



BU-sak 12/72

Saksframlegg

Saksmappe:
2008/423

Saksbeh:
Camilla Skjerve-Nielssen, tlf. 23 47 40 68

Dato: 15.08.2012
Arkivkode:
563.1

Saksgang

Utvalg	Møtedato
Barne- og ungdomsrådet	11.09.2012
Kultur- og nærmiljøkomiteen	12.09.2012
Bydelsutvalget	20.09.2012

Detaljregulering av Voldsløkka idrettsplass

Sammendrag:

Bymiljøetaten har lagt fram forslag til detaljregulering av Voldsløkka idrettsplass. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke forslaget og har utarbeidet et eget alternativ med lavere utnyttelse.

Bymiljøetatens forslag omfatter etablering av ny matchbane, skatehall, flerbrukshall med tre baneflater (trippelhall), tre tennisbaner og landhockey-/kunstisbane med tilhørende klubbhus. PBE har i sitt alternativ redusert høyden og arealet på trippelhallen slik at det kun blir én baneflate, for å kunne etablere et offentlig torg/møteplass mellom flerbrukshallen og skatehallen.

Bydelsdirektøren anbefaler, som BU og bystyret i tidligere vedtak, at Heidenreich-tomta (Uelands gate 85) innlemmes i planområdet for at alle ønskede funksjoner kan få plass på en tilfredsstillende måte. Dersom dette ikke er mulig støtter administrasjonen PBEs alternativ. Bydelsdirektøren uttrykker i tillegg bekymring for trafikksituasjonen i Stavangergata som følge av utbyggingen, og har vurderinger vedrørende parkering, erstatningsareal for tap av friområde og energibruk.

Bakgrunn for saken:

Det har vært en lang prosess å få fremmet en reguleringssak for Voldsløkka, og saken har vært gjennom flere behandlinger i byrådet og bystyret. Bakgrunnen for saken beskrives derfor her i forenklet versjon. Tidligere saksdokumenter kan oversendes på forespørsel til bydelsadministrasjonen.

Byrådssak 56/06 "Forvaltning og utvikling av Voldsløkka" ble behandlet av bystyret 23.5.2006. Bystyrets vedtak var som følger:

1. Byrådssak "Forvaltning og utvikling av Voldsløkka" tas til orientering.
2. Byrådet ber også vurdere andre reguleringsformål som barnehage og friområde på hele eller deler av "Heidenreich-tomten" i den varslede reguleringsplanen.

Kultur- og idrettsetaten (nå Bymiljøetaten) fikk som følge av byrådssaken i oppdrag å:
- utarbeide en reguleringsplan for skatehall og evt. en trippelhall.

- utarbeide et skisseprosjekt for utvikling av stadionanlegget/matchbanen på Voldsløkka.

Bakgrunnen for byrådsavdelingens initiativ var en anmodning fra Bydel Sagene om at det ble utarbeidet en helhetlig utviklingsplan for området.

Med utgangspunkt i oppdraget fra byrådsavdelingen ble det opprettet en koordineringsgruppe bestående av forslagsstillere, interessegrupper og andre involverte, inkludert bydelen, som i løpet av 2006/07 holdt en rekke møter for å vurdere utformingen av Voldsløkka idrettsplass. Arbeidet resulterte i et høringsutkast for enkel områdeplan, med tre alternative plasseringer av byggene.

Planforslaget ble etter høringsrunden vurdert av PBE og deretter sendt til byrådet. Bystyret behandlet sak 305/2008 i møte 27.8.2008 og fattet følgende vedtak:

1. Voldsløkka utvikles basert på følgende:
 - Landhockeybane med internasjonale mål og med kunstisflate vinterstid anlegges der matchbanen ligger i dag.
 - Ny matchbane for fotball anlegges på grusbanene, i det sørvestre hjørnet av Voldsløkka. Det skal kunne legges opp til en etappevis utbygging av matchbanen.
 - Ny bedriftsidrettshall søkes innpasset i selve tribuneanlegget til ny matchbane. OBIK-hallen skal søkes realisert enten før eller samtidig med etablering av tribuneanlegget.
 - Plassering av skatehallen avklares endelig i forbindelse med reguleringsplanen for skatehallen. Skatehallen søkes fortrinnsvis plassert øst for dagens matchbane.
 - Alle idrettsanlegg, herunder ny bedriftsidrettshall, skatehall, landhockeybane og matchbane skal plasseres slik at de ikke hindrer gode siktlinjer og gjennomgang fra Stavangergata til de øvrige delene av Voldsløkka og Bjølsenfeltet.
2. Byrådet bes holde komiteen løpende orientert om utrednings- og evt. reguleringsarbeid knyttet til mulig fremtidig disponering av Heidenreichtomten til skoleformål, barnehageformål og idrettsformål.
3. Byrådet bes undersøke mulighetene for at et landhockeyanlegg på Voldsløkka kan få status som nasjonalanlegg.
4. For øvrig tas byrådssak "Utvikling av Voldsløkka" til orientering.

Idrettsetaten (nå Bymiljøetaten) fulgte opp reguleringsarbeidet og sendte inn planinitiativ med 2 alternative plasseringer av skatehallen til PBE 05.3.2009. Planinitiativet ble deretter sendt på en høringsrunde. Vann- og avløpsetaten uttalte da at begge de to plasseringene av skatehallen kom i konflikt med etatens eksisterende og planlagte rørtraseer i området. Etter det ble det opprettet en arbeidsgruppe bestående av Plan- og bygningsetaten, Vann- og avløpsetaten og Idrettsetaten, som sammen utarbeidet forslag til plassering av anleggene som ikke kommer i konflikt med rørtraseene. Det er dette arbeidet dagens løsning er basert på.

Planforum i PBE vurderte ved område- og prosessavklaring 7.10.2009 at planene måtte konsekvensutredes før forslag om detaljregulering kunne fremmes.

23.3.2011 behandlet bystyret sak 55/11, som omfattet detaljert plassering av skatehallen og landhockey-/kunstisbanen. Følgende vedtak ble fattet:

1. Skatehallen plasseres mellom eksisterende grusbaner og eksisterende matchbane med langsiden mot Stavangergata.
2. Landhockey-/kunstisbanen plasseres på eksisterende matchbane.
3. Ny matchbane for fotball anlegges på grusbanene, i det sørvestre hjørnet av Voldsløkka. Det skal kunne legges opp til en etappevis utbygging av tribuneanlegget for matchbanen.

Bydel Sagene har uttalt seg om planene ved tidligere stadier i prosessen, bl.a. ved forslag til enkel områdeplan i 2007, planinitiativ i 2009 og forespørsel om deputasjon til miljø- og samferdselskomiteen i 2010.

Bydelsutvalgets behandling av saken i møte 24.5.2007 kan leses i Vedlegg 1. Bydelen støttet i 2007 alternativ C, som foreslo å benytte Heidenreich-tomta (Uelands gate 85) til trippelhall og barnehage kombinert med friluftsmål (striperegulering). Bydelen mente at Heidenreich-tomta burde utvikles i sammenheng med resten av området, og om nødvendig erverves av kommunen. Bydelen var også opptatt av at "Grønn rute" blir sikret, at biltrafikken blir minimal og at parkering blir plassert under terreng.

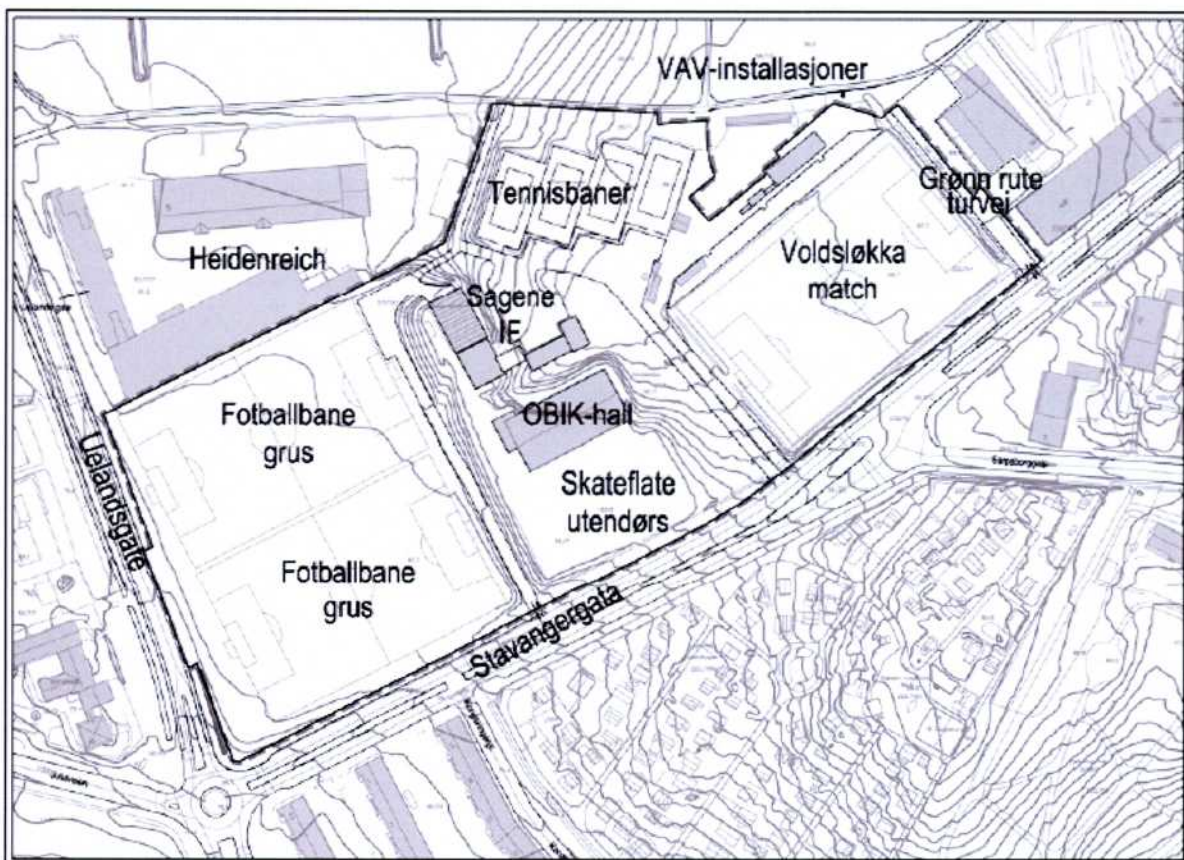
Idrettens samarbeidsutvalgs (ISU) vedtak av 19.3.09 kan leses i Vedlegg 2. Uttalelsen omfattet hovedsakelig plasseringen til de forskjellige anleggene. ISU ytret i tillegg et ønske om kommunalt kjøp av Heidenreich-tomta.

I oktober 2010 kom spørsmål vedrørende framdrift for reguleringsplanen for Voldsløkka idrettspark opp på BU-møtet. BU vedtok da en uttalelse vedrørende plassering av de forskjellige anleggene. Heidenreich-tomta ble igjen fremhevet som en løsning for å kunne innplassere alle anleggene på en tilfredsstillende måte. Bydelen ba deretter om et møte med miljø- og samferdselskomiteen, som ble gjennomført en tid etter. Uttalelsen kan leses i Vedlegg 3.

Som kan leses av historikken til saken er plasseringen av de forskjellige anleggene nå mer eller mindre fastsatt av bystyret. Reguleringsplanen som nå skal behandles av bystyret etter offentlig ettersyn vil være det siste steget i prosessen for å avgjøre utformingen til Voldsløkka idrettspark.

Saksframstilling:

Voldsløkka er i dag regulert til friområde og består av to grusbaner, fire tennisbaner, garderobeanlegg og klubblokaler til Sagene IF, idrettshall (OBIK-hall) med én spilleflate, utendørs skateareal og en fotballstadion/matchbane. Eiendommen eies av Oslo kommune og forvaltes av Bymiljøetaten Divisjon idrett, bortsett fra idrettshallen som eies og forvaltes av Oslo bedriftsidrettskrets. Området vises i Figur 1 og 2 under.



Figur 1: Skisse av eksisterende situasjon på Voldsløkka med planområdet innrammet i svart linje



Figur 2: Flyfoto av Voldsløkka (Google.com)

Voldsløkka er et godt etablert friområde for idrett og kultur og er av stor verdi for unge og eldre i området. Bjølsenfeltet, rett nord for planområdet, inneholder fotballbaner, volleyballbaner og lekeplass, og det går en tursti rundt hele feltet. Voldsløkka og Bjølsenfeltet er populære og velbrukte fritids- og rekreasjonsområder for befolkningen i Bydel Sagene og andre nærliggende bydeler, samt for Oslos innbyggere generelt.

Bymiljøetaten har fremmet forslag til detaljregulering av Voldsløkka idrettsplass. Planforslaget omfatter etablering av ny matchbane (fotballstadion) sørvest på planområdet, ny skatehall langs Stavangergata, ny flerbrukshall nord for skatehallen og ny landhockey-/kunstisbane med tilhørende klubbhus på planområdets østre del. All eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

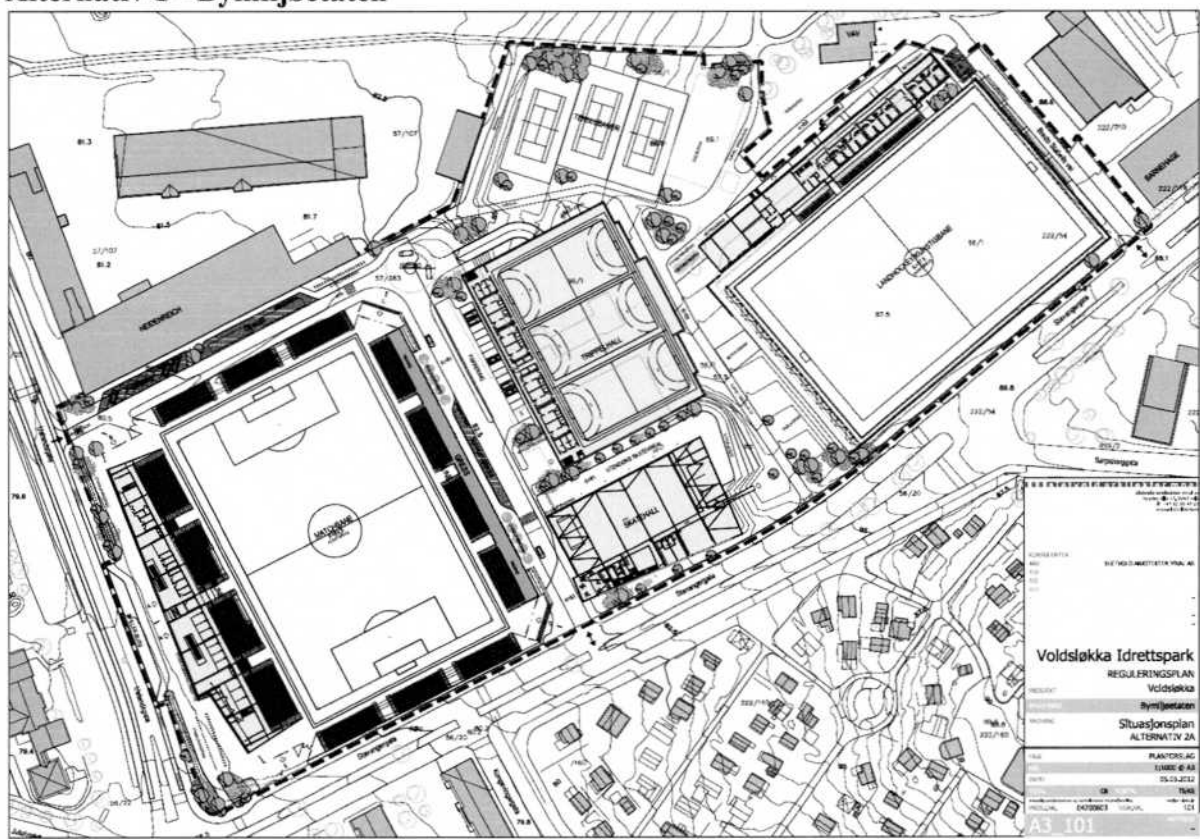
Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke forslaget og har utarbeidet et eget alternativ med lavere utnyttelse. Hovedforskjellen i de to forslagene er at Bymiljøetaten inkluderer en trippelhall. PBE har redusert høyden og arealet på trippelhallen slik at det kun blir én baneflate. Forslagenes arealstørrelser og parkering sammenliknes i Tabell 1, og beskrives deretter nærmere i kapitlene under.

