



Til bydelsutvalget

BU-sak 95/2013

Dato: 31.05.2013

Deres ref: 201111438

Vår ref (saksnr): 2011/1304

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

Bydelens uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering - Klosterenga park

Bydelsadministrasjonen mottok 24.05.2013 kunngjøring av planforslag til offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er satt til 27.05 – 22.07.2013. Dokumentene kan leses på PBEs kunngjøringsider og i saksinnsyn med saksnummer 201111438.

Saksopplysninger

Forslagsstiller: Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

Konsulent: Siv.ark.MNAL Jørn Skaare

| | |
|--|-----------------------------------|
| Arealstørrelse planområde: | 58 000 m ² fordelt på: |
| Bolig | 1250 m ² |
| Bolig/bevertning(kultur) | 355 m ² |
| Barnehage | 6615 m ² |
| Kommunaltekniske anlegg/parkering | 400 m ² |
| Gang og Sykkelvei | 2760 m ² |
| Parkering | 2915 m ² |
| Park | 40430 m ² |
| Gårdsplass | 105 m ² |
| Park/vassdrag | 3170 m ² |
| Ny bebyggelse | 18 m ² |
| Arealstørrelse eksisterende bebyggelse | 3955 m ² |

PBE anbefaler planforslaget med forbehold.

Bydelens tidligere uttalelser

BU-SAK 105/2011:

Bydelsutvalget ber om at de 2 tomtene, Vikengata 1, og branntomta etter Volin barnehage omreguleres. Branntomta etter Volin barnehage fra park/friareal til skole/barnehageformål og Vikengata 1 fra barnehageformål til park/friareal.



Bydelsadministrasjonens innspill ved område- og prosessavklaring i oktober 2011:

Bydelsdirektøren ser positivt på at det kommer en reguleringsplan som vil sikre et viktig friområde for befolkningen. Det er viktig at man får gjennomført løpet for Hovinbekken, og at man samtidig legger til rette for at denne kan åpnes videre gjennom Hollenderkvartalet.

Gjeldende planstatus

KDP8: Grøntplan for Oslo: Planområdet er vist som en del av et overordnet parksystem i indre by.

KDP13/Indre Oslo: Planrådets vestre del er vist som "park/rekreasjon" og i øst vises det som "oppgraderingsområde bolig". Samtidig vises arealet som eksisterende "bypark".

KDP17/Torg og møteplasser: omtaler planområdet som "Grønlandsparken".

Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet inneholder formål som blant annet friområde, spesialområde – bevaring (friområde, anlegg for lek, barnehage m.m.), byggeområde for off. bygning (barnehage), byggeområde for boliger, Jarlegata er avsatt som 4-feltsvei delvis i tunnel, samt gang-/sykkelvei i følgende planer:

S- 2071 – friområde (park)

S-2255 – Soneplanen – friområde

S-2913 – Jarlegata, 4 felts vei i tunnel, friområde, fortau

S-3049 – friområde, byggeområde for off. bygning (barnehage), byggeområde for bolig, felles gangareal, gang-/sykkelvei, fortau, felles avkjørsel

S-3332 – byggeområde for off. bygning (uteareal barnehage), spesialområde bevaring (friområde, park, forsamlingslokale, barnehage m.m., felles avkjørsel

S-3487 – tosidig sykkelbane på gatenivå langs St.Halvardsgate

S-3594 – friområde

S-3724 – friområde, annet veiareal

Dagens situasjon

Store deler er i dag opparbeidet som park med to ballplasser. Gjennom hele parkdraget fra Grønlandsleiret i vest til Justiskroken i øst ved St. Halvardsgate er det bygget en sammenhengende gang- og sykkeltrasé. Bare en del av denne er regulert, og deler av traséen i Nonnegata er imidlertid benyttet til parkering. Jarlegata er stengt for biltrafikk.

I området er det lokalisert to store barnehager, Åkeberg internasjonale barnehage og Munkenga barnehage.

Det er utarbeidet en treuredning som inkluderer trærnes antall (718), posisjon, artsbestemmelse, tilstandsvurdering og vurdering av biologisk "verdi". Høsten 2012 ble det også plantet 25 nye trær langs fengselsmuren og langs ballbanen.

