



Møteinncalling

Utvalg: BYDELSUTVIKLINGSKOMITEEN
Møtedato: 23.01.2008
Møtested: Sagene samfunnshus, Trinserud
Tidspunkt: 18:00

Til behandling foreligger:

Saksnr	Tittel
1.	Åpent kvarter.
2.	Godkjenning av innkalling og saksliste.
3.	Godkjenning av protokoll fra møte 05.12.2007.
4. BYK-sak 08/1	Uttalelse til varsel om oppstart – Revidering av kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen.
5. BYK-sak 08/2	Hans Nielsen Hauges gate 37-43 (Sinsen torg) – Planforslag til offentlig ettersyn.
6. BYK-sak 08/3	Planinitiativ for omregulering til barnehage – Del av Fernanda Nissens gate 1.
7. BYK-sak 08/4	Margarinfabrikken barnehage, Stavangergata 40 – Forslag til planprogram for konsekvensutredning.
8. BYK-sak 08/5	Fornyelse av salgs- og skjenkebevillinger.
9. BYK-sak 08/6	Fornyelse av salgsbevilling for Vinmonopol.
10.	Orienteringssaker.
11.	Eventuelt.

BYDEL SAGENE

Bydelsutviklingskomiteen

Kristina Aas Fure
Leder (sign.)



Bydel Sagene

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 4200 Nydalen
0401 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks:
Giro: 6004 06 04092
Org.nr.: 974 778 726

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

Saksframlegg

Saksmappe:
2007/477

Saksbeh:
Cato Johansen, 234 740648

Dato: 09.01.2008
Arkivkode:
561

Saksgang

Utvalg	Møtedato
BYDELSUTVIKLINGSKOMITEEN	23.01.2008
BYDELSUTVLAGET	31.01.2008

UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART - REVIDERING AV KOMMUNEDELPLAN FOR GRØNNSTRUKTUR I BYGGESONEN

Bakgrunn for saken:

Gjeldende kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen, også kalt Grøntplanen, skal revideres. Gjeldende plan ble vedtatt i 1993. Hensikten er å oppdatere plangrunnlaget for å bevare byens grønnstruktur i en situasjon med sterk befolkningsvekst og økt fortetting. Planen vil i tillegg suppleres med nye temaer og problemstillinger. Det skal utarbeides et planforslag som senere legges ut til offentlig ettersyn.

I 2006 ble det igangsatt en omfattende grøntregistrering som grunnlag for revisjon av Grøntplanen. Bydel Sagene mottok disse registreringene og uttalte seg til dem i august 2007(?) og ga innspill til suppleringer til disse. Arbeidet med grøntregistreringer er ikke ferdig og vil fortsette parallelt med oppstart av revisjon av Grøntplanen.

Saksframstilling:

Overordnede føringer for planarbeidet

Siden planen ble vedtatt i 1993 har det kommet flere nye premisser i form av nye utredninger, planer og program. Plan- og bygningsetaten mener at følgende dokumenter må legges til grunn for utarbeiding av revidert grøntplan (det vises til side 2 i vedlagt orientering om planarbeidet fra PBE):

- 1) Kommuneplan 2004
- 2) Byøkologisk program 2002-2014
- 3) Kommunedelplan for friluftsliv
- 4) Ny vannressurslov
- 5) Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442)

Byøkologisk program

Bydelsadministrasjonen mener at koblingen til byøkologisk program er et bra og nødvendig grep, og følger opp programmets intensjon om at det skal legges til grunn ved utarbeidelse, ajourføring og gjennomføring av alle aktuelle kommunale planer, programmer, budsjetter og årsrapporter. Plan- og bygningsetaten viser til innsatsområde 3, "Oslo skal bevare og styrke sin blågrønne struktur", som en premissleverandør. Administrasjonen ønsker å understreke at

også innsatsområde 1, ”bærekraftig byutvikling, trivelige byrom og et godt fungerende kretsløp”, er viktig i denne sammenheng. Særlig punkt 1.1, 1.2 og 1.3 inneholder strategier og tiltak som fokuserer på byøkologisk byutvikling, herunder fokus på press på friområder og friområdenes rolle som nærmiljøer, oppvekstmiljøer og møteplasser og forvaltning av disse.

Det er noe uheldig at revisjonen av Grøntplanen skjer samtidig med revisjon av byøkologisk program, og det må forutsettes at eventuelle endringer i byøkologisk program fanges opp i arbeidet med Grøntplanen.

Retningslinjer for behandling av støy

Som Plan- og bygningsetaten påpeker arbeides det i disse dager med en registrering av såkalte ”stille områder”, områder som skal ha et visst vern mot støykilder. Arbeidet er i regi av Friluftsetaten og Plan- og bygningsetaten, og bydelene har vært aktive deltakere i denne registreringen. Bydelsadministrasjonen anbefaler at disse registreringene ses i sammenheng med grøntstrukturen, og at ”stille områder” blir et eget tema i Grøntplanen. Det er allerede i dag et utall planer og rapporter som til dels sterkt overlapper hverandre, og det er en klar fordel om flere av disse kan samordnes i én plan. Dette gjelder i særlig grad i forholdet mellom Grøntplanen og kommunedelplan for friluftsliv, samt kommunedelplan for torg og møteplasser.

Grøntplanen som arbeidsverktøy

Plan- og bygningsetaten påpeker at fortetting og befolkningsvekst har ført til at presset på friområdene har blitt intensivert i de senere år. Dette er et forhold som bydel Sagene har erfart i stor grad, og er meget opptatt av i alle byutviklingssaker. PBE mener videre at dette medfører at man må vurdere behov for nye grøntområder, revurdere hvilke grøntområder som skal anses som overordnede samt vurdere tilgjengelighet. Etaten lanserer muligheten av å benytte et analyseverktøy for å beregne dekningsgrad av grøntarealer, basert på verktøyet som i kommuneplanen er blitt benyttet for å vurdere dekning av og behov for sosial infrastruktur. Bydelsadministrasjonen mener at en slik analyse kan bli meget viktig ved detaljplanlegging og vurdering av konsekvenser av utbygginger, særlig i de tilfeller hvor man har en mulighet til å omdisponere åpne arealer som i dag ikke har juridisk vern som friområder. Dette er et moment som bydelen var opptatt av i sine vurderinger av grøntregistreringene som ble foretatt i 2006.

PBE påpeker at det i flere sammenhenger er vedtatt at det skal utarbeides ”grønne bydelskart”, som skal dokumentere grønne områders faktiske bruk og kvalitet på lokalt nivå. Bydel Sagene utarbeidet en slik ”grønn plakat” i samarbeid med Helse- og velferdsetaten i 1999. Dette brukes aktivt i bydelens arbeid, blant annet i arbeidet med forslag til suppleringer til grøntregistreringen. Utfordringen her ligger i forhold til oppdatering og rullering av planen, som i utgangspunktet også var ment å skulle digitaliseres. Dette er ikke gjennomført i hovedsak på grunn av ressursmangel, noe som medfører at bydel Sagenes ”grønne plakat” kan bli utdatert og etter hvert lite egnet som arbeidsverktøy. Det må antas at de færreste bydelene har den kompetanse og de ressurser som skal til for å følge opp vedtakene om grønne bydelskart på egen hånd. Et viktig punkt i arbeidet med kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen vil derfor være å avklare hvordan dette skal kunne gjennomføres på en effektiv måte.

Planprosess og medvirkning

Det varsles at det vil avholdes informasjons- og medvirkningsmøter etter behov, i tillegg til åpne møter i forbindelse med utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn. Det er også intensjoner om å trekke interesseorganisasjoner og andre relevante grupper med i arbeidet i form av referansegrupper. Bydelsadministrasjonen mener at bydelen må representeres i en slik referansegruppe, med henvisning til representasjon av lokalkunnskap og vårt forvaltningsansvar for lokale friområder.

Forslag til vedtak:

1. Bydel Sagene støtter i all hovedsak de føringer og premisser som legges til grunn for arbeidet med revidering av kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen (Grøntplanen).
2. Byøkologisk program er en meget viktig premissleverandør for Grøntplanen. Bydelen viser til at også innsatsområde 1 er viktig i denne sammenheng. Punktet inneholder strategier og tiltak som fokuserer på byøkologisk byutvikling, herunder fokus på press på friområder og friområdenes rolle som nærmiljøer, oppvekstmiljøer og møteplasser og forvaltning av disse.
3. Det forutsettes at eventuelle endringer i byøkologisk program fanges opp i arbeidet med Grøntplanen.
4. Det oppfordres til at arbeidet med "stille områder" inkluderes som en del av Grøntplanen, og at man på sikt avgrenser forholdet mellom Grøntplanen og beslektede kommunedelplaner som KDP Friluftsliv og KDP Torg og møteplasser bedre.
5. Bydelen mener at en deknings- og behovsanalyse i forbindelse med revisjon av Grøntplanen er meget viktig, også som praktisk planleggingsverktøy.
6. "Grønne bydelskart" representerer lokal kunnskap og er viktige gjennomføringsverktøy, men har ikke fungert etter intensjonen. Ny kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen bør fordele oppfølgings- og gjennomføringsansvar for gjennomføring, rullering og registrering av grønne bydelskart.
7. Det forutsettes at bydelene, som innehavere av lokalkunnskap og som forvaltere av lokale friområder, inkluderes direkte i arbeidet med planen.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

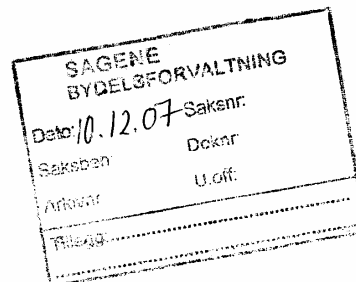
Trykte vedlegg:

- Varsel om oppstart av planarbeid/Orientering om planarbeidet
- Bydelens uttalelse til grøntregistreringer
- Byøkologisk program 2002-2014



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Byutvikling

Bydelsutvalget i Bydel Sagene
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 4200 Nydalen
0401 Oslo
INTERNPOST



Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200711655-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Elisabeth Øren Arvesen

Dato: 06.12.2007

Arkivkode: 511.2

KOMMUNEDELPLAN FOR GRØNNSTRUKTUR I BYGGESONEN VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Byrådet har bestemt at gjeldende Grøntplan for Oslo fra 1993 skal revideres og at det skal utarbeides en ny kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen. Planforslaget skal utarbeides av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med andre fagetater.

Hensikten med planarbeidet er å få et oppdatert plangrunnlag for å bevare og videreutvikle byens grønnstruktur i en situasjon med sterk befolkningsvekst og økt fortetting innenfor byggesonen. Planen vil være en revisjon av gjeldende grøntplan, men planen vil i tillegg suppleres med nye temaer og problemstillinger som er blitt ytterligere aktualisert i dagens situasjon. Dette gjelder blant annet:

- Konsekvenser av fortetting i forhold til utbyggingspress på ubebygde områder
- Lokal grønnstruktur med sikring av mindre, grønne områder og lokale forbindelser
- Blågrønn struktur, herunder vern og gjenåpning av vassdrag
- Bevaring av områder med biologisk mangfold
- Strandsonen og tilgjengelighet til denne
- Støy og "stille områder"
- Virkemidler for gjennomføring av en forsterket grønnstruktur

Kommunedelplanens planområde er avgrenset til byggesonen og omfatter grønnstrukturen på land, inkludert turveier og tilknyttede grøntområder i strandsonen og på øyene.

Som vedlegg til dette brev følger et kort notat om bakgrunn, mål og forventet innhold i kommunedelplanen.

Innspill til planarbeidet

Dette brevet sendes alle berørte offentlige instanser og interesseorganisasjoner slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet tidlig i prosessen. Når forslaget til kommunedelplan er klart, vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn før det bearbeides videre og oversendes byrådet for politisk behandling.

Det bes om at eventuelle innspill til planarbeidet sendes skriftlig til Plan- og bygningsetaten v/ Avdeling for byutvikling, Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo eller på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Fristen for å komme med innspill er **21. januar 2008**.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Byutvikling
Analyse
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Det vil bli opprettet styringsgruppe, prosjektgruppe og referansegruppe for planarbeidet. Informasjon om dette vil bli sendt i ettertid til de det gjelder.

Informasjon om planarbeidet finnes også på www.pbe.oslo.kommune.no (under Planer og utredninger → Kommunedelplaner → Kommunedelplaner under arbeid).

Eventuelle spørsmål knyttet til planarbeidet kan rettes til Elisabeth Ø. Arvesen (tlf. 23 49 13 58), Lise W. Radoli (tlf. 23 49 13 34) eller Kjersti Granum (tlf. 23 49 13 47).