Fakta

Tabell 1: Alternativ 1 og 2s arealstørrelser		
Område	Areal alt. 1 (BYM)	Areal alt. 2 (PBE)
Arealstørrelse planområdet:		
Planområdet totalt	50 948 m ²	50 948 m ²
Bebyggelse og anlegg:		
Idrettsanlegg	8 880 m ²	12 292 m ²
Idrettsstadion	31 779 m ²	29 156 m ²
- B1 – Idrettsstadion (klubbhus og tribuner)	1 527 m ²	1 527 m ²
- B2 – Idrettsstadion (skatehall)	2 038 m ²	2 038 m ²
- B3 – Idrettsstadion (tribunebygg og tribuner)		
Tribunebygg vest	2 520 m ²	2 520 m ²
Tribunebygg øst	1 190 m ²	1 190 m ²
Mulig utvidelse nord	550 m ²	550 m ²
Mulig utvidelse syd	550 m ²	550 m ²
- B4 – Idrettsstadion (flerbrukshall, treningssenter (kun alt. 1) og parkeringskjeller)	4 363 m ²	1 688 m ²
Samferdsel og teknisk infrastruktur		
- Kjøreveg	2 153 m ²	2 234 m ²
- Fortau	400 m ²	388 m ²
- Gangareal	3 038 m ²	3 078 m ²
- Parkering	1 465 m ²	620 m ²
Grønnstruktur		
Turdrag	3 178 m ²	3 178 m ²
Arealstørrelse – ny bebyggelse: (BRA)		
Klubbhus		
Over terreng	940 m ²	940 m ²
Delvis under terreng	1 086 m ²	1 086 m ²
Skatehall		

Over terreng	5 610 m ²	5 610 m ²
Under terreng	0 m ²	0 m ²
Matchbane		
Over terreng	4 013 m ²	4 013 m ²
Under terreng	222 m ²	222 m ²
Trippelhall / flerbrukshall		
Over terreng	18 125 m ²	3 376 m ²
Under terreng (parkeringsanlegg)	1645 m ²	1 688 m ²
Totalt		
Over terreng	28 688 m ²	13 939 m ²
Under terreng	2 953 m ²	2 996 m ²
Parkering		
Plasser på terreng	20 stk	3 stk
Bussoppstillingsplasser	2 stk	2
Ekstra parkeringsplasser ved kamper	10 stk	10 stk
Plasser under terreng (maks)	64 stk	31 stk
Plasser for sykkelparkering	650 stk	650 stk

Alternativ 1 - Bymiljøetaten



Figur 3: Alternativ 1 - situasjonsplan

Forslag til reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Bymiljøetatens alternativ 1 kan leses i Vedlegg 4 og 5. Anleggene vises i detalj i situasjonsplanen i Figur 3 ovenfor.

Helt mot vest i planforslaget ligger matchbanen, i midten mot syd ligger skatehallen, over denne ligger trippelhallen og helt mot øst ligger landhockey-/kunstisbanen med Sagene IFs

klubblokaler. Øverst i planområdet ligger tennisbanene, som reduseres fra 4 til 3 baner i forhold til dagens situasjon.

Planforslaget legger opp til at traseen "Grønn rute" fra Stavangergata flyttes fra østgrensen av planområdet til mellom landhockeybanen og skatehallen og reguleres til offentlig turdrag. Ruten fortsetter nordover til Bjølsenfeltet, mellom tennisbanene og VAVs planlagte nedstigningstårn.

Det foreslås to felles avkjørsler fra Stavangergata. På nordsiden av fotballstadion foreslås det en enveiskjørt innkjøring fra Uelands gate, som kun vil være åpen ved kamper. Avkjørselen mellom fotballstadion og skatehallen vil være hovedadkomst inn til planområdet. Felles avkjørsel mellom landhockeybanen og Margarinfabrikken barnehage vil ligge på eksisterende vei innenfor kommunal eiendom og vil i hovedsak betjene barnehagen, eksisterende Sagene trafostasjon, VAVs nye nedstigningstårn samt HC parkering og varelevering til Sagene IFs klubbhus.

Felles parkering til fotballstadion, skatehallen, flerbrukshallen og Sagene IFs klubblokaler er lokalisert på terreng, mellom fotballstadion og flerbrukshallen. Parkeringsplassen har en kapasitet på 16 parkeringsplasser + 1 HC plass. I tilknytning til flerbrukshallen er det foreslått en parkeringskjeller med plass til 64 biler. HC-parkering til Sagene IFs klubblokaler er lokalisert i tilknytning til klubbhuset med innkjøring fra Bredo Stabells vei (veien mellom Margarinfabrikken barnehage og landhockeybanen).

Planforslagene legger til rette for at tiltakene kan realiseres uavhengig av hverandre. Det forutsettes at landhockey-/kunstisbane etableres før flerbrukshall. Landhockeybanen kan etableres på flate for eksisterende matchbane (fotballbane) uavhengig av de andre byggeprosjektene. Skatehallen kan oppføres på eksisterende skateflate før forhold rundt flerbrukshallen er avklart. Eksisterende OBIK-hall kan forbli slik den er i dag frem til det er midler disponible til oppføring av ny hall på samme sted. Det legges til rette for en etappevis utbygging av fotballstadion, med tribunekapasitet for 3000 tilskuere i 1. trinn og med mulig utvidelse til 6000 i trinn 2. Hovedtribunen i vest med tilhørende garderober planlegges som 1. trinn.

I tidligere planer var et av forslagene at Heidenreich-tomta skulle bli innlemmet som en del av planområdet. Eiendommen, som på nåværende tidspunkt er privateid og regulert til industri, har blitt foreslått brukt til skole, barnehage og erstatningsareal for tap av friområde ved utbygging av Margarinfabrikken barnehage og Voldsløkka idrettspark, uten at dette har blitt konkretisert. Heidenreich-tomta har nå blitt solgt, og den nye eieren har foreslått å bygge ut området med flere kontorer. Bruk av eiendommen til offentlig formål anses derfor ikke som aktuelt av Bymiljøetaten.

Forslagsstiller ser at det er meget trangt på tomten med innpassing av alle ønskede funksjoner med de arealkrav dette innebærer, særlig med sikte på at området samtidig skal videreføre et grønt og åpent parkpreg. Forslagsstiller søker å legge opp til sambruk/flerbruk av arealer som i hovedsak vil bli benyttet kun i sammenheng med større arrangementer, slik at disse arealene, utenom kampsituasjon, kan fremstå som tilgjengelige for lokalbefolkningen og øvrig uorganisert bruk som enten et aktivt areal eller en estetisk tilvekst til parken for øvrig.

Matchbanens tribune mot øst foreslås anlagt med vegetasjon på taket, slik at dette arealet kan stilles tilgjengelig for brukerne av idrettsparken som lekeplass og friplass med leke- og treningsapparater. Det opprettes også en vegetasjonsskjerm i brede fortau mot bebyggelsen i øst, slik at anlegget visuelt sett i større grad fremstår som en del av det grønne parkområdet. I tidsrommet før en eventuell utvidelse av matchbaneanlegget foreslås utgravde masser i forbindelse med arbeidet med matchbanen og øvrige arbeider innenfor planområdet benyttet til å anlegge landskapsvoller nord og syd for baneflaten. Disse vollene vil fungere som barrierer mot både støy og innsyn i grensesnittet mellom matchbanen og øvrig bebyggelse nord og syd for planområdet.

Skatehallen foreslås opprettet på eksisterende idrettsflate som per i dag er brukt til skating, syd for eksisterende OBIK-hall, med tilliggende utendørs skatepark i nord og øst for bygningsvolumet. Hallen vil inkludere fellesarealer og arealer for dans. For å skape dynamikk og variasjon i gateløpet langs Stavangergata mot kolonihagen og i møtet med foreslåtte tursti/"Grønn rute", samt for å definere hallens inngangssone, foreslås skatehallen med utkraging mot Stavangergata og mot intern vei i planområdet på opp til 5 meter. Utkragingene vil dempe oppfattelsen av skatehallens langside som en "vegg" mot Stavangergata, og vil bidra til å skape en bedre opplevelse av gateløpene med variasjon og dybde i fasadene. Med skatehallens utkraginger kan fortsatt vegetasjon langs Stavangergata ivaretas/eventuelt nyetableres.

Planforslaget tilrettelegger for å innpasse en trippelhall til erstatning for eksisterende OBIK-hall (Oslo Bedriftsidrettskrets). Trippelhallen vurderes innpasset der eksisterende OBIK-hall står i dag og opp mot eksisterende tennisbaner. OBIK-hallen eies av Oslo Bedriftsidrettskrets, plassert på kommunal eiendom. Det har vært søkt alternative lokaliseringer til Voldsløkka for ny bedriftsidrettshall, men ettersom Hasle ikke lenger anses som et mulig alternativ, og ingen andre alternative plasseringer har blitt lansert, ønsker Bedriftsidrettskretsen at hallens plassering søkes bevart inntil videre. Det er foreløpig ikke bevilget midler til oppføring av ny hall, og det vurderes løpende hvorvidt det er hensiktsmessig å etablere OBIK-hallen på en annen tomt i byen. Dette innebærer at eksisterende OBIK-hall foreløpig skal stå uberørt.

Arealkravene som ligger til grunn for en velfungerende trippelhall resulterer i et bygningsvolum som vil sette et tydelig preg på omgivelsene i kraft av sin størrelse.

For at ikke området i forbindelse med «grønn rute» skal fremstå som alt for trangt, foreslås det å fjerne en tennisbane, samt en mindre relokalisering av eksisterende baner mot nord. Som et resultat av arealkravene til trippelhall og landhockey- / kunstisbane vil gangpassasjen mellom trippelhall og tennisbaner fremdeles fremstå som uheldig, ettersom eneste mulighet for varelevering direkte til hallens baneflate må løses via turveipassasjen, samt at innkjøring til P-kjeller må lokaliseres tett inntil turveien.

Trippelhallen vil kreve et såpass stort inngrep at det åpner for muligheten til å opprette en parkeringskjeller for å avlaste eksisterende og nytt press på den lokale parkeringssituasjonen. Det er foreslått en parkeringskjeller med plass til 64 biler. Slik sett vil en innpassing av trippelhall ikke føre til utvidede parkeringsarealer på overflate. Parkeringsplasser og

adkomstsoner vil bli opprettet inne på området, mellom foreslått matchbane, skatehall og trippelhall.

Det foreslås landhockeybane/kunstisbane i østre del av planområdet, innpasset på eksisterende fotballbane. Nytt klubbhus for Sagene IF lokaliseres på nordsiden av eksisterende fotballbane, med tilhørende tekniske arealer i sammenheng med banen.

Ny bane anlegges over eksisterende bane, men forskyves så langt som mulig mot sydøst, for å frigi arealer i forbindelse med grønn rute i de sentrale delene av planområdet. Utbyggingen av anlegget er foreslått gjennomført i to faser. I første fase vil det opprettes et driftsbygg for drift og vedlikehold av banen. I fase to vil det bygges et nytt garderobeanlegg og klubbhus for Sagene IF i to etasjer, samt et tribuneanlegg med kapasitet på 500-800 tilskuere. Felles parkering for Sagene IF's garderobebygg og VAV's overbygg vil lokaliseres nord for banens langside, mot øst og felles avkjørsel i Bredo Stabells vei.

Driftsbygget og garderobeanlegget er tenkt med en svakt hellende fasade, kledd i platekledning med klatreplanter, for bedre tilpassing til parkområdet, samt for at mellomrommet mellom VAVs overbygg og ny bebyggelse tilhørende landhockey- og kunstisbanen skal kunne oppleves som åpent og luftig.

Alternativ 2 – Plan- og bygningsetaten



Figur 4: Alternativ 2 – illustrasjon av planområdet

Forslag til reguleringskart og reguleringsbestemmelser for PBEs alternativ 2 kan leses i Vedlegg 6 og 7. Figur 4 over viser anleggene i mer detalj.

PBEs alternativ 2 bygger på Bymiljøetatens alternativ 1. Alternativ 2 skiller seg i hovedsak fra alternativ 1 ved at det kun tillates ny flerbrukshall med én baneflate (47 x 36 m), istedenfor en hall med tre baneflater (76 x 55,2 m). I PBEs forslag er også maks høyde på flerbrukshallen redusert fra k 97,8 til k 93,8 (dvs. 4 m), slik at den blir like høy som skatehallen. Hallen vil plasseres lenger mot nord, slik at den sammen med skatehallen danner

et torg sentralt i planområdet, en møte-/myldreplass, til uorganisert lek og idrett og andre arrangementer.

Hensikten med PBEs forslag er å bedre ivareta eksisterende grøntstruktur og gi idrettsparken et grønnere preg, sikre at utformingen av uterom underbygger områdets offentlige karakter som idrettspark og at bygningens inngangspartier plasseres slik at de skaper møtesteder og aktiviserer uterom og grønne forbindelser i størst mulig grad, for å styrke Voldsløkka som en møteplass.

Alternativets intensjoner er også å:

- sikre en bedre og bredere forbindelse mellom Bjølsenfeltet og Stavangergata.
- legge til rette for at skaternes uteareal ikke blir liggende inneklemt mellom to relativt høye bygg.
- redusere faren for konflikter med VAVs ledninger, samt gangforbindelser og trafikkavvikling.
- legge til rette for at det kan oppføres en ny hensiktsmessig flerbrukshall som inneholder garderober.
- tilrettelegge for orienterings- og bevegelseshemmede i større grad.
- sikre ekstraordinær høy kvalitet på anleggene og uteområdene, for å kompensere for at det er lagt opp til å omregulere et så stort friområde uten at det er skaffet erstatningsareal.

Den nye flerbrukshallen kan oppføres uten at eksisterende OBIK hall rives, slik at det i motsetning til alternativ 1 hele tiden vil være idrettshall i området.

Konsekvensutredning av alternativ 1 og 2

Det har blitt utarbeidet en konsekvensutredning (KU) av alternativene.¹ Konsekvensene av alternativ 1 og 2 er tematisk sammenliknet med alternativ 0, gjeldende regulering, og oppsummert. PBE har siden KU bearbeidet sitt forslag ytterligere før offentlig ettersyn. Teksten under er et sammendrag av konsekvensutredningen, delt opp i 13 temaer, samt risiko- og sårbarhetsanalyse.

Landskap, byrom og arkitektonisk utforming

De visuelle konsekvensene av tiltaket, uansett alternativ, vil oppfattes som store fordi de nye anleggene er av en helt annen størrelsesorden enn dagens anlegg. Begge alternativene medfører at området, sett utenifra, endrer karakter fra idrettspark med en robust grønn ramme, til et lukket idrettsanlegg. Alternativ 1 er vurdert til å ha stor negativ konsekvens, mens alternativ 2 er vurdert til å ha liten negativ konsekvens.

Begge alternativene medfører at den ene av de to gangforbindelsene gjennom området endrer karakter fra turvei til en gate med biltrafikk mellom relativt høy bebyggelse.

I alternativ 1 blir avstandene mellom idrettsanleggene liten, bygningsvolumene blir store og konsekvensen blir at planområdet ikke vil oppfattes som en åpen og grønn idrettspark, men en samling tekniske anlegg.

¹ I selve konsekvensutredningen omtales Bymiljøetatens forslag som alternativ 2A og PBEs forslag som alternativ 2. I denne oppsummeringen brukes alt. 1 (BYM) og 2 (PBE), slik det er beskrevet av PBE i deres framstilling.

I alternativ 2 vil skatehallen i kombinasjon med eksisterende flerbrukshall ikke fremstå som et sammenhengende bygningsvolum og ny skissert gangforbindelse mellom disse anleggene fremstår som en tilfredsstillende erstatning for turveien. Det er også muligheter for å etablere nye uformelle plassdannelser i en grønn ramme i alternativ 2 og deler av området vil kunne opprettholde idrettsparkpreget.

All eksisterende bebyggelse er fra 50- til 70-tallet og er vurdert å ha et ”slitent” og lite tidsmessig uttrykk. Konsekvensene av tiltaket når det gjelder estetikk og byform er vurdert til negativ i alternativ 1 og nøytral mot positiv i alternativ 2.

Naturmiljø: Grøntregnskap og erstatningsareal

Kommuneplanen krever at et hvert grøntareal som omdisponeres skal erstattes av et minst like stort og likeverdig areal et annet sted. KU vurderer verdien av det eksisterende friområdet som liten fordi området hovedsakelig brukes til organisert trening og idrett. Tiltaket vil i mindre grad endre den reelle bruken av området. Begge alternativene vurderes likevel å ha en liten negativ konsekvens fordi forslagsstiller ikke har funnet erstatningsareal.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen krever at leke- og oppholdsarealer for barn og unge skal erstattes med tilsvarende areal ved omregulering. KU mener at arealet er lite egnet til lek og opphold for barn og unge, når man ser bort fra idrettsaktiviteten. Verdien for barn og unge regnes derfor som liten.

Grønne arealer er i stor grad restarealer, og utgjør i liten grad opparbeidete arealer for opphold. Disse arealene vil likevel kunne utgjøre en del av inntrykket av en grønnstruktur. Det vil være minst andel av slike arealer i alternativ 1.

I begge alternativene vil andel lukkede arealer øke, og mest i alternativ 1. Det asfalterte arealet vil øke nokså likt i begge alternativene. Når det gjelder faktisk virkning for grønnstruktur og tilgjengelighet, vil alternativ 2 ha middels negativ omfang, mens alternativ 1 vil ha stort negativt omfang.

Naturmiljø: Dyre- og planteliv

KU vurderer planområdets verdi med hensyn til dyre- og planteliv som liten, og mener at dyrelivet og floraen her er fattig. Likevel kan større sammenhengende grøntområder, som Voldsløkka er en del av, utgjøre viktige leveområder for en del dyre- og fuglepopulasjoner i byen.

Tiltaket vil føre til at de grønne arealer på tomte som kan ha verdi for dyre- og planteliv blir redusert. Anleggsvirksomheten vil ødelegge vegetasjonen.

