (ÅDT) og til 290 biler i dim ettermiddagstime. For besøkende er det regnet med en reisemiddelfordeling som i Oslo Ytre by. For ansatte blir bilandelen bestemt av tilgjengelig parkering når besøkende har fått dekket sitt P-behov. Dette gir følgende beregnede reisemiddelfordelig for ansatte.

- Gang-/sykkelandel - 19 %
- Kollektivandel - 69 %
- Bilandel - 12 %

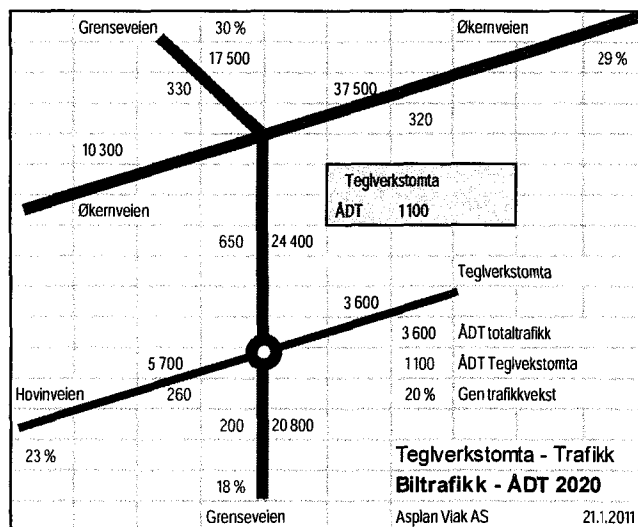
Parkering for besøkende iht. behov og tilgjengelig parkering for ansatte er beregnet til.

- Kontor - 12 bilplasser for besøk (2,5 timer P-tid), 16 bilplasser for ansatte
- Handel - 25 bilplasser for besøk (0,6 timer P-tid), 4 bilplasser for ansatte
- Skole - 2 bilplasser for besøk, 4 bilplasser for ansatte
- Barnehage- 5 bilplasser for besøk (kjøring av barn), 2 bilplasser for ansatte

2.2 Vegtrafikk i 2020 etter utbygging

Biltrafikken etter utbygging er beregnet for 2020, med 2,5 % generell trafikkvekst pr år 2011 – 2014 og 1,4 % generell trafikkvekst pr år 2014 – 2020, som gir 20 % generell trafikkvekst frem til 2020. I tillegg er beregnet biltrafikk til-fra planområdet med 128 bilplasser, som er 1.100 biler ÅDT lagt til. Trafikken til-fra barnehagen (160 biler ÅDT) er ikke tatt med i figuren nedenfor, da denne trafikken bruker en egen atkomst fra Økernveien øst for planområdet.

Figuren nedenfor viser beregnet biltrafikk ved Hasle ÅDT 2020, med utbygging av Teglværkstomta.



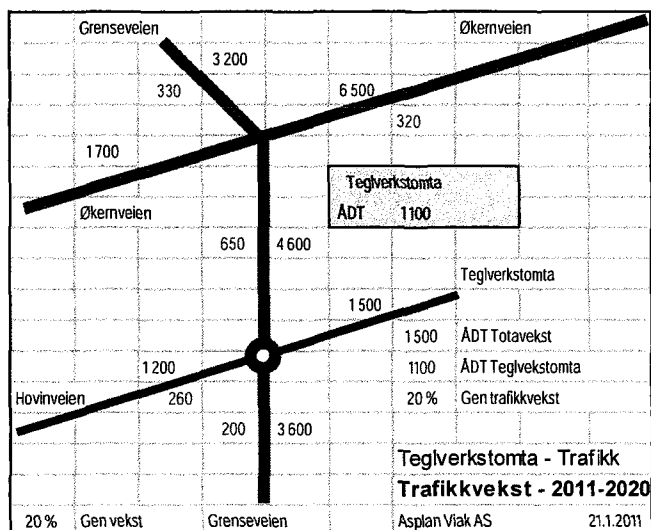
Figur 2.4. Beregnet biltrafikk i vegene ved Hasle - ÅDT 2020.

Biltrafikken til-fra Teglværkstomta er, med utgangspunkt i FREDRIK-EMMA-matriser for Oslo, beregnet å fordele seg med 30 % på Grenseveien nord, med 29 % på Økernveien øst, med 18 % på Grenseveien syd og med 23 % på Hovinveien.

Trafikk til-fra planområdet utgjør følgende andeler av trafikkveksten på de ulike veistrekningene.

- Grenseveien nord - 330 biler ÅDT, 10 % av trafikkveksten frem til 2020
- Økernveien - 240 biler ÅDT, 5 % av trafikkveksten frem til 2020
- Grenseveien syd - 150 biler ÅDT, 6 % av trafikkveksten frem til 2020
- Hovinveien - 190 biler ÅDT, 22 % av trafikkveksten frem til 2020

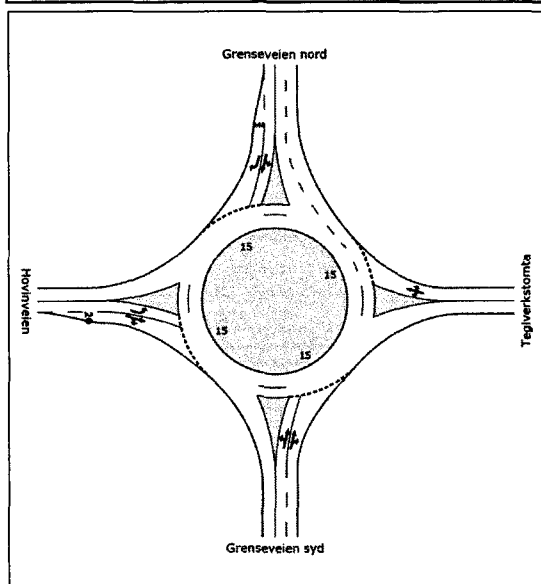
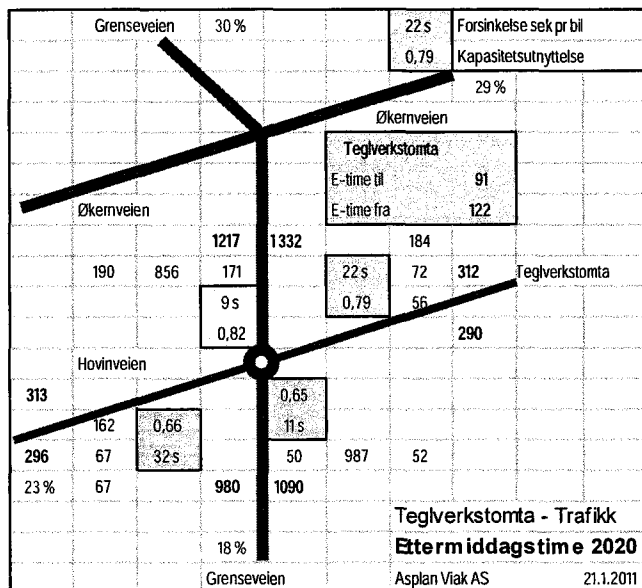
Figuren nedenfor viser beregnet trafikkvekst fra 2011 til 2020.



Figur 2.5. Beregnet trafikkvekst 2011- 2020 i vegene ved Hasle.

Timetrafikken i krysset Grenseveien – Hovinveien er beregnet med utgangspunkt i timeandeler i Grenseveien ved Helsefyr (Trafikkutredning Vålerenga Stadion, Asplan Viak 2010).

Figuren nedenfor viser beregnet timetrafikk, kapasitet og forsinkelse pr bil i dimensjonerende ettermiddagstime i atkomstkrysset til Teglverkstomta, og utforming av rundkjøringen som er lagt til grunn for kapasitetsberegningen.



Figur 2.6. Beregnet timetrafikk og krysskapasitet i ettermiddagstime 2020 i atkomstkrysset til Teglverkstomta.

Rundkjøringen i krysset vil klare trafikkavviklingen i 2020, men belastningen vil ligge nær kapasitetsgrensen på tilfarten fra Grenseveien nord, med beregnet kapasitetsutnyttelse 0,82. Praktisk kapasitetsgrense for tilfarter i rundkjøringer er 0,85, ved høyere verdier øker forsinkelser og køer betydelig.

Tilfarten fra Hovinveien, som i dag har et felt, må utvides til to felt for at ikke belastningen her skal bli for høy. Kapasitetsutnyttelser i krysset i 2020 er beregnet til 0,65 – 0,82, og forsinkelser til 9 - 32 sek pr bil. Beregnet kapasitetsutnyttelse er høyest fra Grenseveien nord, og forsinkelsen er størst fra Hovinveien.

Det er generell trafikkvekst, som til sammen er 450 biler inn mot krysset (+20 %), som i hovedsak gir økt belastning i krysset. Trafikkveksten til-fra Teglverkstomta er på til sammen 210 biler inn mot krysset i dimensjonerende ettermiddagstime.

3 KONSEKVENSER FOR TRAFIKK OG MILJØ

3.1 Trafikkavvikling

Med beregnet trafikkvekst i Grenseveien og Hovinveien som følge av generell 20 % trafikkvekst frem til 2020 og beregnet trafikkvekst til-fra planområdet, vil kapasiteten i rundkjøringen bli utnyttet fullt ut.

Tilfarten fra Hovinveien i rundkjøringen i atkomstkrysset må utvides til to felt.