Hovinbekken kommer fra Svartputten ved Linderudkollen og renner stort sett åpent fra Årvoll og Bjerke før den forsvinner i kulvert ved Økernsenteret. Bekken renner i kulvert gjennom Hovin, Ensjø, Jordal, Klosterenga, under sporområdene ved jernbanen før den ender i Bjørvikva via Akerselva. Det arbeides med åpning flere steder langs strekket, blant annet ved Årvolldammen og i Bjerkedalen, i tillegg til åpningen ved Klosterenga.

Kulturminner og arkeologi

Hovinbekken utgjorde byens grense mot nord i middelalderen. På 1500 tallet lå det et kanonsmelteverk og smeltehytter ved foten av Valkaberg (Botsfengselet). Gangveien ved navn

Justiskroken (lengst øst i planområdet) er en del av det middelalderske veinettet mot nord, og en av de gamle veifarene opp til middelalderens rettersted, Galgeberg.

På 1890-tallet ble området opparbeidet som en park i romantisk landskapsstil med et nett av stier, små paviljonger, restaurant, varietéscene, idrettsplass og en større dam med robåter for utlån. Denne forfalt i nedgangstidene ved århundreskiftet. Hovinbekken ble lagt i kulvert i 1920-årene, og området ble tatt i bruk som dumpeplass for fyllmasser og lagerområde. Rundt 1930 ble fossen ned fra vannforsyningsdammen nedenfor Åkebergveien og resten av elveløpet lukket.

Området har stort potensiale for automatisk fredete kulturminner. En mindre del inn mot bebyggelsen i nedre del ligger innenfor den definerte "Middelalderbyen Oslo". Byantikvaren foretok arkeologisk registreringer sommeren 2012. Det ble ikke gjort funn i områdene. Arkeologisk registrering av nedre del vil skje etter offentlig ettersyn.

Agdergata 1, Skarpretterboligen kan inneholde deler fra så langt tilbake som 1750. og ble fredet i 1967. Bygningen er den siste del av den gamle forstadsbebyggelsen på Galgeberg, og har stor kulturhistorisk verdi. Den er i dag benyttet til studio/atelier.

Åkebergveien 23 som huser Åkebergveien Internasjonale kulturbarnehage ble bygget som bolig for enkefru Roscher i 1877.

Galgeberg 2 som huser Munkenga barnehage er et løkkehus fra 1750 som ble bygget sammen med en murvilla i 1870-årene. Mellom de to barnehagene er det en garasje fra 1930 som er foreslått revet. Nonnegata 4 og 6 er murgårder fra 1904.

Planforslaget

Hensynet med planarbeidet er ifølge forslagsstiller å utvikle en allsidig flerbrukspark for alle brukergrupper, sikre kulturmiljø og kulturminner samt å legge Hovinbekken i et skulpturelt løp gjennom parken. Det er et mål å utvikle flere parkrom og møteplasser for opphold, rekreasjon, lek og opplevelse.

Planforslaget gjelder Klosterenga park og området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg: Bolig/barnehage/bevertning(kultur)/gårdsplass/kommunaltekniske anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Gang/sykkelveg/parkering, grønnstruktur: Park, samt hensynssone bevaring kulturmiljø og kulturminne.

Felt A:

Boligbebyggelsen i Felt A (Nonnegata 2-4) opprettholdes og sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø. Formålsgrensen til bolig foreslås utvidet for å kunne tilrettelegge for balkonger og markterrasser.

Felt B:

Del av boligeiendommen i Nonnegata 11 reguleres fra offentlig gang-/og sykkelvei til bebyggelse og anlegg, bolig. Kulturminne (middelaldersk bygrunn) sikres med hensynssone.

Felt C og D:

Eksisterende barnehager i Åkebergveien 23 og Galgeberg 2 opprettholdes og eiendommene sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø.

Felt E:

Galgeberg 1 (Skarpretterboligen) sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø. Tilbygg på 18 m² tillates. Atkomst til eiendommen sikres via gang- og sykkelvei over parkområdet, fra St. Hallvardsgate.