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Byutvikling
Analyse

Sign. Elisabeth Øren Arvesen
saksbehandler



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

KOMMUNEDELPLAN FOR GRØNNSTRUKTUR I BYGGESONEN ORIENTERING OM PLANARBEIDET

Bakgrunn for planarbeidet

Oppdraget

I brev av 02.05.2005 fra Byrådsavdeling for byutvikling ble Plan- og bygningsetaten bedt om å vurdere behovet for en revisjon av Grøntplanen og Fjordbruksplanen.

I brev av 20.12.2005 til Byrådsavdeling for byutvikling konkluderte Plan- og bygningsetaten med at gjeldende Grøntplan fra 1993 bør revideres og at temaer i Fjordbruksplanen som angår grøntarealer i tilknytning til strandsonen og øyene tas inn i en revidert Grøntplan. I samme brev anbefalte etaten at det, som grunnlag for revisjon av Grøntplanen, ble igangsatt en kartlegging av allment tilgjengelige grøntområder innenfor hele byggesonen, inkludert mindre, lokale grøntområder. Byrådsavdelingen sluttet seg til Plan- og bygningsetatens vurderinger i brev av 28.02.2006, men ba samtidig om at Plan- og bygningsetaten gjennomførte grøntregistreringene før det kunne tas stilling til den videre oppfølging i form av formelle planer.

Grøntregistreringene ble igangsatt sommeren 2006 og er fortsatt under arbeid. Avslutningen av dette arbeidet forventes derfor å forløpe parallelt med oppstart av revisjon av Grøntplanen.

Kort om gjeldende Grøntplan

Kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen – Grøntplan for Oslo ble vedtatt av Oslos bystyre 15.12.1993 og har siden da vært det viktigste overordnede planverktøy for sikring og bevaring av grønnstrukturen i byggesonen i Oslo. Følgende overordnede mål ble lagt til grunn for planens temavise prinsipper og for bindende arealbruk, bestemmelser og retningslinjer:

- Oslos særpreg som "den grønne byen mellom åsene" bevares
- Behov for rekreasjonsområder (parker og turveier) på overordnet nivå sikres
- Oslos viktige landskapstrekk bevares og synliggjøres
- Viktige økologiske verdier sikres
- Ulike typer offentlig tilgjengelige grønne arealer med ulik rolle og karakter bevares i hovedsak, som viktige elementer i grønnstrukturen
- Villaområder og drabantbyers grøntområder opprettholdes som viktige deler av byens grønne karakter
- Arealer langs kommunikasjonsårer behandles som overordnet sett viktige og potensielt positive områder for opplevelsen av en grønn by

De fire første av disse målene ble ansett som mest sentrale for planen.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23.49.10.01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Hensikten med planen var å fastlegge prinsipper for byens overordnede grønnstruktur som premisser for videre arealplanlegging, og å sikre nødvendige arealer planmessig. Planen er ikke ment å være en heldekkende arealbruksplan for alle grøntområder og gir ikke grønt lys for utbygging av områder som ikke er med i den overordnede strukturen. 46 parseller innenfor viktige, strategiske delområder gis bindende arealbruk, forøvrig gis veiledende retningslinjer for temaer og enkeltområder.

Overordnede føringer for planarbeidet

Det er i de 12 årene som har gått siden Grøntplanen ble vedtatt kommet en rekke nye overordnede mål, premisser og forutsetninger som har betydning for planleggingen av grønnstrukturen. Først og fremst gjelder dette Kommuneplan 2004 og Byøkologisk program 2002-2014, Kommunedelplan for anlegg og områder for friluftsliv, ny vannressurslov og nye retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).

I **Kommuneplan 2004** påpekes at Oslo skal bevare og styrke sin blågrønne profil. Grøntdrag, vassdrag og nettet av turveier og sykkelstier skal forbedres og forsterkes. Det påpekes også at det økologiske mangfoldet skal tas vare på og miljøet og livskvaliteter skal forbedres. Når det gjelder spesifikt om Grøntplanen sies det i kapittel 5.3 "Planmessig oppfølging av arealbruksstrategien", avsnittet om Miljøby, følgende:

"Det skal foretas en gjennomgang og oppdatering av Grøntplanen, med tanke på å sikre turveilenker der disse mangler og å prioritere overordnede grøntarealer planmessig."

Oslos miljøpolitikk er nedfelt i **Byøkologisk program 2002-2014** og er et av premissene for anbefalt arealstrategi i kommuneplanen. Under innsatsområde 3 i programmet, "Oslo skal bevare og styrke sin blågrønne struktur", er det angitt følgende delmål:

- 3.1 Oslo skal forvalte sitt biologiske mangfold på en bærekraftig måte.
- 3.2 Oslo skal ha godt drikkevann og et godt fungerende vannkretsløp.
- 3.3 Oslo skal bevare, videreutvikle og forvalte sin blågrønne struktur med marka, vassdragene, øyene, parker, friområder og andre grøntområder i samsvar med økologiske prinsipper.
- 3.4 Oslo skal tilrettelegge for økt friluftsliv, mosjon og naturopplevelse

I samme program er det fastsatt følgende tiltak:

"3.3.4: Fjordbruksplanen (1991), kommunedelplanen for grønnstruktur (1993) og andre berørte hovedplaner tas opp til revisjon for å tilpasses føringene i Byøkologisk program."

"3.3.2: Regulerte friområder og andre viktige natur- og rekreasjonsområder i byggesonen skal beholdes. Verneverdige uregulerte naturområder sikres gjennom regulering. Det utarbeides "grønne plakater" for alle bydeler som grunnlag for revisjon av Grøntplanen. Disse skal digitaliseres. Kvaliteten av tilgjengelige grøntarealer og eventuelle barrierer analyseres."

"3.3.3: Områder av verdi for friluftslivet skal sikres, slik at det fremmer miljøvennlig ferdsel, opphold, og høsting, og at naturgrunnlaget blir tatt vare på. Utbyggingen av turveisystemet sikres og fullføres, og systemet utvikles videre."

Byøkologisk program står på samme måte som Grøntplanen også foran en revisjon, og resultatene av dette arbeidet vil kunne danne viktige premisser for revisjon av Grøntplanen.

Generelt kan oppsummeres at bærekraftig byutvikling og biologisk mangfold er kommet mer i fokus i de overordnede planene og føringene. I større grad enn i gjeldende Grøntplan fremheves den "blå" strukturen vel så mye som den "grønne". Gjenåpning av vassdrag er et uttalt mål, og det stilles økte krav til tilgjengelighet til fjorden. I forbindelse med nye retningslinjer for behandling av støy i

arealplanleggingen vektlegges betydningen av "stille områder". Det er utarbeidet strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen der Grøntplanens intensjoner er forsterket og videreutviklet. I forbindelse med fokus på den blågrønne strukturen er det igangsatt utarbeidelse av kommunedelplaner for Alnaelva Miljøpark og for Lysaker-/Sørkedalsvassdraget. Pågående arbeid med Kommunedelplan for torg og møteplasser vil også kunne gi nye føringer som vil kunne påvirke innholdet og utformingen av en revidert Grøntplan.

Nye utfordringer i forhold til planlegging av grønnstruktur

Den sterke befolkningsveksten og økte fortettingen i Oslo de senere år har lagt ytterligere press på de grønne områdene. Selv om den overordnede grønnstrukturen i det store har blitt ivarettatt, har den sterke økningen i boligbyggingen og antall bosatte medført en intensivering i bruken av friområdene. Behov for tomteareal til ulike offentlige formål, f.eks. barnehager, legger også et press på grøntområdene. Dette gjør det nødvendig å vurdere behov for etablering av nye grøntområder, revurdere hvilke grøntområder som er "overordnet viktige" samt å se på tilgjengeligheten til områdene. Stort utbyggingspress generelt fører til et forsterket behov for å sikre viktige grøntområder planmessig, også på lokalt nivå.

Den sterke befolkningsveksten har også ført til at kommuneplan 2008 har fokusert på arealbehov for sosial infrastruktur og grøntarealer. Plan- og bygningsetaten har utviklet et analyseverktøy for å beregne dekningsgrad og framtidig arealbehov for sosial infrastruktur, jf. byrådsak 173/07 "Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025". Den samme metoden kan benyttes i forbindelse med grøntarealer for å kunne si noe om dekningsgrad på grøntarealer både i nåværende situasjon og en framtidig situasjon med økt befolkning. Metoden kan for eksempel gi grunnlag for å peke ut områder der det må utvises størst grad av forsiktighet / restriktiv praksis når det gjelder omdisponering av grøntarealer, fordi presset her vil bli stort. Alternativt kan metoden danne grunnlag for å peke ut områder der det er behov for et tilskudd av grøntområder.

Det er de mindre, lokale grønt-/lekeområdene hvor bruken ikke er sikret i plan eller annet lovverk, som i størst grad er utsatt for utbyggingspress. Kommuneplan 2004 tar opp denne problemstillingen og legger opp til at før ubebygde områder bygges ut skal det vurderes nøye om de bør disponeres til friarealer for rekreasjon. Som bakgrunn for slike vurderinger er det nødvendig med en registrering av åpne områders faktiske bruk og kvalitet. Det er i flere sammenhenger vedtatt at det skal utarbeides "grønne plakater" / "grønne bydelskart", senest i Kommunedelplan for anlegg og områder for friluftsliv, vedtatt 16.03.2005.

En registrering av alle grøntområder innenfor byggesonen i Oslo ble som nevnt igangsatt av Plan- og bygningsetaten sommeren 2006, jf. brev fra Byrådsavdeling for byutvikling 28.02.2006. Hensikten med registreringen av grøntområdene er å få bedre kunnskap om ubebygde områder som er allment tilgjengelig og som *brukes* som friområder, uavhengig av reguleringsformål. Registreringene vil gi kunnskap om hvordan områdene brukes, deres beskaffenhet, samt tilgjengelighet og barrierer. Grøntregistreringene vil være et viktig grunnlagsmateriale til revisjonen av Grøntplanen og vil blant annet danne grunnlag for vurderinger av behov for reguleringsmessig sikring i forhold til områdenes betydning lokalt og områdenes betydning som forbindelser til den overordnede grønnstrukturen. Registreringene vil dessuten gjøre det mulig å visualisere ulike områders dekning av friområder.

Grøntregistreringene er et større arbeid hvor bydelene og Friluftsetaten er involvert som kvalitetssikrere. Arbeidet pågår fortsatt og avslutningen av arbeidet forventes å forløpe parallelt med oppstart av kommunedelplanarbeidet. Det vil bli utarbeidet en egen grøntregistreringsrapport som blir et vedlegg til kommunedelplanen.

Bydelene har f.o.m. 01.01.04 overtatt forvaltning av lokale friområder. Dette har gitt nye utfordringer i forhold til bevaring og utvikling av den lokale grønnstrukturen samt å sikre sammenhengen i den samlede grønnstrukturen.

Mål og hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide et oppdatert plangrunnlag for å bevare og videreutvikle byens grønnstruktur i en situasjon med sterk befolkningsvekst og økt fortetting innenfor byggesonen.

De fire mest sentrale målene fra gjeldende Grøntplan anses fortsatt å være like relevante mål i en revidert Grøntplan:

- å bevare Oslos særpreg som "den grønne byen mellom åsene"
- å sikre behovet for rekreasjonsområder på overordnet nivå
- å bevare Oslos viktige landskapstrekk
- å sikre viktige økologiske verdier

Utover dette er det et mål at planen også skal legge grunnlag for å sikre grøntområder og turveilenker som først og fremst har lokal betydning. En målsetting i planen er også å sikre en sammenhengende grønnstruktur fra Marka til fjorden og langs fjorden. Det er dessuten et mål at planen skal være et godt verktøy i forhold til den daglige plan- og byggesaksbehandlingen og i forhold til gjennomføring.

Når det gjelder planprosessen er det et mål at kommunedelplanen skal utarbeides i et godt samarbeid internt, og mellom etater, bydeler, ulike offentlige instanser og berørte organisasjoner. Byens befolkning skal trekkes inn i planarbeidet gjennom aktiv informasjon og medvirkning.

Planens innhold

Kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen vil som gjeldende Grøntplan være en tematisk kommunedelplan. Hvor stor del av planen som skal gjøres juridisk bindende vurderes underveis i planarbeidet.

Kommunedelplanens planområde vil som tidligere være avgrenset til innenfor byggesonen. I forhold til gjeldende plan utvides planområdet til å omfatte den samlede grønnstrukturen på land, inkludert turveier og tilknyttede grøntområder i strandsonen og på øyene.