3.2 Trafikkstøy

Støynivået vil øke med ca 3 dB når biltrafikken øker til det dobbelte og 3 dB regnes som den minste endringen i støynivå som normalt kan høres. Trafikkøkningen som følge av 20 % generell trafikkvekst og utbygging av Teglverkstomta ligger på 17 - 21 %. Dette vil ikke gi merkbare endringer i støynivået.

Støynivået for boliger langs vegene rundt planområdet vil ikke øke som følge av beregnet trafikkøkning, fra generell trafikkvekst og fra trafikkvekst som følge av planlagt utbygging av Teglverkstomta.

3.3 Trafikkulykker

Trafikkulykker vil statistisk øke med 0,8 x trafikkøkningen, når ingen andre forhold endrer seg. Trafikkøkningen pga utbyggingen av Teglverkstomta vil statistisk gi 0,07 flere ulykker pr år på de vurderte vegstrekninger og kryss, som er en ulykke pr 15. år. En generell trafikkvekst på 20 % (frem til 2020), som det er regnet med i tillegg, vil statistisk gi 0,79 flere ulykker pr år, som er 1 ulykke pr 1,3 år.

Figuren nedenfor viser beregnet ulykkesøkning frem til 2020, som følge av trafikkøkning til-fra Teglverkstomta og 20 % generell trafikkvekst. Det er også vist ulykkesreducerende effekt av mulige trafikktiltak.

Trafikkulykker	Ulykkesøkning strekning				Ulykkesreduksjon strekning		
Hasle ulykker i 2020	Teglverkstomta		Ulykkesøkning totalt		Redusert hastighet		Effekt
Vegstrekning	ADT vekst	Ulykker pr år	ADT vekst	Ulykker pr år	Tiltak	Effekt	Ulykker pr år
Grenseveien syd for Økernv	650	0,01	4 600	0,09	-10 km/t	-36 %	-0,21
Grenseveien nord for Økernv	330	0,02	3 200	0,20	-10 km/t	-36 %	-0,48
Økerveien øst for Grensev	320	0,00	6 500	0,02	-10 km/t	-36 %	-0,05
Økerveien vest for Grensev	0	0,00	1 700	0,08	-10 km/t	-36 %	-0,21
Hovinveien	260	0,01	1 200	0,05	-10 km/t	-36 %	-0,11
Sum strekning		0,05		0,45			-1,06
Vegkryss	Ulykkesøkning kryss				Ulykkesreduksjon kryss		
Kryss Grenseveien - Økernv	650	0,02	8 000	0,26	Rundkjøring	-17 %	-0,30
Kryss Økernv - Haslevangen	320	0,00	6 700	0,08	Rundkjøring	-17 %	-0,10
Sum kryss		0,03		0,34			-0,40
Sum strekninger og kryss		0,07		0,79			-1,46

Figur 3.1. Beregnet ulykkesøkning, som følge trafikk til- fra Teglverkstomta og av total trafikkvekst i 2020, samt mulig ulykkesreducerende effekt av 10 km/t fartsreduksjon på vegstrekninger og av rundkjøringer i to kryss.

Trafikksikkerheten vil ikke påvirkes av trafikkøkningen fra den planlagte utbyggingen av Teglverkstomta.

Fartsreduksjon på 20 % kan redusere personskadeulykker med 36 % (Trafikksikkerhetshåndboken). Fartsreduksjon 10 km/t kan gi 1,06 færre personskadeulykker pr år på de vurderte vegstrekningene.

Rundkjøringer gir færre personskadeulykker enn signalkryss (Trafikksikkerhetshåndboken). Ombygging av de to signalkryssene på Hasle til rundkjøringer kan gi 0,4 færre personskadeulykker pr år.

Skole på Teglverkstomta vil stille økte krav til gang-/sykkelvegssystemet rundt planområdet. Gangkryssingene av Grenseveien og Økernveien bør da legges til planskilte kryssinger. Dette gjelder både av hensyn til barn som går til fra skolen, og av hensyn til syklende til-fra skole og idrettshall.

Til: Marit Linnerud Onstad

Fra: Enno Swets

Dato: 2011-07-07

TEGLVERKSTOMTA – OPPDATERT STØYVURDERING

BAKGRUNN

Det planlagte utbyggingsområdet kan være utsatt for støy fra både vei og bane. Helt nord på reguleringsområdet kommer T-banene ut i dagen ved Hasle stasjon. I tillegg vil området bli utsatt for noe trafikkstøy fra Økernveien nord for området og Grenseveien vest for området, men eksisterende bebyggelse vil gi betydelig skjerming.

Bebyggelsen skal inneholde en idrettshall/flerbrukshall, en skole og en barnehage.

GRENSEVERDIER

I programmet for planarbeidet er det stilt krav om at støy fra omgivelsene skal vurderes i tråd med Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". I T-1442, er det definert to støysoner, gul og rød. Anbefalt støygrense ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse er sammenfallende med den laveste verdien for gul sone. Grenseverdien gjelder for støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk.

I T-1442 benyttes størrelsen L_{DEN} , som er et døgnequivaleent støynivå hvor det er lagt inn en "straff" for støy som opptrer på kveld og natt. På kveld (kl 19-23) skal faktisk støynivå økes med 5 dB og på natt (kl.23-07) med 10 dB før L_{DEN} -verdien beregnes.

Bebyggelse for støyfølsom bruk omfatter boliger, skoler, barnehager etc. Hvorvidt idrettshallen/flerbrukshallen er å betrakte som bebyggelse for støyfølsomt bruk er ikke klart. Forsamlingslokaler er spesielt nevnt i veiledningen til T-1442, og trolig omfatte idrettshallen/flerbrukshallen.

Tabell 1 Utdrag fra T-1442 Anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av ny støyende virksomhet. Alle tall er A-veid frittfeelts lydtryknivå i dB re. 20 μ Pa.

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, L_{DEN}
Vei	55 L_{den}
Bane	58 L_{den}

Som det fremgår av tabellen over er det forskjellige kriterier avhengig av støykilde.

Ved beregning av gul og rød støysone på støykartene har vi summert støynivåene: Lden,veg + (Lden,bane - 3dB) og lagt grenseverdiene for trafikkstøy til grunn.

BEREGNINGER

Vi har gjennomført beregninger med utgangspunkt i et digitalt kart. Beregningene er gjennomført i tråd med nordisk beregningsmetode for henholdsvis trafikkstøy og skinnegående trafikk. Beregningen er utført ved hjelp av programmet CadnaA.

Beregningene er utført i tråd med T-1442 og resultatene er presentert i form av et støykart som viser støynivået i 2 meters høyde.

Veitrafikk

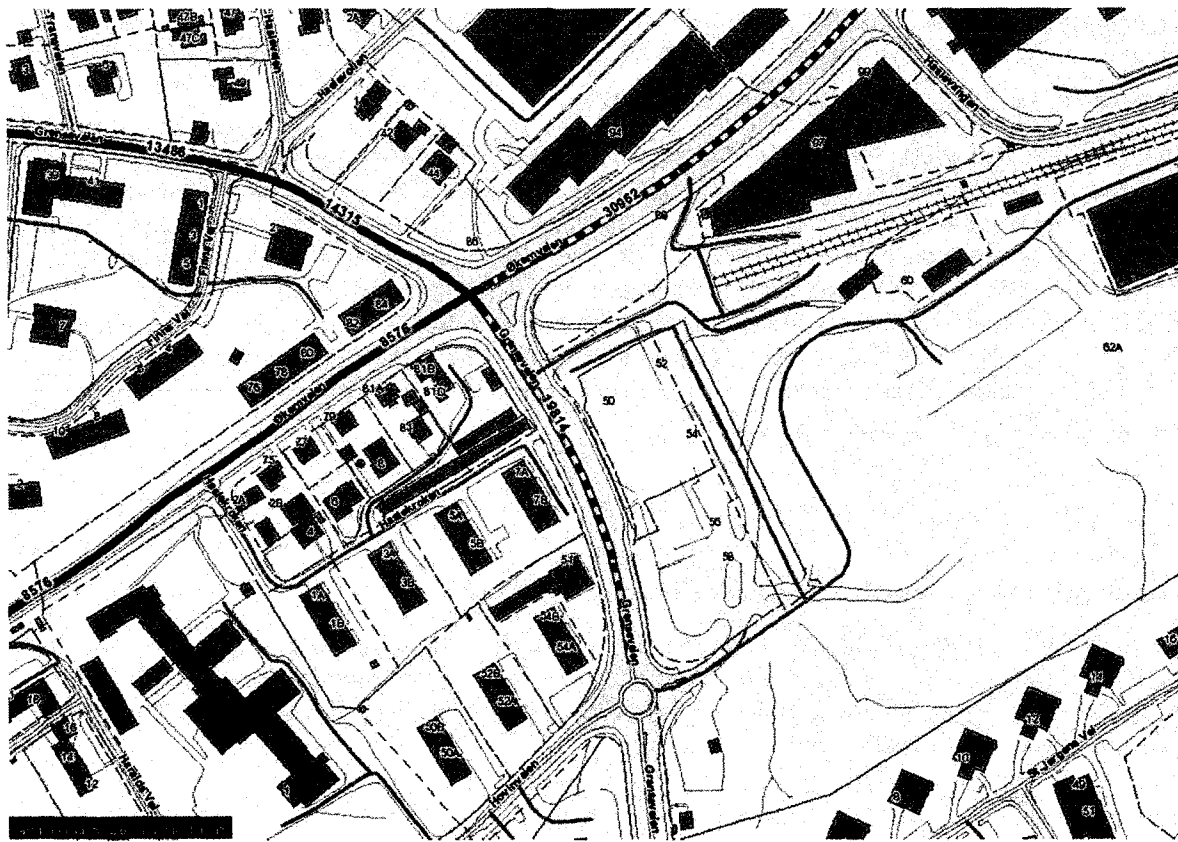
Trafikkstøyen er beregnet med utgangspunkt i trafikk tallene presenter i trafikkanalysen med tillegg for trafikken som skyldes den nye utbyggingen på Teglverkstomta.