Alternativ 1 vil påvirke dyre- og planteliv med lite negativt omfang, mens alternativ 2 vil ha intet omfang. Begge vil få ubetydelig konsekvens.

Administrasjonen bemerker at vurderingen bygger på befaringer uten at det er gjort detaljerte registreringer av dyre- og planteliv.

Kulturmiljø

De eksisterende bygningene på planområdet har ingen bevaringsverdi, men en rekke nærliggende bygg er vernet (bl.a. Margarinfabrikken, Uelands gate 85 og Hjemmets

kolonihage). Begge forslagene vurderes likevel å ha ubetydelig konsekvens for kulturmiljøet. KU omfatter ikke arkeologiske registreringer.

Nærmiljø: Friluftsliv og gangforbindelser

Temaet gangforbindelse er vurdert til å ha høy verdi fordi planområdet ligger i et område med høy befolkningstetthet og med mange ulike brukere. Det utgjør en viktig forbindelse mellom boligområdene og Bjølsenfeltet.

Planområdet er hovedsakelig knyttet til organisert idrett og har derfor mindre betydning for friluftsliv. Uorganiserte aktiviteter som ballspill på grusbanen, skating og bruk av skøyteisen forekommer og temaet er dermed vurdert å ha middels verdi.

Alternativ 1 og 2 er i denne sammenheng svært like. Alternativ 1 skiller seg fra alternativ 2 ved at gangforbindelsen mellom landhockeybanen og flerbrukshallen blir trangere og mindre intuitiv. Begge alternativene opprettholder gangforbindelsene og er derfor vurdert som positive.

Nærmiljø: Støy

Ingen av alternativene vurderer å medføre vesentlig støyplage for naboene. Størrelsen på flerbrukshallen i de forskjellige alternativene har ingen vesentlig konsekvens på støynivået. Støy fra skateareal vil bli redusert i forhold til dagens situasjon. Det vil ved arrangementer være støy fra matchbanen, men ikke slik at nabohus vil få rød støysone. Det vil i begge alternativene være trafikkstøyen som vil være dominerende.

Nærmiljø: Klima, luftkvalitet og forurensning

Temaet "forurensset grunn" har særlig to temaer av betydning; avdekking av forurensset grunn ved gravearbeider og økt stråling fra radongass som følge av graving og sprengning.

Vedrørende radon ligger Voldsløkka i et område som krever moderat aktsomhet iht. radon. Det er derfor behov for undersøkelser og tiltak i videre fase, samt radonmåling i eksisterende bebyggelse.

Det har ikke pågått aktiviteter i området som tilsier at idrettsparken er spesielt forurensset, men man kan forvente at konsentrasjonen av tungmetaller ligger nær opp til normverdiene av geologiske årsaker. Eventuelle funn av forurensede masser vil ved riktig håndtering ikke gi konsekvenser for miljø og samfunn. Det anbefales at når endelig reguleringsplan er vedtatt, bør det lages plan for miljøtekniske grunnundersøkelser.

Temaet "klima, luftkvalitet og forurensning" er satt til å ha stor verdi, men Voldsløkka ligger ikke i de mest utsatte sonene i Oslo for luftforurensning. Ingen av alternativene vil ha spesielt omfang med hensyn til temaet.

Nærmiljø: Lysforurensning

Temaene lysforurensning, strølys og blending vurderes å ha liten verdi for friområdet og middels verdi for boligområdene og rekreasjonsområdene (kolonihagen). Det er ingen avgjørende forskjell mellom alternativ 1 og 2 når det gjelder lysforurensning og de har derfor blitt vurdert sammen.

Begge alternativene vil medføre negative konsekvenser for nærliggende boliger ved full drift av lysanlegget. I umiddelbar nærhet vil omliggende område oppleves meget opplyst. Det benyttes kraftige lyskastere i slike anlegg og det vil dannes et lysmiljø ved banene som også vil være synlig fra langt hold. Det vil dannes lys over banene som, avhengig av meteorologiske forhold, synliggjør lysforurensing. Sannsynligheten for synlig lysforurensing er større på vinterstid fordi snø og is, i større grad enn gress, reflekterer lys. Det må imidlertid antas at lysanlegget ikke står på full drift annet enn ved kamper med TV-overføring.

For boligområdene nærmest banene og kolonihagen vurderes konsekvensen av tiltakene som middels negativ, for perifere boligfelt og friområdene vurderes konsekvensene som liten negativ.²

For å redusere negative konsekvenser av tiltaket er det helt sentralt å redusere driftstid for full drift av anleggene, og KU anbefaler at det gjennomføres lysberegninger for å utrede hensiktsmessig utforming av lysanlegget.

Nærmiljø: Sol- og skyggeforhold

Alternativ 1 er vurdert til å ha middels negativt konsekvens og alternativ 2 er vurdert å ha liten negativ konsekvens. Skatearealet på nord- og østsiden av skatehallen vil i begge alternativene være skyggelagt store deler av dagen, hovedsakelig pga. skatehallen, men også pga. flerbrukshallen. Skyggeeffekten er størst i alternativ 1, der flerbrukshallen er større og nærmere. Skatehallen vil også kaste skygge på noen kolonihager på kveldstid midt på sommeren. Om ettermiddagen vil passasjene gjennom området være skyggelagt. Turdraget og passasjen "grønn rute" vil bli mer skyggelagt i alternativ 1 enn i alternativ 2.

Egnethet for idrett

Idrett er vurdert til å ha stor verdi, og spesielt skating og landhockey fordi disse grenene mangler anleggskapasitet i Oslo. Begge alternativene vurderes å ha positiv konsekvens, men i ulik grad. Alternativ 1 vurderes å ha meget stor positiv konsekvens, mens alternativ 2 vurderes å ha stor positiv konsekvens.

Negativ konsekvens i begge alternativene er at grusbanene forsvinner. Utendørs skateareal vil oppleves som trangere i alternativ 1 enn i alternativ 2, pga. høyden og plasseringen av flerbrukshallen.

Trafikk og parkering

KU har vurdert to ulike trafikksituasjoner for Voldsløkka: En ordinær trafikksituasjon og en kampsituasjon.

Temaene trafikk og parkering vurderes å ha stor verdi i hverdagssituasjonen, men liten verdi i kampsituasjonene. Dette skyldes at kampsituasjonene utgjør en svært liten andel av tiden.

KU mener at fartsgrensen inne på området bør være 30 km/t eller lavere. Gitt at fartsnivået til biler som ferdes inne på området ikke er høyere enn 30 km/t, anses sikkerheten for gående

² Bydelsdirektøren bemerker at det per i dag er fullt lysanlegg i idrettsparken, og at det derfor ikke vil utgjøre stor forskjell for nabolaget med nye lysanlegg. PBEs alternativ 2 inkluderer bestemmelser om lys i § 9.2. Dette diskuteres nærmere under kapitlet "Bydelsdirektørens vurdering".

og syklende å være god. Trafikkøkningen er liten i forhold til dagens situasjon, og trafikken til Voldsløkka vil som i dag være størst om ettermiddagen/kvelden. Trafikken sammenfaller i liten grad med skolestart og skoleslutt, da den antas å være etter kl 16.

Parkeringsnormen krever ingen parkeringsplasser for bil, men 2 plasser for sykkel pr 10 tilskuere. Hvis et stort arrangement på Voldsløkka match skal være dimensjonerende for antall sykkelplasser, bør det være plass til 600 sykler så lenge stadion har plass til 3000 tilskuere, og 1200 sykler hvis den senere bygges ut for 6000 tilskuere.

Alternativ 1 medfører en betydelig trafikkøkning i forhold til dagens situasjon, men trafikken til Voldsløkka vil som i dag være størst om ettermiddagen/kvelden. Det vil være behov for en god del flere parkeringsplasser sammenliknet med dagens situasjon (147 i stedet for 48)³.

For alternativ 2 er trafikkøkningen liten i forhold til dagens situasjon, og behovet for flere P-plasser er også lite (55 i stedet for 48).

I alternativ 2 er det planlagt 29 parkeringsplasser og 2 HC-plasser for bil, 500 sykkelparkeringsplasser i forbindelse med matchbanen, og totalt 650 plasser for sykkel inne på området. Antall sykkelplasser er for lite i forhold til parkeringsnormen; det mangler 100 plasser (gitt plass til 3000 tilskuere på stadion). Krav til parkeringsplasser er beregnet ut fra en maksimumssituasjon. 500 sykkelplasser for matchbanen og 650 plasser totalt i planområdet er mer enn nok i forhold til en hverdagssituasjon, og oppfyller maksimalkravene til de enkelte idrettsanleggene, så lenge det ikke gjennomføres arrangementer som utnytter full kapasitet for matchbanene og landhockeybanen/kunstisbanen samtidig.

En stor andel av trafikken antas å gå i Stavangergata. Hvis innkjøringen fra Uelands gate kun er åpen for motorisert trafikk i forbindelse med matchsituasjon, vil all trafikk gå inn og ut i Stavangergata. Stavangergata har i dag ÅDT i størrelsesorden 6500 kjt/døgn.⁴ Trafikken vil øke når barnehagene i Stavangergata 40 og 42 blir satt i drift.⁵ Trafikken til og fra barnehagene om ettermiddagen sammenfaller med høy trafikk til og fra Voldsløkka. For alternativ 2 er endringen i trafikk i forhold til dagens situasjon liten, men dersom alternativ 1 velges, bør det gjøres vurderinger av kapasiteten der de to utbyggingene sees i sammenheng.

Alternativ 1 og 2 har to avkjøringer til Stavangergata. Avkjøringene er risikopunkter, spesielt for ulykker mellom bil og sykkel.

Samlet vurdering av hverdagssituasjon og kampsituasjon er at begge planforslagene har en liten negativ konsekvens. Alternativ 1 vurderes som litt dårligere enn alternativ 2, pga. økt trafikk i forbindelse med treningsstudioet.

KU anbefaler følgende avbøtende tiltak: I stedet for gangfelt vest for trippelhallen i alternativ 1 kan det vurderes å legge til rette for sikker kryssing uten gangfelt. Dette kan gjøres for eksempel ved senket kantstein, sørge for god belysning og gode siktforhold både sommer og vinter. Det er også en forutsetning at fartsnivået til trafikken blir lav.

³ Beregningen er basert på reelle tall, ikke parkeringsnormen.

⁴ Trafikktellingen ble gjennomført før Margarinfabrikken barnehage var ferdigstilt (adm.).

⁵ Konsekvensutredningen ble gjennomført før Margarinfabrikken barnehage var ferdigstilt (adm.).

Det kan diskuteres om fartsgrensen i Uelands gate bør settes ned til 30 eller 40 km/t i vrimlefasene før og etter et stort arrangement, eventuelt at fartsgrensen beholdes men at det varsles spesielt om at det pågår et stort arrangement. KU tror tilbudet for de myke trafikantene og lesbarheten i trafikkbildet i en vrimlefase utenfor stadion blir god slik at skilting og/eller nedsatt fart ikke blir nødvendig.

Rekkefølge og fremdrift

Temaet er gitt middels verdi.

Det er avsatt midler til skatehall og landhockey- og kunstisbane, mens det kun er bevilget midler til prosjektering av matchbanen. Det er derfor et ønske å kunne realisere skatehallen og landhockeybanen så tidlig som mulig. Det er ikke sannsynlig at de beløpene som er avsatt til disse, 40 mill kr til skatehallen og 26,5 mill kr til landhockeybanen, er tilstrekkelige. Fremdriften blir derfor avhengig av at det bevilges midler eller oppnås annen finansiering.

I alternativ 2 kan skatehallen og landhockeybanen bygges mens grusbanen, OBIK-hallen og tennisbanene holdes i drift. Senere kan matchbanen bygges der grusbanen ligger. I perioden fra dagens matchbane bygges om til landhockey og frem til matchbanen åpner vil idrettsparken mangle matchbane for fotball.⁶ Utbygging av landhockey/kunstisbane vil foregå i to faser, hvorav fase én omfavner bane og driftsbygninger, mens fase to består av tribuner og garderobebygg. Eksisterende garderobeanlegg for Sagene IF vil holdes i drift frem til fase to av landhockey/kunstisbanen er gjennomført.⁷ Dette medfører at foreslått felles parkering for OBIK-hall, skatehall og matchbane vil først kunne opprettes etter gjennomført fase to for utbygging av landhockeybanen. Alternativ 2 er vurdert å ha en liten positiv konsekvens.

I alternativ 1 kan utbyggingen foregå i samme rekkefølge som i alternativ 2. Det kan også være mulig å bygge trippelhallen før eller samtidig med matchbanen. Alternativet krever at tennisbanene flyttes ca 10 meter, og kan sette disse ut av drift en periode. Avhengig av hvordan anlegget utføres kan tennisbanene også bli satt ut av drift på grunn av at de berøres av anleggsarbeidet. På grunn av nærheten mellom skatearealet og den planlagte trippelhallen vil hele, eller deler av skatearealet, bli satt ut av drift under anleggsarbeidet med trippelhallen. Alternativ 1 er vurdert å ha ubetydelig konsekvens.

KU anbefaler at finansieringen av anleggene innenfor planen bør klarlegges nærmere og knyttes til fremdriftsplanene.

Bygge- og anleggsperioden

Verdien for dette temaet er satt til liten, fordi anleggsperioden er begrenset. Støy fra anleggsområdet og "anleggskjøretøy som kjører på myke trafikanter" er vurdert som risikoelementer. Begge alternativene er vurdert til å ha en liten negativ konsekvens. Alternativ 1 er vurdert til å ha stort negativt omfang, mens alternativ 2 vil ha middels negativt omfang. Hvor omfattende støyplager og fare for myke trafikanter blir avhenger imidlertid mye av avbøtende tiltak.

⁶ Bydelsdirektøren bemerker at matchbanen per dd. er stengt.

⁷ Bydelsdirektøren bemerker at Sagene IFs garderobeanlegg per dd. ikke er i drift.

Risiko og sårbarhet

ROS-analysen er delt opp i anleggsfase og normal drift i ferdigstilt park.

Det er identifisert fire uønskede hendelser for anleggsfasen. Disse er ”anleggskjøretøy som kjører på myke trafikanter”, ”støy fra anleggsområdet”, ”kollisjon mellom anleggskjøretøy og andre kjøretøy” og ”spredning av forurensede masser”. Ingen er vurdert til å ha høyt risikonivå, men de to førstnevnte er vurdert til å ha betydelig risiko. ROS-analysen anbefaler risikoreduserende tiltak som inngjerding, god informasjon, skilting og belysning.

Normal drift vil medføre liten endring i risiko for nærområdet. Det er identifisert seks uønskede hendelser hvorav ingen av dem er vurdert til å være på høyt risikonivå, mens tre av dem er vurdert til å ha betydelig risikonivå. Hendelsene med mest betydning er ”påkørsel av myke trafikanter”, ”eksponering av for høy konsentrasjon av radon over lengre tid”, samt ”hærverk”. ROS-analysen anbefaler risikoreduserende tiltak som oversiktlig skilting og god belysning, fastmontering av løse gjenstander (forhindre tyveri) og radontiltak.

PBEs vurdering

Hele PBEs vurdering kan leses i saksframlegget, som finnes på PBEs hjemmesider (se uttrykt vedlegg 1). Under følger et sammendrag av vurderingen.

Planforslaget følger opp *Kommuneplan 2008-2025* sin intensjon om at barn og unge skal være sentrale i Oslo kommune sin satsing på idrett og kultur og *Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009—2012*. Planområdet vil sammen med resten av Bjølsenfeltet fungere i henhold til *Grøntplanen* som friområde hvor hovedformålet er idrett, men hvor en del av området er tilrettelagt for en større allmennhet, som fungerer på linje som andre typer parker. Ny trase for *Grønn rute* sikrer forbindelse gjennom den sentrale delen av planområdet, fra Bjølsenfeltet til Sarpsborggata, i tråd med *Kommuneplan for torg og møteplasser*.

I forhold til *Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* ligger planområdet sentralt i byen, med god kollektivdekning fra flere bussruter i nær, eller relativt nær avstand. Alternativ 1 vil medføre mer trafikk enn alternativ 2, fordi det etableres treningssenter. Det ligger utredninger om forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare til grunn for planarbeidet, slik at arealer og anlegg som skal brukes av barn sikres i henhold til *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge*.

Ved omdisponering av arealer som er avsatt til felles areal eller friområde, som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Det er ikke funnet erstatningsareal, og således er reguleringsforslaget i strid med denne retningslinjen og *Kommuneplanen 2008* sitt mål om å sikre at regulerte friområder bebygges uten likeverdig erstatningsareal. Selv om planområdet bebygges av idrettsformål, så vil i realiteten det grønne arealet bli mindre, og det bebygde arealet større. Reguleringsforslaget er også i strid med *Byøkologisk program* sitt mål om at regulerte friområder i byggesonen skal beholdes og med den delen av *Kommuneplan for torg og møteplasser* som definerer Voldsløkka som ”annen overordnet møteplass” der gjeldende regulering [friområde] skal opprettholdes. Imidlertid vil, etter Plan- og bygningsetatens vurdering, oppgraderingen av Voldsløkka gjøre at utbyggingen vil styrke Voldsløkka som møteplass, selv om friområdet omreguleres. Planområdet i dag er i bruk som idrettspark og således endrer ikke de nye reguleringsformålene faktisk bruk av området.