Den reviderte planen antas i hovedsak å følge samme oppbygging som gjeldende Grøntplan. Det betyr at planen vil bestå av følgende:

- overordnede mål for grønnstrukturen
- prinsipper for grønnstrukturen som er premissgivende for videre arealplanlegging
- bindende arealbruk med bestemmelser for utvalgte områder
- retningslinjer for planlegging og arealforvaltning av grøntområder, retningslinjer for håndtering av utbyggingsforslag i grøntområder m.m.
- oppfølging og ansvarsfordeling for videre planlegging og gjennomføring

I den reviderte planen bør det legges større vekt på å utarbeide en plan som skal bli et praktisk verktøy i den daglige plan- og byggesaksbehandlingen. Det bør også være et mål at planen skal være et bedre redskap i forhold til gjennomføring. Eksempelvis kan det angis retningslinjer som gir grunnlag for å sette krav til opparbeiding av grøntområder i forbindelse med private

reguleringsplaner og inngåelse av utbyggingsavtaler. En annen problemstilling som bør tas opp i forbindelse med planarbeidet er mulige metoder for å holde en løpende oversikt over grønnstrukturen, herunder hensiktsmessige metoder for å føre et arealregnskap over grøntområdene.

Temaene fra gjeldende Grøntplan som behov for rekreasjonsarealer i form av parker og turveier, opplevelsen av Oslo som grønn by, bevaring av landskap og økologi videreføres i revidert plan. Men i tillegg til en ren oppdatering i forhold til status og nye premisser, bør det suppleres med følgende temaer / bør følgende temaer få en mer framtrædende plass i en revidert Grøntplan:

- Konsekvenser av fortetting i forhold til utbyggingspress på ubebygde områder
- Lokal grønnstruktur med sikring av mindre, grønne områder og lokale forbindelser
- Blågrønn struktur, herunder vern og gjenåpning av vassdrag
- Bevaring av områder med biologisk mangfold
- Strandsonen og tilgjengelighet til denne
- Støy og *stille områder*
- Virkemidler for gjennomføring av en forsterket grønnstruktur

Planarbeidet vurderes å være fritatt for krav om konsekvensutredning da det ikke skal tilrettelegges for områder for utbyggingsformål i planen, jf. § 2 b) i Forskrift om konsekvensutredninger.

Planprosess og medvirkning

Slik blir prosessen

Planarbeidet starter for fullt i januar neste år i forbindelse med at fristen for å komme med innspill til planarbeidet går ut. Med utgangspunkt i eksisterende fagkunnskap og innkomne innspill vil Plan- og bygningsetaten i nært samarbeid med andre fageter utarbeide et planforslag. Målsettingen er å kunne oversende et utkast til planforslag til Byrådsavdeling for byutvikling i løpet av 2008. Byrådet vil så bestemme om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn.

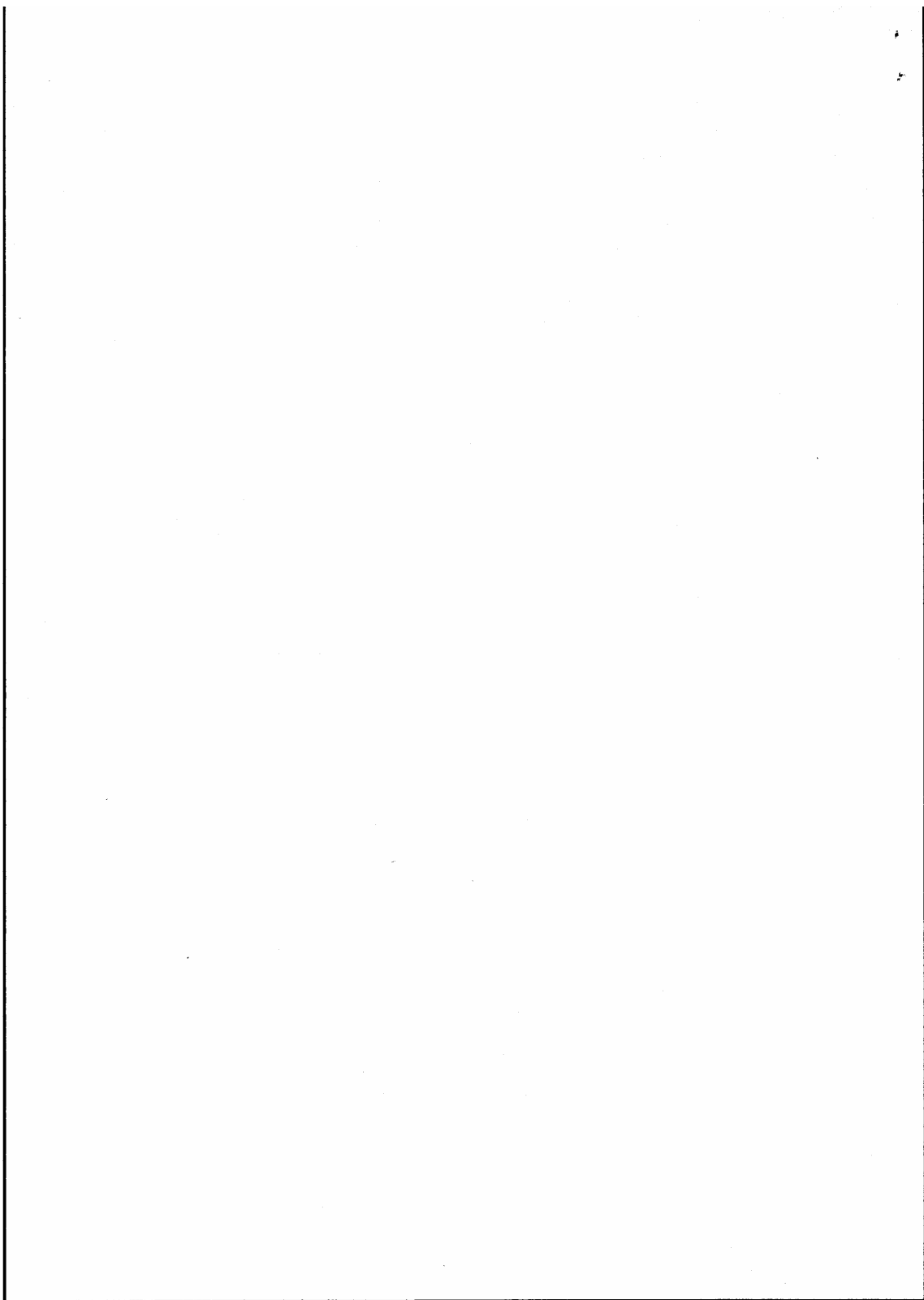
Etter at planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn vil innkomne uttalelser bli gjennomgått og planforslaget bearbeidet videre før endelig planforslag oversendes byrådet for politisk behandling.

Hvordan delta i planarbeidet

I tillegg til innspill ved oppstart av planarbeidet er det mulighet for å komme med skriftlige innspill når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

I løpet av planperioden vil det bli arrangert informasjons-/medvirkningsmøter der det orienteres om planarbeidet og der det gis anledning til å komme med innspill. Behovet for slike møter vil bli avklart underveis i planprosessen, men det vil helt sikkert arrangeres et åpent møte i forbindelse med at kommunedelplanforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Utover dette skal berørte interesseorganisasjoner, grupper m.v. trekkes med i arbeidet gjennom referansegruppearbeid. Informasjon om planarbeidet vil fortløpende bli lagt ut på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

PB 364 SENTRUM
0102 Oslo

Dato: 25.07.2007

Deres ref:
200505550

Vår ref (saksnr):
2007/477

Saksbeh:
Cato Johansen 234 74068

Arkivkode:
561

BYDELS SAGENES KOMMENTARER TIL REGISTRERING AV GRØNTAREALER I BYGGESONEN

Det vises til forespørsel om bydelens bistand i registrering av grøntarealer innenfor byggesonen i Oslo. Det påpekes at en registrering av arealer som faktisk benyttes som oppholdsareal uavhengig av reguleringsmessig status er et omfattende arbeid. Ideelt bør lokale krefter trekkes inn i arbeidet. Kort frist og ferieavvikling gjør at dette ikke har vært mulig. Følgende uttalelse gjøres administrativt, og er basert på tidligere arbeid og erfaringer. Det tas forbehold om at nye momenter kan komme til ved senere bearbeiding av grøntregistreringene og/eller Grøntplanen.

Grønt bydelsskart

Helsevernetaten utarbeidet i 1999 et "Grønt Bydelsskart" for bydel Sagene. Dette er et kart over grøntstruktur og utendørs leke- og rekreasjonsarealer i daværende Sagene-Torshov. Intensjonen var at bydelen selv skulle være ansvarlig for å oppdatere og vedlikeholde kartet, noe som ikke har blitt gjort i særlig grad. Det er derfor positivt at Plan- og bygningsetaten nå foretar en registrering med sikte på revidering av Grøntplanen.

Som oppsummering kan det sies at bydel Sagene har et godt tilbud av større og mindre parkområder. De fleste av disse er sikret gjennom regulering, og er derfor representert på registreringen som er gjort av Plan- og bygningsetaten. Regulerte friområder i indre by er ofte opparbeidet og organisert. Parkanlegg, lekeplasser og ballplasser er svært viktig i et bymiljø. Det er også viktig at disse tilrettelagte arealene suppleres med mer "uformelle" grøntområder med naturlig vegetasjon (spontanvegetasjon). Dette gir grunnlag for rekreasjonsopplevelser i hverdagen og for barns spontane lek.

Avgrensning av registrerte grøntområder

Plan- og bygningsetaten begrenser type arealer som skal registreres til regulerte friområder samt andre "grønne" offentlige reguleringsformål, og allmennt tilgjengelige arealer som brukes til friområder, uansett reguleringsformål. Det er også satt en nedre størrelsesbegrensning på 1000 m². Bydelsadministrasjonen mener at intensjonene i Helse- og velferdsetatens vurderinger fra 1999 må videreføres. Dette betyr at også grøntområder som ikke nødvendigvis er spesielt tilgjengelige, men som oppleves som såkalte "spontane

vegetasjonsområder” og ”visuelle hvilerom” må registreres. Disse vil ikke alltid oppfylle kravet til nedre størrelsesgrense, men oppfattes som viktige. Særlig gjelder dette tett bebygde strøk som Sandaker, hvor tilgangen til større grøntområder i umiddelbar nærhet er begrenset.

Det var allerede i 1999 svært få områder som kunne karakteriseres som spontane vegetasjonsområder av betydelig størrelse. I dag er to av disse nedbygget, og andre er i transformasjonsområder som er under boligutvikling. Situasjonen for visuelle hvilerom er ganske lik.

Vedlagt er en liste over områder bydelsadministrasjonen mener bør vurderes inkludert i grøntregistreringene. Områdene er også påtegnet en kopi av kartet som ble mottatt av Plan- og bygningsetaten, med numre etter liste. Denne vil også oversendes elektronisk.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Cato Johansen
Bydelsplanlegger

Vedlegg:

- Liste over grøntområder som vurderes registrert
- Kart med påtegninger av forslag til suppleringer

Liste over områder som vurderes inkludert i grøntregistreringer

1. Ilaparken



Type: 2 trappeatkomster og 1 område for spontan vegetasjon
Regulering: Bolig
Kommentar: Trappene er viktige atkomster til parken. Svært nedslitte og til dels risikofylte å benytte, delvis pga. uklare ansvarsforhold. Bør på sikt integreres formelt i parken via regulering.

2. Thurmanns gate/Gustav Jensens gate



Type: Torg/plass, visuelt hvilerom, opphold
Regulering: Offentlig veigrunn/bolig
Kommentar: Todelt. Dels privat grunn, dels relativt nyanlagt offentlig grønn plass med statue av Hønse-Lovisa.

3. Ring 2 mellom Ole Bulls gate og Fagerheimgata



Type:

Visuelt hvilerom

Regulering:

Offentlig veigrunn

Kommentar:

Viktig grøntbarriere mellom ring 2 og boligområde.

4. Fernanda Nissens gate



Type:

Visuelt hvilerom/
landskapsvegg

Regulering:

Industri/kontor

Kommentar:

Området er i dag under regulering til bolig. Skrenten er foreslått gravet ut. Det nederste bildet er tatt i april 2006 og viser at skrenten tidligere var kledd med større trær.



5. Krysset Nycoveien/Sandakerveien



Type: Visuelt hvilerom
Regulering: Industri/kontor
Kommentar: Privat eie. Lokalisert i typisk industri/kontorområde.

6. Birch Reichenwalds gate



Type: Visuelt hvilerom/
Potensiale for lek
Regulering: Industri/kontor
Kommentar: Sandaker er svært tettbygd, med lite tilgang på offentlige grøntarealer i umiddelbar nærhet. Nedslitt. "Dumpetomt" for uregistrerte biler. Bør på sikt vurderes regulert til friområde. Privat eie.

7. "Grefsen stasjonsby"



Type: Spontan vegetasjon, visuelt hvilerom
Regulering: Bolig
Kommentar: Området er under regulering. Det er foreslått sikret felles grøntareal på deler av området.