Støy fra veitrafikk er beregnet med utgangspunkt i følgende trafikk tall, som anses å være representative for utviklingen ca. 10 år frem i tid.

Tabell 1: Trafikktall for veisystemet rundt Teglverkstomta, dagens trafikk (2011) + 20% generell trafikkøkning + trafikk generert av utbyggingen av Teglverkstomta

Vei	ADT	Andel tunge kjøretøy	Hastighet
Grenseveien sør for Økernveien	24 000 kj/døgn	8 %	50 km/t
Grenseveien nord for Økernveien	17 000 kj/døgn	8 %	50/40 km/t
Økernveien vest for Grenseveien	10 300 kj/døgn	5 %	50 km/t
Økernveien øst for Grenseveien	37 000 kj/døgn	10 %	50 km/t
Hovinveien	3 200 kj/døgn	5 %	40 km/t
Vei inn til Teglverkstomta	3 300 kj/døgn	5 %	30 km/t

Trafikkfordeling over døgnet er i tråd med standard døgnfordeling angitt i T-1442.



Figur 1: Utskrift fra Nasjonal Vegdatabank, dagens ÅDT

T-bane

Fra Ruter AS har vi fått opplyst at frekvensen på tog per i dag er 4 per time i hver retning. Det opplyses at det i fremtiden er sannsynlig med en dobling av antall tog over deler av døgnet. Vi har forutsatt at en slik fordobling gjelder for 12 timer. For perioden på morgen og kveld har vi lagt dagens ruter til grunn.

Lengden på togsettene er 105 meter og hastighet inn på stasjonen er opplyst å være 50 km/t.

Beregningene av støy fra T-banen er gjennomført med utgangspunkt støydata for de nye MX3000 vognene.

RESULTATER

Støy fra omgivelsene til reguleringsområdet

Beregningene viser at hoveddelen av reguleringsområdet ligger utenfor støysonene slik de er definert i T-1442. Mot Grenseveien vil den nye bebyggelsen på Hasle torg gi en effektiv skjerming for mesteparten av området. Mot nord gir bebyggelsen langs Økernveien skjerming mot trafikkstøy, men støy fra T-banen gjør at den nordre delen av reguleringsområde likevel ligger i gul sone. Den ytre grensen for gul støysonen ligger 10-20m sør for T-banelinjen. For eventuell støyfølsom bebyggelse (skole, barnehage) innenfor denne avstanden må det påregnes behov for moderate lydkrav til fasaden (spesielt vinduene). Eventuelt uteareal mellom planlagt bebyggelse og T-bane må påregnes å ha noe begrenset verdi pga. støybelastning fra T-banen. Øvrig uteareal, med avstand >20m fra T-banen vil ha støynivåer under nedre grenseverdi for gul støysonen og anses dermed ikke som støyutsatt.

Påvirkning fra reguleringsområdet til omgivelsene

Siden antall parkeringsplasser er begrenset og samtidig plassert nære Grenseveien vil det kun være en liten del av området som benyttes til trafikk. I forhold til den eksisterende trafikken på Grenseveien vil trafikken som genereres av utbyggingen på Teglverkstomta gi en økning i det generelle støynivået som teoretisk vil være betydelig mindre enn 1 dB.

Den støymessige effekten til omgivelsene av utbyggingene av Teglverkstomta vil derfor neglisjerbar.

