



Arkivsak: 201400512

Arkivkode: 563.0

Saksbeh: Antti-Jussi Andresen

Saksgang
Bydelsutvalget

Møtedato
19.06.2014

HAUGERUDPARKEN - HENSTILLING TIL BYRÅDET OM KOMMUNALT ERVERV

Sammendrag:

Haugerudparken er et regulert friområde på ca. 12 000 m² sentralt på Haugerud. Området fremstår i dag som et villnis; overgrodd, forsøplet og utrygt. Lokalt er det et stort ønske om å få rustet opp dette friområdet.

Bydel Alna gjennomførte i 2013 et forprosjekt for utarbeidelse av en plan for opprydding, opprusting og skjøtsel av Haugerudparken, finansiert av Groruddalssatsingen. Bydelens ambisjon med forprosjektet har vært å komme frem til en økonomisk nøktern plan for opprydding av skogsområdet samt tilrettelegging av ulike romlige og opplevelsesmessige kvaliteter.

Bydelen har fått midler fra Groruddalssatsingen til videreføring av prosjektet. Gjennomføring avhenger av at det inngås en avtale med grunneierne om opparbeidelse, alternativt at Oslo kommune erverver den private grunnen som utgjør 2/3 av Haugerudparken.

Grunneierne er ikke interessert i å selge eiendommen på de betingelsene kommunen ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten tilbyr, og det har heller ikke vært mulig for bydelen å få til en avtale om opparbeidelse av parken. Situasjonen med tanke på gjennomføring er således fastlåst.

På denne bakgrunn foreslår bydelsadministrasjonen at bydelsutvalget anmoder byrådet om at Oslo kommune tilbyr grunneierne en fornuftig pris for eiendommene, alternativt at kommunen erverver arealet mot en erstatning som fastsettes av skjønnretten basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Saksframstilling:

Eiendomssituasjon og regulering

Haugerudparken (gnr 141, bnr 367, 54 og del av 72) er et regulert friområde på ca. 12 000 m² sentralt på Haugerud.

Eiendommene 141/54 og 141/367 er deler av en tidligere gårdseiendom, Haugerud gård. Disse er i privat eie og utgjør 2/3 av parken. Det står et lagerbygg på området som er en rest av tidligere industrivirksomhet. Lageret leies ut til Trasop skolemusikkorps som lagrer loppemarkedsvarer der.



Haugerudparken

Eiendommen 141/72 eies av Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) med Bydel Alna som forvaltningsansvarlig.

Hele området ble regulert av Oslo kommune i 1951, og en stor del av nærområdet ble ekspropriet og senere bygd ut. Området ble omregulert til friområde i 1972.

I sør grenser parken til regulert veg til Stjernemyra barnehage langs Stjernemyrveien 40-48. Adkomstvegen er ikke opparbeidet grunnet manglende finansiering.

Bydelens arbeid for utvikling og opprusting av Haugerud senterområde

Bydel Alna har siden 2008 samarbeidet med lokale organisasjoner som Haugerud IF og Trosterud/Hellerud Vel om utvikling og opprusting av idretts-, aktivitets- og rekreasjonsområder på Haugerud. Bl.a. er det bygget skatepark, streetbasketbane og ny tennisbane med midler fra Bydelsutvalget, Groruddalssatsingen og spillemidler. Bydelen har også fått opparbeidet gangveien langs Haugerud senter (fra brua over Tvetenveien til Haugerud kirke) som «miljøgate».

Haugerud senterområde var i 2009-2010 Oslo kommunes konkurransetomt i arkitektkonkurransen European 2010. Haugerudparken var ikke en del av konkurranseområdet, men parken er en del av planområdet i EBYS oppfølging av konkurransen – arbeidet med detaljregulering for Haugerud senterområde. Denne planen vil først foreligge om 5-8 år.

Forprosjekt for Haugerudparken

Haugerudparken fremstår i dag som et villnis; overgrodd, forsøplet og utrygt.