Felt F:

Området hvor garasjebygningen fra 1920 mellom barnehagene i Åkebergveien og Galgeberg 1 ligger, reguleres til kommunaltekniske anlegg. Anlegget er knyttet til gjenåpning av Hovinbekken. På terreng tillates 10 parkeringsplasser til barnehagene. Nedstigningstårn til renseanlegget tillates fra parkeringsplassen.

Felt G:

Uteområde til Munkegata barnehage reguleres til park hvor gjenåpning av Hovinbekken tillates. Området sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø.

Park 1:

Utformingen av parken skal skje ut i fra parkens landskapskvaliteter, og gangstier, vegetasjon, kunstnerisk utsmykning og vann skal være viktige tema. Bestemmelsesgrense angir område for Hovinbakkens trasé.

Park 2:

Felt i parken som forutsettes ikke berørt utover vanlig skjøtsel. Kulturminne (middelaldersk bygrunn) sikres gjennom hensynssone. Bestemmelsesgrense angir område for Hovinbakkens trasé. Store deler av Vikengata 1 (233/463) omreguleres fra byggeområde for boliger til park. Jarlegata omreguleres fra 4-felts motorvei til park.

Parkeringsplass 1 – Offentlig kjørebane, veigrunn samt mindre del av Vikengata 1 omreguleres til parkeringsplass som skal være felles for Agdergata 1, Nonnegata 15, Vikengata 2-4 samt Schweigaardsgate 90 og 92.

Parkeringsplass 2 – Gang- og sykkelvei omreguleres til parkeringsplass som skal være felles for Nonnegata 4-6, Klostergata 3, Nonnegata 11 samt Myklegardsgate 3 og 4. Kulturminne (middelaldersk bygrunn) sikres gjennom hensynssone.

Hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1-4: Sikrer bevaringsverdi til bebyggelse og gårdsrom i Nonnegata 4 og 6., Skarpretterboligen, Åkebergveien internasjonale kulturbarnehage og Munkenga barnehage. Hensynssonene sikrer vegetasjon langs Grønlandsleiret og fengselsmuren samt i hagene til barnehagene og Skarpretterboligen.

Bydelsdirektørens vurdering av planforslaget

Bydelsdirektøren mener at planen slik den fremstår er fleksibel og nøktern. Bydelsdirektøren har dog noen bemerkninger omkring blant annet Hovinbekken, aktivitetssoner og avgrensning av parkområdene mot bebyggelsen.

At Hovinbekken skal opp i dagen er positivt, men bydelsdirektøren vil bemerke at det må sikres at vannkvaliteten i bekken er slik at barn kan leke i vannet. Det er også viktig at ikke kranvann, altså drikkevannet fra Maridalsvannet, benyttes i installasjonene.

Per dags dato er det vanskelig å få til ordentlig gressdekke på deler av parken, og dette skyldes lite sol, mye tråkk og bruk av områdene. Bydelsdirektøren ber derfor om at det vurderes at noen

av de områdene som det er vanskelig å etablere gressdekke på faktisk i stedet benyttes som aktivitetssoner for barn og ungdom med grus eller annet fast dekke. Bydelsdirektøren har også et ønske om at det etableres utendørs treningsapparater på området ovenfor lekeplassen langs fengselsmuren i felt P2.

Når det gjelder avgrensningen av parken mot de omkringliggende boligområdene i PPL 3, må dette gjøres skikkelig. I dag parkerer bilene omtrent inne i parkområdene, da avgrensningen mellom de to formålene er dårlig. Bydelsdirektøren støtter PBE i deres vurdering av at å tilrettelegge for en stor parkeringsplass på terreng i et bygningsmiljø med verneverdi er uheldig. Parkrommet og bygningsmiljøet må få bedre vilkår enn i dag. Parkeringen som skjer blant annet ved Felt PPL3 bryter opp parkrommet. Det bes om at formålsavgrensningen til parkeringsplassen rettes ut og ikke gis en rund avgrensning av denne grunnen, da det etter bydelsdirektørens vurdering forstyrrer inntrykket av et fredelig parkområde. I tillegg er det ønskelig at parkeringsformålet snevres ytterligere inn.