Sandvika, 7. juli 2011

Enno Swets

Utarbeidet

Ivonne Verstappen

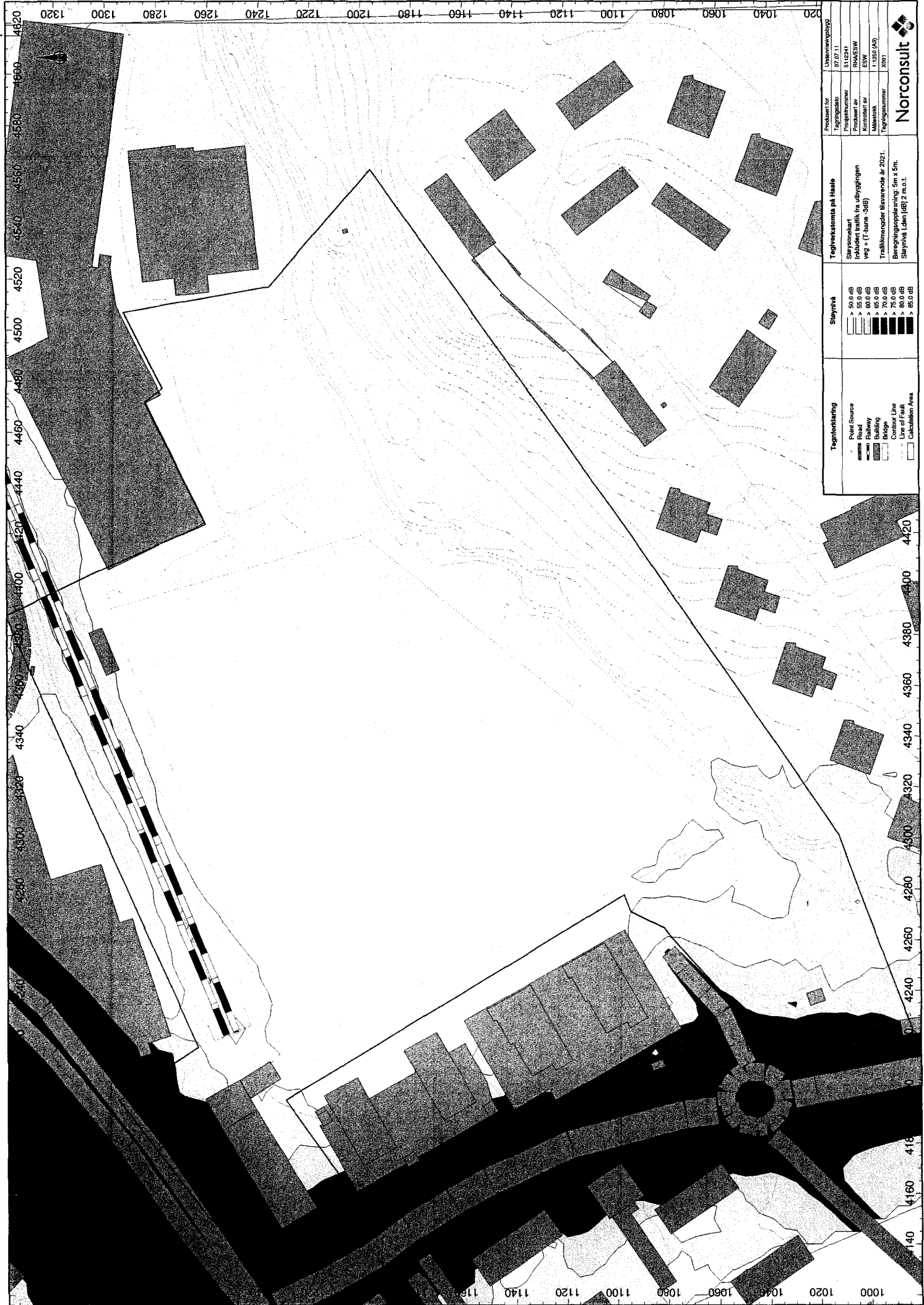
Kontrollert

Enno Swets

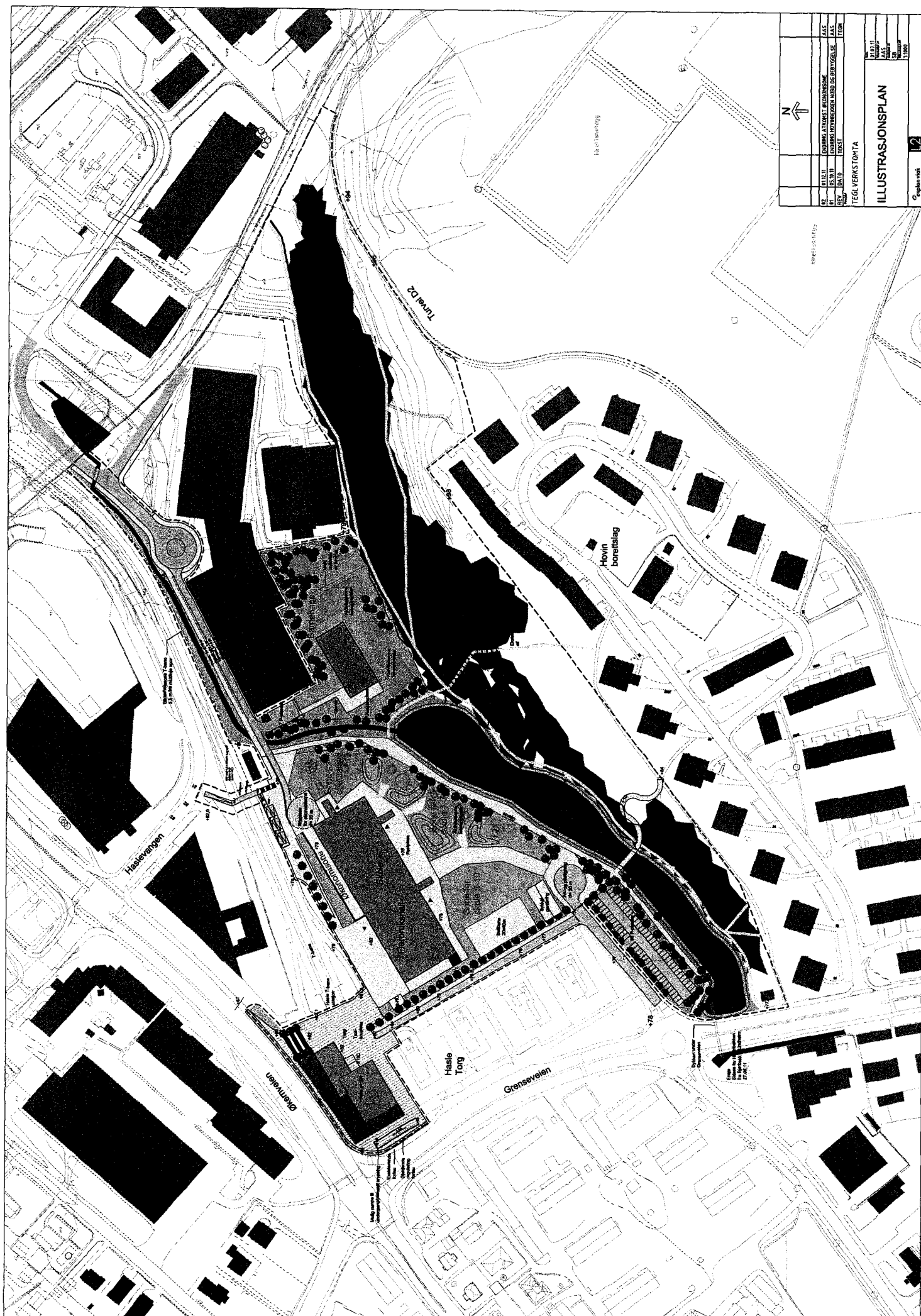
Godkjent

Vedlegg:

Støysonekart for Lden (veg + T-bane), 2 m over terreng



Tegningsområdet på lade		Tegningsområdet på lade	
Produkt for	Undersøgelingsby	Støjniveau	
Tegningsdato	07.07.11	Point Source	
Projektnummer	5112341	Railway	
Produkt av	RHAESW	Building	
Kontrollert av	ESW	Contour Line	
Målestokk	1:1250 (A3)	Line of Foli	
Tegningsnummer	X001	Calculation Area	
Tegningsområdet på lade		Tegningsområdet på lade	
Støyområdet		Støyområdet	
Inkludert trafikk fra utbygningen		Inkludert trafikk fra utbygningen	
vrg = (T-bane 3dE)		vrg = (T-bane 3dE)	
Traffikkmengde bleivende år 2021.		Traffikkmengde bleivende år 2021.	
Beregningsspeilning 5m x 5m.		Beregningsspeilning 5m x 5m.	
Støyvåle Lden (dB) 2 m.o.t.		Støyvåle Lden (dB) 2 m.o.t.	



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Teglverkstomta på Hasle Fastsettelse av program for planarbeidet

I henhold til plan- og bygningslovens kap. VII-a med tilhørende forskrifts § 2 vedlegg I, punkt nr 1, skal det utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til planforslag for ovennevnte område. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har utarbeidet forslag til program for planarbeidet. Forslaget lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 08.06.2005 til 15.08.2005.

Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn

1. Samferdselsetaten
2. Byantikvaren
3. Helse- og velferdsetaten
4. Friluftsetaten
5. Trafikketaten
6. Undervisningsbygg KF
7. AS Oslo Sporveier
8. Hafslund Nett AS
9. Brann- og redningsetaten
10. Statens vegvesen Region Øst
11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
12. Oslo Turnforening
13. Oslo og Omland Friluftsråd
14. Oslo og Omland Friluftsråd (tilleggs melding)
15. Oslo Elveforum
16. Hasle Torg AS
17. Selvaagbygg AS
18. Oslo Idrettskrets
19. Aksjon bevar Keyserløkka

Sammenheng av bemerkninger ved høring av planprogram

Samferdselsetaten ber om at det utføres en trafikkanalyse som et ledd i omreguleringen, hvor man redegjør for konsekvenser for trafikkavvikling og fremkommelighet og hvor det også tas hensyn til andre store utbyggingsprosjekter i området, som Løren og Ensjø. Analysen bør i tillegg ta for seg trafiksikkerhetsmessige forhold. Ellers påpeker Samferdselsetaten at utviklingen av området bør sees i sammenheng med og ikke være i konflikt med Kommunedelplan for Økernområdet.

Byantikvaren kommenterer at planen ikke medfører vesentlige konflikter med nyere tids kulturminner, men at området har et stort potensial for uregistrerte automatisk fredede kulturminner, noe som vil kreve arkeologisk registrering av området. Basert på tidligere undersøkelser mener Byantikvaren at det særlig er området opp mot St. Jørgens vei som er interessant. Utbygging i dette området kan eventuelt utløse krav om arkeologisk utgravning og medføre behov for søknad om dispensasjon fra fredning.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Byantikvaren foreslår derfor at det utredes to alternativer for denne lokaliteten, at det både redegjøres for konsekvensene vedrørende søknad om dispensasjon fra fredningen og for et alternativ hvor lokalitetene reguleres til bevaring og det foretas en kartlegging av konsekvensene for kulturminnene innenfor influensområdet.

Ellers påpeker Byantikvaren at alternativ 4-B er det alternativet som best ivaretar kvalitetene ved gjenåpning av Hovinbekken.

Helse- og velferdsetaten påpeker at det må utarbeides støykart slik det er definert i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og at konklusjonene fra denne støykartleggingen innarbeides i planen slik at man får tilfredsstillende støyforhold både ute og inne. Videre anser Helse- og velferdsetaten området som potensielt forurensset, men viser til miljøkartleggingen av området som er gjennomført.

Helse- og velferdsetaten viser også til at området er belastet med noe luftforurensning og at den foreslåtte lokaliseringen av uteoppholdsarealer for skole- og fritidsaktiviteter må hensynta dette. Ellers ønsker etaten at universell utforming gjennomføres som et bærende prinsipp for utformingen av området.

Friluftsetaten anser forslaget til planprogrammet som et godt utgangspunkt for å komme videre i diskusjonen av disponeringen av arealet på Teglverkstomta, og har ellers ingen kommentarer til forslaget.

Trafikketaten påpeker at den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune skal legges til grunn for det endelige planforslaget, og at 5 % av plassene bør tilrettelegges for forflytningshemmede. I tillegg peker etaten spesielt på at parkering for idrettsanleggene bør vurderes plassert i underjordiske anlegg, da de nærliggende gatene allerede er sterkt belastet med parkerte biler.

Undervisningsetaten viser til at det ved full utbygging av planlagte og varslet boligutbygging ikke vil være skolekapasitet til å dekke skolebehovet i området. Konsekvensene for barn og unge kreves utredet i planarbeidet. Videre anser Undervisningsbygg en håndballhall som det mest gunstige alternativet, da denne vil gi muligheter for sambruk med skolen(e). På den måten vil man også kunne oppfylle den politiske føringen om å vurdere utbygging av idrettshaller i sammenheng med skoler. Undervisningsbygg peker også på at skolenes behov og hensynet til skoleveier må ivaretas i anleggsperioden

AS Oslo Sporveier mener det videre planarbeidet bør fokusere på hvordan Hasle kan styrkes som kollektivknutepunkt, bl.a. bør det vurderes hvordan de ulike alternativene påvirker kundegrunnlaget for kollektivtrafikken og utredes alternative plassering av stoppesteder som kan gi et bedre knutepunkt. Overbygning av T-banen imøtesees av Sporveien med særlig interesse. Samtidig påpeker Sporveien at arealutnyttelsen i 30 meters sonen fra T-banen av hensyn til sikkerhetsbestemmelsene i Jernbaneloven må vurderes i dialog med dem. I tillegg fremheves det at parkeringsbehovet ved store arrangementer bør vurderes i lys av hvilket kollektivtilbud det vil være mulig å få til. Det vises også til at støyvurderingene også vil måtte omfatte forhold spesielt knyttet til T-banen, som strukturlyd og vibrasjoner.

Hafslund Nett viser til at de har to nettstasjoner samt en koblingsstasjon innenfor planområdet. Nybygg eller endringer i området må ikke påvirke adkomsten til eller ventilasjonen av disse installasjonene. En eventuell flytting vil i sin helhet måtte bekostes av utbygger. Videre påpeker Hafslund Nett at man ved en utbygging vil måtte vurdere om det må innpasses en ny nettstasjon. Det må også påregnes nybygging, omlegging og opprusting av veibelysning til kommunal standard i prosjektkostnadene ved en utbygging av området.

Brann- og redningsetaten fremhever at utbyggingen av området, og særlig parkeringen vil måtte organiseres på en slik måte at det til enhver tid er tilfredsstillende fremkommelighet for utrykningskjøretøy. I

tillegg påpeker etaten at det i dag er begrenset tilgang på slokkevann i planområdet, slik at dette vil måtte oppjusteres ved en utbygging av området.