Saksframlegg

Saksmappe:
2004/2790

Saksbeh:
Cato Johansen, 234 74068

Dato: 09.01.2008
Arkivkode:
512.0

Saksgang

Utvalg	Møtedato
BYDELSUTVIKLINGSKOMITEEN	23.01.2008
BYDELSUTVALGET	31.01.2008

HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-43 (SINSEN TORG) - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Bakgrunn for saken:

Planforslaget fremmes av Sinsen Torg AS, som består av Backe Prosjekt AS og Mallin Eiendom AS. Konsulent er Lund Hagem Arkitekter. Planområdet omfatter 2 delområder, A og B, som deles av sporveisområde (tog og t-bane). Maxbo byggevarekjede ligger på delområde B, og regulering av dette området bekrefter dagens bruk. Delområde A er i dag delvis regulert til industri og delvis til spesialområde for kommunalteknisk virksomhet. Området består i dag av et kontorbygg (Backe-bygget), kontorbrakker og lagerbygninger, og grenser direkte opp mot Sinsen t-banestasjon. Det er kun delområde A som blir omtalt og behandlet i denne saken.



Området foreslås i hovedsak omregulert til bolig. Det foreslås også forretning, bevertning, offentlig formål (barnehage), trafikkområde, fellesområder og park. "Backebygget" er i teknisk god stand, og vil beholdes i ny situasjon. Bydelsadministrasjonen ga forhåndsuttalelse ved oppstart av regulering i brev datert 03.01.2005 (vedlagt), og denne ble forelagt bydelsutviklingskomitéen i februar 2005. Bydelsadministrasjonen har også hatt møter med forslagsstiller før planforslaget som nå er lagt ut til offentlig ettersyn.

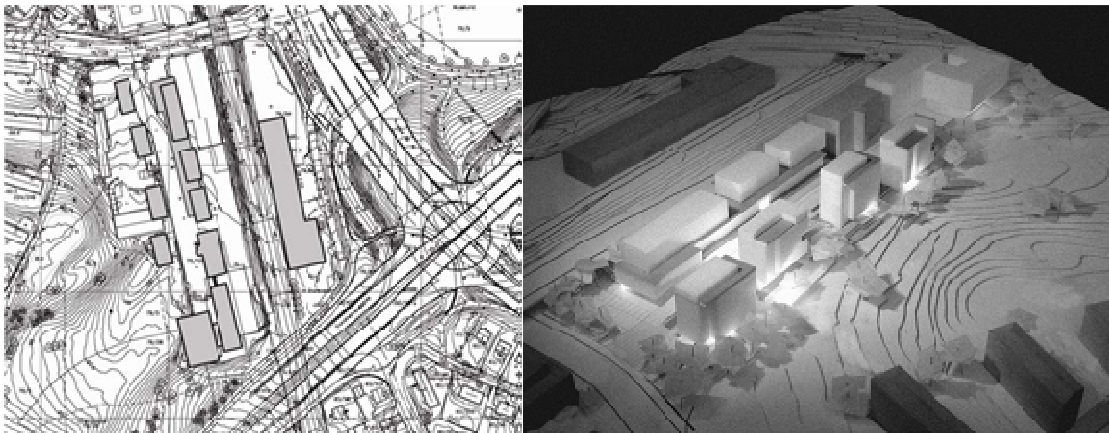
Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjoner som fremkommer i teksten også er vedlagt saken, med ytterligere utfyllende illustrasjoner (saksfremlegg og illustrasjoner i farger vil ettersendes komitéens og bydelsutvalgets medlemmer).

Saksframstilling:

Planforslaget er omarbeidet etter bydelens siste skriftlige uttalelse i saken. Det gis her en oppsummering av forhold bydelen var opptatt av i siste behandling, og hvordan dette er fulgt opp i endelig planforslag.

Friområde vs. byggeområde

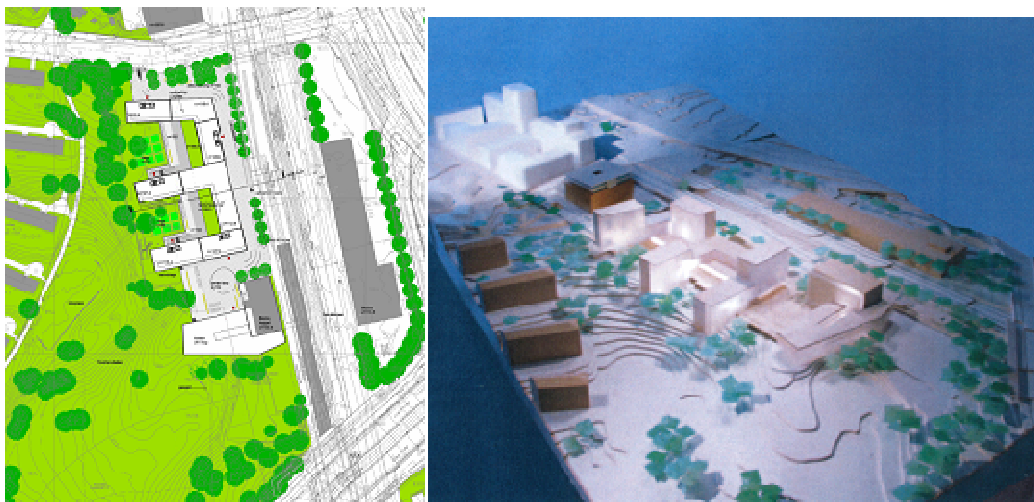
I det opprinnelige forslaget ble det foreslått to rekker med bebyggelse som gikk i hele planområdets lengde langs banesporene. Bebyggelsen langs sporområdet er her 3-6 etasjer, mens blokkene mot Torshovdalen er på 7 etasjer + underetasje, altså 8 etasjers høyde.



Skisser til opprinnelig forslag, 2004

Forslaget ville føre til at man ved arrondering ("arealbytte") ville etablere mer friområde på rodetomten mot Hans Nielsen Hauges gate i nord, mens det ville bli tatt mer areal til byggeområde i sør mot Trondheimsveien. Bydelen frarådet en slik løsning, med henvisning til at bydelen generelt er negativ til nedbygging av friområder. Det ble også vist til at rodetomten som i 1977 ble omregulert fra friområde til kommunalteknisk formål burde tilbakeføres til opprinnelig regulering og opparbeides som park. Videre argumenterte bydelen mot påstanden om at Sinsen er et kollektivknutepunkt, da et slikt knutepunkt bør konsentreres i området rundt Storokrysset. Bydelen konkluderte med at utnyttelsen var for høy, og at bebyggelsen burde samles i et mer begrenset byggeområde.

Det nye planforslaget er omarbeidet, og det er gjort et forsøk på å komme bydelens synspunkter på arealfordeling i møte.



Skisser til offentlig ettersyn, 2008

I dette forslaget er hele rodetomten regulert til byggeområde, og en del av eksisterende friområde i nærheten av eksisterende kontorbygg er foreslått omdisponert til byggeområde. Til gjengjeld foreslås det at en del av nåværende industritomt i sør omreguleres til friområde og opparbeides som park. Her står det i dag en lagerbygning, og denne forutsettes revet. Dette vil blant annet gi utsyn mot parken fra Sinsen t-banestasjon. Arronderingen vil i følge forslagsstiller medføre et positivt regnskap hvor det tilføres 0,7 daa friområde.

Bydelsadministrasjonen vil bemerke at en åpning av utsyn mot Torshovdalen fra Sinsen t-banestasjon er et positivt trekk ved det nye forslaget. Det foreslåtte nye friområdet vil kunne anses som en reell erstatning ettersom området i dag er bebygget. Samtidig vil en nedbygging av rodetomten for kommunalteknisk formål kunne medføre en merkbar opplevd innsnevring av parken i nord mot Hans Nielsen Hauges gate i forhold til dagens situasjon på grunn av nybyggenes høyde. En beskjeden økning av det totale friarealet på 0,7 daa vil etter bydelsadministrasjonens mening ikke stå i forhold til den sterke endringen av Torshovdalens karakter som prosjektet vil medføre.



Bebyggelsesstruktur og utforming

Som tidligere nevnt har forslagsstiller endret bebyggelsesstruktur siden forrige behandling. Den gang uttalte bydelen at en sammenhengende bygningsrekke med hus på 8 etasjer mot Torshovsdalen brøt med eksisterende strukturer og landskapsrom. Som sagt var bydelens holdning at byggeområdet burde begrenses, og at nedbygging av friområder burde unngås. Bydelen foreslo også at det burde sikres utsyn fra Sinsen t-banestasjon mot Torshovdalen.

Forslagsstiller har i endelig planforslag forsøkt å imøtekomme bydelens synspunkter. Det er foreslått en arrondering som tidligere beskrevet, og bebyggelsesstrukturen er endret i retning av en "kamstruktur" (sammenhengende bygning mot sporområde med "utstikkende" lameller ut mot parken) med nedtrapping av høyder fra 8-9 etasjer i nord mot Hans Nielsen Hauges gate til 3-4 etasjer i sør mot Backebygget. Argumentet er at denne måten å organisere bebyggelsen på medfører at byggeområdet blir mer begrenset, samtidig som at

atriumdannelser mellom byggene trekker grøntområdet inn mellom husene. Dette skaper også utearealer som skjermes mot støy og forurensning. Høydefordelingen på husene er ment å skulle være tilpasset det fallende terrenget i parken. Foreslått bebyggelse vil i følge forslagsstillers vurdering ikke redusere siktlinjer til byen og fjorden i vesentlig grad for bakenforliggende bebyggelse, og at ny siktlinje åpnes ved at bebyggelse lengst sør på planområdet fjernes.



Kamstruktur med nedtrapping nord-sør

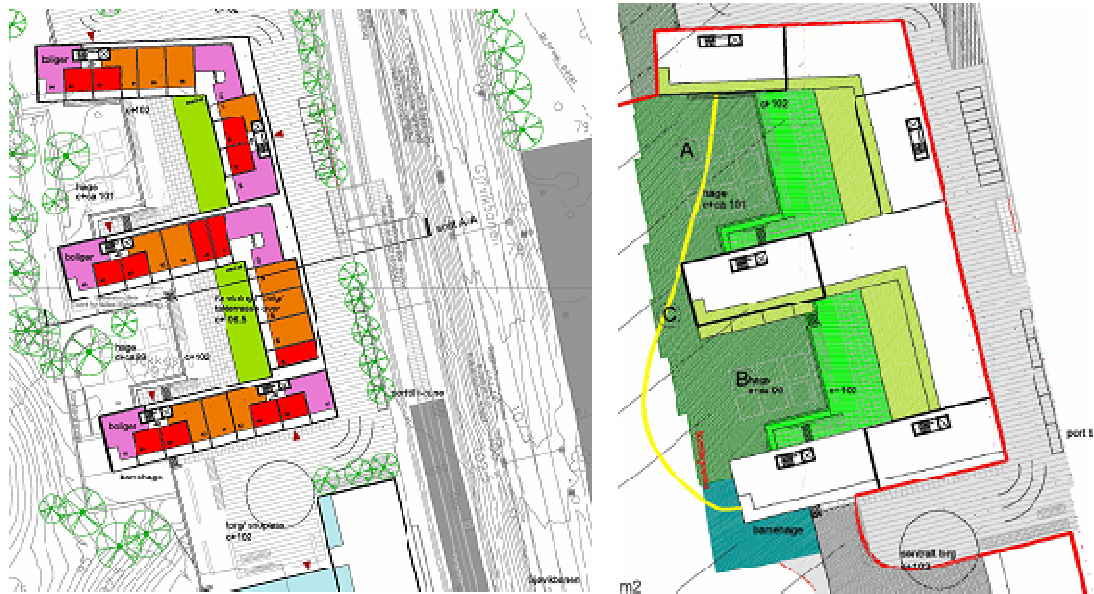
Bydelsadministrasjonen vil påpeke at Torshovdalen er en naturpark, med landskapsformer og en åpenhet som skaper et stort område med uvurderlig naturpreg. Dette i motsetning til byparker, som oftest er relativt små og gjerne avgrenset av omkringliggende bebyggelse. Torshovdalen omtales ofte som ”marka i byen”, og er en del av et overordnet grøntdrag som også omfatter Muselunden på andre siden av ring 3, som naturlig nok allerede i dag skaper en kraftig barriere mellom de to områdene. Omformingen av bebyggelsesstrukturen forhindrer etter bydelsadministrasjonens mening ikke at denne barrierevirkningen forsterkes som følge av planforslaget. En høyde på inntil 9 etasjer mot Torshovdalen vil sannsynligvis oppleves som meget dominerende, særlig i den delen av parken som smalner mot Hans Nielsen Hauges gate. Atriene mellom lamellene vil etter vår mening ikke ha tilstrekkelig avbøtende virkning. Lamellene bør trekkes lenger inn, samt avtrappes mot vest. Det samme gjelder det planlagte tilbygget til kontorbygget (Backebygget). I sistnevnte tilfelle vil en reduksjon av grunnflate og behovet for omdisponering av friområde til byggeområde kunne medføre at friarealregnskapet går ytterligere i pluss.

