



BU-SAK 36/2013
GMN-SAK 17/2013

Bydelsutvalget

Korrigerert

Dato: 14.02.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2009/327-

Berit Tønder Utvik, 23431123

565.0

BU-sak:

Gamlebyen Sport og Fritid (GSF) - Søknad om bruksrett til St. Halvards gate 13, gnr 233, bnr. 174

Bakgrunn:

En gruppe beboere i området rundt Dyvekes bru, som kaller seg Gamlebyen Sport og Fritid (heretter GSF) tok i januar 2009 kontakt med bydelsadministrasjonen i forbindelse med ønske om å utvide sin skatepark. Det ble avholdt et møte i januar med representanter fra BU og bydelsdirektøren hvor det ble avtalt at administrasjonen i første omgang skulle undersøke regulerings- og eiendomsforholdene i området.

Bydelsadministrasjonen la fram, som BU-sak 47/2009, en utredning om regulerings- og eiendomsforholdene i området. Bydelsutvalget stilte seg positive til saken under forutsetning av at GSF innhentet nødvendige avklaringer. Bydelsutvalget pekte også på at det er viktig at grøntområder bevares og at det tas hensyn til områdets unike karakter. Følgende avklaringer måtte innhentes:

- ” - Bydelsdirektøren foreslår at GSF i samråd med arkitekt utarbeider et planinitiativ som sendes Plan- og bygningsetaten.
- GSF må innhente tillatelse fra Jernbaneverket til å utvide skateparken. Sikkerheten i forhold til jernbanen må avklares.
- Videreføring av GSFs leieforhold med ROM eiendom må være avklart.
- GSF må få klarsignal fra antikvariske myndigheter før de tar prosessen videre.
- GSF må innhente tillatelse fra Samferdselsetaten til å ta i bruk gamle Dyvekes bro til skateformål.
- GSF må innhente tillatelse fra Statens vegvesen til å ta i bruk veiområdet, som strekker seg inn på den beplantede offentlige plassen som bydelen forvalter, til skateformål.
- Det må avklares omkring ansvarsforhold vedrørende drift og vedlikehold av en eventuelt utvidet skatepark (foruten BGO, er Statens vegvesen, Samferdselsetaten, Jernbaneverket og ROM eiendom (v/ NSB) inne i bildet i det området som GSF ønsker for Arena skatepark).
- GSF må redegjøre for hvordan området som i dag forvaltes av Bydel Gamle Oslo, og som GSF ønsker brukt av barn og unge, kan trygges i forhold til trafikk.
- Det må utarbeides en plan for finansiering av prosjektet. ”



Gamlebyen Sport og Fritid (GSF) har nå sendt inn ny søknad til bydelen om bruksrett på friområdet med adresse St. Halvardsgate 13 (gnr 233/ bnr 174). GSF søker om bruksrett i 20 år for grøntområdet gnr 233/ bnr 174.

Saksframstilling:

GSF er en gruppe skateentusiaster/ beboere som har holdt til i området ved Dyvekes bru siden 2000. GSF oppførte 2007/ 2008 en skatebowl i betong på tomten ved St. Halvards gate 1B/ Dyvekes bru, samt at området under Dyvekes bru er opparbeidet til blant annet skateformål. I 2010/ 2011 rehabiliterte GSF noen lokaler i St. Halvardsgate 2, og innviet disse til sitt kulturhus våren 2011. Kulturhuset huser ulike aktiviteter.

GSF ønsker å utvide sin aktivitet til også å innbefatte skateaktiviteter på det nedlagte bruløpet, Dyvekes bru (gnr 250/ bnr 12), og innlemme aktivitetsområde med grøntområdet gnr 233/ bnr174. Driftsansvaret for St. Halvards gate ble overført fra Statens vegvesen til Oslo kommune ved Bymiljøetaten (BYM) i 2010. Den gamle Dyvekes bru eies nå av Oslo kommune ved BYM. I følge BYM var gamle Dyvekes bru planlagt revet for noen år siden, men dette ble ikke gjennomført og foreløpig eksisterer det ingen nye planer for broen. BYM har stilt seg positive til å leie ut gamle Dyvekes bru for 5 år med opsjon på 5 nye år. BYM viser til at Området under Dyvekes bru (gnr/bnr 236/42) eies av Jernbaneverket. Dette området er også opparbeidet til blant annet skateformål av GSF. Jernbaneverket er koblet inn angående sikringstiltak og har gitt tillatelse til aktiviteten på Dyvekes bru.

St. Halvards gate 13 (gnr/bnr 233/174) er regulert til beplantet offentlig plass og forvaltes av bydelen. Arealet er ca 2500 m² og er i beskjedne grad opparbeidet med kupert plen, trær og mur/ benker i råkilt granittstein. Arealet er ikke mye i bruk, men ligger som en buffer mellom jernbanesporene og St. Halvardkatedralen/ Bispegården mfl. Området ble opparbeidet med midler fra Miljøbyen Gamle Oslo i perioden 1998 – 2000 og overført til bydelen fra Friluftsetaten (anleggsnummer 7220900) ved bydelsreformen i 2004. Daværende Friluftsetat (nå BYM) er den etat som skjøtter og forvalter alle trær på kommunal grunn i Oslo. Etaten uttalte i 2009 at den ikke har innvendinger til aktiviteten såfremt det tas hensyn til vegetasjonen og eventuell rampe byggemeldes.

