



## Saksframlegg

Saksmappe:  
2008/423

Saksbeh:  
Camilla Skjerve-Nielssen

Dato: 25.02.2014  
Arkivkode:  
563.1

### Saksgang

Utvalg	Møtedato
Kultur- og nærmiljøkomiteen	26.03.2014
Bydelsutvalget	03.04.2014

## Voldsløkka idrettsplass - planforslag oversendt til politisk behandling

### Bakgrunn for saken:

Reguleringsaken for en helhetlig plan for Voldsløkka idrettsplass har pågått siden 2009, og bydelen har siden da uttalt seg i saken flere ganger. Saken var på offentlig ettersyn i august-september 2012, og ble behandlet av BU 20.9.12.

### Saksframstilling:

Siden offentlig ettersyn har det vært usikkerhet knyttet til fremdriften av reguleringsplanen. Dette skyldes reguleringsforslag om skole/boliger på Uelands gate 85 (Heidenreichtomta), reguleringsforslag om skole på Voldsløkka idrettsplass, samt usikkerhet rundt finansiering og kommunale ressurser/prioriteringer.

I januar ble saken oversendt byrådet for politisk behandling. Halvparten av planen som ble behandlet på offentlig ettersyn er imidlertid tatt ut av den videre prosessen. Delene som er tatt ut er matchbanen, tennisbanene og OBIK-hallen. Planforslaget inkluderer dermed landhockey/kunstisbane, klubbhus, skatehall og turdrag.

I følge forslagsstiller (Bymiljøetaten) er det ønskelig å avvente nye behovsvurderinger for de øvrige anleggene og avklaringer vedrørende nye pågående planer knyttet til Heidenreichtomta (skole/ bolig).

Vedlagt følger Plan- og bygningsetatens (PBE) saksframstilling og forslagsstillers planbeskrivelse. Øvrige saksdokumenter kan finnes på PBEs saksinnsyn.

Idrettens samarbeidsutvalg i Sagene (ISU Sagene) avholdt et møte 3.3.14 hvor reguleringsaken for Voldsløkka ble drøftet. Møtet ble enige om ISU – Sagene, sammen med bydelsutvalgets representant i arbeidsutvalget og de berørte partene i reguleringsforslaget, skal sende en anmodning til Byråd for byutvikling og be om et deputasjonsbesøk i anledning den politiske behandlingen av reguleringsforslaget. Vedlagt følger et utdrag fra møtereferatet med de punktene som uttalelsen skal inneholde.

### Forslag til vedtak:

Bydelsutvalget tar saken til orientering.

## **BYDEL SAGENE**

Marius Trana  
bydelsdirektør

*Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift*

### **Trykte vedlegg:**

1. PBEs saksframstilling
2. Forslagsstillers planbeskrivelse
3. Uttalelse fra ISU Sagene – utdrag fra møtereferat av 3.3.14

### **Utrykte vedlegg:**

Alle saksdokumenter finnes på [PBEs saksinnsyn](#) med saksnr. 200902510.



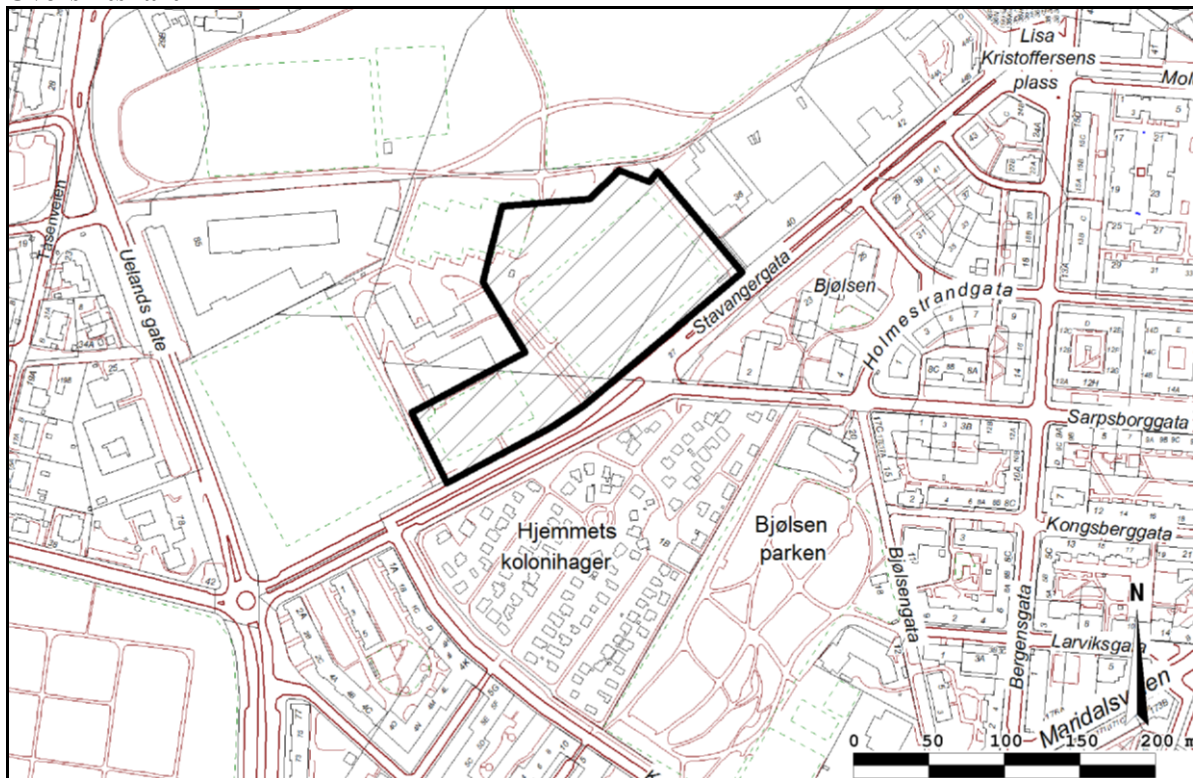
## Østre del av Voldsløkka idrettsplass, Sagene Planforslag til politisk behandling Detaljregulering med konsekvensutredning

Området foreslås regulert fra friområde til "Bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg og idrettsstadion", "Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, gangareal og parkeringsplasser", samt "Grøntstruktur – turdrag". Hensikten med planen er å utvikle Voldsløkka som idrettspark og å regulere landhockey- og kunstisbane, skatehall, samt ny trasé for Grønn rute. Maks. tillatte kotehøyde for tribuner til landhockey- og kunstisbanen er k 95,2 og maks. k 93,8 for skatehallen. BRA settes til maks. 7 636 m<sup>2</sup> (medregnet tenkte plan). Det er ikke sikret erstatningsareal. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at planforslaget er delt etter offentlig ettersyn. Bymiljøetaten finner det hensiktsmessig at den vestlige delen, som omfatter ny matchbane og ny trippelhall, eventuelt fremmes for politisk behandling på et senere tidspunkt.

Utarbeidet av Sletvold Arkitekter MNAL AS, for Bymiljøetaten.

### Oversiktskart



Bydel: Bydel Sagene  
Gnr./bnr.: 56/1,7 og 222/54

Saksnummer: 200902510  
Dokumentnummer: 129

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

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

## INNHold

### Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag av saken	side	5
Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn	side	11
Forslagsstillers kommentar til bemerkninger	side	19
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	24
Plan- og bygningsetatens vurdering	side	27
Forminsket plankart	side	35
Planbestemmelser	side	36
Forslag til vedtak	side	41

### Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Bemerkninger ved offentlig ettersyn
3. Fastsatt program for planarbeidet
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS – analyse)
5. Oppdatert trafikkanalyse

### Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside, søk på saksnummer 200902510, dokument 129 (dette dokumentet)

1. Plankart i målestokk 1:1000
2. Illustrasjoner (situasjonsplan, snitt, fasader)
3. Samrådsinnspill
4. Forhåndsuttalelser
5. Byrådssak 238/10, 14.10.2010
6. Notat Landskap, byrom og arkitektonisk utforming
7. Notat Grøntregnskap og erstatningsareal
8. Notat Dyre og planteliv
9. Notat Kulturmiljø
10. Foreløpig melding - Arekologisk registrering
11. Arkeologisk rapport
12. Notat Friluftsliv og gangforbindelser
13. Notat Konsekvensutredning støy
14. Notat Klima, luftkvalitet og forurensing
15. Notat Lysforurensing
16. Notat Sol- og skyggeforhold
17. Solstudie eksisterende situasjon
18. Solstudie alternativ 2
19. Notat Egnethet for idrett
20. Notat Trafikk og parkering
21. Temanotat trafikk og parkering 11.09.13
22. Notat Rekkefølge og fremdrift
23. Notat Bygge og anleggsperioden
24. Oversendelse av Barnetråkk rapport
25. Rapport Barnetråkk registrering med elever fra Bjølsen skole

## FAKTAARK

**Forslagsstiller:** Bymiljøetaten, Utviklingsdivisjon. Oslo Kommune.  
Tlf: 02180  
[postmottak@bym.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bym.oslo.kommune.no)

**Konsulent:** Sletvold Arkitekter MNAL AS, Grubbegata 14,0179, Oslo.  
Tlf: 930 58 370  
[post@sletvoldark.no](mailto:post@sletvoldark.no)

### Eieropplysninger

Gnr. 56 bnr.1 Oslo Kommune  
Gnr. 56 bnr.7 Oslo Kommune  
Gnr. 222 bnr.54 Oslo Kommune

### Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 19 948 m<sup>2</sup>

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg:	
- Idrettsstadion:	12 202 m <sup>2</sup>
B1- Idrettsstadion (Grunnflate: klubbhus, inkl. tribuner)	1 527 m <sup>2</sup>
B2- Idrettsstadion (Grunnflate: skatehall)	2 038 m <sup>2</sup>
- Andre idrettsanlegg:	3 496 m <sup>2</sup>

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg	757 m <sup>2</sup>
- Gangareal	148 m <sup>2</sup>
- Parkering	205 m <sup>2</sup>

Grønnstruktur:

- Turdrag:	3 146 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

### Arealstørrelse – ny bebyggelse (BRA medregnet tenkte plan)

<u>Klubbhus:</u>	Over terreng:	BRA= 940 m <sup>2</sup>
	Delvis under terreng:	BRA=1086 m <sup>2</sup>
<u>Skatehall:</u>	Over terreng:	BRA=5610 m <sup>2</sup>
	Under terreng:	BRA= 0 m <sup>2</sup>

#### Totalt:

Over terreng: BRA= 6 550 m<sup>2</sup> (medregnet tenkte plan)

Under terreng: BRA= 1 086m<sup>2</sup> (medregnet tenkte plan)

### Parkering

Bilparkering følger gjeldende parkeringsnormer for Oslo, den tette by:

Felt P1: 1+2HC biloppstillingsplasser

Felt P2: 1+1HC biloppstillingsplasser

Sykkelparkeringsplasser: 130

120stk. ved Landhockey- og kunstisbane / Turdrag

10 stk. ved Skatehall

**Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller inn under Plan- og bygningslovens forskrift §3 vedlegg II, punkt 1A. Oslo kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes fordi det er i konflikt med forskriftens §4 C. Program for planarbeidet ble fastsatt 07.09.2010.

**Kunngjøring og varsling**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 26.02.2010 i Aftenposten. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 03.11.2010.

**SAKSGANG**

Komplett planforslag ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 24.06.2012.

Plan- og bygningsetaten fattet vedtak om offentlig ettersyn på delegert myndighet 02.08.2012. Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn fra 09.08.2012 til 25.09.2012. Det kom inn 22 bemerkninger.

Plan- og bygningsetaten mottok revidert planforslag 15.09.2013.

**Endringer etter offentlig ettersyn**

Forslaget er endret etter offentlig ettersyn. Bymiljøetaten har vurdert det som hensiktsmessig å dele planforslaget etter offentlig ettersyn. Ny matchbane med tilhørende tribuneanlegg og ny flerbrukshall er trukket fra forslaget. Bymiljøetaten oppgir at det er ønskelig å avvente nye behovsvurderinger for anleggene og avklaringer vedrørende nye pågående planer knyttet til Heidenreichtomten (skole/ bolig). Derfor fremmes kun den østre delen av opprinnelig planområde til politisk behandling i denne omgang.

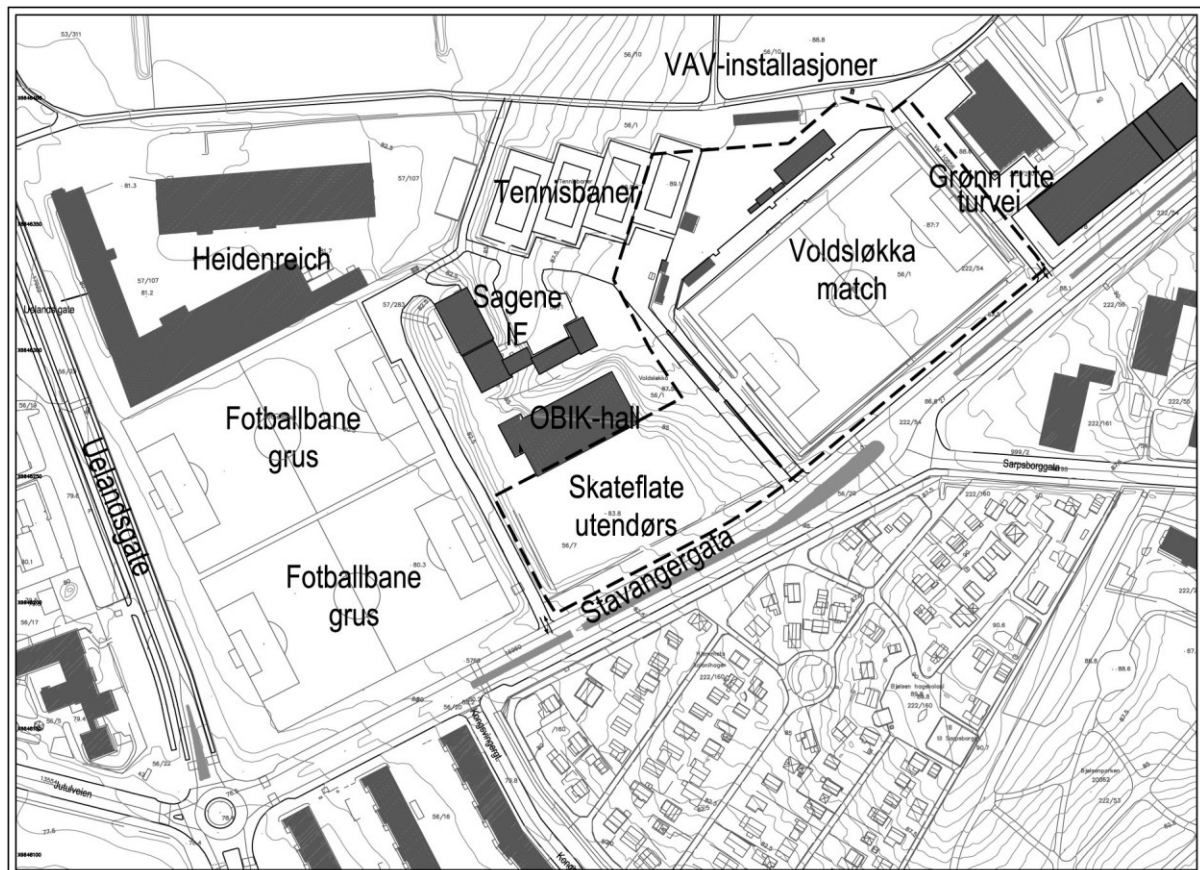
Det er lagt til i bestemmelsene at anleggene skal være offentlige, at dersom det bygges en mindre skatehall tillates det øvrige arealet i felt B2 benyttes til skateareal, i felt A2 skal det skal opparbeides aktivitetselementer for uorganisert idrett mot turdraget, gjerder tillates ikke i felt A1 og A2, belegningen på "grønn rute" (turdraget) skal skille seg ut fra de andre gangstiene i området.

Det er tatt ut av bestemmelsene at idrettsbyggene skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og at det ikke tillates takoppbygg på tak og at tekniske anlegg skal integreres i bygningenes hovedvolum. Det er tatt ut at driftsbygning, tribuner og klubbhus i felt B 1 skal ha beslektet materialbruk og utforming og et samlet hovedvolum, samt at gjerdeløsning skal sikre at baneflaten skal være allment tilgjengelig i tidsrommet utenom arrangementer, eksempelvis ved bruk av mange porter. Videre er det tatt ut at skatehallen skal fremstå i visuelt lette materialer og at gangareal skal opparbeides med høy kvalitet og tilrettelegges for lek og fysisk aktivitet.

Planavgrensning er også endret i nord, for en mest mulig hensiktsmessig justering av planområdet med reguleringsplan for vanntunnel fra Oset til Voldsløkka, S-4736, vedtatt 28.08.2013 (saknummer 200607965). Sone og bestemmelse om midlertidig bygge- og anleggsområde for vanntunnel er lagt inn i planen. Endret utstrekning av sonen, som følge av at Vann- og avløpsetatens anlegg måtte forskyves mot syd, var på begrenset høring i perioden 07.12.2012 til 07.01.2013. Konsekvensene for idrettsanleggene og muligheten for sambruk av arealet mellom nedstigningstårn og landhockey-/kunstisbanen ble her belyst.

## SAMMENDRAG

Planområdet er 19 948 m<sup>2</sup> stort og er avgrenset av friområdet Bjølsenfeltet i nord, i nordøst av Bredo Stabells vei, en stor transformatorstasjon og Margarinfabrikken barnehage, i syd av Stavangergata, i vest av eksisterende grusbaner, i nordvest av tre eksisterende tennisbaner og idrettshall (OBIK-hallen (Oslo Bedriftsidrettskrets)). Planområdet er i dag benyttet til idrettsformål, men er i sin helhet regulert til friområde.



I dag eksisterer følgende idrettsanlegg på planområdet: fotballstadion/gresslagt matchbane i øst (Bymiljøetaten), en plass som benyttes til skateareal i sør og 1 stk. tennisbane i nord. Området har et grønt preg, men er inngjerdet med få muligheter for gjennomgang og fremstår som lite vedlikeholdt og delvis avsperrt. Bakgrunnen for planforslaget er at Bymiljøetaten, med utgangspunkt i bystyresak 356/2008, vedtatt 15.10.2008, foreslår å regulere inn plassering av ny skatehall og ny landhockey- og kunstisbane.

Ny matchbane, samt plassering ny trippelhall til erstatning for eksisterende hall på Voldsløkka, var en del av saken ved offentlig ettersyn, men fremmes ikke av Bymiljøetaten for politisk behandling nå. Denne delen av planen vil kunne bli fremmet på et senere tidspunkt, når ny behovsanalyse for anleggene foreligger og avklaringer rundt Heidenreichtomten foreligger.

Omregulering av friområdet til idrettsanlegg er i strid med Byøkologisk program og Kommuneplan for torg og møteplasser, men er i tråd med Kommuneplanen 2008 sitt fokus på oppgradering av idrettsanlegg for samt Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012.

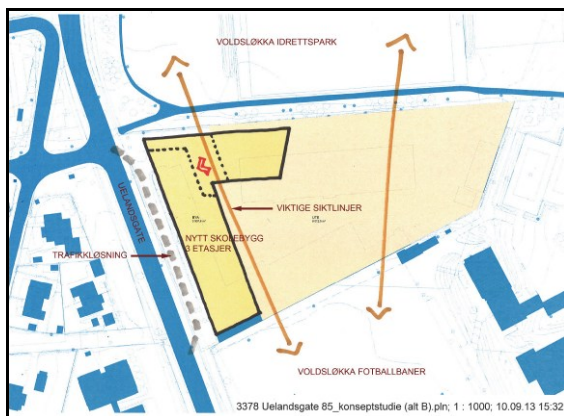
### Pågående planarbeid som berører planområdet

#### Forslag til "Grøntplan for Oslo – Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone"

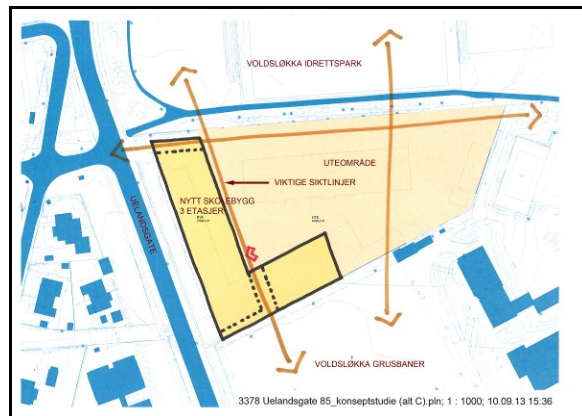
(saknummer 200711655) er en oppdatering av gjeldende grøntplan med tanke på å sikre turveilinker der disse mangler, samt prioritere overordnede grøntarealer planmessig. Hensikten er å bevare og videreutvikle byens grønnstruktur innenfor byggesonen i en situasjon med sterk befolkningsvekst og fortetting. Planforslaget ble oversendt Byrådet for politisk behandling 31. mars 2010.

#### Uelandsgate 85 – tilrettelegging av Heidenreichtomta for skole – sak 201312704

Undervisningsbygg leverte 26.09.2013 inn bestilling av oppstartsmøte, hvor det foreslås tre forskjellige grep for skole. Plan- og bygningsetaten anbefaler skole som formål, da tomten er svært godt egnet for formålet og skole på tomten er i tråd både med Skolebehovsplanen 2012-2022. Forslagsstiller bes utrede muligheten til å bruke fabrikkbygningen fra 1918 i kombinasjon med nybygg, ha fokus på sikt og åpenhet mot friområdet, samt sambruk med planlagte idrettsanlegg, spesielt flerbrukshall.



Alternativ B



Alternativ C

#### Uelandsgate 85 – Heidenreichtomta - Forslag om omregulering fra industri til bolig – sak 201214524

Ca. 350-400 boliger (32 000 m<sup>2</sup>), 6-12 etasjer. Eiendommen ligger som en kile inn i offentlig friområde og Plan- og bygningsetaten mener primært eiendommen bør benyttes til offentlig formål som skole eller friareal, eventuelt sykehjem. Uansett vurderes byggehøydenes bryte med høydene i området og skyggelegge friområdet. Dersom forslagstiller går videre med forslaget anbefales bebyggelse primært plassert langs Uelandsgate, med høyder på maks. 5 + 1 etasjer som nedtrappes mot friområdet.





Uelandsgate og Voldsløkka Idrettspark (saksnr. 200613039-6). Den omfattende boligbygging var kontroversielt og det var bestemt at arbeidet med KU skulle stoppe og at reguleringsplanarbeidet skulle kjøres videre som separate saker.

Møte i bystyret 23.5.2006 sak 192 om forvaltning og utvikling av Voldsløkka. Forslag til oppgradering av Voldsløkka som idretts- og aktivitetsområde. Bystyret tok saken til orientering og vedtok en anmodning til byrådet om å vurdere reguleringsformål som barnehage eller friområde på hele eller deler av Heidenreich-tomta, Uelandsgate 85, i den varslede reguleringsplanen.

20.04.2007 høringsutkast "utvikling av Voldsløkka – forslag til enkel reguleringsplan", utarbeidet av Kultur- og idrettsetaten, viste tre alternativer til utvikling av Voldsløkka. Det ble også sagt at deler av Heidenreich-tomta ville kunne få reguleringsformål friområde (2500-3000 m<sup>2</sup>), men dette ble ikke vist løst i skissen for alternativet. Etatens vurdering (vår ref. (saksnr.) 200613039-6) av denne områdeplanen for Voldsløkka ble sendt byrådsavdelingen 08.02.2008. Her var Plan- og bygningsetatens vurderinger at:

- Heidenreich-tomta bør erverves for å sikre erstatningsareal for omregulert friområde i Stavangergata 40 og gi bedre utviklingsmuligheter for idrettsanleggene.
- Dersom Heidenreich-tomta erverves må det vurderes nærmere hvordan eiendommen mest hensiktsmessig kan disponeres og reguleres.
- Ny bygningsmasse må i størst mulig grad legges mot Stavangergata for å sikre Grønn rute og åpenhet mot sletta på Voldsløkka.
- Plan- og bygningsetaten stilte seg negativ i forhold til å utvide tribunekapasiteten til 6.500 plasser.
- Det bør gjennomføres en samlet reguleringsprosess for idrettsanleggene på Voldsløkka som muliggjør at idrettsanleggene kan gjennomføres enkeltvis og uavhengig av hverandre.
- Når Heidenreich-tomtas potensial og dimensjonering av fotballstadion er avklart bør det velges et alternativ som tar hensyn til resultatet av avklaringene.

Byrådsavdeling for næring og idrett ga Idrettsetaten i oppdrag å utvikle Voldsløkka basert på bystyrets vedtak i sak 356/2008 den 15.10.2008. Punkt 1 ga følgende instruks for videreutviklingen av Voldsløkka

- Landhockeybane med internasjonale mål og med kunstisflate vintertid anlegges der matchbanen ligger i dag. *Mot 12 (F)*.
- Ny matchbane for fotball anlegges på grusbanene, i det sørvestre hjørnet av Voldsløkka. Det skal kunne legges opp til en etappevis utbygging av matchbanen. *Mot 12 (F)*.
- Ny bedriftsidrettshall søkes innpasset i selve tribuneanlegget til ny matchbane. OBIK-hallen skal søkes realisert enten før eller samtidig med etablering av tribuneanlegget. *Mot 13 (F, R og 1 KrF)*.
- Plassering av skatehallen avklares endelig i forbindelse med reguleringsplanen for skatehallen. Skatehallen søkes fortrinnsvis plassert øst for dagens matchbane. *Mot 12 (F)*.
- Alle idrettsanlegg, herunder ny bedriftsidrettshall, skatehall, landhockeybane og matchbane skal plasseres slik at de ikke skal hindre gode siktlinjer og gjennomgang fra Stavangergata til de øvrige delene av Voldsløkka og Bjølsenfeltet. *Mot 3 (R)*.

Voldsløkka Idrettspark – Plassering av idrettsanleggene, Bystyresak 55, behandlet 23.03.2011:

- Skatehallen plasseres mellom eksisterende grusbaner og eksisterende matchbane med langsiden mot Stavangergaten. *Mot 27 (A, SV og R)*.
- Landhockey-/kunstisbanen plasseres på eksisterende matchbane. *Mot 27 (A, SV og R)*.

- 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. *Enstemmig.*

### **Beskrivelse av planforslaget.**

Planområdet har et samlet areal på 19 948 m<sup>2</sup>. Planforslaget omfatter etablering av ny skatehall langs Stavangergata og ny landhockey-/ kunstisbane med tilhørende klubbhus på planområdets østre del. All eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Innenfor avsatt byggegrense anlegges driftsbygg, lager, klubbhus med garderober, og tribuneanlegg. Samlet areal for driftsbygg, lager og klubbhus med garderober skal ikke overstige BRA 2026 m<sup>2</sup> (grunnflate 1527 m<sup>2</sup>). Gesimshøyde på klubbhus for Sagene IF skal ikke overstige k +95,2. I tillegg til dette kommer landhockeyflate/ ishockeybane på 8 637 m<sup>2</sup>. Angitt BRA er regnet ut med tenkte plan hver 3 meter. Skatehall har grunnflate på maksimum 2038 m<sup>2</sup> og maksimum BRA på 5610 m<sup>2</sup>. Skatehall skal ikke overstige k93,8. Det tillates takoppbygg for tekniske installasjoner med høyde på 3 meter over gesims. Hensikten med planforslaget er at Voldsløkka skal bevares og utvikles som idretts-, friluftsliv- og rekreasjonsområde.

### Plassering og utforming

Landhockey- /kunstisbanen (felt B1) legges langs Stavangergata, lengst øst på planområdet langs Stavangergata, sør for Vann- og avløpsetaten (VAV) nedstigningstårn. Skatehallen (felt B2) legges også med langsiden mot Stavangergata. Skatehallens første etasje ligger fem meter fra kant vei, mens andre etasje krager utover mot gate. Minste høyde til terreng for utkragningen mot gate skal være 3,5 m.

### Grøntareal/ gangforbindelser

Planforslaget legger opp til at traseen til "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.

### Parkering, kjøreatkomst

Planområdet får to kjøreatkomster fra Stavangergata, en offentlig kjøreveg til skatehallen og en felles kjøreveg mellom landhockeybanen og barnehagen. Sistnevnte vil ligge på eksisterende vei innenfor kommunal eiendom og vil i hovedsak betjene eksisterende Sagene trafostasjon (gnr./ bnr. 222/210), nedstigningstårn vanntunnel VAV (gnr./ bnr. 56/ 10), samt HC parkering og varelevering for landhockey-/kunstisbanen og Sagene IF sitt klubbhus (del gnr./ bnr. 56/1 og 222/54). Parkering for banen er også felles med VAV, for å beslaglegge minst mulig grøntareal. Parkering til skatehallen plasseres nord for hallen. Dersom Voldsløkka idrettsplass utvikles videre vil skatehallens parkeringsplasser kunne samlokaliseres med parkeringsplasser for de andre anleggene.

### Etappevis utbygging/gjennomføring

Planforslaget legger til rette for at de enkelte tiltakene kan realiseres uavhengig av hverandre, samtidig som idrettsparken er helhetlig planlagt.

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.

### **Konsekvensutredning (K.U), konsekvenser av planforslaget**

Det er som en del av planforslaget utarbeidet en konsekvensutredning på bakgrunn av planprogram fastsatt 07.09.2010 (vår ref (saks-/dokumentnr.) 200902510-43). Utredningstema som er integrert i planforslaget har vært landskap og byrom, estetikk og arkitektonisk utforming, grøntregnskap og erstatningsareal, dyre- og planteliv, kulturmiljø, friluftsliv og gangforbindelser, støy, klima, luftkvalitet og forurensning,

lysforurensning, sol- og skyggeforhold, egnethet for idrett, trafikk og parkering, rekkefølge og fremdrift, bygge- og anleggsperioden, risiko og sårbarhet.

Konsekvensene av planforslaget er tematisk sammenliknet med 0-alternativet (gjeldende regulering), utredningsalternativ 2 (uten trippelhall) og 2A (med trippelhall) og oppsummert. For selve konsekvensutredningen, se vedlagte notater (uttrykte vedlegg) for de enkelte utredningstemaene.

For sammendrag av konsekvensutredningen for planområdet slik det lå ute til offentlig ettersyn, vises det til forslagsstillers planbeskrivelse, side 58.

Konsekvensutredningen dekker hele planområdet slik det lå ute på offentlig ettersyn og sikrer sånn sett at konsekvensene ved en full utbygging av Voldsløkka idrettspark er belyst, selv om det i denne omgang kun er landhockey- /kunstisbane, ny trasé for Grønn rute og skatehall som fremmes for politisk behandling.

Bymiljøetatens alternativ ved offentlig ettersyn, planalternativ 1, baserte seg på utredningsalternativ 2A i konsekvensutredningen. Plan- og bygningsetaten utarbeidet ved offentlig ettersyn et planalternativ 2, som var en bearbejdet versjon av utredningsalternativ 2. Planforslaget som nå fremmes til politisk behandling samsvarer med utredningsalternativ 2, men uten ny matchbane og stadium i vest.



**Planforslag til politisk behandling**



**0- alternativ**



**Utredningsalternativ 2 A  
(Tilsvareer alt.1 (BYM) ved offentlig ettersyn)**



**Utredningsalternativ 2  
(Tilsvareer alt. 2 (PBE) ved offentlig ettersyn)**

## MEDVIRKNING

Planområdet har etter offentlig ettersyn blitt halvert. Innspillene ved offentlig ettersyn, forhåndsuttalelser og samrådsinnspill i saken omfatter alle det opprinnelige planområdet. De refereres slik de fremstod da de ble innsendt, for å danne et helhetligbilde av situasjonen på Voldsløkka. Forslagsstillers kommentarer er også til de delene av opprinnelig plan som ikke fremmes til politisk behandling. Der det anses som nødvendig forklares den nye situasjonen etter endring av planavgrensningen med kursiv tekst i forslagsstillers kommentarer.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Sagene, Bydelsadministrasjonen 20.03.2009
2. Bydel Sagene, Idrettens samarbeidsutvalg 23.03.2009
3. Bydel Nordre Aker, Driftsavdelingen 28.04.2009
4. Vann- og avløpsetaten 23.03.2009
5. Undervisningsbygg Oslo KF 25.03.2009
6. Trafikketaten 17.03.2009
7. Omsorgsbygg Oslo KF 25.03.2009
8. Eiendom- og byfornyelsesetaten 24.03.2009
9. Friluftsetaten 26.03.2009
10. Byantikvaren 19.03.2009
11. Hafslund Nett AS 25.03.2009
12. Ruter AS 16.03.2009
13. Renovasjonsetaten 19.03.2009
14. Gravferdsetaten 23.03.2009
15. Samferdselsetaten 30.03.2009
16. Oslo Havnevesen 13.03.2009

#### Høringsuttalelser ved høring av forslag til program for planarbeid

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider, samt forslag til planprogram for Voldsløkka Idrettspark ble oversendt grunneiere og rettighetshavere samt etter varslingsliste til høring fra PBE, pr. e-post fra Idrettsetaten 22.02.2010.

Forslaget til plangprogram lå ute til høring fra 22.02.2010 til 06.04.2010. Det innkom til sammen 16 bemerkninger. Bemerkninger fra Samferdselsetaten og Friluftsetaten innkom etter utgått frist, men inkluderes i listen.

#### Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 17 forhåndsuttalelser.

- |                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| 1. Bydel Nordre Aker                | 26.03.2010             |
| 2. Bydel Sagene                     | 29.11.2010             |
| 3. Vann og Avløpsetaten             | 16.06.2010, 22.11.2010 |
| 4. Trafikketaten                    | 08.11.2010             |
| 5. Samferdselsetaten                | 24.11.2010, 07.12.2010 |
| 6. Friluftsetaten                   | 03.12.2010             |
| 7. Byantikvaren                     | 29.11.2010, 03.01.2012 |
| 8. Hafslund Fjernvarme              | 11.08.2010             |
| 10. Brann- og Redningsetaten        | 10.11.2010             |
| 11. Undervisningsbygg Oslo KF       | 25.11.2010             |
| 12. Oslo Politidistrikt             | 02.12.2010             |
| 13. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | 30.11.2010             |
| 14. Voldsløkka Borettslag           | 29.11.2010             |

- |                       |            |
|-----------------------|------------|
| 15. Emil Jensen       | 22.11.2010 |
| 16. Fred Rene Warberg | 05.11.2010 |
| 17. Trygve Stærkær    | 24.11.2010 |

**Offentlig ettersyn**

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 09.08.2012 til 25.09.2012 kom det inn 22 bemerkninger. Det er ikke kommet innsigelse til planforslaget.

Etter offentlig ettersyn og frem til innsendelse av «klippet» planforslag har Tåsen IL og DARK Arkitekter AS på vegne av Uelandsgate 85 kommet med innspill til saken. Innspillene følger som bemerkning nr. 23 og nr. 24.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene etter «klippingen» av planområdet følger i kursiv der forslagsstiller har vurdert det som nødvendig.

**Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Bydel Nordre Aker                                   | 13.09.2012 |
| 2. Bydel Sagene  | 21.09.2012 |
| 3. Barn og unges representant i plansaker bydel Sagene | 21.09.2012 |
| 4. Idrettens Samarbeidsutvalg bydel Sagene             | 24.09.2012 |
| 5. Byantikvaren  | 21.09.2012 |
| 6. Bymiljøetaten                                       | 18.09.2012 |
| 7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten                     | 12.09.2012 |
| 8. Vann- og avløpsetaten                               | 06.10.2012 |
| 9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus                     | 19.09.2012 |
| 10. Riksantikvaren                                     | 18.09.2012 |
| 11. Berg, Nordberg og Sogn Vel                         | 29.09.2012 |
| 12. Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo           | 01.10.2012 |
| 13. Oslo Bedriftidrettskrets                           | 24.09.2012 |
| 14. Oslo Idrettskrets                                  | 24.09.2012 |
| 15. Oslo Akershus Bandy region                         | 24.09.2012 |
| 16. Oslo og omland friluftsråd                         | 24.09.2012 |
| 17. Sagene Idrettsforening                             | 24.09.2012 |
| 18. Skeid  | 24.09.2012 |
| 19. Tåsen Vel  | 29.09.2012 |
| 20. Hjemmets Kolonihager                               | 24.09.2012 |
| 21. Voldsløkka Borettslag                              | 24.09.2012 |
| 22. Kai K. Eriksen (Bjølsentomtene AS)                 | 24.09.2012 |
| 23. Tåsen IL   | 15.03.2013 |
| 24. DARK Arkitekter AS for Uelandsgt. 85 AS            | 02.07.2013 |

**Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn**

Deler av bemerkningene som omtalte ny matchbane og trippelhall er ikke referert i sin helhet her, for å øke lesbarheten av saken, da disse anleggene ikke er en del av planforslaget som fremmes til politisk behandling. Sammendrag i forslagsstillers planbeskrivelse tar for seg bemerkningene i sin helhet.

*1. Bydel Nordre Aker*

Vedtak: Bydelsutvalget i Nordre Aker anbefaler at alternativ 1 legges til grunn for utviklingen av Voldsløkka Idrettspark.

## 2. Bydel Sagene

Til orientering anbefalte Bydelsdirektøren, som BU og Bystyret i tidligere vedtak, at Heidenreich tomten (Uelangsagte 85) innlemmes i planområdet for at alle ønskede funksjoner kan få plass på en tilfredsstillende måte. Dersom dette ikke er mulig støtter administrasjonene PBE's alternativ. Bydelsdirektøren uttrykker i tillegg bekymring for trafikksituasjonen.

Bydelsutvalgets behandling: VEDTAK (enstemmig)

1. Sagene støtter Bymiljøetatens alternativ 1. Bydelsutvalget vil komme tilbake med detaljer når det enkelte anlegg skal reguleres. Bydelsutvalget vil spesielt se på tilskuerkapasiteten ved matchbanen.

2. Bydelen ønsker å integrere følgende punkter hentet fra PBE's alternative forslag for å heve kvaliteten på området:

- § 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 bevegelsehemmede. 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.

- § 3.4 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.~~

- § 6 Parkering: Ved full utbygging av planområdet tillates maks 3 bilplasser på terreng.

- § 7 Grønnstruktur — Turdrag "Grønn rute": Turveien skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelsehemmede.

- § 8 Utomhusplan / landskapsplan: Utomhusplanen skal vise tilrettelegging for orienterings- og bevegelsehemmede.

- § 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 Rekkfølgebestemmelser, 10.1 Generelt: Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i planområdet skal regulert turdrag, ny trase for «Grønn rute» være ferdig opparbeidet.

3. 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.

4. Det er ikke ønskelig med parkering på terreng med unntak av HC-parkering, og det er derfor positivt at det i PBE's alternativ legges opp til å etablere parkeringsplasser under terreng. Antall parkeringsplasser for sykkel anses som tilstrekkelig. Bydelen støtter PBE's forslag om å stille krav til minimum antall plasser med ladestasjon for elbil.

5. Bydelen er bekymret for at idrettsanleggene på Voldsløkka vil medføre en stor økning i tilreisende med bil. Høy aktivitet i tilknytning til matchbane, landhockeybane og spesielt trippelhall på kveldstid vil med stor sannsynlighet medføre økt parkering i omkringliggende gater, og dermed færre tilgjengelige

parkeringsplasser for beboerne. Bydelen ønsker at trafikksituasjonen utredes nærmere og ønsker at det om nødvendig legges til rette for parkeringsplasser under terreng som kompensasjon for bortfall av parkeringsplasser for beboerne i området. Ved alle løsninger skal det etableres alternativer som minimerer biltrafikken i området.

6. Bydelen mener det er uheldig 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.

7. 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.

8. Bydelen vil bemerke at skolebehovsplanen 2012-2022 legger opp til at det skal bygges en ny skole i bydelens nordvestre del. Bydelen mener at Heidenreich-tomta er et egnet sted for en skole, og en omregulering og erverv av eiendommen til dette formålet vil legge til rette for sambruk av lokaler i Voldsløkka idrettspark. Bydelsutvalget mener at haller i Voldsløkka idrettspark må kunne benyttes av skolen på dagtid. Dette vil imøtekomme behovene for idrett og skole og samtidig opprettholde områdets grønne og åpne preg.

### 3. Barn og unges representant i plansaker bydel Sagene:

Siden Heidenreich-tomta ikke har blitt innlemmet i planområdet, støtter barnerepresentanten Plan- og bygningsetatens alternativ. Stiller spørsmålsteget ved at Heidenreichtomta ikke er lagt inn i planområdet når dette har vært et politisk ønske siden oppstart av planarbeidet. Peker på tomten for skole og at skole bør planlegges sammen med idrettsparken for å legge opp til sambruk. Støtter PBEs alternativ 2, fordi det har større tilgjengelige utearealer for barn og unge og uorganisert idrett og lek.

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.

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.

### 4. Idrettens samarbeidsutvalg bydel Sagene

Støtter BYM's alternativ 1. Idretten har lange tradisjoner på Voldsløkka, så selv om området er regulert til friområde er den i all hovedsak benyttet til idrettsaktiviteter. I så måte innebærer reguleringsforslaget en tilpasning til dagens bruk av området. ISU-Sagene har merket seg PBE's vurderinger i saken, og er av den

oppfatning at det er mulig å legge til rette for en trippelhall innenfor reguleringsområdet samtidig som at flere av anbefalingene blir ivare tatt.

#### 5. Byantikvaren

Byantikvaren gjennomførte arkeologisk registrering for området. Det ble gjort funn av automatisk fredede kulturminner. Kulturminnene er registrert med ID 150853 i Riksantikvarens kulturminnedatabase, Askeladden. BYA sendte søknad om dispensasjon fra kulturminneloven § 8 fjerde ledd for de påviste automatisk fredede kulturminner til Riksantikvaren 6.9.2012.

I brev datert 18.9.2012 har Riksantikvaren gitt tillatelse til inngrep i de påviste automatiske fredede kulturminner under forutsetning av at krav til reguleringsbestemmelser innarbeides som en endring i reguleringsbestemmelsene for eiendommen. Riksantikvaren ber om at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens bestemmelser under "Bebyggelse og anlegg - idrettsanlegg og idrettsstadion".

*"Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet id 150853 eller allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen."*

Riksantikvaren har bedt BYA om å understreke at dispensasjonen forutsetter at overnevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Innarbeides den ikke, vil Riksantikvaren normalt reise innsigelse mot planen.

BYA viser til og opprettholder tidligere uttalelse i saken. Det er ikke registrert bygninger eller anlegg av kulturhistorisk interesse fra nyere tid i planområdet. BYA har ingen merknad vedrørende nyere tids kulturminner.

#### 6. Bymiljøetaten

BYM har i sakens anledning ingen kommentar, da alternativ 1 (tidligere alt. 2A) er helt i tråd med vedtaket av 05.10.2008 i Bystyresak 356/08 "Utvikling av Voldsløkka", og vedtaket av 23.03.2011 i Bystyresak 55/11 "Voldsløkka idrettspark – plassering av anleggene" – som gir eksakt plassering av skatehall, landhockey-/ kunstisbane og ny matchbane for fotball.

#### 7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

EBY ønsker å tydeliggjøre at det ikke eksisterer kommunal grunn i nærheten som kan vurderes brukt, verken av kvalitet eller størrelse, til erstatningsareal. Dette må i så fall erverves med tilhørende økonomiske konsekvenser.

Det presiseres at det også er meget stor arealknapphet av kommunale arealer i indre by mht. til fremtidige kommunale behov, se for øvrig pågående arealbehovsprosjekt ifm. KP2013, og arealbruk på kommunal grunn. EBY mener det derfor bør vurderes ytterligere behov for "samlingsplass" på Voldsløkka, sett opp mot fremtidig behov for flerbrukshaller og andre idrettsformål. Sambruk av arealer mellom de enkelte programmene, burde også søkes ytterligere belyst/løst gjennom saksgangen.

Det skrives også i planbeskrivelsen at "Eiendomsgrenser bør justeres i tråd med planforslaget". Dette er etter vår forståelse kun kommunale forvaltere som skal forvalte eiendommene og EBY ser det derfor ikke helt hensiktsmessig å justere eiendomsgrenser, og dette bør utdypes før eventuelle grensejusteringer søkes utført.

#### 8. Vann- og avløpsetaten

VAV har etter en gjennomgang av prosjektet funnet det tjenelig for "idrettsanleggsinteressentene" og Vann- og avløpsetaten at kummer og hus blir justert litt. Argumenter for dette er: 1. det blir større avstand mellom VAV-kum og klubbhus ved landhockeybanen. 2. kummen ligger under bakkenivå og vil ikke begrense arealbruken etter ferdigstillingen. 3. Litt mindre arealbehov for omlagt gangvei til ballsletten. Dette medfører litt justeringer av reguleringsgrensene mellom planforslagene som VAV har fremmet for Voldsløkkatunellen og forslag til plan for Voldsløkka idrettspark.

### 9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har vurdert regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendte informasjon har vi ingen merknader til planforslaget. Forøvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 13. mai 2011.

### 10. Riksantikvaren

Viser til brev av 6. sept. 2012 fra BYA i Oslo som ber om Riksantikvarens uttalelse til saken. Innenfor reguleringsområdet er det registrert automatisk fredede kulturminner i form av dyrkningslag og anleggspor, fredet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50(kml) § 4 første ledd pkt. a, c. i hht. Kml § 8 fjerde ledd skal det, i forbindelse med behandlingen av reguleringsplan, tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredede kulturminner som blir berørt av planen.

Byantikvaren i Oslo foretok arkeologisk registrering i planområdet 9. -25. nov. 2011. Ved registreringen ble det gjort funn av en lokalitet med automatisk fredede kulturminner, id 150853, under 1,5 -2,5 meter fyllmasse på gressbanen på Voldsløkka. Området foreslås regulert til "Bebyggelse og anlegg- idrettsanlegg og idrettsstadion".

Byantikvaren viser til at reguleringsplanen tilrettelegger for samfunnsnyttig tiltak som vil gi positive ringvirkninger i nærmiljøet. BYA mener at lokaliteten, som er tidekket av fyllmasser, både vil ha liten vitenskapelig verdi og formidlingsverdi om den bevares in-situ. BYA mener at resultatene fra en arkeologisk utgraving av lokaliteten vil kunne ha stor vitenskapelig verdi, og bidra med økt kunnskap om forhistorisk bruk av området gjennom en svært lang periode. Byantikvaren anbefaler at det gis dispensasjon fra den automatiske fredningen.

Kulturhistorisk museum viser at de registrerte kulturminnene ikke har noen opplevelsesverdi slik det fremgår i dag. Terrenget er ubeplantet og det opprinnelige landskapet er endret. Kulturhistorisk museum mener de registrerte bosetningssporene har begrenset verneverdi og at det ikke har noen hensikt å bevare dem på stedet. Museet anbefaler at det gis dispensasjon for de omsøkte kulturminnene. Videre viser de til at strukturtettheten i det aktuelle området er lav, de påviste strukturene er allerede beskrevet, dokumentert i form av foto, tegninger og innmålt digitalt. Kulturhistorisk museum vurderer derfor at en ytterligere arkeologisk undersøkelse ikke vil gi opplysninger av vesentlig verdi. Kulturhistorisk museum anbefaler at det gis dispensasjon for gjennomføring av tiltak.

I denne saken er Riksantikvaren enig i at det registrerte lokaliteten har begrenset verneverdi og at det ikke har noen hensikt å bevare kulturminnene på stedet. Riksantikvaren støtter Kulturhistorisk museum vurdering, om at kulturminnene er tilstrekkelig dokumentert.

Riksantikvaren finner etter en samlet vurdering at reguleringsplan for Voldsløkka idrettspark kan godkjennes uten vilkår om ytterligere arkeologiske granskninger av de fredede kulturminnene, id 150853, før tiltak i medhold av reguleringsplanen realiseres, jf. Vedlagte kart stemplet Riksantikvaren og datert 18. sept. 2012. 10.04 Vi ber om at følgende tekst innarbeides i reguleringsplanens bestemmelser under "Bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg og idrettsstadion".

*"Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet id 150853 er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen."*

Dispensasjonen fra den automatiske fredningen gjennom planvedtak forutsetter at ovennevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Dersom kommunen gir melding om at ovennevnte tekst ikke vil bli innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, og Byantikvaren ikke finner å ville reise innsigelse mot planen, må BYA umiddelbart varsle Riksantikvaren om dette. Riksantikvaren vil i så fall normalt reise innsigelse mot planen.

### 11. Berg, Nordberg og Sogn Vel

Uttalelsen følger Oslo Omegn Friluftsråd.

### 12. Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo

Kontaktutvalget for velforeningen slutter seg helt til uttalelsen fra Oslo og Omland friluftsråd i denne saken. Vi vedlegger to uttaler fra henholdsvis Tåsen Hageby og Berg, Nordberg og Sogn vel som på selvstendig grunnlag bestryker dette.

Det er svært uheldig at forslaget ikke overholder kommunens overordnede føringer i gjeldende Kommuneplan og Byøkologisk program, og at det ikke skaffes erstatningsarealer for lekeområder for nærmiljøet som går tapt. Ved den videre bearbeidingen av planforslag 2 ber vi om at disse argumentene vektlegges.

### 13. Oslo Bedriftidrettskrets

Det har vært en lang prosess å få frem en regulerings sak for Voldsløkka, og saken har vært gjennom flere behandlinger i byrådet og bystyret. OBIK har uttalt seg om planen ved flere anledninger, blant annet ved forslag til enkel områdeplan i 2007, planinitiativ i 2009 og forespørsel om deputasjon til miljø- og samferdselskomiteen i 2010.

OBIK's engasjement i utviklingen av Voldsløkka har vært knyttet til mulighetene til å videreutvikle tilbudet til medlemmene og utvikle den hallen vi allerede har på området fra en enflatehall til en trippelhall. Det vil være av stor betydning å få en treflatehall på Voldsløkka for å legge til rette for voksenidretten og ivareta folkehelsepartiet for de ansatte i Oslos bedrifter. En treflatehall vil også kunne benyttes av barnehager og skoler i området på dagtid og den lokale barne- og ungdomsidretten på tidlig ettermiddag og helg.

I så måte er forslaget fra BYM i tråd med OBIKs interesser og ønsker for enhetlig utvikling av planområdet. PBE's forslag som innebærer en ny enflatehall, vi ikke tilfredsstille de behov OBIK har for å imøtekomme medlemmenes ønskede behov for spille- og aktivitetsflate. Derneft vil vi anføre at det å rive en enflatehall for å bygge opp en ny litt lengre inne på eiendommen, er noe OBIK ikke ønsker å bruke tid og økonomiske ressurser på. Da vil det være mer hensiktsmessig og miljøbesvarende, å pusse opp eksisterende hall og evt. lage et tilbud med garderober.

Uansett vil OBIK være i manko på to spilleflater for å kunne dekke et økende medlemsbehov. I tidlige faser i planprosessen har alternative tomter med to og treflatehall vært vurdert, uten at utfordringen har funnet sin løsning innenfor den sterke fortettingen som finner sted i Oslo. Administrering og drift av to separate haller vil også innebære økte driftsutgifter for bedriftsidretten. OBIK mottar ingen kommunal eller statlig støtte og lever av den aktivitet vi skaper. Vi må derfor være mest mulig økonomiske i våre driftsmodeller.

Som en del av høringsvaret har OBIK på nytt gjennomgått planene for trippelhall sammen med sin arkitekt for å se om det er mulig å tilpasse trippelhallen til noen av de synspunkter og anbefalinger PBE har for reguleringsområdet.

PBE's foreslåtte maks høyde på kote 93,8 er ok, dvs. maks høyde 12,8 meter.

Dersom det kommer justeringer etter offentlig ettersyn med ønske om sedumdekke el. Er OBIK beredt til å følge opp et slikt pålegg.

OBIK ønsker ikke å innpasse treningssenter i trippelhallen. OBIK bygger nå kun garderober for å tilfredsstille behovet til egen hall. Løpebane rundt hallen er ikke lengre nødvendig Kontoretasjen er ikke lengre en målsetting, og det anbefales derfor at bygget reduseres med ca 700m<sup>2</sup> for å fjerne kontor etasjen. Ved reduksjon av kontoretasjen og ikke lengre å legge til rette for et treningssenter, vil behovet for bilparkering knyttet til hallen bortfalle. Dersom det likevel skulle ønskes bilparkering under bakkeplan, er vi av den vurdering at et slikt anlegg burde vurderes i forbindelse med etableringen av ny matchbane. Da kan tilgangen til et underjordisk anlegg gjøres fra Uelandsgate og på den måten redusere kjøring inn på området og i Stavangergata.

I høringsutkastet er det pekt på utfordringene knyttet til erstatningsarealer for bortfall av grøntområder og at grønne tak på hallflatene kan være et supplement til mangelen på erstatningsareal. PBL anbefaler at

takene på hallene utvikles som Sedon-tak, for å gi disse et grønnere preg og for å holde lengre på overflatevannet. De økonomiske merkostnadene ved å etablere et slikt tak på trippelhallen, er av en slik størrelsesorden at OBIK stiller seg positive til et slikt tiltak.

Dersom det med "Grønne tak" ønskes å etablere Intensive tak, med hageanlegg og hvor mennesker skall oppholde seg, vil dette medføre endringer på hallens konstruksjon og bæreevne og dermed en merkostnad som vil finne sin dekning utenfor de planleggingsrammer OBIK arbeider etter. En lignende beregning og finansiering må også ligge til grunn for et eventuelt forslag om å kunne etablere Ekstensive tak på hallflatene. OBIK stiller seg positive til begge alternativene gitt en ekstern finansiering.

Med bakgrunn av overnevnte vurderinger vil styret i OBIK anbefale Bymiljøetatens alternativ på det sterkeste.

#### 14. Oslo Idrettskrets

Gitt bystyrets vedtak i sak 55/2011 fra 23.03.2011 med avklaring om plassering av skatehall, landhockey-/kunstisbanen og matchbane for fotball, handler denne saken nå om hvor stor idrettshall som skal tillates oppført på området. Situasjonen for hallidretten i Oslo er kritisk og det er stort behov for nye aktivitetsflater. Realiseringen av en stor idrettshall på Voldsløkka er derfor sterkt ønsket. Bymiljøetatens forslag tilfredsstillende idretten ønsker for området, og Oslo Idrettskrets støtter derfor deres forslag. OIK har merket seg PBE's vurderinger og foreløpige anbefalinger som innebærer en enkel idrettshall. OIK mener at det bør være mulig å legge rammer for en større idrettshall, og samtidig å ivareta mange av de hensyn PBE er opptatt av. OBIK har jobbet frem et alternativt konsept for trippelhall som vi ber kommunen vurdere i den videre behandlingen av saken.

#### 15. Oslo Akershus Bandy region

Støtter Bymiljøetatens forslag til reguleringsplan. Voldsløkka er et viktig område for landhockey i Oslo. Den kombinerte landhockey/ bandybanen, vedtatt plassert på nåværende matchbane, er svært viktig for våre idretters videre utvikling. Begge idretter har solid lokal forankring gjennom Sagene IF. Vi er etter hvert svært utålmodige når det gjelder fremdrift av reguleringen og oppgraderingen av området. Bystyret har i flere omganger bevinget midler til dette anlegget, og den videre prosessen bør gå så raskt som mulig.

#### 16. Oslo og omland friluftsråd

Planforslaget strider mot flere av kommunens overordnede føringer, bl.a. Kommuneplan 2008 sitt krav om erstatningsareal for friområder og Byøkologisk program som fremholder at regulerte friområder i byggesonen skal beholdes. Det er således svært uheldig at det fremmes et forslag som ikke overholder disse føringene. Dersom forslaget skal videreføres må det være et absolutt krav at kommunen erverver likeverdig friareal.

Det er uheldig at man i et tettbygd område reduserer grøntområder både av rekreative og økologiske hensyn. Den uorganiserte aktiviteten er også svært viktig fordi den inkluderer dem som faller utenom organisert idrett og som ofte har størst behov for et aktivitetstilbud – vi savner et fokus på denne problemstillingen fra forslagsstillers side.

Forutsatt at friarealet erstattes vil vi kunne støtte Plan- og bygningsetatens alternativ 2, ettersom dette i større grad ivaretar allmennhetens interesser ved å sørge for tilfredsstillende solforhold og flater hvor uorganisert aktivitet kan finne sted. Det bør fjernes ytterligere en tennisbane for å åpne forbindelsen til Bjølsenfeltet og i reguleringsbestemmelsene bør det stilles krav om underjordisk parkering i felt B4 for å kunne benytte terrenget over til uorganisert lek og idrett i påvente av utbygging av hall.

Ettersom planforslaget vil medføre en reduksjon av grønne arealer bør det i reguleringsbestemmelsene også tas inn en bestemmelse om anlegging av grønne tak, for å redusere konsekvensene for det biologiske mangfoldet og bedre den lokale overvannshåndteringen.

### 17.Sagene Idrettsforening

Idrettsforeningen har sett forfallet på Voldsløkka og håper det kan settes fart i arbeidet om å realisere anleggene. De siste årene har en sterk medlems- og aktivitetsvekst økt våre anleggsbehov vesentlig. Utviklingen på Voldsløkka er helt nødvendig for klubbens videre utvikling. For Sagene IF er det landhockey/kunstis banen med klubbhus som betyr mest for klubbens videre utvikling. Vi er fornøyde med størrelsen og plasseringen anlegget har fått i reguleringsplanen (begge alternativene), og har ingen ytterligere kommentarer til dette.

Idrettsforeningen støtter BYM's forslag, alt 1. forslaget har gjennom flere høringsrunder blitt godt forankret i den lokale idretten, og mener at dette alternativet ivaretar Sagene Ifs behov best. Sagene IF ønsker en trippelhall innenfor reguleringsområdet. Vi ser midlertidig hva PBE's har konkludert med, og er med på at hallens størrelse reduseres noe. Sagene IF kjenner til at Bedriftidrettskretsen har utarbeidet et alternativt forslag til ny trippelhall som tar hensyn til PBE's konklusjon. Vi ønsker at dette forslaget tas med i den videre behandlingen av saken.

### 18.Skeid

Det er avgjørende at man samler seg om et alternativ som sikrer rask gjennomføring av de vedtatte bygningene, saktehall, landhockey/kunstisflate, og et videre arbeid med å planlegge og å bygge erstatning for nåværende Voldsløkka matchbane. Skeid har tidligere kommentert planene og peker på at ved å innlemme Heidenreich tomta vil kunne få en hensiktsmessig plassering av alle ønskede anlegg. Hvorvidt BYM's alt nr. 1 har for tett utnyttelse har ikke Skeid forutsetninger for å bedømme. I PBE's vurdering av Naturmiljø, grøntareal og erstatningsareal sies det at man forutsetter at stadion er stengt. Hva PBE legger i dette vises ikke.