Bydelsadministrasjonen konkluderer med at disse utfordringene kan tyde på at utnyttelsen i prosjektet fortsatt er noe høy, og det understrekes i denne sammenheng at prosjektet med sin nærhet til et overordnet grøntdrag ikke uten videre kan sammenlignes med Grefsen stasjonsby i nord.

Bydelsadministrasjonen er for øvrig tilfreds med at forslagsstiller har lagt seg på den nye leilighetsfordelingsnormen som ble vedtatt av bystyret høsten 2007. Et positivt trekk ved ”kamstrukturen” er at det sikres uteområder som beskyttes mot støy og forurensning.

Skissene til prosjektet viser at det i størst grad planlegges gjennomgående leiligheter, noe som er positivt. Skissene viser derimot også at planlagte 2-roms leiligheter blir ensidig orientert mot sør og vest. Det er bydelens generelle holdning at alle leiligheter bør være

gjennomgående. Ved ensidig orienterte leiligheter frarådes det at slike vender mot betydelige støy- og forurensningskilder. Prosjektskissene viser at enkelte ensidig orienterte leiligheter i sterk grad er utsatt for støy (fasader innenfor rød støysone etter T-1442). Som avbøtende tiltak foreslås innglassede balkonger. Bydelen anbefaler ikke denne type leiligheter.



Forretnings/kontorformål, parkering og trafikk

Det foreslås et bruksareal for forretning/bevertning på 2500 m² som legges i første etasje mot sporveisorrådet og planlagte fellesarealer og atkomst. Bydelsadministrasjonen gjentar at det ikke bør etableres forretningsvirksomhet som stimulerer til bilbasert handel, dette ikke minst med tanke på trafikkavviklingsproblemene i Hans Nielsen Hauges gate. Type forretning kan ikke reguleres, men ofte er det plasskrevende virksomheter som store dagligvareforretninger, møbelforretninger og lignende som genererer biltrafikk. En løsning kan derfor være å angi maksimum enhetsstørrelse på forretningslokalene, for å sikre mindre og mer lokalrettede forretningsvirksomheter. I tillegg bør antall korttidsparkeringsplasser reduseres til et absolutt minimum.

Det foreslås økt kontorkapasitet på området, og også her anbefales det sterkt at antall parkeringsplasser reduseres med begrunnelse i at det er tilgang til t-bane og andre kollektivmidler i umiddelbar nærhet.

Hans Nielsen Hauges gate skal omreguleres for å ivareta de utfordringer som vil oppstå som følge av storstilt utbygging i området. Det anbefales ikke at planforslaget for Sinsen Torg vedtas uten at dette arbeidet er fullført.

Sosial infrastruktur (skole og barnehage)

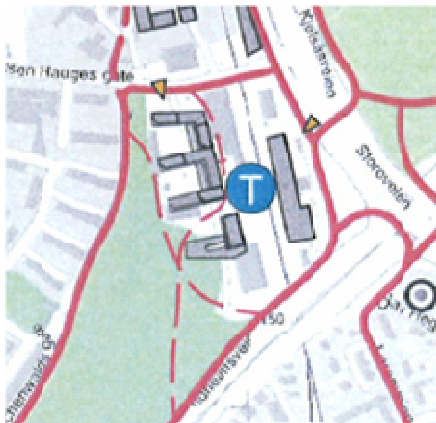
Bydel Sagene har fortsatt barnehagekø til tross for store investeringer og utbygginger i de senere år. Det er positivt at planforslaget inkluderer etablering av en 4-avdelings barnehage. Et uteområde på 300 m² er derimot altfor lite, også i forhold til den praksis som etter hvert er innarbeidet i indre by med å godta inntil 50% av norm. Ideelt sett burde uteområdet være på ca. 900 m², og dette må løses på en tilfredsstillende måte. Nærheten til Torshovdalen er

selsagt positivt, men i den grad det er mulig bør barnehager unngå å være avhengig av offentlige friområder. Som Plan- og bygningsetaten påpeker kan det her være mulig å vurdere omdisponering av deler av foreslått torg/fellesareal mellom boligene og kontorbygget.

Det er dårlig skoledekning i området. Ved rullering av skolebehovsplan har bydelen påpekt mangler ved Utdanningsetatens framskrivning av elevtall. Utviklingen av Lillo-området understøtter behovet for flere lokalskoler i bydelen. Det har tidligere vært krevd rekkefølgebestemmelser som hindrer igangsetting før skolesituasjonen er avklart. Disse rekkefølgebestemmelsene har derimot vist seg å være for svake, og dokumentasjonen av skolesituasjonen har vært for usikker. Bydelen anser at arbeidet med å lokalisere og utvikle skoletomter er en offentlig oppgave. Det vises til bydelens høringsuttalelse til skolebehovsplan for 2006-2015 (vedlagt), hvor det særlig pekes på muligheten for å bygge om Sandaker videregående skole til ny barne- og ungdomsskole.

Gangforbindelser og tilgjengelighet

Det er positivt at atkomsten til t-banestasjonen fra Hans Nielsen Hauges gate vil bedres som følge av etablering av torg/"miljøgate" på området. Når det gjelder kryssing av Hans Nielsen Hauges gate vil dette måtte bli et tema i den aktuelle reguleringsplanen som nå er under utarbeidelse.



Det går i dag en dårlig opparbeidet gangforbindelse langs planområdet i Torshovdalen mot Trondheimsveien som illustrert på figuren til venstre. Det anbefales at denne sikres og opparbeides som en del av prosjektet.

Det bør sikres trinnfri atkomst til parken fra torget som er skissert mellom boligbebyggelsen og kontorbebyggelsen, i den grad denne vil etableres med nivåforskjell i forhold til parken.

Forslag til vedtak:

1. Bydel Sagene vil understreke at hensynet til bevaring av Torshovdalen som et overordnet grøntområde med naturpreg må balanseres bedre i forhold til planområdets nærhet til et såkalt kollektivknutepunkt.
2. Bydelen mener at foreslått bebyggelse ikke er begrenset i tilstrekkelig grad, og at bebyggelsen fortsatt virker for dominerende i forhold til parkområdet i Torshovdalen. Både boliglameller og kontortilbygg må trekkes ytterligere mot øst, og lamellene må avtrappes mot vest.
3. Det anbefales at alle leiligheter blir gjennomgående. Bydelen vil ikke anbefale ensidig orienterte leiligheter mot rød støysone.

4. Den raskt økende befolkningen i bydelen medfører i realiteten til at det blir mindre friareal pr. innbygger. Sagene er Norges tettest befolkede område og har et behov for ikke bare å bevare eksisterende friområder men også å etablere nye. Kontortilbygget sør i planområdet bør reduseres i grunnflate for å styrke et positivt grøntarealregnskap ved arrondering.
5. Det bør forhindres at det etableres bilbasert forretningsvirksomhet ved at næringsareal begrenses til mindre enheter for strøktjenende virksomhet. I tillegg må parkering på terreng reduseres til et absolutt minimum.
6. Det anbefales at parkeringsplasser for kontorformål reduseres i henhold til laveste parkeringsnorm.
7. Planforslaget bør ikke vedtas før det foreligger en vedtatt reguleringsplan for Hans Nielsen Hauges gate.
8. Bydelen anser ikke at det er skaffet til veie tilstrekkelige utearealer for foreslått barnehage. Utearealet bør økes betraktelig.
9. Eksisterende turvei langs planområdet som skissert i turveioversikt bør sikres og opparbeides som en del av prosjektet.
10. Det bør sikres trinnfri atkomst til parken fra torget som er skissert mellom boligbebyggelsen og kontorbebyggelsen, i den grad denne vil etableres med nivåforskjell i forhold til parken.
11. Bydel Sagene oppfordrer generelt til at det tas miljøhensyn gjennom valg knyttet til bygningsmaterialer, inneklima, energi, vann, transport, avfallshåndtering, støyreducerende tiltak og tilgjengelighet til grøntområder og møteplasser.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

- Planforslag til offentlig ettersyn
- Illustrasjoner og fotomontasjer
- Bydelens uttalelse av 03.01.2005

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

PB 364 SENTRUM
0102 Oslo

Dato: 03.01.2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

200401571

04/2790

ØIVIND SKØIEN, 23 47 40 64

512.0

HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-41 OG 43, SINSEN TORG - FORHÅNDSUTTALELSE TIL REGULERINGSPLAN

Bydel Sagene viser til brev 14.10.2004 fra Lund Hagem Arkitekter AS med varsel om igangsatt omregulering. Bydelen viser også til forslagsstillers foreløpige planforslag til Plan- og bygningsetaten 31.10.2004 og til annen foreliggende dokumentasjon hos PBE. Det fremgår at siktemålet med planarbeidet i hovedsak er å legge til rette for bygging av kontor og boliger langs vestsiden av sporområdet øverst i Torshovdalen (delområde A). Planen omfatter også tomte for det nyoppførte Maxbo-bygget øst for sporområdet (delområde B), der det foreslås stadfesting av den eksisterende arealbruken. Høringsuttalelsen her vil kun omhandle delområde A.

Bydelsadministrasjonens vurdering av planarbeidet og det foreliggende materialet bygger på overordnede styringsdokumenter vedtatt av bystyret og føringer gitt av bydelsutvalget og bydelsutviklingskomiteen i Sagene. Bydelsoverlegens vurdering og bemerkninger med hensyn til helse- og miljøforhold er innarbeidet som et eget avsnitt. Forhåndsuttalelsen vil bli fremlagt for bydelsutviklingskomiteen.

Friområde, byggeområde

Deler av planforslaget innebærer nedbygging av ubebygd areal (rodetomt) og friområde. Rodetomten som inntil nylig var kommunal eiendom ble i 1977 endret fra parkareal til kommunalteknisk formål, rodetomt for park- og idrettsvesenet. Administrasjonen støtter PBEs vurdering av foreliggende planforslag om at rodetomten bør tilbakeføres til friområde som en naturlig og opprinnelig del av Torshovdalen. Generelt fraråder administrasjonen nedbygging av ubebygd areal og friområder, og dette er en vurdering som har støtte i kommuneplan, kommunedelplan, grøntplan, byøkologisk program og rikspolitiske retningslinjer. Ved omdisponering av friområde skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer.

Soneplanen er gjeldende regulering for den øvrige delen av planområdet (dvs unntatt rodetomta), og utnyttelse er fastsatt til U=0,1-1,5 (byggeområde for industri). I soneplanens byggeområder i indre by for øvrig er utnyttelsen ofte satt til 1,0-1,5. En byggerett med utnyttelse fra U=0,1 er svært lavt, og indikerer at det innenfor soneplanens

generelle rammer ble tatt spesielt hensyn til at området som ligger i et overordnet grøntdrag, ikke bør domineres av tett bebyggelse. Administrasjonen mener en begrenset utnyttelse bør videreføres, og at bygningsvolum med fordel kan omfordeles til et mer begrenset byggeområde.

Planforslagets bruk av knutepunktargumentasjon er etter administrasjonens vurdering ikke så relevant ved Sinsen. Dels fordi Nydalen-Storo er nærliggende og mye tyngre knutepunkt. Et ”punkt” kan ikke ha utstrekning fra Nydalen til Sinsen (ca 2 km) uten at funksjonaliteten svekkes ved at fortettingen danner en sammenhengende barriere. Videre mener administrasjonen at grøntdraget må være overordnet etablering av tett bystruktur ved alle trafikknutepunkt. Siden sammenhengende kommunikasjonsårer omkring den tette byen er et nødvendig faktum, vil knutepunktfortetting være uforenlig med å opprettholde sammenheng i kryssende grøntkorridorer.

Boligformål, leilighetssammensetning

Det foreslås ca 190 leiligheter med 14.500 m² bruksareal. Det angis at disse foreløpig planlegges med 2-4 rom. I reguleringsbestemmelsene er det angitt at minimum 60 % skal være 3-roms eller større og at det maksimalt tillates 40 % 2-roms. Bruksareal for boligbyggene gir et gjennomsnitt på 76 m² pr leilighet, men omregnet til boligareal indikerer dette relativt små leiligheter.

Administrasjonen mener andelen 4-roms og større må angis særskilt i reguleringsbestemmelsene. Bydelsutvalget stiller normalt krav om minimum 60 % 4-roms eller større, og ingen 1-roms. Bydel Sagene har i dag en boligmasse med ca 70 % ett- og toromsleiligheter, og både fra bydelsutvalget og bystyret er det et klart mål å få en mer variert boligmasse, jevnere befolkningssammensetning og mer stabile boforhold. Kommuneplan 2004 sier at eksisterende boligmasse bør suppleres med alternative boligtilbud, og i Bydel Sagene fordrer dette leiligheter som har størrelse og kvalitet som er tilstrekkelig til at også flerpersonhusholdninger vil velge å bo og bli boende.