Planforslaget er også i tråd med *Kommuneplanen 2008* sitt fokus på oppgradering av idrettsanlegg og mål om flere flerbrukshaller.

Etter PBEs vurdering er videreføring av vegetasjonsskjermer langs Uelands gate og Stavangergata viktig for å opprettholde områdets grønne preg. Flest mulig trær langs gatene og inne på planområdet bør sikres.

PBEs alternativ vil sikre at turdraget gir en bredere og bedre visuell sammenheng mellom Bjølsenfeltet og Stavangergata, hvor det er plass til mer vegetasjon langs "grønn rute" enn det er i alternativ 1.

Utformingen av anleggene, både plasseringen av byggene og arealene mellom dem, vil avgjøre om idrettsparken oppfattes som et sted og i hvor stor grad området vil fungere som en møteplass. PBE stiller med eget alternativ for å i størst mulig grad sikre dette.

Gjenbygging av grøntarealet, som begge alternativene innebærer, kan få negativ betydning for området som bruks- og rekreasjonsområde for store grupper av befolkningen, selv om det forøkes å kompensere for reduksjonen i grøntareal med økt tilgjengelighet.

Utnyttelsen av tomte er høy og områdene mellom byggene er trange og til dels skyggefulle. I begge alternativene fjernes grusbanene som i dag er mye brukt til uorganisert idrett og lek.⁸ Det er derfor viktig at det gjennom plasseringen av byggene og utformingen av uterommene søkes å kompensere for dette.

PBE finner at det er svært uheldig å plassere parkering på terreng i en idrettspark, spesielt når det her dreier seg om omregulering fra formål friområde og utearealene er så presset. PBE stiller med et alternativ 2 for å sikre at utformingen av uterom i større grad kan underbygge områdets offentlige karakter som idrettspark, og videreføre områdets grønne preg. Alternativet søker å løse mesteparten av parkeringen under terreng. Alternativet muliggjør også at det kan etableres en samlingsplass sentralt i området.

Det anses som positivt at bygningene er lagt vekk fra Bjølsenfeltet, da dette gjør at bygningene herfra vil bli mindre dominerende. Dette gjør at opplevelsen av friområdet ikke vurderes å bli svekket i vesentlig grad, selv om bygningenes størrelse vil gjøre dem synlige derfra.

I PBEs vurdering av trafikksituasjonen legges det vekt på at mesteparten av trafikken vil være etter kl 16 og således påvirke barns skolevei i liten grad.

PBE mener at det i Bymiljøetatens forslag er sikret for lite luft mellom byggene, fordi det er foreslått så mange store anlegg på planområdet. Mye av utearealet blir liggende i skyggen store deler av dagen, spesielt uteareal for skatehallen. PBEs alternativ sikrer mer sol på utearealene.

⁸ Bydelsdirektøren bemerker at grusbanene på hverdager brukes av OBIK, slik at de per dd. kun er tilgjengelige for uorganisert idrett i helgene. På vinteren er isflaten åpen for uorganisert idrett og lek også på hverdager.

Idrettsanlegg av denne størrelsen vil generere noe støy og relativt mye lysforurensning. PBE legger i sitt alternativ opp til at lysmaster plasseres slik at de gir minst mulig sjenanse for beboere og at det ikke tillates lys på banen etter spesifikke klokkeslett.

PBE legger til rette for flere trær og større innslag av grønne arealer i sitt alternativ for å opprettholde og styrke det biologiske mangfoldet i planområdet. Det vil også etter PBEs vurdering være lettere å finne plass til snøopplag og overvannshåndtering i alternativ 2.

Arkeologisk registrering ble utført i november 2011 og det ble avdekket funn under eksisterende matchbane. Resultatene av ¹⁴C-dateringen viser at funnene strekker seg fra siste del av eldre bronsealder (ca 3000 år siden) og frem til vikingtid. De påviste anleggene er dermed automatisk fredede og reguleringsplanen oversendes Riksantikvaren for dispensasjon fra kulturminneloven når den legges ut til offentlig høring.

Selv om dagens bruk i hovedsak er idrett og planområdet i dag oppfattes som en idrettspark, så er planområdet et sentrumsnært friområde og det vurderes som problematisk at det ikke er ervervet erstatningsareal for de delene av området som ikke er bebygd. Størst mulig grad av tilgjengelighet er forsøkt sikret gjennom bestemmelsene, men PBE stiller seg tvilende til i hvilken grad det vil være mulig å sikre tilgjengelighet til baneflatene. Det bes om at de som uttaler seg til planforslaget ved offentlig ettersyn spesielt gir tilbakemeldinger vedrørende behov for erstatningsareal.

PBE vil også vurdere følgende justeringer etter offentlig ettersyn:

- Å definere arkitektonisk utforming mer spesifikt i reguleringsbestemmelsene etter offentlig ettersyn, for eksempel i hvilken grad anleggene skal ha beslektet utforming og materialbruk og om det skal stilles spesielle krav til dekke på for eksempel gangareal.
- Om et eller flere av anleggene skal ha grønne tak, dvs. med sedumdekke eller liknende, for å styrke biologisk mangfold og tilrettelegge bedre for lokal overvannshåndtering.
- Om det skal stilles krav til minimum antall plasser med ladestasjon for elbil.
- Om tennisbanene mot nord skal forskyves, for å sikre en større passasje mellom ny idrettshall og banene.
- Evt. fjerne en tennisbane til, for å sikre en større åpning og bedre forbindelse mellom Bjølsenfeltet og planområdet.
- Ikke åpne for utvidelse av fotballstadionets tilskuerkapasitet (fra 3000 til 6000) og dermed ikke åpne for at nord- og sydtribunen bygges.
- Legge parkeringsanlegg i felt B4 under kote 81, slik at flerbrukshallens maks gesimshøyde kan reduseres ytterligere.
- Evt. kreve at dersom fotballstadion oppføres før ny flerbrukshall, så skal parkering for felt B1 etableres under terreng i felt B4. En slik underjordisk løsning må ta høyde for at ny flerbrukshall kan bygges oppå. Fram til ny hall kan etableres må dette over en slik underjordisk parkering opparbeides, slik at området over kan benyttes til uorganisert lek og idrett.
- Vurdere å redusere maks antall parkeringsplasser som tillates i planområdet.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelen har helt siden prosessen med å utarbeide en helhetlig plan for Voldsløkka idrettsplass begynte, ment at Heidenreich-tomta må innlemmes som en del av planområdet for å kunne få plass til de anleggene det er behov for. Bystyret har også ved to forskjellige

anledninger (2006 og 2008) vedtatt at denne eiendommen skal vurderes for plassering av idrettsanlegg, friområde, skole og/eller barnehage.

Skolebehovsplanen 2012-2022 har vedtatt følgende tiltak for å kunne møte elevtallsveksten i område 3 Sentrum Nord:

- Ny ungdomsskole i den nordvestre delen av området med seks paralleller (U6), planlagt ferdigstilt i 2018.

Bydelsadministrasjonen kan ikke se at det finnes noen andre egnede skoletomter i bydelens nordvestre del enn Heidenreich-tomta. Eiendommen er et egnet sted for en skole, med de flotte idretts- og friarealene i umiddelbar nærhet. Dersom Heidenreich-tomta hadde blitt vurdert som en del av Voldsløkka, ville man kunne planlagt et bedre sambruk av anleggene og dermed fått muligheten til å innplassere en større OBIK-hall og samtidig opprettholdt områdets grønne og åpne preg.

Bydelsdirektøren stiller derfor spørsmål ved hvorfor en disponering av Heidenreich-tomta ikke har blitt foreslått verken i Bymiljøetatens eller PBEs planforslag. Så vidt vi kan se har det ikke blitt tilstrekkelig forklart hvorfor omregulering av denne eiendommen har falt bort. Som Bymiljøetaten skriver har tomta nå nye eiere, som for et par år tilbake fremmet et planinitiativ for å bygge på det eksisterende kontorbygget med to etasjer. Denne plansaken har imidlertid ligget urørt hos PBE siden januar 2011, og burde allerede har vært formelt avsluttet. Bydelen har vært i kontakt med PBE som kunne bekrefte at varsel om avslutning nå vil bli sendt til forslagsstiller.

Siden Heidenreich-tomta ikke har blitt innlemmet som en del av planområdet mener bydelsdirektøren at innplassering av en trippelhall vil gjøre utnyttelsen meget høy, og ha negative konsekvenser for Bjølsenfeltet, gangveier på Voldsløkka og områdets grønne karakter.

Bydelsdirektøren støtter derfor PBEs alternativ 2, som foreslår å anlegge en flerbrukshall med én baneflate, slik at det blir plass til en offentlig plass mellom flerbrukshallen og skatehallen. Konsekvensutredningen viser at dette forslaget vil gi en mindre belastning på Voldsløkka og Bjølsenfeltet som helhet, ved å opprettholde flere grønne områder og gi mer luft og plass mellom byggene og til grønn rute.

Dette innebærer imidlertid at bedriftsrettskretsens behov ikke blir tilfredsstilt, og at de vil ha behov for å plassere sine anlegg et annet sted i byen.

Bydelsadministrasjonen stiller også spørsmål ved om Oslo bedriftsidrettskrets faktisk kommer til å ønske å bruke midler på å rive den eksisterende hallen for så å bygge en ny hall av samme størrelse litt lenger nord på planområdet. I denne sammenheng ville det vært mer hensiktsmessig å pusse opp den eksisterende hallen og evt. lage et tilbygg med garderober eller sikre tilgang til skatehallens garderober. Bydelsdirektøren ber PBE undersøke dette nærmere. Dersom OBIK ikke ønsker å rive sin eksisterende hall kan det være mer fornuftig å etablere en offentlig plass rett nord for der hallen står i dag.

Det har vært tenkt at trippelhallen skal inneholde garderober for Bjølsenfeltet, som til nå har brukt garderoberne som i dag står på denne delen av planområdet. Dersom trippelhallen ikke

blir inkludert i reguleringsplanen må det sikres at andre garderober i idrettsparken blir gjort tilgjengelige for brukerne av Bjølsenfeltet.

Dersom de folkevalgte likevel ønsker å støtte Bymiljøetatens alternativ for å gi plass til en trippelhall, anbefaler bydelsadministrasjonen at enkelte punkter blir integrert i reguleringsbestemmelsene for å heve kvaliteten på området. Disse punktene er hentet fra PBEs alternativs reguleringsbestemmelser:

- § 3.3 Utforming av uteareal:
Planområdet skal være et allment tilgjengelig og parkmessig opparbeidet idretts- og rekreasjonsområde med ekstraordinær høy kvalitet og størst mulig innslag av grønt. Utearealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Området skal ha en helhetlig grønnstruktur og sammenhengende gangforbindelser med tydelige koblinger mellom planområdets interne funksjoner og opp mot tiliggende arealer. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Større trær som felles skal erstattes med nye. Alle terrengoverganger og skråninger skal utføres på en skånsom og myk måte. Murer skal forsøksvis unngås. Alle murer skal enten kles med naturstein, beplantes eller tilrettelegges for fysisk aktivitet. Det tillates ikke gjerder i feltene A1-A4, med mindre annet er presisert i bestemmelsene for det enkelte felt. Uteområdene skal møbleres med sitteplasser, leke- og treningsapparater.
- § 3.3 Utforming av uteareal, Felt A3: Det skal opparbeides en vegetasjonsskjerm med busker mot gnr. 56 bnr. 107 (Heidenreich-tomta).
- § 3.3 Utforming av uteareal, Felt A5: Skal beplantes.
- § 3.4 Utforming av bebyggelse, Felt B1. Følgende leddsetning strykes: (Gjerdeløsning skal sikre at baneflaten skal være allment tilgjengelig i tidsrommet utenom arrangementer, eksempelvis ved bruk av mange åpninger/porter,) ~~hvis dette er gjennomførbart ift. drift.~~
- § 3.4 Utforming av bebyggelse, Felt B3. Følgende leddsetning strykes: (Gjerdeløsning skal sikre at baneflaten skal være allment tilgjengelig i tidsrommet utenom arrangementer,) ~~hvis dette er gjennomførbart ift. drift.~~
- § 3.4 Utforming av bebyggelse, Felt B3: Fasader, herunder også baksiden av tribuneanlegg, skal brytes opp for å unngå monotoni, eksempelvis ved bruk av ulike materialer, klatreplanter etc.
- § 3.4 Utforming av bebyggelse, Felt B3: Det skal innpasses klatrevegg eller treningsmuligheter på minst en fasade. Mot grønn rute skal en del av fasaden være utformet som en klatrevegg. Fasader mot nord, øst og vest skal beplantes med klatreplanter i størst mulig grad.
- § 4.2 Felles samferdselsanlegg, Felt G3: Langs K4 skal det plantes trær.
- § 6 Parkering: Ved full utbygging av planområdet tillates maks 3 bilplasser på terreng.
- § 7 Grønnstruktur – Turdrag "Grønn rute": Turveien skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.
- § 8 Utomhusplan / landskapsplan: Utomhusplanen skal vise tilrettelegging for orienterings- og bevegelseshemmede.
- § 9.2 Lys: Lysmaster skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Det tillates ikke lys på banen etter kl. 22 mandag til fredag, og ikke etter kl. 19 lørdag og kl. 21 søndag. Det tillates likevel svak lyssetting til rydding av banen i inntil en halv time etter disse tidspunktene.
- § 10 Rekkefølgebestemmelser, 10.1 Generelt: Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i planområdet skal regulert turdrag, ny trasé for «Grønn rute» være ferdig opparbeidet.

Som erstatning for det tapte friområdet foreslås det å etablere en offentlig park på taket av trippelhallen. Taket kan utformes som et ekstensivt grønt tak, med plass til trær, busker og blomster. Ekstensive grønne tak har bl.a. følgende fordeler:

- Absorberer og fordroyer regnvann (lokal overvannshåndtering).
- Reduserer oppvarmingen av harde flater i byen.
- Grønne tak har lengre levetid fordi UV-stråling ikke treffer direkte på taket.

- Taket virker avkjølede på bygget og reduserer derfor behovet for klimaanlegg.
- Taket isolerer mot kulde i vinterhalvåret.
- Vegetasjonen på taket kan binde CO₂.
- Vegetasjonen på taket kan dempe støy.
- Vegetasjonen kan gi økt biomangfold.
- Vegetasjon har en positiv psykisk og fysisk helseeffekt på mennesker.

Per d.d. er det minst 4 års ventetid på å få tildelt en parsell på Geitmyra skolehage, og Oslos befolkning har de siste årene vist en økende interesse for hagebruk og urban matproduksjon. En mulighet vil være å etablere deler eller hele taket som en hage, som deles opp i mindre parseller til utleie for bydelens innbyggere. På denne måten vil man kunne kompensere for de negative aspektene som følge av å etablere en trippelhall på Voldsløkka.

Trippelhallen bør legges lavt i terrenget og innpasses i de naturlige nivåforskjellene, og gesimshøyden bør om mulig reduseres ytterligere.

Dersom Alternativ 1 velges bør også en av tennisbanene fjernes for å opprette et torg/møteplass her. Dette må legges inn i reguleringsbestemmelsene.

Bydelsdirektøren er for øvrig positiv til plasseringen av de andre anleggene på Voldsløkka idrettsplass.

Trafikk

Konsekvensutredningen for trafikk og parkering ble utført før Margarinfabrikken barnehage var innflyttet. KU skriver følgende vedrørende den forventede situasjonen i Stavangergata:

En stor andel av trafikken antas å gå i Stavangergata. Hvis innkjøringen fra Uelands gate kun er åpen for motorisert trafikk i forbindelse med matchsituasjon, vil all trafikk gå inn og ut i Stavangergata. Stavangergata har i dag ÅDT i størrelsesorden 6500 kjt/døgn. Trafikken vil øke når barnehagene i Stavangergata 40 og 42 blir satt i drift. Trafikken til og fra barnehagene om ettermiddagen sammenfaller med høy trafikk til og fra Voldsløkka. For alternativ 2 er endringen i trafikk i forhold til dagens situasjon liten, men dersom alternativ 1 (2a) velges, bør det gjøres vurderinger av kapasiteten der de to utbyggingene sees i sammenheng. Alternativ 2 og 1 (2a) har to avkjøringer til Stavangergata. Avkjøringene er risikopunkter, spesielt for ulykker mellom bil og sykkel.

KU har også innhentet ulykkesdata fra Samferdselsetaten for perioden 2004-2008, som viser at det har inntruffet 19 ulykker med personskade i gatene rundt Voldsløkka. 18 av ulykkene var med lett skade, en med alvorlig skade.