Statens Vegvesen Region Øst påpeker at deres utbyggingsprosjekt av hovedvegssystemet på strekningen Sinsen – Ulven har noen skjæringspunkter med denne planen. Særlig gjelder det konsekvensene av en rensedam som er planlagt anlagt nord for Tennishallen og som det kan være aktuelt å knytte til den nye Hovindammen, samt utslipp av tunnelvann i Hovinbekken i perioden sommeren 2006 til sommeren 2008. I tillegg viser Vegvesenet til at det må utredes konsekvenser for den økte trafikkbelastningen, særlig på lokalveien Hasle-Valle-Ulven.

Fylkesmannens miljøvernavdeling er positive til at Hovinbekken planlegges åpnet. Videre anbefaler miljøvernavdelingen at Miljøverndepartementets nye retningslinjer for behandling av støy i planprosessen, T-1442 legges til grunn for det videre planarbeidet, og samtidig at vurdering av barn og unges interesser fremkommer tydelig i den videre planprosessen, for eksempel som eget utredningstema. De peker også på at det er ønskelig at planprosessen organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram, og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.

Oslo Turnforening driver sin virksomhet i umiddelbar nærhet til planområdet og er interessert i å utvide sin hallkapasitet primært i forlengelse av dagens hall. Turnforeningen er også interessert i å vurdere flerbruksløsninger, for eksempel ved å etablere et samarbeid med andre idretter og/eller skole/barnehage.

Oslo og Omland Friluftsråd viser til RPR for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen, og påpeker at dette forholdet må omtales og vektlegges i det videre arbeidet, særlig med hensyn til erstatningsareal for arealer som i dag eventuelt benyttes til lek. Videre vektlegger rådet turveidraget gjennom området, og fremhever at kvaliteten på dette ikke må forringes av andre funksjoner. Oslo og Omland Friluftsråd oppfatter en flerbrukshall som mer positivt enn en fotballhall, fordi den vil kunne appellere til flere brukergrupper. Man er også positive til åpningen av Hovinbekken og forventer at det samarbeides med Oslo Elveforum for å sikre kvalitet i gjennomføringen av dette tiltaket.

I sin tilleggsuttalelse reagerer Oslo og Omland Friluftsråd mot alternativet som viser en fotballhall plassert over Hovinbekken, fordi man mener dette vil forringe kvaliteten på gjenåpningstiltaket.

Oslo Elveforum er svært positive til gjenåpningen av Hovinbekken, men stiller seg uforstående til det alternativet i planprogrammet hvor fotballhallen er plassert over Hovindammen. Dette mener Oslo Elveforum strider mot det vedtatte Byøkologiske programmet, og vil føre til at bekkelandskapet forringes. Isteden kan man se for seg en løsning basert på prinsippene i alternativ 4-B.

Hasle Torg AS påpeker at viste reguleringsformål for deres eiendom ikke er i henhold til vedtatt regulering av april 2004. Organisasjonen mener at en hovedadkomst til området via den regulerte fellesadkomsten på baksiden av Hasle Torg (slik den er vist i alle utbyggingsprinsippene), vil umuliggjøre miljøgatekonseptet som ligger til grunn for den vedtatte reguleringen, og foreslår derfor at adkomsten til Teglverkstomta legges utenom denne. I tillegg mener brevskriveren at torgdannelsen mellom Hasle Torg, Økernveien og eksisterende T-banehus bør holdes bilfri. Det ønskes også en dialog omkring den videre utviklingen av planforslaget.

Selvaagbygg påpeker at de som utbyggere av området rundt Løren Leir er avhengig av at den skisserte fremdriften for planprosessen kan overholdes, slik at skolene kan realiseres. Om nødvendig mener Selvaagbygg at skolereguleringen bør skilles fra oppføringen/avklaringen rundt idrettshallene. Videre mener Selvaagbygg at skolenes behov bør være premissgivende for utviklingen av planområdet.

Oslo Idrettskrets ved kretsstyret støtter Norges Håndball Forbunds (NHF) ønske som å få bygge en stor flerbrukshall i planområdet, som både kan dekket skolens og NHFs behov.

Aksjon Bevar Keyserløkka ber om at det ut fra et større geografisk perspektiv vurderes hva som vil være den beste beliggenheten for skoler i området, og mener at Teglverkstomta hovedsaklig på grunn av forurensnings- og trafikksikkerhetsproblematikk ikke er egnet til plassering av en grunnskole eller barnehage. Videre ønsker gruppen at det vurderes om området ikke bør få en lavere utnyttingsgrad og åpnere karakter som f.eks Keyserløkka og Lille Tøyen. De mener at fortetting av knutepunkt med bolig/næring i kombinasjon med skole(r) og barnehage bør utredes. Videre anser man åpningen av Hovinbekken som et positivt tilskudd til området, men anser at verken en fotball- eller en storbyhall for håndball vil tilføre lokalmiljøet noe, eller er forenlige med de andre premissene (skole- og boligutbygging). Brevskriverne ber videre om at utredningsarbeidet tar hensyn til den bevaringsverdige løvskogen i skråningen mot Søndre Hovin, og de påpeker at parkeringsbehovet for de foreslåtte funksjonene synes undervurdert.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn av planprogram

Trafikk og parkering

Det skal gjøres en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Denne analysen vil kartlegge trafikale konsekvenser av utbyggingen knyttet til den økte trafikkbelastningen, trafikkavvikling, trafikksikkerhetsforhold og parkering. Det forutsettes at denne vil imøtekomme kravene i høringsuttalelsene fra henholdsvis Samferdselsetaten, Statens vegvesen og Trafikketaten.

Adkomst

På grunn av hensynet til grøntdraget langs den gjenåpnede bekken, vil det være vanskelig å få til en adkomst til området som ikke tar i bruk i hvert fall deler av den regulerte fellesadkomsten på baksiden av Hasle Torg. I den videre planprosessen vil man imidlertid forsøke å optimalisere forholdet mellom bil-, gang- og sykkeltrafikk slik at området får en hensiktsmessig og sikker trafikkløsning.

Støy- og luftforurensning

Miljøverndepartementets nye retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging vil legges til grunn for det videre planarbeidet, slik både Helse- og velferdsetaten og Fylkesmannens Miljøvernavdeling har ønsket. Utredningen av støy foreslås også å innbefatte forhold spesielt knyttet til T-banen, som strukturlyd og vibrasjoner slik Oslo Sporveier påpeker. Det er en selvfølge at lokaliseringen av de ulike funksjonene optimaliseres slik at forholdet til luft- og støyforurensning, slik uttalelsene fra Helse og velferdsetaten peker på, ivaretas på best mulig måte i det foreslåtte utbyggingsalternativet.

Forurensset grunn

Forholdet omkring forurensset grunn som Helse- og Velferdsetaten peker på, forutsettes håndtert i reguleringsbestemmelsene.

Barn og unge

Barn- og unge foreslås tatt inn som et eget tema i konsekvensutredningen for å imøtekomme uttalelsene fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Oslo og Omland Friluftsråd.

Kulturminner

Byantikvarens ønske om å utrede alternativer for lokaliteten opp mot St. Jørgens vei foreslås tatt inn i konsekvensutredningen, som en del av tema kulturminner.

Utbyggingsalternativer

Planprogrammet viser kun prinsipielle utbyggingsmuligheter og ikke reelle alternativer. Hensikten med planprosessen er å legge frem et reguleringsplanforslag for ett utbyggingsalternativ med tilhørende konsekvensutredning. Det endelige dokumentet vil både redegjøre for bakgrunnen for valg av alternativ og for konsekvensene av det valgte alternativet. Innspillene fra Byantikvaren, Oslo og Omegn Friluftsråd, Oslo Elveforum og Aksjon Bevar Keyserløkka er nyttige innspill til denne prosessen, både i forhold til organiseringen av programmet og vurderingen av utnyttingsgrad og bebyggelsesmønster, og vil tas med i den videre prosessen.

Skolelokalisering

Planen omfatter en grunnskole og en ungdomsskole. Behov og lokalisering av skolen(e) er vurdert av Undervisningsetaten og danner et premiss for planarbeidet. En større vurdering av skolebehov- og plassering, slik Aksjon bevar Keyserløkka foreslår, vurderes derfor ikke å være relevant i forhold til denne planprosessen.

Idrettshall

Planprogrammet peker på at det vil være viktig å få til en avklaring i forhold til idrettshallen på et tidlig tidspunkt i planprosessen av hensyn til planens fremdrift, slik også Selvaagbygg understreker i sin uttalelse, men også fordi de ulike halltypene gir svært ulike muligheter for organisering og utbygging av området. Uttalelsene fra Undervisningsbygg, Oslo Idrettskrets, Turnforeningen og Aksjon bevar Keyserløkka tilsier at en bør gå videre med en håndballhall hvor det er lagt opp til flerbruk.

Annen infrastruktur

Uttalelsen fra Hafslund Nett AS og Brann- og Redningsetaten tas til etterretning, men vil få større betydning når området nærmer seg en konkret utbygging.

Hovindammen

Forholdet til rensedammen som Statens vegvesen anlegger nord for tennishallen, samt Vegvesenets utslippstillatelse for tunnelvann, er forhold som man vil forsøke å avklare i den videre planprosessen.

Utvikling av kollektivknutepunktet

Utvikling av kollektivknutepunktet er en viktig del forutsetning for utbyggingen av Teglverkstomta. I det endelige planforslaget vil man derfor forsøke å optimalisere også forholdet til kollektivtrafikken. En større utredning av holdeplassplasseringer o.l. slik Oslo Sporveier ønsker anses imidlertid ikke å være relevant for denne planprosessen. En overbygning over T-banen, slik Sporveien uttrykker interesse for, vil drøftes spesielt i konsekvensutredningen.