Bydeladministrasjonen har også pekt på behovet for å etablere en god og sikker adkomst til Stjernemyra barnehage. Veien er i dag riktignok kjørbær, men mangler skilting og er i dårlig stand. Dessuten brukes veien/skogkanten til parkering. Det kjøres derfor mye på gangveien fra Haugerud senter til barnehagen.

Lokalt er det et stort ønske om å få rustet opp friområdet og å få gjort noe med kjøringen på gangveiene.

På denne bakgrunn gjennomførte bydelen i 2013 et forprosjekt for utarbeidelse av en plan for opprydding, opprusting og skjøtsel av Haugerudparken. Alt.arkitektur og STUDIO hp landskapsarkitekter, i samarbeid med Vista Utredning (trafikk), ble engasjert for å utvikle forprosjektet. Forprosjektet ble gjennomført i samarbeid med grunneierne, beboerorganisasjoner og lag i området. Målet for forprosjektet var å legge til rette for etablering av parken som en attraktiv møteplass og urban lunge mellom senter- og boligområder på Haugerud. Forprosjektet ble finansiert med midler fra Groruddalssatsingens Programområde 2 Alna; grønnstruktur, idrett og kulturmiljø og resultatet er oppsummert i rapporten *Haugerudparken – Forprosjekt september 2013*.

Bydelens ambisjon med forprosjektet har vært å komme frem til en økonomisk nøktern plan for opprydding av skogsområdet samt tilrettelegging av ulike romlige og opplevelsesmessige kvaliteter. Forprosjektet beskriver hvordan parken kan opparbeides som et urbant skogsområde, med rom for naturopplevelse i inspirerende omgivelser for lek og læring, framfor en typisk park med gressplen og gangveger. Haugerud har i dag store gressflater, leke- og idrettsanlegg og kort vei til Østmarka, og en ny Haugerudpark vil gi et supplerende tilbud til nærområdet. Det er

utviklet et konsept (skjøtsel som designprinsipp) for et mer selvregulerende parkområde, der det er mulig å engasjere borettslag og lag i nærområde til å bidra til drift og utforming.

Forprosjektet har også sett på adkomsten til Stjernemyra barnehage og anbefalt løsning er å opparbeide regulert adkomst.

Videre arbeid forutsetter detaljprosjektering, en skjøtelsesplan som legger rammene for en langsiktig utvikling og vedlikehold av parken, med beskrivelse av minimumsbehov og full utnyttelse. Med utgangspunkt i denne gjøres en tilstandsvurdering av eksisterende vegetasjon før tiltak igangsettes.

Gjennomføring avhenger av at det inngås en avtale med private grunneiere om opparbeidelse, alternativt at Oslo kommune erverver eiendommene. Hvorvidt grunneierne gir tillatelse til tiltak, eventuelt at kommunen erverver eiendommene, har hele tiden vært en risiko ved prosjektet.

Eiendomsforhold og verdivurdering

Haugerudparken er regulert til friområde og har følgelig ingen kommersiell verdi. Oslo kommune har som praksis å tilby 5 kr/m² som en symbolsk pris på friområder. EBY har vurdert internt om det finnes grunnlag for å vurdere prissettingen for eiendommene på en annen måte, men har ikke funnet grunn til det. Vurderingene har bl.a. gjort ut fra følgende forutsetninger:

- Kommunen må likebehandle alle grunneiere i tilsvarende situasjon. Skulle man tilby en høyere pris for eiendommen, må det samme tilbudet gjelde alle andre eiere av friområder. Det vil gi store økonomiske konsekvenser for kommunen.
- Ved et makeskifte e.l. vil man bare kunne tilby et tilsvarende areal som også er friområde.
- Grøntregnskapet skal være i balanse, dvs. at en omregulering av eiendommen må samordnes med at et tilsvarende areal i bydelen (helst) omreguleres fra bolig til friområde.

Ved regulering av friområder gis kommunen rett til å ekspropriere eiendom, og eier har rett til å kreve innløsning fra kommunens side. Denne rettigheten faller imidlertid bort ti år etter planvedtaket, og er altså ikke aktuell for området i dag. Når en ny reguleringsplan for Haugerud senterområde eventuelt vedtas, vil disse rettighetene tre i kraft igjen.