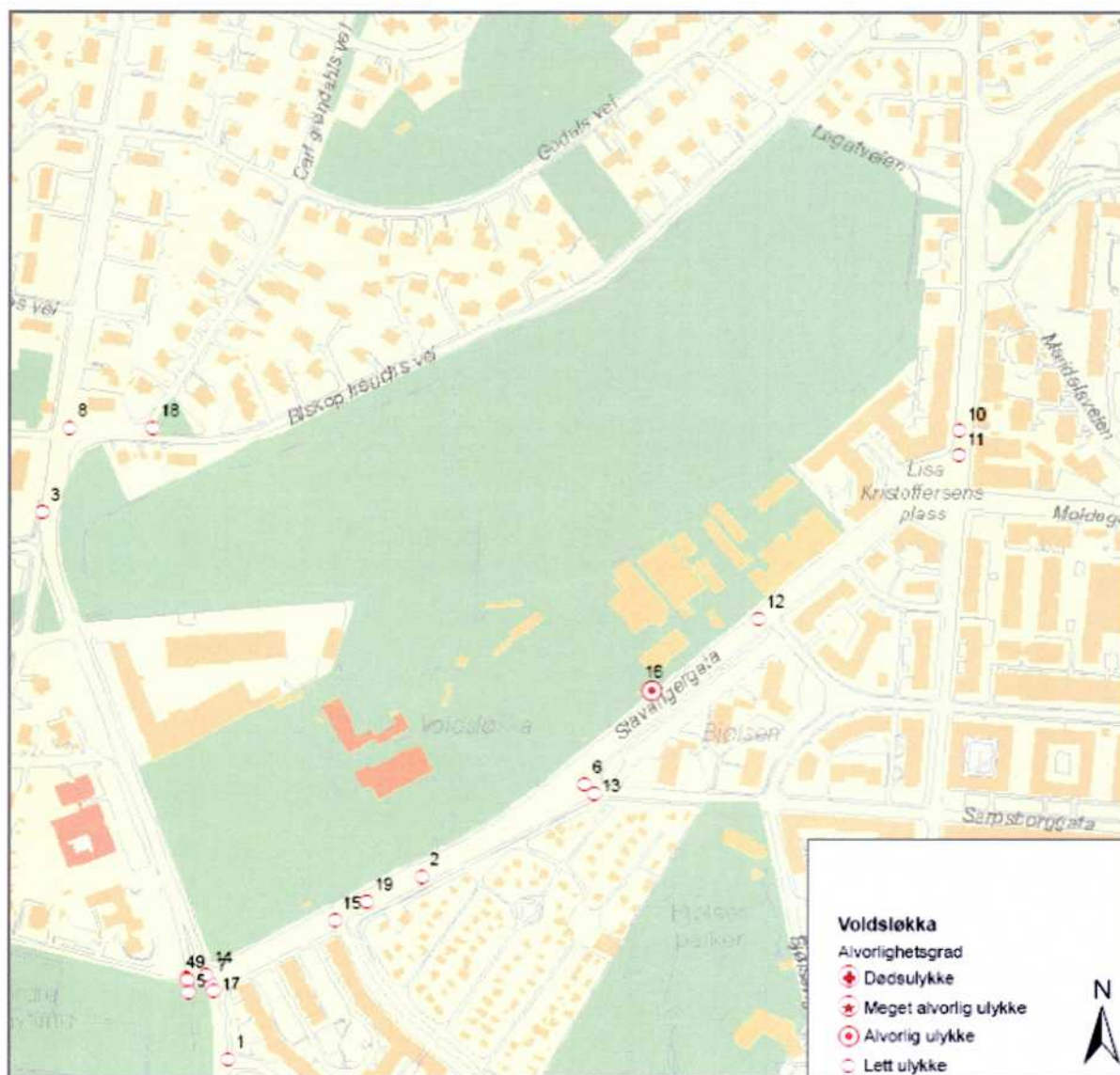
Ulykkene fordeler seg slik innenfor trafikantgruppene:

- Fotgjenger 2
- Sykkel 9
- MC/moped 1
- Bilulykke 7

Som det framgår av statistikken er andelen ulykker med myke trafikanter høy, og spesielt andelen sykkelulykker. Flere av sykkelulykkene har sin årsak i at biler ikke har sett og/eller

overholdt vikeplikten sin for sykklistene. Den ene ulykken med alvorlig skade er en sykkelulykke. Ingen av fotgjengerulykkene har inntruffet i forbindelse med gangfeltene.

Figur 5 under viser hvor ulykkene har inntruffet. Syv av ulykkene har skjedd i Stavangergata, og fem i krysset Uelands gate / Stavangergata. Den alvorlige skaden skjedde ved utkjørselen til Margarinfabrikken.



Figur 5: Politirapporterte personskadeulykker for perioden 2004-2008

Fartsgrensen i Stavangergata på nåværende tidspunkt er 50 km/t. Fartsgrensen er ikke skiltet, men er generell fartsgrense innenfor tettbygd strøk. Tilstøtende boliggate har fartsgrense 30 km/t.

KU sier følgende om hastighetens konsekvenser:

Menneskets tåleevne er 30 km/t hvis du blir påkjørt som fotgjenger, 50 km/t i en sidekollisjon og 70 km/t i en frontkollisjon mellom to like store biler. Disse grensene forutsetter bruk av bilbelte. I praksis betyr dette at fartsnivået bør ikke være høyere enn 30 km/t der fotgjengere

og biler ferdes på samme areal, dvs. i kryssingspunkter og der fotgjengere går i eller langs kjørebane. Erfaringsmessig er risikoen for en fotgjenger- eller sykkelulykke større ved kryssing av veg enn ved ferdsel langs vegen.

Påkjørsel av myke trafikanter anses også å være en betydelig risiko (gult nivå) i ROS-analysen, både i anleggsfasen og under normal drift. Som risikoreduserende tiltak anbefales bl.a. skilting og god belysning på området.

I forbindelse med BU-sak "VB11: Barnehager og trafikk" uttalte Margarinfabrikken følgende om trafikksituasjonen ved henting og bringing av barn til barnehagen:

- Parkering er ok, langs Stavangergata foran begge bygg. Der er det parkering forbudt, men foreldre med lapp " Vi leverer barn i Margarinfabrikken barnehage" kan parkere der ved levering og henting.
- Det er mer hektisk om morgningen enn ettermiddagen.
- Høy fart i Stavangergata, men det har hjulpet med opphøyd gangfelt og skilt som viser at det er barn her.
- Det er observert at noen foreldre slipper ut barn av bilene ut mot Stavangergata og ikke inn på fortauet. Dette oppleves uheldig.
- Det burde være fotgjengerovergang i enden av Nybygget.

Bydelsdirektøren er bekymret for at det vil oppstå flere ulykker i Stavangergata med den foreslåtte utbyggingen av Voldsløkka, spesielt fordi Margarinfabrikken barnehage nå er i drift. Barnehagen har ca 420 barn som skal hentes på ettermiddagen, som skaper flere myke trafikanter, flere bilister og flere avbrytelser i trafikkflyten.

Bydelsadministrasjonen ønsker derfor at Bymiljøetaten Divisjon samferdsel vurderer risikoreduserende tiltak i Stavangergata og krysset Uelands gate / Stavangergata. Eksempler på tiltak som bør vurderes er lavere fartsgrense og stoppskilt ved utkørsel fra Voldsløkka.

Parkering

Det er ikke ønskelig med parkering på terreng, og det er derfor positivt at det i PBEs alternativ legges opp til å etablere parkeringsplasser under terreng. Antall parkeringsplasser for sykkel anses som tilstrekkelig. Administrasjonen støtter PBEs forslag om å stille krav til minimum antall plasser med ladestasjon for elbil.

Erstatningsareal for tap av friområde

Som PBE påpeker er det problematisk, i forhold til overordnede planers retningslinjer, å omregulere et friområde uten å kunne tilby erstatningsarealer.

En måte å kompensere for tap av friområder er å etablere ekstensive grønne tak på skatehallen og flerbrukshallen. Disse bør bli etablert som offentlige parker, med tilgang for publikum fra utsiden av byggene.

Varmeutveksling kunstisbane

KU for klima, luftkvalitet og forurensning sier følgende vedrørende teknisk infrastruktur:

Kunstisbanen gir et varmeoverskudd som kan utnyttes ved bruk av varmepumper. Dette bør inngå som en integrert del av det prosjekterte kunstisanlegget.

Bydelsadministrasjonen støtter dette forslaget og mener det må inngå som en del av reguleringsbestemmelsene at varmeoverskuddet fra kunstisbanen brukes til oppvarming av Sagene IFs klubblokaler, skatehallen og/eller flerbrukshallen.

Uttalelse fra barn og unges representant i plansaker, Tone Kronquist

Barnerepresentanten er først og fremst opptatt av at Voldsløkka idrettspark blir et område som er tilgjengelig for barn og unge for uorganisert lek og idrett, når det ikke foregår organiserte kamper på anleggene. Dvs. at det legges inn i reguleringsbestemmelsene at både matchbanen og landhockey-/kunstisbanen blir åpne for publikum utenom arrangementer. Det er viktig at bydelens egne barn og unge får tilgang til fasilitetene i idrettsparken.

Barnerepresentanten stiller spørsmål ved hvorfor ikke Heidenreich-tomta har blitt lagt inn som en del av planområdet, når dette har vært et politisk ønske siden oppstart av planarbeidet. Siden det er bestemt i Skolebehovsplanen for 2012-2022 at det skal bygges en ny skole nordvest i bydelen innen 2018, burde denne ha blitt planlagt samtidig med idrettsparken for å kunne legge opp til sambruk av anlegg, f.eks. ved at deler av bedriftsidrettskretsens behov kunne ha blitt dekket med en gymsal/flerbrukshall i forbindelse med skolen.

Siden Heidenreich-tomta ikke har blitt innlemmet i planområdet, støtter barnerepresentanten Plan- og bygningsetatens alternativ, fordi dette forslaget legger opp til at det blir større tilgjengelige utearealer for barn og unge som vil drive med uorganisert idrett og lek. Det er samtidig viktig at området også får offentlig tilgjengelige fasiliteter, som f.eks. toaletter.

Vedrørende trafikk, så er det i konsekvensutredningen beskrevet at den økte trafikken planområdet medfører ikke vil ha konsekvenser for barns skolevei, fordi mesteparten av biltrafikken vil foregå etter kl 16. Dette er positivt, men det konsekvensutredningen ikke tar høyde for er imidlertid at det er nettopp etter kl 16 at barn og unge ferdes i området, på sykkel, sparkesykkel, skateboard og til fots. Det er et stort antall barn og unge (ca 200-300) som bor i området på hjørnet Stavangergata/Uelands gate, og den økte trafikken kan utgjøre en fare for deres sikkerhet. Det må derfor vurderes risikoreduserende tiltak både i Stavangergata og i Uelands gate. Dette er også viktig med tanke på alle barna som skal hentes i Margarinfabrikken barnehage i 16-17 tiden på ukedager.

Barnerepresentanten ønsker ikke at brukere skal kjøre bil til Voldsløkka, men dersom de må gjøre det er det viktig at parkering ikke er på bakkeplan. PBEs forslag om parkering i parkeringskjeller støttes.

Barnerepresentanten støtter også bydelsdirektørens forslag om å kompensere for tapte friområder ved å legge grønne tak på skatehallen og flerbrukshallen. Disse vil være til berikelse for barn og unge og vil øke bruken av idrettsparken.

Forslag til vedtak:

1. Bydel Sagene ønsker primært, som i tidligere vedtak om Voldsløkka idrettspark, at Heidenreich-tomta innlemmes som en del av planområdet for å gi plass til de anleggene det er behov for. Skolebehovsplanen 2012-2022 legger opp til at det skal bygges en ny skole i bydelens nordvestre del innen 2018. Bydelen mener at

Heidenreich-tomta er et egnet sted for en skole, og en omregulering av eiendommen til dette formålet vil legge til rette for sambruk av lokaler med Voldsløkka idrettspark og en mulig innplassering av en trippelhall. Dette vil imøtekomme behovene for idrett og skole og samtidig opprettholde områdets grønne og åpne preg.

2. Siden Heidenreich-tomta ikke har blitt innlemmet som en del av planområdet mener bydelen at innplassering av en trippelhall vil gjøre utnyttelsen meget høy, og ha negative konsekvenser for Bjølsenfeltet, gangveier på Voldsløkka og områdets grønne karakter. Bydelen støtter derfor (sekundært) PBEs alternativ 2, som legger opp til å anlegge en offentlig plass mellom flerbrukshallen og skatehallen. Dette forslaget vil gi en mindre belastning på Voldsløkka og Bjølsenfeltet som helhet, ved å opprettholde flere grønne områder og gi mer luft og plass mellom byggene og til grønn rute.
3. PBEs alternativ 2 innebærer at bedriftsidrettskretsens behov ikke blir tilfredsstilt, og at de vil ha behov for å plassere sine anlegg et annet sted i byen. Bydelen ber om at det blir stadfestet en alternativ plassering av trippelhallen.
4. Bydelen stiller spørsmål ved om Oslo bedriftsidrettskrets faktisk kommer til å ønske å bruke midler på å rive den eksisterende hallen for så å bygge en ny hall av samme størrelse litt lenger nord på planområdet. I denne sammenheng ville det vært mer hensiktsmessig å pusse opp den eksisterende hallen og evt. lage et tilbygg med garderober eller sikre tilgang til skatehallens garderober. Bydelen ber PBE undersøke dette nærmere. Dersom OBIK ikke ønsker å rive sin eksisterende hall vil det være mer fornuftig å etablere en offentlig plass rett nord for der hallen står i dag.
5. Det har vært planlagt at trippelhallen skal inneholde garderober for Bjølsenfeltet, som til nå har brukt garderobene som i dag står på denne delen av planområdet. Dersom trippelhallen ikke blir inkludert i reguleringsplanen må det sikres at andre garderober i idrettsparken blir gjort tilgjengelige for brukerne av Bjølsenfeltet.
6. Bydelen er bekymret for at det vil oppstå flere ulykker i Stavangergata med den foreslåtte utbyggingen av Voldsløkka. Konsekvensutredningen for trafikk og parkering ble utarbeidet før Margarinfabrikken barnehage var ferdigstilt, og beregningene tar derfor ikke høyde for den økte trafikken dette medfører. Dette er spesielt bekymringsverdig med tanke på økt risiko for myke trafikanter. Bydelen krever derfor at risikoreduserende tiltak i Stavangergata og krysset Uelands gate / Stavangergata utredes. Eksempler på tiltak som bør vurderes er lavere fartsgrense og stoppskilt ved utkjørsel fra Voldsløkka.
7. Det er ikke ønskelig med parkering på terreng, og det er derfor positivt at det i PBEs alternativ legges opp til å etablere parkeringsplasser under terreng. Antall parkeringsplasser for sykkel anses som tilstrekkelig. Bydelen støtter PBEs forslag om å stille krav til minimum antall plasser med ladestasjon for elbil.
8. Bydelen mener det er uheldig, i forhold til overordnede planers retningslinjer, å omregulere et friområde uten å kunne tilby erstatningsarealer. Tap av friområder må derfor kompenseres for ved å etablere ekstensive grønne tak på skatehallen og

flerbrukshallen. Disse etableres som offentlige parker, med tilgang for publikum fra utsiden av byggene. Dette må legges inn i reguleringsbestemmelsene.

9. Bydelen støtter konsekvensutredningens forslag (i tema klima, luftkvalitet og forurensning) om å utnytte varmeoverskuddet fra kunstisbanen. Det må inngå som en del av reguleringsbestemmelsene at varmeoverskuddet fra kunstisbanen brukes til oppvarming av Sagene IFs klubblokaler, skatehallen og/eller flerbrukshallen.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift

Trykte vedlegg:

1. BUs vedtak av 24.5.2007.
2. ISUs vedtak av 19.3.2009
3. BUs vedtak av 28.10.2010
4. Alternativ 1 – Reguleringskart
5. Alternativ 1 – Reguleringsbestemmelser
6. Alternativ 2 – Reguleringskart
7. Alternativ 2 - Reguleringsbestemmelser

Utrykte vedlegg:

1. Alle saksdokumenter kan lastes ned fra Plan- og bygningsetatens hjemmesider (<http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/>) i saksinnsyn, saksnr. 200902510.

5. BU-sak 07/39. Forslag til enkel områdeplan- Voldsløkka

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

1. Bydel Sagene støtter alternativ C i forslag til enkel områdeplan for Voldsløkka. Dette alternativet er det eneste som sikrer viktige elementer i området, herunder "Grønn rute", og må følgelig legges til grunn for videre prosjekteringen av området.
2. Bydelen mener at deler av uterområdene til de foreslåtte barnehagene i Stavangergata 40-42 (Margarinfabrikken) og Uelands gate 85 (Heidenreich-tomten) stripereguleres til uteområde for barnehage kombinert med friluftsmål for å sikre allmennhetens tilgang, samt dels avhjelpe krav til erstatningsareal.
3. Parkering bør i størst mulig grad søkes anordnet under terreng. Det anmodes om at det vurderes løsninger ved alle prosjekter som minimerer biltrafikken i området.
4. Bydel Sagene mener at Uelands gate 85 ("Heidenreich-tomten") bør erverves av kommunen med tanke på en helhetlig forvaltning og utvikling av Voldsløkka.

Bydelsutviklingskomiteens behandling:

AP og H fremmet følgende endringsforslag til punkt 3, etter 1.setning i bydelsdirektørens forslag...:

.....Utbygging av underjordisk parkeringsanlegg bør søkes realisert i samarbeid med nærliggende boligsameier, borettslag, kommersielle interesser og relevante kommunale etater, og bør åpne for at brukerne får anledning til å velge hhv kjøp av fast plass eller leie av plass. Ved alle løsninger skal det etableres alternativer som minimerer biltrafikken i området.