Universell utforming

I tillegg til at gangveier forsøkes utformet med tilfredsstillende stigningsforhold for å sikre tilgjengelighet for alle, forutsettes forholdet omkring universell utforming, som Helse- og Velferdsetaten peker på i sin uttalelse, håndtert i reguleringsbestemmelsene.

Anleggsperioden

De hensyn til skole og skolevei som Undervisningsbygg kommenterer i sin uttalelse forutsettes ivarettatt i anleggsperioden.

Plan- og bygningsetatens vurdering og kommentarer til bemerkningene

1. *Til Samferdselsetaten* Trafikkanalyse som redegjør for trafikkavvikling, framkommelighet og trafiksikkerhet skal utarbeides. Det er enighet om at utviklingen av området må ses i sammenheng med Kommunedelplan for Økernområdet.
2. *Til Byantikvaren:* Kulturminner tas med som eget tema, noe også forslagsstiller foreslår. Det utredes både et alternativ med og uten boliger i skråningen opp mot boliger i St. Jørgens vei, og de konsekvenser det har for de automatisk fredete kulturminnene som er funnet her.
3. *Til Helse- og velferdsetaten:* Støykart i henhold til MDs retningslinje T-1442 benyttes i reguleringsarbeidet. Luft- og støyforurensning, bl.a. på utearealer for skole og barnehage, vil være viktige vurderingskriterier for plassering av bebyggelse og valg av alternativ. Ut fra områdets funksjoner vil tilgjengelighet for alle/universell utforming være en premiss i planen.
4. *Friluftsetaten.* Ingen kommentar.
5. *Til Trafikketaten:* Krav til parkering vil tatt med i arbeidet med reguleringsaken.
6. *Til Undervisningsbygg:* Flerbrukshall og muligheter for sambruk med skole vil bli utredet.
7. *Til AS Oslo Sporveier:* Mulig overbygning over T-banen vil bli utredet. Nye innganger til T-banen vil også naturlig inngå i planforslaget. En utredning av alternativ plassering av buss-stoppesteder for å skaffe et bedre knutepunkt anses imidlertid å bli for omfattende til å tas med i planen.
8. *Hafslund Nett AS.* Opplysninger tas med i det videre planarbeidet.
9. *Brann- og redningsetaten.* Opplysninger tas med i det videre planarbeidet.
10. *Til Statens Vegvesen.* Ønsket samordning mellom SVRØs rensedam fra overvann og gjenåpning av Hovinbekken skal følges opp. Konsekvenser av ev økt trafikkbelastning for lokalveien Hasle-Valle – Ulven utredes i trafikkanalysen.
11. *Fylkesmannens miljøvernavdeling :* MDs retningslinje T-1442 legges til grunn i den videre planprosessen. Barn og unges interesser tas med som utredningstema.
12. *Til Oslo turnforening:* Flerbruksmuligheter av ny idrettshall ligger som en premiss for arbeidet. Videre dialog om tilretteleggelse for flerbruk av nye og eksisterende haller er ønskelig.
13. *Til Oslo og omland Friluftsråd:* Se kommentar til nr 14 nedenfor.
14. *Oslo Elveforum*
15. *Til Oslo Elveforum:* Vektleggingen av miljøgevinsten ved et gjenåpnet bekkelandskap og skepsis til å legge en bygning over en gjenåpnet del av Hovinbekken tas med i det videre planarbeidet.
16. *Til Hasle Torg AS:* Miljøgatekonseptet som ligger til grunn for vedtatt reguleringsplan for Hasle Torg skal hensyntas. Ulike atkomstløsninger og konsekvenser av disse skal utredes.
17. *Til Selvaagbygg:* Ønske om rask skoleutbygging tas til etterretning.
18. *Til Oslo idrettskrets:* Størrelse på håndballhall med flerbruksmuligheter vil bli utredet med utgangspunkt i behov fra Håndballforbundet, skolene og andre.
19. *Til Aksjon Bevar Keyserløkka:* Plassering av to skoler på Teglverksverkstomta er vedtatt og ligger som premiss for planarbeidet. Det er derfor ikke aktuelt å utrede det totale skolebehovet i Hasleområdet og andre plasseringsmuligheter for skole enn Teglverkstomta. Planarbeidet skal imidlertid belyse konsekvensene av å plassere skoler her, for skolen, barna og omgivelsene.

Fastsettelse av program for planarbeidet

Plan- og bygningsetaten fastsetter med hjemmel i plan- og bygningslovens §VII-a med tilhørende forskrift § 6 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, følgende program for planarbeidet:

PROGRAM FOR PLANARBEIDET FOR TEGLVERKSTOMTA PÅ HASLE**1. INNLEDNING****1.1 FORMÅLET MED PLANARBEIDET**

Teglverkstomta på Hasle fremstår i dag som et ubebygget restområde, beliggende mellom boligbebyggelse og næringsbebyggelse, og med idrettsanlegg (tennis og turn) og de grønne områdene på Hovin som nærmeste naboer. Det foreligger en reguleringsplan fra 1991, hvor området er regulert til næringsformål (kontor, forretning), hotell og ulike allmenntilgjengelige formål (idrettsanlegg). Det er ikke lenger aktuelt å bygge ut etter denne planen og det skal derfor utarbeides en ny reguleringsplan, basert på nye planforutsetninger.

Teglverkstomta skal sees i en større sammenheng, som en arealressurs for både offentlig service (skoler, barnehage) og som et fremtidig grønt område med idrettsanlegg for de omkringliggende boligområder, særlig vurdert i forhold til utbyggingsplanene for Ensjø og de andre transformasjonsområdene i nærheten.

Det forutsettes at planen skal tilrettelegge for å dekke følgende behov:

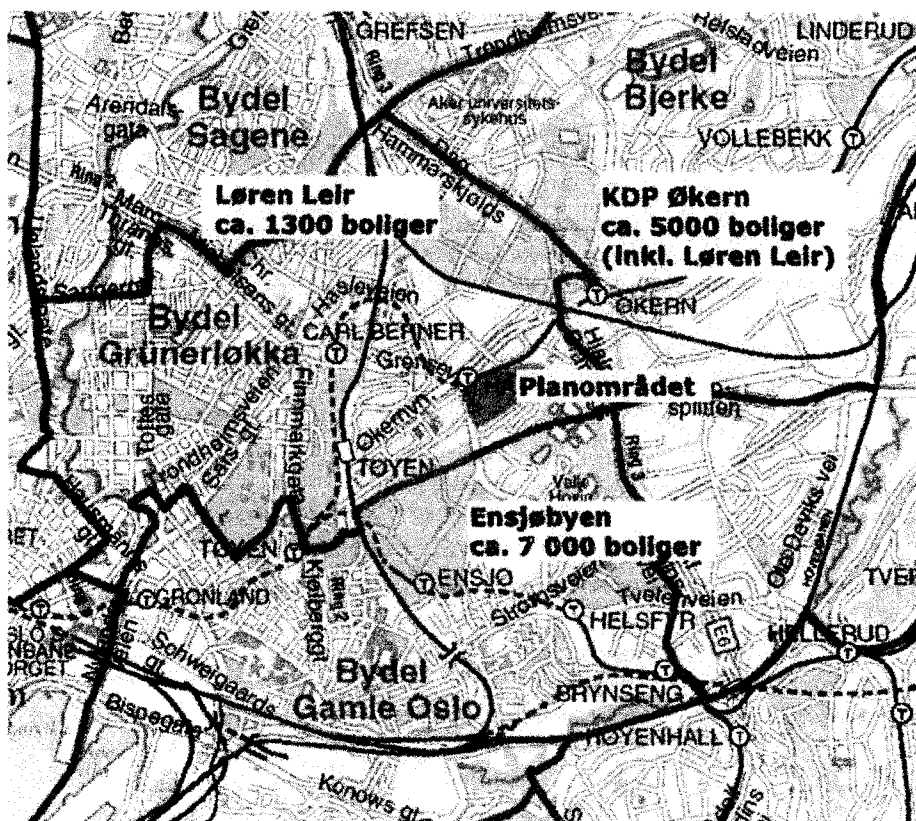
- Utbygging av to skoler, som en følge av økt skolebehov skapt av pågående og planlagt fremtidig boligutbygging i omkringliggende områder (Løren og Ensjø).
- Flerbrukshall for håndball og andre idretter. Skal også dekke skolens behov til gymnastikk.
- Tomt for barnehage
- Gjenåpning av Hovinsbekken gjennom området, inkludert et eller to større sedimenteringsbasseng, for rensing av vannet, evt med bademuligheter.
- Eventuell utnyttelse av deler av området til bolig- og næringsformål. Det skal vurderes muligheter for salg av deler av tomte til bolig- og /eller næringsformål.
- Videreutvikling av Hasle T-banestasjon inkludert området sydvest for bygningen.
- Gjennomgående gangforbindelser gjennom området.

Gruppering av planelementene ut fra til i hvilken grad de må ses som faste premisser for planarbeidet:

Planelement	Kommentar
I. Skole Flerbrukshall Barnehage Sedimenteringsdam	Behandles som klare planforutsetninger
II. Bolig/Kontor	Generelt politisk krav om utvikling og salg av kommunal eiendom
III. Storbyanlegg for håndball	Tidligere politiske vedtak knyttet til tomt for storbyanlegg for håndball i Oslo. Gjennomføring krever kommunal bevilgning - kan kombineres med skolens behov for arealer til kroppssøving.