Skeid ar tidligere anført at med kunstgress og gode fasiliteter i tribuneanlegget ønsker man å benytte Nye Voldsløkka stadion til et åpent anlegg som kan benyttes til åpen aktivitet. Om arenaen tilrettelegges for slik bruk kan det da erstatte noen av rekreasjonsaspektet som er viktig for grøntområdet.

### 19.Tåsen Hageby vel

Støtter PBE's forslag som legger opp til lavere utnyttelse. Vi er positive til anleggelse av landhockeybane, skatehall, flerbrukshall og bevaring av tennisbanene. Grønn rute er viktig å opparbeide og tydeliggjøre samt å knytte opp mot det resterende turveinettet. Arealet til matchbane utgjør en stor andel av planområdet, og vi finner det uheldig at det skal omreguleres fra et åpent friområde til en lukket stadion. Dette området er viktig for lek og uorganisert fotball om sommeren og ikke minst er det en populær skøytebane om vinteren som benyttes av barn, ungdom og voksne fra flere bydeler, samt av barnehager og skoler i nærmiljøet. Tapet for nærmiljøet blir dobbelt når tapt friareal heller ikke erstattes. Utover dette gir vi vår tilslutning til uttalelser fra Oslo og Omland friluftsråd.

### 20.Hjemmets Kolonihager

-Støtter PBE's forslag om en mindre flerbrukshall, ønsker ikke trippelhall. Ønsker ikke massiv eller tett utbygging av området.

-Positive til at klubbhuset etc. flytter fra tribuneanlegget på stadion til tribuneanlegget på landhockeybanen.

-Positive til tennisbanene.

-Ønsker primært mye sol. Lite trafikk, mange parkeringsplasser for beboerne og store friområder.

-Gjennomgang via grusbanen og tennisbanene ønskes bevart (synes foreslått fjernet)

-Skråningen mellom grusbanene og bygninger ønskes bevart.

-Kritiserer politikere i byen for ikke å høre andre enn idretten.

-Roser PBE for høringsrunde, men beklager den korte tidsfristen da det ikke har vært tid til å vurdere konkret forslag til trafikkavvikling og parkering, da det allerede er trafikkbelastning og kummerlige p-forhold.

-Positive til endring om midlertidig bruk av grusbanen, foreslår beskjæring og pleie av trærne rundt.

### 21. Voldsløkka Borettslag

Støtter PBE's forslag, som legger opp til en lavere utnyttelse. Ut fra vedtatte forutsetninger ivaretar forslaget mange innspill og hensyn.

Borettslaget har interesse av et solrikt miljø, så lite trafikk som mulig, gode parkeringsforhold og nærliggende arealer til fri avbenyttelse. Vi ønsker ikke en massiv, tett utbygging av området, slik også bydelsdirektøren og bydelsadministrasjonen gjør i hht. Møtekart for bydelsutvalget 20 sept i år. Etter det vi erfarer er også Bedriftidrettskretsen positive til dette forslaget, som vil gi rom for en plass mellom flerbrukshall og skatehall.

Borettslaget er opptatt at å bevare Voldsløkka som friområde. Vi stiller oss positive til de fleste utbyggings og oppgraderingsforslagene for området, med skatehall, landhockeybane og enkel flerbrukshall, samt at tennisbanene blir bevart. Det er positivt at klubbhus er knyttet til tribuneanlegget ved hockeybanen og ikke hockeybanen.

Styret responderte på Sletvold arkitekters kunngjøring nov 2010, og var positive til at det opprettholdes to gjennomganger fra Stavangergata til Bjølsenfeltet og at det ble etablert en fra Uelandsgate. Dette syntes vi så bra ut. Dagens skisser viser et mer lukket område.

Vi som brukere av skøytebanen vil påpeke verdien av eksisterende skråning mellom bane og bygg i vest, hvor de siste solstrålene skinner om ettermiddagen vinterstid.

Borettslaget var for noen år siden del av en bred aksjonsgruppe som ønsket å bevare grus/skøytebane der den ligger. Det legges nå kunstgress der. Så fremt banen blir sprøytet på vinterstid er vi positive til det. Vi minner om banens popularitet skyldes blant annet dens solrike plassering. Beplantningen rundt banen er blitt så glissen nede at banene ikke er så godt skjermet lengre. Vi foreslår at trærne pleies og skjæres.

Borettslaget er skuffet over at bydels politikere ikke har hatt evne eller ønsket å involvere nærmiljøene i saken. Bydelen har ikke henvendt seg til lokale organisasjoner eller grupper utover idrettslagene.

Vedrørende trafikk har høringsfristen vært så kort at vi ikke har hatt anledning til å vurdere konkrete forslag til trafikkavvikling og parkering. Vi henviser til mange tidligere innspill om en allerede eksisterende trafikkbelastning og kummerlige parkeringsforhold.

### 22. Kai K. Eriksen (Bjølsentomtene AS)

Dette har kommet oss for øret sent, slik at vi ikke har fått undersøkt saken i så stor detalj som ønsket. Det vi kan si på det nåværende tidspunkt (innen fristen utløp) er at så vidt oss bekjent er det fremdeles en disputt om disse arealer (G.nr. 56 br.nr. 1). Området ble opprinnelig ekspropriert av Norges Statsbaner til Jernbanestasjon på Grefsen – Bestum linjen. Siden har det vært en rekke rettssaker mellom opprinnelig eier og Jernbanen. Dette har etter våre opplysninger enda ikke funnet sin avgjørelse, og vi har til hensikt å følge opp saken. Derfor kan etter vår mening ikke dette området omreguleres fra friområde på det nåværende tidspunkt.

### 23. Tåsen IL

Finner det er betryggende at Tennisbanene på Voldsløkka er ivaretatt, selv om de hadde ønsket seg at alle 4 ble beholdt. Dersom man imidlertid skulle beslutte å fjerne en bane, finnes det i nærmiljøet åpne baner med oppgraderingsbehov. På Tåsen IL og muligens også på Bakkehaugen AL.

### 24. Uelandsgt. 85 AS v/ DARK arkitekter

Ønsker seg friområder, skole, idrett og bolig kombinert på Voldsløkka

## **Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn**

### 1. Bydel Nordre Aker

Ingen kommentar

### 2. Bydel Sagene

2\_ Forslagsstiller har ønsket setningen (...) «hvis dette er gjennomførbart i forhold til drift» som del av § 3.3 og 3.4, da det dette på sikt kan føre til unødvendig drifts-problematikk, eksempelvis hærverk, og kan bli en utfordring i forhold «Eier- Leier» forhold av anleggene.

§ 6 Parkering: Forslagsstiller ønsker mulighet for parkeringsplasser på terreng, blant annet fordi det er ulikt tidsaspekt og eierskap på de ulike anleggene. Er det ønske om en kommunal parkeringskjeller bes denne settes opp som egen post i budsjettssammenheng. Ønsker parkeringsplasser på terreng tatt ut av planen må skisserte trippelhall, felt B4, ha større parkeringskjeller enn skissen viser. OBIK har i sin uttalelse skrevet at treningssenter kan tas ut av planen da denne genererer mange parkeringsplasser/pkjeller. I forhold til etablering av p-kjeller under ett av anleggene vil dette føre til at større masser må fraktes bort fra området.

For å tilfredsstillere UEFA krav til Voldsløkka Match er det krav om 10 stk oppstillingsplasser tilgjengelig i nærheten av inngangssonen ved arrangement. Forslagsstiller har opparbeidet disse langs enveiskjørt gate som er foreslått avstengt med eks. pullerter utenfor kampavvikling. Disse plassene vil derfor ikke være tilgjengelige utenfor tidsrommet for den avsatte bruken. Plassene er foreslått på armert gress for å fremstå som del av «det grønne» og ikke som del av vegen. Da disse plassene ikke vil være i bruk til daglig, vil også gresset kunne gro, og fremstå som grønt.

3\_ Bruk av varmeoverskudd fra kunstisbanen til oppvarming av anleggene er en god løsning, men det er utfordringer knyttet til tidspunktene for når anleggene skal realiseres. Det er ønskelig å realisere skatehallen først. Det må i så tilfelle bygges en midlertidig løsning først, deretter må anlegget bygges om/tilrettelegges for å ta i mot overskuddsvarme fra kunstisbanen. Oppvarmingsbehovet i skatehallen er begrenset, det er tenkt at rommet for skating skal ha en relativt lav innetemperatur.

4\_ Når planforslaget nå kun omfatter skatehall og landhockey-/kunstisbane etableres det så få p-plasser at det ikke er hensiktsmessig å etablere ladeplass for el.bil.

6\_ I utgangspunktet er det en god tanke å etablere parker på tak, med en kombinasjon av ekstensive tak og et urbant dekke. Takene vil også ha gode solforhold. Dette vil være noe kostnadsdrivende. Utfordringen er hvordan disse kan gjøres tilgjengelige og attraktive for publikum/brukerne av parken, og således fungere som et anvendelig, tilgjengelig og fullverdig erstatningsareal? Tilgangen til disse takene må også tilfredsstillere universell tilkomst. For at takene skal fremstå som tilgjengelige krever dette mer enn en heis og trapp for fysisk å kunne komme opp på takene. Adkomsten må inngå som del av den øvrige parken (ikke nødvendigvis lik). Trapp/ Rampe og heis-arrangement må få en sentral plass som virker innbydende til bruk. Selv om bebyggelsens høyder reduseres, er det fremdeles mange meter opp. Slik planen nå fremstår, er det svært trangt rundt trippelhallen selv om løpebanen rundt tas bort og fotavtrykket gjøres til et minimum. For at et slikt tiltak skal fungere i praksis bør det vurderes en reduksjon av arealer, enten bør flere tennisbaner fjernes eller en baneflate. Dette vil også gi et bedre forhold mellom skatehallen og idrettshallen nye grønne tak, samt forholdene på bakkeplan.

8\_ Heidenreich tomten ble etter idrettens behov tatt ut av planen (se tilbakemelding til Skeid vedrørende Heidenreich tomten) Det ble på dette tidspunktet også diskutert muligheten for å innlemme en skole i reguleringsplanen. Da det har vært et sterkt ønske om fortgang i denne reguleringssaken, samt at vurderingene om mulig etablering av skole ikke var kommet like langt på dette stadiet, så forslagsstiller det som mest hensiktsmessig å fokusere på idrettsformålene og følge opp de bevilgningene som er fattet for de enkelte anlegg.

Forslagsstiller har ingen øvrige kommentarer til de andre punktene.

*Foreliggende planforslags konsekvensutredninger baserer seg på tidlige innsendte forslag fra 31.07.12, hvor alternativene 0, 2 og 2A ble utredet. Det nye, «klippede» planforslaget har en revidert*

*utredning av trafikk og parkeringssituasjonen på Voldsløkka.*

### 3. Barn og unges representant i plansaker bydel Sagene

Forslagsstiller forstår utfordringene med at barn ferdes etter kl. 16, også med tanke på at de benytter Voldsløkka idrettspark og Bjølsenfeltet etter nevnte tidsrom. Risikoreduserende tiltak bør vurderes på nytt. Forslagsstiller mener allikevel at gangveier innenfor planområdet er godt sikkerhetsmessig ivaretatt, også for barn etter kl 16.

### 4. Idrettens samarbeidsutvalg bydel Sagene

Ingen kommentar.

*Planforslaget er klippet, og inneholder ikke lengre arealer der tidligere trippelhall, matchbane og tennisbaner var foreslått.*

### 5. Byantikvaren

Forslagsstiller har ingen innvendinger til kommentaren.

### 6. Bymiljøetaten

Ingen kommentar

*Matchbanen i vest, samt trippelhallen er nå tatt ut av foreliggende planforslag.*

*Erstatningsarealer innenfor planområdet vurderes av forslagsstiller som kompenserende utfra eksisterende situasjon, da ny skatehall og landhockeybaneligger på eksisterende idrettsflater, samt at en inngjerdet tennisbane nå inngår i turdraget. Gjerdene rundt eksisterende matchbane og arealet rundt VAV- installasjoner/overbygg i møte med nytt klubbhus/landhockeybane vil fremstå som tilgjengelig og som del av det overordnede turdraget med gangforbindelse mot Bjølsenfeltet.*

### 7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Forslagsstiller forstår ønsket om ytterligere "samlingsplass" på Voldsløkka, samt at sambruk av arealer mellom anleggene søkes ytterligere belyst. Det er store program som er innpasset på tomten, samt at det legges opp til en trinnvis utbygging. Det er derfor få tilgjengelige arealer mellom byggene ved en fullt utbygget idrettspark. Flere av programmene med eksempelvis garderobe, vil også bli benyttet på samme tid. Både matchbane og landhockeybane er forsøkt tilrettelagt med tilgjengelig areal, ved å trekke landskapet opp på og langs bygningskroppen. Det er mulig å anlegge en samlingsplass på taket av trippelhallen, denne plassen vil ligge høyt over terreng om den ikke graves ytterligere ned. Eventuelt må tilstøtende tennisbaner og/eller underliggende VAV kabler flyttes for å gi tilgang til taket. Pga. trinnvis utbygging er det ønskelig at Skatehallen oppføres først, uten at eksisterende OBIK-hall rives.

### 8. Vann- og avløpsetaten

Forslagsstiller har under hele prosessen med reguleringsplan for Voldsløkka og et parallell-gående forprosjekt av landhockeybanen med klubbhus hatt nær dialog med VAV, ved Inge Reiakvam og mottatt tegningsmateriale fra SWECO med kummer i både plan og snitt.

Vi har nå sett på det nye tegningsmaterialet og vurdert det opp mot intensjonene for idrettsparken og plasseringen av Landhockey og kunstisbanen med tilhørende klubbhus og tribuner. Den nye plasseringen av VAV's overbygg virker uheldig i forhold til at den nå ligger meget nært klubbhusets langstrakte volum. Plassrommet mellom de to byggene, samt byggenes relasjon til grønn rute virker nå trang og udefinert. I tidligere forslag var det forsøkt å lage fungerende arealer mellom de to byggene og mot tennisbanene. Dette har vært ansett som viktig da det er få gode og tilgjengelige arealer for uorganisert lek. Forslagsstiller ser at det den nye plasseringen er hensiktsmessig i forhold til tursti rett nord for VAV-

overbygget. Vi mener at dette ikke veier opp for de ulempene denne plasseringen gir for plassdannelsen anlagt mellom de to anleggene hvis man vurderer hele Voldsløkka og Bjølsenfeltet under ett.

Det har i tidligere forslag vært anlagt p-plasser for de ansatte rett øst for VAV-overbygget. Med den nye plasseringen ligger disse meget anstrengt i forhold til mulig passasje mellom byggene som er forsøkt tatt opp i en terrengbearbeidet voll. Terrengbearbeidelsen bidrar til å visuelt til å samle Bjølsenfeltet og Voldsløkka idrettspark med dets skrånende terreng, og behovet for ny, langstrakt bebyggelse nord for eksisterende og ny baneflate.

Til tross for gode intensjoner for idretten ser forslagsstiller det som uheldig for den samlede planen da viktige, og sterkt etterlengtede plassrom, mister sin åpenhet.

#### 9.Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Ingen kommentar

#### 10.Riksantikvaren

Forslagsstiller motsetter seg ikke innarbeidelse av teksten i reguleringsbestemmelsene.

#### 11.Berg, Nordberg og Sogn Vel.

Ingen kommentar

#### 12.Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo.

Ingen kommentar

#### 13.Oslo Bedriftidrettskrets

Forslagsstiller ønsker ikke anlagt parkeringskjeller under matchbanen. For øvrig har vi ikke ytterligere kommentarer.

*OBIK-hallen ligger nå utenfor planområdet.*

#### 14.Oslo Idrettskrets.

Ingen kommentar

*OBIK-hallen ligger nå utenfor planområdet.*

#### 15.Oslo Akershus Bandy region.

Ingen kommentar

#### 16.Oslo og omland friluftsråd

Forslagsstiller, BYM har helt i tråd med vedtaket av 05.10.2008 i Bystyresak 356/08 "Utvikling av Voldsløkka", og vedtaket av 23.03.2011 i Bystyresak 55/11 "Voldsløkka idrettspark – plassering av anleggene" valgt planforslag alt.1 (tidligere alt 2A). Med innpassing av alle anleggene på Voldsløkka blir det mindre areal tilgjengelig for den uorganiserte idretten og tilgjengelige friareal. Det er ikke tilgjengelige erstatningsareal. Se kommentar fra EBY.

Forslagsstiller har allerede fjernet en tennisbane, og er usikker på om fjerning av ytterligere en bane vil hjelpe for tettheten og solforholdene mellom byggene, spesielt med tanke på relasjon mellom Skatehall og Trippelhall.

Anleggelse av underjordisk parkering vil ha økonomiske konsekvenser for anleggelse av idrettsparken, og det må i så fall bevilges egne midler til dette. Det er allerede bevilget midler til Skatehall og landhockeybane. Forslagsstiller ønsker ikke at et eventuelt krav om underjordisk parering skal forsinke prosessen ytterligere. Etablering av en hall over en eksisterende parkeringskjeller kan by på konstruktive

utfordringer om de ikke planlegges samtidig. Bevilges det penger til et underjordisk parkeringsanlegg, og det ikke vil bidra til forsinkelser, er ikke forslagsstiller uenig i dette.

#### 17. Sagene Idrettsforening

Ingen kommentar.

#### 18. Skeid

Intensjonen med matchbanen er at den kan benyttes til uorganisert idrett utenfor tidsrom for den organiserte idretten. Voldsløkka match er en kommunal bane. Utfordringer vedrørende slitasje på anlegg og forhold «eier og leier» må vurderes på et senere tidspunkt.

BYM og forslagsstiller har tidligere (2008) vurdert Voldsløkka idrettspark med innlemmelse av Heidenreich tomte i idrettsparken. Ved å bevare eksisterende bebyggelse viste det seg vanskelig å innarbeide ønsket om en trippelhall. Ved å innarbeide to baner med kortsiden mot hverandre, samt en bane separat, viste det seg lite økonomisk hensiktsmessig, med kjøp av eiendom, store omarbeidelsers av eksisterende strukturer, og med utfordringer knytte til å tilfredsstille idrettens krav. Skatehallen ble også vurdert innpasset. Videre er bygningen sentralt på tomten på gul liste, samt at den ble vurdert til barnehageformål. Resterende areal ville ikke ha vært tilstrekkelig i forhold til erstatningsareal. Eiendommen ble derfor tatt ut av den vider planleggingen.

*Ny matchbane ligger nå utenfor planområdet.*

#### 19. Tåsen Hageby vel

Forslagsstiller henviser til uttalelse fra Skeid, men vil presisere at matchbanen er en kommunal bane. Intensjonen med matchbanen er at den kan benyttes til uorganisert idrett utenfor tidsrom for den organiserte idretten. Den østlige tribunen er blant annet tilrettelagt for øvrige brukere av idrettsparken utenfor kampavvikling.

#### 20. Hjemmets Kolonihager

Forslagstiller forslag innehar fremdeles passasje mellom matchbane og skatehall, trippelhall samt tennisbaner. Skråningen må justeres og bearbeides for å kunne innpasse byggene i forhold til hverandre. Gangforbindelse fra Uelandsgate, samt tre stk forbindelser fra Stavangergata, i vest, mellom matchbane og skatehall, Grønnrute og eksisterende vei fra Bredo Stabells vei ivaretas på lik linje som etter kunngjøringen. ( se illustrasjon s. 3 i Planbeskrivelsen)

#### 21 Voldsløkka Borettslag

Se tilbakemelding fra Hjemmets Kolonihager

#### 22. Kai K. Eriksen (Bjølsetomtene AS)

Dette er ny informasjon for forslagsstiller. Forholdet må sees nærmere på av EBY da dette ser ut til å være en historisk tvist.

I tillegg har det kommet inn to innspill etter høringsfristen ved offentlig ettersyn var ute.

#### 23. Tåsen II

*I foreliggende planforslag ligger 3 av de 4 eksisterende tennisbanene utenfor planområdet. Tennisbanen som i dag blir benyttet som lagerareal til VAV, blir fjernet, og inngår som del av det overordnede turdraget. Eksisterende baner forutsettes ikke flyttet i planforslaget.*

#### 24. Uelandsgt. 85 AS v/ DARK arkitekter

*Planforslaget og planområdet er endret siden innkommende innspill. Intensjonen er at Skatehall og*

*Landhockeybane, som er finansiert, kan reguleres og ev bygges før avklaringer rundt Heidenreichtomten samt nye interessenter til området på Voldsløkka er avklart.*

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER VED OFFENTLIG ETTERSYN**

Plan- og bygningsetaten kommenterer her kun de delene av bemerkningene ved offentlig ettersyn som berører planforslaget som nå fremmes til politisk behandling.

### 1. Bydel Nordre Aker

Plan- og bygningsetaten tar til etterretning at Bydel Nordre Aker støtter alternativ 1, men gjør oppmerksom på at ny matchbane og flerbrukshall ikke er en del av det planforslaget som nå fremmes til politisk behandling.

### 2. Bydel Sagene

1. Plan- og bygningsetaten tar til etterretning at Bydel Sagene støtter alternativ 1. Det foreliggende planforslaget er reguleringen av anleggene. Det blir derfor kun anledning for bydelen til å komme med uttalelser i byggesakene for de enkelte anleggene. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten sier at byggesaker som gjelder idrettsanlegg skal oversendes bydelen før etaten fatter vedtak. Plan- og bygningsetaten påpeker at ny fotballstadion ikke fremmes til politisk behandling på det nåværende tidspunkt og forhold rundt denne kommenteres derfor ikke.

2. Plan- og bygningsetaten konstaterer at Bymiljøetaten ikke har lagt inn at uteareal skal opparbeides med ekstraordinær høy kvalitet og størst mulig innslag av grønt, at utearealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelsehemmede, at uteområdene skal møbleres med sitteplasser, leke- og treningsapparater eller at gjerdeløsning skal sikre at baneflaten i felt B1 skal være allment tilgjengelig i tidsrommet utenom arrangementer, eksempelvis ved bruk av mange åpninger/porter.

3. Etablering av en løsning som benytter overskuddsvarme fra kunstisbanen har utfordringer tidspunkt og rekkefølge for realisering av anleggene. Plan- og bygningsetaten deler Bymiljøetatens vurdering av at det ikke er hensiktsmessig å etablere en midlertidig løsning først, som deretter må bygges om eller tilrettelegges for å ta i mot overskuddsvarmen.

4. Plan- og bygningsetaten deler Bymiljøetatens vurdering av at det nå etableres så få p-plasser at det ikke er hensiktsmessig å etablere egne plasser med ladestasjoner for elbil.

5. Det er ønskelig at brukere av Voldsløkka idrettsplass benytter seg av kollektivtilbudet. Plan- og bygningsetaten vil derfor ikke stille krav om at det tilrettelegges for parkeringsplasser under terreng for beboere, da dette vil bidra til å øke, ikke redusere, biltrafikken. Trafikk er grundig utredet og utredningene er supplert med beregninger som tar høyde for ferdigstillelsen av Margarinfabrikken barnehage. Det er ikke påpekt behov for særskilte trafiksikkerhetstiltak i Stavangergata, men det oppfordres til økt fokus på drift og vedlikehold på arealer forebeholdt myke trafikanter (fjerning av grener som henger ut over fortau og snømåking om vinteren). Se også avsnitt om trafikk i Plan- og bygningsetatens vurdering.

6. Plan- og bygningsetaten deler bydelens oppfatning om at det er uheldig å omregulere et så stort friområde uten at det skaffes tilveie erstatningsarealer. Grønne tak med tilgang for publikum kan kompensere noe for tapt friområde, men skatehallen er et så lite bygg at Plan- og bygningsetaten ikke ser det som naturlig å stille krav om dette.

7. Plan- og bygningsetaten bemerker at noen av de mulige tiltakene, som lavere fartsgrense og stoppskilt, ikke ligger innenfor plan- og bygningslovgivningen og kan derfor ikke legges inn i reguleringsbestemmelsene. Dette er Bymiljøetaten og politiet sitt ansvarsområde. Se også punkt 5.

8. Plan- og bygningsetaten har gjentatte ganger anbefalt at Heidenreichtomta ble innlemmet i planområdet. Det ville gitt en mye bedre mulighet til å planlegge en idrettsplass som både ivaretar den organiserte idrettens behov og sikrer åpne og grønne arealer, egnet for rekreasjon og uorganisert lek og idrett, men dette har dessverre ikke latt seg gjennomføre. Plan- og bygningsetaten har nylig behandlet et planinitiativ for bolig på denne tomten. Tilbakemeldingen som ble gitt var at tomten primært bør benyttes til offentlig formål som skole eller friareal og at eiendommen bør utvikles som en del av sosial og/eller teknisk infrastruktur og idrettsrelaterte formål. Undervisningsbygg leverte 26.09.2013 inn bestilling av oppstartsmøte, hvor det foreslås tre forskjellige grep for skole. Plan- og bygningsetaten anbefaler skole som formål, da tomten er svært godt egnet for formålet og skole på tomten er i tråd både med Skolebehovsplanen 2012-2022. Plan- og bygningsetaten vil se en eventuell utvikling av denne tomten i sammenheng med Voldsløkka idrettsplass og forsøke å sikre noen av de kvalitetene man kunne ha sikret dersom tomta var blitt ervervet og innlemmet i planområdet og planlagt sammen med idrettsplassen.

### 3. Barn og unges representant i plansaker bydel Sagene

Vedrørende utvidelse av planområdet til å omfatte Heidenreichtomta vises det til bemerkning 2, punkt 8. Plan- og bygningsetaten er enig i at det er viktig at bydelens egne barn og unge får tilgang til anleggene, også utenom eventuell deltakelse i organisert idrett. Drift kan ikke sikres i reguleringsbestemmelser, men de er sikret som offentlige. Det betyr at anleggene i størst mulig grad skal fremstå som åpne og tilgjengelige.

### 4. Idrettens Samarbeidsutvalg bydel Sagene

Bemerkningen er tatt til etterretning. Det vises også til vurderingen av Oslo Bedriftsidrettskrets sin bemerkning (bemerkning nr. 13).

### 5. Byantikvaren

Se Riksantikvaren (bemerkning nr. 10).

### 7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten presiserer at planområdet i dag er regulert til friområde. I planforslaget tas det i stor grad hensyn til fremtidig behov for anlegg for organisert idrett. På bakgrunn av rikspolitiske retningslinjer anbefaler fortsatt Plan- og bygningsetaten at det skaffes erstatningsareal. Eventuelt behov for grensejusteringer vurderes i forbindelse med byggesaker for anleggene.

### 8. Vann- og avløpsetaten

Forskyvningen av nedstigningstårnet for ny vanntunnel Oset – Voldsløkka (reguleringsplan S-4736, vedtatt 28.08.2013 ) gjør at inngangsonen til landhockeybanen/ klubbhuset blir svært presset i nord. Dette gjør det ufordrende å få til en god terrengutforming, men det hensynet til vannforsyningen er mer tungtveiende. For å kompensere for ulempen er det er forsøkt å ivareta hensynet til åpenhet og grøntpreg i størst mulig grad ved å legge opp til sambruk av arealene. Dette er sikret både i bestemmelsene for ny vanntunnel og for idrettsplassen. Som følge av disse endringene er planområdet for Voldsløkka idrettsplass justert for å tilpasses planområdet for ny vanntunnel. Begrenset høring har ikke vært ansett som nødvendig, da plangrensen har vært på begrenset høring i vanntunnelsaken. Her ble også konsekvensene for idrettsplassen og sambruk av arealene belyst.

### 10. Riksantikvaren

Tillegg til bestemmelse er innarbeidet i bestemmelsene.

### 13. Oslo Bedriftsidrettskrets

Plan- og bygningsetaten tar til etterretning at Bymiljøetaten ikke har valgt å fremme den delen av planen som omfatter ny flerbrukshall til politisk behandling på det nåværende tidspunkt. Forhold rundt hallen kommenteres derfor ikke.

### 14. Oslo Idrettskrets

Plan- og bygningsetaten viser til kommentar nr. 13.

### 16. Oslo og omland friluftsråd

Plan- og bygningsetaten at det er uheldig at friområde omreguleres uten erstatningsareal, da dette er i strid med overordnede føringer. Turdrag vil være tilgjengelig for uorganisert idrett.

### 17. Sagene Idrettsforening

Bemerkningen er tatt til etterretning. Det vises også til vurderingen av Oslo Bedriftsidrettskrets sin bemerkning (bemerkning nr. 13).

### 18. Skeid

Plan- og bygningsetaten har anbefalt at Heidenreichtomta inkluderes i planområdet, men dette har ikke latt seg gjennomføre. Se også vurdering av Bydel Sagenes bemerkning punkt 8 og Barn- og unges representant sin bemerkning. For øvrig viser Plan- og bygningsetaten til at Bymiljøetaten har valgt å ikke fremme den delen av planen som omfatter ny matchbane og stadion til politisk behandling på det nåværende tidspunkt. Forhold rundt ny matchbane og stadion kommenteres derfor ikke.

### 22. Kai K. Eriksen (Bjølsetomtene AS)

Dette er et privatrettslig forhold og derfor ikke til hinder for omregulering av planområdet. Det kan derimot medføre at tiltakene ikke kan gjennomføres.

### 23. Tåsen II

Det er ikke sikret i bestemmelsene at en eller flere tennisbaner i nærmiljøet oppgraderes som kompensierende tiltak for den tennisbanen som foreslås fjernet i planforslaget. Selv om tilbudet til tennisspillere reduseres, så økes tilbudet for skatere, landhockeyspillere og brukere av kunstisbanene. Det vurderes derfor ikke som rimelig å stille krav om at reduksjonen av tennistilbudet kompenseres, da det allerede vurderes som kompensert med forbedringene av de andre tilbudene.

### 24. Uelandsgt. 85 AS v/ DARK arkitekter

Plan- og bygningsetaten påpeker at forslaget innebærer etablering av skole på regulert friområde. Etaten kan ikke anbefale en slik formålsendring, med mindre det stilles erstatningsareal av tilsvarende kvalitet og størrelse. Innspillet innebærer videre en så omfattende endring av planen at planforslaget må ut på nytt offentlig ettersyn og konsekvensutredningen utarbeides på nytt. Plan- og bygningsetaten ser det ikke som naturlig at etaten initierer møter for å be om en så omfattende endring av planforslaget uten at forslagsstiller stiller seg bak alternativet eller at det foreligger en politisk bestilling på å behandle et slikt alternativ.

Plan- og bygningsetaten forholder seg til at Bymiljøetaten har valgt å redusere planområdet, til avklaringer rundt Heidenreichtomten, samt nye interessenter til området på Voldsløkka er avklart, og etaten tar kun stilling til det planforslaget som nå fremmes for politisk behandling. Det vises for øvrig til etatens vurderinger i sak 201214521, hvor Uelandsgate 85 AS selv er forslagsstiller og foreslår omregulering av

Heidenreichtomten fra industri til bolig, og til sak 201312704, hvor Undervisningsbygg er forslagsstiller, og foreslår skole på samme tomt. Plan- og bygningsetaten anbefaler skole på tomten.

## PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

### Overordnede mål

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 er i *Grøntplanen* definert, og fungerer i praksis, som et 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 *Kommunedelplan for torg og møteplasser*. Planforslaget følger opp *Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* ved at planområdet ligger sentralt i byen, med god kollektivdekning fra flere bussruter i nær, eller relativt nær avstand. Til grunn for planarbeidet ligger det utredninger om forurensing, støy og trafikkfare for å sikre miljømessige gode løsninger, et trygt lokalsamfunn og bomiljø og bærekraftig perspektiv, 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 ikke 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 *Kommunedelplan for torg og møteplasser* som definerer Voldsløkka som ”annen overordnet møteplass” der gjeldende regulering [friområde] skal opprettholdes, men oppgraderingen av Voldsløkka, med alle planforslagets nye formål, gjør at utbyggingen etter Plan- og bygningsetatens vurdering vil styrke Voldsløkka som møteplass, selv om friområde bortreguleres. Planforslaget er også i tråd med *Kommuneplanen 2008* sitt fokus på oppgradering av idrettsanlegg.

### Reguleringsformål og erstatningsareal

Hele planområdet er regulert til friområde i gjeldende regulering (Reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, S-2255, vedtatt 28.07.1977). I sin forhåndsuttalelse til nye Voldsløkka idrettspark skrev daværende Friluftsetaten at de mener en såpass omfattende utbygging burde vært lokalisert utenom regulerte friområder/grøntstruktur og at området blir vesentlig mindre tilgjengelig for allmennheten. Plan- og bygningsetaten vurderer også at planområdet ved en omregulering i mindre grad får karakter som friområde, og at reguleringsforslaget ikke er i tråd med overordnede planer når det gjelder at omregulering av regulert friområde omreguleres uten at det er funnet erstatningsareal. Samtidig er planområdet i dag i bruk som idrettspark, med haller og baner for sportslige aktiviteter. Således endrer ikke de nye reguleringsformålene faktisk bruk av området. Avhengig av områdets utforming, omfang av ny bebyggelse og grad av tilgang for allmennheten til hallene/banene utenom organiserte aktiviteter, kan tilgjengeligheten og bruken av planområdet øke, og dette må tas med i vurderingen av endringen av formål. Plan- og bygningsetaten mener også det må tillegges vekt at området åpnes mer opp og at området i sin tid ble sikret som friområde med folkehelseidealet som formål og ikke hovedsakelig på grunn av sine naturverdier (se forslagsstillers planbeskrivelse, kap. 3. Landskap).

### Naturgrunnlag og landskap

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, volleyballbane og lekeplass. Voldsløkka og Bjølsenfeltet er populære og velbrukte fritids- og rekreasjonsområder for befolkningen i bydel Sagene og i bydel Nordre Aker. Planområdet kan ha betydning for dyreliv som del av et større sammenhengende

grøntområde. Det er derfor positivt at det etableres en grønn passasje gjennom området. Idrettsparken er et knapphetsgode i indre by og dens kvaliteter har dermed høy verdi. Vegetasjonen er vurdert til å være relativt ung, men er likevel godt etablert med frodige vegetasjonsskjermer mot Stavangergata og langs Uelandsgate. Anleggsvirksomhet vil ødelegge mye av vegetasjonen som vil føre til at trær som er i ferd med å få en spesiell verdi for økosystemet på grunn av sin alder, blir borte. I sin forhåndsuttalelse viser Friluftsetaten til Bystyrevedtak om at for hvert tre som felles på kommunal eiendom, bør det gjenplantes minst ett nytt tre. Det er derfor positivt at det i bestemmelsene er sikret at hvert større tre som fjernes skal erstattes av nye trær. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er videreføring av vegetasjonsskjermer langs Stavangergata viktig for å opprettholde området grønne preg. Det er sikret vegetasjon og vegetasjonsbelte mot Stavangergata, men etter etatens vurdering burde det eksplisitt vært sikret trær og busker mellom anleggene og gaten.

### **Gangforbindelser**

Planforslagets nye hovedgangforbindelse, ny trasé for grønn rute mellom landhockeybanen og skatehallen, er positivt for allmennhetens tilgang til planområdet og til Bjølsenfeltet.

### **Sosial infrastruktur**

Ny bane for landhockey/ishockey, ny hall samt oppgradert uteareal for skating, vil øke aktiviteten for den organiserte idretten på Voldsløkka. Idrettsanleggene vil også være positivt for skoler og barnehager i nærheten. Tomten vurderes å være egnet til barnehage, men dette er ikke forenlig med ønske om å benytte eiendommen til friluftsliv og idrett, i tråd med overordnede planer. Videre ligger Oslos største barnehage, Margarinfabrikken, på naboeiendommen og barnehagekapasiteten i området vurderes som god.

### **Stedsutvikling**

En oppgradering av anleggene vil gi rom for en rekke aktiviteter sentralt i byen, gi et økt tilbud til befolkningen og vil kunne styrke Voldsløkka som møteplass. Idrettsanleggenes plassering i nær tilknytning til selve Voldsløkka vil kunne øke både tilgjengeligheten og bruken av det store friområdet og skape en synergi mellom organisert og uorganisert idrett, lek og fritidsaktiviteter. Utformingen av anleggene, både plasseringen av byggene og arealene mellom dem, vil i stor grad avgjøre om idrettsparken oppfattes som et sted og i hvor stor grad området vil fungere som en møteplass.

### **Uterom og friluftstinteresser**

Plan- og bygningsetaten ser at bruken for deler av planområdet ikke endres vesentlig og at det kan være vanskelig å finne erstatningsarealer, spesielt på grunn av planområdets samlede størrelse. Selv om områdets potensial ikke er optimalisert i dag gjør Oslos befolkningsvekst det viktig å sikre eksisterende friområder/grøntområder for fremtiden, ikke minst de store sammenhengende grønntområdene. Planforslaget vil innebære at regulert friområde reduseres fra 19 948 m<sup>2</sup> til 3 146 m<sup>2</sup> og at det legges til rette for et bebygd areal på 3 572 m<sup>2</sup>, en økning på 1 963 m<sup>2</sup>. I tilsvarende saker, hvor friområde omreguleres til bebyggelse og anlegg – idrettstadion, er det søkt å erstatte arealet som bebygges. Heidenreichtomten (gnr./bnr. 57/107), som ligger som en kile mellom den vestlige delen av planområdet og friområdet på Bjølsenfeltet har vært vurdert sikret som erstatningsareal, men dette har ikke blitt gjennomført. Befolkningsveksten i Oslo vil redusere gjennomsnittlig grøntareal pr innbygger. Sett i denne sammenheng er foreslått bebyggelse i grøntområde uheldig. Gjenbygging av grøntarealet kan få negativ betydning for området som bruks- og rekreasjonsområde for store grupper av befolkningen, selv om det forsøkes å kompensere for reduksjonen i grøntareal med økt tilgjengelighet.

Utnyttelsen av tomta er høy og områdene mellom byggene er trange og til dels skyggefulle. Arealet som beslaglegges av ny skatehall brukes i dag i hovedsak til skating, selv om arealet også er i bruk til

uorganisert idrett og lek. Det er derfor viktig at det gjennom plasseringen av byggene og utformingen av uterommene søkes å kompensere for dette.

### **Fjernvirkning og bebyggelsesstruktur**

Planområdet fremstår i dag som stort og åpent, uten større bygningsvolumer, men er avgrenset, forfallent og skjermet av tett vegetasjon, noe som reduserer hvor tilgjengelig området oppfattes. Ved transformasjon av området bør området framstå med en tydelig struktur, føre til en bedre og tydeligere forbindelse til resten av Voldsløkka og fortsatt ha et grønt preg som legger til rette for en bred bruk. Planforslaget innebærer oppføring av store bygningsvolumer. Disse vil synliggjøre områdets funksjon og gi idrettsparken en tydelig identitet i bybildet, men vil redusere områdets grønne preg.

Plasseringen av skatehallen med langsiden mot gate understreker gateløpet og trekker hallen lengst mulig unna friområdet. Videre vurderes plasseringen å være hensiktsmessig fordi den i størst mulig grad reduserer trafikkstøyen for brukerne av anlegget og skjermer beboere i kolonihagene fra støy fra bruken. Siden hallen ligger nord for kolonihagene så vil den i hovedsak heller ikke kaste skygge på dem.

Plassering av nytt klubbhus for Sagene IF på nordsiden av land-/ishockeybanen, sikrer at østdelen av planområdet beholder sitt grønne preg sett fra Stavangergata, noe som Plan- og bygningsetaten anser som positivt.

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

### **Estetikk og byggeskikk**

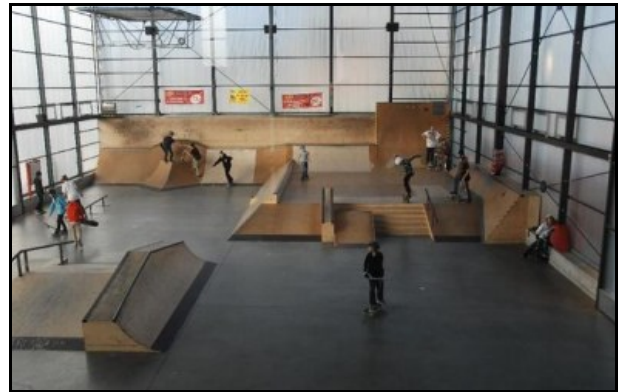
Bygging av nye anlegg medfører en opprustning av området, men etter Plan- og bygningsetatens vurdering burde høy arkitektonisk kvalitet vært sikret i bestemmelsene. Bygningenes størrelse, den godt synlige plasseringen i bybildet, eksponeringen ut mot friområdet og den trange situasjonen skjerper kravene til god estetisk utforming og gode visuelle kvaliteter. Videre er fasadenes grad av åpenhet og evne til å aktivisere rommet rundt og mellom byggene avgjørende i forhold til opplevelsen av området. Det er derfor positivt at Skatehallens fasade mot øst foreslås som åpen. Dette bidrar til å åpne opp mot, og invitere inn til, turdraget gjennom planområdet, og dermed opp til Bjølsenfeltet. Åpenheten og kontakten mellom ute og inne aktiviserer både turdraget og Stavangergata, men burde vært sikret i større grad, da den er viktig for å bidra til et mer levende område. Blir byggene for lukkede inviterer de heller ikke til bruk av området.

Materialbruk for skatehallen på Voldsløkka er ikke sikret i bestemmelsene og flere bestemmelser om utforming av anleggene er fjernet etter offentlig ettersyn. Det burde også tilstrebes rene volumer, men i bestemmelsene tillates det nå tekniske takoppbygg for ventilasjon på 3 meter over gesims. Sagene IFs nye klubbhus er plassert slik at det fanger opp nivåforskjellen mellom baneflaten på land- / ishockeybanen og området nord for banen, noe som vurderes som positivt fordi større murer kan unngås. Det er også positivt at forslaget viser en bearbeidelse av terrenget som demper bygget sett fra Bjølsenfeltet.

Fordi deler av utearealet for skaterne ligger nordvendt og inneklemt mellom foreslått skatehall og eksisterende OBIK hall blir kvaliteten på det innendørs skatearealet viktig for at anlegget. Som et godt eksempel på hvordan dagslys trekkes inn i hallen trekker Plan- og bygningsetaten fram Arena Bekkestua i Bærum, hvor visuelt lette og transparente materialer i kombinasjon med åpne glassfelt både gir gode lysforhold til det innendørs skatearealet og et flott arkitektonisk uttrykk til bygget.



*Arena Bekkestua, Bærum – eksteriør*



*Arena Bekkestua, Bærum – interiør*

### **Trafikkforhold og parkering**

Planforslaget kan medføre noe økt trafikk, spesielt ved kamper, noe som vil være en ulempe for beboere i området. Samtidig legger Plan- og bygningsetaten vekt på at det ikke er kamper hver dag og at det legges opp til at tilskuere reiser kollektivt til arrangementer, slik at bruken av privatbil i området i ikke skal øke ved kamper. Det er ikke krav om parkeringsplasser for anleggene, men det er sikret to parkeringsplasser ved skatehallen og tre ved landhockey-/kunstisbanen. Parkeringsbehovet for sykkel er mer enn oppfylt ved en hverdagssituasjon, men ved en kampsituasjon med 800 besøkende mangler det 26 plasser. På grunn av muligheten for sambruk med andre anlegg i området anser denne dekningen for å være tilfredsstillende. Antall avkjørsler beholdes uendret. Plan- og bygningsetaten anser at to avkjørsler gir et tilstrekkelig oversiktlig trafikkbilde. Alternativet er at større deler av planområdet går med til trafikkareal og her veier hensynet til at området i dag er regulert til friområde og fortsatt skal fremstå som et mest mulig tilgjengelig rekreasjonsområde tyngre enn hensynet til ulemper som følge av to avkjørsler. Plan- og bygningsetaten legger også vekt på at barns skolevei påvirkes lite av tiltaket fordi trafikken til/fra Voldsløkka antas å være liten før klokka 16.00 og at de forskjellige anleggene, og dermed avkjørslene, vil ha størst trafikkbelastning når kamper finner sted, noe som mest sannsynlig vil være på forskjellige tidspunkt. Heller ikke hente- og bringe situasjonen for Margarinfabrikken barnehage, parkering for de ansatte eller forholdene for turgåere påvirkes i særlig grad. Se også avsnitt om Risiko og sårbarhet.

Sykkelnormen fastslår at 50% av sykkelplassene skal ha overbygg, men sykkelnormen sier også at avvik fra normen kan finne sted i særskilte krav i regulering. Alle plassene vil sjeldent være i bruk samtidig og behovet for tørre sykler vurderes å være mindre i en idrettspark enn for eksempel for boliger og kontorer. Videre veier hensynet til å videreføre områdets åpne preg tungt. Det stilles derfor ikke krav om at minimumsandel av overbygde sykkelplasser.

### **Barns interesser**

Forslagstiller har ikke funnet erstatningsareal for omregulering av friområde. Anleggene er offentlige og både haller og baner skal kunne bli benyttet av barnehager i nærheten, selv om idrettsparken nok først og fremst vil være et gode for voksne og ungdom som driver med organisert idrett. Samtidig vil opprustning av anleggene gjøre området tryggere for barn. Plan- og bygningsetaten anser det også som positivt at planforslaget legger opp til et nytt turdrag gjennom området, noe som vurderes å øke trafikksikkerheten for myke trafikkanter og tilgjengeligheten til friområdene på Bjølsenfeltet, et mye brukt leke- og oppholdsområde.

### **Teknisk infrastruktur**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal således tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det går VA-ledninger gjennom planområdet. Ledningen fra Stavangergata mellom eksisterende matchbane (fotballbane) og eksisterende flerbrukshall er størst, og Plan- og bygningsetaten anser det som positivt at det er tatt hensyn til ledningen ved plassering av anleggene. Dette muliggjør at de forskjellige nye idrettsanleggene kan utbygges uavhengig av hverandre, også dersom den andre halvdel av planen blir fremmet for politisk behandling på et senere tidspunkt.

### **Risiko- og sårbarhet**

Rambøll har utarbeidet en ROS-analyse av 25.08.2010. Risiko- og sårbarhetsanalysen identifiserer fire uønskede hendelser for anleggsfasen og seks uønskede hendelser for ferdigstilt park. Parken ligger i tettbygd område så det er særdeles viktig å sikre tredjeperson i anleggsfasen. Som risikoreduserende tiltak anbefales det derfor at anleggsområdet gjerdes inn, at det gis informasjon om anleggsaktiviteter til beboere i forkant av anleggsperioden og at det er skilting og god belysning i anleggsperioden. Ferdigstilt idrettspark er analysert til å medføre liten endring risiko for nærområdet. Det anbefales likevel oversiktlig skilting og god belysning på området, fastmontering av alt utstyr som kan fastmonteres for å forhindre tyveri og bruke fasadematerialer som er lette å vedlikeholde/ rengjøre for å hindre hærverk på ferdige anlegg.

### **Universell utforming**

Universell utforming av atkomst til nye bygninger ivaretas av Teknisk forskrift. I tillegg tilrettelegges turveien i turdraget for orienterings- og bevegelseshemmede. Planforslaget medfører således at planområdet blir mer tilgjengelig og bedre tilrettelagt.

### **Miljøfaglige forhold**

#### Sol/skyggeforhold

Plan- og bygningsetaten anser det som positivt at anleggene er trukket tilbake fra gate. Dette medfører mindre skygge på bebyggelse i kolonihagen. Derimot er det etter Plan- og bygningsetatens vurdering negativt at mye av skaterenes uteareal blir liggende i skyggen store deler dagen. Innendørs lysforhold i skatehallen bør derfor vies særskilt oppmerksomhet.

#### Lys og støyforurensing:

Flere idrettsanlegg av denne størrelsen vil generere noe støy og relativt mye lysforurensing. Beboere i nærheten av anleggene vil bli berørt av lysforurensingen, mens støyen i hverdagsituasjon blir redusert som følge av skatehallens plassering. Det er trafikken som dominerer støybildet, også ved større arrangementer. For å redusere de negative konsekvenser av lysanleggene er det helt sentralt å redusere driftstid for full drift av anleggene. Lysanleggene for landhockeybanen/kunstisbanen må ha innstillinger tilpasset de ulike bruks- og lysnivåer. Det er også avgjørende når anlegges slås av på kveldstid. Det er positivt at tidsregulerende funksjoner, føringer for lysstyrke og at det ikke tillates lys på banen etter spesifikk klokkeslett er sikret i bestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten anser det som positivt at Skatehallen er plassert med langsiden mot Stavangergata, slik at beboere i kolonihagen i størst mulig grad skjermses for støy fra anlegget. Støy fra idrettsanlegg reguleres hovedsakelig av støyforskriften (se lovdata.no – *Forskrift om miljørettet helsevern* samt *Forskrift om begrenning av støy – tillegg til helseforskriftene, Oslo kommune*), men maskinell støy fra anleggene ivaretas også i bestemmelsene.

#### Overvann

På grunn av at den høye utnyttelsen skaper en trang situasjon har planforslaget utfordringer når det gjelder overvannshåndtering og snøopplag. Det tilliggende Bjølsenfeltet anbefales benyttet for snøopplag, for å

sikre tilgjengeligheten til planområdet på vintertid. Grønne tak, dvs. sedumdekke eller liknende, kan bidra til bedre lokal overvannshåndtering og i tillegg styrke biologisk mangfold. Grønne tak på et eller flere av anleggene vil være et positivt tilskudd, men foreslått utbygging i planforslaget som fremmes er ikke av et så stort omfang at Plan- og bygningsetaten vil stille krav om at et eller flere av anleggene skal ha grønne tak og overvannshåndteringen vurderes likevel å kunne løses på en tilfredsstillende måte. Det legges her også vekt på at andel asfaltert areal reduseres med ca. 1000 m<sup>2</sup>.

#### Forurensning

Voldsløkka er i dag et parkområde som tidligere har vært dyrket mark. Ingen tidligere bruk av området tilsier at grunnforurensning skal forekomme. Voldsløkka er ikke registrert i SFT's grunndatabase over påvist, eller mistanke om forurenset grunn. Hvis miljøtekniske grunnundersøkelser eller orienterende undersøkelser av grunnen avdekker forurensninger, må det lages en tiltaksplan i byggesaken. Med utgangspunkt i geologiske undersøkelser er Voldsløkka klassifisert som et område hvor det bør vises moderat aktsomhet med henhold til radon.

#### **Naturmangfold**

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

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10,11 og 12 komme til anvendelse.

#### **Kulturminner**

Arkeologisk registrering ble utført i november 2011. Det ble avdekket funn under eksisterende matchbane. Resultatene av 14C-datering viser at funnene strekker seg fra siste del av eldre bronsealder (ca. 3000 før nåtid) og frem til vikingtid. De påviste anleggene er dermed automatisk fredete og reguleringsplanen ble oversendt Riksantikvaren i forbindelse med offentlig ettersyn. Riksantikvaren har gitt dispensasjon fra kulturminneloven og tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet id 150853 er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

Planområdet inneholder ingen bygninger som er registrert som verneverdige. Reguleringsforslaget innebærer at eksisterende bebyggelse blir revet og erstattet med ny bebyggelse. Byantikvaren understreker viktigheten av at områdets grønne karakter bevares.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Skatehall og landhockeybane/kunstisflate finansieres med offentlige midler. Det er bevilget 41 millioner kroner til oppføring av skatehall og 26,25 millioner til opparbeidelse av landhockey- /kunstisbane. Sagene IF sitt klubbhus må finansieres privat.

Oppføring av skatehall med utendørs skateareal delvis i øst kan få økonomiske konsekvenser i forhold til eventuell omlegging av Vann- og avløpsetatens ledningsnett.

Det er ikke stilt krav om erstatningsareal for areal som omreguleres fra friområde, verken for areal som omreguleres til idrettsanlegg eller til idrettsstadion.

### **Juridiske forhold**

Det må utarbeides en avtale for berørte VA-anlegg for å unngå konflikt i sammenheng med VAV's rørføring og Bymiljøetaten for idrettsanleggene og en avtale for opparbeidelse og drift/vedlikehold av felles atkomst og felles parkering mellom landhockey/kunstisbanen og Vann- og avløpsetatens nedstigningstårn.

Allmennhetens rett til ferdsel på felles kjøreveg K1 må tinglyses.

### **Interessemotsetninger**

Nedbygging av regulert friområde kontra utbygging av idrettsanlegg utgjør i seg selv en interessemotsetning. På den ene siden er det ønskelig å oppgradere området og legge til rette for organisert idrett, nye idrettsanlegg og stadion. På den andre siden medfører omreguleringen av friområdet til bebyggelse og anlegg at allmennhetens tilgang til området for uorganisert lek og fysisk aktivitet, samt rekreasjon, og grøntareal i sentrumsnært område blir redusert.

Det er kommet bemerkninger fra naboer vedrørende trafikale problemer, parkeringsproblematikk, skolevei, utbygging av friområdet, skygge fra nye bygg, støy- og lysproblemer.

### **Konklusjon**

Plan- og bygningsetaten vurderer det som meget positivt at dagens anlegg oppgraderes, at anleggene skal være offentlige. Dette øker idrettstilbudet til bydelens og byens beboere og forbedrer forholdene for organisert idrett. Slik styrkes Voldsløkka som møteplass og område for idrett og fritidsaktiviteter. Videre er etaten positiv til at planforslaget tillater utbygging av de enkelte idrettsanleggene på Voldsløkka uavhengig av hverandre, samtidig som det ikke skaper konflikt med Vann- og avløpsetatens vannledninger. Det vurderes også som positivt at skatehallen legges langs Stavangergata, noe som forsterker eksisterende gatestruktur, men samtidig tilbaketrasket i stor nok grad til at vegetasjon kan opprettholdes mellom gateløp og nytt bygg. Plasseringen gjør at hallen ikke oppfattes som dominerende fra friområdet på Bjølsenfeltet. Aktivitetsapparater sikrer et tilbud for uorganisert fysisk aktivitet. Området får på denne måten et bedre tilbud, samtidig som noe av planområdets grønne preg videreføres.

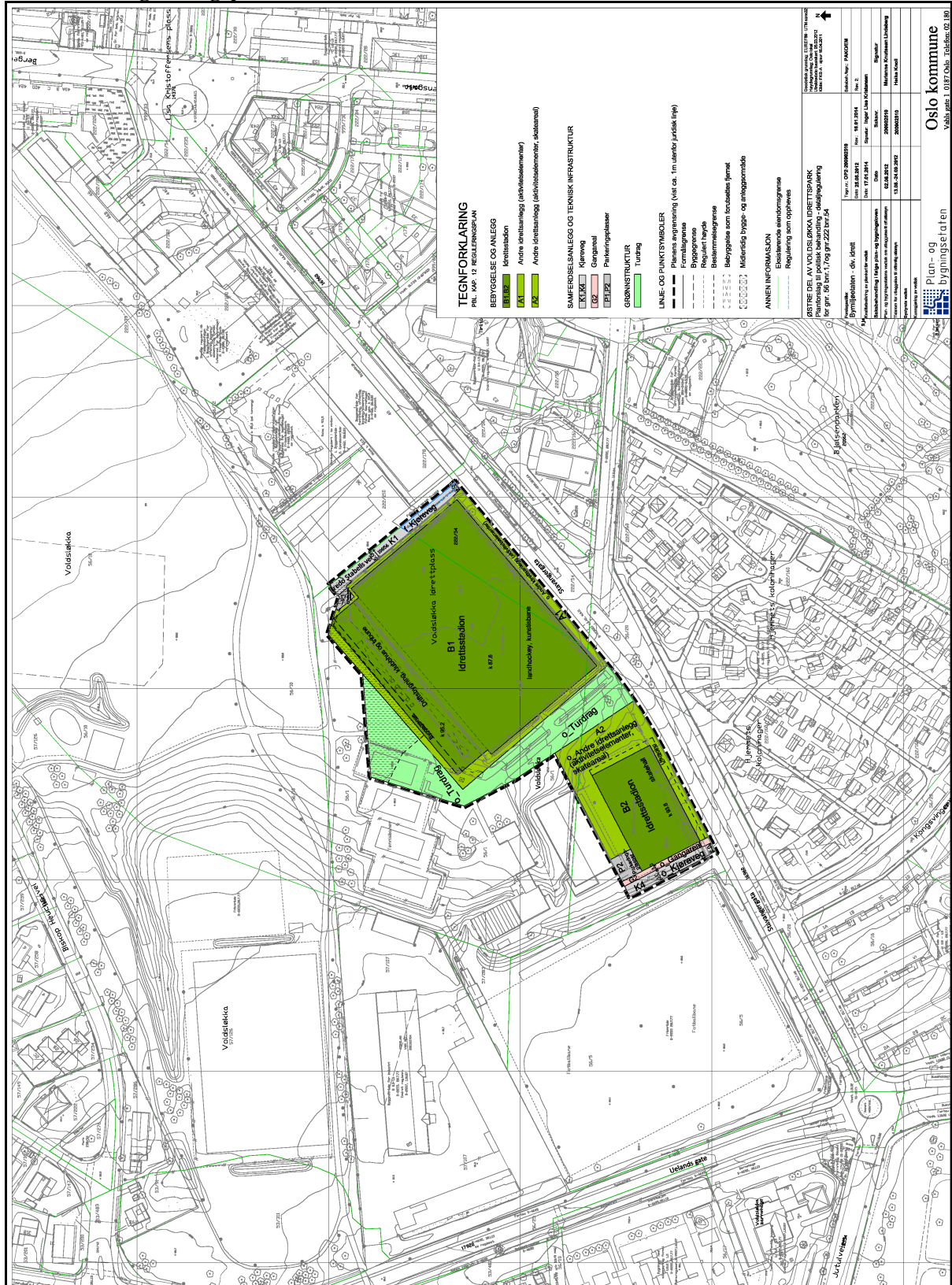
Byen har få sentrumsnære regulerte friområder. Det vurderes derfor som problematisk at det ikke er sikret erstatningsareal for de delene av området som nå blir bebyggt, selv om de nye reguleringsformålene ikke endrer faktisk bruk av området. Avhengig av områdets utforming, omfang av ny bebyggelse og grad av tilgang for allmennheten til anleggene/ banene utenom organiserte aktiviteter, kan tilgjengeligheten og bruken av planområdet øke, og dette må tillegges vekt i vurderingen av endringen av formål. For å kompensere for at det er lagt opp til omregulering av et friområde uten at det er sikret erstatningsareal, anbefaler Plan- og bygningsetaten at det sikres at både anleggene, og spesielt uteområdene, opparbeides med høy kvalitet.

Bevaring av områdets grønne og åpne parkpreg har vært et vesentlig tema i planprosessen. På grunn av planområdets verdi som sentrumsnært grøntområde er det nødvendig å se det i sammenheng med friområdet på det tilliggende Bjølsenfeltet. Feltet har i de senere år blitt presset av blant annet barnehageutbygging i Stavangergata (Margarinfabrikken) og Claus Borchs vei, samt boligbygging langs Bergensgata. Plan- og bygningsetaten anser det som uunngåelig at områdets grønne preg svekkes noe når det oppføres ny bebyggelse. Det er derfor positivt at ny trasé for grønn rute vil bidra til at et grønt preg opprettholdes, samtidig som den bedrer lokalbefolkningens tilgang til området og til Bjølsenfeltet.