VOTERING:

Bydelsutviklingskomiteen sluttet seg enstemmig til bydelsdirektørens forslag til punkt 1 og 2.

Første setning i bydelsdirektørens forslag til punkt 3 ble enstemmig vedtatt. Resten av bydelsdirektørens forslag ble enstemmig forkastet. Endringsforslaget fra AP og H ble vedtatt med 5 stemmer (2AP/1SV/1H/1V) og 1 stemme (1FRP).

Punkt 4 i bydelsdirektørens forslag til vedtak ble vedtatt med 4 stemmer (2AP/1SV/1H) mot 2 stemmer (1FRP/1V).

Etter dette er Bydelsutviklingskomiteens vedtak:

VEDTAK:

1. Bydel Sagene støtter alternativ C i forslag til enkel områdeplan for Voldsløkka. Dette alternativet er det eneste som sikrer viktige elementer i området, herunder "Grønn rute", og må følgelig legges til grunn for videre prosjekteringen av området.
2. Bydelen mener at deler av uterområdene til de foreslåtte barnehagene i Stavangergata 40-42 (Margarinfabrikken) og Uelands gate 85 (Heidenreich-tomten) stripereguleres til uteområde for barnehage kombinert med friluftsmål for å sikre allmennhetens tilgang, samt dels avhjelpe krav til erstatningsareal.
3. Parkering bør i størst mulig grad søkes anordnet under terreng. Utbygging av underjordisk parkeringsanlegg bør søkes realisert i samarbeid med nærliggende boligsameier, borettslag, kommersielle interesser og relevante kommunale etater, og bør åpne for at brukerne får anledning til å velge hhv kjøp av fast plass eller leie av plass. Ved alle løsninger skal det etableres alternativer som minimerer biltrafikken i området.

4. Bydel Sagene mener at Uelands gate 85 ("Heidenreich-tomten") bør erverves av kommunen med tanke på en helhetlig forvaltning og utvikling av Voldsløkka.

Bydelsutvalgets behandling:

Eli Marie Åsen (AP), Inge Carlén (V), Hans Otto Watne (FRP), Ole Jørgen Nyhagen (SV), Tone Tellevik Dahl (AP), Eldar Hansson (RV), Erik Wilvang (H) og Gerd Vollset (SV) hadde ordet i saken.

Bydelsutvalget la Bydelsutviklingskomiteens innstilling til grunn for sin behandling.

Inge Carlén (V) fremmet følgende forslag til nytt punkt 4:

Bydel Sagene mener Oslo kommune skal, i samarbeid med eier av Uelandsgate 85 (Heidenreich-tomta), utvikle tomta med tanke på en helhetlig forvaltning og utvikling av Voldsløkka. Dersom dette ikke lar seg gjøre, bør tomta erverves av kommunen med tanke på samme formål.

VOTERING:

Bydelsutvalget vedtok enstemmig punkt 1,2 og 3 i innstillingen fra Bydelsutviklingskomiteen.

Bydelsutvalget vedtok enstemmig forslag til nytt punkt 4 fra Inge Carlén (V).

Etter dette er Bydelsutvalgets vedtak:

VEDTAK (enstemmig):

1. Bydel Sagene støtter alternativ C i forslag til enkel områdeplan for Voldsløkka. Dette alternativet er det eneste som sikrer viktige elementer i området, herunder "Grønn rute", og må følgelig legges til grunn for videre prosjekteringen av området.
2. Bydelen mener at deler av uterområdene til de foreslåtte barnehagene i Stavangergata 40-42 (Margarinfabrikken) og Uelands gate 85 (Heidenreich-tomten) stripereguleres til uteområde for barnehage kombinert med friluftsførmål for å sikre allmennhetens tilgang, samt dels avhjelpe krav til erstatningsareal.
3. Parkering bør i størst mulig grad søkes anordnet under terreng. Utbygging av underjordisk parkeringsanlegg bør søkes realisert i samarbeid med nærliggende boligsameier, borettslag, kommersielle interesser og relevante kommunale etater, og bør åpne for at brukerne får anledning til å velge hhv kjøp av fast plass eller leie av plass. Ved alle løsninger skal det etableres alternativer som minimerer biltrafikken i området.
4. Bydel Sagene mener Oslo kommune skal, i samarbeid med eier av Uelandsgate 85 (Heidenreich-tomta), utvikle tomta med tanke på en helhetlig forvaltning og utvikling av Voldsløkka. Dersom dette ikke lar seg gjøre, bør tomta erverves av kommunen med tanke på samme formål.



Plan- og bygningsetaten

Internpost

Dato: 23.03.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
2008/423

Saksbeh:
Morten Nordlie

Arkivkode:
563.1

**IDRETTENS SAMARBEIDSUTVALG BYDEL SAGENE . INNSPILL TIL
IDRETTSETATENS PLANINITIATIV FOR INPASSING AV LANDHOCKEYBANE OG
SKATEHALL PÅ VOLDSLØKKA IDRETTSPLASS**

På møte den 19. mars 09, fattet Idrettens Samarbeidsutvalg i Bydel Sagene følgende enstemmige uttalelse:

Innspill til planinitiativ – Voldsløkka idrettsplass.

Mottatt planinitiativ utarbeidet av Idrettsetaten på oppdrag fra Byrådsavdelingen for næring og idrett inkluderer to alternativer for plassering av ny landhockeybane, skatehall, trippelhall og matchbane på Voldsløkka. Planinitiativet inneholder ikke forslag til ny fotbalstadion.

Alternativ 1:

Skatehallen plasseres øst for dagens matchbane, dvs på deler av dagens matchbane. Landhockeybanen forskyves mot vest.

Alternativ 2:

Landhockeybanen etableres eksakt på dagens matchbane. Skatehallen plasseres nord for matchbanen og forskyves mot vest pga. VAVs planlagte nedstigningstårn i planforslag for Voldsløkka – Oset, vanntunel.

I begge alternativene plasseres tre spilleflater i trippelhallen med kortsiden mot hverandre. Slik unngår man å måtte rive de eksisterende idrettsanleggene (idrettshallen, garderobene og tennisbanene)

Forslagsstiller anbefaler alternativ 2 med bakgrunn i framdrift(krever ikke omregulering) og økonomi (medfører mindre masseforflytninger)

Idrettens Samarbeidsutvalg i Bydel Sagene mener plassering av skatehallen i alternativ 2 er uheldig da den vil virke som en dominerende vegg/barriere mellom det øvrige friområde på Voldsløkka og idrettsanleggene/Stavangergata. Skatehallen bør plasseres mot Stavangergata med kortsiden mot gateløpet i tråd med alternativ 1. Dette er også i tråd med Bystyrets vedtak om at Skatehallen fortrinnsvis skulle innpasses på dette området.



Bydel Sagene

Besøksadresse:
Thorvald Meyers gate 7
Postadresse:
Postboks 4200 Nydalen
0401 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 47 40 01
Giro: 6004 06 04092
Org.nr.: 974 778 726

Internett:
www.bsa.oslo.kommune.no
E-post:
postmottak@bsa.oslo.kommune.no

Alternativ 1 medfører krav om omregulering men det er gitt signaler om at dette sannsynligvis kan behandles som en mindre vesentlig endring, slik at det ikke vil ha stor betydning for framdriften. Behov for større masseforflytninger vil fordyre prosjektet noe ved dette alternativet, men det anses altså som en langt bedre estetisk løsning. Dessuten må en også foreta masseforskyvninger for å legge til rette for Skatchallen nord/vest for matchbanen.

Det anbefales at alle idrettsanleggene og mulighetene for kommunalt kjøp alternativt bygge og deleforbud av Heidenreich- tomte kan sees i en og samme planprosess. Dette i tråd med tidligere vedtak i Oslo Idrettskrets i saken.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Morten Nordlie
Kultur- og nærmiljøsjeff

Sekretær for ISU – bydel Sagene
Godkjent og ekspedert uten underskrift

12. Voldsløkka Idrettspark

Bydelsutvalgets behandling:

Jørgen Foss (AP) og Morten Nordlie hadde ordet.

VEDTAK (enstemmig):

A.

Bydelsutvalget uttaler:

"1. Hva skjer med Heidenreich – tomten?

Bystyret behandlet den 15.10 2008 sak om utvikling av Voldsløkka. I vedtakets punkt 2 heter det:

Byrådet bes holde komiteen løpende orientert om utviklings- og evt. reguleringsarbeid knyttet til mulig fremtidig disponering av Heidenreichtomten til skoleformål, barnehageformål og idrettsformål.

Vi kan ikke se at komiteen har mottatt noen orientering om denne tomten i løpet av de 2 årene som er gått siden vedtaket.

Heidenreichtomten er en viktig brikke i forhold til lokaliseringalternativene på Voldsløkka. Særlig i forhold til plassering av Bedriftsidrettshallen (OBIK).

De signalene en har fått fra planmyndighetene går ut på at tomten egentlig er for liten til å huse alle de store anleggene som ønskes plassert der. Heidenreichtomten og bruk av denne til barnehage, skole eller idrettsformål er på mange måter en forutsetning for at alle anleggene kan komme på plass.

Dersom kjøp av Heidenreichtomten ikke er et alternativ, bør OBIK – hallen flyttes til en annen og mer egnet tomt. Idrettsetaten, Oslo Idrettskrets og Oslo Bedriftsidrettskrets har via mulighetsstudier vist hvordan det er mulig å plassere en ny OBIK – hall på Teglverkstomta på Hasle (se vedlegg).

Bydel Sagene stiller seg positive til en slik plassering og nyetablering av OBIK – hallen. Et slikt vedtak bør fattes i forbindelse med behandlingen av denne saken.

Dersom Oslo kommune ved en senere anledning likevel skulle komme til at det er ønskelig å kjøpe Heidenreichtomten og utvikle den til skole – barnehage eller idrettsformål, vil det være naturlig å innarbeide en flerbrukshall i en slik regulering, slik det for eksempel er gjort på Sandaker.

1. Skatehallen.

Gitt et vedtak om å flytte OBIK – hallen til Teglverkstomta (eller annen egnet tomt) og en finansiering av denne hallen, står en friere til å finne en bedre egnet plassering av Skatehallen enn det som er foreslått i sak 238/10.

En finansiert OBIK – hall lokalisert til teglverkstomta gir mulighet for å flytte eller fjerne eksisterende hall. Da kan Skatehallen legges med kortsiden ut mot Stavangergata. Fordelen med en slik plassering er at forutsetningene i Bystyresak 356/08- Utvikling av Voldsløkka – vedtakspunkt 1 det 5 strekpunktet i langt større grad vil bli oppfylt:

Alle idrettsanlegg. Herunder ny bedriftsidrettshall, Skatehall, landhockeybane og matchbane skal plasseres slik at de ikke hindrer gode siktlinjer og gjennomgang fra Stavangergata til de øvrige delene av Voldsløkka og Bjølsenfeltet.

En Skatehall med en høyde på 12 meter i hele lengderetningen vil fullstendig hindre innsikt og i betydelig grad hindre god tilgjengelighet til de bakenforliggende anlegg og friområder.

2. Landhockey - / kunstisflate.

Bydelsutvalget viser til tidligere vedtak i saken og vil understreke at det primære ønsket hadde vært en realisering av det potensialet som eksisterer på Heidenreichtomta og en

plassering av Skatehallen nord for nåværende matchbane opp mot den nye Margarinfabrikken barnehage.

Gitt de alternative plasseringene av Skatehallen og en reetablering av bedriftsidrettshallen på Teglverkstomta på Hasle, er bydelsutvalget av den vurdering at landhockey-/kunstisbanen kan etableres på nåværende matchbane.

Bydelsutvalget viser også til tidligere vedtak når det gjelder etablering av klubblokaler til Sagene I.F i forbindelse med prosjektering og utbygging av landhockey- /kunstisbanen. Det er viktig at et klubblokale legges inn i forprosjektet og den endelige kostnadsrammen for prosjektet.

3. Ny Matchbane

Det er ingen innsigelser til at den nye matchbanen plasseres på grusbanen ned mot Tåsenveien/Uelandsgate. Bydelsutvalget vil imidlertid peke på at det er avsatt kr. 1 mill til prosjektering av ny matchbane og viktigheten av at dette planarbeidet igangsettes så raskt som mulig.

5. Avslutning.

Bydelsutvalget har notert seg at Bystyret behandlet saken om Utvikling av Voldsløkka i møte den 15.10.2008, og finner det beklagelig at det nå er brukt 2 år på å fremme dette nye forslaget om alternative plasseringer av anleggene, med de negative følger dette får for allerede finansierte prosjekter og de forventninger brukerne har til å få realisert anleggene.”

B.

Bydelsutvalget ber om et delegasjonsbesøk til Samferdsel- og miljøkomiteen for å fremlegge bydelens synspunkter knyttet til saken om plassering av idrettsanleggene på Voldsløkka. Følgende vil representere bydelen ved et eventuelt deputasjonsbesøk:

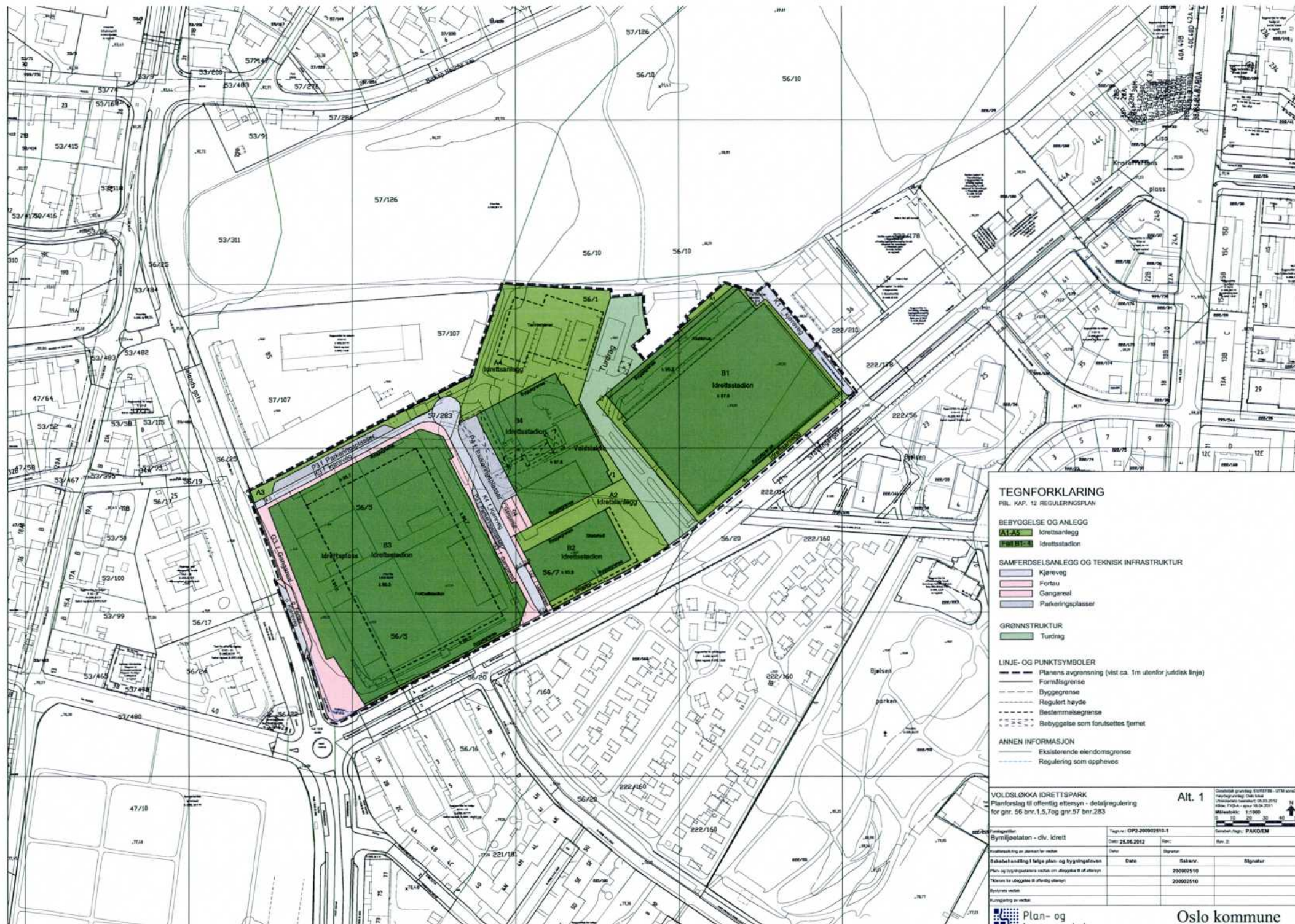
Bydelsutvalgetsleder: Per Overrein (AP)

Leder av Barne- og ungekomiteen: Guro Svenkerud Fresvik (V)

Leder av Kultur- og nærmiljøkomiteen: Jørgen Foss (AP)

Administrasjonen vil bli representert ved:

Kultur- og nærmiljøsjef: Morten Nordlie.