1.2 PLANOMRÅDET – BELIGGENHET, AREALBRUK OG FYSISKE FORUTSETNINGER

Planområdet er på ca. 71 daa og ligger øst i bydel 2 – Grünerløkka. Det ligger like utenfor den tette sentrumsbebyggelsen, i overgangen mellom Groruddalen og Sentrum. Området ligger mellom Ensjø, Økern og Løren, som alle er områder med omfattende planer for fortetting og transformasjon. Planområdet avgrenses av kontorbebyggelsen langs Økernveien i nord, Grenseveien og det planlagte området Hasle Torg i vest, boligområdet på Søndre Hovin mot sør, og i øst og sør av idrettsanlegg og Hovin idrettspark. Området er i sin helhet eid av Oslo kommune.



Figur 0-A: Teglverkstomtas plassering i forhold til utbyggingsområdene på Ensjø, Økern og Løren Leir

Teglverkstomta ligger nær tre viktige hovedveier - Ring 3, Økernveien og Grenseveien. Tomta har således god tilgjengelighet til hovedveinettet. Tomta har samtidig god kollektivtilgjengelighet, med T-banen (Grorudbanen) og buss. Hasle T-banestasjon ligger innenfor planområdet.

Utenom Hasle T-banestasjon er planområdet i dag ubebygget og bærer preg av midlertidig bruk, blant annet brukes deler av området til midlertidig næringsvirksomhet (lager og parkering for bygg og anlegg).

Sør for tomten ligger boligområdet Søndre Hovin som er et etablert boligområde med blokkbebyggelse i fire til åtte etasjer. På østsiden av planområdet ligger to idrettsanlegg: Riksanlegget for tennis og en turnhall som benyttes av Oslo Turnforening. På nordsiden mot Økernveien finner man tyngre næringsbebyggelse i større skala i 4 til 6 etasjer, mens bebyggelsen på vestsiden er en blanding av forretning, kontor, skole og boliger.



Figur 0-B: Områdets avgrensning

1.3 RAMMEBETINGELSER: OVERORDNETE PLANER MED MER

RPR for barn og unge.

Kommuneplan 2004 - Oslo mot 2020, vedtatt av Oslo bystyre 26.05.2004. Følgende mål vil ha betydning for planarbeidet på Teglverkstomta.:

- "Oslo kommune skal legge til rette for større konsentrasjon av boliger nær stasjonene for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunnlaget til kollektivtrafikken."
- "Den overordnede grøntstrukturen bør styrkes, og det bør tilbys tilstrekkelige og gode utearealer i nærmiljøene."
- "Grøntdrag, vassdrag og nettet av turveier og sykkelstier skal forbedres og forsterkes."

Kommunedelplan for idrett 2005 – 2008, vedtatt i bystyret 16.03.2005. I prioriterte forslag utenfor økonomirammen er Flerbrukshall for håndball på Teglverkstomta gitt prioritet nr 8 av i alt 13 idrettshaller.

Kommunedelplan - Anlegg og områder for friluftsliv i Oslo 2005-2017. Planen med handlingsprogram for 2005-2008 ble vedtatt i bystyret 16.03.2005. Et hovedmål er at alle Oslos innbyggere i sin hverdag skal ha gode muligheter til å utøve idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet med tanke på positive egenopplevelser og helsegevinst. For planarbeidet på Teglverkstomta er det særlig delmålene knyttet til gjenåpning av vassdrag og prioritering av oppvekstvilkår og aktivitetstilbud for barn og unge som er viktige og relevante.

Kommunedelplan 8 Grøntplan for Oslo, vedtatt av bystyret 15. desember 1993. Planområdet for Teglverkstomta grenser mot Valle Hovin som er et større friområde med flere idrettsanlegg og som i Grøntplanen er definert som en park i det overordnede parksystemet med blandet funksjon. I tillegg viser planen turvei D2 som forbinder Lillomarka med parksystemet Kampen park - Tøyenparken i retning sentrum sør for planområdet.

KDP for Økern og Ring 3: Ulvensplitten - Sinsenkrysset. Statens vegvesens planer for ny veg mellom Ulvensplitten og Sinsenkrysset berører planarbeidet for Teglverkstomta gjennom omleggingen av lokalveisystemet øst for planområdet. Ombyggingen innebærer bygging av ny tunnel for Ring 3 mellom Sinsenkrysset og Økern senter. Videre blir lokalveinettet noe ombygget. Bl.a. blir atkomsten til Riksanlegget for tennis endret.

2. PROGRAM FOR PLANARBEIDET

2.1 FORHOLD SOM EN TAR SIKTE PÅ Å BELYSE I PLANFORSLAGET MED KONSEKVENsutREDNING

I utredningsdelen av planforslaget vil i prinsippet konsekvensene av den valgte løsningen for planen beskrives. For å komme frem til dette alternativet vil det imidlertid gjøres en del overordnede vurderinger som dokumenteres i vedleggsrapporter som følger plansaken.

Følgende tema er ansett å være sentrale for omreguleringen av Teglverkstomta:

- Skole- og barnehagesituasjon
- Idrettsanlegg og brukere, realisering og finansiering
- Nærmiljø og rekreasjon
- Kulturminner
- Landskap og byform
- Overbygning over T-banen
- Trafikk og parkering
- Støy- og luftforurensning
- Barn og unges interesser
- Spesielle miljø- og klimakonsekvenser knyttet til det foreslåtte sedimenteringsbassenget

Det utredes konsekvenser av planforslaget for disse temaene både sett i forhold situasjonen innenfor planområdet, men også knyttet opp mot de nære omgivelsene, særlig Hasle Torg og boligbebyggelsen i St. Jørgens vei. Et eventuelt samvirke mellom konsekvenser kommenteres også i utredningen.

Konsekvensene skal beskrives i forhold til planer, målsettinger og retningslinjer for miljø, naturressurser og samfunn i berørte områder.

I utredningene vil datagrunnlag, metode, kilder og hovedfunn bli dokumentert og gjengitt. Eventuelle avbøtende tiltak kommenteres.

2.2 ALTERNATIVER OG PLANPROSESS

Det foreligger ikke noen avklaring om fremtidig utnytting av Teglverkstomta, selv om det finnes politiske vedtak som gir visse føringer. Det er derfor lagt opp til at dette avklares gjennom planprosessen. Det legges opp til en prosess hvor man i de første trinn vurderer ulike prinsipppløsninger, for så gradvis å komme frem til et anbefalt planforslag. Det vil være flere ulike løsninger som kan være aktuelle, og utfordringen blir å gjennomføre en utredning basert på dette planprogrammet som kan gi noen prinsipielle avklaringer. Konsekvensanalysen må derfor legges opp slik at den gir grunnlag for en siling av alternativer underveis, slik at det endelige valg mellom alternativer kan skje på en oversiktlig og etterprøvbart måte.

Med mange planelementer som stiller ulike krav bl.a. til lokalisering, finansiering osv., vil antall alternativer kunne bli meget stort. For å oppnå en strukturert og oversiktlig planprosess, deles plan- og utredningsarbeidet inn i to faser på følgende måte:

1. *Overordnede vurderinger knyttet til hvilke funksjoner/planelementer som skal innpasses på Teglverkstomta*
2. *Detaljerte vurderinger knyttet til hvordan dette skal løses i en fysisk plan*

Når det er avklart på et mer overordnet nivå hvilke planelementer som skal inngå i den fysiske planen for Teglverkstomta, vil man på en hensiktsmessig måte kunne gjennomføre og dokumentere de mer detaljerte analysene som danner grunnlaget for valg av det anbefalte forslaget om fremtidig arealbruk og tilhørende bestemmelser (forslag til reguleringsplan).

Etter at planskissen er utarbeidet, beskrives av konsekvensene av forslaget til reguleringsplan i tråd med Oslo kommunes mal for reguleringsplanbeskrivelser.

Analysesemaer i de to utredningsfasene:

Utredningsfase	Analysesema
a) Overordnede vurdering av planelementer	Storbyhall for håndball/Flerbrukshall - finansiering, gjennomføring, lokalisering - avhengigheter, sambruksmuligheter
	Bolig- og kontorutbygging - avklaring av omfang og plassering basert på konsekvenser for kvaliteten på den helhetlige løsningen og områdets karakter, bokvalitet og forholdet mellom private og offentlige grøntområder
	Overbygning av T-banen - finansiering, gjennomføring - fysiske konsekvenser for utnyttelsen av området
b) Detaljerte vurderinger knyttet til den fysiske planen	Tema: • Skole- og barnehagesituasjon • Nærmiljø og rekreasjon • Kulturminner • Landskap og byform • Idrettsanlegg • Trafikk og parkering • Støy- og luftforurensning • Barn og unges interesser • Spesielle miljø- og klimakonsekvenser ved sedimenteringsbassenget - arealfordeling, lokalisering, bebyggelsesmønster, utnyttingsgrad og områdets karakter, uttrykk og funksjon.

2.3 UTREDNINGSTEMAER OG ANTATTE PROBLEMSTILLINGER

2.3.1 Skole- og barnehagesituasjon

Det skal reguleres inn to skoler og en barnehage innenfor planområdet. For å komme frem til et anbefalt alternativ for lokaliseringen og arronderingen av tomtene, vil det være nødvendig å utrede både forholdene for skolefunksjonen isolert sett, men også skolens og barnehagens plassering i og samvirke med nærmiljøet, herunder tilgjengelighet og muligheter for sambruk.