Samtidig er både uteområdet til skatehallen og traséen for grønn rute ikke så store og solfylte som optimalt ønskelig, selv om en tennisbane fjernes for å tilrettelegge for turdraget. Dette gjør utearealene til mindre attraktive oppholdssoner, noe som igjen gjør utformingen spesielt viktig. Sykkelparkering bør etter Plan- og bygningsetatens vurdering fortrinnsvis ikke tillates i turdraget, eventuelt kun tillates etablert lengst øst i turdraget, slik at turdraget ikke innsnevres unødvendig. Videre mener etaten at det grønne karakter i større grad burde vært sikret, for eksempel ved at det spesifiseres at vegetasjon mellom anleggene og Stavangergata skal bestå av trær og busker, for å videreføre idrettsparkens kanskje viktigste særpreg. Arkitektonisk utforming, kvalitet på materialer og utforming av uterom må vies særskilt oppmerksomhet i detaljeringsfasen. Utformingen av anleggene og rommene mellom dem vil være vesentlig for om omgivelsene oppfatter området som en offentlig tilgjengelig idrettspark, som inviterer alle til å ta i bruk området.

Plan- og bygningsetaten vil presisere at det fra etatens side hadde vært ønskelig å i større grad sikre kvaliteter som trær og busker langs Stavangergata, turdrag uten sykkelparkering og sterkere føringer for byggenes arkitektoniske utforming eksplisitt i bestemmelsene. Forslagsstiller har ikke ønsket å binde seg i så stor grad og har også fjernet egne bestemmelser om utforming og kvalitet, materialbruk og tilgjengelighet til baneflaten etter offentlig ettersyn. Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten er allikevel i all hovedsak enige om hovedgrepet og Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

# Nedskalert reguleringsplankart



**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:  
ØSTRE DEL AV VOLDSLØKKA IDRETTSPLASS, SAGENE**  
Gnr.56 Bnr. 1,7. Gnr.222 Bnr. 54

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200902510 og datert 25.06.2012, revidert 16.01.2014.

**§ 2 Formål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Idrettsstadion:	B1 - B2
- Andre idrettsanlegg (Aktivitetselementer):	A1
- Andre idrettsanlegg (Aktivitetselementer, skateareal):	A2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg	K1, K4
- Gangareal	G2
- Parkering	P1, P2

Grønnstruktur

- Turdrag

**§ 3 Bebyggelse og anlegg – Idrettsanlegg, felt A1, A2, Idrettsstadion felt B1-B2**

Idrettsanleggene og idrettsstadionene skal være offentlig. Anleggene skal i størst mulig grad fremstå som åpne og tilgjengelige.

I felt A1:	Aktivitetselementer
I felt A2:	Aktivitetselementer og skateramper.
I felt B1 tillattes:	Landhockeybane/kunstisbane, driftsbygning, klubbhus og tribune
I felt B2 tillattes:	Skatehall

Det gis dispensasjon fra arkeologiske funn av automatiske fredede kulturminner.

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet id 150853 er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

**3.1 Utnyttelse**

Felt A1: Det tillates ikke bebyggelse.

Felt A2: Det tillates ikke bebyggelse utover skateramper .

Felt B1: Bruksareal skal ikke overstige BRA 2 026 m<sup>2</sup>.

Felt B2: Bruksareal skal ikke overstige BRA 5 610 m<sup>2</sup>, inkludert utkraget areal over A2 og G2. Grunnflate BYA skal ikke overstige 2 038 m<sup>2</sup>. Ved lavere utnyttelse av felt B2, tillates det øvrige arealet benyttet til utendørs skateareal. Arealet skal være i tillegg til tillat skateareal i felt A2 på 600m<sup>2</sup>.

**3.2 Plassering og høyder**

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

Takoppbygg for tekniske installasjoner med maks. høyde 3 meter over gesims tillates. Felt A2: Innenfor bestemmelsesgrense tillates utkraging av bebyggelsen i B2. Det tillates gangbro fra turdraget til skatehallens plan 2. Utvendig skateareal tillates anlagt nord og øst for bebyggelsen i B2.

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

Felt B2: Ved lavere utnyttelse av felt B2 tillates utendørs skateareal anlagt nordvest og nordøst for denne.

### **3.3 Utforming av og krav til uteareal**

Planområdet skal være et parkmessig opparbeidet idretts-, aktivitets- og rekreasjonsområde med høy kvalitet. Området skal ha en helhetlig utforming med 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. Utforming og materialitet skal ivareta idrettsparkens karakter, og bygge opp under områdets parkmessige preg.

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. Det tillates ikke gjerde i feltA1. 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. Mot Turdraget skal det opparbeides aktivitetselementer for uorganisert idrett. Det tillates ikke gjerde i feltA1

Turdrag: Belegningen på «grønn rute» skal skille seg ut fra de andre gangstiene i området.

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 i størst mulig grad gi idrettsparken et grønt preg.

### **3.4 Utforming av bebyggelse**

Utforming og materialitet skal ivareta idrettsparkens karakter, og bygge opp under områdets parkmessige preg. Det tillates takoppbygg og installasjoner på tak på inntil 15 % av totalt BYA på både B1 og B2. Ventilasjonsanlegg, rister, trafo, heisstopp og lufterledninger må oppfattes som en integrert del av det arkitektoniske uttrykk. Innganger skal markeres tydelig.

Felt B1: Driftsbygning, tribuner og klubbhus skal fremstå som ett anlegg. 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.

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

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

### **4.1 Offentlige samferdselsanlegg**

Felt K4 og G2 skal være offentlige.

Kjøreveg: Det tillates hente-/bringemulighet til felt B2. Varelevering til B1 og B2 skal skje på egen grunn.

### **4.2 Felles samferdselsanlegg**

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

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

Parkeringsarealer skal opparbeides med vegetasjon/trær/beplantning. Biloppstillings- plasser skal opparbeides med parkmessig preg, eksempelvis armert gress

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

Felt P1: Felles parkering skal opprettes i forbindelse med Vann- og avløpsetatens planlagte nedstigningstårn.

## **§ 5 Midlertidig bygge- og anleggsområde for vanntunnel fra Oset til Voldsløkka**

Områdene skal etter ferdigstilling av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Grøntområder skal revegeteres økologisk. Opparbeiding i tråd med godkjent landskapsplan og tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid i forbindelse med vanntunnelen og nedstigningstårn må ferdigstilles senest ett år etter midlertidig brukstillatelse for vanntunnelen.

## **§ 6 Parkering**

Det tillates bilparkering innenfor planområdet i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen.

Sykkelparkering skal ligge spredt i idrettsparken med nær tilknytning til hvert av idrettsanleggene. Det tillates sykkelparkering innenfor felt A1, A2, Turdrag og P2.

Det skal ligge sykkelparkeringsplasser i tilknytning til B1 og B2.

Sykkelparkering skal følge den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for sykkel for den tette byen. For å best mulig kunne ivareta idrettsparkens åpne preg stilles det ikke krav om min. 50% overbygget sykkelparkering. Overbygget sykkelparkering tillates uansett ikke i felt A1, A2 eller i turdraget.

## **§ 7 Grønnstruktur – Turdrag ”Grønn rute»**

Turdraget skal være offentlig. Tverrforbindelsen gjennom idrettsparken fra Stavangergata til Bjølsenfeltet skal til enhver tid ivaretas under anleggsperiodene.

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 bevegelsehemmede. Arealer for snøopplag tillates anlagt. Det tillates

anlagt sykkelparkering. 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. Tilkost for utrykningskjøretøy og slukkevann, varelevering og plassering/utforming for renovasjonshåndtering skal beskrives og vises. Eksisterende og eventuelt nye tur-, gang-, og sykkelforbindelser i planområdet og tilknytning til nrområdet 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 samferdselsanlegg som omfattes av tiltaket. Utomhusplanen skal vise tilrettelegging for orienterings og bevegelsehemmede. 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**

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere vedtatte Retningslinje som erstatter denne.

#### **9.2 Lys**

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

Driftstiden av lysanleggene til B1 (landhockeybanen / kunstisbanen) skal ha tidsregulerende styringsfunksjoner. Lysstyrken må til enhver tid begrenses til og ikke overstige behovet ut fra de aktivitetene som er på banen.

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 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. Hele idrettsparken tillates vurdert ved overvannshåndtering. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

#### **9.4 Fjernvarme**

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

### **§ 10 Rekkefølgebestemmelser**

#### **10.1 Generelt**

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

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nytt anlegg i felt B1 skal regulert turdrag, ny trasé for «Grønn rute», være ferdig opparbeidet.

#### **10.2 Trinnsvis utbygging**

Bygges skatehallen i felt B2 før ny avkjørsel i K4, kan eksisterende, uregulerte avkjørsel benyttes, med anleggelse av parkering i tilknytning til denne. Ved etablering av K4 forutsettes eksisterende avkjørsel fjernet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for skatehallen skal terreng i overgangen mellom utendørs skateareal, eksisterende tilstøtende bebyggelse og turdraget være parkmessig opparbeidet.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-17 endring av kommuneplanens arealdel fra friområde til bebyggelse og anlegg (idrettsstadion, andre idrettsanlegg (aktivitetselementer), andre idrettsanlegg (aktivitetselementer, skateareal)), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg, gangareal, parkering), samt grønnstruktur (turdrag) som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnummer OP2-200902510 og datert 25.06.2012, revidert 16.01.2014.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med konsekvensutredning med reguleringsbestemmelser for Østre del av Voldsløkka idrettsplass, Sagene, som omreguleres fra friområde til

## Bebyggelse og anlegg

- |  |        |
|--|--------|
| - Idrettsstadion:  | B1 -B2 |
| - Andre idrettsanlegg (Aktivitetselementer):             | A1     |
| - Andre idrettsanlegg (Aktivitetselementer, skateareal): | A2     |

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- |             |        |
|-------------|--------|
| - Kjøreveg  | K1, K4 |
| - Gangareal | G2     |
| - Parkering | P1, P2 |

## Grønnstruktur

- Turdrag

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnummer OP2-200902510 og datert 25.06.2012, revidert 16.01.2014.

## PLAN- OG BYGNINGSETATEN

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.01.2014 av:***

***Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder***

***Målfrid Nyrnes - fungerende avdelingsdirektør, Avd. for områdeutvikling***

**Forslagsstillers planbeskrivelse**  
**Østre del av Voldsløkka idrettsplass, Sagene**  
**Planforslag til politisk behandling**  
**Reguleringsplan med konsekvensutredning**

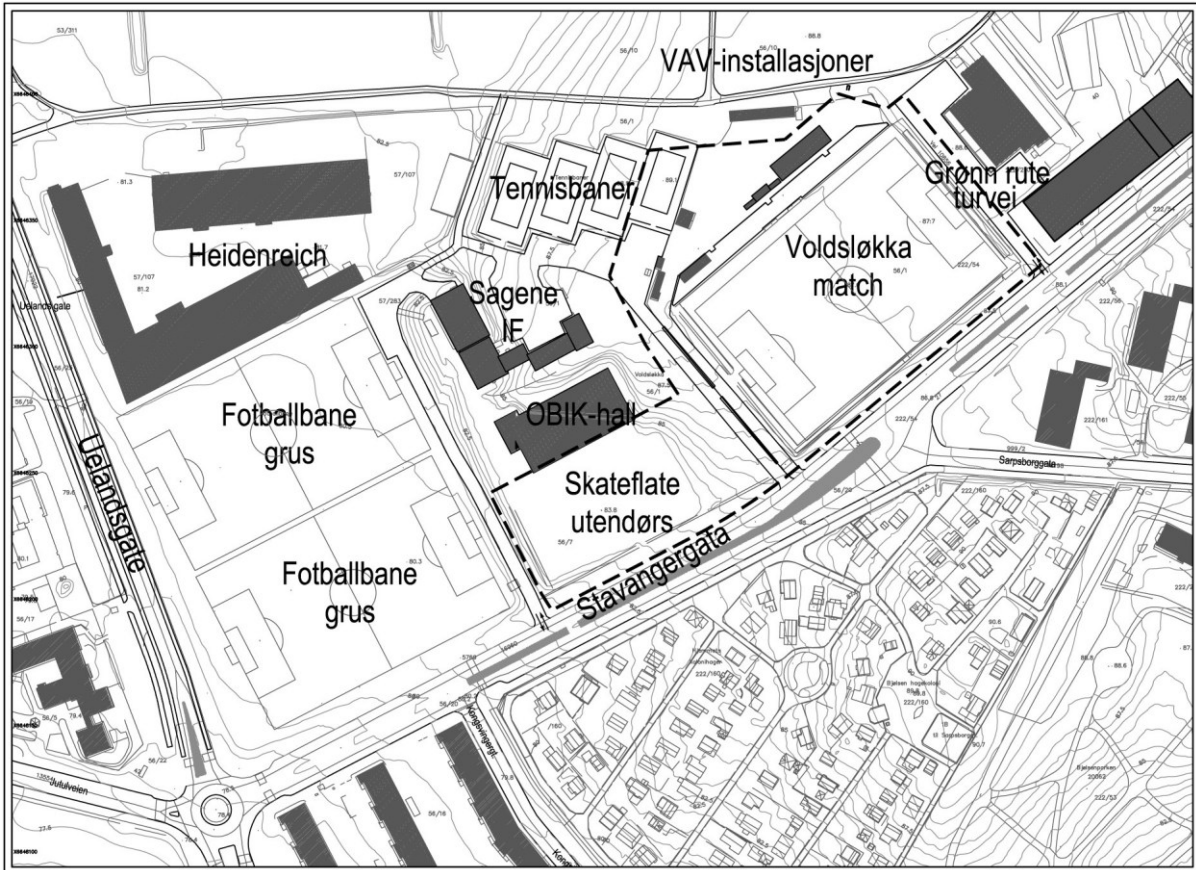
Utarbeidet av: Sletvold arkitekter MNAL AS for Bymiljøetaten, divisjon idrett  
KU utarbeidet av: Rambøll Norge AS  
Datert: 15.01.14

## Innhold

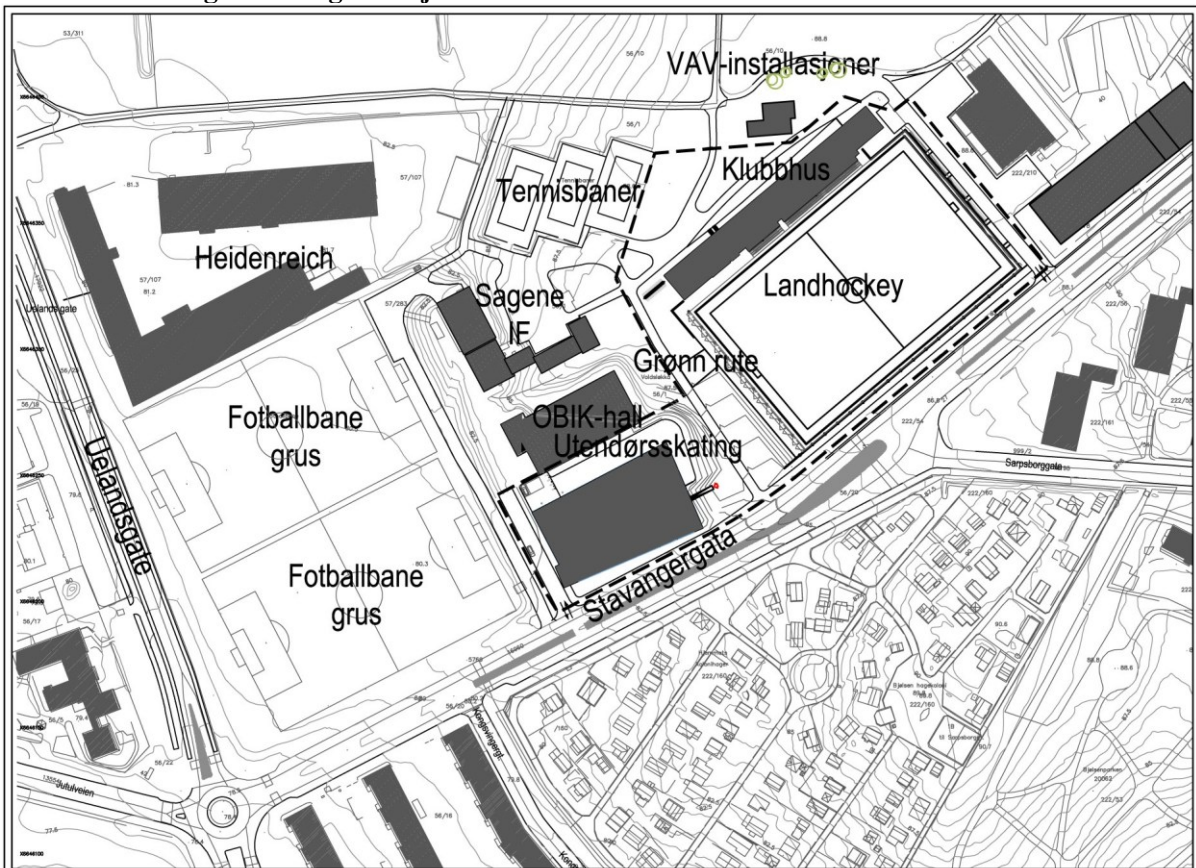
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD	5
3.1 Lokalisering og bruk	5
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	5
4. PLANSTATUS	12
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	12
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering	14
5. MEDVIRKNING	14
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	14
5.2 Kunngjøringsinnspill	17
5.3 Forhåndsuttalelser	17
5.4 Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn	<b>Feil!</b>
<b>Bokmerke er ikke definert.</b>	
5.5 Forslagsstillers kommentar til bemerkninger ved offentlig ettersyn	32
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	36
7. PLANFORSLAGET	52
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	588
9. ILLUSTRASJONER	9191
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	93

# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



## 2. BAKGRUNN

Bymiljøetaten, utviklingsdivisjonen, ønsker i første omgang å regulere inn plassering av ny skatehall, og ny landhockey- og kunstisbane, vedtatt av bystyret 27.08.2008 i sak 305/2008. Dette reviderte planforslag er derfor en redusert versjon i forhold til tidligere fremmet planforslag. Resterende anlegg (ny matchbane og trippelhall/OBIK-hall) vil fremmes på et senere tidspunkt.

Det reviderte planområdet omfatter hele eller deler av eiendommene (gnr/bnr) 56/1, 56/7 og 222/54 som eies av Oslo kommune og forvaltes av Bymiljøetaten, og har et samlet areal på 19948m<sup>2</sup>. Området består i dag av følgende anlegg: Fotballstadion/matchbane (Bymiljøetaten), tennisbane og utendørs skateanlegg (Bymiljøetaten), samt avkjørsel fra Bredo Stabellsvei.

På oppdrag fra Byrådsavdeling for næring og idrett (daværende) sendte Idrettsetaten (daværende) inn et planinitiativ med to alternativer for utvikling av Voldsløkka idrettspark 05.03.2009, i henhold til tilbakemeldinger fra bystyrets vedtak i sak 356/2008. Området inneholdt da 2 stk grusbaner, OBIK-hall, 4 tennisbaner, Voldsløkka match og et garderobeanlegg sentralt i området.

Planinitiativet av 05.03.2009 resulterte i en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten som gjorde oppmerksom på at begge de foreslåtte alternative plasseringer av skatehallen kom i konflikt med deres eksisterende og fremtidige rørtraséer. I alternativ 1 var landhockey- / kunstisbanen (med kjølerør) plassert over VAVs rørtrasé, mens i alternativ 2 var skatehallen plassert over rørtraséen.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Plan- og bygningsetaten 23.10.2009. Tidligere var det avholdt samråd der de kommunale etatene ga foreløpige uttalelser til planinitiativet. Planforum i PBE vurderte ved område- og prosessavklaringen 07.10.2009 at planinitiativet falt inn under Plan- og bygningslovens forskrift §3 vedlegg II, punkt 1A og at det hadde vært vurdert i henhold til samme forskrifts §4. Konklusjonen var at planforslaget skulle konsekvensutredes fordi det var i konflikt med forskriftens §4 C. Konsekvensutredningen integrertes som del av reguleringsarbeidet basert på det fastsatte planprogram.

Heidenreichtomten er et kileformet tomteareal med industribygg som splitter Voldsløkka Idrettspark og friområdet i Bjølsenfeltet langs Uelandsgate. Tidligere alternativ C innlemmet Heidenreichtomten som en del av planområdet. Forutsetningene er endret siden den gang, ved at Heidenreichtomten ikke er med i planområdet, og at den heller ikke er sikret som erstatningsareal for barnehagen i Stavangergata. Det har i denne sammenheng vært et gjennomgående spørsmål om hvorvidt planområdets areal muliggjør samtlige av de planlagte hallene og banene uten at dette gir en vesentlig forringing av områdets grønne og åpne parkpreg. Plan og Bygningsetatens vurdering er at det er mulige konflikter mellom ønsket bygningsmasse og å ivareta et verdifullt idrettsområde med grønt preg sentralt i byen.

Det ble fastsatt planprogram (datert i saksinnsyn 07.09.2010) som skulle avklare rammer og premisser, og klargjøre formålet med selve planarbeidet, samt redegjøre for hvilke utredninger som skulle inngå i konsekvensutredningen, og hvilke metoder som vil bli benyttet. På bakgrunn av de høringsuttalelser som kom inn i forbindelse med planinitiativet ble det nedsatt en arbeidsgruppe bestående av Plan- og bygningsetaten, Vann- og avløpsetaten og (daværende) Idrettsetaten som primært utarbeidet to nye forslag til plassering av skatehallen.

På bakgrunn av ovennevnte faktiske forhold ble de opprinnelige forslagene fra Planinitiativets alternativ 1 og alternativ 2 trukket, og erstattet av arbeidsgruppens omforente nye forslags alternativ 1 og alternativ 2. I tillegg ønsket byrådsavdelingen å få vurdert et alternativ 3.

Ved planskissestadiet var alternativene 2, 2A og 3 vurdert og omfattet av konsekvensutredningene. Etter innsendt planskisse ble det etter prosjektavklaring i PBE anbefalt at alternativ 2, og at videre planarbeid skulle omfatte utredning av planskissens alternativ 2 og 2A, samt en beskrivelse av eksisterende situasjon som alternativ 0. Videre forelå et ønske om utvidete utredninger som beskriver utearealer og mellomrom, samt en nøyere vurdering av tiltak og ideer om sambruk/flerbruk som kan bidra til at området i sin helhet vil fremtre som et parkområde på tross av en høy utnyttelsesgrad.

Det ble etter offentlig ettersyn, og etter PBE's vurdering av alternativ 2A, med fremming av et eget alternativ, Alternativ 2, (Alternativ 2A er i PBE's saksfremstilling benevnt som Alt. 1), besluttet av BYM at tidligere innsendte Planforslag skal «klippes». Tidligere planforslags planområde er halvert. I foreliggende forslag er områdets østre-del den nye planavgrensningen, og det området som ligger til grunn for denne planbeskrivelsen. Konsekvensutredningene fra tidligere forslag følger denne beskrivelsen. Trafikkanalysen er revidert.

### 3. EKSISTERENDE FORHOLD



Ortofoto av Voldsløkka Idrettspark (Gule Sider) – planområdet markert med rød stiptet linje

#### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 56/7 og deler av 56/1 som eies av Oslo kommune og forvaltes av Bymiljøetaten, divisjon idrett. I tillegg inngår en triangel av gnr/brn. 222/54. Hele planområdet har et areal på 19948m<sup>2</sup>. Eiendommene er i dag benyttet til idrettsformål, og ligger i tilknytning til Bjølsenfeltet, avgrenset mot Stavangergata og et øvrig areal benyttet til idrettsformål som tennis, Oslo Bedriftsidrettskrets sin idrettshall og to stk. grusbaner som blir islagt på vinterstid. Planområdet innehar i dag Voldsløkka match, en idrettsplass syd for eksisterende OBIK hall som benyttes til skateareal, en av totalt 4 tennisbaner, som i tilknytning til arealet utenfor tennisbanen benyttes som lagringsareal til bla. Vann og avløpsetaten.

#### 3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer.

##### Natur- og ressursgrunnlaget

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, volleyballbane og lekeplass. Det går en tursti rundt hele feltet som har forbindelse med omkringliggende turveinett. Voldsløkka og Bjølsenfeltet er populære og velbrukte fritids- og rekreasjonsområder for befolkningen i bydel Sagene.

### Landskap

Navnet Voldsløkka kommer fra en overrettsprokurator ved navn N.E.R. Wold, som kjøpte et jordstykke i år 1780. I følge Oslo byleksikon kan bebyggelsen på Sagene spores tilbake til 1300-tallet. Sagene var en liten sagbruk- og industriarbeiderlandsby ved en av hovedveiene inn til byen, noe som gjorde området til et viktig knutepunkt fra 1600-tallet og i de påfølgende århundrene.

På slutten av 1800-tallet båndla jernbanen tomtegrunn til en mulig toglinje mellom Øst- og Vestbanestasjonene via Grefsen. Sporet kom aldri, men planen hindret annen utbygging og sikret dermed plass for Voldsløkka, slik vi kjenner den i dag. Turveien som går tvers over Voldsløkka følger et påtenkt sporområde for tog.

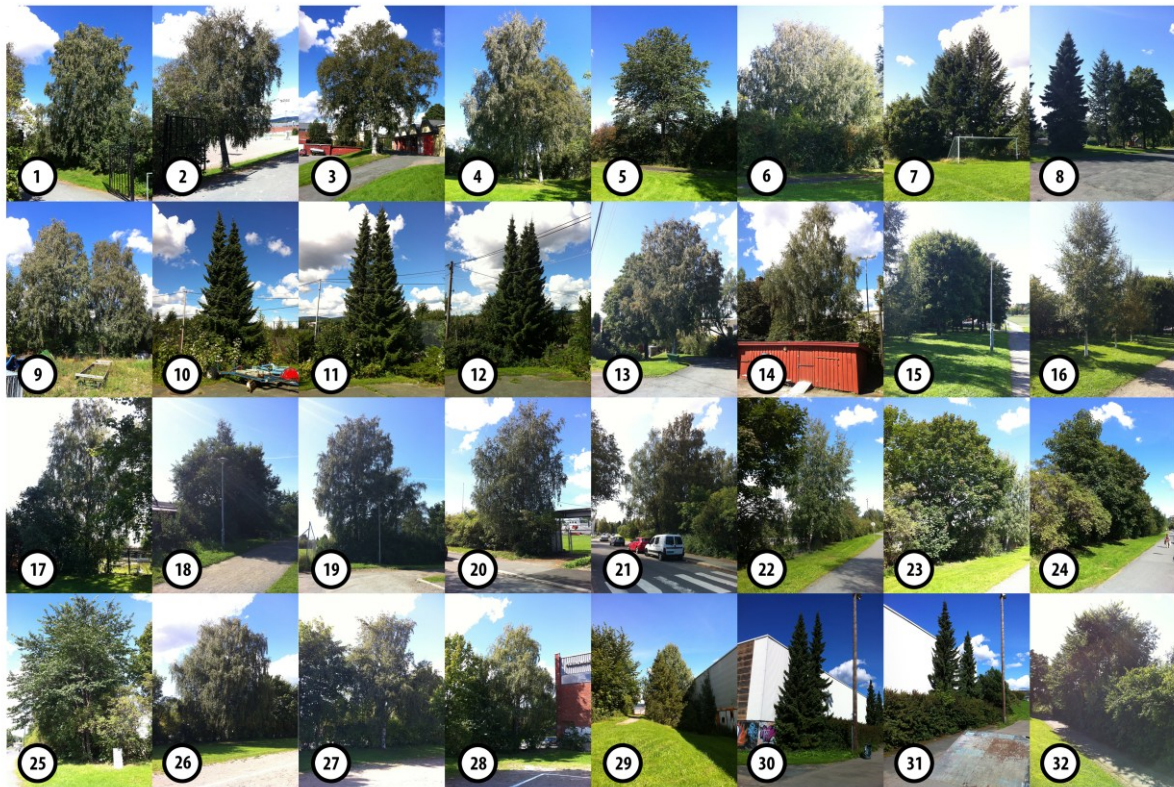
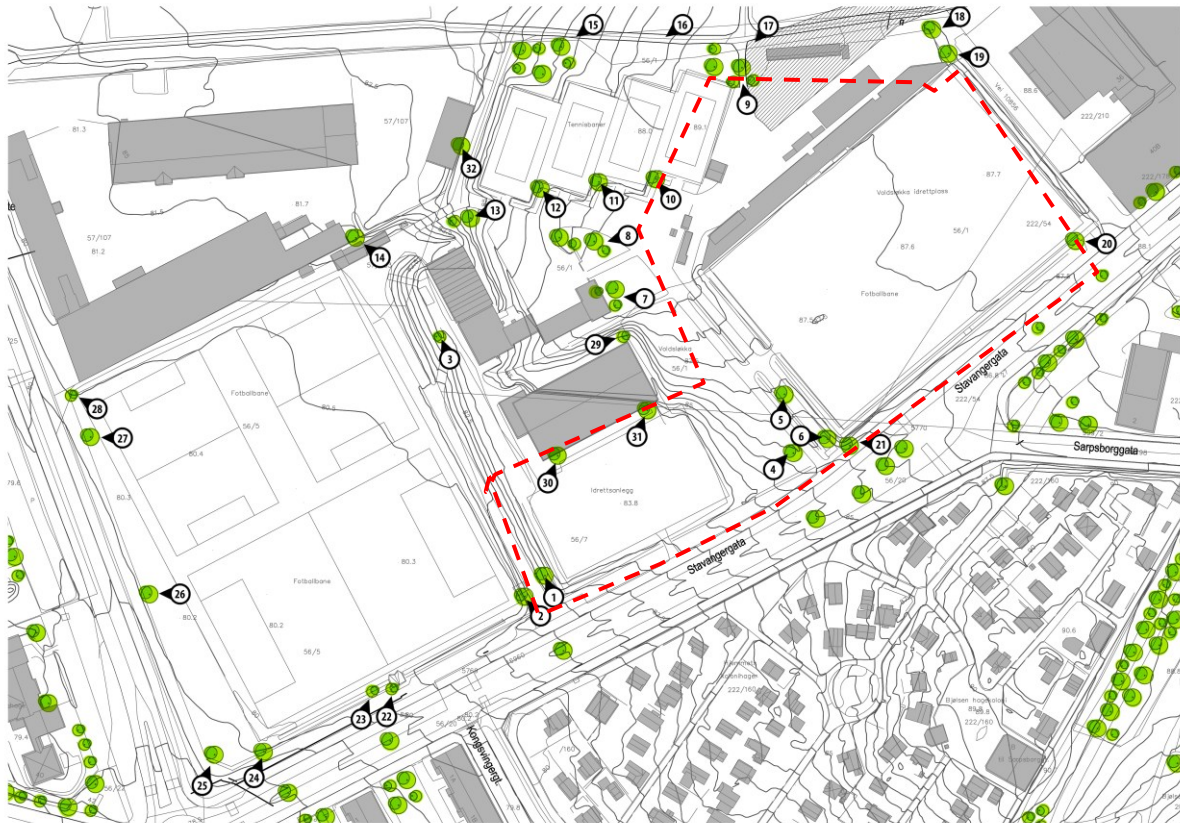
Voldsløkka er i dag et viktig senter for Oslo idretten, og det var Oslos varaordfører fra 1945 til 1948, Rolf Hofmo, som sørget for tilretteleggelsen av idretten på Voldsløkka og en del andre grøntarealer i Oslo. Han mente at idrettens formål var folkehelseidealet – at idretten var et ledd i strevet for å skape «det sunne mennesket». Hofmo knyttet dette idealet sterkt til arbeiderklassens frigjøring. Hans tanke var at dersom idretten skulle tjene folkehelsen måtte den rekke ut til alle og være allsidig. I 1956 la Plan- og anleggskontoret i Oslo kommune frem en plan der idretten ble presentert som en viktig samfunnsfaktor, «et sosialpolitisk spørsmål». Alle skulle «ha høve til å ta aktiv del i idretts- og bevegelseslivet». For å nå målet kunne ikke kommunen bygge dyre anlegg for de få, et nytt prinsipp skulle brukes. Kommunen skulle drenere store areal og så dem til med gress. Deretter skulle det stikkes ut banefelt. Slik ble Ekebergfeltet til i 1947 og senere fulgte Voldsløkka og Valle-Hovin. Ved denne politikken ble byens idrettsareal i løpet av 1950-årene tidoblet.

Jernbanens båndlegging av Voldsløkka-arealet, og Hofmos og Oslo kommunes arbeid for folkehelsen, var altså hovedårsakene til at Voldsløkka fortsatt er et stort planert område med gress og idrettsbaner mellom Sagene og Bakkehaugen. ([www.wikipedia.no](http://www.wikipedia.no))

Voldsløkka er i dag et regulert friområde, men benyttes i all hovedsak til organisert og uorganisert idrett. Terrenget heller svakt i sør-vestlig retning, med ca k+90 helt nord-øst for Bjølsenfeltet til k+80 i krysset Uelandsgate / Stavangergata i syd- vest. Nord-vest siden av Voldsløkka består av småhusbebyggelse. Området i sør-øst, langs Stavangergata, består av blant annet funksjoner som idrettsbaner, næring, bolig og barnehage. Området fra øst langs Stavangergata oppleves som av en bymessig karakter, med bebyggelse langs veien som avsluttes med høye blokker før området åpnes opp med idrettsfunksjoner mot nord og kolonihagen i syd. Området fremstår som åpent med vegetasjon i randsonene.

Vegetasjonen består av trær som gran, bjørk, syrin og lønn, samt buskvekster (Sibirkornell) enkelte steder. Generelt er vegetasjonen på og omkring Voldsløkka relativt ung. Det ble ikke registrert gamle trær under befarings. Rundt Voldsløkka er det buskvegetasjon som gir god skjerming om sommeren. Inne på området er det noen spredte bjørker og noen grupper med bartrær (serbergran eller lignende).

I forbindelse med oppdatering av planskissen til planforslag ved det tidligere innsendte forslaget, har det vært gjennomført en grundig kartlegging av større trær innenfor hele idrettsparken. Det ble registrert 32 trær, eller ansamlinger av trær, som av kraft av sin størrelse preger området. Planområdet har etter befaringsen blitt splittet. Innenfor foreslåtte planområde ligger 14 registrerte trær. 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 30 og 31.



(Vedlegg: Notat om Vegetasjon og Parkering, Rambøll Norge A/S, 30.11.2010)

### Naturmangfold

Det kan med stor grad av sikkerhet antas at dyrelivet i planområdet, på samme måte som floraen, er fattig. Planområdets verdi med hensyn til dyre- og planteliv anses som liten. Større sammenhengende grøntområder, som Voldsløkka og Bjølsenfeltet, med Bjølsenparken og Nordre Gravlund like i nærheten, kan likevel utgjøre viktige leveområder for en del dyre- og fuglepopulasjoner i byen.

Deler av den eksisterende trebestand har eller er i ferd med å få spesiell verdi i økosystemet på grunn av alderen. Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor planområdet i forbindelse med Oslo kommunes naturtypekartlegging.

### **Kulturminner**

Planområdet inneholder ingen objekter med registrert verneverdi. Idrettsanleggene i seg selv har ingen klar verneverdi som bygnings- eller anleggselementer. I nærheten av planområdet ligger derimot flere bygninger og miljøer med verneverdi:

1. Fabrikkbygningen i Uelandsgate 85 på Heidenreichtomta er oppført på den gule listen som et tidlig eksempel på bruk av armert betong. Bygningen er fra 1918.
2. Fabrikkbygningen i Stavangergata 42, Margarinfabrikken. Arkitekt Thv. Astrup, bygd i 1927. Bygningen inngår i en ny barnehage, der det er innpasset nye bygninger i umiddelbar nærhet. Oppført på gul liste.
3. Bygårdene i Stavangergata 29-43, Bjølsen Borettslag. Bygd i 1924, oppført på gul liste.
4. Bygårdene i Sarpsborggata 1, 3b og 7. Murgårder fra slutten av 1800-tallet, oppført på gul liste.
5. Hjemmets kolonihage. Ukebladet "Hjemmet" etablerte kolonihagen i 1912. Ingen vernestatus.

Det vil bli redegjort for mulige konsekvenser for nærliggende kulturminner i forhold til anleggsfase ved eventuell utbygging i ROS-analysen.

(Vedlegg: Temanotat: Kulturmiljø, Rambøll Norge A/S, 01.12.2011)

### *Arkeologisk registrering:*

I november 2011 ble det gjennomført arkeologisk registrering på eksisterende matchbane, grusbanen, samt sentrale deler av idrettsparken. Det ble avdekket fire anlegg med antatt datering til forhistorisk tid, alle lokalisert på Matchbanen som ligger innenfor det nye planområdet.

(Arkeologisk rapport: Registrering, Byantikvaren v/ Marianne Bugge Kræmer, 25.12.2011)

### **Miljøfaglige forhold**

Voldsløkka er i dag et parkområde som tidligere har vært dyrket mark. Ingen tidligere bruk av området tilsier at grunnforurensning skal forekomme. Voldsløkka er ikke registrert i SFT's grunndatabase over påvist, eller mistanke om forurenset grunn. Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor planavgrensningen.

Oslos topografi, meteorologi, trafikkmengde og bebyggelse gjør at det vil oppstå høye konsentrasjoner av luftforurensning. Disse episodene inntreffer oftest om vinteren. Forurensningsforskriften har konsentrasjonsgrenser som kan overskrides et gitt antall ganger per år. Det er også grenseverdier for årgjennomsnitt. Det vil være økt risiko for helseskade i de områdene der grenseverdiene overskrides. For svevestøv, PM<sub>10</sub>, har Oslo kommune rapportert at forskriftens krav er overholdt de siste årene, mens kommunen har problemer med kravene til NO<sub>2</sub>. Det er langs de aller mest trafikkerte vegene og i sentrum og nordøstover til Sinsen at luftkvaliteten er dårligst. Planområdet for Voldsløkka idrettspark ligger ikke i de mest utsatte sonene.

Berggrunnen på Voldsløkka består av kambro-siluriske sedimentbergarter. Disse kan inneholde radiumrike bergarter. Det er godt dokumentert at områder hvor løsmasser og berggrunn inneholder bergarter som for eksempel alunskifer, granitter og pegmatitter, kan ha høye radonnivåer inne i bygninger. Med utgangspunkt i geologiske undersøkelser er Voldsløkka klassifisert som et område hvor det bør vises moderat aktsomhet med henhold til radon.

Generelt forventes at jord og løsmasser på Voldsløkka er såkalt byjord, det vil si en blanding av stedege masser og tilkjørte masser. Jorda har blitt tilført stoffer via luft og ulike aktiviteter. Det kan ikke utelukkes at noen av normverdiene for følsom arealbruk er overskredet, men det har ikke pågått aktiviteter i området som tilsier at idrettsparken er spesielt forurenset.

Som i Osloområdet for øvrig, må det forventes at konsentrasjonen av enkelte tungmetaller i jord ligger nær opp til normverdiene. Dette er fordi naturlige bakgrunnsverdier for enkelte tungmetaller, av geologiske årsaker, ligger relativt høyt i Oslo.

(Vedlegg: Temanotat Klima, Luftkvalitet og Forurensning, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

**Trafikkforhold**

Voldsløkka idrettspark omkranses av gatene Uelandsgate i vest, Stavangergata i sør, Bergensgata i øst og Biskop Heuchs vei i nord. De tre førstnevnte gatene er viktige hovedgater/samlegater i området, mens Biskop Heuchs vei en boliggate med mindre trafikk.

I uke 35/2013 utførte Rambøll en radartelling i Stavangergata og Uelandsgate.

I Stavangergata passerte det 11 900 kjt/d. Dette tilsvarer en ÅDT rundt 10 200 kjt/d.

Gjennomsnittsfarten ble målt til 40 km/t til tross for at fartsgrensen er 50 km/t, antakelig fordi radaren stod rett ved et gangfelt og et kryss, og ikke langt unna rundkjøringen i Uelandsgate.

I Uelandsgate passerte det 14 500 kjt/d og gjennomsnittsfarten var 50 km/t. Dette tilsvarer en ÅDT på 12 400 kjt/d. Fartsgrensen i Uelandsgate er 50 km/t.

Atkomst med bil til dagens idrettsanlegg (for varelevering, vedlikehold etc.) skjer fra Stavangergata.

Stavangergata har et bredt gateprofil med midtdeler. Det er ett kjørefelt i hver retning og kantsteinsparkering langs fortauene på hver side. Bredden på midtdeleren varierer fra ca 1 meter på det smaleste til 5 meter på det bredeste. Fartsgrensen er 50 km/t. Fartsgrensen er ikke skiltet, men er generell fartsgrense innenfor tettbygd strøk. Tilstøtende boligater har fartsgrense 30 km/t.

Stavangergata møter Uelandsgate i vest i en rundkjøring.

Uelandsgate er en viktig trafikkåre i retning nord-sør mellom Ring 2 og Ring 3. Veggen møter Ring 3 på Tåsen. Det er i dag ingen atkomst til Voldsløkka fra Uelandsgate. Uelandsgate er tofelts veg. På strekningen forbi Voldsløkka idrettspark er det ensidig fortau på østsiden av gata (mot Voldsløkka).

Nord for Voldsløkka Idrettspark ligger et friområde, med G/S-veg rundt hele området. Fra friområdet går det to G/S-vegforbindelser gjennom Voldsløkka Idrettspark og en rett øst for idrettsparken. ”Grønn rute” er en tursykkelrute som går fra Bestum til Nydalen og Sinsen, og i stor grad i grønne omgivelser. Ruta går gjennom Voldsløkka ved Bredo Stabellsvei.

Vest i Stavangergata ligger Margarinfabrikken barnehage. Barnehagen ble åpnet i 2011 og består av to bygg. Barnehagen huser 480 barn i alderen 1 – 6 år og har 128 ansatte. Åpningstiden er fra 07.30 til 17.00.

Foran begge barnehagebyggene er det parkering forbeholdt foresatte som bringer og henter.

Vanligvis er det få som leverer barna med bil, en stor andel blir levert med sykkel eller til fots/med vogn. De ansatte har 24 P-plasser i parkeringskjeller.

Den største trafikksikkerhetsmessige utfordringen er, slik barnehagen ser det, at fartsgrensen i Stavangergata er 50 km/t. Foreldre og ansatte ønsker lavere fartsgrense.

Stavangergata har fortau på hver side, om lag 3 meter brede. Syklende bruker enten kjørebane eller fortauet. Fortausbredden på fortauet på nordsiden av Stavangergata er smalere pga vegetasjon som opptar en betydelig del av fortausbredden.

Uelandsgate har i dag ensidig fortau med bredde ca 3 meter. Oslo kommune planlegger imidlertid å bygge sykkelfelt i Uelandsgate fra rundkjøringen med Stavangergata helt opp til Tåsen.

Nærmest Voldsløkka Idrettspark er det i dag ett gangfelt for myke trafikanter i Uelandsgate og to i Stavangergata og i tillegg til gangfeltene i rundkjøringen Uelandsgate X Stavangergata. Det er også etablert et nytt gangfelt ved Margarinfabrikken barnehage. Gangfeltet ved Margarinfabrikken er opphøyd, de andre er «vanlige» gangfelt.

(Vedlegg: Temanotat: Trafikk og Parkering – Revidert September 2013, Rambøll Norge A/S, 11.09.13)

**Risiko- og sårbarhet**

Voldsløkka slik området er i dag, er en idrettspark på lik linje med den ”nye” som skal etableres, men betydelig mer sliten og av et noe mindre omfang. I dag brukes området av mange, både til fritid og organisert idrett. I tillegg fungerer området som et oppholdssted på kveldstid for nærmiljøet.

Ulykkesdata fra Samferdselsetaten for perioden 2004-2008 viser at det har inntruffet 19 ulykker med personskade i gatene rundt Voldsløkka. Andelen av ulykker med myke trafikanter er høy, og spesielt andelen sykkelulykker. Flere av sykkelulykkene har sin årsak i at biler ikke har sett og/eller overholdt vikeplikten sin for syklistene. Ingen av ulykkene på fotgjengere har inntruffet i forbindelse med gangfeltene

ROS-analysen er mer utførlig beskrevet i planforslagets kapittel 8; Konsekvenser av forslaget, under relevante tema Risiko- og Sårbarhet.

Det kommer frem av ROS-analysen at nye bebyggelse og bruk ikke medfører økt risiko sammenlignet med dagens situasjon.

(Vedlegg: ROS-analyse Voldsløkka Idrettspark, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

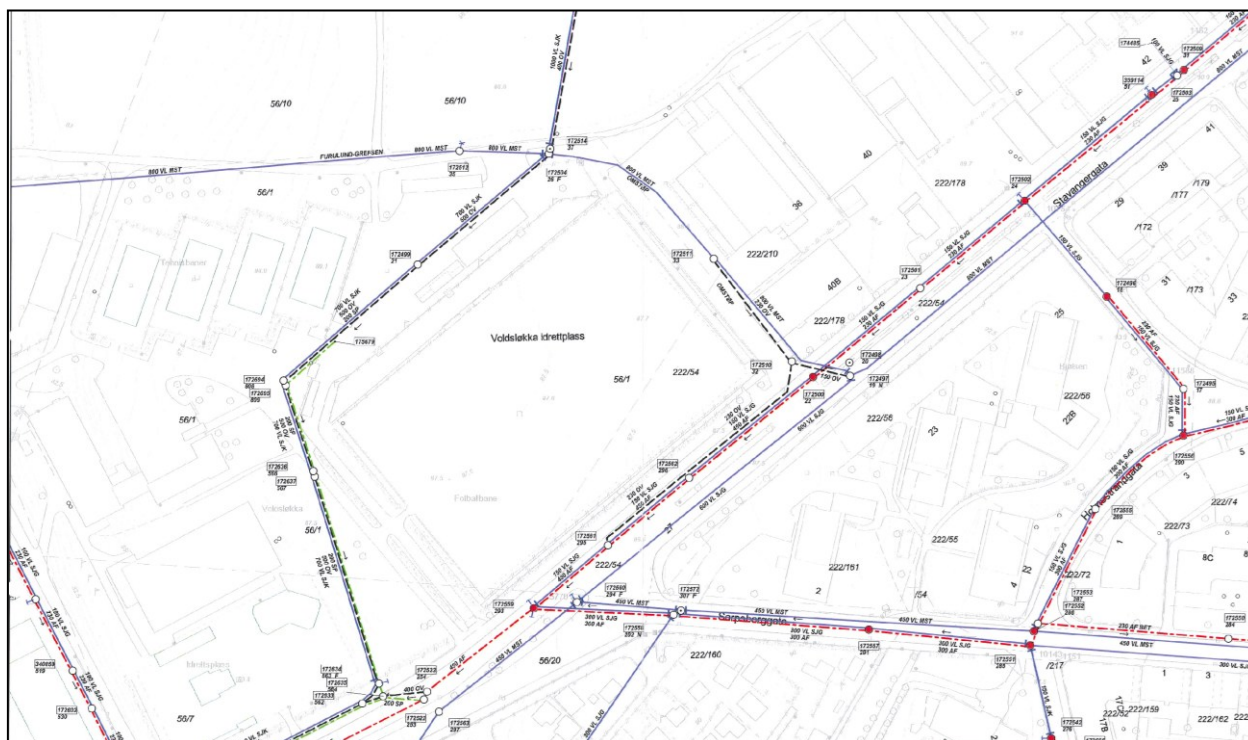
### **Sosial infrastruktur**

Området har en kompleks sosial infrastruktur for et boligområde i indre by. Det finnes skoler, parker og servicetilbud som butikker og kafeer i umiddelbar nærhet. Voldsløkka er et friområde/idrettsanlegg som brukes av nærliggende skoler, barnehager, idrettslag og privatpersoner til idretts- og fritidsaktiviteter.

Nærmeste T-banestasjoner er Berg eller Tåsen på Sognsvannbanen (linje 3), og Nydalen på Tbaneringen (linje 4 og 6). Disse ligger anslagsvis 15 minutters gangavstand fra Voldsløkka. Busslinje 34 (Ekeberg – Tåsen) kjører Uelandsgate og nærmeste holdeplasser er Voldsløkka og Tåsen allé. I Bergensgata går buss nr 37 (Helsfyr – Nydalen) og 54 (Aker brygge – Kjelsås), og nærmeste stopp til Voldsløkka Idrettspark er Adv. Dehli's plass eller Bjølsen. Buss nr 20 (Skøyen – Galgeberg) har holdeplass på Sagene, 10 minutter unna, og dekker reiser i øst-vestlig retning.

### **Teknisk infrastruktur**

Voldsløkka ligger i et område som, i følge Hafslund Fjernvarme, vil bli utbygd med fjernvarmenett. I dag ligger det fjernvarmeledninger i Stavangergata fra krysset med Kongsvingergata og vestover. Det er også fjernvarmeledninger med mindre dimensjoner inne på Margarinfabrikken og barnehagen. Det går VA-ledninger gjennom planområdet (se illustrasjon). Ledningene som går mellom eksisterende matchbane og tennisbanene og videre nordøst for OBIK-hallen er store, med blant annet vannledning på 700 mm. I tillegg er det VA-ledninger i Stavangergata og i Uelandsgate. Vanntunnelen fra Oset til Voldsløkka vil få et nedstigningshus rett utenfor planområdet. Selve tunnelen blir liggende 50 m under terreng, og vil ikke ha noen innvirkning på idrettsanleggene. Det går en mindre ledningstrasé under eksisterende vei mellom grusbanene og OBIK-hallen, rett vest for planområdet. Ledningene tilhører VAV, men er ikke i bruk.



VA-kart fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

### **Estetikk og byggeskikk**

Innenfor hele Voldsløkka idrettspark finnes 4 tennisbaner og gamle garderobe- og klubblokaler til Sagene IF oppført på 50-tallet. OBIK hallen er oppført på 70-tallet. Hele den eksisterende idrettsparken består av delvis nedslitte og utdaterte anleggsfasiliteter og området bærer preg av at bebyggelsen er oppført i ulike tidsepoker, samt med ulike funksjonskrav. Innenfor den nye avgrensningen av planområdet ligger 1 tennisbane, et nedslitt utendørs skateanlegg og Voldsløkka match med tilhørende tribunefasiliteter.

Retten nord for planområdet ligger Heidenreich tomten, med en stor teglsteinsbygning oppført på slutten av 60-tallet. Langs Stavangergata finnes stort sett boligbebyggelse fra ulike tidsperioder, foruten Margarinfabrikken. De to første kvartalene fra Lisa Kristoffersens plass er i karrébebyggelse på 4 etasjer som videre går over i blokkbebyggelse på opptil 10 etasjer.

Bjølseren består stort sett av sport- og rekreasjonsområder, boligbebyggelse og eldre industribebyggelse. Området har gått igjennom store endringer fra industribebyggelse til moderne boligområde. Strøket bærer preg av å være utbygget etappevis, og består av mange mindre områder fra ulike perioder.

Akerselva har vært viktig for områdets historie og dens industri (sagbruk og møller) og arbeidsmiljø. Næringsmiddelindustri med bryggerier, meierier og møller har satt sitt preg av mye blokkbebyggelse. I området litt lenger sør finner man deler av Oslo's historie i miniatyr med trehusbebyggelse vegg i vegg med murgårder i ulike stilarter.

På nordsiden av Voldsløkka ligger større villaområder fra Tåsen og over Korsvoll som strekker seg til markagrensa. Syd for Voldsløkka ligger Hjemmets Kolonihager.

### **Stedsutvikling**

Bjølseren er et etablert boligområde og servicetilbudene tjener først og fremst de som bor i området. På 2000-tallet regnes Sagene / Bjølseren som et stadig mer attraktivt boligområde og befolkningen i bydelen er raskt økende. Arbeider i forbindelse med en større barnehage i Margarinfabrikken samt i Stavangergata 40 er nettopp avsluttet. Det er flere nye byggeprosjekter i området, både boligbygg, barnehager og næringslokaler. I dag finnes forskjellige boligprosjekter på Bjølseren med blant annet studentboliger og familieleiligheter som igjen danner en sammensatt befolkning. Bydelens "bymessighet" er i endring og området får en stadig sterkere urban karakter, samtidig som den har attraktive grøntområder å tilby med Bjølserfeltet og Voldsløkka idrettspark.

### **Barns interesser**

Voldsløkka er et delvis grønt idrettsområde som oppleves som sammenhengende med Bjølserfeltet. Bjølserfeltet er et populært grøntområde som benyttes til rekreasjon og uorganisert idrett. Lekeplassen sentralt i Bjølserfeltet, og friarealene for øvrig, brukes året rundt til uorganisert lek av barn fra tiliggende boligområder, skoler og barnehager. I sommerhalvåret deles Bjølserfeltet opp i en rekke fotballbaner, og sandvolleyballbanene er hyppig i bruk.

Voldsløkka idrettspark brukes i større grad til organisert idrett, særlig gjennom Oslo bedriftsidrettskrets, som ligger rett nord for planavgrensningen, To grusbaner rett utenfor planområdet, i idrettsparkens sydvestlige del, fremstår som tilgjengelige for allment bruk, også om vinteren da banene er islagt. De fire tennisbanene i idrettsparken fremstår som forfalne og bærer preg av lite bruk. En bane benyttes i sin helhet til lagring av driftsmaterial for matchbanen, og inngår i den nye planen. De tre øvrige ligger utenfor. Skateparken er kun en asfaltert flate syd for Oslo Bedriftsidrettskretsens (OBIKs) idrettshall. Matchbanen og OBIK-hallen er ikke tilgjengelige for allment bruk.

Det er anlagt en tursti rundt Bjølserfeltet som brukes av turgåere og mosjonister året rundt, og som fremstår som en trygg adkomstvei for barn og unge til idrettsområdene. Turveien syd for Bjølserfeltet definerer grensen mellom Bjølserfeltet og Voldsløkka Idrettspark.

Ettersom idrettsfunksjoner inngikk som del av friområde ved tidligere regulering (Park- og Idrettsvesenet), er Voldsløkka i dag regulert som friområde, på tross av at feltet har vært aktivt benyttet til idrett siden 1950-tallet. En eventuell omregulering til idrettsanlegg vil i praksis ikke forandre områdets reelle bruk. Heidenreichtomten har tidligere vært vurdert ervervet for bruk til skole og barnehageformål og som mulig erstatningsareal for blant annet planarbeidet i forbindelse med barnehagen i Stavangergata. Tomten vurderes nå til boligformål.

**Universell utforming**

Voldsløkka idrettspark er ikke opparbeidet med universell utforming. Innenfor planområdets østre del fremstår området som relativt flatt, med mulighet til universell tilkomst hvis området hadde vært tilgjengelig.

**Juridiske forhold**

Barnehagen i Stavangergata 40 må kunne driftes som planlagt under anleggsperioden(e) ved oppføring av nye Voldsløkka Idrettspark.

Det er avsatt midler til skatehall og landhockey- og kunstisbane. Etter ønske om å kunne realisere skatehallen og landhockeybanen så tidlig som mulig er planområdet delt i to etter tidligere innsendte forslag.

**Interessemotsetninger**

Forslagsstiller kjenner ikke til noen interessemotsetninger vedrørende eksisterende situasjon på Voldsløkka. Det er mulige interessemotsetninger vedrørende splitting av planområdet, da reguleringssaken for de øvrige anleggene på Voldsløkka vil bli sendt inn som egen sak på et senere tidspunkt.

**4. PLANSTATUS****4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus****Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer**

*Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* - Målet er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Gjelder også for gang- og sykkelveier.

*Rikspolitisk retningslinje for barn og unge i planlegging* - Skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som brukes av barn skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Retningslinjene skal sikre at det avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager. 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.

**Gjeldende overordnede planer**

*Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025* - Sikre grønne lunger i byggesonen mot nedbygging. Et hvert sikret grøntareal i byggesonen som omdisponeres, skal erstattes av et minst like stort og likeverdig nytt grøntareal.

*Kommuneplan for torg og møteplasser* - Skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne. Voldsløkka er beskrevet i kdp som eksisterende møteplass sikret i plan i Sagene bydel. Det er et mål å skape sosiale og kulturelle møtesteder, tilrettelegge for uorganisert bruk som idrett, presentasjon av kunst og kulturopplevelser og styrke de lokale møteplassene.

*Grøntplan for Oslo* - Har som mål om at Oslo skal være "den grønne byen mellom åsene". Offentlig tilgjengelige grønne arealer med ulik rolle og karakter bevares som viktige elementer i grøntstrukturen. I Grøntplanen er arealet avsatt som idrettspark. Idrettspark defineres i 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".

*Byøkologisk program* - har som målsetting at Oslo skal bevare og styrke sin blå-grønne struktur i

samsvar med økologiske prinsipper. Regulerte friområder og andre viktige natur- og rekreasjonsområder i byggesonen skal beholdes.

*Grønn rute* - Planområdet grenser til grønn rute i nord.

#### Gjeldende regulering

Regulering for hele Voldsløkka, inkludert planområdet er regulert til Friområde, S-2255, 28.7.1977.

#### Pågående planarbeid

*Grøntplan for Oslo - Kommunedelplan for den blå-grønne strukturen i Oslos byggesone* ligger som høringsutkast som en oppdatering av eksisterende grøntplan med tanke på å sikre turveielinker der disse mangler, samt prioritere overordnede grøntarealer planmessig. Hensikten er å bevare og videreutvikle byens grøntstruktur innenfor byggesonen i en situasjon med sterk befolkningsvekst og fortetting.

#### *Voldsløkkatunnelen*

VAV har planlagt utbygging av ny overføringsledning i tunnel med innvendig vannledning fra Oset vannbehandlingsanlegg og ned til Voldsløkka (Voldsløkkatunnelen, saksnummer 200607965 / Nylig vedtatt). Det vil bli behov for et midlertidig riggområde over en 2,5 års periode. I følge planen skal det også bygges et permanent nedstigningstårn som vil overbygge Voldsløkka med ca 160 m<sup>2</sup>, på et område regulert til kommunalteknisk virksomhet. Ferdigstilt anlegg vil fremstå som grønt og uten gjerder.

#### *Sykkelfelt: Uelandsgate/Tåsenveien*

Det pågår planarbeid sykkelfelt og nytt fortau samt bussholdeplasser langs Nordbergveien, Tåsenveien og Uelandsgate. Den nye vei-/sykkeltraséen strekker seg fra Darre Jensens plass/Ring 3 i nord, og kobler seg på eksisterende opparbeidet sykkelvei i Uelandsgate, Maridalsveien og Fredensborgveien. Unødvendig veiareal fra reguleringen fra 1951 foreslås omgjort ved å innskrenke reguleringen til aktuelt vegareal og overføre det overskytende til tilgrensende formål (bolig, friområde). Tiltaket innebærer planting av allé mellom Stavangergata og Tåsen allé. Mellom Tåsen allé og Christophers vei vil den totale veikorridoren utvides for å gi plass til sykkelfelt og tosidig fortau. Kapasiteten blir den samme, siden antall felt opprettholdes med en noe justert bredde. Kryssingen for Grønn rute ved Bredo Stabells vei forbedres. Forholdene for myke trafikanter, deriblant for elever på vei til Tåsen skole, forbedres betraktelig. (PBE's ref.nr. 200903231).