**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
VOLDSLØKKA IDRETTSPARK, SAGENE
ALTERNATIV 1**

Gnr.56 Bnr. 1,5,7. Gnr.57 Bnr. 283

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200902510-1 og datert 25.06.2012.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Idrettsanlegg A1 - A5

- Idrettsstadion B1 - B5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg K1, K3, K4

- Fortau

- Gangareal G2, G3, G4

- Parkeringsplasser P1, P3, P4

Grønnstruktur

- Turdrag

§ 3 Bebyggelse og anlegg – Idrettsanlegg felt A1 – A5, idrettstadion felt B1 - B4

Idrettsanleggene og idrettsstadionene skal være tilgjengelig for uorganisert idrett og i størst mulig grad fremstå som åpne.

I felt B1 tillattes: Landhockeybane/kunstisbane, driftsbygning, klubbhus og tribune

I felt B2 tillattes: Skatehall

I felt B2 tillattes: Fotballstadion/ matchbane

I felt B2 tillattes: Flerbrukshall, med treningssenter og parkeringsanlegg)

3.1 Utnyttelse

Bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i BRA. BRA er angitt med tenkte plan.

Felt A1 – A4: Det tillates ikke bebyggelse, med mindre annet er angitt for det enkelte felt.

Felt B1: Bruksareal skal ikke overstige BRA 2 026 m².

Felt B2: Bruksareal skal ikke overstige BRA 5 610 m², inkludert utkraget areal over A2 og G2.

Grunnflate skal ikke overstige 2 038 m².

Felt B3: Bruksareal skal ikke overstige BRA 4 235 m² over terreng. Grunnflate for vestre del skal ikke overstige 2 520 m².

Felt B4: Bruksareal skal ikke overstige BRA 19 770 m².

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maks høyder som vist på plankartet.

Felt A2: Innenfor bestemmelsesgrense tillates utkraging av bebyggelsen i B2. Det tillates gangbro fra turdraget til skatehallens plan 2. 600 m² utvendig skateareal tillates anlagt nord og øst for bebyggelsen i B2.

Felt A4: Det tillates 3 stk. tennisbaner innenfor bestemmelsesgrense.

Felt A5: Det tillates utkragning av syd tribune til fotballstadion med 1 meter mot Stavangergata.

Felt B1: Dersom bebyggelse har ulik høyde skal høyeste del skal lokaliseres så langt øst som mulig. Det tillates oppbygg for TV kamera og lysmaster over regulert høyde.

Felt B3: Over regulert høyde tillates anlagt lysmaster, med høyde og lysstyrke som tilfredsstiller Norges Fotballforbunds krav til spill i Adeccoligaen. Over regulert høyde tillates oppbygg for TV-kamera.

3.3 Utforming av uteareal

Planområdet skal være et allment tilgjengelig og parkmessig opparbeidet idretts- og rekreasjonsområde med høy kvalitet og størst mulig innslag av grønt. Området skal ha en helhetlig grønnstruktur og sammenhengende gangforbindelser med tydelige koblinger mellom planområdets interne funksjoner og opp mot tiliggende arealer. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Større trær som felles skal erstattes med nye. Alle terrengoverganger og skråninger skal utføres på en skånsom og myk måte. Murer skal forsøksvis unngås. Det tillates ikke gjerde i feltene A1-A4, med mindre annet er presisert i bestemmelsene for det enkelte felt.

Felt A1: Uteareal nord for B1 skal behandles som del av et sammenhengende areal mellom bebyggelse for landhockey-/kunstisbane og Vann- og avløpsetatens foreslåtte nedstigningstårn i gnr.56 bnr.10, med et mest mulig åpent og grønt preg. Areal mot Stavangergata skal opparbeides med vegetasjon. Sykkelparkeringsarealer skal opparbeides med parkmessig preg og grønt dekke, eksempelvis armert gress.

Felt A2: Det skal opparbeides et vegetasjonsbelte mellom hallens sydvendte fasade og fortau i Stavangergata.

Felt A3: Det skal opparbeides en gangforbindelse fra kjøreveg K3 til A4.

Felt A4: Det skal opparbeides et vegetasjonsskjerm mellom trippelhall og turdrag. Tennisbaner tillates inngjerdet. Gjerdeløsning skal sikre at baneflaten skal være allment tilgjengelig. Ved hallens nordside tillates det innkjøring (med tilhørende sikringstiltak) til parkeringskjeller i B4. Innkjøringen skal opparbeides med minst mulig inngrep i terreng, og anlegges slik at kryssing mellom kjøreveg og turveg unngås. Murer og sikringstiltak i forbindelse med innkjøring skal beplantes.

3.4 Utforming av bebyggelse

Idrettsbyggene skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Utforming og materialitet skal ivareta idrettsparkens karakter, og bygge opp under områdets parkmessige preg. Det tillates ikke takoppbygg eller installasjoner på tak. Ventilasjonsanlegg, rister, trafo, heisstopp og lufterledninger skal integreres i bygningenes hovedvolum. Innganger skal markeres tydelig.

Felt B1: Driftsbygning, tribuner og klubbhus skal fremstå som ett anlegg, med beslektet materialbruk og utforming og et samlet hovedvolum. Det tillates oppført en tribune med en lett takkonstruksjon. Terrengspranget fra baneflaten til området nord for bygget skal løses ved at terrenget bearbeides med naturlig avslutning mot anlegget. Gjerdeløsning skal sikre at baneflaten skal være allment tilgjengelig i tidsrommet utenom arrangementer, eksempelvis ved bruk av mange åpninger/porter, hvis dette er gjennomførbart ifht drift.

Felt B2: Skatehallen skal fremstå i visuelt lette materialer. Det skal være mulig med innsyn i hallen fra utsiden, herunder fra turdrag. Fasader mot syd, øst og vest skal visuelt brytes opp.

Felt B3: Stadionet skal mot Uelandsgate fremstå som åpent mot gaten, spesielt i første etasje, og tilføre gaten romlige og urbane kvaliteter. Bygget skal fremstå som lett og lyst, med variasjon i material og fargevalg. Tribuner og tak skal være lesbare som en samlet hovedform. Gjerdeløsning skal sikre at

baneflaten skal være allment tilgjengelig i tidsrommet utenom arrangementer, hvis dette er gjennomførbart ifht drift. Tak på østre tribunebygg skal opparbeides med grønt dekke og vegetasjon. Taket skal være allment tilgjengelig i tidsrommet utenom avvikling av kamp eller andre større arrangementer, og skal opparbeides med leke- og treningsapparater. Dersom det ikke omsøkes tribuner nord og syd for baneflaten skal det her i stedet opparbeides landskapsmessige voller. Vollene skal opparbeides med tilbud som oppfordrer til aktiv bruk, beplantes med busker og trær, og skal inngå som del av den offentlig tilgjengelige idrettsparken.

Felt B4: Bygningen skal ha et materialvalg og uttrykk som bidrar til å bryte ned skalaen. Det skal søkes løsninger som gjør at bygget og byggets fasader tilpasses møtet med felt A2, særlig skatearealet, A4 og turdraget «Grønn rute».

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg/ fortau/ gangareal

4.1 Offentlige samferdselsanlegg

Kjøreveg: Det tillates hente-/bringemulighet til felt B3. Varelevering skal i hovedsak løses inne på planområdet, men det tillates noe varelevering fra busslomme mot Uelandsgate.

4.2 Felles samferdselsanlegg

Felt K1: er felles for gnr.56 bnr.1, 10 og gnr.222 bnr.210, 54 og senere utskilte parseller.

Felt P1: er felles for gnr.56 bnr.1, 10 og gnr.222 bnr.54 og senere utskilte parseller.

Felt G3, K3 og P3: er felles for gnr.56 bnr.1, 5, 7 og gnr.57 bnr.283 og senere utskilte parseller.

Felt G4, K4 og P4: er felles for gnr.56 bnr.1, 5, 7 og gnr.57 bnr.283 og senere utskilte parseller.

Alle felles samferdselsanlegg skal være offentlig tilgjengelige.

Gangareal og parkeringsarealer skal opparbeides med vegetasjon/trær/beplantning. Gangareal skal opparbeides med høy kvalitet og tilrettelegges for lek og fysisk aktivitet. I gangarealet tillates det møblering samt sykkelparkering.

Felt K3: Skal være enveiskjørt fra Uelandsgate til snuplass i K4, og skal være avstengt med bom eller tilsvarende tiltak utenom arrangementer.

Felt G2: Det tillates utkravning av bebyggelsen i felt B2 med maks 3 meter. Minimum fri høyde over bakken skal være 3,5 m.

Felt G3: Vegetasjonsskjerm med større trær mot Uelandsgate skal videreføres, ved bevaring av eksisterende større trær og beplantning av ny stedegen vegetasjon/ trær langs fortau, og i forbindelse med tribuneanleggets adkomstssituasjon.

Felt P1: Felles parkering skal opprettes i forbindelse med Vann- og avløpsetatens planlagte nedstigningstårn. Biloppstillingsplasser skal opparbeides med parkmessig preg, eksempelvis armert gress.

Felt P3: Parkeringsareal som kun benyttes ved arrangementer skal opparbeides med et parkmessig preg, eksempelvis armert gress, og fremstå som areal tilgjengelig for uorganisert idrett/aktivitet i en hverdagssituasjon.

Felt P4: skal etableres i forbindelse med første utbygging av felt B3 og/eller B4. Området skal beplantes med trær og busker.

§ 5 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel til offentlig vei via regulerte felles kjøreveger. Det tillates ikke utkjøring til Uelandsgate, kun atkomst fra denne ved arrangementer.

§ 6 Parkering

Det tillates bilparkering innenfor planområdet i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. 5% av plassene skal være avsatt til bevegelseshemmede.

Ved full utbygging av planområdet tillates maks 20 (17+3) bilplasser på terreng og maks 64 plasser under terreng. I tillegg tillates i feltene P3 plasser for buss og 10 supplerende bilplasser ved arrangementer. Øvrig bilparkering for feltene B2, B3 og B4 skal anordnes i felt B4 og P4.

Sykkelparkering skal ligge spredt i idrettsparken med nær tilknytning til hvert av idrettsanleggene.

Ved oppføring av B3, matchbane, tillates 500 sykkelparkeringsplasser tilknyttet matchbanen, og totalt 650 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet.

§ 7 Grønnstruktur – Turdrag ”Grønn rute»

Turdraget skal være offentlig.

Strekket av tur- og sykkelvegen ”grønn rute” gjennom planområdet skal være åpen og synlig fra Stavangergata og stien fra Bjølsenfeltet. Turdraget skal fremstå som en tydelig tverrforbindelse i grønne omgivelser og fremstå som innbydende til bruk gjennom alle årstider. Turdraget skal ha parkbelysning med nedadrettede armaturer, parkmøblering og skal opparbeides med høy estetisk kvalitet. Turveien skal tilrettelegges for universell tilkomst. Arealer for snøopplag tillates anlagt. Det tillates kun kjøreatkomst for utrykningskjøretøy og driftsmaskiner. Arealer avsatt til snøopplag og til drift av landhockey-/kunstisbanen skal fremstå som integrerte deler av idrettsparken.

§ 8 Utomhusplan / landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for hvert av feltene skal det innsendes prinsipiell landskapsplan for planområdet i målestokk 1:1000.

Landskapsplanen skal vise forhold mellom fellesarealer og idrettsanlegg innenfor idrettsparken.

Tilkomst for utrykningskjøretøy, varelevering og plassering/utforming for renovasjonshåndtering skal beskrives og vises. Eksisterende og eventuelt nye tur-, gang-, og sykkelforbindelser i planområdet og tilknytning til nærområdet skal vises.

Sammen med søknad om rammetillatelse for hvert av feltene for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inkludere tilhørende felt for idrettsanlegg og felles samferdselsanlegg som omfattes av tiltaket.

Utomhusplanen skal vise tilrettelegging for universell tilkomst .

Utomhusplanen skal vise interne veier med snumuligheter, parkeringsareal for bil og sykkel, interne gang og sykkelforbindelser, terreng med eksisterende og nye koter, stigningsforhold, type dekke, herunder belegningsstein, grusarealer, asfalterte flater etc., gjerder, porter, støyskjerming, utrustning og møblering av områdene, beplantning og belysning, samt tiltak for overvannshåndtering. Større trær som beholdes/fjernes og nye trær som skal erstatte dem skal vises.

For området mellom B1 og Vann- og avløpsetaten bygg nord for planområdet (gnr.56 bnr.10) skal utomhusplanen samordnes med Vann- og avløpsetaten som en helhetlig løsning.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for byggetiltak. Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9 Miljøfaglige forhold

9.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer skal tilfredstilles.

9.2 Lys

Lysanlegget skal følge retningslinjer fra Lyskultur og NS-EN 12464-2 med anbefalte grenseverdier for strølys eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Driftstiden av lysanleggene til B1 (landhockeybanen / kunstisbanen), og B3 (Matchbanen) skal settes til et minimum, med tidsregulerende styringsfunksjoner. Lysstyrken må til enhver tid begrenses til å ikke overstige behovet ut fra de aktivitetene som er på banene.

9.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket/tiltakene.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering, og valg av løsning skal begrunnes.

9.4 Fjernvarme

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

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Generelt

Det skal være tilrettelagt for atkomst for utrykningskjøretøy før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert felt/tiltak innenfor planområdet.

Lysplan og lysmålinger for B1, Landhockey/kunstisbanen og B3, matchbane, må være gjennomført og godkjent før lysanlegg kan tas i bruk.

Felt B1: Før det gis midlertidig brukstillatelse for nytt anlegg i felt B1 skal regulert turdrag, ny trasé for «Grønn rute», være ferdig opparbeidet. Før det gis ferdigattest for nytt klubbhus i B1 skal eksisterende garderobeanlegg i B4 være revet.

Felt B3: Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B3 (matchbanen) skal følgende være opparbeidet:

- Kjøreveg K3 fra Uelandsgate, kjøreveg K4 fra Stavangergata og parkering P3 og P4.
- Gangforbindelse i felt A3/ fra felt K3 fra Uelandsgate frem til eksisterende gangforbindelser internt i planområdet (A4).
- Gangareal G3 samt fortau i Uelandsgate.
- Voller mot syd og nord skal være opparbeidet og beplantet med busker og trær, dersom nord- og sydtribunen ikke oppføres samtidig med hovedtribunen.

Felt B4: Før det gis midlertidig brukstillatelse for trippelhall skal tennisbaner være relokalisert og opparbeidet, og gangvei mellom hall og tennisbaner være opparbeidet med oppkobling mot nye og eksisterende gangforbindelser i og utenfor planområdet.

10.2 Trinnvis utbygging

Det tillates trinnvis utbygging av planområdet, med midlertidige løsninger for arealbruk for de feltene som ikke bygges ut. Mellom utbyggingsfaser skal utearealer midlertidig opparbeides med naturlig avslutning mot tilstøtende bygg, anlegg og utearealer. Dersom midlertidige utearealer, atkomster eller parkeringsløsninger skal benyttes i flere sesonger skal de beplantes, for å i størst mulig grad gi idrettsparken et grønt preg.

Tverrforbindelser gjennom idrettsparken fra Stavangergata til Bjølsenfeltet skal til enhver tid ivaretas under anleggsperiodene.

Bygges skatehallen i felt B2 før ny avkjørsel og felles parkering tilknyttet B3 og B4 er etablert, kan HCParkering anlegges vest for B2, i tilknytning til adkomstssituasjon og eksisterende avkjørsel. Øvrig parkering tillates på eksisterende parkeringsplass ved eksisterende garderobebygg i B4, inntil felles parkering for felt B2, B3 og B4 er anlagt. Før det gis midlertidig brukstillatelse for skatehallen skal terrengbearbeidelse i grensesnitt mellom utendørs skateareal, OBIK hall og «grønn rute» være parkmessig opparbeidet.

Dersom felt B3 (matchbane) oppføres før B4 (trippelhall) skal parkeringsplasser i B4 være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.



TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPÅN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- A1-A5 Idrettsanlegg
- B1-B4 Idrettsstadion

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Fortau
- Gangareal
- Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR

- Turdrag

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning (vlat ca. 1m utenfor juridisk linje)
- Formålsgrænse
- Byggenegrense
- Reguleret høyde
- Bestemmelsesgrænse

ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende eiendomsgrænse
- Regulering som oppheves

VOLDSLØKKA IDRETTSPARK
Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering
for gnr. 56 bnr.1,5,7 og gnr.57 bnr.283

Alt. 2

Geografisk grunnlag: ESR/100 - 1218 nord
Dokumentnummer: 200902510
Dato: 25.06.2012
Målestokk: 1:1000
N

Forslagstiller: Plan- og bygningssetaten		Tegn.nr.: OP2-200902510-2		Saksbehandler: PAKDEM	
Dato: 25.06.2012		Dato: 25.06.2012		Saksbehandler: PAKDEM	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven		Dato: 200902510		Saksbehandler: PAKDEM	
Plan- og bygningssetaten vedtak om utarbeidelse av offentlig ettersyn		Dato: 200902510		Saksbehandler: PAKDEM	
Tilstand for utarbeidelse av offentlig ettersyn		Dato: 200902510		Saksbehandler: PAKDEM	
Byggesaks vedtak		Dato: 200902510		Saksbehandler: PAKDEM	
Regulering som oppheves		Dato: 200902510		Saksbehandler: PAKDEM	

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
VOLDSLØKKA IDRETTSPARK, SAGENE
ALTERNATIV 2**

Gnr.56 Bnr. 1,5,7. Gnr.57 Bnr. 283

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200902510-2 og datert 25.06.2012.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Idrettsanlegg A1 - A5

- Idrettsstadion B1 - B5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg K1, K3, K4

- Fortau

- Gangareal G2, G3, G4

- Parkeringsplasser P1, P3, P4

Grønnstruktur

- Turdrag

§ 3 Bebyggelse og anlegg – Idrettsanlegg felt A1 – A5, idrettstadion felt B1 - B4

Idrettsanleggene og idrettsstadionene skal være tilgjengelig for uorganisert idrett og i størst mulig grad fremstå som åpne.