Særlig vil det være viktig å vurdere:

- Muligheter for plassering av skole/barnehage på tomten slik at man får gode solforhold fra formiddag til tidlig ettermiddag (fra sør og sørøst) og en gunstig situasjon i forhold til støy- og luftforurensning. Størrelsen og arronderingen av tomten bør også gjøre det mulig å anlegge skolen slik at det dannes ulike soner og forskjellige typer arealer for fysisk utfoldelse og læring tilpasset de ulike aldersgrupper. I tillegg er det viktig å plassere skolen slik at man får en mest mulig sikker skolevei, særlig med tanke på 6-åringene.
- Muligheter for sambruk/samlokalisering mellom skolens flerbrukshall og idrettshallen.
- Arronderingen av tomtene for å minimalisere eventuell risiko knyttet til nærheten mellom sedimenteringsbasseng og skolens/barnehagens uteområder.

2.3.2 Nærmiljø og rekreasjon

Både etableringen av skolen(e) og den planlagte åpningen av Hovinbekken vil medføre at planområdet vil kunne få en økt betydning i forhold til nærmiljø og rekreasjon. For det første nivået av konsekvensutredningen, som grunnlag for valg av anbefalt alternativ, skal det redegjøres kort for de ulike alternativenes konsekvenser for nærmiljø og rekreasjon, blant annet skal sammenhengen med det overordnede turnettet og grøntstrukturen belyses.

Deler av planområdet er i dag regulert til friområde. Det skal derfor også synliggjøres hvilken omdisponering fra regulert friområde til annet arealbruksformål alternativet forutsetter. Forslag til erstatningsareal skal imidlertid kun vurderes for det anbefalte alternativet.

2.3.3 Kulturminner

Planen medfører ikke vesentlige konflikter med nyere tids kulturminner, men området har et stort potensial for uregistrerte automatisk fredede kulturminner, slik at det skal gjennomføres en arkeologisk registrering av området. Basert på tidligere undersøkelser mener Byantikvaren at det særlig er området opp mot St. Jørgens vei som er interessant. Utbygging i dette området kan eventuelt utløse krav om arkeologisk utgravning og medføre behov for søknad om dispensasjon fra fredning. Det utredes derfor to alternativer for denne lokaliteten; ett alternativ hvor det redegjøres for konsekvensene vedrørende søknad om dispensasjon fra fredningen og ett alternativ hvor lokalitetene reguleres til bevaring og det foretas en kartlegging av konsekvensene for kulturminnene innenfor influensområdet.

2.3.4 Landskap og byform

Teglverkstomta fremstår i dag som et restområde og utbyggingsområde. For å komme frem til anbefalinger knyttet til byform og areafordeling i forslaget til reguleringsplan, vil ulike strukturelle prinsipper og de visuelle konsekvensene av disse bli vurdert som et første nivå i analysen. Det er særlig viktig å se på hvilke eventuelle sammenhenger det er mellom utbyggingsmønster, utnyttingsgrad og områdets karakter,

uttrykk og funksjon, samt i hvilken grad de ulike alternativene kan tilføre området nye kvaliteter i forhold til lesbarhet, aktivisering av området o. l.

For det anbefalte alternativet skal de visuelle konsekvensene klarlegges mer i detalj og omfatte til sol- og skyggestudier samt tredimensjonal visualisering av anbefalt utbygging i form av fotomontasjer og lignende som også skal belyse forholdet til omgivelsene.

Metodisk skal denne delen av arbeidet bygge på en realistisk, strukturell tilnærming til byens form. De visuelle konsekvensene skal beskrives og illustreres gjennom fotomontasjer, plan- og snittegninger.

Gjennomgående vil det i disse drøftingene knyttet til landskap og byform også være viktig å peke på hvilke forhold knyttet til form og utforming som bør fastlegges gjennom reguleringsplanen og hvilke forhold det er mindre viktig å sikre gjennom bestemmelser og lignende.

2.3.5 Idrettsanlegg

Ønsker om idrettsanlegg på Teglverkstomta kan oppsummeres slik:

- ❖ Skolene må ha lokaler for kroppsøving. Undervisningsbygg ønsker primært en løsning med flerbrukshall i tilknytning til skolene.
- ❖ Håndballforbundet ønsker en storbyhall for håndball med opp til 10 000 tilskuerplasser. Slik planen foreligger vil dette være et flerbruksanlegg som også vil kunne brukes av skolen.
- ❖ Oslo Turnforening ønsker å utvide sin kapasitet, og kan også være interessert i samarbeid om flerbruksløsninger.

I fase 1 skal alternativene Storbyhall for håndball eller Flerbrukshall utredes med hensyn på

- størrelse, flerbruks- og sambruksmuligheter, avhengigheter
- finansiering, gjennomføring, lokalisering

I konsekvensutredningen i fase to skal det redegjøres for muligheter for flerbruk og sambruk, og i det anbefalte alternativet skal det legges vekt på å finne løsninger som er arealeffektive og samtidig er økonomisk gunstige for kommunen.

I tillegg skal Teglverkstomtas fremtidige funksjon som idretts- og friområde vurderes, primært ut fra nærheten til Valle-Hovin. Det skal redegjøres for hvordan de ulike planelementene, men også de helhetlige alternativene forholder seg til dagens tilbud og på hvilken måte de påvirker områdets samlede profil.

2.3.6 Overbygning over T-banen

En overbygning over T-banen kan ha støyreduserende effekt og vil kunne påvirke utformingen av tilliggende områder innenfor planområdet. Det skal utredes om overbygning av T-banen er realistisk i forhold til mulighet for gjennomføring av de ulike tiltakene. Drøftingen dokumenteres i en rapport som følger plansaken.

2.3.7 Bolig- og kontorutbygging

Avklaring i fase 1 av omfang og plassering basert på konsekvenser for kvaliteten på den helhetlige løsningen og områdets karakter, bokvalitet og forholdet mellom private og offentlige grøntområder .

I fase 2 utredes både et alternativ med og uten boliger i skråningen opp mot boliger i St. Jørgens vei, og de konsekvenser som følger av disse to alternativer.

2.3.8 Trafikk og parkering

Trafikkanalyse som redegjør for trafikkavvikling, framkommelighet og trafiksikkerhet skal utarbeides. Konsekvenser av eventuell økt trafikkbelastning for lokalveien Hasle -Valle – Ulven utredes i trafikkanalysen.

Dersom det anlegges store idrettsanlegg som også skal benyttes til kamper og arrangementer som trekker mye tilskuere, vil parkering bli et kritisk spørsmål. Krav til parkeringsplasser knyttet til de elementer som skal innpasses på tomte må vurderes ut fra de retningslinjer for parkering som gjelder for området (indre by). Dersom det skal bygges idrettsanlegg beregnet på et stort publikum, må parkeringsspørsmålet vurderes nærmere.

Det skal utredes ulike adkomstmuligheter til området og konsekvenser for naboområder skal omtales spesielt. Det er et mål at miljøgaten på baksiden av Hasle Torg i størst mulig grad holdes bilfri.

2.3.9 Støy og luftforurensning

Nærheten til store trafikkårer gjør at planområdet er/kan bli støyutsatt og også utsatt for betydelig luftforurensning. Det skal gjennomføres utredninger av både støy- og luftsituasjonen. Støykart i henhold til MDs retningslinje T-1442 skal utarbeides i forbindelse med reguleringssaken.

Eksisterende utredninger som vil kunne gi bidrag i utredning av trafikkstøy- og forurensning:

- Støyforholdene etter ombygging av Ring 3 og ny veg mellom Ulvensplitten og Sinsenkrysset.
- Trafikkberegninger og utredninger om støy og luftforurensning for Ensjo-området.

Luft- og støyforurensning, bl.a. på utearealer for skole og barnehage, vil være viktige vurderingskriterier for plassering av bebyggelse og valg av alternativ.

2.3.10 Barn- og unges interesser

Konsekvenser for barn og unge skal vurderes særlig i forhold til trafiksikre skoleveier, leke- og oppholdsarealer og eventuelle erstatningsarealer for arealer som i dag eventuelt benyttes til lek.

2.3.11 Spesielle miljø- og klimakonsekvenser knyttet til sedimenteringsbassenget

Betingelser som må oppfylles (størrelse, form med mer) for å oppnå badevannskvalitet på deler av sedimenteringsbasseng skal utredes.

Spesielle konsekvenser av etableringen av sedimenteringsbassenget knyttet til sikkerhet, drift- og vedlikeholdsbehov skal beskrives.

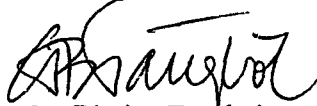
Samordning mellom SVRØs rensedam fra overvann fra veianlegg og gjenåpning av Hovinbekken skal følges opp.

2.4 INFORMASJONS- OG MEDVIRKNINGSTILTAK – herunder særlige tiltak overfor spesielt berørte grupper.

I den videre saksgang hvor det endelige planforslaget med tilhørende konsekvensutredning skal behandles administrativt og politisk, vil det også være en åpen prosess, som i andre plansaker etter plan- og byg-

ningsloven, og planen vil legges ut på offentlig ettersyn. Planforslaget vil innebære utvikling av området med funksjoner som skole, barnehage og friområder, noe som betyr at området vil få offentlig betydning. Det legges derfor i tillegg opp til å avholde et åpent informasjonsmøte under utarbeidelsen av planforslaget, der foreløpige alternativer presenteres og man kan få innspill til utformingen av tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling



Gro Birgitte Taugbøl
Fung. avdelingsdirektør

DEN 23.11.2005



Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