#### *Heidenreichtomten*

Heidenreichtomten er en tilliggende eiendom til planområdet som Oslo Kommune ved flere anledninger har vist interesse for, både i forbindelse med utvikling av Voldsløkka, til skole og barnehageformål og til erstatningsareal for tap av friområde ved utbygging av barnehage i Stavangergata 40 og 42. Tidligere alternativ C innlemmet Heidenreichtomten som del av planområdet. Heidenreichtomten har vært sett som en viktig brikke i forhold til lokaliseringalternativene på Voldsløkka, særlig i forhold til plassering av bedriftsidrettshallen. Bydel Sagene, ved Idrettens Samarbeidsutvalg, har uttalt at om kjøp/omregulering av tomten ikke er et alternativ vil det være hensiktsmessig å vurdere alternative lokaliseringmuligheter for Bedriftsidrettshallen, eksempelvis Teglværkstomta på Hasle. Tidligere grunneier sendte også inn et planinitiativ for å regulere tomta til allmennyttig formål. Det innsendte planinitiativet for omregulering av Uelandsgate 85 ble ikke behandlet av Plan og Bygningsetaten i påvente av Bystyrets behandling av Kultur- og Idrettsetatens «Utvikling av Voldsløkka – Forslag til enkel områdeplan alt. a, b, og c.». Med bakgrunn i den uavklarte situasjonen ble etaten bedt om å fremme sak om dele- og byggeforbud for Uelandsgate 85. Saken ble aldri fremmet og det foreligger således ikke noe dele- og byggeforbud for eiendommen. Forrige eier Skanska Bolig AS solgte nylig eiendommen, og ny grunneier har inngått en langsiktig leieavtale med en ny leietager.

Det foreligger nå planer for påbygg med 2 etasjer på eksisterende bygg. (PBE's ref. nr. 201007394)

#### *Teglværkstomten*

Teglværkstomten, Grensenveien 64 Hasle, er ikke en tilliggende eiendom, men har relevans for planarbeidet ettersom det har blitt gjennomført en mulighetsstudie for innpassing av Bedriftsidrettshall

på tomten. I forbindelse med diskusjonen rundt planene for Oslo Bedriftsidrettskrets sin idrettshall og ønsket om en trippelhall, har det i en lengre periode pågått et arbeid vedrørende innpassing av en trippelhall på Teglværkstomta som et alternativ for innpassing på Voldsløkka. Plansaken ligger som sak i PBE's register med saksnummer: 201114070 Grenseveien 64 m.fl. Teglværkstomta Hasle. Utfallet av mulighetsstudien og utviklingen av Teglværkstomten kan ha konsekvenser for planarbeidet på Voldsløkka. Det er etter vårt kjennskap foreløpig ikke fattet vedtak i denne saken.

(Vedlegg: Mulighetsstudie Teglværkstomta)

#### **4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering**

Det foreligger et ønske om høyere utnyttelse og oppgradert standard for eksisterende idrettspark som ikke hjemles i gjeldende regulering.

## **5. MEDVIRKNING**

### **5.1 Innspill ved kommunalt samråd**

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

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Planområdet har etter samrådsinnspill, kunngjøringsinnspill, forhåndsuttalelser og offentlig ettersyn blitt halvert. Innspillene refereres slik de fremsto ved tidligere innsendte forslag, for å danne et helhetlig bilde av situasjonen på Voldsløkka. Forslagsstillers kommentarer vil stå. Der det anses som nødvendig forklares den nye situasjonen etter endring av planavgrensningen i forslagsstillers kommentar. Disse vil fremkomme i kursiv.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Sagene, Bydelsadministrasjonen	20.03.2009
2. Bydel Sagene, Idrettens samarbeidsutvalg	23.03.2009
3. Bydel Nordre Aker, Driftsavdelingen	28.04.2009
4. Vann- og avløpsetaten	23.03.2009
5. Undervisningsbygg Oslo KF	25.03.2009
6. Trafikketaten	17.03.2009
7. Omsorgsbygg Oslo KF	25.03.2009
8. Eiendom- og byfornyelsesetaten	24.03.2009
9. Friluftsetaten	26.03.2009
10. Byantikvaren	19.03.2009
11. Hafslund Nett AS	25.03.2009
12. Ruter AS	16.03.2009
13. Renovasjonsetaten	19.03.2009
14. Gravferdsetaten	23.03.2009
15. Samferdselsetaten	30.03.2009
16. Oslo Havnevesen	13.03.2009

#### Sammendrag av samrådsinnspill

##### Bydel Sagene, Bydelsadministrasjonen

Bydelsadministrasjonen støtter alternativ 1 i planinitiativet som plasserer skatehallen øst for dagens matchbane. Dette er i tråd med føringer i bystyrets vedtak (305/2008) og bydelens tidligere uttalelser til utvikling av Voldsløkka. Plasseringen foreslått i alternativ 2 anses uheldig da hallen med denne plasseringen, langsgående nord for dagens matchbane, vil virke som en dominerende vegg og barriere mellom idrettsanleggene og det øvrige friområdet på Voldsløkka. Innsyn i friområdet fra Stavangergata og opplevelsen av sammenhengen med grøntområdene i kolonihagene og Bjølsenparken vil slik forringes. Selv om en plassering etter alternativ 1 vil kunne medføre økte kostnader ved behov for store masseforflytninger for etablering av landhockeybanen, anses de estetiske og arronderingsmessige fordelene og være såpass betydelige at dette bør veie tyngre.

Bydel Sagene, Idrettens Samarbeidsutvalg

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

Bydel Nordre Aker, Driftsavdelingen

Mener skatehallen bør plasseres i den vestlige kortsiden av dagens matchbane/framtidig landhockeybane. En plassering som åpner for å integrere dagens utendørs skateområde med skatehallen. Dvs. tilsvarende fremdrift som alt. 2, men man unngår at skatehallen berører tennisbaner og eventuelt kommer i konflikt med VAVs planlagte bygg. Byggingen av tre nye idrettshaller som del av ny matchbane, åpner for ombygging av eksisterende idrettshall til skatehall som vil gi en billigere og raskere løsning.

Vann- og avløpsetaten

Planlegger ny overføringsledning i tunnel fra Oset til Voldsløkka (Voldsløkkatunnelen) og har fremmet egen reguleringsplan for tiltaket. Tunnelinnslaget på Voldsløkka blir liggende ca. 50m under eksisterende terreng. På terrenget er det planlagt et nedstigningshus. Prosjektet er svært omfattende og vil i anleggstiden kreve stor plass utenfor det regulerte området for atkomst til tunnelinnslaget. Begge alternativene kommer i konflikt med VAV's eksisterende eller framtidige anlegg/ledninger og vil medføre ulemper for VAV. VAV ønsker å bli innkalt til Planforum for å redegjøre for prosjektet og hvilke ulemper som kan påføres VAV's anlegg dersom skatehallen bygges før Voldsløkkatunnelen er fullført.

Undervisningsbygg Oslo KF

Ber om at den avsatte skoletomten i Stavangergata 40 blir ivaretatt.

Trafikketaten

Er opptatt av at parkeringen blir ivaretatt i reguleringsplanen og at parkeringsdekning blir i samsvar med den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm for Oslo kommune (i tillegg min. 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede). Tiltaket må ikke medføre ulemper, som vesentlig økning av parkering langs gategrunn eller bilplassene, som forutsettes fjernet. Atkomstmuligheter i området må sikres. Siden dette er idrettsanlegg og aktivitetscenter, antar de at det er et stort behov for parkering av sykler.

Omsorgsbygg Oslo KF

Området brukes som besøks- og turområde for nærliggende barnehager. Det er viktig at området også vil kunne nyttes til uorganisert lek av barnehagebarn.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Planforslag 2 er i konflikt med Vann- og avløpsetatens planer på deler av området. De forutsetter at arbeidet med de to overlappende reguleringsplanene utvikles i forståelse med hverandre. De ønsker å få tilsendt planskisse.

Friluftsetaten

Anser alternativ 1 som det mest fornuftlige alternativet fordi det samler de ulike idrettsfunksjonene langs Vollsveien (Stavangergata?), og ikke bruker mer av friområdet nordover og mot turveien enn nødvendig.

Byantikvaren

Krever en arkeologisk registrering av planområdet, jf kml § 9, og denne bekostes av tiltakshaver, jf kml § 10. Tiltakshaver må bestille et økonomisk estimat for den arkeologiske registreringen. Arkeologisk registrering kan bare gjennomføres når marka er snø- og frostfri.

Hafslund Nett AS

Hafslund Nett har kabelanlegg i det aktuelle reguleringsområdet, og bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Det må ikke iverksetters tiltak som medfører forringelse av atkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. De har med generelle føringer som omhandler avstand fra nettstasjon til bygningsdel, eventuelt støy fra nettstasjon, kostnader ved omlegging av nett, kapasitet på eksisterende strømnnett, eventuelt nye strømforsyningsanlegg og anleggsbidrag. Ber utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings/oppstartsfasen.

Ruter AS

Har ingen bemerkninger.

Renovasjonsetaten

Har ingen bemerkninger.

Gravferdsetaten

Har ingen bemerkninger.

Samferdselsetaten

Har ingen bemerkninger.

Oslo Havn KF

Ønsker ikke å delta på samråd.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspillBydelene Sagene, Nordre Aker

Samrådsuttalelsene har ført til at det er utarbeidet et planprogram, med nye alternative plasseringer av idrettsanleggene. Planinitiativets opprinnelige alternativ 1 og 2 har utgått og blitt erstattet med et nytt alternativ 2, alternativ 2A, og alternativ 3. Plan og bygningssetaten konkluderte i planforum at forslaget skal konsekvensutredes i og med at det står i konflikt med plan og bygningslovens forskrift § 4c, som omhandler planinitiativ som er lokalisert i overordnede grøntstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder.

*Planforslaget har videre endret seg med en justering av planområdet inneholdende ny Landhockey og kunstisbane, Turvei/Grønn rute, ny Skatehall samt to avkjørselsveier.*

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetatens ledningsnett er med i vurderingen for plassering av idrettsanleggene i Planprogrammet samt i det skisserte forslaget i Planskissen.

Undervisningsbygg Oslo KF

Undervisningsbyggs eiendom i Stavangergata 40 inngår ikke som del av planavgrensningen.

Trafikketaten

Parkering av bil og sykkel vil følge parkeringsnormen for ”den tette by”. Parkeringsnormen for bil og sykkel vil basere seg på en skjønnsmessig vurdering. Det er utarbeidet en trafikkanalyse ved Rambøll Norge AS.

Omsorgsbygg Oslo KF

Området skal inngå som del av det overordnede friområdet selv om det omreguleres til idrettsanlegg. Dette arealet vil være allment tilgjengelig utenfor den organiserte idrettens virketider.

Friluftsetaten

I alternativene i planprogrammet, samt i det skisserte forslaget ligger de største bygningsvolumene, som Matchbane, skatehall og trippelhall, i vest, i tilknytning til bebyggelsen i Heidenreichtomten og den øvrige bebyggelse langs Uelandsgate. Matchbane og skatehallen ligger langs Stavangergata. Garderobe og lagerareal til Sagene IF er plassert rett nord for eksisterende fotballbane, ved eksisterende tribuneanlegg. (alternativ 1 i planinitiativet er mest likt alternativ 3 i planprogrammet.)

*Ny matchbane og trippelhall ligger nå utenfor planområdet. Skatehallen forholder seg til gateløpet i Stavangergata. Turdraget åpner opp idrettsparken mellom Stavangergata og Bjølsenfeltet. Klubbhuset og tribunen til Landhockey og kunstisbanen anlegges i nord-øst for mest mulig åpenhet langs Stavangergata og mot Bjølsenfeltet- i grensesnitt til turdraget.*

Byantikvaren

Arkeologisk registrering er gjennomført. Det ble avdekket funn under eksisterende matchbane. Resultatene av 14C-datering viser at funnene strekker seg fra siste del av eldre bronsealder (ca. 3000 før nåtid) og frem til vikingtid. De påviste anleggene har fått dispensasjon fra Riksantikvaren under forutsetning at deres kommentarer innlemmes i reguleringsbestemmelsene.

Hafslund Nett AS

Hafslund Netts kabeltrasé vil ikke komme i konflikt med bebyggelsen. Det må i utomhusplanen for Voldsløkka Idrettspark foretas en vurdering i forhold til plasseringen av lyktestolper i Uelandsgate. Dette bør også sees i sammenheng med planene om sykkelvei langs Uelandsgate (Saknr: 200903231).

**5.2 Kunngjøringsinnspill og høring av forslag til planprogram**

”Kunngjøring av oppstart av reguleringsarbeid med høring av forslag til planprogram for konsekvensutredning” ble ved Idrettsetaten kunngjort i Aftenposten 26. februar 2010.

Det innkom ingen kommentarer etter kunngjøringen i avisen. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid, samt forslag til planprogram for Voldsløkka Idrettspark ble oversendt grunneiere og rettighetshavere samt etter varslingsliste til høring fra PBE, pr. e-post fra Idrettsetaten 22.02.2010. Forslaget lå ute til høring fra 22.02.2010 til 06.04.2010. Det innkom til sammen 16 bemerkninger.

**5.3 Forhåndsuttalelser**

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Forhåndsuttalelsene er innhentet etter utsendt kunngjøring for oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning, samt etter dialog med forskjellige etater.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Nordre Aker	26.03.2010
2. Bydel Sagene	29.11.2010
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	30.11.2010
4. Trafikketaten	08.11.2010
5. Samferdselsetaten	24.11.2010, 07.12.2010
6. Friluftsetaten	03.12.2010
7. Byantikvaren	29.11.2010
8. Hafslund Fjernvarme	11.08.2010
9. Byrådet Oslo Kommune	14.10.2010
10. Brann- og Redningsetaten	10.11.2010
11. Undervisningsbygg Oslo KF	25.11.2010
12. Vann og Avløpsetaten	16.06.2010, 22.11.2010
13. Oslo Politidistrikt	02.12.2010
14. Voldsløkka Borettslag	29.11.2010
15. Emil Jensen	22.11.2010
16. Fred Rene Warberg	05.11.2010
17. Trygve Stærkær	24.11.2010

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel Nordre Aker

Arbeidsutvalget i Idrettens Samarbeidsutvalg (ISU) i bydel Nordre Aker har i møte 24. mars 2010 gjennomgått Idrettsetatens forslag til planprogram etter forskrift om konsekvensutredning for Voldsløkka Idrettspark. ISU Nordre Aker uttalte seg til en enkel områdeplan for Voldsløkka i 2007. Deres innspill fra 2007 om at alle dagens spilleflater på Voldsløkka skal opprettholdes i videre planer, har fortsatt gyldighet for det videre planarbeidet.

Bydel Sagene

Når det viser seg teknisk vanskelig å få etablert skatehallen nord for eksisterende matchbane grunnet ledningsnettet til Vann og Avløpsetaten, er bydel Sagene, ved Idrettens Samarbeidsutvalg (ISU), fornøyd med at det nå er fattet vedtak om å etablere landhockeybane og kunstisflate på den eksisterende matchbanen. ISU påpeker at Heidenreichtomten er en viktig brikke i forhold til lokaliseringalternativene på Voldsløkka, særlig i forhold til plassering av Bedriftsidrettshallen, og savner i den forbindelse en oppdatert orientering for denne tomten. Det påpekes at dersom kjøp av Heidenreichtomten ikke er et alternativ bør OBIK-hallen flyttes til en annen mer egnet tomt, eksempelvis Teglverkstomta på Hasle. Gitt et vedtak om å flytte OBIK-hallen til Teglverkstomten, 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. I og med at foreslått plassering av Skatehall med langsiden mot Stavangergata strider mot forutsetningene i Bystyresak 356/08- «Utvikling av Voldsløkka» med tanke på siktlinjer og tilgang/gjennomgang påpeker ISU-Sagene at en finansiert OBIK-hall lokalisert til Teglverkstomten åpner for muligheten for å fjerne eksisterende hall slik at Skatehallen kan få en ny og mer hensiktsmessig plassering med kortsiden mot Stavangergata.

ISU-Sagene understreker at de er skeptiske til vedtaket i budsjettforliket om plassering av Skatehall, og ber om at konsekvensene av en slik plassering blir nøye vurdert i konsekvensutredningene. Det legges til at det fra deres standpunkt er underlig at det blir fattet politiske vedtak om en så kontroversiell plassering av et stort idrettsanlegg, samtidig som det er iverksatt konsekvensutredning og detaljregulering for området.

Dersom en trippelhall skal innpasses innenfor området er ISU-Sagene av den vurdering at hallen burde lokaliseres mer i bakkant av området der hvor tennisbanene er per i dag. I en prioritering av arealdisponeringen på en meget trang eiendom må de mindre brukte anleggene vike i forhold til å bedre kunne legge tilrette for etablering av trippelhall, grønn rute og tilgjengelighet av det helhetlige området.

ISU-Sagene har ingen innsigelser til at den nye Matchbanen plasseres på grusbaner ned mot Tåsenveien/Uelandsgate.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen viser til tidligere uttalelse til varsel om reguleringsplan og forslag til planprogram datert 24.03.2010. Fylkesmannen har ingen ytterligere kommentarer til varsel om igangsatt detaljregulering.

Trafikketaten

Etaten bemerker at tiltaket må ikke medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn, og at adkomstmuligheter i område må sikres. Areal til parkering og varelevering må avsettes på egen tomt. Videre oppfordrer etaten til å følge gjeldende norm når det gjelder parkeringsdekning for de foreslåtte anleggene, spesielt med hensyn til bevegelseshemmede og sykkelparkering.

Samferdselsetaten

Etaten gjør oppmerksom på innsendt reguleringsforslag til offentlig ettersyn for sykkelfelt langs Uelandsgate (PBE's ref.nr. 200903231). I den sammenheng må det beskrives hvilke trafikale konsekvenser forslaget vil medføre for det nærliggende veinettet, spesielt for avkjørsler fra Uelandsgate inn mot planområdet. Samferdselsetaten kommenterer at avkjørsler mot offentlig vei skal opparbeides i henhold til gjeldende kommunale normer, og at adkomst til planområdet av hensyn til trafiksikkerhet helst skal samles i en felles avkjørsel. Varelevering bør anordnes på egen grunn, og parkering, inkludert sykkelparkering, skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Byggegrensen mellom offentlig vei og bebyggelse skal i henhold til Veilovens §29 være minimum 15 meter fra senterlinje vei. Dersom byggegrense fastsettes i reguleringsplan kan det gis

dispensasjon fra veiloven med inntil 6 meter fra kant regulert samlevei. Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Videre må det beskrives hvordan henting og bringing i forbindelse med større arrangementer er tenkt løst.

Samferdselsetaten ønsker i utgangspunktet ikke mer enn en avkjørsel til planområdet, og stiller seg skeptisk til ny avkjørsel til Uelandsgate da denne vil komme i konflikt med planlagt sykkelfelt. Etaten er også skeptisk til etablering av ny busslomme i Uelandsgate for besøkende til Matchbanen. Samferdselsetaten anmoder at det vurderes alternative løsninger for parkering/busslommer i forbindelse med større arrangementer. Etaten er villig til å komme med ny uttalelse når en trafikkanalyse foreligger. Det er ikke ønskelig med utkraging av bygg over offentlig vei, men om det skulle aksepteres må minimumshøyden over vei være 3,5 meter og utkragingen kan ikke strekke lenger ut enn 1 meter inn over offentlig vei.

#### Friluftsetaten

Friluftsetaten kommenterer at planforslaget medfører at en stor mengde trær vil måtte felles, og henviser bystyrevedtak av 15. desember 1993 som sier at det for hvert tre som felles på kommunal eiendom bør gjenplantes minst ett nytt tre. Videre finner Friluftsetaten det uheldig at tennisbanene og klubbhuset er trukket så nærme turveien, og hadde helst sett at det nye klubbhuset ble opprettet syd for eksisterende matchbane, mot Stavangergata. Etaten ser også helst at eksisterende trerekke langs Uelandsgate bevares slik den er i dag.

#### Byantikvaren

Det er ikke registrert bygninger eller anlegg av kulturhistorisk verdi fra nyere tid i planområdet, men Byantikvaren påpeker likevel viktigheten av å bevare områdets grønne karakter. BYA forutsetter at dagens karakter opprettholdes, og peker spesielt på viktigheten av å bevare grøntdraget langs med Uelandsgate. På bakgrunn av arkeologiske forhold vil Byantikvaren kreve en arkeologisk registrering.

#### Hafslund Fjernvarme

Tiltaket ligger innenfor Hafslunds konsesjonsområdet for fjernvarme og skal følgelig knyttes opp til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl §66a. Det må foreligge en avtale om tilknytning til fjernvarmeanlegg før igangsettingstillatelse gis. Tiltaket kommer ikke i konflikt med eksisterende fjernvarmeledninger.

#### Byrådet Oslo Kommune

Etter en helhetlig vurdering slutter byrådet seg til Idrettsetatens anbefaling av plassering 2 og 2A, på tross av at denne plasseringen ikke er i tråd med bystyrets opprinnelige vedtak om å fortrinnsvis plassere skatehallen øst for dagens matchbane. Byrådet vil anbefale at bystyret vedtar plasseringsalternativ 2 og 2A, basert på følgende begrunnelser; alle idrettsbyggene kan realiseres uavhengig av hverandre, det oppstår ingen konflikt med VAV's rørtraséer, landhockeybanen/kunstisbanen legges eksakt på dagens matchbane, og man vil unngå å måtte rive OBIK-hallen siden ny hall fremdeles ikke er finansiert. Etter byrådets vurdering gir alternativ plassering 2 og 2A en god helhetlig løsning.

#### Brann- og Redningsetaten

I forbindelse med kunngjort oppstart av reguleringsarbeid gir Brann- og Redningsetaten noen bemerkninger som må følges opp i arbeidet med planskissen og videre i saken. Brann- og redningsetaten påpeker at reguleringsaken må ta hensyn til forhold som kan påvirke mulighet for å utføre innsats i bygningene ved brann. Det vises til krav i § 7-28 i teknisk forskrift, samt Brann- og Redningsetatens egne forskrifter. Adkomst frem til bygningene, oppstillingsplass, og tilgang til slokkevann er spesielt viktig. Ny bebyggelse må ikke hindre eller forverre kjørbart tilgang til eksisterende bygninger.

#### Undervisningsbygg Oslo KF

Viser til tidligere uttalelse om kunngjøring om oppstart av reguleringsarbeid. UBF har ingen merknader til varselet men ber om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier under en eventuell anleggsperiode.

Vann og Avløpsetaten

Etaten viser til korrespondanse via email angående utendørs skatebane, og påpeker at dersom utendørs skateareal skal anlegges øst for foreslått skatehall vil dette komme i konflikt med eksisterende ledning. Vann- og Avløpsetaten forslår at en ny ledning legges langs med den fremtidige landhockey/kunstisbanen. Dette betyr en omlegging på ca 120 meter. Fordeling av kostnader skal skje i henhold til Vann- og Avløpsetaten sine gjeldende regler når anlegget blir påstartet.

Vann og avløpsetaten påpeker at planskissens alternativ 2A kommer i konflikt med eksisterende VA-anlegg i området, og det i denne sammenheng må utarbeides en utbyggingsavtale mellom Vann og Avløpsetaten og tiltakshaver for Voldsløkka Idrettspark. Etaten har ingen videre bemerkning.

Oslo Politidistrikt

Ber om at det utarbeides en konsekvensutredning med henhold til trafikk og parkeringsproblematikken i saken.

Voldsløkka Borettslag

Voldsløkka Borettslag, ved styreleder Mette Sundling og nestleder Per Johansen, stiller seg ytterst uenig i plasseringen av Matchbanen. En eventuell oppføring av matchbaneanlegg med høyde tilsvarende 4 til 5 etasjer vil ha store konsekvenser for solforholdene for beboere i Kongsvingergaten og Stavangergata. En vesentlig andel av beboerne i borettslaget er eldre mennesker med reduserte mobilitetsmuligheter som benytter seg av hageflekker på bakkenivå, samt balkonger i de nedre etasjene. Det påpekes at disse kvalitetene vil bli betydelig forringet.

Borettslaget vil belyse problematikken rundt trafikk- og parkeringsforholdene i området. Grunnet økt bilbruk blir det stadig vanskeligere å finne parkeringsplass selv på dagtid, og borettslaget stiller seg kritisk til om hvorvidt den foreslåtte parkeringsplassen inne på området skal kunne dekke det reelle fremtidige behovet. Det vises til at presset ved større arrangementer ved Ullevål Stadion allerede er tydelig i området rundt Voldsløkka. Styret mener at problemstillingen vedrørende parkering virker bagatellisert, og er overbevist om at dette vil få negative konsekvenser for borettslaget.

Styret legger til at de er svært glade for at Voldsløkka, som et populært og viktig turområde, ønskes ivaretatt gjennom planarbeidet, men ønsker med denne kommentaren ikke å underslå deres syn om at foreslåtte reguleringsplan, spesielt med tanke på matchbanen, vil forringe verdien av leilighetene i borettslaget.

Fred Rene Warberg

Som eier av kolonihageseksjon ved siden av foreslått skatehall er Fred Rene Warberg bekymret for konsekvensene av en eventuell utbygging. Warberg påpeker at beboerne i kolonihagene nærmest skateparken har i stor grad blitt påvirket av støy slik forholdene er per i dag, og stiller spørsmål til hvilke hensyn som blir tatt i vedrørende dette, samt om andre plasseringer av skatehall har vært vurdert.

Emil Jensen

Emil Jensen påpeker at slik det fremstår i det utlyste dokumentet er det ikke tatt høyde for lys- eller lydskjerming fra foreslått matchbane mot bebyggelsen i Voldsløkka Borettslag. Videre påpekes det at det er allerede et stort press på parkeringsplassene i området og at dette bør tas til etterretning i det videre planarbeidet, ikke bare med tanke på det foreslåtte planprogram, men også med tanke på området i fremtiden.

Trygve Stærkær

Som nabo påpeker Trygve Stærkær at han er i mot en utbygging av Voldsløkka. Bakgrunn for dette er at viktige grøntområder og turområder forsvinner. Tribunen for matchbanen vil bli høy og ta mye utsikt for beboere. Stadion kommer veldig nært på hus og veier. Utbygging vil medføre ytterligere økt trafikk og parkeringsproblemer. Området er allerede sterkt trafikkert og det er problemer med parkering. Ved en eventuell utbygging må det legges vekt på gode parkeringsmuligheter, slik at det ikke stjales parkeringsplasser fra beboere.

### Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

#### Bydel Nordre Aker

Eksisterende spilleflater blir i stor grad ivare tatt i forslagstillers planskisse. Den eksisterende idrettsparken omorganiseres og oppgraderes, og noen spilleflater som per i dag er utendørs vil opprettholdes som innendørs flater. Forslagstillers planskisse sikter samlet sett på å regulere inn et økt antall spilleflater enn det som eksisterer i dag.

#### Bydel Sagene

Grunnet fremdeles uklarerhet rundt mulighetene for etablering av Bedriftsidrettshall på Teglverkstomten på Hasle tar forslagstiller sikte på å formulere en reguleringsplan for Voldsløkka basert på tidligere innsendt forslag til planprogram, som omfatter utviklingsalternativene 2 og 2A.

Konsekvensutredninger for de tre nevnte alternativer gjennomføres og integreres i del av reguleringsarbeidet basert på det fastsatte planprogram.

*I det reviderte planforslaget er ny matchbane og trippelhall tatt ut av planavgrensningen da det har dukket opp nye innspill for Heidenreich tomten, trippelhallen og matchbanen. Da det allerede er bevilget midler til landhockey- og kunstisbane, samt skatehall er det utarbeidet egen plan for dette. Det øvrige anlegget vil bli fremmet som en egen regulerings sak.*

#### Trafikketaten

Forslaget forholder seg til enhver tid gjeldende norm for Oslo Kommune, både med tanke på parkering og universell utforming. Arealer til varelevering samt parkering avsettes på egen tomt. Det er utarbeidet en trafikkanalyse ved Rambøll Norge AS.

Behovet for bil og sykkelparkering vurderes særskilt opp mot anleggene samlet sett.

#### Samferdselsetaten

Forslagstiller er oppmerksom på reguleringsforslag for sykkelfelt langs Uelandsgate. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som gjør rede for forslagens trafikale konsekvenser for det nærliggende veinettet. Forslaget forholder seg til enhver tid gjeldende norm for Oslo Kommune, både med tanke på parkering og universell utforming. Arealer til varelevering samt parkering avsettes på egen tomt.

Et matchbaneanlegg stiller store krav til den trafikale infrastrukturen, samtidig som planforslaget søker å bevare et grønt og åpent preg for idrettsparkområdet.

For å kunne løse trafikksituasjonen innenfor planområdet, med tanke på tilgang og snumulighet for større kjøretøy og varelevering, ser forslagstiller i dialog med trafikkonsulenten den skisserte løsningen som den mest hensiktsmessige for best å ivareta publikumstilgangen, samt trafiksikkerheten i og omkring planområdet.

Ved å anlegge en enveiskjørt innkjøring fra Uelandsgate, og inn og utkjøring fra Stavangergata anses denne løsningen som minst trafikkfarlig, samtidig som kjørevei innenfor planområdet blir mindre dominerende. Innkjøring fra Uelandsgate vil kun være benyttet i forbindelse med kampavvikling, og kan i en hverdagssituasjon være avstengt med bom. Forslagstiller i dialog med trafikkonsulent, vurderer det også som hensiktsmessig å anlegge en busslomme/parkeringslomme for av og pålesing i sammenheng med inngangssituasjonen langs Uelandsgate. Pga. ønsket om et urbant gateløp i Uelandsgate og intern organisering i matchbanen, er det logisk at inngangen til VIP, presse og spillere lokaliseres mot Uelandsgate. I forbindelse med større arrangementer vil taxi og spillerbusser stoppe i tilknytning til denne inngangen. Forslagstiller anser det som mest hensiktsmessig å tilrettelegge for en trafiksikker løsning for syklister (i samsvar med Statens Vegvesens håndbok 233, Sykkelhåndboka), da kjøretøy uansett kommer til å stoppe ved denne inngangen. I den grad det oppstår konflikt med planlagt sykkelfelt vil dette kunne løses gjennom koordinering og videre dialog.

Foreslått utkraging av skatehall er høyere 3,5m over terreng og forholder seg til kant regulert fortau.

*Matchbanen med tilhørende innkjøring fra Uelandsgate og busslomme er nå tatt ut av planen, og tidligere kommentar vedrørende denne er derfor ikke relevant.*

#### Friluftsetaten

Ny beplantning vil erstatte trær av betydning som går tapt i en eventuell utbygging i henhold til bystyrevedtak av 15. desember 1993. Turveiens lokalisering tett på tennisbane og klubbhus er et resultat av en trang arealdisposisjon innenfor planområdet, og er etter omfattende vurdering av forslagstiller sett på som det alternativet som er mest tilfredsstillende i forhold til ønskede funksjoner innenfor planområdet.

Det er et førende element i reguleringsplanen at nye idrettsbaner skal opprettes over eksisterende baner. Dette er med tanke på eventuelle setningsskader som kan oppstå ved oppretting av nye banearealer, samt kostnadene knyttet til slike skader. Det vil vanskelig la seg gjøre å anlegge tribune, driftsbygning og garderobeanlegg på sydsiden av eksisterende bane uten at banen må flyttes vesentlig lenger mot nord. I tillegg vil det kunne oppstå konflikter i forbindelse med tilgang til driftsbygget for både personbiler og driftsmaskiner, ettersom anlegget hadde ligget direkte ut mot Stavangergata som er en relativt trafikkert gate. Terrenget ved Stavangergata har i tillegg en helling som vanskeliggjør direkte tilgang til banenivå.

Hovedatkomst til matchbane er anlagt i forhold til Uelandsgate som medfører at kun noe av eksisterende vegetasjonsskjerm vil kunne bevares. Erstatningsvegetasjon søkes innpasset i forbindelse med adkomstssituasjon. Denne vegetasjonen kan bestå av stedege arter. To av tre registrerte trær vest for nytt tribunebygg søkes bevart.

Det har blitt foretatt en omfattende registrering av trær innenfor planområdet. Trær som preger parkområdet i kraft av sin størrelse søkes bevart, men med tanke på arealkravene til programmene som søkes innregulert vil det ikke være svært vanskelig å bevare samtlige registrerte trær.

*I foreliggende planforslag berøres ikke vegetasjon ved tidligere foreslåtte matchbane, langs Uelandsgate. I forbindelse med øvrig vegetasjon langs eksisterende matchbane, langs Stavangergata, er det registrert at beplantningen er til sjenanse for fotgjengere og syklist, da denne «spiser seg ut» i fotgjengerfeltet. Ref. trafikkanalysen utarbeidet av Rambøll Norge AS 11.09.13*

#### Byantikvaren

Reguleringsarbeidet har som hensikt å innpasse flere arealkrevende idrettsbygg og legger således opp til en høy utnyttelse av planområdet. Det er likevel en førende intensjon at området skal videreføres med dagens parkpregede karakter. Bevaring av eksisterende vegetasjon anses som viktig. I forbindelse med matchbaneanlegg vil grøntdraget langs Uelandsgate videreføres ved delvis bevaring og delvis nyetablering av vegetasjon som en buffer mellom fortauet langs gaten, og forplassen i forbindelse med tribunebygget.

Arkeologisk registrering er gjennomført. Det ble avdekket funn under eksisterende matchbane. De påviste anleggene er dermed automatisk fredede.

*Det foreligger nå, etter offentlig høring av tidligere inn sendte planforslag for hele idrettsparken, en dispensasjon fra Riksantikvaren under forutsetning at deres kommentarer er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.*

*Planområdet innehar ikke lengre beplantningsrekken langs Uelandsgate. Det øvrige anlegget søkes bevart sin grønne karakter, med opparbeidelse av Turdrag gjennom planområdet.*

#### Hafslund Fjernvarme

Tiltaket kan knyttes opp mot Hafslunds fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Alternative, likeverdige energikilder kan anvendes dersom disse er energimessige og miljømessige likeverdige med fjernvarme.

#### Byrådet Oslo Kommune

Alternativ 2A er lagt til grunn i planskissen. Alternativene 0, 2, 2A og 3 er konsekvensutredet. Alternativ 2A er videreført, og ligger også til grunn for planforslaget.

*Planområdet er nå revidert og klippet, for å innpasse Skatehall og Landhockey, samt turdrag i eget forslag da det er bevilget midler til disse. Hele idrettsparken kan fortsatt utvikles i utbygningstrinn.*

#### Brann- og Redningsetaten

Brann- og Redningsetatens bemerkninger tas til følge. Tiltaket vil forholde seg til gjeldende krav i teknisk forskrift, samt Brann- og Redningsetatens egne forskrifter. Kjørbar adkomst til nye og

eksisterende bygninger, samt tilgang til sløkkevann, vil vises i utomhusplan i forbindelse med rammesøknad.

#### Undervisningsbygg Oslo KF

Barn og barns skoleveier vil bli hensyntatt gjennom planarbeidet ved en eventuell utbygging.

#### Vann og Avløpsetaten

Utendørs skateareal har blitt flyttet. Nytt skateareal ligger hovedsakelig på nordsiden av foreslått skatehall, men strekker seg noe øst for bygget. Nytt skateareal ligger fremdeles nærmere VAV's vannledning enn anbefalt, for å oppnå et utendørs skateareal på 600m<sup>2</sup>.

En utbyggingsavtale for å unngå konflikt i sammenheng med VAV's rørføring og tiltakshaver for OBIK-hall bør utformes. Det ligger en 100 millimeter ledning (100 VL SJG) i østre del av foreslått Matchbane. Forslagstiller ser det som uproblematisk at ansvar for drift og vedlikehold av vannledning tilfaller utbygger.

*Ny OBIK-hall og Ny matchbane ligger nå utenfor foreliggende planforslag.*

#### Oslo Politidistrikt

Det er utarbeidet trafikkanalyse samt eget temanotat med hensyn til trafikk og parkering.

#### Voldsløkka Borettslag

Planforslaget konsekvensutredes, og forholder seg til gjeldende krav med hensyn til støy- og lysforurensning. Sol og skyggeforhold blir også vurdert. Soldiagrammer viser at matchbanen kun vil gi slagskygge som kan ha innvirkning på borettslaget i juni etter kl 20.00, samt noe slagskygge i Mars og september etter kl 17.00. (vedlagt soldiagrammer)

Det kan nevnes at matchbanens bebyggelse langs Stavangergata i utgangspunktet er skissert som en mulig fremtidig utvidelse fra 3000 tilskuerplasser til 6000.

Trafikk- og parkeringssituasjonen diskuteres og utredes i trafikkanalysen. Parkeringsnorm for Oslo kommune, den tette by, inngår i denne vurderingen.

I forhold til kommentarer om forringelse av verdi for Borettslagets leiligheter vil tiltaket også representere en mulig vesentlig verdiøkning for området generelt gjennom tilbudet som en ny og oppgradert idrettspark gir.

*Etter «klipping» planforslaget som ble kunngjort, inngår ikke lengre matchbanen som del av planforslaget. Solbildet for borettslaget blir i foreliggende forslag uendret.*

#### Fred Rene Warberg

Det er utarbeidet et planprogram med to alternative plasseringer av skatehallen. Alternativene er konsekvensutredet. Det er utført en utredning for støy av Rambøll Norge AS. Det fremkommer av nevnte støyutredning at foreslått ny bruk av området ikke vil påvirke kolonihagebebyggelsen i nevneverdig grad. Det går frem av analysen at kun de nærmeste beboerne til skatehallen og hockeybanen vil bli berørt ved maksimums-scenariet, som kun vil inntreffe et par ganger i året. Ifølge konsekvensutredningen er støy fra ny bebyggelse av veldig liten betydning for omkringliggende bebyggelse sammenlignet med støy fra trafikk basert på eksisterende tall.

#### Emil Jensen

Det er i planarbeidet utført konsekvensutredning for både støy og lys.

Av støyanalysen går det frem at ny foreslått bebyggelse og bruk ikke vil ha nevneverdig konsekvens for eksisterende bebyggelse, utenom maksimumssituasjonen.

For utredningen av lysforurensning går det fram at ved full drift av lysanleggene vil området i stor grad påvirkes. Ved vurdering av tiltakets omfang legges det til grunn at redusert drift av lysanleggene vil representere normal situasjon, og at full drift av lysanleggene kun gjelder i korte perioder.

Retningslinjer for støy og lys-forurensning blir medtatt i reguleringsbestemmelsene.

Når det gjelder parkeringsplasser forholder forslagstiller seg til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, den tette by. Det planlegges ikke parkeringsplasser for antatt maksimalsituasjon. Det er i

tillegg utarbeidet en parkerings- og trafikkanalyse. Av konsekvensutredningen for trafikk og parkering går det frem at trafikkøkning forbundet med ny bebyggelse vil være av mindre omfang.

#### Trygve Stærkær

Intensjonen for planarbeidet er at Voldsløkka Idrettspark, til tross for innpassing av relativt store idrettsanlegg, skal videreføres med et grønt, åpent og tilgjengelig preg. Planarbeidet legger opp til opparbeidet gangforbindelse gjennom området, samt å gjøre den ”grønne lungen” sentralt i området mer tilgjengelig for publikum fra Stavangergata. Når det gjelder parkeringsplasser vil forslagstiller forholde seg til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, den tette by. Det er i tillegg utarbeidet en konsekvensutredning for trafikk og parkering.

*Tidligere planforslag med ny matchbane i idrettsparkens vestre del er nå «klippet ut» av foreliggende plan.*

#### **5.4 Offentlig ettersyn**

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 09.08.2012 til 25.09.2012 kom det inn 22 bemerkninger. Det er ikke kommet innsigelse til planforslaget.

Etter offentlig ettersyn og frem til innsendelse av «klippet» planforslag har Tåsen IL og DARK Arkitekter AS på vegne av Uelandsgate 85 kommet med innspill til saken. Innspillene følger som bemerkning nr. 23 og nr. 24.

Forslagsstillerens kommentarer til uttalelsene etter «klippingen» av planområdet følger i kursiv der forslagsstiller har vurdert det som nødvendig.

#### **Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn**

1. Bydel Nordre Aker	13.09.2012
2. Bydel Sagene	21.09.2012
3. Barn og unges representant i plansaker	21.09.2012
4. Idrettens Samarbeidsutvalg	24.09.2012
5. Byantikvaren	21.09.2012
6. Bymiljøetaten	18.09.2012
7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	12.09.2012
8. Vann- og avløpsetaten	06.10.2012
9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	19.09.2012
10. Riksantikvaren	18.09.2012
11. Berg, Nordberg og Sogn Vel	29.09.2012
12. Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo	01.10.2012
13. Oslo Bedriftsrettsskrets	24.09.2012
14. Oslo Idrettskrets	24.09.2012
15. Oslo Akershus Bandy region	24.09.2012
16. Oslo og omland friluftsråd	24.09.2012
17. Sagene Idrettsforening	24.09.2012
18. Skeid	24.09.2012
19. Tåsen Vel	29.09.2012
20. Hjemmets Kolonihager	24.09.2012
21. Voldsløkka Borettslag	24.09.2012
22. Kai K. Eriksen (Bjølsetomtene AS)	24.09.2012
23. Tåsen IL	15.03.2013
24. DARK Arkitekter AS for Uelandsgt. 85 AS	02.07.2013

#### **Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn**

##### 1. Bydel Nordre Aker

Vedtak: Bydelsutvalget i Nordre Aker anbefaler at alternativ 1 legges til grunn for utviklingen av Voldsløkka Idrettspark.

##### 2. Bydel Sagene

Til orientering anbefalte Bydelsdirektøren, som BU og Bystyret i tidligere vedtak, at Heidenreich tomten (Uelangsagte 85) innlemmes i planområdet for at alle ønskede funksjoner kan få plass på en tilfredsstillende måte. Dersom dette ikke er mulig støtter administrasjonene PBE's alternativ. Bydelsdirektøren uttrykker i tillegg bekymring for trafikksituasjonen.

Bydelsutvalgets behandling: VEDTAK (enstemmig)

1. Sagene støtter Bymiljøetatens alternativ 1. Bydelsutvalget vil komme tilbake med detaljer når det enkelte anlegg skal reguleres. Bydelsutvalget vil spesielt se på tilskuerkapasiteten ved matchbanen.

2. Bydelen ønsker å integrere følgende punkter hentet fra PBE's alternative forslag for å heve kvaliteten på området:

- § 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 tilliggende 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 trase for «Grønn rute» være ferdig opparbeidet.

3. 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.

4. Det er ikke ønskelig med parkering på terreng med unntak av HC-parkering, og det er derfor positivt at det i PBE's alternativ legges opp til å etablere parkeringsplasser under terreng. Antall parkeringsplasser for sykkel anses som tilstrekkelig. Bydelen støtter PBE's forslag om å stille krav til minimum antall plasser med ladestasjon for elbil.

5. Bydelen er bekymret for at idrettsanleggene på Voldsløkka vil medføre en stor økning i tilreisende med bil. Høy aktivitet i tilknytning til matchbane, landhockeybane og spesielt trippelhall på kveldstid vil med stor sannsynlighet medføre økt parkering i omkringliggende gater, og dermed færre tilgjengelige parkeringsplasser for beboerne. Bydelen ønsker at trafikksituasjonen utredes nærmere og ønsker at det om nødvendig legges til rette for parkeringsplasser under terreng som kompensasjon for bortfall av parkeringsplasser for beboerne i området. Ved alle løsninger skal det etableres alternativer som minimerer biltrafikken i området.

6. Bydelen mener det er uheldig 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.

7. 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.

8. Bydelen vil bemerke at skolebehovsplanen 2012-2022 legger opp til at det skal bygges en ny skole i bydelens nordvestre del. Bydelen mener at Heidenreich-tomta er et egnet sted for en skole, og en omregulering og erverv av eiendommen til dette formålet vil legge til rette for sambruk av lokaler i Voldsløkka idrettspark. Bydelsutvalget mener at haller i Voldsløkka idrettspark må kunne benyttes av skolen på dagtid. Dette vil imøtekomme behovene for idrett og skole og samtidig opprettholde områdets grønne og åpne preg.

### 3. Barn og unges representant i plansaker:

Siden Heidenreich-tomta ikke har blitt innlemmet i planområdet, støtter barnerepresentanten Plan- og bygningssetatens alternativ. Stiller spørsmålstegn ved at Heidenreichtomta ikke er lagt inn i planområdet når dette har vært et politisk ønske siden oppstart av planarbeidet. Peker på tomten for skole og at skole bør planlegges sammen med idrettsparken for å legge opp til sambruk. Støtter PBEs alternativ 2, fordi det har større tilgjengelige utearealer for barn og unge og uorganisert idrett og lek. 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.

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.

### 4. Idrettens samarbeidsutvalg bydel Sagene

Støtter BYM's alternativ 1. Idretten har lange tradisjoner på Voldsløkka, så selv om området er regulert til friområde er den i all hovedsak benyttet til idrettsaktiviteter. I så måte innebærer reguleringsforslaget en tilpasning til dagens bruk av området. ISU-Sagene har merket seg PBE's vurderinger i saken, og er av den oppfatning at det er mulig å legge til rette for en trippelhall innenfor reguleringsområdet samtidig som at flere av anbefalingene blir ivaretatt.

### 5. Byantikvaren

Byantikvaren gjennomførte arkeologisk registrering for området. Det ble gjort funn av automatisk fredede kulturminner. Kulturminnene er registrert med ID 150853 i Riksantikvarens kulturminnedatabase, Askeladden. BYA sendte søknad om dispensasjon fra kulturminneloven § 8 fjerde ledd for de påviste automatisk fredede kulturminner til Riksantikvaren 6.9.2012.

I brev datert 18.9.2012 har Riksantikvaren gitt tillatelse til inngrep i de påviste automatiske fredede kulturminner under forutsetning av at krav til reguleringsbestemmelser innarbeides som en endring i reguleringsbestemmelsene for eiendommen. Riksantikvaren ber om at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens bestemmelser under "Bebyggelse og anlegg - idrettsanlegg og idrettsstadion".

*"Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet id 150853 eller allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen."*

Riksantikvaren har bedt BYA om å understreke at dispensasjonen forutsetter at overnevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Innarbeides den ikke, vil Riksantikvaren normalt reise innsigelse mot planen.

BYA viser til og opprettholder tidligere uttalelse i saken. Det er ikke registrert bygninger eller anlegg av kulturhistorisk interesse fra nyere tid i planområdet. BYA har ingen merknad vedrørende nyere tids kulturminner.

#### 6. Bymiljøetaten

BYM har i sakens anledning ingen kommentar, da alternativ 1 (tidligere alt. 2A) er helt i tråd med vedtaket av 05.10.2008 i Bystyresak 356/08 "Utvikling av Voldsløkka", og vedtaket av 23.03.2011 i Bystyresak 55/11 "Voldsløkka idrettspark – plassering av anleggene" – som gir eksakt plassering av skatehall, landhockey-/ kunstisbane og ny matchbane for fotball.

#### 7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

EBY ønsker å tydeliggjøre at det ikke eksisterer kommunal grunn i nærheten som kan vurderes brukt, verken av kvalitet eller størrelse, til erstatningsareal. Dette må i så fall erverves med tilhørende økonomiske konsekvenser.

Det presiseres at det også er meget stor arealknapphet av kommunale arealer i indre by mht. til fremtidige kommunale behov, se for øvrig pågående arealbehovsprosjekt ifm. KP2013, og arealbruk på kommunal grunn. EBY mener det derfor bør vurderes ytterligere behov for "samlingsplass" på Voldsløkka, sett opp mot fremtidig behov for flerbrukshaller og andre idrettsformål. Sambruk av arealer mellom de enkelte programmene, burde også søkes ytterligere belyst/løst gjennom saksgangen. Det fremgår av planbeskrivelsen at det henstilles til at EBY skal utforme en utbyggingsavtale med Oslo Bedriftsidrettskrets mht. Idrettshall. Det antas at forslagsstiller/PBE mener inngåelse av en eller annen form for *avtale*. EBY vil imøtekomme en forespørsel om en avtale ved fremtidig behov/anlegg, men ser det ikke hensiktsmessig å inngå avtale i sammenheng med aktuelle reguleringsak. Til orientering til parter i saken vil det være mulig å vurdere en nominell festeavtale for samfunnstjenelige anlegg på kommunal grunn. Finansiering og prosjektering må være sannsynliggjort før igangsettelse av arbeid med avtalen, noe det ikke ser ut til å være i denne saken.

Det skrives også i planbeskrivelsen at "Eiendomsgrenser bør justeres i tråd med planforslaget". Dette er etter vår forståelse kun kommunale forvaltere som skal forvalte eiendommene og EBY ser det derfor ikke helt hensiktsmessig å justere eiendomsgrenser, og dette bør utdypes før eventuelle grensejusteringer søkes utført.

#### 8. Vann- og avløpsetaten

VAV har etter en gjennomgang av prosjektet funnet det tjenelig for "idrettsanleggsinteressentene" og Vann- og avløpsetaten at kummer og hus blir justert litt. Argumenter for dette er: 1. det blir større avstand mellom VAV-kum og klubbhus ved landhockeybanen. 2. kummen ligger under bakkenivå og vil ikke begrense arealbruken etter ferdigstillingen. 3. Litt mindre arealbehov for omlagt gangvei til ballsletten. Dette medfører litt justeringer av reguleringsgrensene mellom planforslagene som VAV har fremmet for Voldsløkkatunnelen og forslag til plan for Voldsløkka idrettspark.

#### 9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har vurdert regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendte informasjon har vi ingen merknader til planforslaget. Forøvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 13. mai 2011.

### 10. Riksantikvaren

Viser til brev av 6. sept. 2012 fra BYA i Oslo som ber om Riksantikkvaren uttalelse til saken. Innenfor reguleringsområdet er det registrert automatisk fredede kulturminner i form av dyrkningsslag og anleggsspor, fredet i medhold av lov om kulturminner av 9.juni.1978 nr 50(kml)§ 4 første ledd pkt. a, c. i hht. Kml § 8 fjerde ledd skal det, i forbindelse med behandlingen av reguleringsplan, tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredede kulturminner som blir berørt av planen.

Byantikvaren i Oslo foretok arkeologisk registrering i planområdet 9. -25. nov. 2011. Ved registreringen ble det gjort funn av en lokalitet ed automatisk fredede kulturminner, id 150853, under 1,5 -2,5 meter fyllmasse på gressbanen på Voldsløkka. Området foreslås regulert til ”Bebyggelse og anlegg- idrettsanlegg og idrettsstadion”.

Byantikvaren viser til at reguleringsplanen tilrettelegger for samfunnsnyttig tiltak som vil gi positive ringvirkninger i nærmiljøet. BYA mener at lokaliteten, som er tidekket av fyllmasser, både vil ha liten vitenskapelig verdi og formidlingsverdi om den bevares in-situ. BYA mener at resultatene fra en arkeologisk utgraving av lokaliteten vil kunne ha stor vitenskapelig verdi, og bidra med økt kunnskap om forhistorisk bruk av området gjennom en svært lang periode. Byantikvaren anbefaler at det gis dispensasjon fra den automatiske fredningen.

Kulturhistorisk museum viser at de registrerte kulturminnene ikke har noen opplevelsesverdi slik det fremgår i dag. Terrenget er ubeplantet og det opprinnelige landskapet er endret. Kulturhistorisk museum mener de registrerte bosetningssporene har begrenset verneverdi og at det ikke har noen hensikt å bevare dem på stedet. Museet anbefaler at det gis dispensasjon for de omsøkte kulturminnene. Videre viser de til at strukturtettheten i det aktuelle området er lav, de påviste strukturene er allerede beskrevet, dokumentert i form av foto, tegninger og innmålt digitalt. Kulturhistorisk museum vurderer derfor at en ytterligere arkeologisk undersøkelse ikke vil gi opplysninger av vesentlig verdi. Kulturhistorisk museum anbefaler at det gis dispensasjon for gjennomføring av tiltak.

I denne saken er Riksantikvaren enig i at det registrerte lokaliteten har begrenset verneverdi og at det ikke har noen hensikt å bevare kulturminnene på stedet. Riksantikvaren støtter Kulturhistorisk museum vurdering, om at kulturminnene er tilstrekkelig dokumentert.

Riksantikvaren finner etter en samlet vurdering at reguleringsplan for Voldsløkka idrettspark kan godkjennes uten vilkår om ytterligere arkeologiske granskninger av de fredede kulturminnene, id 150853, før tiltak i medhold av reguleringsplanen realiseres, jf. Vedlagte kart stemplet Riksantikvaren og datert 18. sept. 2012.10.04 Vi ber om at følgende tekst innarbeides i reguleringsplanens bestemmelser under ”Bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg og idrettsstadion”.

*”Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet id 150853 er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.”*

Dispensasjonen fra den automatiske fredningen gjennom planvedtak forutsetter at ovennevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Dersom kommunen gir melding om at ovennevnte tekst ikke vil bli innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, og Byantikvaren ikke finner å ville reise innsigelse mot planen, må BYA umiddelbart varsle Riksantikvaren om dette. Riksantikvaren vil i så fall normalt reise innsigelse mot planen.

### 11.Berg, Nordberg og Sogn Vel

Uttalelsen følger Oslo Omegn Friluftsråd.

### 12.Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo

Kontaktutvalget for velforeningen slutter seg helt til uttalelsen fra Oslo og Omland friluftsråd i denne saken. Vi vedlegger to uttaler fra henholdsvis Tåsen Hageby og Berg, Nordberg og Sogn vel som på selvstendig grunnlag bestryker dette.

Det er svært uheldig at forslaget ikke overholder kommunens overordnede føringer i gjeldende Kommuneplan og Byøkologisk program, og at det ikke skaffes erstatningsarealer for lekeområder for nærmiljøet som går tapt. Ved den videre bearbeidingen av planforslag 2 ber vi om at disse argumentene vektlegges.

### 13. Oslo Bedriftidrettskrets

Det har vært en lang prosess å få frem en reguleringssak for Voldsløkka, og saken har vært gjennom flere behandlinger i byrådet og bystyret. OBIK har uttalt seg om planen ved flere anledninger, blant

annet ved forslag til enkel områdeplan i 2007, planinitiativ i 2009 og forespørsel om deputasjon til miljø- og samferdselskomiteen i 2010.

OBIK's engasjement i utviklingen av Voldsløkka har vært knyttet til mulighetene til å videreutvikle tilbudet til medlemmene og utvikle den hallen vi allerede har på området fra en enflatehall til en trippelhall. Det vil være av stor betydning å få en treflatehall på Voldsløkka for å legge til rette for voksenidretten og ivareta folkehelsepartiet for de ansatte i Oslos bedrifter. En treflatehall vil også kunne benyttes av barnehager og skoler i området på dagtid og den lokale barne- og ungdomsidretten på tidlig ettermiddag og helg.

I så måte er forslaget fra BYM i tråd med OBIKs interesser og ønsker for enhetlig utvikling av planområdet. PBE's forslag som innebærer en ny enflatehall, vi ikke tilfredsstillte de behov OBIK har for å imøtekomme medlemmenes ønskede behov for spille- og aktivitetsflate. Derneft vil vi anføre at det å rive en enflatehall for å bygge opp en ny litt lengre inne på eiendommen, er noe OBIK ikke ønsker å bruke tid og økonomiske ressurser på. Da vil det være mer hensiktsmessig og miljøbesvarende, å pusse opp eksisterende hall og evt. lage et tilbud med garderober.

Uansett vil OBIK være i manko på to spilleflater for å kunne dekke et økende medlemsbehov. I tidlige faser i planprosessen har alternative tomter med to og treflatehall vært vurdert, uten at utfordringen har funnet sin løsning innenfor den sterke fortettingen som finner sted i Oslo. Administrasjon og drift av to separate haller vil også innebære økte driftsutgifter for bedriftsidretten. OBIK mottar ingen kommunal eller statlig støtte og lever av den aktivitet vi skaper. Vi må derfor være mest mulig økonomiske i våre driftsmodeller.

Som en del av høringsvaret har OBIK på nytt gjennomgått planene for trippelhall sammen med sin arkitekt for å se om det er mulig å tilpasse trippelhallen til noen av de synspunkter og anbefalinger PBE har for reguleringsområdet.

PBE's foreslåtte maks høyde på kote 93,8 er ok, dvs. maks høyde 12,8 meter.

Dersom det kommer justeringer etter offentlig ettersyn med ønske om sedumdekke el. Er OBIK beredt til å følge opp et slikt pålegg.

OBIK ønsker ikke å innpasse treningssenter i trippelhallen. OBIK bygger nå kun garderober for å tilfredsstillte behovet til egen hall. Løpebane rundt hallen er ikke lengre nødvendig Kontoretasjen er ikke lengre en målsetting, og det anbefales derfor at bygget reduseres med ca 700m<sup>2</sup> for å fjerne kontor etasjen. Ved reduksjon av kontoretasjen og ikke lengre å legge til rette for et treningssenter, vil behovet for bilparkering knyttet til hallen bortfalle. Dersom det likevel skulle ønskes bilparkering under bakkeplan, er vi av den vurdering at et slikt anlegg burde vurderes i forbindelse med etableringen av ny matchbane. Da kan tilgangen til et underjordisk anlegg gjøres fra Uelandsgate og på den måten redusere kjøring inn på området og i Stavangergata.

I høringsutkastet er det pekt på utfordringene knyttet til erstatningsarealer for bortfall av grøntområder og at grønne tak på hallflatene kan være et supplement til mangelen på erstatningsareal. PBL anbefaler at takene på hallene utvikles som Sedon-tak, for å gi disse et grønnere preg og for å holde lengre på overflatevannet. De økonomiske merkostnadene ved å etablere et slikt tak på trippelhallen, er av en slik størrelsesorden at OBIK stiller seg positive til et slikt tiltak.

Dersom det med "Grønne tak" ønskes å etablere Intensive tak, med hageanlegg og hvor mennesker skall oppholde seg, vil dette medføre endringer på hallens konstruksjon og bæreevne og dermed en merkostnad som vil finne sin dekning utenfor de planleggingsrammer OBIK arbeider etter. En lignende beregning og finansiering må også ligge til grunn for et eventuelt forslag om å kunne etablere Ekstensive tak på hallflatene. OBIK stiller seg positive til begge alternativene gitt en ekstern finansiering.

Med bakgrunn av overnevnte vurderinger vil styret i OBIK anbefale Bymiljøetatens alternativ på det sterkeste.

#### 14. Oslo Idrettskrets

Gitt bystyrets vedtak i sak 55/2011 fra 23.03.2011 med avklaring om plassering av skatehall, landhockey-/ kunstisbanen og matchbane for fotball, handler denne saken nå om hvor stor idrettshall som skal tillates oppført på området. Situasjonen for hallidretten i Oslo er kritisk og det er stort behov for nye aktivitetsflater. Realiseringen av en stor idrettshall på Voldsløkka er derfor sterkt ønsket. Bymiljøetatens forslag tilfredsstiller idretten ønsker for området, og Oslo Idrettskrets støtter derfor deres forslag.