Bydelsdirektøren ber også om det vurderes å legge til rette for lysskunst i parken for å myke opp eller friske opp delområdene, uten at parkens egenart svekkes, dette gjelder blant annet de mørkere partiene ved skogsområdene.

Bydelsdirektøren ønsker ikke at Nonnegata 4-6 gis mulighet til å utvide sine uteområder i form av markterrasser og balkonger innover i parkområdet. Bydelsdirektøren ber om at deres utearealer holdes innenfor eiendomsgrensen egen eiendomsgrense. Balkonger på kortvegger og gavlfasader ønskes ikke. Det er ikke alles interesse at det legges til rette for at boligene kan få lov til å overta offentlige fellesarealer fra parken til boligformål for å sikre balkonger og markterrasser, spesielt når det kun er for Nonnegata 4-6 dette er vurdert når det er mange flere bygg med kortfasader og slette gavler ut mot parkområdene. Bydelsdirektøren er bekymret for om det da kan komme krav om ytterligere privatisering av offentlige parkområder fra andre boligsameier i nærområdene.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er positivt innstilt til en regulering av Klosterenga park som en flerbrukspark for alle brukergrupper samtidig som kulturminnene sikres.
2. Bydelsutvalget ber om at det settes som vilkår at Hovinbakkens vannkvalitet er så god at barn kan leke i og ved den. Det må stilles som krav at drikkevann fra Maridalsvannet ikke benyttes i installasjoner i parken, men at Hovinbekken benyttes til dette.
3. Per dags dato er det vanskelig å få til ordentlig gressdekke på deler av parken, slik at deler av området fremstår som bart og til dels gjørmete. Dette skyldes lite sol, mye tråkk og bruk av områdene. Bydelsutvalget ber derfor om at det vurderes at noen av de områdene som det er vanskelig å etablere gressdekke på faktisk i stedet benyttes som aktivitetssoner for barn og ungdom med grus eller fast dekke og at dette sikres i det videre arbeidet. Bydelsutvalget har også et ønske om at det etableres utendørs treningsapparater på området ovenfor lekeplassen langs fengselsmuren i felt P2.
4. Når det gjelder avgrensningen av parken mot de omkringliggende boligområdene, må dette gjøres skikkelig. I dag parkerer bilene omtrent inne i parkområdene, da avgrensningen mellom de to formålene er dårlig. Det må legges rammer og avgrensninger som gjør at parkrommet får bedre vilkår enn i dag. Parkeringen som skjer blant annet ved Felt PPL3 bryter opp parkrommet. Det bes om at avgrensningen av formål parkeringsplass rettes ut og ikke gis en rund avgrensning av denne grunnen, da det etter bydelsutvalgets vurdering forstyrrer inntrykket av et fredelig parkområde.

5. Bydelsutvalget ber også om det vurderes å legge til rette for lysskunst i parken for å friske opp delområdene, uten at parkens egenart svekkes, dette gjelder blant annet de mørkere partiene ved skogsområdene.
6. Bydelsutvalget ønsker ikke at Nonnegata 4-6 gis mulighet til å utvide sine uteområder i form av markterrasser og balkonger innover i parkområdet. Bydelsutvalget ber om at deres utearealer holdes innenfor egen eiendomsgrense. Balkonger på kortvegger og gavlfasader ønskes ikke da dette kan medføre konflikter mht støy mellom beboere og parkens brukere. Bydelsutvalget er av oppfatningen at det er bedre om boligformålet, dersom det skal utvides ut over eiendomsgrensene, heller utvides i retning parkeringsarealene mot Nonnegata der det i dag er svært uoversiktlig og rotete, slik at bygget får mer ”pusterom”. Det er også ønskelig om det sees på om det er mulig å kombinere parkeringsformålet med mer grønt slik at det som har potensiale til å bli et godt byrom, kan få muligheten til å bli det.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

- Vedlegg:**
1. Klosterenga Park – Planforslag til offentlig ettersyn – Detaljregulering
 2. Forslagsstillers planbeskrivelse
 3. Reguleringskart