I felt B1 tillattes: Landhockeybane/kunstisbane, driftsbygning, klubbhus og tribune

I felt B2 tillattes: Skatehall

I felt B2 tillattes: Fotballstadion/ matchbane

I felt B2 tillattes: Flerbrukshall med parkeringsanlegg

3.1 Utnyttelse

Bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i BRA. BRA er angitt med tenkte plan.

Felt A1 – A4: Det tillates ikke bebyggelse, med mindre annet er angitt for det enkelte felt.

Felt B1: Bruksareal skal ikke overstige BRA 2 026 m².

Felt B2: Bruksareal skal ikke overstige BRA 5 610 m², inkludert utkraget areal over A2 og G2.

Grunnflate skal ikke overstige 2 038 m².

Felt B3: Bruksareal skal ikke overstige BRA 4 235 m² over terreng. Grunnflate for vestre del skal ikke overstige 2 520 m².

Felt B4: Bruksareal skal ikke overstige BRA 5 064 m² . Byggets grunnflate skal ikke overstige 1688 m².

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maks høyder som vist på plankartet.

Felt A2: Innenfor bestemmelsesgrense tillates utkraging av bebyggelsen i B2. Det tillates gangbro fra turdraget til skatehallens plan 2. 600 m² utvendig skateareal skal anlegges nord og øst for bebyggelsen i B2.

Felt A4: Det tillates 3 stk. tennisbaner innenfor bestemmelsesgrense.

Felt A5: Det tillates utkragning av syd tribune til fotballstadion med 1 meter mot Stavangergata.

Felt B1: Dersom bebyggelse har ulik høyde skal høyeste del skal lokaliseres så langt øst som mulig. Det tillates oppbygg for TV kamera og lysmaster over regulert høyde.

Felt B3: Over regulert høyde tillates anlagt lysmaster, med høyde og lysstyrke som tilfredsstiller Norges Fotballforbunds krav til spill i Adeccoligaen. Over regulert høyde tillates oppbygg for TV-kamera.

3.3 Utforming av uteareal

Planområdet skal være et allment tilgjengelig og parkmessig opparbeidet idretts- og rekreasjonsområde med ekstraordinær høy kvalitet og størst mulig innslag av grønt. Utearealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Området skal ha en helhetlig grønnstruktur og sammenhengende gangforbindelser med tydelige koblinger mellom planområdets interne funksjoner og opp mot tiliggende arealer. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Større trær som felles skal erstattes med nye. Alle terrengoverganger og skråninger skal utføres på en skånsom og myk måte. Murer skal forsøksvis unngås. Alle murer skal enten kles med naturstein, beplantes eller tilrettelegges for fysisk aktivitet. Det tillates ikke gjerder i feltene A1-A4, med mindre annet er presisert i bestemmelsene for det enkelte felt. Uteområdene skal møbleres med sitteplasser, leke- og treningsapparater.

Felt A1: Uteareal nord for B1 skal behandles som del av et sammenhengende areal mellom bebyggelse for landhockey-/kunstisbane og Vann- og avløpsetatens foreslåtte nedstigningstårn i gnr.56 bnr.10, med et mest mulig åpent og grønt preg.

Areal mot Stavangergata skal opparbeides med trær og busker. Sykkelparkeringsarealer skal opparbeides med parkmessig preg og grønt dekke, eksempelvis armert gress.

Felt A2: Det skal opparbeides et vegetasjonsbelte med trær og busker mellom hallens sydvendte fasade og fortau i Stavangergata.

Felt A3: Det skal opparbeides en gangforbindelse fra kjøreveg K3 til A4. Det skal opparbeides en vegetasjonsskjerm med trær og busker mot gnr. 56 bnr. 107.

Felt A4: Det skal opparbeides et vegetasjonsskjerm mellom flerbrukshall og turdrag. Tennisbaner tillates inngjerdet. Gjerdeløsning skal sikre at baneflaten skal være allment tilgjengelig. Ved hallens nordside tillates det innkjøring (med tilhørende sikringstiltak) til parkeringskjeller i B4. Innkjøringen skal opparbeides med minst mulig inngrep i terreng, og anlegges slik at kryssing mellom kjøreveg og turveg unngås. Murer og sikringstiltak i forbindelse med innkjøring skal beplantes.

Felt A5: Skal beplantes.

3.4 Utforming av bebyggelse

Idrettsbyggene skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Utforming og materialitet skal ivareta idrettsparkens karakter, og bygge opp under områdets parkmessige preg. Det tillates ikke takoppbygg eller installasjoner på tak. Ventilasjonsanlegg, rister, trafo, heisstopp og lufterledninger skal integreres i bygningenes hovedvolum. Innganger skal markeres tydelig.

Felt B1: Driftsbygning, tribuner og klubbhus skal fremstå som ett anlegg, med beslektet materialbruk og utforming og et samlet hovedvolum. Det tillates oppført en tribune med en lett takkonstruksjon. Terrengspranget fra baneflaten til området nord for bygget skal løses ved at terrenget bearbeides med naturlig avslutning mot anlegget. Gjerdeløsning skal sikre at baneflaten skal være allment tilgjengelig i tidsrommet utenom arrangementer, eksempelvis ved bruk av mange åpninger/porter.

Felt B2: Skatehallen skal fremstå i visuelt lette materialer. Det skal være mulig med innsyn i hallen fra utsiden, herunder fra turdrag. Fasader mot syd, øst og vest skal visuelt brytes opp.

Felt B3: Stadionet skal mot Uelandsgate fremstå som åpent mot gaten, spesielt i første etasje, og tilføre gaten romlige og urbane kvaliteter. Bygget skal fremstå som lett og lyst, med variasjon i material og fargevalg. Tribuner og tak skal være lesbare som en samlet hovedform. Gjerdeløsning skal sikre at baneflaten skal være allment tilgjengelig i tidsrommet utenom arrangementer. Tak på østre tribunebygg skal opparbeides med grønt dekke og vegetasjon. Taket skal være allment tilgjengelig i tidsrommet utenom avvikling av kamp eller andre større arrangementer, og skal opparbeides med leke- og treningsapparater. Fasader, herunder også baksiden av tribuneanlegg, skal brytes opp for å unngå monotoni, eksempelvis ved bruk av ulike materialbruk, klatreplanter etc.

Dersom det ikke omsøkes tribuner nord og syd for baneflaten skal det her i stedet opparbeides landskapsmessige voller. Vollene skal opparbeides med tilbud som oppfordrer til aktiv bruk, beplantes med busker og trær, og skal inngå som del av den offentlig tilgjengelige idrettsparken.

Felt B4: Bygningen skal ha et materialvalg og uttrykk som bidrar til å bryte ned skalaen. Det skal søkes løsninger som gjør at bygget og byggets fasader tilpasses møtet med felt A4 og turdraget «Grønn rute».

Utforming må sikre visuell kontakt mellom ute og inne. Det skal innpasses klatrevegg eller treningsmuligheter på minst en fasade. Mot grønn rute skal en del av fasaden være utformet som en klatrevegg. Fasader mot nord, øst og vest skal beplantes med klatreplanter i størst mulig grad. Idrettshallen skal ha hovedinngang fra plassdannelse i syd. Inngangen skal ligge på nivå med plassen. Parkeringskjeller skal ligge under dette nivået.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg/ fortau/ gangareal

4.1 Offentlige samferdselsanlegg

Kjøreveg: Det tillates hente-/bringemulighet til felt B3.

4.2 Felles samferdselsanlegg

Felt K1: er felles for gnr.56 bnr.1, 10 og gnr.222 bnr.210, 54 og senere utskilte parseller.

Felt P1: er felles for gnr.56 bnr.1, 10 og gnr.222 bnr.54 og senere utskilte parseller.

Felt G3, K3 og P3: er felles for gnr.56 bnr.1, 5, 7 og gnr.57 bnr.283 og senere utskilte parseller.

Felt G4, K4 og P4: er felles for gnr.56 bnr.1, 5, 7 og gnr.57 bnr.283 og senere utskilte parseller.

Alle felles samferdselsanlegg skal være offentlig tilgjengelige.

Gangareal og parkeringsarealer skal opparbeides med vegetasjon/trær/beplantning. Gangareal skal opparbeides med høy kvalitet og tilrettelegges for lek og fysisk aktivitet. I gangarealet tillates det møblering samt sykkelparkering. Varelevering skal løses inne på planområdet.

Felt K3: Skal være enveiskjørt fra Uelandsgate til snuplass i K4, og skal være avstengt i begge ender med bom eller tilsvarende tiltak utenom arrangementer.

Felt G2: Det tillates utkragning av bebyggelsen i felt B2 med maks 3 meter. Minimum fri høyde over bakken skal være 3,5 m.

Felt G3: Vegetasjonsskjerm med større trær mot Uelandsgate skal videreføres, ved bevaring av eksisterende større trær og beplantning av ny stedegen vegetasjon og trær langs fortau, og i forbindelse med tribuneanleggets adkomstssituasjon. Langs K4 skal det plantes trær.

Felt P1: Felles parkering skal opprettes i forbindelse med Vann- og avløpsetatens planlagte nedstigningstårn. Biloppstillingsplasser skal opparbeides med parkmessig preg, eksempelvis armert gress.

Felt P4: skal etableres i forbindelse med første utbygging av felt B3 og/eller B4. Området skal beplantes med trær og busker.

§ 5 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel til offentlig vei via regulerte felles kjøreveger. Det tillates ikke utkjøring til Uelandsgate, kun atkomst fra denne ved arrangementer.

§ 6 Parkering

Det skal opparbeides bilparkering innenfor planområdet i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. 5% av plassene skal være avsatt til bevegelseshemmede. Ved full utbygging av planområdet tillates maks 3 bilplasser på terreng og maks 31 plasser under terreng. I tillegg tillates i feltene P3 plasser for buss og 10 supplerende bilplasser ved arrangementer. Øvrig bilparkering for feltene B2, B3 og B4 skal anordnes i felt B4. Sykkelparkering skal ligge spredt i idrettsparken med nær tilknytning til hvert av idrettsanleggene. Ved oppføring av B3, matchbane, skal det etableres 500 sykkelparkeringsplasser tilknyttet matchbanen, og totalt 650 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet.

§ 7 Grønnstruktur – Turdrag ”Grønn rute»

Turdraget skal være offentlig.

Strekket av tur- og sykkelvegen ”grønn rute” gjennom planområdet skal være åpen og synlig fra Stavangergata og stien fra Bjølsenfeltet. Turdraget skal fremstå som en tydelig tverrforbindelse i grønne omgivelser og fremstå som innbydende til bruk gjennom alle årstider. Turdraget skal ha parkbelysning med nedadrettede armaturer, parkmøblering og skal opparbeides med høy estetisk kvalitet. Turveien skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Arealer for snøopplag tillates anlagt. Det tillates kun kjøreatkomst for utrykningskjøretøy og driftsmaskiner. Arealer avsatt til snøopplag og til drift av landhockey-/kunstisbanen skal fremstå som integrerte deler av idrettsparken. Sykkelparkering tillates ikke innenfor formålet.

§ 8 Utomhusplan / landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for hvert av feltene skal det innsendes prinsipiell landskapsplan for planområdet i målestokk 1:1000.

Landskapsplanen skal vise forhold mellom fellesarealer og idrettsanlegg innenfor idrettsparken. Tilkomst for utrykningskjøretøy, varelevering og plassering/utforming for renovasjonshåndtering skal beskrives og vises. Eksisterende og eventuelt nye tur-, gang-, og sykkelforbindelser i planområdet og tilknytning til nærområdet skal vises.

Sammen med søknad om rammetillatelse for hvert av feltene for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inkludere tilhørende felt for idrettsanlegg og felles samferdselsanlegg som omfattes av tiltaket.

Utomhusplanen skal vise tilrettelegging for orienterings og bevegelseshemmede.

Utomhusplanen skal vise interne veier med snumuligheter, parkeringsareal for bil og sykkel, interne gang og sykkelforbindelser, terreng med eksisterende og nye koter, stigningsforhold, type dekke, herunder belegningsstein, grusarealer, asfalterte flater etc., gjerder, porter, støyskjerming, utrustning og møblering av områdene, beplantning og belysning, samt tiltak for overvannshåndtering. Større trær som beholdes/fjernes og nye trær som skal erstatte dem skal vises.

For området mellom B1 sin nordlige del og VAV's nedstigningstårn (gnr.56 bnr.10) skal utomhusplanen samordnes med Vann- og avløpsetaten som en helhetlig løsning.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for byggetiltak. Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9 Miljøfaglige forhold

9.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer skal tilfredstilles.

9.2 Lys

Lysanlegget skal følge retningslinjer fra Lyskultur og NS-EN 12464-2 med anbefalte grenseverdier for strølys eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Driftstiden av lysanleggene til B1 (landhockeybanen / kunstisbanen), og B3 (Matchbanen) skal settes til et minimum, med tidsregulerende styringsfunksjoner. Lysstyrken må til enhver tid begrenses til å ikke overstige behovet ut fra de aktivitetene som er på banene.

Lysmaster skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Det tillates ikke lys på banen etter kl. 22 mandag til fredag, og ikke etter kl. 19 lørdag og kl. 21 søndag. Det tillates likevel svak lyssetting til rydding av banen i inntil en halv time etter disse tidspunktene.

9.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket/tiltakene.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering, og valg av løsning skal begrunnes.

9.4 Fjernvarme

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

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Generelt

Det skal være tilrettelagt for atkomst for utrykningskjøretøy før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert felt/tiltak innenfor planområdet.

Lysplan og lysmålinger for B1, Landhockey/kunstisbanen og B3, matchbane, må være gjennomført og godkjent før lysanlegg kan tas i bruk.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i planområdet skal regulert turdrag, ny trasé for «Grønn rute» være ferdig opparbeidet.

Felt B1:

Før det gis ferdigattest for nytt klubbhus i B1 skal gammelt garderobeanlegg/ klubbhus i B4 være revet.

Felt B3: Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B3 (matchbanen) skal følgende være opparbeidet:

- Kjøreveg K3 fra Uelandsgate, kjøreveg K4 fra Stavangergata og parkering P3 og P4.
- Gangforbindelse i felt A3/ fra felt K3 fra Uelandsgate frem til eksisterende gangforbindelser internt i planområdet (A4).
- Gangareal G3 samt fortau i Uelandsgate.
- Voller mot syd og nord skal være opparbeidet og beplantet med busker og trær, dersom nord- og sydtribunen ikke oppføres samtidig med hovedtribunen.

Felt B4: Før det gis midlertidig brukstillatelse for trippelhall skal tennisbaner være relokalisert og opparbeidet, og gangvei mellom hall og tennisbaner være opparbeidet med oppkobling mot eksisterende gangforbindelser i og utenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for idrettshall må det være søkt om igangsettingstillatelse til å rive eksisterende idrettshall. Ferdigattest til ny idrettshall i felt B4 kan ikke gis før uteområdene i A4 og gangarealene i G4, er ferdig opparbeidet.

10.2 Trinnvis utbygging

Det tillates trinnvis utbygging av planområdet, med midlertidige løsninger for arealbruk for de feltene som ikke bygges ut. Mellom utbyggingsfaser skal utearealer midlertidig opparbeides med naturlig avslutning mot tilstøtende bygg, anlegg og utearealer. Dersom midlertidige utearealer, atkomster eller parkeringsløsninger skal benyttes i flere sesonger skal de beplantes, for å i størst mulig grad gi idrettsparken et grønt preg.

Tverrforbindelser gjennom idrettsparken fra Stavangergata til Bjølsenfeltet skal til enhver tid ivaretas under anleggsperiodene.

Bygges skatehallen i felt B2 før ny avkjørsel og felles parkering tilknyttet B3 og B4 er etablert, kan HCParkering anlegges vest for B2, i tilknytning til adkomstssituasjon og eksisterende avkjørsel. Øvrig parkering tillates på eksisterende parkeringsplass ved eksisterende garderobebygg i B4, inntil felles parkering for felt B2, B3 og B4 er anlagt. Før det gis midlertidig brukstillatelse for skatehallen skal terrengbearbeidelse i grensesnitt mellom utendørs skateareal, OBIK hall og «grønn rute» være parkmessig opparbeidet.

Dersom felt B3 (matchbane) oppføres før B4 (flerbrukshall) skal parkeringsplasser være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. Fram til anlegg i felt B4 skal oppføres tillates det etablert parkering på terreng for anleggene i felt B2 og B3 i felt B4/ A4. Det tillates etablert lokk over parkeringen. Dersom det etableres et lokk skal det tilrettelegges for uorganisert lek og idrett og i størst mulig grad ha et grønt preg.