OIK har merket seg PBE's vurderinger og foreløpige anbefalinger som innebærer en enkel idrettshall. OIK mener at det bør være mulig å legge rammer for en større idrettshall, og samtidig å ivareta mange

av de hensyn PBE er opptatt av. OBIK har jobbet frem et alternativt konsept for trippelhall som vi ber kommunen vurdere i den videre behandlingen av saken.

#### 15. Oslo Akershus Bandy region

Støtter Bymiljøetatens forslag til reguleringsplan. Voldsløkka er et viktig område for landhockey i Oslo. Den kombinerte landhockey/ bandybanen, vedtatt plassert på nåværende matchbane, er svært viktig for våre idretters videre utvikling. Begge idretter har solid lokal forankring gjennom Sagene IF. Vi er etter hvert svært utålmodige når det gjelder fremdrift av reguleringen og oppgraderingen av området. Bystyret har i flere omganger bevinget midler til dette anlegget, og den videre prosessen bør gå så raskt som mulig.

#### 16. Oslo og omland friluftsråd

Planforslaget strider mot flere av kommunens overordnede føringer, bl.a. Kommuneplan 2008 sitt krav om erstatningsareal for friområder og Byøkologisk program som fremholder at regulerte friområder i byggesonen skal beholdes. Det er således svært uheldig at det fremmes et forslag som ikke overholder disse føringene. Dersom forslaget skal videreføres må det være et absolutt krav at kommunen erverver likeverdig friareal.

Det er uheldig at man i et tettbygd område reduserer grøntområder både av rekreative og økologiske hensyn. Den uorganiserte aktiviteten er også svært viktig fordi den inkluderer dem som faller utenom organisert idrett og som ofte har størst behov for et aktivitetstilbud – vi savner et fokus på denne problemstillingen fra forslagsstillers side.

Forutsatt at friarealet erstattes vil vi kunne støtte Plan- og bygningsetatens alternativ 2, ettersom dette i større grad ivaretar allmennhetens interesser ved å sørge for tilfredsstillende solforhold og flater hvor uorganisert aktivitet kan finne sted. Det bør fjernes ytterligere en tennisbane for å åpne forbindelsen til Bjølsenfeltet og i reguleringsbestemmelsene bør det stilles krav om underjordisk parkering i felt B4 for å kunne benytte terrenget over til uorganisert lek og idrett i påvente av utbygging av hall.

Ettersom planforslaget vil medføre en reduksjon av grønne arealer bør det i reguleringsbestemmelsene også tas inn en bestemmelse om anlegging av grønne tak, for å redusere konsekvensene for det biologiske mangfoldet og bedre den lokale overvannshåndteringen.

#### 17. Sagene Idrettsforening

Idrettsforeningen har sett forfallet på Voldsløkka og håper det kan settes fart i arbeidet om å realisere anleggene. De siste årene har en sterk medlems- og aktivitetsvekst økt våre anleggsbehov vesentlig. Utviklingen på Voldsløkka er helt nødvendig for klubbens videre utvikling. For Sagene IF er det landhockey/kunstis banen med klubbhus som betyr mest for klubbens videre utvikling. Vi er fornøyde med størrelsen og plasseringen anlegget har fått i reguleringsplanen (begge alternativene), og har ingen ytterligere kommentarer til dette.

Idrettsforeningen støtter BYM's forslag, alt 1. forslaget har gjennom flere høringsrunder blitt godt forankret i den lokale idretten, og mener at dette alternativet ivaretar Sagene Ifs behov best. Sagene IF ønsker en trippelhall innenfor reguleringsområdet. Vi ser midlertidig hva PBE's har konkludert med, og er med på at hallens størrelse reduseres noe. Sagene IF kjenner til at Bedriftidrettskretsen har utarbeidet et alternativt forslag til ny trippelhall som tar hensyn til PBE's konklusjon. Vi ønsker at dette forslaget tas med i den videre behandlingen av saken.

#### 18. Skeid

Det er avgjørende at man samler seg om et alternativ som sikrer rask gjennomføring av de vedtatte bygningene, saktehall, landhockey/kunstisflate, og et videre arbeid med å planlegge og å bygge erstatning for nåværende Voldsløkka matchbane. Skeid har tidligere kommentert planene og peker på at ved å innlemme Heidenreich tomte vil kunne få en hensiktsmessig plassering av alle ønskede anlegg. Hvorvidt BYM's alt nr. 1 har for tett utnyttelse har ikke Skeid forutsetninger for å bedømme. I PBE's vurdering av Naturmiljø, grøntareal og erstatningsareal sies det at man forutsetter at stadion er stengt. Hva PBE legger i dette vises ikke.

Skeid ar tidligere anført at med kunstgress og gode fasiliteter i tribuneanlegget ønsker man å benytte Nye Voldsløkka stadion til et åpent anlegg som kan benyttes til åpen aktivitet. Om arenaen tilrettelegges for slik bruk kan det da erstatte noen av rekreasjonsaspektet som er viktig for grøntområdet.

19. Tåsen Hageby vel

Støtter PBE's forslag som legger opp til lavere utnyttelse. Vi er positive til anleggelse av landhockeybane, skatehall, flerbrukshall og bevaring av tennisbanene. Grønn rute er viktig å opparbeide og tydeliggjøre samt å knytte opp mot det resterende turveinettet. Arealet til matchbane utgjør en stor andel av planområdet, og vi finner det uheldig at det skal omreguleres fra et åpent friområde til en lukket stadion. Dette området er viktig for lek og uorganisert fotball om sommeren og ikke minst er det en populær skøytebane om vinteren som benyttes av barn, ungdom og voksne fra flere bydeler, samt av barnehager og skoler i nærmiljøet. Tapet for nærmiljøet blir dobbelt når tapt friareal heller ikke erstattes. Utover dette gir vi vår tilslutning til uttalelser fra Oslo og Omland friluftsråd.

20. Hjemmets Kolonihager

-Støtter PBE's forslag om en mindre flerbrukshall, ønsker ikke trippelhall. Ønsker ikke massiv eller tett utbygging av området.  
 -Positive til at klubbhuset etc. flytter fra tribuneanlegget på stadion til tribuneanlegget på landhockeybanen.  
 -Positive til tennisbanene.  
 -Ønsker primært mye sol. Lite trafikk, mange parkeringsplasser for beboerne og store friområder.  
 -Gjennomgang via grusbanen og tennisbanene ønskes bevart (synes foreslått fjernet)  
 -Skråningen mellom grusbanene og bygninger ønskes bevart.  
 -Kritiserer politikere i byen for ikke å høre andre enn idretten.  
 -Roser PBE for høringsrunde, men beklager den korte tidsfristen da det ikke har vært tid til å vurdere konkret forslag til trafikkavvikling og parkering, da det allerede er trafikkbelastning og kummerlige forhold.  
 -Positive til endring om midlertidig bruk av grusbanen, foreslår beskjæring og pleie av trærne rundt.

21. Voldsløkka Borettslag

Støtter PBE's forslag, som legger opp til en lavere utnyttelse. Ut fra vedtatte forutsetninger ivaretar forslaget mange innspill og hensyn.  
 Borettslaget har interesse av et solrikt miljø, så lite trafikk som mulig, gode parkeringsforhold og nærliggende arealer til fri avbenyttelse. Vi ønsker ikke en massiv, tett utbygging av området, slik også bydelsdirektøren og bydelsadministrasjonen gjør i hht. Møtekart for bydelsutvalget 20 sept i år. Etter det vi erfarer er også Bedriftidrettskretsen positive til dette forslaget, som vil gi rom for en plass mellom flerbrukshall og skatehall.  
 Borettslaget er opptatt at å bevare Voldsløkka som friområde. Vi stiller oss positive til de fleste utbyggings og oppgraderingsforslagene for området, med skatehall, landhockeybane og enkel flerbrukshall, samt at tennisbanene blir bevart. Det er positivt at klubbhus er knyttet til tribuneanlegget ved hockeybanen og ikke hockeybanen.  
 Styret responderte på Sletvold arkitekters kunngjøring nov 2010, og var positive til at det opprettholdes to gjennomganger fra Stavangergata til Bjølsenfeltet og at det ble etablert en fra Uelandsgate. Dette syntes vi så bra ut. Dagens skisser viser et mer lukket område.  
 Vi som brukere av skøytebanen vil påpeke verdien av eksisterende skråning mellom bane og bygg i vest, hvor de siste solstrålene skinner om ettermiddagen vinterstid.  
 Borettslaget var for noen år siden del av en bred aksjonsgruppe som ønsket å bevare grus/skøytebane der den ligger. Det legges nå kunstgress der. Så fremt banen blir sprøytet på vinterstid er vi positive til det. Vi minner om banens popularitet skyldes blant annet dens solrike plassering. Bepantningen rundt banen er blitt så glissen nede at banene ikke er så godt skjermet lengre. Vi foreslår at trærne pleies og skjæres.  
 Borettslaget er skuffet over at bydels politikere ikke har hatt evne eller ønsket å involvere nærmiljøene i saken. Bydelen har ikke henvendt seg til lokale organisasjoner eller grupper utover idrettslagene. Vedrørende trafikk har høringsfristen vært så kort at vi ikke har hatt anledning til å vurdere konkrete forslag til trafikkavvikling og parkering. Vi henviser til mange tidligere innspill om en allerede eksisterende trafikkbelastning og kummerlige parkeringsforhold.

22. Kai K. Eriksen (Bjølsentomtene AS)

Dette har kommet oss for øret sent, slik at vi ikke har fått undersøkt saken i så stor detalj som ønsket. Det vi kan si på det nåværende tidspunkt (innen fristen utløp) er at så vidt oss bekjent er det fremdeles

en disputt om disse arealer (G.nr. 56 br.nr. 1). Området ble opprinnelig ekspropriert av Norges Statsbaner til Jernbanestasjon på Grefsen – Bestum linjen. Siden har det vært en rekke rettssaker mellom opprinnelig eier og Jernbanen. Dette har etter våre opplysninger enda ikke funnet sin avgjørelse, og vi har til hensikt å følge opp saken. Derfor kan etter vår mening ikke dette området omreguleres fra friområde på det nåværende tidspunkt.

### 23. Tåsen IL

Finner det er betryggende at Tennisbanene på Voldsløkka er ivaretatt, selv om de hadde ønsket seg at alle 4 ble beholdt. Dersom man imidlertid skulle beslutte å fjerne en bane, finnes det i nærmiljøet åpne baner med oppgraderingsbehov. På Tåsen IL og muligens også på Bakkehaugen AL.

### 24. Uelandsgt. 85 AS v/ DARK arkitekter

Ønsker seg friområder, skole, idrett og bolig kombinert på Voldsløkka

## **Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn**

### 1. Bydel Nordre Aker

Ingen kommentar

### 2. Bydel Sagene

2\_ Forslagsstiller har ønsket setningen (...) «hvis dette er gjennomførbart i forhold til drift» som del av § 3.3 og 3.4, da det dette på sikt kan føre til unødvendig drifts-problematikk, eksempelvis hærverk, og kan bli en utfordring i forhold «Eier- Leier» forhold av anleggene.

§ 6 Parkering: Forslagsstiller ønsker mulighet for parkeringsplasser på terreng, blant annet fordi det er ulikt tidsaspekt og eierskap på de ulike anleggene. Er det ønske om en kommunal parkeringskjeller bes denne settes opp som egen post i budsjettssammenheng. Ønsker parkeringsplasser på terreng tatt ut av planen må skisserte trippelhall, felt B4, ha større parkeringskjeller enn skissen viser. OBIK har i sin uttalelse skrevet at treningssenter kan tas ut av planen da denne genererer mange parkeringsplasser/pkjeller. I forhold til etablering av p-kjeller under ett av anleggene vil dette føre til at større masser må fraktes bort fra området.

For å tilfredsstillere UEFA krav til Voldsløkka Match er det krav om 10 stk oppstillingsplasser tilgjengelig i nærheten av inngangssonen ved arrangement. Forslagsstiller har opparbeidet disse langs enveiskjørt gate som er foreslått avstengt med eks. pullerter utenfor kampavvikling. Disse plassene vil derfor ikke være tilgjengelige utenfor tidsrommet for den avsatte bruken. Plassene er foreslått på armert gress for å fremstå som del av «det grønne» og ikke som del av vegen. Da disse plassene ikke vil være i bruk til daglig, vil også gresset kunne gro, og fremstå som grønt.

3\_ Bruk av varmeoverskudd fra kunstisbanen til oppvarming av anleggene er en god løsning, men det er utfordringer knyttet til tidspunktene for når anleggene skal realiseres. Det er ønskelig å realisere skatehallen først. Det må i så tilfelle bygges en midlertidig løsning først, deretter må anlegget bygges om/tilrettelegges for å ta i mot overskuddsvarme fra kunstisbanen. Oppvarmingsbehovet i skatehallen er begrenset, det er tenkt at rommet for skating skal ha en relativt lav innetemperatur.

4\_ Når planforslaget nå kun omfatter skatehall og landhockey-/kunstisbane etableres det så få p-plasser at det ikke er hensiktsmessig å etablere lade plass for el.bil.

6\_ I utgangspunktet er det en god tanke å etablere parker på tak, med en kombinasjon av ekstensive tak og et urbant dekke. Takene vil også ha gode solforhold. Dette vil være noe kostnadsdrivende.

Utfordringen er hvordan disse kan gjøres tilgjengelige og attraktive for publikum/brukerne av parken, og således fungere som et anvendelig, tilgjengelig og fullverdig erstatningsareal? Tilgangen til disse takene må også tilfredsstillere universell tilkomst. For at takene skal fremstå som tilgjengelige krever dette mer enn en heis og trapp for fysisk å kunne komme opp på takene. Adkomsten må inngå som del av den øvrige parken (ikke nødvendigvis lik). Trapp/ Rampe og heis-arrangement må få en sentral plass som virker innbydende til bruk. Selv om bebyggelsens høyder reduseres, er det fremdeles mange meter opp. Slik planen nå fremstår, er det svært trangt rundt trippelhallen selv om løpebanen rundt tas bort og fotavtrykket gjøres til et minimum. For at et slikt tiltak skal fungere i praksis bør det vurderes en reduksjon av arealer, enten bør flere tennisbaner fjernes eller en baneflate. Dette vil også gi et bedre forhold mellom skatehallen og idrettshallen nye grønne tak, samt forholdene på bakkeplan.

8\_ Heidenreich tomten ble etter idrettens behov tatt ut av planen (se tilbakemelding til Skeid vedrørende Heidenreich tomten) Det ble på dette tidspunktet også diskutert muligheten for å innlemme en skole i reguleringsplanen. Da det har vært et sterkt ønske om fortgang i denne reguleringsaken,

samt at vurderingene om mulig etablering av skole ikke var kommet like langt på dette stadiet, så forslagsstiller det som mest hensiktsmessig å fokusere på idrettsformålene og følge opp de bevilgningene som er fattet for de enkelte anlegg.

Forslagsstiller har ingen øvrige kommentarer til de andre punktene.

*Foreliggende planforslags konsekvensutredninger baserer seg på tidlige innsendte forslag fra 31.07.12, hvor alternativene 0, 2 og 2A ble utredet. Det nye, «klippede» planforslaget har en revidert utredning av trafikk og parkeringssituasjonen på Voldsløkka.*

### 3. Barn og unges representant i plansaker Bydel Sagene

Forslagsstiller forstår utfordringene med at barn ferdes etter kl. 16, også med tanke på at de benytter Voldsløkka idrettspark og Bjølsenfeltet etter nevnte tidsrom. Risikoreduserende tiltak bør vurderes på nytt. Forslagsstiller mener allikevel at gangveier innenfor planområdet er godt sikkerhetsmessig ivaretatt, også for barn etter kl 16.

### 4. Idrettens samarbeidsutvalg bydel Sagene

Ingen kommentar.

*Planforslaget er klippet, og inneholder ikke lengre arealer der tidligere trippelhall, matchbane og tennisbaner var foreslått.*

### 5. Byantikvaren

Forslagsstiller har ingen innvendinger til kommentaren.

### 6. Bymiljøetaten

Ingen kommentar

*Matchbanen i vest, samt trippelhallen er nå tatt ut av foreliggende planforslag.*

*Erstatningsarealer innenfor planområdet vurderes av forslagsstiller som kompensierende utfra eksisterende situasjon, da ny skatehall og landhockeybaneligger på eksisterende idrettsflater, samt at en inngjerdet tennisbane nå inngår i turdraget. Gjerdene rundt eksisterende matchbane og arealet rundt VAV- installasjoner/overbygg i møte med nytt klubbhus/landhockeybane vil fremstå som tilgjengelig og som del av det overordnede turdraget med gangforbindelse mot Bjølsenfeltet.*

### 7. Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Forslagsstiller forstår ønsket om ytterligere "samlingsplass" på Voldsløkka, samt at sambruk av arealer mellom anleggene søkes ytterligere belyst. Det er store program som er innpasset på tomten, samt at det legges opp til en trinnvis utbygging. Det er derfor få tilgjengelige arealer mellom byggene ved en fullt utbygget idrettspark. Flere av programmene med eksempelvis garderobe, vil også bli benyttet på samme tid. Både matchbane og landhockeybane er forsøkt tilrettelagt med tilgjengelig areal, ved å trekke landskapet opp på og langs bygningskroppen. Det er mulig å anlegge en samlingsplass på taket av trippelhallen, denne plassen vil ligge høyt over terreng om den ikke graves ytterligere ned. Eventuelt må tilstøtende tennisbaner og/eller underliggende VAV kabler flyttes for å gi tilgang til taket. Pga. trinnvis utbygging er det ønskelig at Skatehallen oppføres først, uten at eksisterende OBIK-hall rives.

### 8. Vann- og avløpsetaten

Forslagsstiller har under hele prosessen med reguleringsplan for Voldsløkka og et parallell-gående forprosjekt av landhockeybanen med klubbhus hatt nær dialog med VAV, ved Inge Reiakvam og mottatt tegningsmateriale fra SWECO med kummer i både plan og snitt.

Vi har nå sett på det nye tegningsmaterialet og vurdert det opp mot intensjonene for idrettsparken og plasseringen av Landhockey og kunstisbanen med tilhørende klubbhus og tribuner. Den nye plasseringen av VAV's overbygg virker uheldig i forhold til at den nå ligger meget nært klubbhusets langstrakte volum. Plassrommet mellom de to byggene, samt byggenes relasjon til grønn rute virker nå trang og udefinert. I tidligere forslag var det forsøkt å lage fungerende arealer mellom de to byggene og mot tennisbanene. Dette har vært ansett som viktig da det er få gode og tilgjengelige arealer for uorganisert lek. Forslagsstiller ser at det den nye plasseringen er hensiktsmessig i forhold til tursti rett

nord for VAV-overbygget. Vi mener at dette ikke veier opp for de ulempene denne plasseringen gir for plassdannelsen anlagt mellom de to anleggene hvis man vurderer hele Voldsløkka og Bjølsenfeltet under ett.

Det har i tidligere forslag vært anlagt p-plasser for de ansatte rett øst for VAV-overbygget. Med den nye plasseringen ligger disse meget anstrengt i forhold til mulig passasje mellom byggene som er forsøkt tatt opp i en terrengbearbeidet voll. Terrengbearbeidelsen bidrar til å visuelt til å samle Bjølsenfeltet og Voldsløkka idrettspark med dets skrånende terreng, og behovet for ny, langstrakt bebyggelse nord for eksisterende og ny baneflate.

Til tross for gode intensjoner for idretten ser forslagsstiller det som uheldig for den samlede planen da viktige, og sterkt etterlengtede plassrom, mister sin åpenhet.

#### 9.Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Ingen kommentar

#### 10.Riksantikvaren

Forslagsstiller motsetter seg ikke innarbeidelse av teksten i reguleringsbestemmelsene.

#### 11.Berg, Nordberg og Sogn Vel.

Ingen kommentar

#### 12.Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo.

Ingen kommentar

#### 13.Oslo Bedriftidrettskrets

Forslagsstiller ønsker ikke anlagt parkeringskjeller under matchbanen. For øvrig har vi ikke ytterligere kommentarer.

*OBIK-hallen ligger nå utenfor planområdet.*

#### 14.Oslo Idrettskrets.

Ingen kommentar

*OBIK-hallen ligger nå utenfor planområdet.*

#### 15.Oslo Akershus Bandy region.

Ingen kommentar

#### 16.Oslo og omland friluftsråd

Forslagsstiller, BYM har helt i tråd med vedtaket av 05.10.2008 i Bystyresak 356/08 ”Utvikling av Voldsløkka”, og vedtaket av 23.03.2011 i Bystyresak 55/11 ”Voldsløkka idrettspark – plassering av anleggene” valgt planforslag alt.1 (tidligere alt 2A). Med innpassing av alle anleggene på Voldsløkka blir det mindre areal tilgjengelig for den uorganiserte idretten og tilgjengelige friareal. Det er ikke tilgjengelige erstatningsareal. Se kommentar fra EBY.

Forslagsstiller har allerede fjernet en tennisbane, og er usikker på om fjerning av ytterligere en bane vil hjelpe for tettheten og solforholdene mellom byggene, spesielt med tanke på relasjon mellom Skatehall og Trippelhall.

Anleggelse av underjordisk parkering vil ha økonomiske konsekvenser for anleggelse av idrettsparken, og det må i så fall bevilges egne midler til dette. Det er allerede bevilget midler til Skatehall og landhockeybane. Forslagsstiller ønsker ikke at et eventuelt krav om underjordisk parering skal forsinke prosessen ytterligere. Etablering av en hall over en eksisterende parkeringskjeller kan by på konstruktive utfordringer om de ikke planlegges samtidig. Bevilges det penger til et underjordisk parkeringsanlegg, og det ikke vil bidra til forsinkelser, er ikke forslagsstiller uenig i dette.

#### 17. Sagene Idrettsforening

Ingen kommentar.

#### 18.Skeid

Intensjonen med matchbanen er at den kan benyttes til uorganisert idrett utenfor tidsrom for den organiserte idretten. Voldsløkka match er en kommunal bane. utfordringer vedrørende slitasje på anlegg og forhold «eier og leier» må vurderes på et senere tidspunkt.

BYM og forslagsstiller har tidligere (2008) vurdert Voldsløkka idrettspark med innlemmelse av Heidenreich tomte i idrettsparken. Ved å bevare eksisterende bebyggelse viste det seg vanskelig å innarbeide ønsket om en trippelhall. Ved å innarbeide to baner med kortsiden mot hverandre, samt en bane separat, viste det seg lite økonomisk hensiktsmessig, med kjøp av eiendom, store omarbeidelsers av eksisterende strukturer, og med utfordringer knytte til å tilfredsstille idrettens krav. Skatehallen ble også vurdert innpasset. Videre er bygningen sentralt på tomten på gul liste, samt at den ble vurdert til barnehageformål. Resterende areal ville ikke ha vært tilstrekkelig i forhold til erstatningsareal. Eiendommen ble derfor tatt ut av den vider planleggingen.

*Ny matchbane ligger nå utenfor planområdet.*

#### 19. Tåsen Hageby vel

Forslagsstiller henviser til uttalelse fra Skeid, men vil presisere at matchbanen er en kommunal bane. Intensjonen med matchbanen er at den kan benyttes til uorganisert idrett utenfor tidsrom for den organiserte idretten. Den østlige tribunen er blant annet tilrettelagt for øvrige brukere av idrettsparken utenfor kampavvikling.

#### 20. Hjemmets Kolonihager

Forslagstiller forslag innehar fremdeles passasje mellom matchbane og skatehall, trippelhall samt tennisbaner. Skråningen må justeres og bearbeides for å kunne innpasse byggene i forhold til hverandre. Gangforbindelse fra Uelandsgate, samt tre stk forbindelser fra Stavangergata, i vest, mellom matchbane og skatehall, Grønnrute og eksisterende vei fra Bredo Stabells vei ivaretas på lik linje som etter kunngjøringen. ( se illustrasjon s. 3 i Planbeskrivelsen)

#### 21 Voldsløkka Borettslag

Se tilbakemelding fra Hjemmets Kolonihager

#### 22.Kai K. Eriksen (Bjølsetomtene AS)

Dette er ny informasjon for forslagsstiller. Forholdet må sees nærmere på av EBY da dette ser ut til å være en historisk tvist.

I tillegg har det kommet inn to innspill etter høringsfristen ved offentlig ettersyn var ute.

#### 23.Tåsen IL

*I foreliggende planforslag ligger 3 av de 4 eksisterende tennisbanene utenfor planområdet. Tennisbanen som i dag blir benyttet som lagerareal til VAV, blir fjernet, og inngår som del av det overordnede turdraget. Eksisterende baner forutsettes ikke flyttet i planforslaget.*

#### 24. Uelandsgt. 85 AS v/ DARK arkitekter

*Planforslaget og planområdet er endret siden innkommende innspill. Intensjonen er at Skatehall og Landhockeybane, som er finansiert, kan reguleres og ev bygges før avklaringer rundt Heidenreichtomten samt nye interessenter til området på Voldsløkka er avklart.*

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

### Voldsløkka idrettspark og innpassing av funksjoner

Bystyret har gitt instruksjoner som legger føringer for videreutviklingen av Voldsløkka idrettspark. (ref. kapittel 10: Tidligere politiske vedtak )

Området ble ved tidligere innsendt planforslag søkt omregulert med sikte på å legge til rette for et stadionanlegg for fotball (heretter omtalt som matchbane), en skate-hall med danse- og flerbruksarealer, og et nytt klubbhus for Sagene IF i sammenheng med landhockeybane og kunstisflate. Planforslaget la også til rette for å innpasse en trippelhall til erstatning for eksisterende hall til Oslo Bedriftsidrettskrets (OBIK).

Den foreslåtte bygningsmassen blir i sin helhet vurdert i forhold til eksisterende bebyggelse, gateløp, idrettsflater og «grønn rute». Hovedvekten av ny bebyggelse ble foreslått innpasset i forbindelse med tilliggende bygninger av større volum, i planområdets vestre del, og planforslaget legger til rette for en opparbeidet trasé for «grønn rute» som en tverrforbindelse gjennom idrettsparken. Selve idrettsparken skal være tilgjengelig for brukere av hele idrettsanlegget, inklusive Bjølsenfeltet. På grunn av at idrettsparken ligger i grensesnittet mellom det "tette" urbane i syd og villabebyggelse med hager i nord, skal anlegget kunne forholde seg både til en bymessig karakter, samtidig som den bør forholde seg til det åpne "landlige" preget. Det er også en intensjon at området bevarer sin karakter som et åpent friområde med tilgjengelige gangforbindelser til Bjølsenfeltet.

Utfordringen med innpassing av alle ønskede funksjoner på hele Voldsløkka er at selve idrettsarealene opptar store flater og har gitte dimensjoner i både grunnflate og høyde.

Det tidligere innsendte planforslaget innebærer en tilnærmet maksimal utnyttelse av Voldsløkka, med innpassing av matchbane, Landhockeybane, skatehall og en trippelhall for Oslo bedriftsidrettskrets, parallelt med bevaring / erstatning av eksisterende tennisbaner nord i planområdet. Alternativet som da ble sendt inn ble illustrert i planprogrammet som alternativ 2A. Forslaget forsøkte å ivareta Bystyrets vedtak 356/2008.

Etter innsendelse av Planforslag den 31.07.2012, med et alternativt forslag fra PBE ved offentlig ettersyn, med et ønske om en justering av idrettsanleggenes dimensjoner og ønsker om ytterligere tilgjengelig grønt areal, har BYM vurdert det som hensiktsmessig å dele det tidligere planforslaget i to. I tillegg er det nye, pågående planer knyttet til Heidenreichtomten, og nye behovsvurderinger av idrettsanleggene.

Det er allerede bevilget midler til oppføring av skatehall og landhockey/kunstisbane, og det er et ønske om at de forskjellige idrettsanleggene skal kunne bygges uavhengig av hverandre. Foreliggende planforslag, hvor planområdet er «klippet» siden tidligere innsendte plan, muliggjør at de finansierte prosjektene, skatehall og landhockey- og kunstisbane, reguleres ferdig og kan realiseres før avklaringer knyttet til det øvrige planområdet er fattet. (Resterende del av tidligere innsendte planområde vil bli sendt inn som egen reguleringssak)

Skatehallen og landhockey- og kunstibanens plassering har etter forutgående vurderinger funnet sin plassering og størrelse. Forslagsstiller og BYM har vurdert denne løsningen hensiktsmessig da den passer inn i tidligere forslags trinnvise utviklingsstrategier, bevilgede midler til utbygging av anlegg, samtidig som den ivaretar helheten i hele idrettsparken.

Foreliggende planforslag foreslår Landhockey- og kunstisbanen med tilhørende tribuner og klubbhus, lokalisert på eksisterende «Voldsløkka match», Ny Skatehall, lokaliseres ved eksisterende skateområde, og som er uavhengig av eksisterende OBIK hall. I mellom disse foreslåtte anleggene foreslås en omlegging av traseen for «grønn rute», slik at denne ligger sentralt og som et grønt tilgjengelig areal i idrettsparken, som forbinder Stavangergata med kolonihagen og Bjølsenfeltets idrettsbaner sammen. Planavgrensningen tar også for seg grensesnitt mellom pågående plan for VAV's nedstigningstårn. En av de fire eksisterende tennisbanene tas bort og inngår som del av «grønn rute», samt område for snø opplag.

## Konsept og lokalisering av bebyggelse

### Generelt

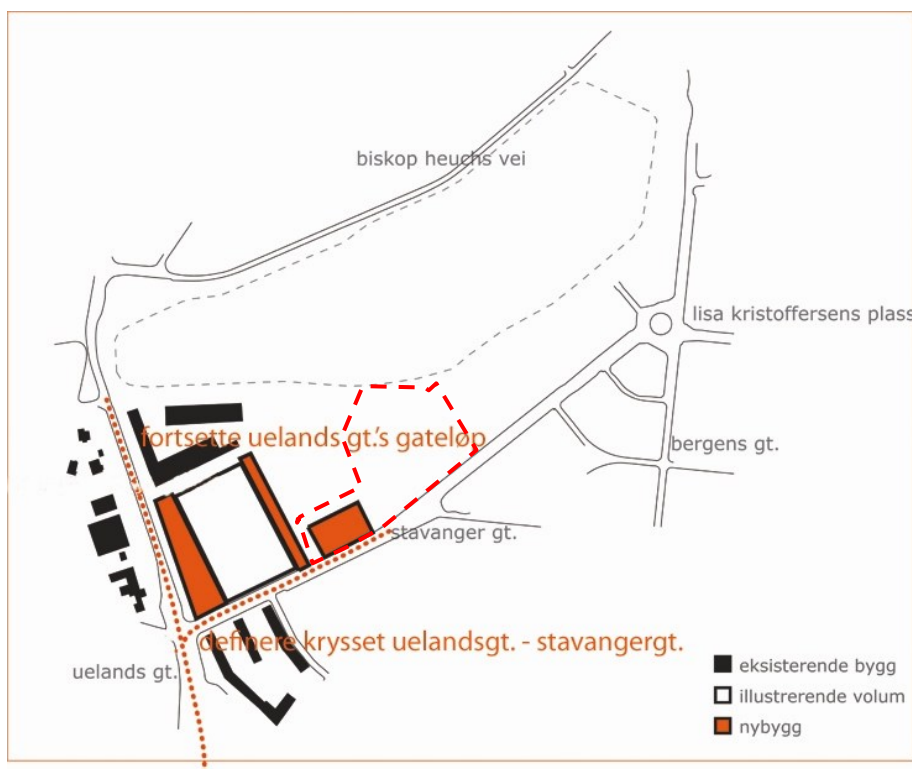
I en vurdering av hele Voldsløkka idrettspark, innsendt ved tidligere Planforslag var Forslagsstillers hensikt å lokalisere hovedvekten av ny bebyggelse i vestre del av planområdet, i tilknytning til eksisterende bebyggelse og Uelandsgate, mens ny landhockey- / kunstisbane vil bli plassert over eksisterende fotballbane i østre del av området. I denne sammenheng vil en utbygging bidra til å definere den bymessige karakteren langs Uelandsgate og vestre del av planområdet, samtidig som den bevarer dagens åpne grønne preg i østre del av området.

Lokaliseringen av Landhockeybane, skatehall og Grønn rute i Planforslaget bygger på tilsvarende argumentasjon.

### Fortsettelse av gateløp og bymessighet fra Uelandsgate - Stavangergata

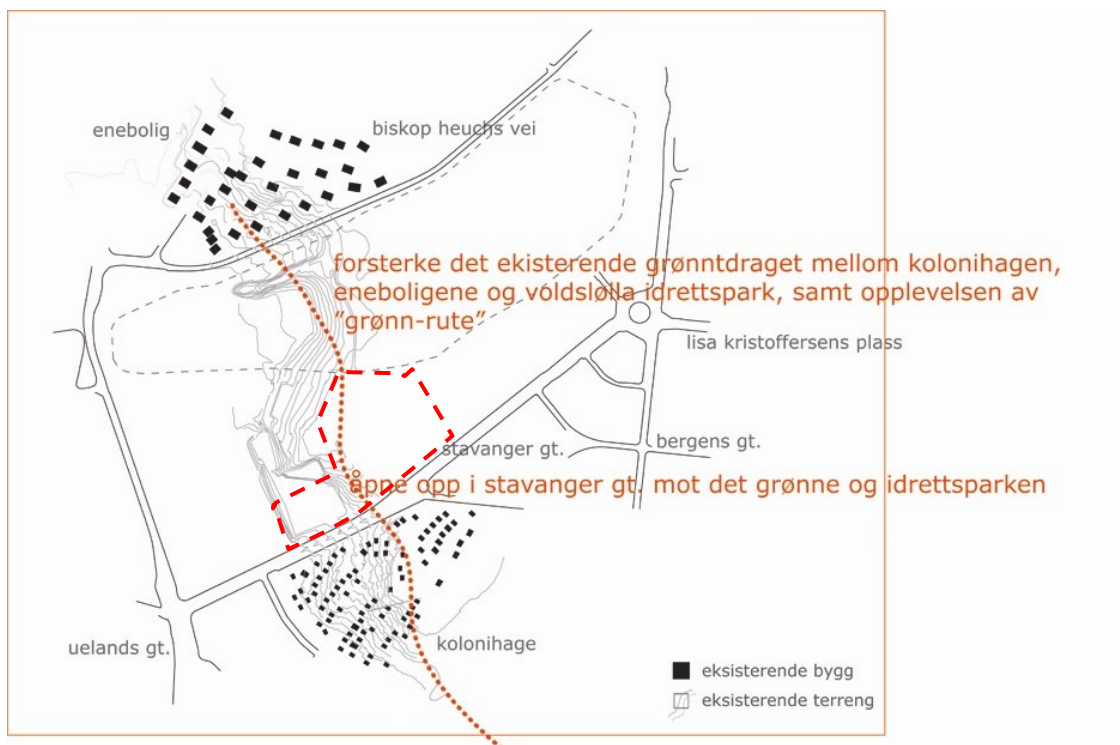
Den foreslåtte bebyggelsen forholder seg til eksisterende gateløp, med eksisterende store bygningsvolumer fra Uelandsgate og vestre del av Stavangergata. Større bebyggelse/Matchbanen bør lokaliseres slik at den forsterker det eksisterende gateløpet fra Uelandsgate, mellom blokkbebyggelsen på Sagene, og mot bebyggelsen på Heidenreich, før Uelandsgates bymessige karakter "oppløses" mot Bjølsenparken og villabebyggelsen mot Grefsen og Tåsen.

Skatehallen lokaliseres i forlengelse av eksisterende grusbaner, hvor det er mulig å anlegge større bebyggelse, fra krysset Uelandsgate mot Stavangergata, med kolonihagebebyggelse på motstående side. Skatehallens utendørs skateareal ligger på hallens nordside, slik at skatehallen fungerer som en støybuffer mellom ny og eksisterende bebyggelse.

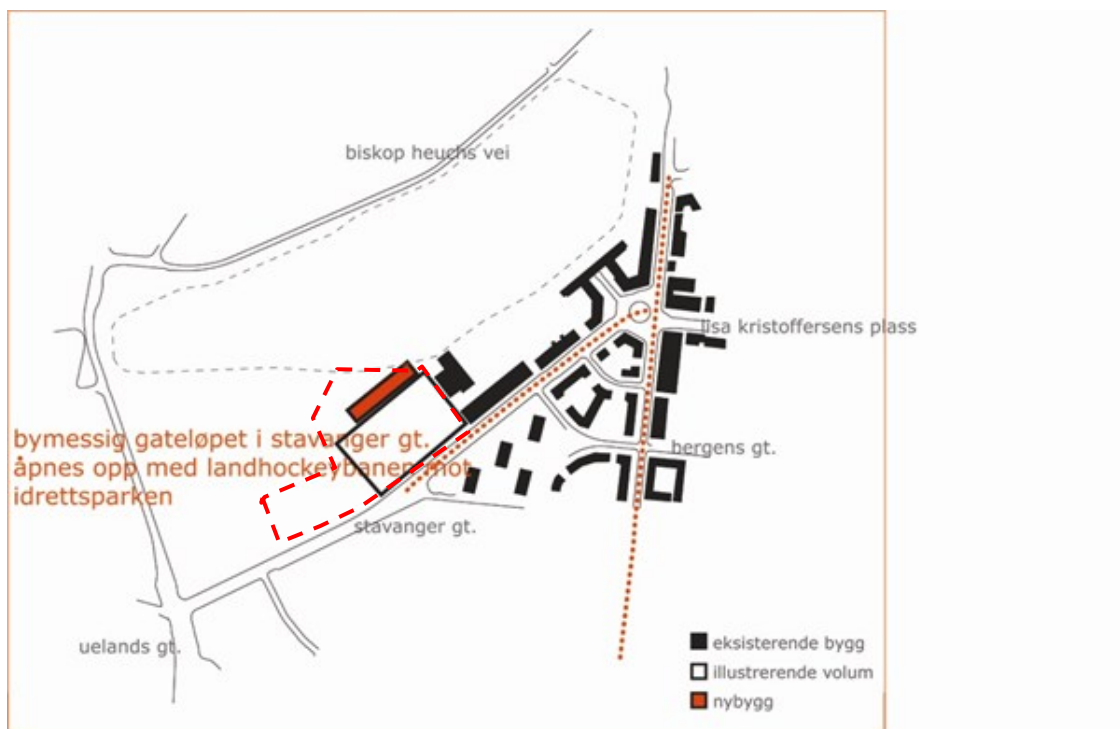


### Åpenhet fra Stavangergata inn mot Bjølsenfeltet

Planforslaget forsøker å imøtekomme et ønske om åpenhet med sikt gjennom idrettsparken, fra kolonihagene, Stavangergata, gjennom idrettsparken og inn mot Bjølsenfeltet. Dette for å sikre allmenn ferdsel i området. Landhockeybanen er lav mot Stavangergata, og bidrar til denne åpenheten, samtidig som gangvei og "grønn rute" legges ved eksisterende gangvei, vest for landhockeybanen. Det utendørs skatearealet inngår som en synlig aktivitet, som kan skues fra denne "allmenne", grønne passasjen.



### Bymessighet fra Bjølsen mot Stavangergata.



Bjølsen er allerede et etablert område med bymessig karakter. Bebyggelsen langs Stavangergata avsluttes med den nye barnehagen i Stavangergata 40 og med høye blokker på syd-siden av gateløpet. Landhockeybanen blir liggende som en lav bane som bidrar visuelt til å åpne opp idrettsområdet fra Stavangergata inn mot idrettsparken og Bjølsenfeltet. Sagene IF's klubblokaler ligger nord for Landhockeybanen. Arealene er plassert hensiktsmessig i forhold til sin funksjon og landhockeybanen. Bebyggelsens 2. etasje lokaliseres mot øst, i tilknytning til bebyggelsen, mot Bjølsens "bymessigmehet" i øst.

### Turveier og allmenn tilgjengelighet

#### Grønn rute

Grønn rute er en 8 km. lang turvei-trasé mellom Sinsenkrysset og Skøyen som har vært planlagt siden 1976. Den ligger i grenselandet mellom indre og ytre by og går i et grøntdrag utenom biltrafikken. Turveien har i dag bruddstykker. Grønn rute passerer Voldsløkka.

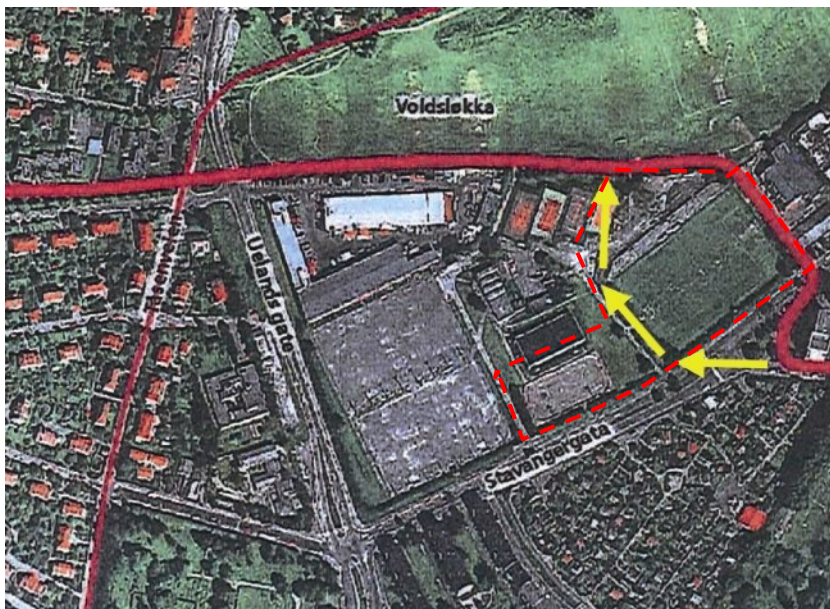


**Kartet viser Grønn rute traseen. De røde markeringene viser hvor vi må gå rundt i dag (Kart hentet fra Naturvernforbundet)**

Eksisterende trasé for grønn rute forbi planområdet fremstår tilsynelatende som en mindre heldig løsning, ettersom turgåere ledes via en omvei i randsonen av parkens østside via Bredo Stabells vei, tett forbi Hafslunds anlegg (Sagene trafostasjon) i Stavangergata, og VAVs planlagte nedstigningstårn. Bredo Stabells vei foreslås i planforslaget også som kjørbar adkomstvei til trafo, klubbhus for Sagene IF og til barnehagen ved Margarinfarikken.

Foreslått ny trasé for grønn rute leder turgåere gjennom den sentrale delen av den nye idrettsparken – følger de grønne områdene gjennom planområdet og kobler seg på eksisterende grønn rute i turvei på sydsiden av Bjølsenfeltet (nord for planområdet). Det foreslåtte krysningsmønsteret fremstår som en mer logisk løsning, samtidig som det fører turgåere gjennom det grønne området, i stedet for å lede dem utenfor parken og gjennom et anleggsområde, slik eksisterende trasé for grønn rute foreligger.

Planforslaget foreslår traseen anlagt slik den er illustrert i vedlagte situasjonskart, gjennom planområdet via en opparbeidet gang- og sykkelvei. Adkomsten inn til ny grønn rute fra Sarpsborggata over Stavangergata virker naturlig ettersom det allerede er etablert fotgjengerovergang. Traseen inngår også i forslaget som del av de allment tilgjengelige sonene, som gir innsyn og forbindelse inn til planområdet fra Stavangergata mot resten av friområdet i forlengelse av Sarpsborggata.



Kartet viser Grønn rute, slik den planlagt krysser Voldsløkka. Gul pil indikerer foreslått nytt krysningsmønster. (planområdet omtrentlig markert med rødt)

#### Turvei Bjølsenfeltet:

Ny trasé for grønn rute vil koble seg på den eksisterende turvei som går gjennom friområdet nord for planområdet, syd i Bjølsenfeltet, øst for eksisterende tennisbaner. Planforslaget vil ikke ha noen videre konsekvens for den eksisterende turveien.

Eksisterende turvei vil bli omlagt i forbindelse med VAVs planlagte nedstigningstårn nord-øst for planområdet. Omleggingen vil foregå øst for foreslått påkoblingspunkt til ny trasé for grønn rute.

#### Skatehall

Skatehallen foreslås opprettet på eksisterende idrettsflate som per i dag er brukt til skating, syd for eksisterende OBIK-hall (utenfor planområdet), med tilliggende utendørs skate-park i nord og øst for bygningsvolumet.

Den foreslåtte skatehallen forholder seg til et mål om å samle bygningsmassen i vestre del av hele Voldsløkka idrettspark for å bevare åpenheten i grøntdraget, ”grønn rute”, og turveiforbindelsen sentralt på Voldsløkka, samt å definere gateløpet i Stavangergata mot Uelandsgata. 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 en mulig utkraging mot Stavangergata og mot intern vei i planområdet på opp til 5 meter (utkragingen varierende mellom ca. 5-7 meter høyde over det hellende gateløpet i Stavangergata). Utkragingen vil forholde seg i kant med regulerte fortau. 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. Programmene/funksjonene på innsiden av bygget kan også gjenspeiles i fasaden. Med skatehallens utkraginger kan fortsatt vegetasjon langs Stavangergata ivaretas/eventuelt nyetableres.

Utkraginger vil ikke være til hinder for sikt, da de vil ligge forholdsvis høyt over vei samt at Stavangergata fremstår som et rett gateløp. Bebyggelse øst for planområdet, eks. barnehagen i Stavangergata 40 og margarinfabrikken forholder seg som bymessig bebyggelse i kant med fortauet. Skatehallen vil ta opp noe av denne bymessigheten samtidig som det grønne ”idrettspark-preget” ivaretas med beplantning mot fortau. Med hensyn til støyproblematikk i forbindelse med tilstøtende kolonihagebebyggelse lokaliseres utendørs skateflate på nordsiden av foreslått hall, syd for eksisterende OBIK hall. Dette arealet vil ha relativt dårlige solforhold ettersom det ligger i hallens slagskygge. Hallens fasade mot nord foreslås kledd i transparente/transluserende materialer med store porter, slik at utendørs skateflate i større grad oppleves som del av den større skateflaten innendørs i hallen.

Skatehallens materialitet kan basere seg på bruken av prefabrikkerte elementer i tak og vegger. Med utgangspunkt i krav til romtemperatur er hallen i hovedsak tenkt kledd i standard isolerte opake polykarbonatpaneler som gir et lyst og delvis transparent uttrykk. Materialet vil uttrykke en transparent enkelhet til kolonihagene på den andre siden av Stavangergata. Utkraging i kombinasjon med situasjoner hvor hallvolumet har blitt «skåret» bryter visuelt ned det store volumet for bedre tilpassing til eksisterende terreng og bebyggelse. Transparente felt mot Stavangergata med inngangsparti vil for forbipasserende i gatebildet avsløre konstruksjoner og trappeforløp, samt gjenspeile innendørs aktivitet. Skatearealet nord for hallen ligger i et forholdsvis smalt område mellom selve hallen og eksisterende OBIK-hall. Området vil være skyggelagt store deler av dagen. Kanalplastfasaden vil gi jevnt dagslys til innendørs skateareal samt at området nord for hallen vil kunne oppfattes som lysere, romsligere og i tett sammenheng med innendørs areal.

### Landhockey- og kunstisbane

Det foreslås landhockeybane/kunstisbane i østre del av planområdet, innpasset på eksisterende fotballbane. Nytt klubbhus for Sagene IF (som i dag ligger utenfor planområdet) kan lokaliseres på nordsiden av eksisterende fotballbane, med tilhørende tekniske arealer i sammenheng med banen. Ved å opprette ny landhockey- og kunstisbane over eksisterende matchbane vil man kunne unngå kostnader i forbindelse med eventuelle setningskader.

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 kunne bygges et nytt garderobeanlegg og klubbhus for Sagene IF i to etasjer, samt et tribuneanlegg med kapasitet på 500-800 tilskuere. I forbindelse med drift, is-preparering og snøopplag ved banens vestsida vil driftsbygget lokaliseres mot vestre del av banens nordsida, mens garderobebygg vil forholde seg sentralt og mot østre del av baneflatens nordsida. Felles parkering for Sagene IF's garderobebygg og VAV's overbygg vil lokaliseres nord for banens langsida, mot øst og felles avkjørsel i Bredo Stabells vei.

Utbygging av anlegget er planlagt i to faser, med et mål at bygningsmassen skal fremstå som et helhetlig bygg. 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. Bygget vil ta opp terrengspranget mellom baneflaten på k+87,5 og eksisterende terreng nord for bygget på k+89,0. Anleggets første plan skal forholde seg til baneflaten, mens inngangssituasjon ved byggets nordsida lede direkte til anleggets plan to.

Det nye klubbhuset blir liggende forholdsvis tett opp mot VAV's planlagte nedstigningstårn. For å unngå eventuelle konflikter har forslagsstiller og BYM i denne forbindelse holdt tett dialog med Vann- og avløpsetaten gjennom reguleringsprosessen. Planområdet overlapper ikke VAV's planområde. Parkområdet mellom VAV sitt overbygg og Landhockey- og kunstisbanen, inklusive parkeringsmuligheter og opparbeidelse av turdraget må i senere faser koordineres mellom Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten. Arealet på nordsiden av eksisterende matchbane blir i dag brukt til tilfeldig lagring av drifts- og baneutstyr; en bruk som er svært sjenerende for områdets fremtoning som et tilgjengelig parkområde. Det anbefales i denne sammenheng at mellomrommet mellom Sagene IF's foreslåtte garderobe og driftsbygg i forbindelse med landhockey-/kunstisbanen og VAV's nedstigningstårn betraktes og opparbeides som en helhetlig løsning, på tross av forskjellige reguleringsformål, slik at arealet opparbeides i tråd med intensjonene for idretts- og parkområdet.

### Bebyggelsens funksjoner

#### Skatehall

Skatehallens skateflate er på 1731m<sup>2</sup>, med 800m<sup>2</sup> fellesarealer i plan to, til blant annet garderobe, dansesal, kontorer/møterom, medierom og kafé. 600m<sup>2</sup> utgjør utendørs skateareal, i hovedsak anlagt nord for hallen. Arealet ligger i samme plan som innendørs skatearealet. Fellesarealene er hevet over skategulvet. Arealet skal i minst mulig grad bygges over skateflaten for å oppnå full utnyttelse med høye hopp innenfor bygningsvolumet.

Skatehallens innvendige funksjoner er plassert slik at de kan henvende seg til arealer på utsiden for å skape interessante romlige forløp både innendørs som utendørs. Eksempelvis er kafeen lokalisert mot Stavangergata i forbindelse med inngangspartiet. Kafeen eksponeres i fasaden, er synlig for forbi passerende, og kan om ønskelig driftes utenom skatehallens åpningstider. Arealer for dans kan åpnes opp mot Stavangergata samt turveien. Denne "dialogen" mellom inne og ute vil tilføre idrettsparken kvaliteter.

Utendørs skateareal er lokalisert mellom eksisterende OBIK hall og skatehallen slik at bygningsvolumene vil fungere som "støy-buffere". Dette spesielt med tanke på nærheten til kolonihagen. I tillegg vil denne lokaliseringen gi mulighet for å unngå kryssing mellom skatearealet og VAV's ledningstrasé mellom den foreslåtte skatehallen og landhockeybanen. Avhengig av hvor dypt ledningstraséen ligger kan det være nødvendig å opparbeide østre del av utendørs skateareal, mot grønn rute, med nivåer for å unngå konflikt.

Avstanden mellom skatehallen og eksisterende OBIK hall utgjør ca 11 meter. Soldiagrammene viser at solbildet mellom disse to bygningskroppene ikke er optimale. Arealet vil stort sett være i skyggen, og kan fremstå som trangt.

Utendørs skateareal bør ha en avstand til eksisterende OBIK-hall da denne ligger ca. 2 meter høyere enn selve skateflaten slik at terrenget kan ha et naturlig fall som ikke vil ha bygningsmessige konsekvenser for hallens gamle grunnmur. Denne distansen kan vurderes i senere faser. En distanse vil kunne fungere som et grønt belte mellom de to byggene.

Parkering for HC og ansatte, samt sykkelparkering kan anlegges nord-vest for skatehallen i forbindelse med utendørs skateareal og ny avkjørsel til hallen. Eventuelt kan denne lokaliseres i forbindelse med eksisterende avkjørsel hvis dette anses som mest hensiktsmessig ved utvikling av hele idrettsparken. Behovet for sykkelparkeringsplasser nær skatehallen er vurdert som minimal da flesteparten av besøkende til hallen vil komme på skateboard eller benytte sin BMX sykkel inne i hallen.

I forhold til tidligere kommentarer vedrørende en mulig ombygging av eksisterende OBIK-hall til skatehall anser ikke forslagsstiller det som hensiktsmessig da hallens areal og høyde ikke er i samsvar med skaternes ønsker og behov. OBIK-hallen vil i tillegg kreve en vesentlig oppgradering for å tilfredsstille dagens krav.

En mulig sammenbygging/sammenstilling av både skatehall og ny trippelhall er vurdert som uheldig da bygningsvolumet vil bli meget stort på et område som allerede skal innpasses for store funksjoner. Det er allerede bevilget midler til skatehallen og ikke til trippelhallen. En ev sammenbygging kan gi tidsmessige konsekvenser i forhold til byggestart.

#### Landhockey og kunstisbane samt arealer til Sagene IF

Driftsbygget, for drift og vedlikehold av banen, skal inneholde lager, ismaskingarasje og kjølegård. Nytt garderobeanlegg og klubbhus for Sagene IF i to etasjer skal inneholde kontorer, klubbrom, lager og garderober, samt et tribuneanlegg med kapasitet på 500-800 tilskuere. I forbindelse med drift, is-preparering og snøopplag ved banens vestsida, vil driftsbygget lokaliseres mot vestre del av banens nordside, mens garderobebygg vil forholde seg sentralt og mot østre del av baneflatens nordside.

Hovedatkomst til anlegget er via Bredo Stabells vei, samme vei som vil bli benyttet av VAV for tilgang til nytt overbygg. Gangveien vest for banen kan benyttes av utrykningskjøretøy, anleggskjøretøy og eventuelt renoveringskjøretøy. Det bør også anlegges en felles parkeringsløsning i forbindelse med Bredo Stabells vei som tilfredsstiller krav til parkering for både klubbhuset og overbygget.

#### Bebyggelsens tilpasning i eksisterende landskap

##### Skatehall

Skatehallen er plassert på eksisterende flate for skating. Hallen foreslås senket ca 2 meter for bedre tilpasning til ny avkjørselsvei, for å senkes mot bebyggelsen i Stavangergata, og for bedret tilgjengelighet for HC. Fasade syd brytes opp, med utkraging og variasjon i materialitet og fargebruk, for at hallen i mindre grad skal fremstå som et massivt volum i forbindelse med eksisterende kolonihagebebyggelse på motsatt side av Stavangergata. Hovedinngang, samt kafé, er anlagt i det sørvestlige hjørnet av hallen i forbindelse med området innkjøring mot Stavangergata. Kaféen i 2. etage krager 2,4 meter ut over inngangsparti i første plan, for å skape en definert og overdekket

inngangssone. Utendørs skateareal foreslås på nordsiden, samt på østsiden av foreslått hall. Avhengig av hvor dypt VAV's ledningstrasé ligger kan det være nødvendig å opparbeide østre del av utendørs skateareal, mot grønn rute, med nivåer for å unngå konflikt. Utendørs skateareal kan kobles opp mot ny trasé for grønn rute ved å utnytte høydeforskjellen til f.eks. et sydvestvendt amfi i terreng. I terreng-overgangen mellom skatehallens uteområde i nord-øst og Grønn rute foreslås anlagt «aktivitetselementer», som trenings- aktivitets og lekeapparater, som et tilbud til den uorganiserte idretten.

#### Landhockeybane/ Kunstisbane

Ny landhockeybane/kunstisbane foreslås anlagt i østre del av planområdet, innpasset på eksisterende fotballbane. Nytt klubbhus for Sagene IF på nordsiden av eksisterende fotballbane, med tilhørende tekniske arealer i sammenheng med banen. Ved å opprette ny landhockey- og kunstisbane over eksisterende matchbane vil man kunne unngå kostnader i forbindelse med eventuelle setningskader.

Banen er foreslått anlagt minimum 4 meter fra fortau i Stavangergata. Banen skal gjerdes inn med gjerder med klatreplanter. Dette vil i tillegg til å fremstå som grønt, hemme sikt inn til banen, som antagelig er nødvendig ved større arrangementer. For store busker og trær i dette området vil virke sjenerende på gående og syklister langs fortauet. Noe varierende vegetasjon, som mindre trær, busker, gress og klatreplanter, hvis disse ikke virker sjenerende på brukere av fortauet kan allikevel anlegges for å gi Stavangergata et grønnere preg. Vegetasjonen i dag opptar deler av fortauets nødvendige bredde, og er av trafikkonsulent ansett som uheldig for ferdselen langs idrettsparken for øvrig. Vedlikehold og «klipping» av dette feltet blir derfor viktig.

Utbyggingen av anlegget skal gjennomføres i to faser. I forbindelse med drift, is-preparering og snøopplag ved banens vestsida vil driftsbygget (fase 1) lokaliseres mot vestre del av banens nordside, mens garderobebygg (fase 2) vil forholde seg sentralt og mot østre del av baneflatens nordside. Driftsbygget og garderobebygget 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. Bygget vil ta opp terrengspranget mellom baneflaten på k+87,5 og eksisterende terreng nord for bygget på k+89,0. Anleggets første plan skal forholde seg til baneflaten, mens inngangssituasjon ved byggets nordside lede direkte til anleggets plan to.

Det nye klubbhuset blir liggende forholdsvis tett opp mot VAV's planlagte nedstigningstårn, og minimum 5 meter syd for eksisterende rørtrasé nord for banen. Mellomrommet mellom Sagene IF's garderobe og driftsbygg i forbindelse med landhockey-/kunstisbanen og VAV's nedstigningstårn bør betraktes og opparbeides som en helhetlig løsning, på tross av forskjellige reguleringsformål. Det bør også anlegges en felles parkeringsløsning i forbindelse med Bredo Stabells vei som tilfredsstiller krav til parkering for både klubbhuset og overbygget.

#### Avkjørsler

Forslagsstiller er kjent med anbefalinger fra SAM, med et foreliggende ønske om ikke å opprette flere avkjørsler til planområdet enn de to eksisterende-

Eksisterende avkjørsel vest for foreslåtte skatehall foreslås justert og opparbeidet og kan i hovedsak betjene kjørende til idrettsparken med felles parkeringsmuligheter.

Foreslåtte avkjørsel forholder seg kun til inn og utkjøring til foreslåtte skatehall med tilhørende parkeringsmuligheter.