GSFs eksisterende skatebowl ligger lokalisert i krysset ved St Halvards gate 1B/ Dyvekes bru (gnr/bnr 233/534). Dette området er regulert til friområde i en gammel reguleringsplan. Området forvaltes av ROM eiendom (v/NSB). ROM eiendom hadde i 2009 inngått kontrakt med GSF om leie av grunnen og det forutsettes at denne fortsatt står ved lag.

I følge Norsk institutt for kulturminne forskning (NIKU) er området der plassen ligger klassifisert til Automatisk fredet kulturminne/ Fornminneområde, noe som krever at det må søkes tillatelse fra Riksantikvaren dersom det skal graves i området.

For å få full klarhet i planprosessen må Plan- og bygningsetaten (PBE) kontaktes. Da saken ble behandlet i 2009 ble GSF anbefalt å utarbeide (sammen med arkitekt) forslag til planinitiativ som skulle oversendes PBE.

GSF hadde i 2009, møte med byråden for byutvikling, som uttrykte velvilje for utviklingsplanene til prosjektet og i den forbindelse få benytte kommunale tomter i det aktuelle området.

Bydelsdirektørens vurdering:

St. Halvardsgate 13, gnr 233/ bnr 174, er regulert til plass for beplantning og opparbeidet med kupert plen, murer/benker i råkilt granitt og trær. Plassen ligger som en buffer mellom jernbanen og St. Halvardkatedralen/ Bispegården mfl i et sårbart område.

I denne delen av bydelen ligger det flere, men små og usammenhengende grøntområder. Bydelsdirektøren synes det er problematisk å "avstå" grøntarealet til en "eksklusiv gruppe". Friområder/ parker/ plasser er til for og skal brukes av allmennheten. I denne saken vil grøntområdet ikke "nedbygges", men utvikles med andre aktiviteter.

Bydelsdirektøren mener at det er mulig å kombinere utvikling av området med tilpassning til eksisterende omgivelser og mener det må stilles strenge krav til utformingen. Det bør ikke tillates etablering av installasjoner som ikke med enkle grep kan fjernes, og det må ikke tillates at det etableres gjerder/ taggevegger el.

Bydelsdirektøren mener at GSF må utarbeide konkrete skisser for bruken av arealet gnr 233 bnr 174. Skissen må vise at utviklingsplanen tilpasser seg de allerede eksisterende elementer på grøntområdet og omgivelsene forøvrig. Dersom det oppstår konflikter mellom utviklingsplaner og trær må dette avklares med BYM.

Dersom Plan- og bygningsetaten, Jernbaneverket, Rom eiendom, Riksantikvaren og andre berørte gir tilslutning til tiltaket, er det naturlig at bydelen legger seg på samme leietid som BYM, 5 år med opsjon på 5 år. Bydelen kan ikke inngå leiekontrakt med GSF med vilkår for drift og skjøtsel av arealet, leiepris, oppsigelses tid, krav til tilbakestilling med mer før alle nødvendige tillatelser foreligger.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

St. Halvardsgate 13, gnr 233/ bnr 174, er regulert til plass for beplantning og opparbeidet med kupert plen, murer/ benker i granitt og trær. Plassen ligger i et sårbart område som en buffer mellom jernbanen og St. Halvardkatedralen/ Bispegården mfl.

1. Bydelsutvalget synes det er problematisk å "avstå" grøntarealet til en "eksklusiv gruppe". Friområder/ parker/ plasser er til for og skal brukes av allmennheten, men bydelsutvalget stiller seg, på visse betingelser, positive til initiativet fra Gamlebyen Sport og Fritid (GSF) til utvikling av St. Halvardsgate 13.
2. Bydelsutvalget mener at det er mulig å kombinere utvikling av området med tilpassning til eksisterende utforming av plassen og øvrige omgivelser. Bydelsutvalget mener det må stilles strenge krav til utformingen, og at det ikke må tillates etablering av installasjoner som ikke med enkle grep kan fjernes. Det må heller ikke tillates at det etableres gjerder, taggevegger el.
3. Bydelsutvalget mener at GSF må utarbeide konkrete skisser for utførelse og planlagt bruk av arealet gnr 233 bnr 174. Skissene må vise at utviklingsplanen tilpasser seg de allerede eksisterende elementer som på området og omgivelsene forøvrig. Planene må godkjennes av Plan og bygningsetaten (PBE), samt at Jernbaneverket, ROM eiendom, Riksantikvaren og eventuelt andre berørte må gi sin tilslutning til tiltaket.

4. Bydelsutvalget mener det er naturlig at bydelen legger seg på samme leietid som BYM, 5 år med opsjon på 5 år.
Oppstår det konflikter mellom utviklingsplaner og trær, må dette avklares med Bymiljøetaten (BYM).
5. Bydelen må, når alle tillatelser er innhentet, inngå leiekontrakt med GSF hvor det settes vilkår for drift og skjøtsel av grøntarealet, leiepris, oppsigelses tid, krav til tilbakestilling med mer.

Bydel Gamle Oslo



Lasse Østmark
bydelsdirektør



Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Søknad fra Gamlebyen Sport og Fritid
2. Protokollutskrift BU-sak 47/ 2009
3. Utsnitt av reguleringskart
4. Flyfoto over området