Det er også grunneiernes ønske at det ryddes opp i området, og grunneierne har stilt seg positive til planen for oppgradering av parken. Grunneierne er ikke interessert i å selge eiendommen på de betingelsene kommunen tilbyr, men kan vurdere å gjøre en avtale om at parken opparbeides også på deres eiendom.

Tidligere saksgang

Forprosjektet ble behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen i møte 24.09.2013. Komiteen fattet følgende vedtak.

1. Miljø- og byutviklingskomiteen tar forprosjektrapporten for Haugerudparken til orientering.
2. Miljø- og byutviklingskomiteen anmoder Omsorgsbygg om å opparbeide regulert adkomst til Stjernemyra barnehage.
3. Miljø- og byutviklingskomiteen anmoder Eiendoms- og byfornyelsesetaten om å følge opp arbeidet med å kjøpe ut private eiere.

Videre arbeid – oppfølging av forprosjektet

Bydel Alna har mottatt 1 mill. kroner fra Groruddalssatsingen til oppfølging av forprosjektet. Videre arbeid avhenger av at grunneiere gir tillatelse til å gjennomføre tiltak eller at Oslo kommune erverver eiendommene. Sistnevnte synes vanskelig å få til.

Bydelen anmodet således i brev av 03.04.2014 om tillatelse til rydding og opparbeidelse av Haugerudparken, og bydelen ba om en tidsbegrenset avtale. Hensikten med tiltakene er i første rekke å rydde og åpne opp skogholtet (etablere lysning mellom trærne) for å øke innsyn og bedre tilgjengeligheten til parken. Dette er viktig for folks trygghet og trivsel og opplevelse av området. Det ble forutsatt at tiltakene som foreslås, gjennomføres i hele parkområdet, og ikke bare på kommunens del. Konkret ble det anmodet om tillatelse til å gjennomføre følgende tiltak i henhold til forprosjektet, nærmere beskrevet i en skjøtsel- og vedlikeholdsplan som skal utarbeides og avtalen som ønskes inngått:

1. Vegetasjonsrydding
 - 1.1 Innledende tynningshugst (felling av trær og kratt)
 - 1.2 Planting av nyttetrær/busker
2. Annen rydding
 - 2.1 Fjerning av bygningsrester (bortkjøring av avfall)
 - 2.2 Lettere rydding (fjerning av søppel)
 - 2.3 Lokal håndtering av bygningsrester (flytting og lagring på tomten til gjenbruk)
3. Etablering av sti(er) gjennom parken
4. Årlig vedlikehold og skjøtsel av undervegetasjon og fortsatt fri tynningshugst

Av svarbrev av 07.05.2014 fra Advokatfirmaet Haavind AS, som representerer grunneierne, fremgår at eierne er positive til prosjektet, men enhver opparbeidelse av dette friområdet forutsetter at kommunen erverver eiendommen gjennom en minnelig avtale. Salg forutsetter at kommunen tilbyr en fornuftig pris, alternativt at kommunen erverver arealet mot en erstatning som fastsettes av skjønnsretten basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. På denne bakgrunn anmodes kommunen å fremsette et tilbud om erverv av eiendommen.

Bydelsadministrasjonen har erfart at EBY står fast ved at Oslo kommune ikke kan gå inn på løsningen som eierne foreslår for dette friområdet, og etaten vil således ikke fremme et nytt tilbud om erverv av eiendommen. Dette er meddelt grunneierne i bydelens brev av 12.06.2014 til Advokatfirmaet Haavind AS.

Konklusjon

Opparbeidelse av friområdet forutsetter at kommunen erverver eiendommen gjennom en minnelig avtale. Samtidig står EBY fast ved at Oslo kommune ikke kan gå inn på en slik løsning. Situasjonen er fastlåst, og bydelen kommer ikke videre i arbeidet med å ruste opp Haugerudparken.