Avkjørselen er flyttet ca 8 meter øst (nærmere skatehallen) enn eksisterende. Foreslåtte adkomst kan ikke ligge nærmere skatehallen, men er mulig å justere mot vest avhengig av dimensjon og reguleringsformål for tilstøtende areal. Før beslutningen om tilstøtende areal i vest og nord fattes (matchbane og trippelhall), er det mulig å benytte eksisterende innkjøring, med terrengtilpasning og justering av koter for atkomstsituasjon og parkering til foreslåtte skatehall. Eksisterende vei ligger på kote +81,5. Foreslåtte avkjørsel ligger på kote +81, tilsvarende foreslåtte utendørs skateareal.

Eksisterende skateareal ligger på kote +83,8. Det forutsettes at det ikke etableres to avkjørsler ved siden av hverandre.

Det er foreslått 2 stk parkeringsplasser i tilknytning til skatehallen. En for HC og en for en mulig ansatt ved hallen. Med så få parkeringsplasser anses det ikke som hensiktsmessig å avsette den ene for el-bil. Dette kan eventuelt vurderes etter erfaringer etter utbygging.

Eksisterende avkjørsel ved Bredo Stabells vei justeres.

3 biloppstillingsplasser, hvorav 2 HC, vil bli opprettet i forbindelse med Sagene IF's klubblokaler. Parkeringsplassene er lokalisert i tilknytning til klubbhuset med mulig innkjøring fra Bredo Stabells vei. Parkering kan løses på egen grunn, men ettersom både Sagene IF og VAV vil benytte Bredo Stabells vei som adkomstvei ser forslagsstiller det som fordelaktig å opprette en felles parkeringsløsning i området mellom Sagen IF's klubblokaler og VAV's nedstigningstårn. Avklaring og endelig utforming kan løses ved uttegning av utomhusplan.

I forbindelse med sykkelparkeringsplasser langs Bredo Stabells vei / øst for landhockey- og kunstisbanens kortside, foreslås anlagt vegetasjon/ trær, for et grønnere preg rundt idrettsparken. Vegetasjonen må ikke være til sjenanse for trafikk eller for drift av banen.

#### **Varelevering:**

Varelevering til skatehall foregår fra foreslåtte avkjørsel fra hall i vest, med snumulighet ved skatehallen parkeringsareal.

Ved levering av større gjenstander til skatehallen kan disse transporteres gjennom skyveporter mellom utendørs skateareal og skatehallen.

Varelevering til Klubbhus og eventuelt til VAV-overbygg er lokalisert ved avkjørsel fra Stavangergata til Bredo Stabells vei øst i planområdet.

Utrykningskjøretøy kan også benytte denne muligheten.

#### **Gangforbindelser:**

Grønn rute som etter plan for "Grønn rute" fra 1998, går fra Stavangergata til Bredo Stabells vei, øst for eksisterende landhockeybane, foreslås flyttet vest for foreslåtte landhockeybane (vest for eksisterende matchbane) i en logisk forlengelse fra Sarpsborggata. Tur og sykkelstien fortsetter langs tennisbanenes østside til turveien mellom Voldsløkka idrettspark og Bjølsenfeltet.

#### **Etappevis utbygging /gjennomføring av hele Voldsløkka idrettspark**

Tidligere innsendte planforslag som illustrerte hele Voldsløkka idrettspark tok for seg ulike scenarier for utvikling/etappevis utbygging. Ved å regulere inn de forskjellige elementene slik tidligere planforslag illustrerte kunne de enkelte tiltakene realiseres (delvis) uavhengig av hverandre, samtidig som idrettsparken kan planlegges som en helhet.

Illustrasjonene og scenariene illustrerer fortsatt mulighetene som ligger i utviklingen av foreliggende plan og resten av Voldsløkka idrettspark.

Skatehallen kan i sin helhet oppføres på eksisterende skateflate før forhold rundt trippelhallen er avklart, og uavhengig av andre tiltak. Landhockeybanen med nødvendige parkerings- og tilkomstsarealer kan i sin helhet etableres på eksisterende flate for matchbanen uavhengig av de andre byggeprosjektene.

Trippelhallen kan oppføres etter eksisterende garderobeanlegg er revet (eventuelt erstattet med garderober i forbindelse med oppføring av Landhockeybane), så lenge ny adkomstssituasjon fra Stavangergata er etablert, samt relokalisering av eksisterende tennisbaner.

Matchbanen kan etableres på eksisterende grusbaner.

Etter planen har blitt «klippet», og både landhockey, skatehall og grønn rute inngår i planen representerer det nye planforslaget utbygging av ett av scenariene. Forholdene rundt Matchbane, trippelhall, tennisbaner og utviklingen av Heidenreich kan fremkomme i egen plan.

Forslagsstiller ønsker å illustrere de tilsvarende utviklingsscenariene på tilsvarende måte, men med supplerende og revidert tekst, for å synliggjøre fremtidige utviklingsstrategier.

Foreslåtte Planforslag representerer scenario fase 1, men med et fullt opparbeidet garderobeanlegg for Landhockeybanen og klubbhus for Sagene IF tilsvarende som i fase 2.

Det er per dags dato avsatt midler til skatehall og landhockey-/kunstisbane.

Landhockey-/kunstisbane er planlagt med trinnvis utbygning. Første trinn består av driftsbygg og bane, andre trinn består av tribune, kiosk, idrettsgarderober, kontor og klubbhus for eks. Sagene IF.

### Eksempel scenario 1. fase: Skatehall og landhockey-/kunstisbane (trinn 1).

- Opparbeidet avkjørsel v/ Bredo Stabells Vei.
- Ny trasé for «Grønn rute».
- Nye tilgjengelige baneflater.
- Etablering av vegetasjonsskjermer mot Stavangergata.
- Fjerning av én tennisbane.
- Midlertidig HC-parkering og ansatt-parkering til skatehall.

Skatehallen og landhockeybanen bygges ut. Samtidig kan eksisterende OBIK-hall og tennisbanene holdes i drift. Ettersom nye avkjørsler og eventuell felles parkering sentralt i området vil bli aktuelt ved avklaringer rundt det tilstøtende arealet i vest. (matchbanen og/eller trippelhall), vil skatehallen kreve en midlertidig parkeringsløsning for HC og ansatte. HC-parkering kan i denne fasen etableres i forkant av hallen (vest), og kobles opp mot eksisterende avkjørsel. Utbygging av landhockey/kunstisbanen omfatter oppgradering av avkjørsel fra Stavangergata (Bredo Stabells Vei), samt etablering av ny trasé for «grønn rute». Avkjørselen vil fremstå som trafikksikker og ryddig, og ny trasé for grønn rute vil utgjøre en bedre løsning enn dagens.

Grusbanen i planområdet vestre del kan videreføres i sin nåværende tilstand, med dagens vegetasjonsskjerm mot Uelandsgate.



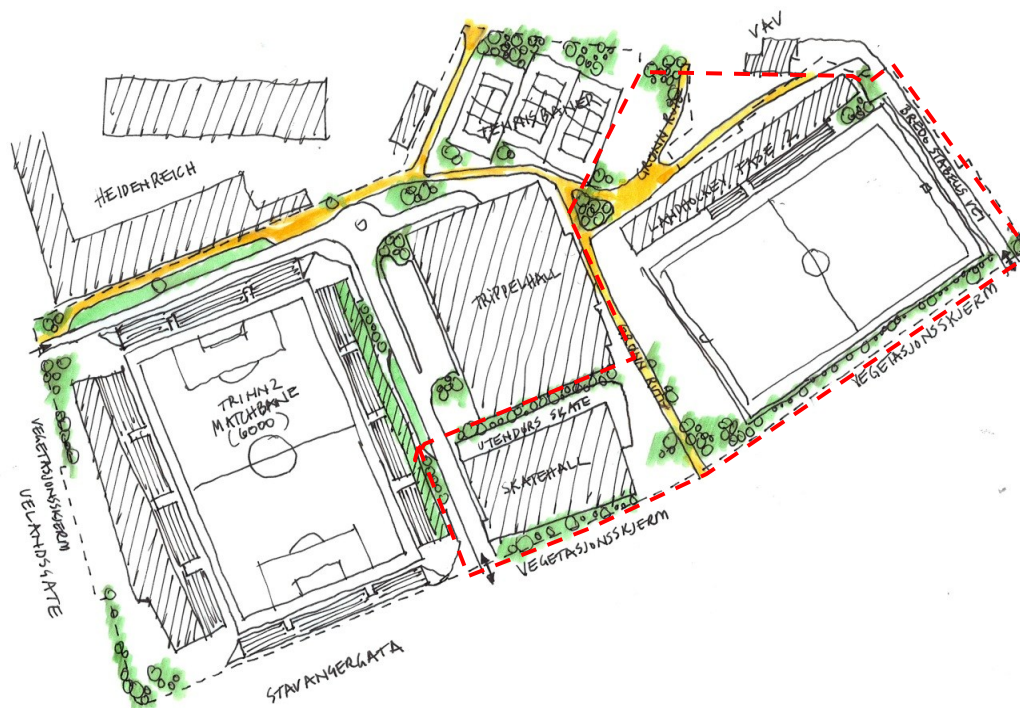
Skissen illustrerer et sannsynlig steg tidlig i en trinnvis utbygning av planområdet (planforslaget markert med rød stiplet linje).. Skissen viser skatehall med midlertidig HC- og ansatt parkering anlagt i forbindelse med eksisterende avkjørsel, samt landhockey/kunstisbanes trinn 1; der kun driftsbygget er oppført. Skissen illustrerer opparbeidelse av «Grønn rute». I forbindelse med etablering av ny avkjørsel til driftsbygget via Bredo Stabells vei er ny trasé for grønn rute opparbeidet i den sentrale delen av planområdet.



### Eksempel scenario 3. fase: Matchbane (trinn 2) og Trippelhall / ny bebyggelse

- Trippelhall erstatter/beslaglegger åpne arealer sentralt i området.
- Nye tribuner erstatter/beslaglegger vegetasjonsvoller nord og syd for matchbanen.

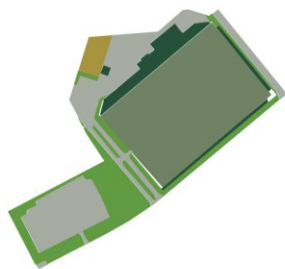
Det kan være mulig å bygge en eventuell trippelhall før eller samtidig med ny bebyggelse/matchbanen. Ved utbygging av trippelhall/annen bebyggelse kreves en flytting av tennisbanene, samt en reetablering av felles parkeringsanlegg sentralt i området. På grunn av nærheten mellom utendørs skateareal og trippelhallen vil hele, eller deler av skatearealet, sannsynligvis settes ut av drift under anleggsarbeidet med trippelhallen.



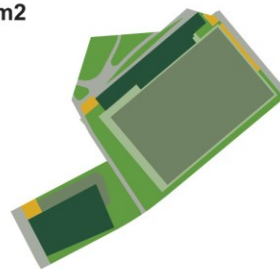
Skissen illustrerer maksimal utbygging av hele Voldsløkka idrettspark (planforslaget markert med rød stiptet linje). Skissen viser skatehall med HC-parkering anlagt i forbindelse med felles parkering for hele anlegget sentralt i området, samt landhockey/kunstisbane trinn 2, med ny trasé for grønn rute. Skissen viser matchbane trinn 2, med tribuner nord og syd for baneflaten med en total kapasitet på 6000 tilskuere, og opparbeidede kjøre- og parkeringsarealer.

**Arealregnskap:**

**EKSISTERENDE SITUASJON**  
19948 m<sup>2</sup>



**NY SITUASJON**  
19948 m<sup>2</sup>



bebyggelse  
1609 m<sup>2</sup>



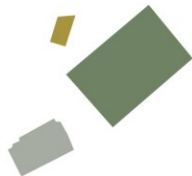
8%

18%

bebyggelse  
3572 m<sup>2</sup>



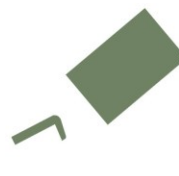
idrettsflater  
11212 m<sup>2</sup>



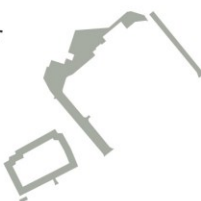
56%

47%

idrettsflater  
9307 m<sup>2</sup>



asfalterte flater  
5557 m<sup>2</sup>  
\*3271 m<sup>2</sup>



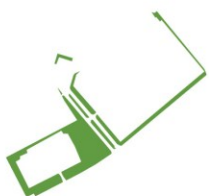
17%

11%

asfalterte flater  
2161 m<sup>2</sup>



grønt  
3856 m<sup>2</sup>



19%

22%

grønt  
4514 m<sup>2</sup>



2%

sykkel og biloppstillingsplasser  
integreert i parken  
429 m<sup>2</sup>



**Figuren illustrerer arealdisponering innenfor planområde ved eksisterende situasjon og ny situasjon. Diagrammet illustrerer den faktiske bruken av eksisterende og nye flater. Arealer er ikke i henhold til «reguleringstekniske formål». Diagrammet baserer seg på arealer fra tabell fra kapittel 8. «2. Grøntregnskap og erstatningsareal».**

Det kommer tydelig frem av arealregnskapet at nye idrettsbygg i stor grad forholder seg til eksisterende baneflater. Skatehallen lokaliseres på eksisterende asfalterte flate, og tilbyr et bredere tilbud, med et tilhørende utendørs skateareal enn i dag. Eksisterende matchbane erstattes av ny Landhockey- og kunstisbane.

I dag er 3190 m<sup>2</sup> «utilgjengelig areal» innenfor planområdet. Dette området ligger i hovedsak nord-vest og syd-vest for eksisterende matchbane. I området mellom tribunebygg og VAV's avgrensede område, samt ved matchbanens kortsidde mot foreslåtte «grønn rute». I tillegg er foreslåtte «turdrag» stengt for gjennomgang i dag.

I planforslaget er kun 385m<sup>2</sup> utilgjengelige areal. Dette arealet ligger i forbindelse med ny Landhockey- og kunstisbanes kortsidde i syd-vest for måking av kunstisbanen med porter som kan åpnes i direkte tilknytning til baneflaten.

I planforslaget foreslås en av eksisterende tennisbaner fjernet, slik at den vil inngå som del av det åpne turdraget. Banen benyttes i dag som lagringsareal. Tilbudet for den uorganiserte idretten blir derfor ikke svekket.

Slik det fremgår av figuren vil også asfalterte flater bli betraktelig redusert. Differansen er om lag 1000m<sup>2</sup> (i beregningen inngår også turveien til «grønn rute».) Området vil fremstå som «grønnere» enn i eksisterende situasjon.

### **Erstatningsareal**

Det er foreløpig ingen erstatningsarealer til disposisjon i følge Bymiljøetaten.

Planområdet er per i dag regulert som friområde, men brukes i all hovedsak til organisert og uorganisert idrett. Foreslått omregulering fra friområde til idrettsanlegg vil ikke endre områdets bruk i forhold til slik det er benyttet i eksisterende situasjon.

Ettersom idrettsfunksjoner inngikk som del av friområde ved tidligere regulering (Park- og Idrettsvesenet), er Voldsløkka i dag regulert som friområde, på tross av at feltet har vært aktivt benyttet til idrett siden 1950-tallet. (se kap. 3, pkt 3.2, Landskap, for idrettsparkens historikk) En eventuell omregulering til idrettsanlegg vil i praksis ikke forandre områdets reelle bruk.

Heidenreichtomten har tidligere vært vurdert ervervet for bruk til skole, barnehageformål og boligformål. Tomten er også vurdert som mulig erstatningsareal for blant annet planarbeidet i forbindelse med barnehagen i Stavangergata. Ettersom muligheten for å bruke deler av Heidenreich som erstatningsareal har frafalt, er det per dag dato ikke funnet erstatningsareal for tapt friområde ved omregulering.

Forslagsstillers vurderinger av reell bruk av området tilsier at oppgradering av arealer, samt at eksisterende, avgrensede områder nå åpnes opp og gjøres tilgjengelig vil gi området mer tilgjengelig areal enn i sin juridiske betydning ved omreguleringen. Planområdet vil fremstå som en tilgjengelig idrettspark og friområde, med et godt idrettstilbud. Se tabell, Konsekvensutredningens kapittel 8. pkt 2: «Grøntregnskap og erstatningsareal.»

### **Trafikkanalyse**

Det er utført en trafikkanalyse ved Rambøll Norge AS: Temanotat Trafikk og Parkering, datert 11.09.2013. Analysen følger planforslaget som vedlegg.

Trafikksituasjonen er mer utførlig beskrevet i saksframstillingens kapittel 8; Konsekvenser av forslaget, under relevante tema: trafikk og parkering.

### **Arkeologisk registrering**

I november 2011 ble det gjennomført arkeologisk registrering for hele Voldsløkka idrettspark (tidligere innsendte planforslag 31.07.2011), på eksisterende matchbane, grusbanen, samt sentrale deler av idrettsparken. Det ble avdekket fire anlegg med antatt datering til forhistorisk tid, alle lokalisert på eksisterende Matchbanen. Anleggene består av en større dyrkningsflate, et ildsted, et større komplisert anlegg og en rydningsrøys. Anleggene er registrert med ID 150853 i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Trekullprøver ble oversendt Universitetet i Lund for 14C-datering, og resultatene viser at funnene strekker seg fra siste del av eldre bronsealder (ca. 3000 før nåtid) og frem til vikingtid. De påviste anleggene er dermed automatisk fredete og reguleringsplanen ble oversendt til Riksantikvaren for dispensasjon. Riksantikvaren er enig med Byantikvaren om at den registrerte lokaliteten har begrenset verneverdi og at det ikke har noen hensikt å bevare kulturminnene

på stedet. Riksantikvaren ber om at følgende tekst tas med inn i reguleringsplanens bestemmelser under «Bebyggelse og anlegg- Idrettsanlegg og idrettsstadion»: «Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet id 150853 er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.»

Dispensasjonen fra den automatiske fredningen gjennom planverket forutsettes ved at ovennevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene. ( ref brev fra Riksantikvaren, ref.12/02023-4, datert 18.09.12)

Den arkeologiske registreringen fant sted i tidsrommet 09.11 – 25.11.11. I alt 15 søkesjakter ble åpnet med maskin. Av disse var fire funnførende. Alle de funnførende sjaktene lå på Matchbanen øst i planområdet. På gressbanen var det forholdsvis mye påførte masser, og sjaktene var opptil 3 m dype. Også i sjaktene rett vest for fotballbanen ble det påtruffet mye påførte masser – spesielt i sjakt 10. Sjaktene på grusbanen var ikke dypere enn 1,4 m. Funnene på gressbanen består av et dyrkningslag som gjenfinnes i flere av sjaktene, et ildsted, et større anlegg med en sirkulær nedgravning med mye kull og skjørbrent sten i en større konstruksjon og en rydningsrøys. Dyrkningslaget i sjakt 4 og rydningsrøysen i sjakt 7 ble snittet i samråd med KHM.

Fra dyrkningslaget ble det tatt ut både kull og makroprøver i alle sjaktene det ble påvist. I tillegg ble det tatt ut kullprøver. Funnene av dyrkningslag og rydningsrøys peker mot jordbruksaktivitet, mens ildstedet og kokegropen viser til bosetning eller aktivitetsområde.

(Vedlegg: Arkeologisk rapport: Registrering, Byantikvaren v/ Marianne Bugge Kræmer, 25.12.2011)

Det blir redegjort for mulige konsekvenser for nærliggende kulturminner i forhold til anleggsfase ved eventuell utbygging i vedlagt ROS-analyse.

Byantikvaren frafalt sitt krav om arkeologisk registrering for del av planområdet avsatt til skatehall. Det ble foretatt en befaring av eiendommen, og konkludert med at funnpotensialet for automatisk fredete kulturminner er lavere enn antatt innenfor denne delen av planområdet. (Byantikvarens arkivkode 512 56/1, datert 05.07.2011).

### **Vurdering av alternativer**

Etter innsendte Planforslag 31.07.2011, med tilhørende kommentarer etter offentlig ettersyn, PBE, samt påvirkning fra Byrådsavdelingen, besluttet BYM og «klippe» tidlige planforslag.

I det tidligere innsendte planforslaget lå alternativene 2, 2a og 3 til utredning, hvor hele idrettsparken inngikk i planen. Etter innsendt planskisse ble det i forbindelse med oppdatering til planforslag avgjort at planforslaget skulle ta sikte på å utrede to alternativer; alternativ 2 og alternativ 2a. Disse blir sammenlignet med 0-alternativet som et referansealternativ. Alternativene ble konsekvens utredet. Konsekvensutredningene følger foreliggende planforslag etter «klipping» av planområdet. De alternative vurderingene følger derfor dette planforslaget for enklere å forstå sammenhengen i Konsekvensutredningene, samt hele planprosessen.

Alternativene er mer utførlig vurdert i kapittel 8; Konsekvenser av forslaget.

### **Anbefaling av alternativ**

Gjennomføringsmulighet er en viktig faktor i vurderingen og anbefalingen av alternativ ettersom det foreløpig kun foreligger finansiering for deler av idrettsparken. I tillegg har det gjennom hele prosessen vært knyttet usikkerhet opp mot en eventuell relokalisering av OBIK-hallen. Begge de skisserte alternativene ved det tidligere innsendte forslaget tillater utbygging av de enkelte idrettsanleggene uavhengig av hverandre, samtidig som det ikke oppstår unødvendig konflikt med utbyggingen av Vann- og avløpsetatens ledningsnett. Dette er en fordel med tanke på organisering og realisering av idrettsparken i sin helhet.

Ved klipping av planen, som skissert i foreliggende planforslag, kan de finansierte prosjektene oppføres uavhengig av de øvrige prosjektene i parken, samtidig som tverrforbindelsen gjennom idrettsparken opparbeides og er tilgjengelig og et kvalitativt bidrag for allmennheten og nærmiljøet. Det foreliggende planforslaget anbefales da det er mulig å få disse regulert ferdig, mens avklaringer rundt tilstøtende område kan fattes på et senere tidspunkt. Foreliggende forslag har i tillegg blitt vurdert utifra en helhetsvurdering av områdets muligheter og potensial.

### Avbøtende tiltak

#### *Snøopplag*

Areal for snøopplag i forbindelse med landhockey/kunstisbanen foreslås vest for baneplaten i areal ved grønn rute. Dette arealet kan benyttes av barn til uorganisert idrett om sommeren, og til aking og lek i vinterhalvåret. Tennisbanene nordøst for planområdet er per i dag lite i bruk, og benyttes til snøopplag i vinterhalvåret. I forbindelse med adkomst til nytt klubbhus for Sagene IF, samt med ny trasé for grønn rute foreslås tennisbanen lengst mot øst fjernet.

(Det anbefales å vurdere mulighetene for å fjerne enda en bane for å kunne avsette et bedre egnet areal for snøopplag for grønn rute, samt for at ny trasé for turveien kan videreføres med et åpent og grønt preg. Dette ligger utenfor planområdet og bør vurderes i sammenheng med regulering av det øvrige idrettsanlegget.). Snøopplag skal foregå så langt som mulig på egen grunn, men om nødvendig bør man benytte åpne tilgjengelige og nærliggende arealer i Bjølsenfeltet som avlastning ifht. snødeponi. Et felles snølagringsareal i Bjølsenfeltet kan også være et positivt element for barn og unge på vinterstid.

#### *Skateareal*

Det kan vurderes å utvide det utendørs skatearealet, eller opparbeide forbindelsen mellom skateareal og grønn rute utenfor den nordøstre kortsiden av hallen for å oppnå et bedre skateområde. Dette må vurderes nøye i henhold til VAVs rørrasé, samt stigningen i terreng, samt mulig støy mot kolonihagen.

#### *Lysforurensning*

For å redusere negative konsekvenser av tiltaket er det helt sentralt å redusere driftstid for full drift av anleggene. Lysanleggene for landhockeybanen/kunstisbanen må ha innstillinger tilpasset de ulike bruks- og lysnivåer. Det er også avgjørende når anlegges slås av på kveldstid.

Øvrig belysning i området kan benytte armaturer med nedadrettet lys, for ikke å øke andel lys opp mot atmosfæren ytterligere.

#### *Grunnforurensning/Radon*

Hvis miljøtekniske grunnundersøkelser eller orienterende undersøkelser av grunnen avdekker forurensninger, må det lages en tiltaksplan. Tiltaksplanen vil an vise hvordan forurensete masser skal håndteres. I den forbindelse vil det også bli avklart om eventuelle overskuddsmasser kan benyttes lokalt eller må leveres til godkjent mottak. Hvis det påvises radongassnivåer over gjeldende grenseverdier i eksisterende bygningsmasse, bør det lages en tiltaksplan for dette også. Denne vil beskrive undersøkelser i byggegrøp samt aktuelle tekniske løsninger som for eksempel etablering av radonperre. Tilrettelegging for fremtidig utlufting av grunnen kan også være et aktuelt tiltak.

#### *Rekkefølge og fremdrift*

God informasjon til brukere og planlegging der det legges vekt på å skaffe alternative arenaer og anlegg vil kunne redusere de negative konsekvensene.

## 7. PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

Området reguleres til:

Hovedformål - underformål (spesifisering av underformål)

Bebyggelse og anlegg

- Idrettsstadion
  - Idrettsstadion (Landhockeybane/Kunstisbane, driftsbygning, tribune og klubbhus)
  - Idrettsstadion (Skatehall)
- Andre idrettsanlegg
  - Aktivitetselementer og skateareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gangareal
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur

- Turdrag

### *Østlige del av planområdet.*

Området reguleres til idrettsanlegg, idrettsstadion(Landhockeybane/Kunstisbane, tribune og klubbhus), kjøreveg, parkering og turdrag. Over eksisterende matchbane, innenfor bestemmelsesgrense for baneflate, anlegges kunstgressbane for landhockey/kunstisbane med internasjonale mål. Innenfor avsatt byggegrense anlegges driftsbygg, lager, klubbhus med garderobes og tribuneanlegg. Samlet areal for driftsbygg, lager og klubbhus med garderobes skal ikke overstige BRA 2026m<sup>2</sup> (grunnflate 1527 m<sup>2</sup>). Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige k +95,2.

Bebyggelsen har en utforming og materialbruk som tilpasses omgivelsene. Det tillates takoppbygg og installasjoner på tak. Ventilasjonsanlegg, rister, trafo, heistopp og lufterledninger integreres i hovedvolumet som en del av den arkitektoniske utformingen. Bygget kan realiseres i faser, men skal fremstå som ett helhetlig bygg/anlegg ved ferdigstilling. Bygget skal tilrettelegges for universell utforming. Varelevering løses via Bredo Stabells vei. Utrykningskjøretøy kan ankomme fra Bredo Stabells vei og /eller fra «grønn rute». Det tillates anlagt oppbygg for TV-kamera og lysmaster, med høyde og lysstyrke som tilfredsstiller nasjonale krav.

Bebyggelsen ligger tett opp mot tilstøtende planområde for Vann- og avløpsetatens planlagte nedstigningstårn. Området mellom Sagene IF's klubbhus og VAV's overbygg skal i utomhusplan for landhockey-/kunstisbanen behandles som et helhetlig areal til tross for separate reguleringsaker og formål. Felles parkeringsløsning skal vurderes.

Tur og sykkelvegen "grønn rute" skal være åpen, offentlig tilgjengelig og synlig fra Stavangergata og stien fra Bjølsenfeltet, og skal fremstå som en naturlig forlengelse av eksisterende «grønn rute».

Turveien skal lokaliseres innenfor formål for «turdrag» i området mellom landhockey/kunstisbanen, skatehallen, eksisterende OBIK hall og tennisbanene (utenfor planområdet), som vist i plankart.

Turveien skal tilrettelegges for universell tilkomst, parkbelysning med nedadrettede armaturer, parkmøblering og skal opparbeides med høy estetisk kvalitet i tråd med den øvrige idrettsparken.

Turveg «grønn rute» skal fremstå som en tydelig tverrforbindelse i grønne omgivelser, og skal tilpasses tilstøtende arealer og bebyggelse. Turveien skal opparbeides med en utforming og et tilbud som gjør at turvegen fremstår som innbydende til bruk gjennom alle årstider. Arealer for snøopplag og sykkelparkering tillates anlagt innenfor formål for «turdrag». Adkomst for utrykningskjøretøy tillates på turveg. Grønn rutes belegning skal skille seg fra belegning på øvrige gangforbindelser.

### *Sydlig del av planområdet*

Området reguleres til idrettsanlegg, idrettsstadion (Skatehall) og gangareal. Over eksisterende asfalterte flate for skating anlegges skatehall med lokaler for dans. Samlet areal for skatehallen skal

medregnet tenkte plan ikke overstige BRA 5610m<sup>2</sup> (grunnflate 20380m<sup>2</sup>. Hallens gesimshøyde skal ikke overstige k+ 93,8. Skatehallens hovedvolum skal brytes opp mot Stavangergata. Hallen tilrettelegges for universell utforming. Inngangspartiet markeres tydelig og fasadene avspeiler byggets ulike funksjoner. Taket skal i uttrykket være flatt eller tilnærmet flatt. Det tillates takoppbygg og installasjoner på tak. Ventilasjonsanlegg, rister, trafo, heistopp og luftledninger skal allikevel integreres i hovedvolumet som en del av den arkitektoniske utformingen. Utendørs skateareal anlegges nord og øst for skatehallen, i mellomrommet mellom ny skatehall og eksisterende OBIK-hall. Østre del av utendørs skateareal kobles opp mot grønn rute og øvrige åpne arealer sentralt i idrettsparken. Hvis det ved videre planlegging og prosjektering av skatehallen viser seg at denne må reduseres i størrelse, tillates det at utendørs skateareal utvides, og inngår som del av arealet avsatt til det fysiske bygningsvolumet. Bygningsvolumet bør allikevel ligge langs Stavangergata for å inngå som del av gateløpet, samtidig som den fungerer som en «støy-skjerm» mellom kolonihagen og det utendørs skatearealet.

Varelevering løses via utendørs skateareal fra adkomstvei sentralt i planområdet.

Parkering for HC og ansatte, totalt 2 stk, samt sykkelparkering til skatehallen, totalt 14 stk, løses fra avsatt parkeringsplass i tilknytning til utendørs skateareal og foreslåtte nye avkjørselsvei.

### **Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen foreslås plassert som vist med byggegrenser i plankart.

### **Natur- og ressursgrunnlaget**

Planforslaget legger opp til passasje gjennom området for ”Grønn rute”, samt oppgraderte gangveiforbindelser mellom ny bebyggelse, Landhockey- og kunstisbane og VAV-overbygg (delvis utenfor planområdet). Det er ikke dokumentert biologisk mangfold innenfor planområdet. Planområdets verdi i henhold til dyre- og planteliv anses som liten.

### **Landskap**

De overordnede eksisterende landskapstrekkene på Voldsløkka idrettspark vil ikke bli vesentlig endret, da ny bebyggelse i all hovedsak plasseres på eksisterende flater. Utendørs skateareal ligger på nord og østsiden av skatehallen. Dette arealet skal ligge på samme nivå som innendørs skateareal. Landskapet på denne siden består av oppfylte masser, som må arronderes og tilpasses utendørs skateareal. Nivåforskjellen utgjør mellom 2 og 4 meter, pga det skrånende terrenget mot nord. Landhockeybanen/kunstisbanen ligger på eksisterende flate, og minimum 4 meter fra kant regulert fortau/vei. Ny bebyggelse forholder seg til banens flate, samt terreng nord for baneflaten, som ligger ca. 170 cm høyere.

Eksisterende vegetasjon langs Stavangergata må felles foran skatehallen.

### **Naturmangfold**

En grundig vurdering av eksisterende vegetasjon ligger til grunn for planforslaget. Tiltaket legger opp til en bevaring av deler av den eksisterende trebestanden, og planområdets grønne lunger vil kunne fremstå som forlengelser av det grønne området i Bjølsenfeltet. Områdets beskaffenhet med tanke naturmangfold vil i stor grad videreføres i forhold til dagens situasjon.

### **Kulturminner**

Konsekvenser for kulturminner i forbindelse med en eventuell utbygging av Voldsløkka Idrettspark er I ROS-analysen identifisert som en mulig hendelse, men er ikke vurdert videre ettersom det ikke er dokumentert funn innenfor planavgrensningen. I følge kart fra Riksantikvaren er det avdekket en rekke arkeologiske funn i områdene rundt Voldsløkka (Sagene, Bjølsen og Ullevål), men ingen på eller i umiddelbar nærhet av idrettsparken.

### **Arkeologisk registrering**

I november 2011 ble det gjennomført arkeologisk registrering på eksisterende matchbane, grusbanen, samt sentrale deler av idrettsparken. Det ble avdekket fire anlegg med antatt datering til forhistorisk tid, alle lokalisert på Matchbanen. Anleggene består av en større dyrkningsflate, et ildsted, et større komplisert anlegg og en rydningsrøys. Anleggene er registrert med ID 150853 i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Trekullprøver ble oversendt Universitetet i Lund for 14C-datering, og resultatene viser at funnene strekker seg fra siste del av eldre bronsealder (ca. 3000 før nåtid) og

frem til vikingtid. De påviste anleggene er dermed automatisk fredete og reguleringsplanen ble oversendt til Riksantikvaren for dispensasjon. Riksantikvaren er enige med Byantikvaren om at den registrerte lokaliteten har begrenset verneverdi og at det ikke har noen hensikt å bevare kulturminnene på stedet. Riksantikvaren ber om at følgende tekst tas med inn i reguleringsplanens bestemmelser under «Bebyggelse og anlegg- Idrettsanlegg og idrettsstadion»: «Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet id 150853 er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.»

Dispensasjonen fra den automatiske fredningen gjennom planverket forutsettes ved at ovennevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene. ( ref brev fra Riksantikvaren, ref.12/02023-4, datert 18.09.12)

(Vedlegg: Arkeologisk rapport: Registrering, Byantikvaren v/ Marianne Bugge Kræmer, 25.12.2011)

Byantikvaren frafalt sitt krav om arkeologisk registrering for del av planområdet avsatt til skatehall. Det ble foretatt en befaring av eiendommen, og konkludert med at funnpotensialet for automatisk fredete kulturminner er lavere enn antatt innenfor denne delen av planområdet. (Byantikvarens arkivkode 512 56/1, datert 05.07.2011).

### **Miljøfaglige forhold**

Temaer som omhandler miljøfaglige forhold er mer utførlig beskrevet i kapittel 8; Konsekvenser av forslaget.

Voldsløkka er ikke registrert i SFT's grunndatabase over påvist, eller mistanke om forurenset grunn. Ingen tidligere bruk av området tilsier at grunnforurensning vil forekomme.

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor planområdet.

Det er utarbeidet temanotat for sol- og skyggeforhold, støykonsekvenser, samt temanotat for klima, luftkvalitet og forurensning av Rambøll Norge AS i sammenheng med konsekvensutredningen.

Temanotatene følger planforslaget som vedlegg, Temanotatene forholder seg til ett større planområde enn foreliggende planforslag.

Av støyanalysen går det frem at det, selv med innpassing av ny matchbane (utgår i dette planforslaget), skatehall og landhockey- og kunstisbane, i all hovedsak er støy fra trafikk som vil være dominerende for Voldsløkka idrettspark og omkringliggende bebyggelse. I denne sammenheng vil ny bebyggelse i randsonene av idrettsparken fungere som en støypuffer mot de tiliggende områdene.

Lysmaster for lysanlegg til landhockey-/kunstisbanen vil forårsake en del strølys. Det må imidlertid antas at lysanlegget ikke står på full drift annet enn ved kamper med TV-overføring.

Strølys vil være mest dominerende ved refleksjon fra kunstisbanen. Kolonihagen benyttes ikke så mye vinterstid, og vil derfor ikke sjeneres av dette lyset.

### **Trafikkforhold**

Avkjørselen mellom eksisterende grusbaner og skatehallen vil være hovedatkomst inn til planområdet hvis øvrige deler av idrettsparken skal omreguleres/opparbeides på et senere tidspunkt. Inntil det blir behov for opparbeidelse av foreslåtte avkjørsel, kan eksisterende vei og avkjørsel oppgraderes, med tilhørende parkering for skatehallen. Det forutsettes at ikke begge veier blir opparbeidet. Kune ev av avkjørslene skal være i bruk.

Felles avkjørsel mellom landhockeybanen og barnehagen omreguleres til Bredo Stabells vei. Veien vil ligge på eksisterende vei innenfor kommunal eiendom og vil i hovedsak betjene eksisterende Sagene trafostasjon, planlagt VAV- overbygg, samt foreslått Sagene klubbhus (Felt B1). Alle veier vil bli oppgradert i henhold til gjeldende krav.

HC- og ansatt parkering til Sagene IF's klubblokaler er lokalisert i tilknytning til klubbhuset med innkjøring fra Bredo Stabells vei. Det opparbeides egne biloppstillingsplasser i tilknytning til skatehallen. Disse er avsatt for HC-parkering og ansatte.

I illustrasjonsskissen er det vist 3 stk plasser ved Landhockeybanen, hvorav 2 stk er for HC. Ved Skatehallen er det illustrert 2 stk, hvorav en for HC og en for en ansatt. Da det er krav om få biloppstillingsplasser er det ikke avsatt egne plasser for EL-bil.

Kravene til parkeringsplasser ved idrettsanlegg i "den tette byen" er følgende:

P-plasser for bil:           0 plasser pr 10 tilskuere

P-plasser for sykkel: 2 plasser pr 10 tilskuere

Det er tegnet 134 plasser for sykkel inne på området. 120 stk ved landhockeybanen og 14 stk ved skatehallen (det antas at flesteparten som ankommer skatehallen benytter skateboard, ikke sykkel)

Parkering i forbindelse med Sagene IF's klubblokaler lokaliseres helt nordøst i planområdet, og delvis over reguleringsformålsgrensen mot VAV's nedstigningstårn. Plassering av p-plass delvis på Vann- og avløpsetatens område krever samtykke. Vann- og avløpsetaten har i dialog med forslagsstiller uttalt at en utarbeidelse av erklæring for dette forholdet skal være uproblematisk. Det er ønskelig med videre koordinasjon med VAV i forbindelse med nytt nedstigningstårn nord for planområdet i forbindelse med mulig felles parkeringsløsning for Sagene IF's klubbhus (Felt B1) og VAV's overbygg med 5 parkeringsplasser. Om felles parkeringsplass anlegges i dette området vil illustrerte parkeringsplasser øst for klubbhuset avsettes til HC.

Varelevering til skatehall vil i størst mulig grad lokaliseres i tilknytning til avsatte parkeringsplass i tilknytning til hallens porter ved utendørs skateareal for større leveranser. Varelevering til klubbhus og eventuelt til VAV-overbygg er lokalisert ved avkjørsel fra Stavangergata til Bredo Stabells vei øst i planområdet.

Grønn rute som etter plan for "Grønn rute" fra 1998, går fra Stavangergata til Bredo Stabells vei, øst for eksisterende landhockeybane, foreslås flyttet vest for foreslåtte landhockeybane i en logisk forlengelse av Sarpsborggata. Tur og sykkelstien fortsetter langs tennisbanenes østside til turveien mellom Voldsløkka idrettspark og Bjølsenfeltet.

I tabell 6 vises generert trafikk og behov for P-plasser for klippet reguleringsplan og for dagens situasjon.

**Tabell 6: Generert trafikk og behov for parkering**

Alternativ	Generert trafikk, kjt/d	Trafikk i makstimen kjt/t	Behov for P-plasser for bil
0	500	83	48
«Klippet reguleringsplan»	700	118	67

### Risiko- og sårbarhet

I risiko- og sårbarhetsanalysen er fire hendelser vurdert som uønskede for anleggsfasen og seks hendelser for normal drift av idrettsparken på Voldsløkka.

Risiko og sårbarhetsanalysen har tatt for seg hele idrettsparken på Voldsløkka, som ble innsendt ved tidligere planforslag.

For anleggsfasen er ingen hendelser vurdert å være på høyt risikonivå. Derimot er to hendelser vurdert å være på betydelig risikonivå. Dette gjelder "Anleggskjøretøy kjører på myke trafikanter" i forbindelse med anleggsområdet, samt "Støy fra anleggsområdet". De resterende to hendelsene; "Kollisjon mellom anleggskjøretøy og andre kjøretøy" og "Spredning av forurensede masser" er funnet å ha et lavt risikonivå for anleggsfasen.

For normal drift etter ferdigstilt idrettspark, er det identifisert seks uønskede hendelser.

Ferdigstilt idrettspark er analysert til å medføre liten endring i risiko for nærområdet. Ingen hendelser er vurdert å være på høyt risikonivå, mens tre hendelser er vurdert å ha et betydelig risikonivå. Dette gjelder "Påkjørsel av myke trafikanter", "Eksponering av høy radonkonsentrasjon i inneluft over lengre tid", samt "Hærverk". I analysen er det identifisert forslag til ytterligere risikoreduserende tiltak for anleggsfasen og for driftsfasen. Det anbefales at disse tiltakene vurderes iverksatt.

ROS-analysen viser til at idrettsparken skal bygges i et tettbebyggt område hvor flere forhold og mulige hendelser må ha fokus og ivaretas for å sikre 3. person i anleggsfasen. Det er allerede identifisert, gjennomført og planlagt risikoreduserende tiltak. Disse tiltakene ligger til grunn for det risikobildet som er presentert i rapporten for Voldsløkka idrettspark.

Det er i planarbeidet blant annet utarbeidet konsekvensutredninger for trafikk og grunnforurensning samt en støyutredning. Videre forutsettes det at utstyr som monteres på området til bruk i både lek og organisert trening er produsert og montert i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

I ROS-analysen er det identifisert ytterligere risikoreducerende tiltak for både anleggsfase og driftsfase som anbefales iverksatt. Disse tiltakene gjelder god informering om anleggsvirksomhet til naboer og brukere, tydelig og lesbar skilting, samt inngjerding av anleggsområdet. Når det gjelder drift anbefales radontiltak, bruk av fasader som krever lite vedlikehold, fastmontering av utstyr, tydelig skilting samt god belysning.

(Vedlegg: ROS-analyse Voldsløkka, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

### **Sosial infrastruktur**

Planforslaget har ikke direkte påvirkning på den sosiale infrastrukturen.

### **Teknisk infrastruktur**

Skatehall er foreslått anlagt så nære VAV's vannledningsnett som mulig, uten at det utløser konflikt. I samråd med VAV er avstand fra yttervegg til vannledning avsatt til minimum 4 meter. Utendørs skateareal skal i hovedsak anlegges nord for skatehall, mellom foreslått skatehall og eksisterende OBIK-hall. Del av skateareal som er foreslått nord-øst for skatehallen bør forholde seg til eksisterende terreng ved terrassering og arrondering. Utgraving av terreng kan skape konflikter med vannledningen ettersom ledningen ikke ligger dypt nedgravd.

VAV's riggområde nord-øst i planområdet må være tilgjengelig i VAV's anleggsperiode av Oset. Etter arbeidet er utført er bruken av området mer fleksibelt.

Ny bebyggelse kan knytte seg opp til eksisterende infrastruktur med vann, avløp og strømforsyning hvis eksisterende anlegg utvides. Idrettsparken ligger innenfor Hafslunds konsesjonsområde for fjernvarme. Det er anlagt fjernvarme fra Kongsvingergata til nedre del av Stavangergata, mot Uelandsgate. Området er i følge Hafslund klart for utbygging av fjernvarme, og ny tilliggende barnehage øst for planområdet er allerede tilknyttet Hafslunds fjernvarmenett. Alle nye bygg over 1000m<sup>2</sup> som oppføres innenfor konsesjonsområdet til Hafslund Fjernvarme er pliktig til å knytte seg til fjernvarmenettet, så lenge det er økonomisk forsvarlig for Hafslund å føre frem fjernvarmetraseen. Det vil bli gjort en økonomisk kalkulasjon for fremføring i hvert enkelt tilfelle. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessige og miljømessige minst er likeverdige med fjernvarme.

Overflatevann, takvann og drensvann skal behandles ved lokal overvannshåndtering, og må vurderes opp mot *hele* idrettsparkens allmenne bruk gjennom ulike sesonger.

Tilkomst for renovasjon og utrykningskjøretøy med tilgang til slukkevann skal illustreres i utomhusplanen. Avfall fra Sagene IF's arealer håndteres separat ved mulig adkomst mellom barnehagen i Stavangergata 40 og foreslåtte landhockeybane.

Om mulig videre i prosessen skal "Avfallsbrønner" for skatehall og eksisterende anlegg samlokaliseres.

Areal for snøopplag for landhockey-/kunstisbane anlegges vest for banen i direkte tilknytning til baneflaten. I forbindelse med adkomst til nytt klubbhus for Sagene IF, samt med ny trasé for grønn rute foreslås tennisbanen lengst mot øst fjernet.

Snøopplag skal foregå så langt som mulig på egen grunn, men om nødvendig bør man benytte åpne tilgjengelige og nærliggende arealer i Bjølsenfeltet som avlastning ifht. Snødeponi, hvor det også kan benyttes til uorganisert vinterlek.

(Det anbefales i planarbeidet på tilstøtende område å vurdere mulighetene for å fjerne enda en bane for å kunne avsette et bedre egnet areal for snøopplag, samt for at ny trasé for turveien kan videreføres med et åpent og grønt preg.)

**Estetikk og byggeskikk**

De arkitektoniske grepene tar hensyn til sine omgivelser, med gateløp og volum på tilstøtende bebyggelse. De ulike bygningsvolumene står separert fra hverandre, slik at volumene bedre tilpasses Sagene og Bjølsens volumer og bebyggelsesstruktur.

Uterommene fremstår som åpne og tilgjengelige for allmennheten der dette er mulig. "Grønn rute" fremgår som et viktig åpent grønt element gjennom idrettsparken.

*Skatehallen* (Felt B2) ligger i forlengelse av gateløpet fra Uelandsgate mot Stavangergata. Skatehallen ligger med langsiden mot Stavangergata, slik at eksisterende OBIK hall, utenfor planområdet, kan bevares. Skatehallen har et moderne arkitektonisk formspråk i lette materialer, hvor deler er transparente/mulig med innsyn. Aktivitetene på innsiden av hallen skal kunne oppfattes på utsiden av hallen. Fasaden mot Stavangergata deles opp for å bryte ned bygningsvolumet. Arealet mellom OBIK hallen og skatehallen har en aktiv bruk, avsatt til utendørs skateareal. Utendørs skateareal ligger på nord og østsiden av hallen, og sees opp mot grønn rute og idrettsparkens åpenhet.

Skatehallen kan kles i standard isolerte opake polykarbonatpaneler som gir et lyst og delvis transparent uttrykk. Materialet vil uttrykke en transparent enkelhet til kolonihagene. Store transparente felt mot Stavangergata med inngangsparti vil for forbipasserende i gatebildet avsløre konstruksjoner og trappeforløp, samt gjenspeile innendørs aktivitet. Kanalplastfasaden kan gi jevnt dagslys til innendørs skateareal samt at området nord for hallen vil kunne oppfattes som lysere, romsligere og i tett sammenheng med innendørs areal.

*Sagene IF's* (Felt B1) arealer lokaliseres på nordsiden av Landhockey/kunstis banen (eksisterende matchbane). Ved eksisterende klubb og tribunearealet til Skeid. Bebyggelsen varierer med ett til to plan med tilhørende tribuner vendt mot syd. Hovedvolumet skal være praktisk og funksjonelt anlagt i forhold til drift av landhockey-/kunstisbanen. Plan to skal plasseres så langt mot øst som mulig, for best å bevare åpenheten mellom landhockeybanen, eksisterende OBIK hall og skatehallen, og for å åpne opp for sikt og grønn passasje gjennom idrettsparken.

En opprydding og videreføring av området bruk, i tråd med park og friområdet, sikres gjennom utomhusplan for Sagene IF's klubbhus.

**Stedsutvikling**

Planforslaget bidrar til en ny og aktiv bruk av idrettsområdet. De eksisterende idrettsanleggene vil i sin helhet bli oppgradert i henhold til dagens krav. Voldsløkka idrettspark kombinert med Bjølsenfeltet vil være et attraktivt område for bydelen med nye arealer til organisert idrett, samt arealet til uorganisert idrett og friområde i forbindelse med Bjølsenfeltet. Ny bebyggelse vil bidra til fortetting langs Stavangergata og gi området et mer urbant preg.

**Barns interesser**

Planforslaget legger til rette for en oppgradering og videreføring av eksisterende tilbud. Ny kunstisbane/landhockeybane er best egnet til organisert idrett. Idretten vil kunne gi et godt tilbud til organiserte sportslige aktiviteter, også til fordel for barn. Skatehallen er et nytt godt tilbud for barn, ungdom og den "uorganiserte idretten" i området.

Det anses som mulig å inngå avtaler slik at eventuelt skole/barnhage kan benytte idrettsanleggene på dagtid.

Planområdet er per i dag regulert som friområde, men brukes i all hovedsak til organisert og uorganisert idrett. Det er ikke funnet tilstrekkelige erstatningsarealer i sin juridiske betydning for tapt friområde etter omregulering, da idrettsparkens bruk i all hovedsak ikke er endret i forhold til dagens bruk. Eksisterende matchbane opptas etter planforslaget av ny landhockey og kunstisbane. Eksisterende utendørs skatepark erstattes med ny skatehall og utendørs skateareal. En eksisterende tennisbane foreslås fjernet og erstattes av et tilgjengelig areal sett i sammenheng med foreslåtte «grønn rute». Hele området mellom eksisterende matchbane og foreslåtte VAV-overbygg, vil bli ryddet opp i og tilgjengelig for allmenheten.

**Universell utforming**

Bygninger, adkomst og uterom skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede i henhold til Plan- og bygningsloven.

### **Økonomiske konsekvenser**

Oppføring av skatehall med utendørs skateareal delvis i øst kan få økonomiske konsekvenser i forhold til eventuell omlegging av VAV's ledningsnett.

Det legges opp til at idrettsanleggene skal være så åpne som mulig, og være tilgjengelig for den uorganiserte idretten utenfor avsatt tid til organisert idrett, slik at ny bebyggelse fremstår som del av den øvrige idrettsparken. I denne forbindelse kan det påløpe ekstra driftskostnader som følge av slitasje og mulig hærverk.

For å sikre opparbeidelse av grønn rute bør det avsettes midler i egen post. Grønn rute bør utarbeides som eget prosjekt.

Øvrige turveier og åpne arealer innenfor parken bør sikres gjennom avgrensning i utomhusplan for de enkelte prosjektene, og opparbeides i tråd med utbygging for idrettsparken samlet sett.

### **Juridiske forhold**

En utbyggingsavtale for å unngå konflikt i sammenheng med VAV's rørføring og tiltakshaver for Skatehallen og landhockey/kunstisbanen.

Plassering av p-plass delvis på Vann- og avløpsetatens område krever samtykke fra Vann- og avløpsetaten og det vil være nødvendig med tinglyst erklæring for dette forholdet. Vann- og avløpsetaten har i dialog med forslagsstiller uttalt at en utarbeidelse av erklæring skal være uproblematisk.

Det må utarbeides en avtale for drift/vedlikehold av sambruksarealer mellom Bymiljøetaten og VAV i forbindelse med felles adkomst og parkering for landhockey-/kunstisbanen og VAV's overbygg.

### **Gjennomføring**

Det er avsatt midler til skatehall og landhockey- og kunstisbane. Det må skaffes midler til opparbeidelse av turdraget og «grønn rute».

Opparbeidelse av turdraget bør sees i sammenheng med etableringen av Landhockey- og kunstisbanen, ikke skatehallen, da landhockey- og kunstisbanens snøopplag, overvannshåndtering og gjerdeløsning har innvirkning på utførelsen av denne.

Landhockeybanen/kunstisbanen kan utbygges i to faser. Første fase består av driftsbygg for banen, andre fase består av tribuner og nytt garderobeanlegg for Sagene IF. Ettersom eksisterende garderobeanlegg for Sagene IF også benyttes av bedriftsidretten bør eksisterende bygning bevares inntil nytt garderobeanlegg står ferdig.

## **8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**

Konsekvensutredningene er utredet basert på tidligere innsendte planforslag av 31.07.12, hvor planområdet også inneholdt alle tennisbanene, klubbhuset med garderober, eksisterende OBIK-hall og grusbaner i vest.

I forhold til utredningens alternativer 2 og 2A, ligger endringene i de to alternativene utenfor dette planforslagets planområde. Dvs. skatehallen, grønn rute, Landhockey og kunstisbanen, samt de to foreslåtte avkjørslene ligger på tilsvarende sted som i alt. 2 og 2A.

Dette planforslaget har mest til felles med alternativ 2, men uten ny Matchbane i vest.

I foreliggende planforslag er arealet vest for planområdet tilsvarende eksisterende situasjon, dvs. alt. 0.

Da konsekvensutredningene er relevante for dette planforslaget, har forslagstiller, BYM og PBE vurdert at disse forblir slik de er. Forslagsstiller har oppdaterte kommentarer til vurderingene der det anses som nødvendig for forståelsen av utredningen sett opp mot foreliggende planforslag.

Trafikkanalysen er oppdatert siden tidligere utredning.

Etter konsekvensutredning av alternativ 2 og 2A er begge alternativer vurdert parallelt i henhold til alternativenes konsekvenser i forhold planfaglige tema og andre relevante tema. Samtlige alternativer er vurdert opp mot alternativ 0 som representerer eksisterende situasjon.

### Datagrunnlag og metoder

Utredningene er basert på følgende datagrunnlag:

- Befaring i planområdet på dag- og kveldstid.
- Foto.
- Situasjonkart.
- Flyfoto.
- Informasjon fra prosjektmedarbeidere.
- 3d modeller/illustrasjoner.
- Soundplan v.7.0.
- Planforslag, 3 alternativer.
- Ulykkesdata fra Oslo kommune, Samferdselsetaten for årene 2004-2008.
- Trafikktall fra Oslo kommune, Samferdselsetaten.
- Relevante håndbøker fra Statens vegvesen.
- Arealberegninger til planforslaget.
- Identifikasjon og analyse av risikoer.
- Rapportering
- Dialog

### Overordnede planer og mål

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

##### *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging*

Planforslaget legger opp til en opparbeidelse av dagens trafikksituasjon. Gjennom en samordnet reguleringsprosess for området vil man legge tilrette for en mer effektiv felles adkomst og parkeringssituasjon for de foreslåtte idrettsanleggene. Foreslått bebyggelse forholder seg til eksisterende situasjon slik at gangveier og sykkelveier blir ivaretatt.

*Foreliggende forslag har ikke felles parkeringssituasjon for de ulike anleggene. Kun nødvendig parkering til skatehallen og landhockey og kunstisbanen, for HC og ansatte er medtatt.*

#### **Alternativ 2A:**

Alternativet medfører noe økt trafikk, hovedsakelig i tilknytning til det planlagte treningsstenteret i trippelhallen. Derimot er det planlagt en parkeringskjeller med plass til 64 biler i trippelhallen. Dette vil kunne redusere presset på den eksisterende situasjonen når det angår parkeringsplasser i området.

Denne situasjonen er ikke relevant i dette planforslaget.

#### **Alternativ 2:**

Alternativet medfører ikke trafikkøkning av nevneverdig grad.

##### *Rikspolitisk retningslinje for barn og unge i planlegging*

Det er foretatt konsekvensutredninger for støy-, lys-, luft- og grunnforurensing, samt for trafikkfare. Utredningene ligger til grunn for planarbeidet.

#### Gjeldende overordnede planer

##### *Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025*

Planforslaget legger opp til sikring av eksisterende grønn lunge sentralt i planområdet gjennom konsentrasjon av byggemasse i vestre del av området. Videre vil gangveiforbindelser samt grønn rute bli opparbeidet, og eksisterende avstengt grøntdrag sentralt i idrettsparken vil åpnes og gjøres mer tilgjengelig for allmennheten. Det er ikke funnet passende erstatningsarealer i sin juridiske betydning ettersom det ikke finnes disponible arealer for erstatning i nærhet til planområdet. Omregulering av

området fra friområde til idrettsanlegg vil ikke medføre en endring av bruk i forhold til eksisterende situasjon.

#### *Kommuneplan for torg og møteplasser*

En oppgradering av idrettsparken slik den fremstår i dag vil styrke Voldsløkkas karakter som en møteplass for Sagene Bydel. Idrettsparken reguleres som en helhet slik at forholdene legges til rette for hensiktsmessig sambruk og felles møteplasser for de enkelte fasilitetene. Idrettsparken og idrettsanleggene vil fremstå som åpne og søkes tilgjengelige for uorganisert idrett og lek utenfor den tid som er avsatt til organisert idrett. En oppgradert idrettspark i henhold til dagens standard vil være et verdifullt tilbud til beboere i nærområdet.

#### *Grøntplan for Oslo*

I Grøntplanen er arealet avsatt som idrettspark. Idrettspark defineres i 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". Bruken av området vil ikke endres. Områdets karakter som idrettspark vil styrkes gjennom et større tilbud og opparbeidede fasiliteter og uterom.

#### *Byøkologisk program*

Voldsløkka fremstår i dag som en idrettspark. Karakteren som idrettspark skal videreføres. Gangforbindelser og grønn rute ivaretas, og området åpnes i størs mulig grad og gjøres tilgjengelig for allment bruk.

#### *Grønn rute*

Planforslaget legger til grunn at grønn rute skal sikres. Det legges opp til et nytt krysningsmønster sentralt gjennom planområdet, i tilknytning til øvrige grøntarealer.

#### Gjeldende regulering

Reguleringen for hele Voldsløkka, inkludert planområdet, er regulert til Friområde, S-2255, 28.7.1977 (Midlertidige reguleringsbestemmelser). Planområdet søkes i sin helhet omregulert til idrettsanlegg, Idrettsstadion og turdrag. Idrettsparken er i dag regulert som friområdet, siden idrettsfunksjoner inngikk som del av et friområde ved tidligere regulering.

#### Pågående planarbeid

##### *Grøntplan for Oslo - Kommunedelplan for den blå-grønne strukturen i Oslos byggesone*

Planforslaget legger til grunn at turveiforbindelser skal sikres/oppgraderes og at områdets karakter som åpen idrettspark videreføres. Gangforbindelsene gjennom tomta framstår som logiske og åpner opp for utvidede gangforbindelser til og fra Bjølsenfeltet.

#### *Voldsløkkatunellen*

Planforslaget forholder seg til avsatte riggområde for anleggelse av Voldsløkkatunellen samt tilrettelegging for nytt VAV-overbygg nord-øst i planområdet. Adkomst til VAV-overbygget vil være ved eksisterende innkjørsel fra Stavangergata i alle vurderte alternativer.

#### *Sykkelfelt: Uelandsgate/Tåsenveien*

Begge utredede alternativer vil medføre konsekvenser for det planlagte sykkelfeltet langs Uelandsgate. Det må koordineres i forhold til hovedinngangsparti for matchbanen, ny busstopp og ny innkjøring til planområdet fra Uelandsgate.