Helse- og miljøforhold - Bydelsoverlegens vurdering og bemerkninger:

En vurdering av miljø- og helsemessige aspekter inngår i bydelens uttalelse. Det vises til kommunehelsetjenestelovens § 1-4 og kapittel 4a, samt ny forskrift om miljørettet helsevern som trådte i kraft 1. juli 2003. I bydel Sagene er bydelsoverlegen tillagt ansvaret for miljørettet helsevern. Formålet er å fremme folkehelse og bidra til gode miljømessige forhold, samt å sikre befolkningen mot faktorer i miljøet som kan ha negativ innvirkning på helsen, blant annet biologiske, kjemiske, fysiske og sosiale miljøfaktorer.

Boligene vil ligge inn mot bydelens aller tyngste transportårer og tomten er derfor utsatt for høye støynivåer over en stor del av døgnet, og for luftforurensning, særlig utslipp fra biltrafikk. Men også bakgrunnsforurensning kan være av betydning her. Lokalklimatiske forhold vil spille inn på hvilke luftmasser som tilføres og på luftutskiftingen. Det er viktig å ikke bygge barrierer som kan blokkere luftdrenasje som følger dalførets retning. Det må være en absolutt premiss at det ikke bygges på en slik måte at beboere og brukere utsettes for helsefare, eller at utbyggingen forverrer helse- og miljøforhold for omgivelsene.

Det forligger et notat vedrørende støyforhold. Veitrafikk vil utgjøre den viktigste støykilden, men støy fra T-baneringen vil også kunne ha stor betydning. Tomtens

beliggenhet tilsier at det vil være støykilder på flere sider, og de prosjekterte bygningenes innbyrdes plassering, adkomstvei mv. tilsier at det kan oppstå lokale støyforhold som vanskelig kan beregnes nøyaktig. Det forutsettes at grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 ikke overskrides, og at de laveste parvise grenseverdiene legges til grunn ved planlegging, prosjektering og oppføring av boligene. På grunn av den utsatte beliggenheten mener bydelsoverlegen at alle leilighetene må bygges gjennomgående og at dette nedfelles eksplisitt i reguleringsbestemmelsene. Dette vil ivareta lufting og mulighet for å unnsnippe sporadisk støy på en side. Videre bør det nedfelles som et krav at boligene skal ha balansert ventilasjon slik det er opplyst i støynotatet.

Trivsel og psykososiale helseforhold er også helsemessige aspekter som må ivaretas ved utformingen av bomiljøet. Flere faktorer vil her spille inn, og det kan her påpekes at eventuelt manglende barnehage- og skolekapasitet kan ha helsekonsekvenser for både barn og voksne. Bekymringer, stress, dårlig læringsmiljø og svakere sosialt nettverk kan følge av usikkerhet om plass, lang reisevei, overfylte barnehager/skoler og flytting mellom ulike steder med midlertidig kapasitet. Det vil derfor være viktig, også av helsemessige årsaker, at boligutbyggingen ses i sammenheng med et riktig dimensjonert barnehage- og skoletilbud.

Tilgjengelighets- og sikkerhetshensyn må også ivaretas. Prosjektet må sikre trygg ferdsel for myke trafikanter, ikke minst barn. Dette gjelder så vel til og fra boliger, barnehage, T-banestasjon og for andre gjennompasserende. Det må være enkel adkomst til grønt- og friarealer.

Bydelsoverlegens vurdering og bemerkninger ovenfor er innarbeidet i administrasjonens øvrige bemerkninger. Bydelsoverlegen vurderer den enkelte sak ut fra kommunehelsetjenesteloven, og vil ved behov følge opp saken, eventuelt med separat uttalelse.

Barnehage

I planforslagets arealoversikt er barnehage oppført med en andel på 200 m² av den nye bebyggelsen. Det er ikke gjort rede for hvilken kapasitet denne barnehagen kan få eller om det avsettes uteareal til formålet. Det er heller ikke entydig hvor barnehage tenkes innpasset. I planteksten omtales ”bygging av en barnehage i tilknytning til boligblokken nærmest Hans Nielsen Hauges gate og stasjonsområdet”, mens i reguleringsbestemmelsene står følgende: ”Det tillates oppført barnehage i tilknytning til boligbebyggelsen nærmest parken.”

Det er et mål og en høyt prioritert oppgave å oppnå full barnehagedekning i Oslo. Boligprosjektet kan med forslagsstillers anslag gi 4-500 beboere. Dette vil statistisk gi 25-30 barn i alderen 1-5 år som vil etterspørre barnehageplass. Denne behovsveksten kommer i tillegg til behov som skapes i flere tusen andre varslede og planlagte nye boliger i bydelen. Det var 386 barn på søkerliste til barnehageplass i Bydel Sagene pr 13.12.2004. Eventuell utbygging av barnehager på eksisterende regulerte tomter eller i andre boligprosjekt vil ikke skape ledig kapasitet.

For å få til en drivverdig barnehageenhet må den ha minst 5 avdelinger. Det er nødvendig at planforslaget avsetter tilstrekkelig areal (ute og inne) til barnehage. Barnehageareal bør innpasses i eksisterende byggeområde og sikres tilfredsstillende miljøforhold. Gjennom rekkefølgebestemmelse bør det stilles krav om at en 5-avdelings barnehage etableres innen leilighetene ferdigstilles.

Det er avgjørende at de aktuelle arealene reguleres kun til barnehageformål og ikke til kombinerte formål. Dersom reguleringsplanen samtidig åpner for annen og mer lønnsom bruk av barnehagearealene er det lite sannsynlig at mulighet for barnehageetablering gjennomføres.

Skole

Forslagsstiller skriver at utbyggingen vil medføre behov for flere skoleplasser. Det vises også til at arealer for ny skole er under planlegging. Administrasjonen går ut fra at det siktes til Voldsløkka der det er igangsatt et større planarbeid som blant annet omfatter en skoletomt. Administrasjonen er ikke kjent med arbeid for gjennomføring av skoleprosjektet, eller når en ny skole kan stå ferdig. Det er derfor fortsatt grunn til å bruke rekkefølgebestemmelse for å sikre koordinering mellom private boligprosjekter og faktisk økning i skolekapasitet. Voldsløkka ligger dessuten svært langt unna planområdet og det er ikke gangvei eller annen sikker gangforbindelse til skolen. Boligprosjektet her, ved Grefsen stasjon, Ringnes og omkring Alexander Kiellands plass gir behov for økt skolekapasitet sør og øst i bydelen. Ut fra kjente nøkkeltall og statistikk vil de kjente boligprosjektene i dette området gi behov for 2-3 nye klasserekker. Torshov skole (Torshovgata 46) har en god og trafikk sikker lokalisering og er regulert til skoleformål, og administrasjonen mener det vil være en god løsning å sikre skolekapasitet her.

Bebyggelsesstruktur, utnyttelse, landskapstilpasning

Mot sporområdet foreslås sammenhengende lamellbebyggelse (3-6 etg) og mot Torshovdalen beskrives bebyggelsen som fire frittliggende bygningvolumer (7+underetg) med innbyrdes relativt stor avstand. Eksisterende kontorbygg (Backe) inngår i planens samlede utbygging på 31.000 m² (delfelt A) og utnyttelse på ca 200 %. Forslagsstiller skriver at planforslaget er søkt tilpasset omgivelsenes bygningsstruktur og topografien med sterkt fallende terreng og markerte skålformer.

Illustrasjoner/snitt viser at bebyggelsen får 8 etasjer over terreng mot Torshovdalen. Administrasjonen mener slik høyde og byggeområdets utstrekning bryter med strukturer og landskapsform. Torshovdalen er et landskapsrom der selve landskapsformene fungerer som avgrensende elementer, i motsetning til mer tradisjonelle byrom og byparker (som f eks Torshovparken og Birkelunden) der bygningsfasader gir avgrensing. En (belyst) bygningsrekke i 8 etasjers høyde lagt helt ut på brinken i det verdifulle naturlandskapet øverst i Torshovdalen vil radikalt endre dagens karakter. Administrasjonen mener dette vil bryte med grøntplanens (gjeldende kommunedelplan) prinsipper og stadfestelse av Torshovdalen som overordnet park/naturpark.

Takene vil danne silhuett og taklandskap fra flere ståsteder og på et eksponert sted som dette bør rekkverk, takterrasser og takoppbygg inngå som del av regulert høyde og ikke tillates som "tilfeldige" tillegg. I et prosjekt der man på forhånd kjenner behov for konstruksjoner på tak, må disse planlegges som en del av bygningsvolumet.

Modellfoto/digital modell viser bygningsvolumer i form av sokkeletasje/parkeringskjeller eller terrassert uteareal rundt blokkene mot parken. Disse volumene har mye større utstrekning enn boligvolumet over. Dette gir dårlig terreng- og landskapstilpasning, og gjør at utbyggingen griper mye mer inn i et areal som ellers kunne vært utformet grønt og naturpreget. For å ha kontroll med slike konsekvenser bør reguleringen ikke unnta arealer ”under terreng” fra bruksareal.

Administrasjonen mener det kan være viktig for T-banestasjonens attraktivitet at det er utsikt fra perrongene da dette trolig vil være det stedet der flest mennesker stadig vil oppholde seg.

Gangforbindelser, tilgjengelighet

Sikring og opparbeiding av best mulige gangforbindelser er etter administrasjonens syn en premiss for en eventuell utnyttelse av området til byggeformål. Området er og vil i enda større grad bli et knutepunkt og målpunkt for en rekke ganglinjer, turveier og viktige gang- og sykkelveier. Det bør i det videre planarbeidet utarbeides et eget oversiktskart for gangforbindelser med et utsnitt som er større enn de vedlagte illustrasjonsplanene.

Sikring av gode ganglinjer bør være en premiss både i forhold til valg av bebyggelsesstruktur, utforming av terreng og utomhusareal og ved plassering og dimensjonering av biladkomster. Dette er ikke minst viktig for å sikre god tilgang til kollektivtilbudene og for å legge til rette for bevegelses- og orienteringshemmede. Prinsipper for universell utforming bør legges til grunn.

Turvei B9 (fra Voldsløkka) og turvei D1 (fra Årvoll) møtes øverst i Torshovdalen. Planområdet er også omkranset av traseer i hovedsykkelveinettet, herunder den øverste delen av Hans Nielsen Hauges gate. Turvei B9 (også g/s-vei) er ikke sikret mellom Torshovdalen og Borger Withs gate. Bydelsutvalget fattet vedtak om at denne turveilenken må sikres som del av Grefsen stasjonsby. Dette tiltaket sammen med andre gang- og sykkelforbindelser i området krever koordinering utover det aktuelle planområdet. Administrasjonen oppfordrer planmyndigheten til å ivareta og koordinere viktige offentlige hensyn i forkant av at utbygging blokkerer for valg av helhetlige løsninger.

Forretning

Forretning angis ikke som formål på kart eller i bestemmelser, men i teksten fremkommer det at det planlegges ca 2500 m² forretning i første etasje mot fellesarealer og mot gågaten gjennom bebyggelsen, og en nærbutikk nærmest Hans Nielsen Hauges gate. Administrasjonen mener området ikke bør inneholde forretninger eller andre funksjoner som baserer seg på kundetilstrømming med bil. Området er miljøbelastet og ytterligere trafikk, støy og forurensning må unngås. Trafikkrapporten som ligger ved planforslaget angir at forretningsarealene daglig vil generere 750 biler, noe som er ca halvparten av trafikkveksten ved hele utbyggingen.

Trafikk, parkering

Parkering foreslås i en sammenhengende parkeringsetasje under store deler av bebyggelsen. I bestemmelsene legges p-normen til grunn, med unntak av at det tillates 25 plasser på terreng. I planteksten oppgis i alt 210 plasser.

Administrasjonen mener parkeringsdekningen bør være lavest mulig, da området får særdeles god kollektivdekning og samtidig er sårbart for ulemper som følge av økt biltrafikk. Parkering på terreng er ikke en arealbruk som kan forsvares her, og forslaget frarådes.