Parken er i dag sikret som friområde, men det er beklagelig å ikke få benyttet muligheten bydelen nå har i Groruddalssatsingen for å utvikle dette friområdet til et særegent, unikt parkområde for rekreasjon, naturopplevelse og læringsarena for både barn, ungdom og voksne i området. Denne muligheten kommer kanskje ikke tilbake.

Bydelsadministrasjonen mener derfor det må finnes en snarlig løsning og understreker betydningen av at friområdet ryddes og planen realiseres for å skape trygghet og trivsel i nærmiljøet. Dette er svært viktig for folk på Haugerud.

Oppgraderingen av Haugerudparken kan således ikke vente 8-10 år til plan for Haugerud senterområde foreligger og eventuelt vedtas. Bydelsadministrasjonen har forståelse for EBYs vurderinger, men parken og tiltaket er så prinsipielt viktig at andre vurderinger må kunne gjøres, og vanlig praksis for erverv av friområder må kunne fravikes. Oslo kommune bør således kunne tilby grunneierne en fornuftig pris, alternativt at kommunen erverver arealet mot en erstatning som fastsettes av skjønnsretten basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Bydelsadministrasjonen mener dette kan ses på som et særtilfelle, som ikke gir grunnlag for presedens. En høyere pris for eiendommen, må ikke innebære at det samme tilbudet gjelder alle andre eiere av friområder.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget viser til Groruddalssatsingen og bydelens arbeid med opprusting av Haugerudparken og problemene med gjennomføring, slik det fremgår av sakens saksframlegg og vedlegg.

Haugerudparken fremstår i dag som et villnis; overgrodd, forsøplet og utrygt. Lokalt er det et stort ønske om å få rustet opp dette friområdet. Bydel Alna har derfor gjennomført et forprosjekt for opprusting av Haugerudparken. Forprosjektet beskriver en økonomisk nøktern plan for opprydding av skogsområdet samt tilrettelegging av ulike romlige og opplevelsesmessige kvaliteter. Bydelen har fått midler fra Groruddalssatsingen til gjennomføring i 2014.

2/3 av Haugerudparken er i privat eie, og bydelen har prøvd å få til en avtale med grunneierne om opparbeidelse av parken, uten å lykkes. Grunneierne har meddelt at enhver opparbeidelse av friområdet, forutsetter at kommunen erverver eiendommen gjennom en minnelig avtale. Samtidig står Eiendoms- og byfornyelsesetaten fast ved at Oslo kommune ikke kan gå inn på en slik løsning. Situasjonen er således fastlåst.

Bydelsutvalget mener dette må kunne løses gjennom en minnelig avtale og understreker betydningen av at friområdet ryddes og planen realiseres for å skape trygghet og trivsel i nærmiljøet. Dette er svært viktig for folk på Haugerud.

Bydelsutvalget har forståelse for Eiendoms- og byfornyelsesetatens vurderinger, men Haugerudparken og tiltaket er så prinsipielt viktig at andre vurderinger må kunne gjøres, og vanlig praksis for erverv av friområder må kunne fravikes. Oslo kommune bør således kunne tilby grunneierne en fornuftig pris, alternativt at kommunen erverver arealet mot en erstatning som fastsettes av skjønnsretten basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Bydelsutvalget mener dette er et særtilfelle, som ikke gir grunnlag for presedens.

På denne bakgrunn ber bydelsutvalget byrådet om at Oslo kommune tilbyr grunneierne en fornuftig pris, alternativt at kommunen erverver arealet mot en erstatning som fastsettes av skjønnsretten basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Utrykte vedlegg:

- Haugerudparken – Forprosjektrapport, september 2013.
- Anmodning om tillatelse til rydding og opparbeidelse av Haugerudparken – inngåelse av avtale. Brev av 03.04.2014 til Sidsel Kjærstad og Rikke Clark.
- Svar på anmodning om tillatelse til rydding og opparbeidelse av Haugerudparken. Brev av 07.05.2014 fra Advokatfirmaet Haavind AS.
- Vedr. tilbud om erverv av eiendommen gnr. 141 bnr. 54 og 367 (del av Haugerudparken). Brev av 12.06.2014 til Advokatfirmaet Haavind AS.