*Denne planen ligger nå ikke i tilknytning til planområdet, er derfor ikke relevant.*

#### **Relevante Tema:**

##### ***1: Landskap, byrom og arkitektonisk utforming***

##### **Alternativ 0:**

Dagens situasjon er mer utførlig beskrevet i saksframstillingens kap. 3, Eksisterende forhold.

Visuelle kvaliteter i bybildet er i denne sammenheng knyttet til eksisterende bygninger og konstruksjoner, vegetasjon og terrengformer. Planområdet inneholder følgende tekniske idrettsanlegg: to grusbaner, kunstisbane, matchbane for fotball, idrettshall, tennisbaner og garderobeanlegg.

Sammenheng og struktur er knyttet til bevegelseslinjer, siktlinjer og romdannelser.

Planområdet ligger skjernet fra Stavangergata bak en sammenhengende vegetasjonsrekke.

Vegetasjonsskjermen strekker seg nordover langs Uelandsgate i kant av planområdet mellom gaten og grusbanene. To gangforbindelser går gjennom området opp mot Bjølsenfeltet, disse gjennomgangene anses som viktige strukturelle kvaliteter. Sentralt i planområdet ligger et grøntdrag som per i dag fremstår som lite tilgjengelig for publikum fra Stavangergata.

Den eksisterende bygningsmassen varierer når det gjelder formspråk og teknisk standard, og representerer ulike tidsepoker. Driftsbygningene i tilknytning til grusbanen er enkel trearkitektur fra 50-tallet. Garderobeanlegget i betong er fra 50-tallet. Idrettshallen er fra 70-tallet og er en enkel konstruksjon med fasade av stålplater. Matchbanen for fotball består av et enkelt tribuneanlegg i tre, inngangspartier av nyere dato samt servicefunksjoner i en brakkerigg. Tennisanlegget fra 50-tallet er et enkelt anlegg, hvor hvitmalte betongmurer tar opp høydeforskjeller og flettverksgjerder skiller de ulike banene fra hverandre. Skateanlegget fra 90-tallet består av ulike finèr-ramper. Generelt har dagens bygninger og konstruksjoner et ”slitent” og lite tidsmessig uttrykk.

Vegetasjonen i området er frodig og godt etablert. Det gir området en robust grønn ramme, noe som gjør dette til en idrettspark og ikke kun en samling av tekniske idrettsanlegg.

Planområdet er i hovedsak flatt, og det er ikke eksponert i forhold til de omkringliggende byområdene.

Det er en nivåforskjell mellom grusbane og gressbane, som tas opp av garderobeanlegget og tennisbanen. Planområdet har i dag ikke funksjonelle og visuelle romdannelser som inviterer til opphold og rekreasjon ut over det som finner sted på baneflatene.

*I forhold til ny planavgrensning av området, ligger kun eksisterende matchbane og utendørs skateanlegg, samt utilgjengelig grønndrag og én tverrforbindelse fra Stavangergata og Bjølsenfeltet innenfor alternativ 0.*

#### **Alternativ 2:**

Dette alternativet omfatter ikke trippelhall og vil således føre til en lavere utnyttelse enn alternativ 2A. Det medfører likevel at området, sett utenfra, endrer karakter fra idrettspark til et lukket idrettsanlegg. Som i alternativ 2A medfører ny matchbane for fotball med tilhørende tribunefasiliteter og trafikksystem at eksisterende gangforbindelse gjennom området endrer karakter fra turvei gjennom en åpen idrettspark til gate med biltrafikk mellom relativt høy bebyggelse. Ny skate-hall i kombinasjon med dagens hall framstår imidlertid ikke som et sammenhengende bygningsvolum, og den skisserte nye gangforbindelsen mellom skate-hallen og idrettshallen på den ene siden og landhockey-bane på den andre siden (grønn rute) framstår som en tilfredsstillende erstatning. Avstanden mellom anleggene blir tilstrekkelig til at det grønne preget kan opprettholdes, det kan etableres nye uformelle plassdannelser i en grønn ramme og denne delen av planområdet vil kunne opprettholde idrettsparkpreget.

Konsekvens: Liten negativ konsekvens.

*Ny matchbane ligger utenfor planområdet.*

#### **Alternativ 2A:**

Dette alternativet omfatter trippelhall og vil føre til en høyere utnyttelse enn alternativ 2, og medfører at området, sett utenfra, endrer karakter fra idrettspark til et lukket idrettsanlegg. Ny matchbane for fotball med tilhørende tribunefasiliteter og trafikksystem medfører at eksisterende gangforbindelse gjennom området endrer karakter fra turvei gjennom en åpen idrettspark til gate med biltrafikk mellom relativt høy bebyggelse. Ny skate-hall og ny trippelhall er store bygningsvolumer, og den skisserte nye gangforbindelsen mellom skate-hallen og trippelhallen på den ene siden og landhockey-banen på den andre siden (grønn rute) framstår ikke som en tilfredsstillende erstatning. Avstanden mellom anleggene blir liten, bygningsvolumene blir store og konsekvensen blir at planområdet ikke vil oppfattes som en åpen og grønn idrettspark men en samling tekniske idrettsanlegg.

Konsekvens: Stor negativ konsekvens

(Vedlegg: Temanotat Landskap, byrom og arkitektonisk utforming, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

Foreliggende planforslag innehar ikke matchbane og trippelhall.

## 2: Grøntregnskap og erstatningsareal

Planområdet var tidligere på 50960 m<sup>2</sup> og ville i sin helhet bli omregulert fra friområde til idrettsformål. Planområdet er nå 19948m<sup>2</sup>. Ettersom faktisk bruk av planområdet er knyttet til organisert idrett, vil tiltaket i liten grad endre bruken av området.

Tekst	Alternativer fra offentlig ettersyn			Foreliggende planforslag		
	0-alternativet	Alternativ 2	Alternativ 2A	Eksisterende situasjon	Planforslag	Kommentar
<b>Baneflater</b>						
Grusbane	16555					
Landhockey- og isbane		7450	7450	0	7450+607	
Tennisbaner	2680	2010	2010	523	0	Deler av tennisbanen ligger utenfor planområdet
Skateareal	2286	640	640	2286	600	
Matchbane	8210	9520	9520	8210	-	
sikkerhetssoner				Ca 193	Ca 615	
<b>Sum baneflater</b>	<b>29731</b>	<b>19620</b>	<b>19620</b>			
<b>Bygg</b>						
Sagene IF og teknisk for landhockey	863	1540	1540	0	1540	Anlegget er flyttet til ny Landhockeybane.
Skatehall		2032	2032	0	2032	
OBIK-hall	1114	1115	4365	-	-	
Bygg rundt matchbanen	376	3010 (4010)	3010 (4010)	1609	-	
Tribuner	774			ink	-	
<b>Sum bygg</b>	<b>3127</b>	<b>7697 (8697)</b>	<b>10945 (11945)</b>			
<b>Asfalterte flater</b>	<b>4800</b>	<b>8800</b>	<b>8559</b>			
				(5557- 2286 skateflate) =3271	2161	(endret planavgr. ved VAV)
<b>Grønt</b>	<b>13150</b>	<b>14664 (13664)</b>	<b>11639 (10639)</b>	3856	4514	
Syssel/Biloppstilling				0	429	
<b>Totalt areal</b>	<b>50763</b>	<b>50763</b>	<b>50763</b>	<b>19948</b>	<b>19948</b>	

Tabellen er hentet fra konsekvensutredningen, med unntak fra de 3 siste kolonnene, «foreliggende planforslag» som er tilført tabellen i dette planforslaget.

### Alternativ 0:

Den faktiske bruken av planområdet er knyttet til organisert idrett. Det er ingen arealer som innbyr til turgåing, opphold eller rekreasjon. Verdien som friområde (i juridisk betydning) er derfor liten. 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.

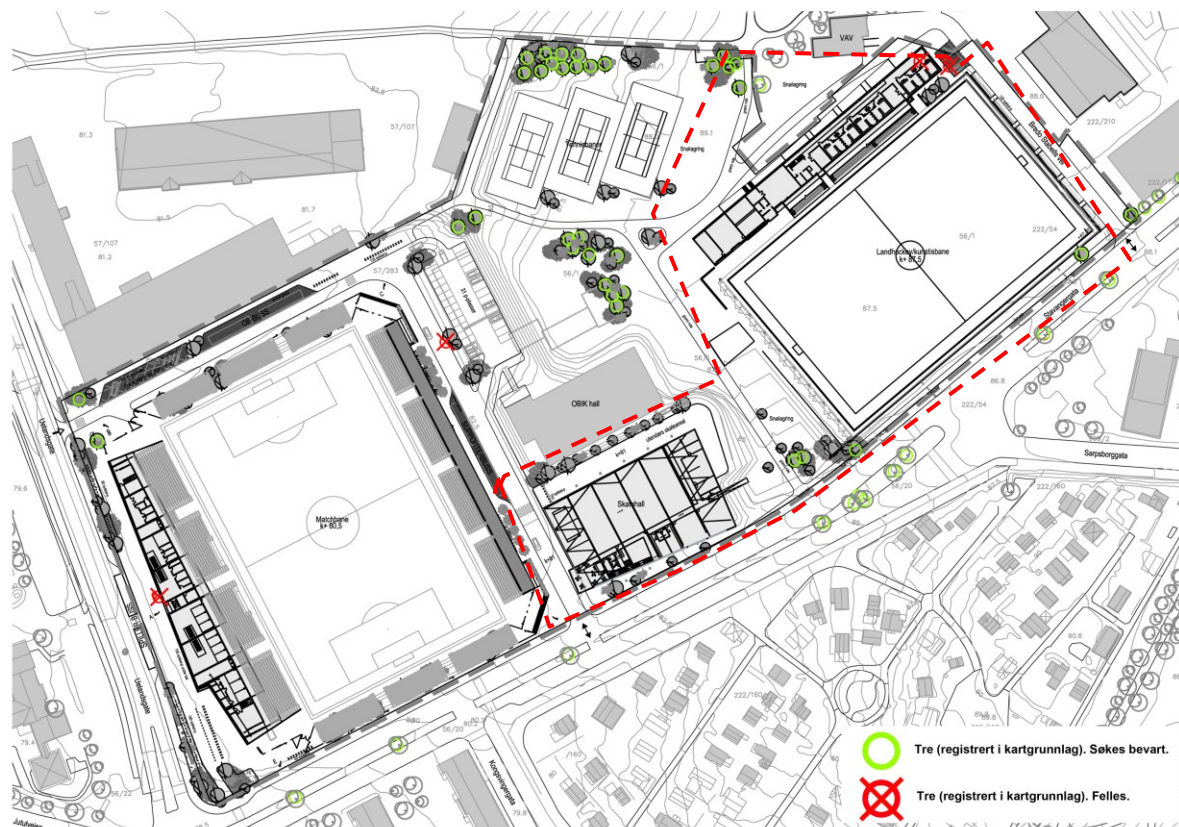
### Alternativ 2:

Ettersom faktisk bruk av planområdet er knyttet til organisert idrett, vil tiltaket i mindre grad endre bruken av området. Områdets grønne karakter vil bli noe svekket. OBIK-hallen og skatehallen vil fremstå som bebyggelse som ikke inngår i grønnsstrukturen og som i varierende grad er allment tilgjengelige. Det legges opp til at matchbanen med bygg og tribuneanlegg skal være tilgjengelig for alle, men anlegget vil sannsynligvis ikke innby til opphold for andre enn idrettsutøvere og tilskuere. I skatehallene vil kafeen utgjøre et unntak.

De asfalterte flatene utgjør en del av transportinfrastrukturen, og omfatter blant annet gangvegene. Dette arealet øker noe og er nokså likt i de to alternativene.

Arealer benevnt som "grønt" i tabellen for arealregnskapet vil kunne utgjøre en del av en grønnsstruktur. I alternativ 2 utgjør dette arealet 14664m<sup>2</sup> (før en eventuell utvidelse av matchbanen).

Bevaring av eksisterende vegetasjon:



**Illustrasjonen viser trær registrert i kartgrunnlag som søkes bevart, eller må felles som følge av ny bebyggelse foreslått i planforslagets alternativ 2 (planområdet omtrentlig markert med rødt)**

Konsekvens: Liten negativ konsekvens.

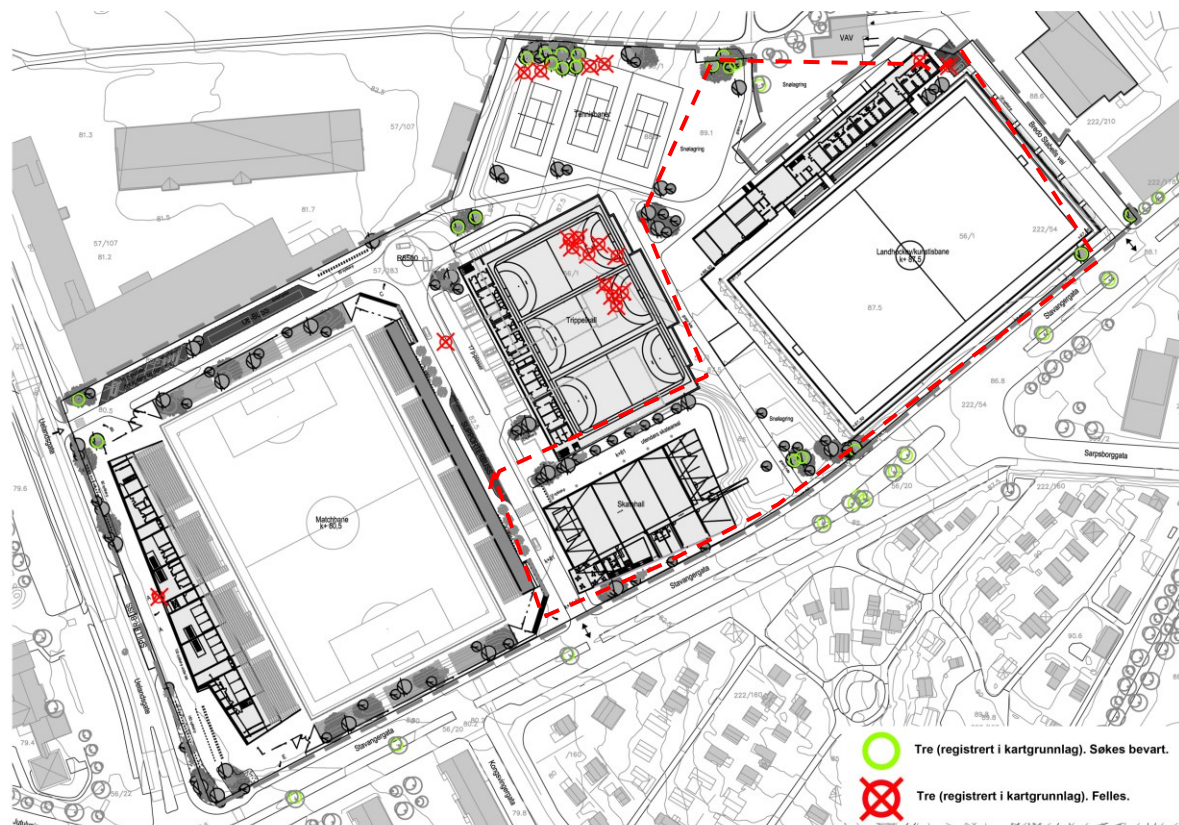
#### **Alternativ 2A:**

Ettersom faktisk bruk av planområdet er knyttet til organisert idrett, vil tiltaket mindre i liten grad endre bruken av området. Områdets grønne karakter vil derimot bli svekket. OBIK-hallen og skatehallen vil fremstå som bebyggelse som ikke inngår i grønnstrukturen og som i varierende grad er allment tilgjengelige. Det legges opp til at matchbanen med bygg og tribuneanlegg skal være tilgjengelig for alle, men anlegget vil sannsynligvis ikke innby til opphold for andre enn idrettsutøvere og tilskuere. I skatehallene vil kafeen utgjøre et unntak.

De asfalterte flatene utgjør en del av transportinfrastrukturen, og omfatter blant annet gangvegene. Dette arealet øker noe og er nokså likt i de to alternativene.

Arealer benevnt som "grønt" i tabellen for arealregnskapet vil kunne utgjøre en del av en grønnstruktur. Det vil være minst andel av slike arealer i alternativ 2A; 11639m<sup>2</sup> (før en eventuell utvidelse av matchbanen).

## Bevaring av eksisterende vegetasjon og arealregnskap:

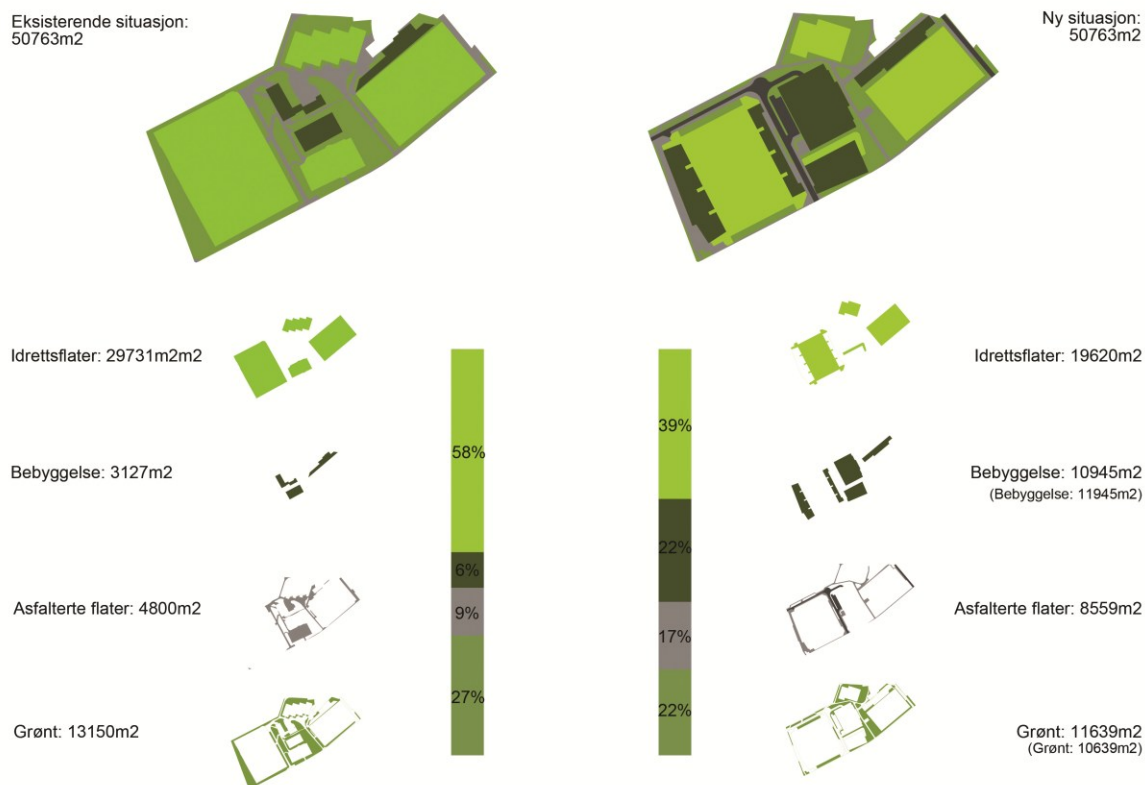


**Illustrasjonen viser trær registrert i kartgrunnlag som søkes bevart, eller må felles som følge av ny bebyggelse foreslått i planforslagets alternativ 2A (planområdet omtrentlig markert med rødt)**

*Foreliggende planforslaget vil ha liten konsekvens for felling av eksisterende, registrerte trær, utenom trær i forbindelse med opparbeidelse av landhockey og kunstisbanens garderobeanlegg.*

**Arealregnskap:**

NB: Arealregnskapet og diagrammet er endret i foreliggende planforslag.



Figuren illustrerer arealdisponering innenfor planområde ved eksisterende situasjon (alternativ 0) og ny situasjon (alternativ 2A). Tall i parentes viser areal etter en eventuell utvidelse av stadion. Diagrammet illustrerer den faktiske bruken av eksisterende og nye flater. Arealer er ikke i henhold til «regulerings tekniske formål».

Det kommer tydelig frem av arealregnskapet at nye idrettsbygg i stor grad forholder seg til eksisterende baneflater, mens ny tilhørende infrastruktur spiser av eksisterende grøntareal. Andelen av åpne baneflater reduseres, mens andelen av delvis tilgjengelige idrettsarealer øker vesentlig.

Konsekvens: Liten negativ konsekvens.

(Vedlegg: Temanotat Grøntregnskap og erstatningsareal, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

Foreliggende planforslags arealregnskap vil med opparbeidelse av grønn rute, tilgjengeliggjøring av areal mellom VAV-nedstigningstårn og Klubbhus til Landhockey/kunstisbane, samt fjerning av eksisterende tennisbane i øst fremstå som mer tilgjengelig enn eksisterende situasjon. Skatehallen, som ny bebyggelse, i tillegg til tilgjengelig utendørs skateareal som anlegges på eksisterende flate benyttes til skating. Klubbhus med Landhockey-/kunstisbane anlegges på ved eksisterende bebyggelse og eksisterende matchbaneflate beslaglegges av ny baneflate.

I forhold til arealregnskapet antas det nye planforslaget av forslagsstiller å ha positiv konsekvens for området.

Areal avsatt til grønt blir større i planforslaget enn eksisterende situasjon. Det blir færre asfalterte flater. Eksisterende vegetasjon, som er registrert i kartgrunnlaget ligger utenfor planavgrensningen. Turdraget vil legges til rette for en grønn og tilgjengelig passasje.

**3: Dyre- og planteliv**

Det kan med stor grad av sikkerhet antas at dyrelivet i planområdet, på samme måte som floraen, er fattig. Større sammenhengende grøntområder, som Voldsløkka og Bjølsenfeltet, med Bjølsenparken

og Nordre Gravlund like i nærheten, kan likevel utgjøre viktige leveområder for en del dyre- og fuglepopulasjoner i byen. Samtlige tiltak vil medføre at de grønne arealene som kan ha verdi for dyre- og plantelivet blir redusert. Ved gjennomføring av anleggsvirksomhet blir vegetasjonen ødelagt. Dette gjør at man mister trær som har eller er i ferd med å få spesiell verdi i økosystemet på grunn av alderen. Det gir også risiko for innføring og etablering av uønskede arter. Planområdets verdi med hensyn til dyre- og planteliv anses likevel som liten.

Konsekvens for alternativ 2A: Lite negativt omfang.

Konsekvens for alternativ 2: Intet omfang.

(Vedlegg: Dyre- og Planteliv, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

*Foreliggende planforslag antas, som i alt 2: intet omfang.*

#### **4: Kulturmiljø**

Begge alternativer vurderes likt med hensyn til inngrep og påvirkning av de registrerte verneverdiene: Voldsløkka med den omkringliggende bebyggelsen er mangfoldig. Den vil dermed også være forholdsvis lite sårbar for etableringer, siden verdiene ikke er knyttet til et større, enhetlig miljø. Tiltaket vil medføre at en stor del av de etablerte idrettsanleggene på Voldsløkka blir revet og erstattet med nye. Tiltaket vil også påvirke estetikk og byform og dermed opplevelsen av og sammenhengen i kulturmiljøer som strekker seg ut over planområdet. Planområdet inneholder ingen objekter med registrert verneverdi. Idrettsanleggene i seg selv har ingen klar verneverdi som bygnings- eller anleggselementer.

Vurderingen bygger på befaring og registreringer i Byantikvarens gule liste. Det er i etterkant av denne utredningen gjennomført arkeologisk registrering av området, og følgelig ligger ikke arkeologisk registrering til grunn for denne vurderingen. Dette temanotatet dreier seg dermed kun om nyere tids kulturminner og kulturmiljø.

Konsekvens for begge alternativer: Ubetydelig konsekvens.

(Vedlegg: Temanotat Kulturmiljø, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

#### **5: Friluftsliv og gangforbindelser**

##### **Alternativ 0:**

Planområdet benyttes i dag til organisert idrett, og består av tekniske idrettsanlegg, noe parkering samt adkomstveger. Gjennom planområdet går to gangveger som brukes til å komme seg til og fra Bjølsenfeltet; en i vestre del av planområdet, langs eksisterende grusbane, og en i øst langs eksisterende Matchbane. Sentralt i området finnes det en tredje mulighet gjennomgang, men denne er stengt med port.

##### **Alternativ 2:**

Forslaget opprettholder gangforbindelse i øst, samt eksisterende gjennomgang langs grusbane/Matchbane i vest, forutsatt at det etableres fortau langs ny kjøreadkomst. Ved etablering av fortau langs kjøreadkomst fra Uelandsgate vil det bli enda en mulighet for gangforbindelse gjennom området. I tillegg etableres en gangforbindelse mellom Skatehall og Landhockeybane, dvs. inn fra port som i dag er stengt.

Gangforbindelsene gjennom tomte framstår som logiske og åpner opp for utvidede gangforbindelser til og fra Bjølsenfeltet. Det må være en forutsetning for de planlagte gangforbindelsene at det legges opp til trafiksikre løsninger.

Konsekvens: Positiv konsekvens.

##### **Alternativ 2A:**

Forslaget er svært likt alternativ 2: Forslaget opprettholder gangforbindelse i øst, samt eksisterende gjennomgang langs grusbane/matchbane i vest, forutsatt at det etableres fortau langs ny kjøreadkomst. Ved etablering av fortau langs kjøreadkomst fra Uelandsgate vil det bli enda en mulighet for gangforbindelse gjennom området. I tillegg etableres en gangforbindelse mellom Skatehall og Landhockeybane, dvs. inn fra port som i dag er stengt.

Gangforbindelsene gjennom tomte framstår som logiske og åpner opp for utvidede gangforbindelser til og fra Bjølsenfeltet. Det må være en forutsetning for de planlagte gangforbindelsene at det legges opp til trafiksikre løsninger. Alternativ 2A medfører at gangforbindelsen fra landhockeyhallen og forbi trippelhallen blir trangere og den framstår ikke like logisk som alternativ 2.

Konsekvens: Positiv konsekvens.

(Vedlegg: Temanotat Friluftsliv og Gangforbindelser, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

### **6: Støy**

Kildene som er brukt fra idrettsparken inkluderer støy fra matchbanen og landhockeybanen i forbindelse med kamper og treninger, samt støy fra utendørs skateanlegg. Støy fra tennisbanen er ikke tatt med i beregningene, da denne ligger plassert slik at eventuell støy derfra ikke vil bidra til samlet støynivå hos naboene.

Matchbanen (fotball): Det er her antatt 3 timer aktivitet i gjennomsnitt hver dag i sesongen. I tillegg er det tatt med 16 kamper med 3000 tilskuere.

Landhockeybanen: Der er i gjennomsnitt antatt ca 2 timer aktivitet per dag året rundt med landhockey om sommeren og ishockey om vinteren.

Utendørs skateanlegg: Det er lagt til grunn 4 timer med aktivitet med 40 samtidige brukere med aktivitet hver dag halve året da dette er mer væravhengig enn de øvrige utendørsaktivitetene.

Støynivåene fra de enkelte aktivitetene er delvis hentet fra databasen i Soundplan (fotball, hockey, publikum) og delvis hentet fra Rambølls erfaringer og målinger av støy fra tilsvarende aktiviteter (skateboard). Ved beregning av maksnivåer fra skateanlegget er målte maksimalnivåer fra enkelthendelser ved tilsvarende aktivitet lagt til grunn. Når det gjelder maksimalnivåer fra matchbanen og landhockeybanen har Rambøll ingen pålitelige data for de høyeste støytoppene som kan forekomme når f.eks. publikum jubler ved scoring o.l. I stedet er angitt et ekvivalentnivå for en hel kamp med 3000 tilskuere, hentet fra Soundplans database. Det faktiske lydnivået i løpet av en kamp vil kunne variere mye opp og ned fra det beregnede nivået. Det er gjort beregninger for årsmidlet støynivå samt for maksimalt støynivå som typisk vil finne sted i sommerhalvåret. Alle beregninger er gjort ved høyde 4 m over bakkenivå ihht T-1442.

*I foreliggende Planforslag er det kun støy fra skatehall og landhockey- og kunstisbanen som er relevant.*

### **Alternativ 2 og 2A:**

I forhold til støypåvirkning av omkringliggende bebyggelse anses forskjellene mellom de to alternativene som mindre utslagsgivende. Den største forskjellen mellom alternativ 2A og 2 er at OBIK-hallen i alternativ 2A er større. Vi ser at støysonekartene som viser beregnet Lden at gul sone ikke i noe tilfelle vil strekke seg lenger enn nesten til Stavangergata. Beregningene av maksimalnivåer viser at i begge tilfellene vil en blokk ligge i gul sone fra skateanlegget og landhockeybanen.

Ved å sammenligne Lmax for de to alternativene viser det seg at det nye anlegget i større grad vil gi en skjerming av støy fra skatebanen og dagens grusbane, og dermed minske utbredelesen av gul sone.

Ved å sammenligne analyser viser det seg at det er i hovedsak støy fra eksisterende veitrafikk som vil bli dominerende.

Ingen av alternativene vurderes å medføre vesentlig støypåvirkning for naboene. Unntaksvis kan det også ved større arrangementer være et økt støynivå fra matchbanen, men ingen hus vil bli utsatt for støynivåer som kommer inn under rød sone fra dette. Det vil i alle tilfeller være trafikken som dominerer støybildet.

Konsekvens begge alternativer: Ubetydelig konsekvens

(Vedlegg: Konsekvensutredning Støy, Voldsløkka Idrettspark, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

### **7: Klima, luftkvalitet og forurensning**

**Alternativ 2 og 2A:**

Tiltaket innebærer at det skal bygges nye idrettsanlegg for både innendørs og utendørs aktivitet. De fleste brukere vil bare bruke anleggene over kortere tidsrom og med forholdsvis lange mellomrom, og vil dermed ikke eksponeres sterkt for eventuell luftforurensning.

Det mest eksponerte arealet vil være nær de trafikkerte vegene. Uelandsgate har betydelig større trafikkmengde enn Stavangergata. Stadion- og tribunebygget rundt matchbanen vil gi en viss skjermingseffekt mot spredning av luftforurensning fra Uelandsgate og inn i idrettsparken. Innendørs luftkvalitet kan sikres gjennom filtrering av tilluften til ventilasjonsanleggene og best mulig plassering av inntak.

Økt biltrafikk i alternativ 2A vil gi et lite bidrag til økt luftforurensning.

Radongass kommer fra grunnen, men kan også komme fra tilførte masser for oppfylling eller fundamentering. Det er derfor i kjelleretasjer man finner de høyeste konsentrasjonene av radon i inneluft. I Voldsløkka Idrettspark er det bare trippelhallen i alternativ 2A som er planlagt med kjeller. Ved å tette mot grunnen vil risikoen mot radoneksponering i samtlige bygg være liten.

Eventuelle forurensede masser vil medføre kostnader for prosjektet, men ved riktig håndtering vil de ikke gi andre konsekvenser for miljø og samfunn.

Det er ikke lagt detaljerte planer for infrastruktur. Energibruken vil øke som følge av større bygningsmasse. Bebyggelsen vil bli forberedt for tilknytning til fjernvarme, som gir et godt potensial for miljø- og klimavennlig oppvarming. Kunstisbanen gir et varmeoverskudd som kan utnyttes ved bruk av varmpumper. Dette bør inngå som en integrert del av det prosjekterte kunstisbaneprojektet. Det er ikke planlagt spesielle tiltak for renovasjon. Lokal overvannshåndtering må dimensjoneres for å fungere i et fremtidig, endret klima. Andelen av tette flater i planområdet vil øke med nye bygg. Baneflatene vil sannsynligvis gi tilnærmet samme avrenning som tidligere. Den lokale overvannshåndteringen bør sannsynligvis foregå under bakken, siden det ikke er vassdrag eller egnede arealer for å anlegge overflatebehandling innenfor planområdet. Fordrøynings- og infiltrasjonsmagasiner under de nye banene kan være en aktuell løsning.

Det er avsatt områder til snølagring for kunstisbanen i forbindelse med åpne arealer ved grønn rute, vest for kunstisbanen.

Ingen av alternativene vil gi virkninger med spesielt omfang med hensyn til verdiene.

Konsekvens for begge tiltak: Ubetydelig konsekvens.

(Vedlegg: Temanotat Klima, Luftkvalitet og Forurensning, Rabøll Norge AS, 01.12.2011)

**8: Lysforurensning****Alternativ 2 og 2A:**

Forslagene, som alle inneholder matchbane og landhockeybane, innebærer etablering av belysningsanlegg tilpasset dagens krav til TV-overføringer. Armaturene i slike anlegg kan plasseres på lystårn i hjørnene, lystårn/master langs sidene eller monteres på stadiontak. I utredningen legges hjørneplasserte master til grunn. Ved full drift av lysanlegget vil området i stor grad påvirkes av lyset. Krav til vertikalt belysningsnivå på gjennomsnittlig 1200 lux er meget høyt. Videre vil krav til jevnhet medføre liten variasjon i lysnivået, slik at i praksis vil være 1200 lux vertikalt nærmest over hele banen. Med mastehøyde på 39 meter er det ikke mulig å styre lyset slik at det kun treffer banen, til tross for optimalisering av armaturenes utstrålingsvinkel. Ved full drift vil lys distribueres langt utenfor banens omkrets og sende strølys til store områder rundt stadion. 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 lysforurensning. Sannsynligheten for synlig lysforurensning er større på vinterstid fordi snø og is, i større grad enn gress, reflekterer lys. I og med at plassering og bestykning av armaturer ikke er endelig kan det ikke fastslås hvordan lyset vil distribueres. Med erfaring fra liknende anlegg viser at det kan falle lys flere hundre meter unna anlegget.

Det må imidlertid antas at lysanlegget ikke står på full drift annet enn ved kamper med TV-overføring. Ved Voldsløkka match antas anlegget dermed å stå på fullt noen timer, anslagsvis en kampdag hver annen uke. Ut over dette forutsettes redusert drift som normaldrift av anlegget, ihht gjeldende anbefalinger. Bruksmønster for landhockeybanen er ikke kjent, men det antas at anlegget vil være i drift store deler av vinteren. Lysnivået på landhockeybanen vil være høyere vinterstid enn sommerstid, i henhold til gjeldende anbefalinger. Det antas at Voldsløkka match i hovedsak ikke vil være i bruk

vinterstid, slik at konsekvensene fra landhockeybanen er større. I hovedsak tas det høyde for at lysanleggene slukkes rundt klokka 22.00.

Ved full drift vil lyset i høyeste grad påvirke boligområdene og kolonihagene ved Stavangergate. Lysmiljøet langs Stavangergata vil preges av meget høyt lysnivå og lyspunktene kan oppleves som blendende. Ved normaldrift (reduert drift) vil naturlig nok de uheldige konsekvensene av lyset reduseres. Boliger i krysset Stavangergata/Sarpsborggata vil få betydelig mer lysforurensning, strølys og blanding sammenliknet med dagens situasjon, i og med at dagens fotballbane ikke har installert lysanlegg. Vinterstid medfører større konsekvenser fra landhockeybanen enn sommerstid, fordi det anbefales høyere belyningsnivå for bandy enn landhockey. I tillegg vil lyset som treffer isen, diffuseres og reflekteres opp mot atmosfæren. Vinterstid er det kortere periode med dagslys enn sommerstid, slik at eventuelle ulemper av lyset får lengre varighet.

For boliger i Stavangergata/Uelandsgata vil belyningsanlegget på Voldsløkka match medføre store konsekvenser ved full drift. Området har antagelig strølys fra lysanlegget ved grusbane i dag, men endringen vil bli betydelig, ikke bare for boligene nærmest banen. Lyset vil dermed også i noe grad påvirke perifere boligfelt, som nord for Bjølsenfeltet og boligfelt vest for Uelandsgata. Imidlertid anses omfanget som lite.

Ved vurdering av tiltakets omfang legges til grunn at redusert drift av lysanleggene vil representere normal situasjon, og at full drift av lysanleggene kun gjelder i korte perioder.

Konsekvens for begge tiltak: Middels negativ konsekvens.  
(Vedlegg: Temanotat Lysforurensning, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

*I foreliggende planforslag er ny matchbane utelatt/utenfor planområdet. Lysforurensning vil derfor ha noe mindre konsekvens enn ved tidligere forslag. Landhockey- og kunstisbanen, som har høye konsekvens for lysforurensning er tilvarende i planforslaget som i konsekvensutredningen.*

## **9: Sol- og skyggeforhold**

### **Alternativ 0:**

I dagens situasjon er det først og fremst vegetasjonen og OBIK-hallen som kaster skygge i planområdet. Skyggeeffekten har liten betydning for opplevelse eller bruk av arealer utenfor planområdet.

### **Alternativ 2:**

Skatearealet, som ligger på nord- og østsiden av hallen vil være skyggelagt store deler av dagen. Det er i hovedsak skygge fra skatehallen, men også OBIK-hallen kaster skygge på skatearealet. Siden OBIK-hallen er lavere enn trippelhallen og ligger lengre unna skatehallen, er skyggeeffekten noe mindre i alt 2 enn i 2A. Skatehallen vil gi en viss skyggeeffekt for noen hytter i kolonihagen på kveldstid midt på sommeren. Om ettermiddagen vil passasjene gjennom området være skyggelagt. Skyggen fra trippelhallen i alternativ 2 er mindre omfattende for passasjen for Grønn rute enn skyggen fra OBIK-hallen i alternativ 2A.

Konsekvens: Liten negativ konsekvens.

### **Alternativ 2A:**

Skatearealet, som ligger på nord- og østsiden av hallen, vil være skyggelagt store deler av dagen. Det er i hovedsak skygge fra skatehallen, men også trippelhallen kaster skygge på skatearealet. Skatehallen vil gi en viss skyggeeffekt for noen hytter i kolonihagen på kveldstid midt på sommeren. Om ettermiddagen vil passasjene gjennom området være skyggelagt. Skyggen fra trippelhallen er mer omfattende for passasjen for Grønn rute enn den eksisterende OBIK-hallen.

Konsekvens: Middels negativ konsekvens.  
(Vedlegg: Temanotat Sol- og Skyggeforhold, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

*Sol- og skyggeforhold i foreliggende planforslag er tilsvarende alt. 2, med liten negativ konsekvens.*

## **10: Egnethet for idrett**

Fra planprogrammet:

*”Fordeler og ulemper ved alternativene med tanke på idrettsutøvelse, teknisk og økonomisk drift og forhold for publikum skal vurderes.”*

**Alternativ 0:**

Anleggene på Voldsløkka er generelt slitt og umoderne utformet. Dette vil til dels gå ut over funksjonaliteten for idrettsaktivitet, samt at attraktiviteten blir liten.

**Alternativ 2:**

- Ny matchbane med tribunekapasitet for 3000 tilskuere, med mulighet for utvidelse til 6000 tilskuere og garderober.
- Ny skatehall med en del for dans og utendørs skateareal
- Ny landhockeybane med kunstgress og kunstis om vinteren samt tilknyttet klubbhus
- OBIK-hallen og tennisbanene beholdes som i dag

Positivt:

- Matchbanen gir mulighet til å arrangere kamper i serier opp til og med Adeccoligaen.
- Skatehallen gir svært god mulighet for innendørs skating.
- Landhockeybanen gir mulighet til trening og kamper i landhockey, samt trening, kamper og fri aktivitet på isen om vinteren.

Negativt:

- Treningsbanen for fotball blir borte, men det vil bli noe trening på den nye matchbanen
- Utendørs skateareal blir mindre enn i dag

Konsekvens: Stor positiv konsekvens.

**Alternativ 2A:**

Er som alternativ 2, bortsett fra:

- Ny trippelhall med parkeringsanlegg og treningsstudio erstatter OBIK-hallen og garderobeanlegget til dagens grusbane
- Tennisbanene flyttes maksimalt 10 m nordover

Positivt, som alternativ 2, bortsett fra:

- Trippelhallen gir bedre trenings- og kampkapasitet for bedriftsidretten samt treningsmuligheter i treningsstudioet

Negativt som alternativ 2, bortsett fra:

- Utendørs skateareal vil oppleves som enda trangere enn i alt 2 fordi trippelhallens fasade mot skatearealet er lengre og høyere enn OBIK-hallens.

Konsekvens: Meget stor positiv konsekvens.

(Vedlegg: Temanotat Egnethet for Idrett, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

*Foreliggende forslag vil bli som alt. 2, bortsett fra ny Matchbanes mulighet til å arrangere kamper opp til 1 og med Adeccoligaen.*

## **11: Trafikk og parkering**

*I dette avsnittet følger 2 stk. utredninger for «Trafikk og parkering», med ulik dato. Begge utredningene har Rambøll utarbeidet.*

*Den første utredningen «11: Trafikk og parkering (11.09.2013), er et nytt temanotat for trafikk og parkering, som konkret tar for seg foreliggende planforslag. Denne refereres først.*

*Forslagsstiller har valgt å la den tidligere utredningen følge planforslaget da de andre utredningene også omhandler alt. 0, 2 og 2A. Denne utredningen, «11: Trafikk og parkering (01.12.2011)» refereres rett etter den aktuelle utredningen. Mye av teksten er den samme.*

**11: Trafikk og parkering (11.09.2013, det aktuelle planforslaget)****Dagens situasjon:***Trafikk generert fra Voldsløkka idrettspark i dag*

En normal ettermiddag på Voldsløkka idrettspark antar vi det er trening eller kamp på grusbanen, tennisbanene, i OBIK-hallen og på gressbanen, samt noe uorganisert lek på skateplassen. Vi antar at de ulike arenaene i hovedsak er i bruk mellom klokka 16.00 og 22.00, og at hver trening varer om lag 1,5 time. Dette gir i gjennomsnitt 4 "bordsetninger" på en vanlig hverdag.

Vi antar at ca 50 % av de besøkende kommer med bil, hvorav de fleste parkerer. For OBIK-hallen anslår vi at antall som kommer med bil er 60 % siden dette er bedriftsidrett der brukerne ikke nødvendigvis bor i nærområdet. Noen få blir kjørt til idrettsanlegget og hentet senere. Resten kommer med sykkel, til fots, med kollektive transportmidler eller sitter på med noen som kjører bil.

Dette gir en turproduksjon og parkeringsbehov pr trening som vist i tabell 1:

Område	Aktivitet	Antall aktive personer	% med bil	Antall som parkerer	Antall som henter og bringer	Antall turer (kjt/t)
Grusbanen	2 fotballkamper på tvers	48	50	20	4	56
Tennisbaner	Trening på 2 baner	8	50	4	0	8
OBIK-hallen	Trening	20	60	12	0	24
Gressbanen	Fotballkamp	30	50	12	3	36
Skateplassen	Lek, ikke organisert	10	0	0	0	0
		<b>116</b>		<b>48</b>	<b>7</b>	<b>124</b>

Tallene er basert på antakelser, og det vil være variasjoner fra dag til dag. Tallene er imidlertid kvalitetssikret av idrettsetaten i Oslo kommune som mener de er dekkende for en gjennomsnittlig ettermiddag.

Hvis vi antar at det er lite aktivitet på Voldsløkka før klokka 16.00, kan ÅDT settes tilnærmet lik fire ganger sum trafikk i tabell 1, det vil si ca 500 kjt/døgn. Maks timetrafikk om ettermiddagen blir ca 83 kjt/t.

*Parkering*

Det er i dag ingen tilbud til parkering inne på området, all parkering skjer i gatene rundt idrettsparken. Stavangergata blir antakelig mest brukt til parkering så lenge det er plass her. En vanlig ettermiddag vil besøkende ved Voldsløkka idrettspark trenge i underkant av 50 P-plasser.

Ved større arrangement øker behovet for antall P-plasser. Det er grunn til å tro at P-plassene i nærområdet fort blir fylt opp. Rambøll gjorde i november 2010 en befaring for å vurdere eventuelle P-plasser i nærområdet. Befaringen viste at det er tre mulige P-plasser i umiddelbar nærhet; to rett vest for Uelandsgate og en ved Heidenrich-tomta nord for Voldsløkka. P-plassene er forbeholdt bedrifter/ansatte på hverdager, men vi antar de er ledige i helgene. Mulighetene for å parkere i bolig gatene vest for Uelandsgate er liten, her var det fullt på befaringsdagen, og det antas å være fullt også i helgene. Uansett dekker de nærmeste P-plassene bare en brøkdel av behovet, også i dagens situasjon. Det antas derfor at en god andel av publikum kommer med kollektive transportmidler, til fots eller på sykkel, eller at de godtar å finne P-plasser lenger unna.

*Biltrafikk*

Voldsløkka idrettspark omkranses av gatene Uelandsgate i vest, Stavangergata i sør, Bergensgata i øst og Biskop Heuchs vei i nord. De tre førstnevnte gatene er viktige hovedgater/samlegater i området, mens Biskop Heuchs vei en boliggate med mindre trafikk. Trafikktall (ÅDT) er vist i figur 1. Tallene har vi fått fra Oslo kommune (august 2013).

For å være sikker på å ha oppdaterte trafikk tall, utførte Rambøll en radartelling i Stavangergata og Uelandsgate i uke 35/2013. Radarene ble satt ut tirsdag 27/9 og tatt inn torsdag 29/9, slik at vi har data for ett helt døgn – onsdag 28/9. Plasseringen av radarene er vist i figur 1.

I Stavangergata passerte det 11 900 kjt/d. Justert for måneds- og ukevariasjon, tilsvarer dette en ÅDT rundt 10 200 kjt/d. Dette tallet er betydelig høyere enn tallene i figur 1, som oppgir ÅDT å være 6500 i Stavangergata. Gjennomsnittsfarten ble målt til 40 km/t til tross for at fartsgrensen er 50 km/t. Dette har antakelig sammenheng med at radaren stod rett ved et gangfelt og et kryss, og ikke langt unna rundkjøringen i Uelandsgate.

I Uelandsgate passerte det 14 500 kjt/d og gjennomsnittsfarten var 50 km/t. Justert for måneds- og ukevariasjon, tilsvarer dette en ÅDT på 12 400 kjt/d. Dette stemmer noe bedre med tallene i figur 1. Fartsgrensen i Uelandsgate er 50 km/t.

Atkomst med bil til dagens idrettsanlegg (for varelevering, vedlikehold etc.) skjer fra Stavangergata.

Stavangergata har et bredt gateprofil med midtdeler. Det er ett kjørefelt i hver retning og kantsteinsparkering langs fortauene på hver side. Bredden på midtdelene varierer fra ca 1 meter på det smaleste til 5 meter på det bredeste. Fartsgrensen er 50 km/t. Fartsgrensen er ikke skiltet, men er generell fartsgrense innenfor tettbygd strøk. Tilstøtende boligater har fartsgrense 30 km/t. Stavangergata møter Uelandsgate i vest i en rundkjøring.

Uelandsgate er en viktig trafikkåre i retning nord-sør mellom Ring 2 og Ring 3. Veggen møter Ring 3 på Tåsen. Det er i dag ingen atkomst til Voldsløkka fra Uelandsgate. Uelandsgate er tofelts veg. På strekningen forbi Voldsløkka idrettspark er det ensidig fortau på østsiden av gata (mot Voldsløkka).

#### *Kollektivtrafikk*

Nærmeste T-banestasjoner er Berg eller Tåsen på Sognsvannbanen (linje 3), og Nydalen på T-baneringen (linje 4 og 6). Disse ligger anslagsvis 15 minutters gangavstand fra Voldsløkka.

Busslinje 34 (Ekeberg – Tåsen) kjører Uelandsgate og nærmeste holdeplasser er Voldsløkka og Tåsen allé. I Bergensgata går buss nr 37 (Helsfyr – Nydalen) og 54 (Aker brygge – Kjelsås), og nærmeste stopp til Voldsløkka Idrettspark er Adv. Dehlis plass eller Bjølsen. Buss nr 20 (Skøyen – Galgeberg) har holdeplass på Sagene, 10 minutter unna, og dekker reiser i øst-vestlig retning.

#### *Gående og syklende*

Nord for Voldsløkka Idrettspark ligger et friområde, med G/S-veg rundt hele området, se figur 5. Fra friområdet går det to G/S-vegforbindelser gjennom Voldsløkka Idrettspark og en rett øst for idrettsparken. ”Grønn rute” er en tursykelrute som går fra Bestum til Nydalen og Sinsen, og i stor grad i grønne omgivelser. Ruta går gjennom Voldsløkka.

Vest i Stavangergata ligger Margarinfabrikken barnehage, se figur 5. Barnehagen ble åpnet i 2011 og består av to bygg. Barnehagen huser 480 barn i alderen 1 – 6 år og har 128 ansatte. Åpningstiden er fra 07.30 til 17.00.

Rambøll har snakket med leder i barnehagen og hun forteller at barna er mye ute på tur og bruker nærmiljøet aktivt. Turene går til forskjellige steder i nærmiljøet, som Akerselva, Brekkeskogen, Bjølsenparken og Voldsløkka. I tillegg drar de på lengre turer som Sognsvann, Ekeberg, Frognerparken osv.

Foran begge barnehagebyggene er det parkering forbeholdt foresatte som bringer og henter. Bring- og hentesituasjonen fungerer bra i det daglige. Unntaket er spesielle dager som Luciadagen og nissefest når alle kommer samtidig. Vanligvis er det få som leverer barna med bil, en stor andel blir levert med sykkel eller til fots/med vogn.

De ansatte har 24 P-plasser i parkeringskjeller. Ansattparkeringen fungerer også greit.

Den største trafikksikkerhetsmessige utfordringen er, slik barnehagen ser det, at fartsgrensen i Stavangergata er 50 km/t. Foreldre og ansatte ønsker lavere fartsgrense.

Stavangergata har fortau på hver side, om lag 3 meter brede. Syklende bruker enten kjørebane eller fortauet. Ved befaring i mai 2010 var den praktiske fortausbredden på fortauet på nordsiden av Stavangergata smalere fordi vegetasjon opptok en betydelig del av fortausbredden, se bildet i figur 6. Det samme var tilfelle i august 2013.

Uelandsgate har i dag ensidig fortau med bredde ca 3 meter. Oslo kommune planlegger imidlertid å bygge sykkelfelt i Uelandsgate fra rundkjøringen med Stavangergata helt opp til Tåsen. På strekningen fra Stavangergata til Biskop Heuchs vei skal det i tillegg bygges fortau på vestsiden av Uelandsgate slik at det blir sammenhengende tosidig fortau og sykkelfelt forbi Voldsløkka idrettspark.

Biskop Heuchs vei er en del av hovedsykkelveinettet i Oslo kommune. Hovedsykkelruta til Maridalen går i Tåsenveien (vest for Uelandsgate), krysser Uelandsgate, går inn Biskop Heuchs vei og går videre Maridalsveien mot nord.

Nærmest Voldsløkka Idrettspark er det i dag ett gangfelt for myke trafikanter i Uelandsgate og to i Stavangergata. I tillegg kommer gangfeltene i rundkjøringen Uelandsgate X Stavangergata. Det er også etablert et nytt gangfelt ved Margarinfabrikken barnehage, se figur 7. Gangfeltet ved Margarinfabrikken er opphøyd, de andre er «vanlige» gangfelt.

#### *Trafikkulykker*

Ulykkesdata fra Samferdselsetaten for perioden 2004-2008 viser at det har inntruffet 19 ulykker med personskade i gatene rundt Voldsløkka, se figur 8. 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 høyt, 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 vist i figur 7.

Vi har ikke bedt om oppdaterte ulykkestall fra Oslo kommune i revisjonen av trafikkanalysen, men har kontrollert ulykkesdataene i forhold til Statens vegvesens vegkart. Her framgår det at det siden 2008 har inntruffet 6 nye ulykker, tre i Stavangergata og tre i Uelandsgate. Av disse var 3 bilulykker, 1 sykkelulykke, 1 MC-ulykke og 1 fotgjengerulykke. Heller ingen av disse ulykkene inntraff i gangfeltene.

#### **Tiltaket (kun foreliggende planforslag)**

Det kun er den østlige delen, med skatehall, landhockeybane og grønn rute som skal reguleres i denne omgang.

Landhockeybanen planlegges med plass til 500 - 800 tilskuere. Inngangen til banen blir fra nordsiden, der det også blir klubbhus og garderobes. Varelevering og kjøring i forbindelse med drift og vedlikehold skjer via Bredo Stabells vei.

Skatehallen vil få plass til 200 tilskuere, men dette er kun ståplasser på et galleri. Det blir ikke faste tribuneplasser i skatehallen. Varelevering til hallen skjer via atkomstveg vest for hallen.

Vi får to ulike trafikksituasjoner for Voldsløkka: En ordinær trafikksituasjon og en ved store arrangement/kamper der landhockeybanen er i bruk med fulle tribuner. Vi har ikke vurdert alternativet der både landhockeybanen og skatehallen er fullsatt samtidig, da vi anser sannsynligheten for at dette skjer som liten. Fullsatt landhockeybane med 800 tilskuere er valgt som makssituasjon.

### Verdi

Temaet trafikk er tolket som trafikantenes mulighet til å ferdes med minst mulig risiko for å bli skadd eller drept som følge av en trafikkulykke og uten for store forsinkelser. Dette gjelder både i en ordinær trafikksituasjon og ved avvikling av store arrangement, og for alle trafikantgrupper (gående, syklende og de som kommer med bil).

Temaet parkering er tolket som muligheten til å finne en parkeringsplass i nærhet av Voldsløkka innenfor de rammer parkeringsnormen tilsier. Dette gjelder både i en ordinær trafikksituasjon og ved avvikling av store arrangement.

Trafikk og parkering har stor verdi i hverdagssituasjonen, men liten verdi i matchsituasjonene. Dette skyldes at matchsituasjonene utgjør en svært liten andel av tiden.

## Omfang

### Ordinær trafikksituasjon

#### Trafikkmengder

Tabell 2 viser antatt trafikk til og fra Voldsløkka en vanlig ettermiddag. Aktivitetene på grusbanen, gressbanen, tennisbanene og OBIK-hallen blir den samme som i dagens situasjon. I tillegg kommer noe økt aktivitet som følge av den nye skatehallen og landhockeybanen.

Som i dagens situasjon regner vi med aktivitet fra klokka 16.00 til 22.00 med 4 ”skift” på hver 1.5 time.

**Tabell 2: Antatt trafikk pr trening i en vanlig trafikksituasjon**

Område	Aktivitet	Antall aktive personer	% med bil	Antall som parkerer	Antall som henter og bringer	Antall turer (kjt/t)
Grusbanen	2 fotballkamper på tvers	48	50	20	4	56
Gressbanen	Fotballkamp	30	50	12	3	36
Tennisbaner	Trening på 2 baner	8	50	4	0	8
OBIK-hallen	Trening	20	60	12	0	24
Landhockey	Trening	30	50	15	0	30
Skatehallen	Lek, ikke organisert	40	20	4	4	24
		<b>176</b>		<b>67</b>		<b>178</b>

Hvis vi antar at det er lite aktivitet på Voldsløkka før klokka 16.00, kan ÅDT settes tilnærmet lik fire ganger sum trafikk i tabell 2, det vil si ca 700 kjt/døgn. Maks timetrafikk om ettermiddagen blir ca 120 kjt/t.

#### Parkering

Parkeringsnormen krever ingen parkeringsplasser for bil, men 2 plasser for sykkel pr 10 tilskuere.

Hvis et stort arrangement på landhockeybanen skal være dimensjonerende for antall sykkelplasser, bør det være plass til 160 sykler innenfor planområdet. Halvparten av plassene skal ha overbygg/tak. I planforslaget er det tegnet inn 120 parkeringsplasser for sykkel ved landhockeybanen (Bredo Stabells vei) og 14 ved skatehallen, til sammen 134 plasser. Antall personer som sykler til skatehallen er antakelig lavt da mange bruker rullebrettet som framkomstmiddel. Summen av antallet p-plasser for sykkel er 26 færre enn det parkeringsnormen tilsier. I en hverdagssituasjon er 134 sykkelplasser mer enn tilstrekkelig da vi antar at i sum ca 100 personer vil gå, sykle, kjøre skateboard og reise kollektivt.

I alternativet er det planlagt 2 parkeringsplasser ved skatehallen og 3 plasser ved landhockeybanen, tilsammen 5 plasser. To av plassene er HC-plasser, en planlegges med ladestasjon for el-bil og to blir ordinære plasser for driftspersonell.

#### Trafikksikkerhet

Med kun 5 parkeringsplasser blir det svært lite trafikk inne på planområdet. Gitt at fartsnivået til biler som ferdes inne på området ikke er høyere enn 30 km/t, anses sikkerheten for gående og syklende å være god.

Trafikkøkningen blir liten i forhold til dagens situasjon, og trafikken til og fra Voldsløkka vil som i dag være størst om ettermiddagen/kvelden. Trafikken til/fra Voldsløkka sammenfaller i liten grad med skolestart og skoleslutt eller når barna i Margarinfabrikken barnehage er ute på tur.

Antall atkomstveier til planområdet blir som i dag. Bredo Stabells vei blir uendret, mens innkjøringen til Skatehallen flyttes noe mot øst på plankartet. I praksis vil antakelig dagens atkomstvei bli brukt inntil den vestlige delen av reguleringsplanen blir realisert. Vi tar for gitt at det ikke blir to parallelle atkomstveier mellom skatehallen og fotballbanene.

#### *Varelevering*

All varelevering kan skje på egen grunn. Varelevering til landhockeybanen skjer til klubbhuset på nordsiden av banen og trafikken hit går via Bredo Stabells vei. Varelevering til skatehallen skjer via atkomstveien vest for hallen.

#### Avvikling av store arrangement

Landhockeybanen planlegges for et publikum på 500 - 800 personer. Parkeringsplassene i nærområdet vil bare kunne dekke en brøkdelen av trafikken. Vegnettet kan heller ikke håndtere så store trafikkmengder på så kort tid. Det må derfor tas høyde for at en stor andel av publikum må komme med kollektive transportmidler, til fots eller på sykkel, eller eventuelt godta å finne parkeringsplasser langt unna stadion. De samme forholdene gjelder ved mange andre større idrettsarenaer i tettbygde strøk. I praksis blir utfordringen å planlegge godt, informere godt, regulere trafikken og dirigere tilreisende på en god måte.

Ofte er kamper eller andre arrangementer lagt til helgedager og tider det ellers ikke er så stor belastning på vegnett eller parkeringsplasser. Det påvirker heller ikke barns skoleveg.

Landhockeybanen har inngang fra nord, i god avstand fra Stavangergata. Det er god plass til myldring og fordeling av publikum ut i gangveinettet gjennom og rundt Voldsløkka og til fortauene i de omkransende gatene.

Dagens kryssingspunkter og gangfelt (vist i figur 6) ligger logisk plassert i forhold til normale gangstrømmer og antas å gi tilstrekkelig framkommelighet og sikkerhet for de myke trafikantene. Noe kryssing utenom gangfeltene må påregnes uansett når så mange mennesker er samlet på samme sted til samme tid. Vi tror tilbudet for de myke trafikantene og lesbarheten i trafikkbildet i en vrimlefase utenfor landhockeybanen blir akseptabel slik at skilting og/eller nedsatt fart ikke blir nødvendig.