Stor biltrafikk til og fra området kan skape press for etablering av egne svingefelt i Hans Nielsen Hauges gate, noe som krever større veibredde. Slik prioritering av trafikkflyt gir ulemper ved kryssing for gående og syklende (herunder alle kollektivbrukere). I tillegg blir veianlegget mer dominerende.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Morten Nordlie
avdelingssjef

Henning Mørland
bydelsoverlege

Kopi:
Forslagsstiller: Lund Hagem Arkitekter AS
Helse- og velferdsetaten
Friluftsetaten
Bydel Nordre Aker

Saksframlegg

Saksmappe:
2005/1496

Saksbeh:
Cato Johansen, 234 74068

Dato: 04.01.2008
Arkivkode:
512.0

Saksgang

Utvalg	Møtedato
BYDELSUTVIKLINGSKOMITEEN	23.01.2008

PLANINITIATIV FOR OMREGULERING TIL BARNEHAGE - DEL AV FERNANDA NISSENS GATE 1

Bakgrunn for saken:

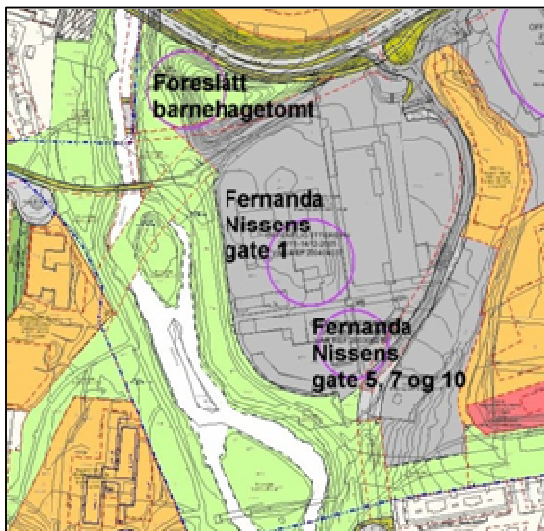
Det foreslås etablert barnehage på del av Fernanda Nissens gate 1, mot Kristoffer Aamots gate. Forslagsstiller er Avantor AS, mens konsulent er Spor Arkitekter AS. Planområdet grenser til Akerselva miljøpark, og ca. 2 mål av området er i dag regulert til friområde, mens resterende areal er regulert til industri. Etablering av barnehage medfører omregulering til byggeområde for offentlig formål, samt trafikkformål. Planområdet er i dag en "brakktomt" bestående av et ubebygd areal som ikke er allment tilgjengelig.



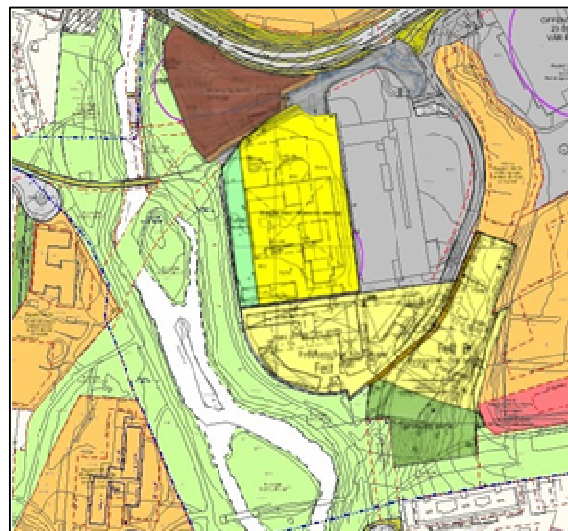
På grunn av frist er det gitt administrativ uttalelse til planinitiativet, men det er gitt signaler om at denne uttalelsen er midlertidig på grunn av sakens karakter, særlig med tanke på omregulering av et friområde, og at det må regnes med ettersendelse av tilføyelser eller endringer fra bydelsutviklingskomiteen.

Saksframstilling:

Bydelsadministrasjonen har uttalt seg betinget positiv til etablering av barnehage, med bakgrunn i at dette er et prioritert satsingsområde for bydelen (se vedlagt kopi av brev). Det som taler imot etableringen er omregulering av ca. 2 mål friområde til byggeområde for offentlig formål. Forslagsstillers argument er at det er skaffet til veie erstatningsareal for dette ved to planforslag i nærheten (resterende del av Fernanda Nissens gate 1, samt Fernanda Nissens gate 5, 7 og 10). Her omreguleres tidligere regulert industriområde til bolig og to friområder på til sammen ca. 4 mål. Forslagsstillers argument blir dermed at dersom man ser disse tre planforslagene under ett vil det bli et friområdetilskudd på 2 mål.



Dagens reguleringsstatus



Foreslåtte fremtidige reguleringer

Bydelsadministrasjonen har to hovedinnvendinger mot argumentet om foreliggende erstatningsareal. For det første er de foreslåtte nye friområdene en del av to uavhengige reguleringsforslag, og har vært premisser for disse. Utfallet av disse to planforslagene er i tillegg høyst usikre, da det så langt bydelsadministrasjonen har sett har vært liten aktivitet rundt disse forslagene i det siste. Dette har som konsekvens at en godkjenning av erstatningsareal vil bli en forskuttering som i verste fall kan slå negativt ut dersom disse planforslagene ikke blir godkjent eller trekkes som følge av andre forhold.

For det andre kan det stilles spørsmål ved den reelle effekten av erstatningsarealene. Området som bygges ned som følge av barnehageetableringen har i dag et grøntpreg og har ingen bebyggelse. Terrenget er bratt (området består av en fylling som ble etablert av Christiania Spigerverk) og kan slik anses å ha liten bruksverdi, men like fullt er det et grønt og åpent område i et stadig tettere bebygget område. I følge kommunedelplan for Akerselva Miljøpark skal parken her opprettholde et naturpreg, noe som gjør at bruksverdi ikke nødvendigvis er et viktig tema. Erstatningsarealene er riktig nok regulert til industri i dag, men har i stor grad allerede et grøntpreg. En regulering til friområde kan derfor anses som en bekreftelse av dagens forhold, og vil ikke tilføre nye grøntarealer i vesentlig grad.



Nedbygging vs. tilføring av grøntarealer

Bydelsadministrasjonen har påpekt enkelte momenter som kan bidra til at etablering av barnehage kan aksepteres. Opparbeiding av øst/vest-gående gangvei, samt etablering av ny gangvei eller på annen måte gjøre friområdet vest for planområdet tilgjengelig er eksempler på avbøtende tiltak som kan gjøres. Det er også anmodet om at uteområdet til barnehagen utformes på en måte som gjør at det oppleves som en del av parken, samt at det ses på muligheter for at deler av uteområdet kan være tilgjengelig for andre brukere etter barnehagens åpningstid. En etablering av barnehage vil i tillegg kunne medføre en opprydding av Christiania Spigerverks fylling på området, hvor det er påvist miljøgifter i form av tungmetaller.

Det vises for øvrig til bydelsadministrasjonens uttalelse av 02.01.2008.

Forslag til vedtak:

Bydelsutviklingskomitéen slutter seg til bydelsadministrasjonens uttalelse av 02.01.2008.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

- Planinitiativ for Fernanda Nissens gate 1/Kristoffer Aamots gate
- Bydelsadministrasjonens uttalelse av 02.01.2008

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

PB 364 SENTRUM
0102 Oslo

Dato: 02.01.2008

Deres ref:
200713329/3

Vår ref (saksnr):
2005/1496

Saksbeh:
Cato Johansen 234 74068

Arkivkode:
512.0

INNSPILL TIL PLANINITIATIV - FERNANDA NISSENS GATE 1 OG 3 (KRISTOFFER AAMOTS GATE)

Det vises til oversendelse av planinitiativ for Fernanda Nissens gate 1 og 3. Uttalelsen gis administrativt, og forelegges for bydelsutviklingskomitéen i neste møte den 23.01. Det gjøres oppmerksom på at planinitiativet er potensielt politisk kontroversielt, og det må derfor tas høyde for at bydelspolitikkerne har tilføyelser og/eller endringer til denne administrative uttalelsen. Disse vil eventuelt ettersendes etter politisk behandling av saken.

Bydelsadministrasjonen er i utgangspunktet positiv til planinitiativet. Barnehager er et prioritert satsingsområde for bydelen. Etablering av barnehage på denne eiendommen medfører derimot noen utfordringer. Området som foreslås omregulert til barnehage ligger delvis på regulert friområde (2210 m²), som er en del av Akerselva miljøpark. Forslagsstiller viser til pågående regulering av Fernanda Nissens gate 1 (tilgrensende del av adressen) og Fernanda Nissens gate 5, 7 og 10 til bolig. På disse to planområdene er det foreslått innregulert to friområder som etter forslagsstillerens opplysning medfører at tapt friområde på barnehagetomten blir erstattet, samt gi et tilskudd på 2070 m².

Bydelsadministrasjonen vil påpeke at regulering av friområder i disse prosjektene har vært en forutsetning for disse, og at de derfor ikke uten videre kan anses som erstatningsområder. De foreslåtte friområdene er dessuten hovedsakelig grøntområder i dag til tross for den formelle statusen industri, mens reguleringen av barnehage vil medføre nedbygging av et grøntområde. Fremdriften på disse prosjektene er også noe uklar, og dette gjør det etter vår mening noe problematisk å forskuttere erstatningsarealer på disse områdene.

Det er positivt at eksisterende gangvei fra Akerselva sør for planområdet til Kristoffer Aamots gate sikres og at det gis rekkefølgebestemmelse om at gangveien skal opparbeides. I følge kommunedelplan for Akerselva miljøpark er det også ment å være en gangvei vest for planområdet. Bydelsadministrasjonen vil foreslå at tilgrensende friområde mot vest vurderes tatt inn i planforslaget, og at det opparbeides turvei og eventuelt annet parkformål her. En oppgradering av friområder i nærheten som i dag er lite tilgjengelige kan kompensere for tapt regulert friområde som følge av barnehageutbyggingen. Det oppfordres også til at

uteområdet til barnehagen får en naturlig sammenheng med Akerselva miljøpark, og eventuelt delvis gjøres tilgjengelig for publikum etter stengt tid.

Bydelsadministrasjonen er kjent med at det foregår en diskusjon om atkomstrettigheter over eiendommen Fernanda Nissens gate 3. Det er avgjørende for gjennomføringen av prosjektet at dette forholdet avklares.

Med hilsen
BYDEL SAGENE

Morten Nordlie
Kultur- og nærmiljøsjeff

Cato Johansen
Bydelsplanlegger

Saksframlegg

Saksmappe:
2003/254

Saksbeh:
Cato Johansen, 234 74068

Dato: 14.01.2008
Arkivkode:
512.1

Saksgang

Utvalg	Møtedato
BYDELSUTVIKLINGSKOMITEEN	23.01.2008

MARGARINFABRIKKEN BARNEHAGE, STAVANGERGATA 40 - FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR KONSEKVENsutREDNING

Bakgrunn for saken:

Det ble fremmet et planinitiativ for Stavangergata 40-42 sommeren 2006, med den hensikt å igangsette ombygging av eksisterende fabrikkbygning (42) samt nybygging på tilgrensende eiendom (40) med formålet barnehage. Det ble skissert 25-30 avdelinger, noe som tilsvarer barnehageplass for grovt regnet 500 barn, ca. 250 barn i henholdsvis eksisterende og nytt bygg. Margarinfabrikken er således et ambisiøst barnehageprosjekt som har fått mye oppmerksomhet.

Sakens kompleksitet har medført at utbyggingen er delt i to planforslag for slik å kunne ferdigstille deler av prosjektet så snart som mulig. Planforslag for Stavangergata 42 (eksisterende bygning) er fremmet som egen sak, og har vært behandlet i bydelen i form av forhåndsuttalelser. Det ferdige planforslaget forventes å foreligge i løpet av våren.

Nybygg på Stavangergata 42 er av en slik art at det krever en konsekvensutredning, noe som baserer seg på at bebyggelsen er av en størrelse som i henhold til plan- og bygningsloven kan utløse dette kravet, samt at det er foreslått omregulert friområde til byggeområde. I forbindelse med konsekvensutredninger skal det utarbeides et planprogram. Planprogrammets hensikt er å avklare rammer og premisser for konsekvensutredningen, herunder hvilke typer utredninger som skal utføres og hvilke metoder som skal benyttes. Selve konsekvensutredningen (som blir en del av planforslaget) vil bli sendt ut på ny høring senere.

Saksframstilling:

Bydelens uttalelse vil fokusere på hvorvidt forslaget til planprogram dekker de temaer som bydelen er opptatt av. Utformingen av selve tiltaket vil behandles når planforslaget med konsekvensutredning foreligger til offentlig ettersyn. Det vises for øvrig til vedlagt forslag til planprogram, som også inneholder en enkel beskrivelse og skisser av tenkt prosjekt.

Alternativer

Konsekvensutredninger tar utgangspunkt i ulike alternativer for utvikling. I mange tilfeller utredes 3 alternativer. Et 0-alternativ (konsekvenser av at dagens situasjon videreføres), samt et 1- og et 2-alternativ. I denne saken foreslås det at det kun utredes 0- og 1-alternativer, det vil si videreføring av eksisterende situasjon og utbygging til barnehage. Administrasjonen vil

foreslå at konsekvenser av en gjennomføring av gjeldende regulering (friområde) også utredes. Dette for å belyse de effekter og kostnader dette ville ha medført.

Konsekvensutredningen skal først og fremst belyse virkningene av prosjektet (avsnitt 2E i vedlegget). Forslagsstiller har ramset opp mange av de temaene som bydelen har vært opptatt av i sin foreløpige behandling, men administrasjonen mener at det er enkelte punkter som bør kommenteres nærmere.