#### **Konsekvens**

I tabell 6 vises generert trafikk og behov for P-plasser for klippet reguleringsplan og for dagens situasjon

**Tabell 6: Generert trafikk og behov for parkering**

<b>Alternativ</b>	<b>Generert trafikk, kjt/d</b>	<b>Trafikk i makstimen kjt/t</b>	<b>Behov for P-plasser for bil</b>
<b>0</b>	500	83	48
<b>«Klippet reguleringsplan»</b>	700	118	67

Som det framgår av tabellen, øker trafikken med om lag 200 kjt/d som en følge av etableringen av ny skatehall og landhockeybane. Rambølls radartelling viste en ÅDT i Stavangergata i størrelsesorden 10 000 kjt/d. I forhold til denne trafikken, vil økningen ikke være merkbar, men ligge innenfor de naturlige variasjonene over uka, måneden og året.

Parkeringsbehovet for sykkel er ikke oppfylt hvis man tar utgangspunkt i en kampsituasjon med 800 besøkende på landhockeybanen; 26 plasser mangler. For en hverdagssituasjon er behovet for sykkelparkering mer enn oppfylt. I praksis mener vi differansen fra kravet vil ha liten konsekvens da det vil være mulig å parkere sykkelen andre steder på Voldsløkka. Når antallet plasser dimensjoneres etter en makssituasjon, bør hele Voldsløkka Idrettspark vurderes under ett og sambruk av sykkelparkeringsplasser godtas.

Det stilles i parkeringsnormen ingen krav til P-plasser for bil inne på planområdet. Parkeringsbehovet for bil er dermed oppfylt. Antallet P-plasser inne på området er redusert i forhold til forrige planutkast og det er planlagt p-plass med ladestasjon for el-bil, slik plan- og bygningsetaten ønsker.

Trafikken til og fra Voldsløkka antas å være liten før klokka 16.00. Barns skolevei påvirkes derfor lite av tiltaket. Det samme gjelder Margarinfabrikken barnehage. Hverken tursituasjonen, hente- og bringe-situasjonen eller parkering for de ansatte påvirkes i særlig grad.

I en matchsituasjon vil trafikken i området rundt Voldsløkka øke. Dette gjelder både biltrafikken og antall myke trafikanter. Det kan oppstå lokale køer og forsinkelser i trafikken. Selv om det er godt lagt til rette for myke trafikanter, vil sannsynligheten for en ulykke øke noe som følge av økt eksponering.

Oppsummert vurderes konsekvensene slik for trafikk og parkering i forhold til alternativ 0:

#### *Hverdagssituasjon*

Alternativ «klippet reguleringsplan»: Ubetydelig til liten negativ konsekvens

#### *Matchsituasjon*

Alternativ «klippet reguleringsplan»: Liten negativ konsekvens

#### *Samlet vurdering*

Alternativ «klippet reguleringsplan»: Liten negativ konsekvens (-)

#### **Avbøtende tiltak**

Med økningen i antallet myke trafikanter og fartsgrense 50 km/t i Stavangergata, er det viktig at fortausbredden opprettholdes både sommer og vinter. Både i 2010 og 2013 observerte vi at vegetasjon «spiser» av fortausbredden. Det er også en fare for at fortausbredden blir smalere om vinteren pga. snøopplag. Vi anbefaler økt fokus på drift og vedlikehold på arealer forbeholdt myke trafikanter.

#### **Oppfølgende undersøkelser**

Det kan diskuteres om fartsgrensen i Stavangergata 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. Vi tror tilbudet for de myke trafikantene og lesbarheten i trafikkbildet i en vrimlefasen rundt Voldsløkka blir god nok slik at skilting og/eller nedsatt fart ikke blir nødvendig. Tiltaket kan eventuelt vurderes på nytt når man har fått erfaringer med situasjonen.

### ***11: Trafikk og parkering (01.12.2011, Tidligere planforslag)***

#### **Alternativ 0:**

##### *Trafikk generert fra Voldsløkka idrettspark i dag*

En normal ettermiddag på Voldsløkka idrettspark antar vi det er trening eller kamp på grusbanen, tennisbanene, i OBIK-hallen og på gressbanen, samt noe uorganisert lek på skateplassen. Vi antar at de ulike arenaene i hovedsak er i bruk mellom klokka 16.00 og 22.00, og at hver trening varer om lag 1,5 time. Dette gir i gjennomsnitt 4 "bordsetninger" på en vanlig hverdag.

Vi antar at ca 50 % av de besøkende kommer med bil, hvorav de fleste parkerer. For OBIK-hallen anslår vi at antall som kommer med bil er 60 % siden dette er bedriftsidrett der brukerne ikke nødvendigvis bor i nrområdet. Noen få blir kjørt til idrettsanlegget og hentet senere. Resten kommer med sykkel, til fots, med kollektive transportmidler eller sitter på med noen som kjører bil.

Dette gir en turproduksjon og parkeringsbehov pr trening som vist i tabell 1:

**Tabell 1: Dagens trafikk pr trening**

Område	Aktivitet	Antall aktive personer	% med bil	Antall som parkerer	Antall som henter og bringer	Antall turer (kjt/t)
Grusbanen	2 fotballkamper på tvers	48	50	20	4	56
Tennisbaner	Trening på 2 baner	8	50	4	0	8
OBIK-hallen	Trening	20	60	12	0	24
Gressbanen	Fotballkamp	30	50	12	3	36
Skateplassen	Lek, ikke organisert	10	0	0	0	0
		<b>116</b>		<b>48</b>	<b>7</b>	<b>124</b>

Tallene er basert på antakelser, og det vil være variasjoner fra dag til dag. Tallene er imidlertid kvalitetssikret av idrettsetaten i Oslo kommune som mener de er dekkende for en gjennomsnittlig ettermiddag.

Hvis vi antar at det er lite aktivitet på Voldsløkka før klokka 16.00, kan ÅDT settes tilnærmet lik fire ganger sum trafikk i tabell 1, det vil si ca. 500 kjt/døgn. Maks timetrafikk om ettermiddagen blir ca. 83 kjt/t.

Skeid fotball spiller i dag hjemmekampene sine på Bislett stadion. I 2010-sesongen gikk 15 av 16 hjemmekamper i serie og cup på Bislett og en kamp på Voldsløkka. På bakgrunn av informasjon på Skeids hjemmesider, har vi laget en oversikt over antall betalende tilskuere på hjemmekampene i 2010-sesongen. Antallet varierte mellom 101 og 635 tilskuere. Gjennomsnittet for 16 kamper var 270 tilskuere.

### Parkering

Det er i dag ingen tilbud til parkering inne på området, all parkering skjer i gatene rundt idrettsparken. Stavangergata blir antakelig mest brukt til parkering så lenge det er plass her. En vanlig ettermiddag vil besøkende ved Voldsløkka idrettspark trenge i underkant av 50 P-plasser.

Ved større arrangement, som for eksempel Skeids hjemmekamp på Voldsløkka lørdag 8. mai 2010, øker behovet for antall P-plasser. Denne kampen hadde 432 tilskuere. Det er grunn til å tro at P-plassene i nrområdet blir fort fylt opp. Rambøll gjorde i november 2010 en befaring for å vurdere eventuelle P-plasser i nrområdet, vest for Uelandsgate. Befaringen viste at det er tre mulige P-plasser i umiddelbar nærhet; to rett vest for Uelandsgate og en ved Heidenrich-tomta nord for Voldsløkka. P-plassene er forbeholdt bedrifter/ansatte på hverdager, men vi antar de er ledige i helgene. Mulighetene for å parkere i bolig gatene vest for Uelandsgate er liten, her var det fullt på befaringsdagen, og det antas å være fullt også i helgene. Uansett dekker de nærmeste P-plassene bare en brøkdel av behovet, også i dagens situasjon. Det antas derfor at en god andel av publikum kommer med kollektive transportmidler, til fots eller på sykkel, eller at de godtar å finne P-plasser lenger unna.

Med ny matchbane som tilfredsstillende kravene satt til arenaer for toppfotball, får vi to ulike trafikksituasjoner: En ordinær daglig trafikksituasjon og en med store arrangement/kamper hvor hele stadionanlegget er i bruk.

### Alternativ 2:

#### Ordinær trafikksituasjon

Tabell 2 viser antatt trafikk til og fra Voldsløkka en vanlig ettermiddag for alternativ 2. Som i dagens situasjon regner vi med aktivitet fra klokka 16.00 til 22.00 med 4 ”skift” på hver 1.5 time.

**Tabell 2: Antatt trafikk pr trening for alternativ 2 i en vanlig trafikksituasjon**

Område	Aktivitet	Antall aktive personer	% med bil	Antall som parkerer	Antall som henter og bringer	Antall turer (kjt/t)
Voldsløkka match	2 fotballkamper på tvers	48	50	20	4	56
Tennisbaner	Trening på 2 baner	8	50	4	0	8
OBIK-hallen	Trening	20	60	12	0	24
Landhockey	Trening	30	50	15	0	30
Skatehallen	Lek, ikke organisert	40	20	4	4	24

Hvis vi antar at det er lite aktivitet på Voldsløkka før klokka 16.00, kan ÅDT settes tilnærmet lik fire ganger sum trafikk i tabell 2, det vil si ca 570 kjt/døgn. Maks timetrafikk om ettermiddagen blir ca 95 kjt/t.

#### *Trafikksikkerhet*

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 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.

#### *Parkering*

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. Halvparten av plassene skal ha overbygg/tak.

I alternativ 2 er det planlagt 29 parkeringsplasser og 2 HC-plasser for bil, 500 sykkelparkingsplasser 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 plasser for matchbanen og 650 plasser totalt i planområdet er mer enn nok i forhold til en hverdags situasjon, og oppfyller maksimalkravene til de enkelte idrettsanleggene, så lenge det ikke gjennomføres arrangementer som utnytter full kapasitet for matchbanene og landhockeybanen/kunstisbanen samtidig.

#### *Varelevering*

All varelevering kan skje på egen grunn. Varelevering til matchbanen er planlagt fra egen lomme på nordsiden av banen. Det er imidlertid et ønske at varelevering til matchbanens vestre del kan gjøres fra Uelandsgate. Det er da mulig å bruke planlagt busslomme foran inngang A. Varelevering til skatehallen og OBIK-hallen kjører inn atkomstveg mellom matchbanen og skatehallen. Varelevering til Sagene klubbhus og landhockeybanen kjører inn Bredo Stabells vei, øst for landhockeybanen.

#### *Avvikling av store arrangement*

Voldsløkka matchbane planlegges for et publikum 3000 personer med mulig utvidelse til 6000. Parkeringsplassene i nærområdet vil bare kunne dekke en brøkdel av trafikken. Vegnettet kan heller ikke håndtere så store trafikkmengder på så kort tid. Det må derfor tas høyde for at en stor andel av publikum må komme med kollektive transportmidler, til fots eller på sykkel, eller eventuelt godta å finne parkeringsplasser langt unna stadion. De samme forholdene gjelder ved mange andre større idrettsarenaer i tettbygde strøk.

Det er viktig at nærområdet har kapasitet til å håndtere busser, VIP, presse, parkering for funksjonshemmede, taxi, spillere, ledere med mer. I praksis blir utfordringen å planlegge godt, informere godt, regulere trafikken og dirigere tilreisende på en god måte.

Ofte er fotballkamper eller andre arrangementer lagt til helgedager og tider det ellers ikke er så stor belastning på vegnett eller parkeringsplasser. Det påvirker heller ikke barns skoleveg.

3 – 6000 personer skal loses inn gjennom 5 innganger. Det kan bli kø og trengsel ved inngangene, men det er brede fortau rundt hele stadion. På samme måte kan det oppstå ”vrimgang” av fotgjengere når et arrangement på stadion er over og alle skal ut til samme tid.

I Uelandsgate skal det bygges sykkelfelt på hver side av veien. Sykkelfeltet bør føres forbi busslommen/bussparkeringen på venstre side som anbefalt i Statens vegvesens håndbok 233, Sykkelhåndboka. Sykkelfelt på venstre side av busslommen gjør at syklende og av- og påstigende busspassasjerer ikke kommer i konflikt med hverandre. Bussen har vikeplikt for trafikk i sykkelfeltet ved kjøring *til* holdeplass. Ved kjøring *ut fra* holdeplass der fartsgrensen er 60 km/t eller lavere, har syklende i sykkelfelt og annen trafikk i veien vikeplikt for bussen. Denne løsningen er en standard løsning og vil være kjent fra flere andre strekninger i Oslo. Sannsynligheten for en konflikt syklist – buss antas å være liten fordi busslommen kun sjelden vil bli brukt.

Inngang A, B og E ligger mot Uelandsgate der trafikken er størst. Ved inngang E og B er det laget en trafikkøye som skiller fortauet fra Uelandsgate. Ved inngang A er det bussparkering eller busslomme mellom fortauet og Uelandsgate. Bussparkeringen medfører få problemer så lenge alle besøkende er på veg inn på stadion, men hvis bussene står parkert i lommen når de besøkende er på veg ut av stadion og skal hjem, er det grunn til å anta at noen vil velge å gå ut mellom bussene for å krysse Uelandsgate. Disse vil da komme brått ut i sykkelfeltet, noe som medfører økt risiko for uhell mellom syklist og fotgjenger. Sannsynligheten for konflikt anses allikevel for å være liten da denne ”vrimlefasen” utenfor stadion opptrer sjelden. Situasjonen vil antakelig også være forholdsvis lett å lese for en syklist; man forstår hva som skjer og kan opptre med spesiell aktsomhet.

Det er planlagt at OB-busser og supporterbusser skal kjøre inn fra Uelandsgate nord for stadion og parkere inne på Voldsløkka, nord for og øst for stadion. Innkjøringen er envegskjørt fra Uelandsgate. Når bussen svinger inn fra Uelandsgate, har den vikeplikt for syklende i sykkelfeltet. Dette er et konfliktpunkt, men skiller seg ikke fra tilsvarende punkter på andre strekninger med sykkelfelt. Trafikken i avkjøringen vil være liten. Innkjøringen fra Uelandsgate kan vurderes stengt for motorisert trafikk når matchbanen ikke er i bruk. Envegskjøringen bør ikke gjelde for syklist.

På tilsvarende måte er det parkering for buss inne på området nord og øst for stadion. Her er det imidlertid ingen naturlige målpunkt som tilsier at fotgjengerne vil forlate fortauet. Dessuten er trafikken i lokalvegen inne på området svært liten.

Dagens kryssingspunkter og gangfelt ligger logisk plassert i forhold til normale gangstrømmer og antas å gi tilstrekkelig framkommelighet og sikkerhet for de myke trafikantene. Noe kryssing utenom gangfeltene må påregnes uansett når så mange mennesker er samlet på samme sted til samme tid. Det kan diskuteres om fartsgrensen i Uelandsgate 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. Vi 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. Tiltaket kan eventuelt vurderes på nytt når man har fått erfaringer med situasjonen.

### **Alternativ 2A:**

#### *Ordinær trafikksituasjon*

I alternativ 2A er det planlagt et 1800 m<sup>2</sup> stort treningssenter i trippelhallen. Dette skal være et kommersielt senter med adgang for alle, tilsvarende som Elixia, Spenst, SATS eller lignende. Det er vanskelig å anslå hvor mange medlemmer og hvor stor trafikk et treningssenter vil generere, dette er blant annet avhengig av andre tilsvarende tilbud i området. Erfaringsmessig varierer trafikken til treningssentre mye, både over døgnet og over året. Tall fra et treningssenter Nedre Eiker, er at antall besøkende var nesten 3 ganger høyere i januar enn i sommermånedene, og om lag halvparten i helgen i forhold til en hverdag.

Treningssentre har gjerne lang åpningstid, med mulighet til å trene om morgenen før jobb. Det er ikke uvanlig med åpningstid fra 06.30 til 22.00 på hverdager og kl 10.00 til 18.00 i helgen.

Antatt trafikk til og fra treningssenteret er vist i tabell 3. Tallene er usikre og basert på erfaringstall fra kun ett annet senter. Som for annen trening på Voldsløkka antar vi at en gjennomsnittlig trening varer 1,5 time. Vi antar også at den mest besøkte treningen (1,5 t) utgjør 15 % av antall besøkende pr døgn.

**Tabell 3: Antatt antall besøkende til treningssenter med variasjon over uka og døgnet**

	Areal m <sup>2</sup>	Besøkende pr 100 m <sup>2</sup> pr døgn	Besøkende pr døgn	Mest besøkte trening, andel av døgn (%)	Mest besøkte trening, antall
Høysesong vinter, hverdag	1800	50	900	15	135
Høysesong vinter, helg	1800	25	450	20	90
Lavesong sommer, hverdag	1800	20	360	15	54
Lavesong sommer, helg	1800	10	180	20	36

Som for de andre aktivitetene på Voldsløkka, anslår vi at 50 % av de besøkende til treningssenteret kommer med bil.

Tabell 4 viser antatt trafikk til og fra Voldsløkka en vanlig ettermiddag for alternativ 2a.

**Tabell 4: Antatt trafikk pr trening for alternativ 2a i en hverdagssituasjon**

Område	Aktivitet	Antall aktive personer	% med bil	Antall som parkerer	Antall som henter og bringer	Antall turer (kjt/t)
Voldsløkka	2 fotballkamper på match tvers	48	50	20	4	56
Tennisbaner	Trening på 2 baner	8	50	4	0	8
Trippelhallen	Trening i hall	60	60	36	0	72
	Treningssenter	135	50	68	0	135
Landhockey	Trening	30	50	15	0	30
Skatehallen	Lek, ikke organisert	40	20	4	4	24
		<b>321</b>		<b>147</b>	<b>8</b>	<b>325</b>

Hvis vi som for alternativ 2 antar at det er lite aktivitet på Voldsløkka før klokka 16.00 bortsett fra i treningssenteret, vil ÅDT bli 1660 kjt/døgn for alternativ 2a.

Summene i tabell 4 viser høyere tall enn det som vil bli i realiteten. Treningssenteret i trippelhallen vil ha maks trafikk i vinterhalvåret, mens trafikken fra de andre aktivitetene er størst om sommeren. Hvis vi antar at det ikke spilles tennis og fotball i vinterhalvåret, vil ÅDT i vinterhalvåret bli ca 1400 kjt/døgn. Om sommeren vil trafikken bli om lag 1100 kjt/døgn. Maks timetrafikk vinterstid blir ca 175 kjt/t. Tilsvarende tall for sommeren blir ca 160 kjt/t.

#### *Trafikksikkerhet*

Det er tegnet et gangfelt for å lede de myke trafikantene riktig til trippelhallen. Statens vegvesens gangfeltekriterier (Hb 270, Gangfeltekriterier) sier at for fartsgrense 30 km/t og årsdøgntrafikk mindre enn 4000, bør ikke gangfelt anlegges hvis antall kryssende i makstimen er mindre enn 40. Gangfelt som anlegges på feil premisser eller på feil måte, kan medføre økning i risikoen for ulykker.

Alternativ 2A medfører en betydelig trafikkøkning i forhold til dagens situasjon, men trafikken til Voldsløkka vil som i dag være størst om ettermiddagen/kvelden. Trafikken sammenfaller i liten grad med skolestart og skoleslutt, og vil således ikke påvirke barn og unges sikkerhet i særlig grad.

#### *Parkering*

I alternativ 2a er det planlagt 16 parkeringsplasser + 1 HC plass ute og 64 parkeringsplasser i kjelleren til trippelhallen til sammen 81 parkeringsplasser for bil. Det er tegnet 500 plasser for sykkel i forbindelse med matchbanen, og totalt 650 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 plasser for matchbanen og 650 plasser totalt i planområdet er mer enn nok i forhold til en hverdagssituasjon, og oppfylder maksimalkravene til de enkelte idrettsanleggene, så lenge det ikke gjennomføres arrangementer som utnytter full kapasitet for matchbanene og landhockeybanen/kunstisbanen samtidig.

Alle andre forhold vurderes likt som alternativ 2.

#### *Varelevering*

All varelevering kan skje på egen grunn. Varelevering til trippelhallen kjører inn atkomstveg mellom matchbanen og skatehallen. Ved levering av store gjenstander som skal til spilleplanet i hallen, må man kjøre gangvegen mellom tennisbanene og trippelhallen og levere gjennom rømningsdør i hallen. Forøvrig skjer varelevering som beskrevet for alternativ 2.

#### **Konsekvens**

I tabell 6 vises generert trafikk og behov for P-plasser for de ulike alternativene for en vanlig hverdag, inkludert for dagens situasjon, alternativ 0. Tallene er usikre.

**Tabell 6: Generert trafikk og behov for parkering**

<b>Alternativ</b>	<b>Generert trafikk, kjt/d</b>	<b>Trafikk i makstimen kjt/t</b>	<b>Behov for P-plasser for bil</b>	<b>Antall biler som ikke finner P-plass inne på området</b>
<b>0</b>	500	83	48	48
<b>2</b>	570	95	55	24
<b>2a</b>	1400	175	147	66

Som det framgår av tabell 6, er alternativ 2 forholdsvis lik alternativ 0 med hensyn til generert trafikk og behov for P-plasser for bil. Alternativ 2a skiller seg ut med stor trafikk og stort behov for P-plasser. Trafikkforholdene for en matchsituasjon med fulle tribuner på Voldsløkka match vurderes å være lik for alle tre alternativene.

Parkeringsbehovet for sykkel er ikke oppfylt i noen av alternativene hvis man tar utgangspunkt i matchsituasjonen med 3000 besøkende på matchbanen. For en hverdagssituasjon er behovet oppfylt for alle alternativene.

Trafikken til og fra Voldsløkka antas å være liten før klokka 16.00 for begge alternativene. Barns skolevei påvirkes derfor lite av tiltaket.

En stor andel av trafikken antas å gå i Stavangergata. Hvis innkjøringen fra Uelandsgate 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 2a velges, bør det gjøres vurderinger av kapasiteten der de to utbyggingene sees i sammenheng.

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

Oppsummert vurderes konsekvensene slik for trafikk og parkering i forhold til alternativ 0:

#### *Hverdagssituasjon*

Alternativ 2: *Ubetydelig til liten negativ konsekvens*

Alternativ 2a: *Liten negativ konsekvens*

*Matchsituasjon*

Alternativ 2: *Liten negativ konsekvens*

Alternativ 2a: *Liten negativ konsekvens*

(Vedlegg: Temanotat Trafikk og Parkering, Rambøll Norge AS, 01.12.2011.

NB: Nytt notat foreligger planforslaget.)

## **12: Rekkefølge og fremdrift**

### **Alternativ 2:**

Skatehallen og landhockeybanen kan 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.

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. Dette medfører at foreslått felles parkering for OBIK-hall, skatehall og matchbane vil først kunne opprettes etter gjennomført fase to for utbygging av landhockeybanen.

Omfanget vurderes som *lite positivt*.

Konsekvens: Liten positiv konsekvens

### **Alternativ 2A:**

Utbyggingen kan 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.

Om fase to for utbygging av landhockey/kunstisbane ikke er gjennomført før trippelhallen bygges vil brukere av landhockey/kunstisbanen stå uten garderobemuligheter.

Omfanget vurderes som *intet*.

Konsekvens: Ubetydelig konsekvens

(Vedlegg: Temanotat Rekkefølge og Fremdrift, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

*Foreliggende forslag kan sammenliknes med alternativ 2.*

## **13: Bygge- og anleggsperioden**

Tiltaket vil innebære transport av masser og materialer, grunnarbeider og byggevirksomhet. Det vil dessuten bli noe rivning. Det antas at grunnarbeidene og massetransporten ved bygging av ny trippelhall i alternativ 2A blir spesielt omfattende.

### **Omfang**

Støyvirkningen av anleggsvirksomhet avhenger av hva slags utstyr som brukes. SFTs veileder til støyretningslinjen angir hvor mye støy en rekke enkeltkilder avgir og en forenklet beregningsmetode. Ut fra denne kan det antas at anleggsvirksomhet vil kunne gi overskridelser av anbefalt grenseverdi for barnehagen i Stavangergata 40 og 42 hvis støykildene er nærmere enn 150-250 m. Boligområdet i kolonihagen vil også være utsatt.

Støy vil kunne dempes av bebyggelse. Hvis skatehallen bygges før trippelhallen i alternativ 2A vil den for eksempel kunne skjermes mot kolonihagen når trippelhallen skal bygges.

Det er ikke mulig å vurdere på dette plannivået hvor stor støvplage tiltaket kan gi i anleggsperioden. Dette vil avhenge mye av avbøtende tiltak.

Selve byggearbeidene, plassering av anleggsmaskiner og anleggstrafikk vil virke forstyrrende og kunne skape farlige situasjoner hvis det er mye alminnelig ferdsel i området mens anleggsvirksomhet pågår. Det kan forutsettes at ferdselen kanaliseres eller eventuelt avstenges i perioder.

Bygging av trippelhallen i alternativ 2A vil kunne gi spesielle utfordringer hvis den skal bygges etter at de andre anleggene er satt i drift. Med utgraving av kjelleretasje vil det være store mengder masser som skal transporteres i et forholdsvis trangt område. Det vil trolig være best å la anleggstrafikken gå mellom den nye matchbanen og Heidenreichtomta ut i Uelandsgate, selv om den også kan gi konflikt her.

Konsekvens Alternativ 2: Liten negativ konsekvens  
 Konsekvens Alternativ 2A: Liten negativ konsekvens  
 (Vedlegg: Temanotat Bygge- og Anleggsperioden, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

*Foreliggende planforslag kan sammenliknes med alt. 2.*

#### **14: Risiko og sårbarhet**

##### **Alternativ 2 og 2A:**

I risiko- og sårbarhetsanalysen er det identifisert fire uønskede hendelser for anleggsfasen og seks hendelser for normal drift av idrettsparken på Voldsløkka.

For anleggsfasen er ingen hendelser vurdert å være på høyt risikonivå. Derimot er to hendelser vurdert å være på betydelig risikonivå. Dette gjelder "Anleggskjøretøy kjører på myke trafikanter" i forbindelse med anleggsområdet, samt "Støy fra anleggsområdet". De resterende to hendelsene; "Kollisjon mellom anleggskjøretøy og andre kjøretøy" og "Spredning av forurensede masser" er funnet å ha et lavt risikonivå for anleggsfasen.

For normal drift etter ferdigstilt idrettspark, er det identifisert seks uønskede hendelser. Ferdigstilt idrettspark er analysert til å medføre liten endring i risiko for nærområdet.

Ingen hendelser er vurdert å være på høyt risikonivå, mens tre hendelser er vurdert å ha et betydelig risikonivå. Dette gjelder "Påkjørsel av myke trafikanter", "Eksponering av høy radonkonsentrasjon i inneluft over lengre tid", samt "Hærverk". Hendelser vurdert i analysen til å ha lav risiko er «trafikkulykker», «personskade ifm. lek/fritid på området» og «sammenstøt mellom ulike brukergrupper i idrettsparken».

I analysen er det identifisert forslag til ytterligere risikoreducerende tiltak for anleggsfasen og for driftsfasen. Det anbefales at disse tiltakene vurderes iverksatt.

Idrettsparken skal bygges i et tettbebygd område hvor flere forhold og mulige hendelser må ha fokus og ivaretas for å sikre 3. person i anleggsfasen. Det er allerede identifisert, gjennomført og planlagt risikoreducerende tiltak. Disse tiltakene ligger til grunn for det risikobildet som er presentert i rapporten for Voldsløkka idrettspark.

Det er i planarbeidet blant annet utarbeidet konsekvensutredninger for trafikk og grunnforurensning samt en støvutredning. Videre forutsettes det at utstyr som monteres på området til bruk i både lek og organisert trening er produsert og montert i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

I ROS-analysen er det identifisert ytterligere risikoreducerende tiltak for både anleggsfase og driftsfasen som anbefales iverksatt. Disse tiltakene gjelder god informering om anleggsvirksomhet til naboer og brukere, tydelig og lesbar skilting, samt inngjerding av anleggsområdet. Når det gjelder drift anbefales radontiltak, bruk av fasader som krever lite vedlikehold, fastmontering av utstyr, tydelig skilting samt god belysning.

Konsekvens for begge tiltak: Ubetydelig konsekvens.  
 (Vedlegg: ROS-analyse Voldsløkka, Rambøll Norge AS, 01.12.2011)

**Planfaglige Tema:*****Natur- og ressursgrunnlaget***

Temaet friluftsinnteresser er mer utførlig beskrevet i kapittel 8; Konsekvenser av forslaget, under relevante tema Friluftsliv og gangforbindelser. Planområdets verdi med hensyn til dyre- og planteliv anses som liten.

Konsekvens for samtlige tiltak: Ubetydelig konsekvens.

***Landskap*****Alternativ 0:**

Området fremstår som åpent med vegetasjon i randsonene. Planområdet ligger skjermet fra Stavangergata bak en sammenhengende vegetasjonsrekke. Vegetasjonsskjermen strekker seg nordover langs Uelandsgate i kant av planområdet mellom gaten og grusbanene. Sentralt i planområdet ligger et grøntdrag som per i dag fremstår som lite tilgjengelig for publikum fra Stavangergata. Generelt er vegetasjonen på og omkring Voldsløkka relativt ung. Rundt Voldsløkka er det buskvegetasjon som gir god skjerming om sommeren. Planområdet har i dag ikke funksjonelle og visuelle romdannelser som inviterer til opphold og rekreasjon ut over det som finner sted på baneflatene.

Med utgangspunkt i geologiske undersøkelser er Voldsløkka klassifisert som et område hvor det bør vises moderat aktsomhet mht radon. Det kan ikke utelukkes at noen av normverdiene for følsom arealbruk er overskredet, men det har ikke pågått aktiviteter i området som tilsier at idrettsparken er spesielt forurensset. Som i Osloområdet for øvrig, må det forventes at konsentrasjonen av enkelte tungmetaller i jord ligger nær opp til normverdiene.

**Alternativ 2:**

Ny matchbane for fotball med tilhørende tribunefasiliteter og trafikksystem medfører at eksisterende gangforbindelse gjennom området endrer karakter fra turvei gjennom en åpen idrettspark til gate med biltrafikk mellom relativt høy bebyggelse. Ny skate-hall i kombinasjon med dagens hall framstår som enkeltstående bygningsvolumer, og den nye gangforbindelsen mellom skate-hallen og idrettshallen på den ene siden og landhockey-bane på den andre siden framstår som en tilfredsstillende erstatning. Mye av den eksisterende vegetasjonen i planområde må sannsynligvis felles i forbindelse anleggsfase og ny bebyggelse. Avstanden mellom anleggene blir i dette tilfelle tilstrekkelig til at det grønne preget kan opprettholdes, og det kan etableres nye uformelle plassdannelser i en grønn ramme slik at park-preget kan videreføres.

Konsekvens: Liten positiv konsekvens.

*Foreliggende planforslag innehar ikke matchbane. Eksisterende gangforbindelser gjennom området vil derfor ikke nødvendigvis endre karakter. Noe oppgradering i forhold til adkomst til ny skatehall kan ha innvirkning på oppfattelsen av eksisterende tur og vei forbindelse fra Stavangergata.*

**Alternativ 2A:**

Dette alternativet åpner for den høyeste utnyttelsen. Ny matchbane for fotball med tilhørende tribunefasiliteter og trafikksystem medfører at eksisterende gangforbindelse gjennom området endrer karakter fra turvei gjennom en åpen idrettspark til gate med biltrafikk mellom relativt høy bebyggelse. Ny skate-hall og ny trippelhall er store bygningsvolumer, og den skisserte nye gangforbindelsen mellom skate-hallen og trippelhallen på den ene siden og landhockey-banen på den andre siden framstår ikke som en tilfredsstillende erstatning. Mye av den eksisterende vegetasjonen i planområde må sannsynligvis felles i forbindelse anleggsfase og ny bebyggelse. Avstanden mellom anleggene blir liten, bygningsvolumene blir store og konsekvensen blir at planområdet ikke vil oppfattes som en åpen og grønn idrettspark men en samling tekniske idrettsanlegg. Bygging av trippelhall med parkeringskjeller vil medføre omfattende masseforflytning, og vil være et betydelig inngrep i eksisterende terreng.

Konsekvens: Negativ konsekvens.

***Naturmangfold***

Det kan med stor grad av sikkerhet antas at dyrelivet i planområdet, på samme måte som floraen, er fattig. Planrådets verdi med hensyn til dyre- og planteliv anses som liten. Større sammenhengende grøntområder, som Voldsløkka og Bjølsenfeltet, med Bjølsenparken og Nordre Gravlund like i nærheten, kan likevel utgjøre viktige leveområder for en del dyre- og fuglepopulasjoner i byen. Tiltaket legger opp til en bevaring av store deler av den eksisterende trebestanden, men samtlige vurderte tiltak vil likevel medføre at de grønne arealene som kan ha verdi for dyre- og plantelivet blir redusert. Dette gjør at man kan miste trær eller grønne områder som har eller er i ferd med å få spesiell verdi i økosystemet på grunn av alderen.

Konsekvens for samtlige tiltak: Ubetydelig konsekvens.

### ***Kulturminner***

Temaer Naturverdier og Kulturminner er mer utførlig beskrevet i kapittel 8; Konsekvenser av forslaget, under relevante tema «Dyre- og Planteliv», samt «Kulturmiljø».

I november 2011 ble det gjennomført arkeologisk registrering på eksisterende matchbane, grusbanen, samt sentrale deler av idrettsparken. Det ble avdekket fire anlegg med antatt datering til forhistorisk tid, alle lokalisert på Matchbanen. Reguleringsplan ved offentlig høring fungerer som søknad om dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser.

(Vedlegg: Arkeologisk rapport: Registrering, Byantikvaren v/ Marianne Bugge Kræmer, 25.12.2011)

I forbindelse med områder med kulturhistorisk verdi kan Hjemmets kolonihager nevnes. Kolonihagen ligger allerede som del av bybildet. Små-hyttenes og hagenes karakter vurderes til ikke å få konsekvens i forhold til utbygging på Voldsløkka da kolonihagene allerede inngår som del av bybildet, med en tett bebyggelse rundt.

Konsekvens for begge tiltak: Ubetydelig konsekvens.

### ***Miljøfaglige forhold***

Temaer som omhandler miljøfaglige forhold er mer utførlig beskrevet i kapittel 8; Konsekvenser av forslaget, under relevante tema «Støy», «Sol- og skyggeforhold», «Lysforurensning», «Klima, luftkvalitet og forurensning», «Friluftsliv og gangforbindelser», «Dyre- og planteliv», samt «Kulturmiljø».

Voldsløkka er ikke registrert i SFT's grunndatabase over påvist, eller mistanke om forurenset grunn. Ingen tidligere bruk av området tilsier at grunnforurensning skal forekomme.

Norges geologiske undersøkelse har utarbeidet et radonkart for Oslo. I henhold til kartet ligger Voldsløkka i et område med moderat radonnivå.

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor planområdet.

Konsekvens for alternativ 2: Ubetydelig konsekvens.

Alternativ 2A medfører trafikkøkning samt redusert grøntareal innenfor planavgrensningen.

Konsekvens for alternativ 2A: Liten negativ konsekvens.

### ***Trafikkforhold***

Se konsekvensutredningens punkt 11: «Trafikk og parkering»

### ***Sosial infrastruktur***

Anleggene på Voldsløkka er generelt slitt og umoderne utformet. En ny og moderne idrettspark, oppgradert i henhold til dagens krav, vil være et godt tilbud til den sosiale infrastrukturen i området. Nye fasiliteter vil øke aktiviteten på Voldsløkka, og idrettsanleggene vil være et nytt fint tilbud til skoler og barnehager i nærheten, og alle andre som deltar i den organiserte idretten.

Det er foreslått en ny bussholdeplass i forbindelse med Matchbanen. Ved maksimumssituasjon, der alle anleggene er i bruk, vil dette belaste det eksisterende kollektivnettet.

I forbindelse med parkeringslomme for av- og påstigning ved matchbanens hovedinngang mot Uelandsgate krever dette en mindre omlegging av planlagte sykkelfelt. Det anses som mulig å kunne koordinere slik at nærliggende barnehager eller skolefritidsordninger kan benytte seg av tilbudet ved den nye idrettsparken.

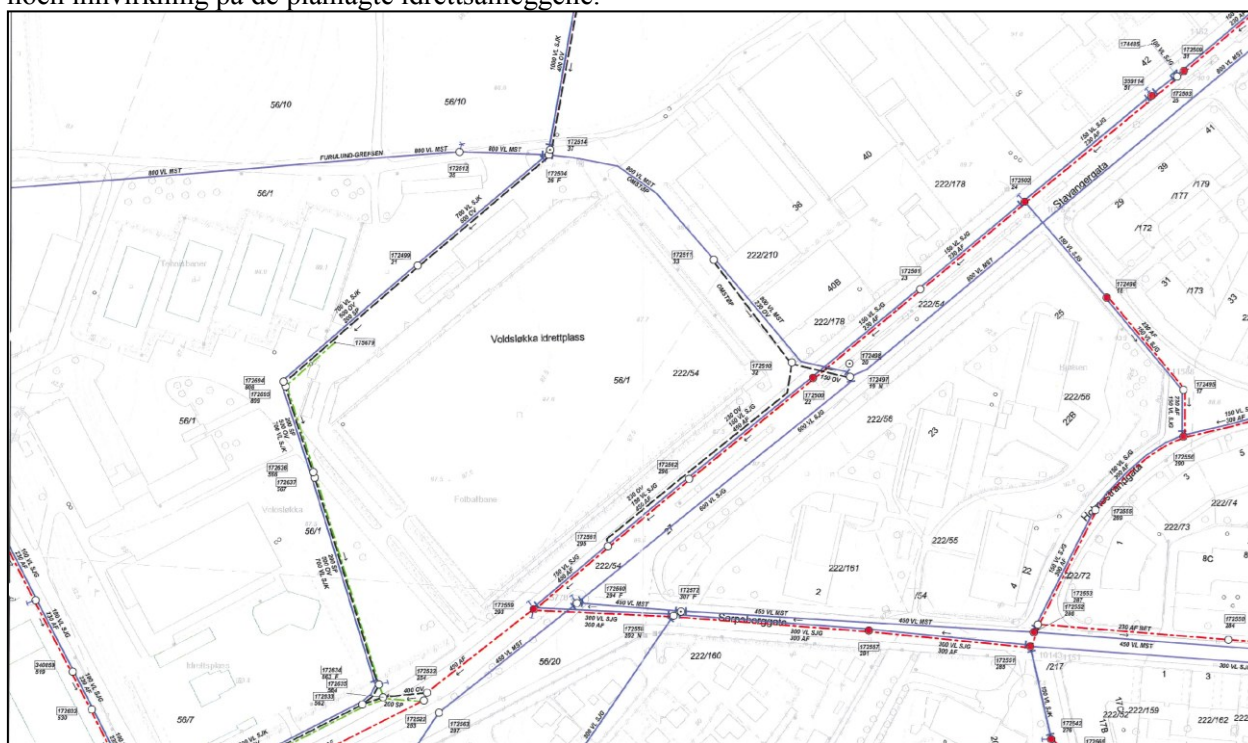
Konsekvens for begge alternativer: Positiv konsekvens.

*I foreliggende planforslag er busslomme ved ny Matchbane tatt ut av planen da området ligger utenfor den nye planavgrensningen.*

### **Teknisk infrastruktur**

#### **Alternativ 0:**

Voldsløkka ligger i et område som, i følge Hafslund Fjernvarme, vil bli utbygd med fjernvarmenett. I dag ligger det fjernvarmeledninger i Stavangergata fra krysset med Kongsvingergata og vestover. Det er også fjernvarmeledninger med mindre dimensjoner inne på Margarinfabrikken og barnehagen. Det går VA-ledninger gjennom planområdet (se illustrasjon). Ledningene som går mellom matchbanen og tennisbanene og videre nordøst for OBIK-hallen er store, med blant annet vannledning på 700 mm. Mellom grusbanen og OBIK-hallen går det ledninger med mindre dimensjoner. I tillegg er det VA-ledninger i Stavangergata og i Uelandsgate. Vanntunnelen fra Oset til Voldsløkka vil få et nedstigningshus inne på planområdet. Selve tunnelen blir liggende 50 m under terreng, og vil ikke ha noen innvirkning på de planlagte idrettsanleggene.



**VA-kart fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten**

#### **Alternativ 2:**

Det er ikke lagt detaljerte planer for infrastruktur. Energibruken vil øke som følge av større bygningsmasse. Bebyggelsen vil bli forberedt for tilknytning til fjernvarme, som gir et godt potensial for miljø- og klimavennlig oppvarming. Kunstisbanen gir et varmeoverskudd som kan utnyttes ved bruk av varmepumper. Dette bør inngå som en integrert del av det prosjekterte kunstisbanen. Det er ikke planlagt spesielle tiltak for renovasjon. Lokal overvannshåndtering må dimensjoneres for å fungere i et fremtidig, endret klima. Andelen av tette flater i planområdet vil øke med nye bygg. Baneflatene vil sannsynligvis gi tilnærmet samme avrenning som tidligere. Den lokale overvannshåndteringen bør sannsynligvis foregå under bakken, siden det ikke er vassdrag eller egnede arealer for å anlegge overflatebehandling innenfor planområdet. Fordrøynings- og infiltrasjonsmagasiner under de nye banene kan være en aktuell løsning. Det er en mulig konflikt mellom utendørs skateareal og eksisterende vannledning øst for foreslått skatehall, ettersom utendørs

skateareal er planlagt nærmere enn anbefalt avstand fra røtraseen. Oppkobling mot offentlig vann og avløp anses som uproblematisk.

Konsekvens: Ubetydelig konsekvens.

#### **Alternativ 2A:**

Her gjelder i stor grad det samme som alternativ 2. I og med at alternativ 2A medfører en mer omfattende bygningsmasse vil både overvannshåndtering og snøopplag innenfor planområdet bli større utfordringer, og følgelig spise større arealer fra parkområdet.

Konsekvens: Liten negativ konsekvens.

#### ***Estetikk og byggeskikk***

##### **Alternativ 0**

Den eksisterende idrettsparken består av delvis nedslitte og utdaterte anleggsfasiliteter, og området bærer preg av at bebyggelsen er oppført i ulike tidsepoker, samt med ulike funksjonskrav. Området oppfattes ikke som med et sammenhengende helhetlig estetisk uttrykk.

Konsekvens: Ubetydelig konsekvens.

##### **Alternativ 2**

Det arkitektoniske tar hensyn til sine omgivelser, med gateløp og volum på tilstøtende bebyggelse. De ulike bygningsvolumene er separerte fra hverandre, slik at volumene bedre kan tilpasses Sagene og Bjølsens volumer og bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen vil fremstå som del av eksisterende gateløp sett i fjernvirkning. Bebyggelsen henvender seg i hovedsak mot vestre del av planområdet og i østre del av planområdet, slik at gangforbindelsen og åpenhet rundt "Grønn rute" videreføres. Landhockeybanen er flat og bidrar til å åpne opp fra Stavangergata mot idrettsparken og Bjølsenfeltet.

Matchbanen ligger tilbaketrukket fra Uelandsgate med et bredt opparbeidet fortau. Matchbanen virker innbydende og åpen fra gatenivå. Matchbanens fasade i øst deles opp og har lavere høyde enn mot Uelandsgate. Fasaden fremstår som dempet mot idrettsparken og skatehallen og skaper variasjon i bebyggelsens høyder ved innkjøring fra Stavangergata. Skatehallen fremstår i et lett materiale, hvor deler er transparente. Fasaden mot Stavangergata deles opp for å bryte ned bygningsvolumet. Utendørs skateareal ligger på nord og østsiden av hallen. Det utendørs anlegget vil inngå som del av åpenheten i "grønn rute" mellom bebyggelsen i vest og landhockeybanen i øst. Aktivitetene på innsiden av hallen vil kunne oppfattes på utsiden av hallen. Nytt klubbhus for Sagene IF etableres i sammenheng med Landhockeybane/kunstisflate og vil fremstå som et rasjonelt bygg som forholder seg til terrenget, banen og tribuneanlegget.

Konsekvens: Ubetydelig konsekvens.

##### **Alternativ 2A**

Det arkitektoniske tar hensyn til sine omgivelser, med gateløp og volum på tilstøtende bebyggelse. De ulike bygningsvolumene er separerte fra hverandre, slik at volumene bedre kan tilpasses Sagene og Bjølsens volumer og bebyggelsesstruktur. Med ny trippelhall vil bebyggelsen vil fremstå som store bygningsvolumer. Bebyggelsen henvender seg i hovedsak mot vestre del av planområdet og i østre del av planområdet, slik at gangforbindelsen og åpenhet rundt "Grønn rute" forsterkes. Landhockeybanen er flat og bidrar til å åpne opp fra Stavangergata mot idrettsparken og Bjølsenfeltet.

For Matchbanen og Skatehallen gjelder det samme som for alternativ 2. Trippelhallen fremstår i mørke farger med platekledning, slik at hallen blir mindre dominerende mot sine omgivelser. Sagene IF's arealer varierer med ett til to plan med tilhørende tribuner vendt mot syd. Nytt klubbhus for Sagene IF etableres i sammenheng med Landhockeybane/kunstisflate og vil fremstå som et rasjonelt bygg i naturlige materialer som forholder seg til banen, eksisterende terreng og tribuneanlegget. Alternativ 2A medfører riving av eksisterende OBIK-hall samt Sagene IF's garderobeanlegg.

Konsekvens: Negativ konsekvens.

*Foreliggende planforslag innehar ikke matchbane eller trippelhall da disse ligger utenfor planområdet. Skatehall, Landhockey- og kunstisbane og turdrag med «grønn rute» er uendret.*

### **Stedsutvikling**

En ny og oppgradert idrettspark vil bidra til å styrke Voldsløkka som et knutepunkt for aktivitet i bydelen. En moderne idrettspark med et bredt tilbud er et knapphetsgode i den indre by. Ny bebyggelse er innpasset slik at bymessigheten styrkes i forhold til gateløpene, samtidig som gangveier gjennom området bevares og den grønne lungen sentralt i planområdet opparbeides og gjøres mer tilgjengelig. Alternativ 2A vil føre til noe økt trafikk på kveldstid, men med parkeringskjeller vil forslaget ikke legge videre press på områdets parkeringssituasjon.

Konsekvens for begge tiltak: Positiv konsekvens.

*Planforslaget innehar ikke lengre trippelhall, treningssenter eller parkeringskjeller under denne. Forslaget vil derfor ikke føre til økt trafikk på kveldstid.*

### **Barns interesser**

Planområdet vil i sin helhet bli omregulert fra friområde til idrettsformål. Ettersom faktisk bruk av planområdet er knyttet til organisert idrett, vil tiltaket i liten grad endre bruken av området. Det er ikke funnet erstatningsareal for foreslått omregulert friområde.

### **Alternativ 0**

Den faktiske bruken av planområdet er knyttet til organisert idrett. Det er ingen arealer som innbyr til turgåing, opphold eller rekreasjon. Planområdet har i dag ikke funksjonelle og visuelle romdannelser som inviterer til opphold og rekreasjon ut over det som finner sted på baneflatene. 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. Anleggene på Voldsløkka er generelt slitt og umoderne utformet. Dette vil til dels gå ut over funksjonaliteten for idrettsaktivitet, samt at attraktiviteten blir liten.

### **Alternativ 2**

Alternativet medfører at Voldsløkka endrer karakter fra idrettspark, til et mer lukket idrettsanlegg. Noen av fasilitetene vil være tilgjengelig for bruk av barnehager i nærheten, men idrettsparken vil først og fremst fremtre som en gode for voksne og ungdom som deltar i den organiserte idretten. Utbyggingen medfører at det åpne grønne arealet reduseres noe, men til gjengjeld vil de grønne lommene bli opparbeidet og vil fremstå som mer attraktive en det som er situasjonen i dag. Gangforbindelsene gjennom tomte framstår som logiske og åpner opp for utvidede gangforbindelser til og fra Bjølsenfeltet. Trafikken til og fra Voldsløkka antas å være liten før klokka 16.00. Barns skolevei påvirkes derfor lite av tiltaket.

Konsekvens: Ubetydelig konsekvens.

### **Alternativ 2A**

Alternativet medfører at Voldsløkka endrer karakter fra idrettspark, til et mer lukket idrettsanlegg. Noen av fasilitetene vil være tilgjengelig for bruk av barnehager i nærheten, men idrettsparken vil først og fremst fremtre som en gode for voksne og ungdom som deltar i den organiserte idretten. Utbyggingen medfører at det åpne grønne arealet reduseres betraktelig, og noen gangforbindelser vil oppleves som trange. Gangforbindelsene fremtrer likevel som logiske og lesbare, og alternativet åpner for muligheten for utvidede gangforbindelser gjennom området. Alternativ 2A medfører en økning i trafikken til og fra planområdet, som igjen øker faren for personskaade ved uhell. Trafikken til og fra Voldsløkka antas derimot å være liten før klokka 16.00, og barns skolevei påvirkes derfor lite av tiltaket.

Konsekvens: Middels negativ konsekvens.

*I foreliggende planforslag vurderes konsekvensen for barns interesser til å ha «positiv konsekvens». Områdene som beslaglegges benyttes allerede til organisert idrett, Matchbanen, og til uorganisert idrett/ lek av ungdom og barn ved skatehallsområdet. Det nye skateområdet vil gi barn og ungdom et*

*bedre tilbud enn i dag. Opparbeidelse av turdrag med tilhørende områder samt etablering av aktivitetselemente i idrettsparken vil være et positivt bidrag til den uorganiserte idretten samt barns interesser.*

### **Universell utforming**

Bygninger, adkomst og uterom tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede i henhold til Plan- og Bygningsloven.

Konsekvens for samtlige tiltak: Positiv konsekvens.

### **Økonomiske konsekvenser**

OBIK-hall og Sagene IF finansieres privat. Matchbane, Skatehall og Landhockeybane/Kunstisflate skal realiseres ved offentlige midler. Det er bevilget 41 millioner kroner til oppføring av Skatehall, og 26,25 millioner kroner til oppføring av Landhockeybane/Kunstisflate. Det er foreløpig kun bevilget penger til prosjektering av Matchbanen. Felles parkering og kjøreveg vil benyttes av alle bygningsvolumer. Kostnader tilknyttet omlegging av VAV's rørtraseer kan unngås ved utviklingsalternativ 2 og 2A ettersom skateflate eventuelt kan opprettes over ledningsnett. Alternativ 3 forutsetter at OBIK-hall må rives, og at VAV's ledningsnett må legges om før Landhockeybane/Kunstisflate kan etableres. Setnings-skader kan forekomme ved ny baneflate ettersom flaten ikke er opprettet over eksisterende flate. Ny skatehall kan derimot oppføres på eksisterende flate.

*Planforslaget inneholder nå de finansierte prosjektene; skatehall og Landhockey- og kunstisbane. Midler til opparbeidelse av turdrag og «Grønn rute», bør anskaffes og sees i sammenheng med opparbeidelsen av Landhockey- og kunstisbanen. De disse to anleggene bør realiseres innenfor samme tidsperiode.*

### **Juridiske forhold**

Utbyggingsavtale mellom OBIK og EBY må utformes, da hallen planlegges oppført på kommunal eiendom. Anleggene kan oppføres uavhengig av hverandre.

Landhockeybane og Skatehall kan oppføres uavhengig av matchbane og trippelhall. Anleggene kan opparbeides uten større endringer av eksisterende adkomstsituasjon. Innkjøring og parkering til Skatehallen kan benytte eksisterende adkomst fra Stavangergata. Landhockeybanen og ev nye lokaler til Sagene IF kan ankommes fra eksisterende avkjørsel øst for foreslåtte bane. Eksisterende adkomst må tilrettelegges for universell utforming samt følge parkeringsnormen for Oslo, den tette byen, for hvert enkelt tiltak før det kan gis brukstillatelse.

Adkomst og parkeringsmulighet må oppføres før oppføring av Matchbanen, slik at eksisterende og nye anlegg vil ha tilfredsstillende adkomstmulighet.

Avtaler for drift i forbindelse med felles parkeringsarealer må utformes.

*Planforslaget innehar ikke matchbane eller trippelhall. Avtaler for drift i forbindelse med felles kjøreveg og parkering i forbindelse med Landhockey- og kunstisbane og VAV-overbygg bør utarbeides.*

*Avtaler og tidsperspektiv i forhold til felles avkjørsel vest for skatehallen og eventuell bruk av eksisterende vei og opparbeidelse av parkeringsareal til skatehallen bør vurderes nærmere med eventuelt nye aktører i tilstøtende planområde. Mulige avtaler bør inngås.*

### **Interessemotsetninger**

Det foreligger en generell interessemotsetning knyttet til den foreslåtte maksimale utnyttelsesgraden til idrettsbygg i forhold til en intensjon om videreføring av områdets kvaliteter som et allment tilgjengelig grøntområde. Instanser som blant andre bydel Sagene, bydel Nordre Aker ISU og Friluftsetaten har gitt uttrykk for bekymring.

Det kan oppstå interessemotsetninger knyttet til ansvarsforhold ved drift/vedlikehold av anlegg og baneflater som skal fremstå som tilgjengelige for allment bruk til uorganisert idrett utenom den organiserte idretten.

**Oppsummering av konsekvenser:**

Tema	Alternativer		
	Alt 0	Alt 2	Alt 2A
Landskap, byrom og arkitektonisk utforming	0	-	---
Grøntregnskap og erstatningsareal	0	-	-
Dyre- og planteliv	0	0	0
Kulturmiljø	0	0	0
Friluftsliv og gangforbindelser	0	+	+
Støy	0	0	0
Klima, luftkvalitet og forurensning	0	0	0
Lysforurensning	0	--	--
Sol- og skyggeforhold	0	-	--
Egnethet for idrett	0	++	+++
Trafikk og parkering	0	0	-
Rekkefølge og fremdrift	0	+	0
Bygge- og anleggsperioden	0	-	-
Risiko og sårbarhet	0	0	0
Natur- og ressursgrunnlaget	0	0	0
Landskap	0	+	-
Verneinteresser	0	0	0
Miljøfaglige forhold	0	0	-
Trafikkforhold	0	-	--
Sosial infrastruktur	0	++	++
Teknisk infrastruktur	0	0	-
Estetikk og byggeskikk	0	0	0
Stedsutvikling	0	++	++
Barns interesser	0	0	-
Universell utforming	0	++	++

## 9. ILLUSTRASJONER

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

### *Fjernvirkning*



**Eksisterende situasjon, sett mot vest fra Stavangergata ved Sarpsborggata.**



**Planforslag, sett mot vest fra Stavangergata ved Sarpsborggata.**



**Eksisterende situasjon, sett mot syd, fra kolle i Bjølsenfeltet.**



**Planforslag, sett mot syd, fra kolle i Bjølsenfeltet.**



**Illustrasjon av skatehallen slik den vil fremstå i foreliggende plan.  
Illustrasjonen viser hallens utkraging mot Stavangergata, samt utkraging mot ny avkjørsel til planområdet.**

## 10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

Bystyresak nr 356/08, (15.10.2008)

"Utvikling av Voldsløkka"

Sammendrag:

«Det er mange idrettsanlegg som skal innpasses på et relativt lite område på Voldsløkka. Etter byrådets vurdering er det nå fremkommet en plan for plassering av elementene som gir en god helhetlig løsning, og som gjør det mulig å realisere hvert enkelt element uavhengig av hverandre.

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.»

Byrådssak 238/10, (14.10.2010)

"Voldsløkka Idrettspark – Plassering av idrettsanleggene"

Intensjonen med alternativ 2A er, og siteres i Byrådssak 238/10; "Voldsløkka Idrettspark – Plassering av idrettsanleggene" 14. okt.2010:

*"Det er mange idrettsanlegg som skal innpasses på et relativt lite område på Voldsløkka; skatehall, landhockey-/kunstisbane, matchbane og ny OBIK-hall. Ut fra det arbeidet som er gjort i planprosessen, anbefaler Idrettsetaten et alternativ for plassering av skatehallen som, etter byrådets vurdering, vil ivareta helheten på en god måte. Byrådet gjør oppmerksom på at den foreslåtte plassering av skatehallen mellom eksisterende grusbaner og eksisterende matchbane med langsiden mot Stavangergata, ikke er i tråd med bystyrets opprinnelige vedtak om fortrinnsvis å plassere skatehallen øst for dagens matchbane. Når byrådet likevel vil anbefale at bystyret vedtar det nye forslaget til plassering, er det ut fra følgende begrunnelse:*

- *alle idrettsbyggene kan realiseres suksessivt og uavhengig av hverandre,*
- *en omlegging av VAV's rørtraséer kan unngås, hvilket ville medført en betydelig kostnad,*
- *landhockey-/kunstisbanen kan legges eksakt på dagens matchbane, dermed unngås at banen delvis blir liggende på ny oppfylling, hvilket kan gi setningsskader og økte kostnader,*
- *unngå å måtte rive OBIK-hallen siden ny hall ikke er finansiert.”*

Byrådssak 238/10 ble behandlet i bystyret 23.03.2011 (sak 55). Bystyret fattet følgende vedtak.

Byrådet innstiller bystyret å fatte følgende vedtak (etter byrådssak 238/10)

- Skatehallen plasseres mellom eksisterende grusbaner og eksisterende matchbane med langsiden mot Stavangergaten.
- Landhockey-/kunstisbanen plasseres på eksisterende matchbane.
- 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.

## Referat fra møte i ISU – Sagene

Mandag 3. Mars kl. 18.00 – Bjølsenhallen .

### Dagsorden

1. Valg til ISU – Sagene.
2. Status Voldsløkka
3. Bademeldingen
4. Valg av representanter til OIK`s ting den 4.Juni. 2014.
5. Evt.

### 2. Reguleringsplan for Voldsløkka.

ISU – Sagene drøftet forslaget til reguleringsplan for øvre del av Voldsløkka, som nå er sendt til politisk behandling, og ble enige om følgende uttalelse.

1. ISU – Sagene støtter det planlagte reguleringsforslaget for nordøstre del av Voldsløkka, og ser frem til at anleggene kan bli etablert.
2. ISU – Sagene er opptatt av at fullfinansieringen av anleggene sikres og at byggeprosessen starter så raskt som mulig.
3. ISU – Sagene er bekymret for framdriften av reguleringen av det gjenstående arealet av den opprinnelige planen for regulering av Voldsløkka. ISU – Sagene ber om at dette reguleringsarbeidet gjennomføres parallelt med reguleringsforslagene for Uelandsgate 85 (Heidenreichtomten).
4. ISU – Sagene understreker viktigheten av at nedre del av Voldsløkka benyttes til idretts og friluftsmål, i tråd med gjeldende planer for området.

Møte ble enige om ISU – Sagene, sammen med bydelsutvalgets representant i arbeidsutvalget og de berørte partene i reguleringsforslaget, skulle sende en anmodning til Byråd for byutvikling og be om et deputasjonsbesøk i anledning den politiske behandlingen av reguleringsforslaget.

ISU – Sagene

Henning Strøm

Leder

Morten Nordlie

Sekretær.