Grøntregnskap

Omregulering av friområde utløser krav om erstatningsareal. Det kan argumenteres for at planområdet i dag ikke er opparbeidet som grøntareal, og at det derfor ikke blir et reelt tap av friområde ved omregulering til byggeområde. Forslagsstiller skriver at konkrete eiendommer vil bli vurdert i forbindelse med erstatningsområde for tapt regulert friområde, men at disse sannsynligvis ikke vil bli gjenstand for en forpliktende rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen.

Bydelen har hele tiden vært opptatt av at det skaffes til veie erstatningsareal for det tapte friområdet. En barnehage med tilhørende uteareal vil kunne anses som en opprustning og en "forgrønning" av området, men allmennhetens adgang til uteområdet vil bli begrenset i stor grad og kan således ikke betraktes som et fullverdig friområde. Friområder i Sagene bydel generelt og Voldsløkka spesielt er gjenstand for en stadig mer intensiv bruk. Det er viktig at man ikke bare bevarer eksisterende, men også utvikler nye friområder og andre allment tilgjengelige plasser. Stavangergata 40 er i dag hovedsakelig en grusplass med brakkebebyggelse, og er således etter administrasjonens mening ikke urealistisk med tanke på opparbeiding til friområde etter gjeldende regulering. Derfor vil erstatningsareal i høyeste grad være aktuelt i dette tilfellet. Bydelen har tidligere framhevet deler av "Heidenreichtomten" (Uelands gate 85) som et viktig område i så måte. Det bør derfor forventes at denne eiendommen kommenteres spesielt i vurderingen av erstatningsareal. Dette er for øvrig i samsvar med bydelsutvalgets behandling av pågående områdedisposisjon for Voldsløkka, hvor BU anbefaler alternativ C, som inkluderer Uelands gate 85 og et kommunalt erverv av denne tomten. Bydelsadministrasjonen mener også at en forpliktende rekkefølgebestemmelse må vurderes i denne sammenheng. Dette har tidligere vært et sentralt tema i flere private reguleringsforslag (for eksempel boligprosjektet "Tiedemannsjordet" på Ensjø), hvor det er stilt strenge krav til erstatningsområder. Dette er prinsipielt viktig også i dette tilfellet, hvor kommunen selv er forslagsstiller.

Trafikk og parkering

Trafikk er foreslått som tema i konsekvensutredningen. I skissene er det foreslått en overbygget hente- og avleveringssone. Det er viktig at konsekvensene av denne løsningen belyses i forhold til helse (biler på tomgang) og trafikkavvikling mot Stavangergata.

Materialbruk og energieffektivisering

Margarinfabrikken barnehage blir et stort byggeprosjekt som skal driftes med offentlige midler. Bydelen oppfordrer i alle plansaker til at det tas miljøhensyn gjennom valg knyttet til bygningsmaterialer, inneklima og energi. Det er bydelsadministrasjonens mening at et offentlig prosjekt som dette bør være bevisst på disse valgene, og det foreslås derfor at dette blir et eget tema i konsekvensutredningen.

Forslag til vedtak:

1. Bydel Sagene er i all hovedsak tilfreds med temaene som foreslås behandlet i konsekvensutredningen.
2. Bydelen mener at et tredje alternativ, gjennomføring av gjeldende regulering, må utredes i tillegg til de to som er foreslått.
3. Grøntregnskap og vurdering av erstatningsareal må bli et prioritert tema i konsekvensutredningen og planforslaget, og viser spesielt til Uelands gate 85 ("Heidenreich"). I behandlingen av områdeplan for Voldsløkka har bydelsutvalget tidligere anbefalt at Uelands gate 85 sikres utviklet til barnehage og friområde, nettopp med tanke på erstatningsareal som følge av utbygging av Margarinfabrikken. Bydelen krever at det vurderes en forpliktende rekkefølgebestemmelse for å sikre erstatningsarealer for tapt regulert friområde.
4. Konsekvenser av overbygd hente- og avleveringsområde i forhold til helseeffekter og trafikkavvikling mot Stavangergata må vurderes.
5. Materialvalg, inneklima og energieffektivisering bør bli et eget tema i konsekvensutredningen. Det oppfordres til at kommunale prosjekter går foran med kvaliteter ut over teknisk forskrift på disse områdene.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

- Forslag til planprogram for Stavangergata 40

Saksframlegg

Saksmappe:
2003/23

Saksbeh:
Frank Johan Gudevold, 23 47 40 42

Dato: 09.01.2008
Arkivkode:
944.1

Saksgang

Utvalg	Møtedato
BYDELSUTVIKLINGSKOMITEEN	23.01.2008

FORNYELSE AV SALGS- OG SKJENKEBEVILLINGER

Saksframstilling:

1. Innledning

Næringsetaten har ved skriv av 28.09.2007 oversendt sak om fornyelse av bevillinger for 25 salgssteder for alkoholholdige drikker og 40 serveringssteder hvor det skjenkes alkohol. Næringsetaten har utarbeidet en liste over salgs- og skjenkestedene i bydelen, hvor det er gitt opplysninger om den enkelte virksomhet og om gjeldende åpnings- og skjenketider for serveringsstedene. Næringsetatens skriv med vedlegg vedlegges.

Den enkelte bevilling er opprinnelig tildelt på grunnlag av en omfattende saksbehandling, også i bydelen. Når fornyelse av til sammen 65 bevillinger skal behandles under ett, lar det seg vanskelig gjøre å gjennomføre en like bred gjennomgang av den enkelte sak. Bydelsdirektøren anser det mer hensiktsmessig å konsentrere gjennomgangen til bevillingshavere som i løpet av siste år har vært gjenstand for negativ oppmerksomhet i sammenheng med salgs-/skjenkevirksomheten. Det er ikke gjennomført befaringer eller foretatt nabovarsling i forbindelse med fornyelsessaken.

Bydelsoverlegen har uttalt seg som bydelens medisinsk-faglige rådgiver. Bydelsoverlegens uttalelse følger vedlagt.

2. Salgsbevillingene

Salgsstedene synes i det store og hele å ha utøvet salgsbevillingen på en uproblematisk måte. Bydelsoverlegen uttaler at han "ikke er kjent med helse- eller miljømessige forhold som skulle være til innvending mot fornyet salgsbevilling for disse utsalgsstedene".

Bydelsdirektøren finner ikke holdepunkter for å tilrå annet enn at samtlige salgsbevillinger fornyes.

3. Skjenkebevillingene

Ut fra mottatte klager er det grunn til å foreta en nærmere vurdering av bevillingene ved to serveringssteder.

Det gjelder:

Bevillings-ID 51033-11 Sagene Cafe. Arendalsgt. 3.

Bevillings-ID 51457-14 Torshov restaurant, Vogtsgt. 38.

Bevillings-ID 51033-11 Sagene Cafe. Arendalsgt. 3.

Sagene Cafe har ifølge Næringsetatens oversikt følgende åpningstider/skjenketider:

Åpningstid inne/ute: 01.00/22.00. Skjenketid inne/ute: 00.30/intet tidspunkt oppgitt (ikke skjenking ute).

Bydelsoverlegen har gitt følgende redegjørelse for sin befatning med Sagene Cafe:

”Bydelsoverlegen har mottatt flere klager vedrørende dette serveringsstedet, og også en skriftlig henvendelse fra borettslaget i samme gård med anmodning om å stenge virksomheten. Klagen gjelder støy, sjikanering av beboere, samt knusing av flasker og uriner i borettslagets gårdsrom. Bydelsoverlegen har ikke lovhjemmel til å stenge en virksomhet på slikt grunnlag, dette ville i så fall kreve at det skulle foreligge overhengende helsefare. Bydelsoverlegen har i dialog med borettslaget anbefalt direkte kontakt og klage til Næringsetaten, og har også anbefalt kontakt med gårdeier (Boligbygg Oslo KF) i forhold til utleievilkår for serveringsstedet. Hvorvidt denne saken har vært fulgt opp i andre instanser er ikke kjent for undertegnede.”

Klagen bydelsoverlegen viser til er datert 27.06.2007 og har som avsender ”Beboere i Dannevigsvn. 7/Arendalsgt. 3” - v/ kontaktperson.

Bydelen har ikke mottatt klager det siste halvåret.

Næringsetaten opplyser 07.01.2008 at etaten ikke har registrert støyklager eller andre klager på stedet. Etaten har kun registrert en mail fra en beboer 24.04.2006 som ba om opplysninger om uteserveringen. Næringsetaten opplyser videre at etaten i 2006 gjennomførte 10 kontroller ved Sagene Cafe. I 2007 har etaten gjennomført 1 – 2 kontroller i måneden.

Bydelsdirektøren anser at det kan være noe tvil omkring fornyelsesspørsmålet i dette tilfellet, men tatt i betraktning at verken Næringsetaten eller bydelen har mottatt klager på serveringsstedet det siste halvåret og at stedet hyppig kontrolleres av Næringsetaten, heller bydelsdirektøren til den oppfatning at det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å nekte fornyelse av bevillingen for Sagene Cafe.

Bevillings-ID 51457-14 Torshov restaurant, Vogtsgt. 38.

Torshov restaurant har ifølge Næringsetatens oversikt følgende åpningstider/skjenketider:

Åpningstid inne/ute: 01.00/22.00. Skjenketid inne/ute: 00.30/21.30.

Bydelsoverlegen har gitt følgende redegjørelse for sin befatning med Torshov restaurant:

”Virksomheten har også vært omtalt som Restaurant Rosen og Nye Torshov Restaurant. Bydelsoverlegen har mottatt flere henvendelser, og det vises spesielt til skriftlig klage fra Sameiet i Rosenlundsgate 8 vedrørende støy, alkoholservering av synlig berusede gjester samt urinerings og oppkast utenfor serveringsstedet. Også i dette tilfellet har bydelsoverlegen henvist Sameiet til direkte kontakt med Næringsetaten for forhold som gjelder alkoholservering mv. Videre rettet bydelen en skriftlig henvendelse til Torshov restaurant vedr støyproblemene den 17.04.2007, med anmodning om en skriftlig partsuttalelse/tilbakemelding fra virksomheten. En slik tilbakemelding er ennå ikke mottatt.”

Klagen bydelsoverlegen viser til er datert 14.04.2007.

Bydelen har ikke mottatt klager det siste halvåret.

Næringsetaten opplyser 07.01.2008 at etaten ikke har registrert støyklager eller andre klager på stedet. Næringsetaten opplyser videre at etaten gjennomførte 7 kontroller i 2007.

Bydelsdirektøren anser at det kan være noe tvil omkring fornyelsesspørsmålet i dette tilfellet, men tatt i betraktning at verken Næringsetaten eller bydelen har mottatt klager på serveringsstedet det siste halvåret og at stedet forholdsvis hyppig kontrolleres av Næringsetaten, heller bydelsdirektøren til den oppfatning at det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å nekte fornyelse av bevillingen for Torshov restaurant.

Øvrige skjenkebevillinger

Når det gjelder de øvrige skjenkesteder i Bydel Sagene, opplyser bydelsoverlegen at det er mottatt enkelte henvendelser med ulike spørsmålsstillinger og klager, men bydelsoverlegen vurderer det slik at innholdet i henvendelsene ikke gir grunnlag for særlige bemerkninger i forhold til fornyelse av skjenkebevilling.

Bydelsdirektøren slutter seg til bydelsoverlegens vurdering, og anser at det ikke er grunnlag for å nekte fornyelse av bevilling for noen av de øvrige serveringssteder.

4. Tidligere nabouttalelser

I Reglement for behandling av søknader om bevilling for skjenking og salg av alkoholholdig drikk i Bydel Sagene heter det i pkt 4, 4. avsnitt:

”Gjelder saken eierskifte eller fornyelse ved periodens utløp, vedlegges eventuelle nabouttalelser mottatt i forbindelse med foregående behandling.”

Vi har funnet frem til nabouttalelser angående tre bevillingshavere (uten at oversikten gjør krav på å være uttømmende). Det gjelder følgende serveringssteder/uttalelser (som vedlegges):

Bevillings-ID 52114-04 Lincoln Pub, Vogstgt. 43.

Uttalelser:

- Skriv av 17.03.2005 fra Borettslaget Vogtsgt. 41.
- Skriv av 07.03.2005 fra Borettslaget Vogtsgt. 43.
- Skriv av 11.03.2005 fra Sjøbro A/S (eier av Torshovgt. 7).

Bevillings-ID 52589-07 Restaurant Rice & Spice, Vogtsgt. 43.

Uttalelser:

- Skriv av 06.02.2007 fra Sameiet Vogtsgt. 43.
- Skriv av 07.05.2007 fra Borettslaget Vogtsgt. 43.
- Skriv av 14.05.2007 fra Borettslaget Vogtsgt. 43.

Bevillings-ID 50202-10 Sagene Lunsjbar.

Uttalelser:

- Skriv av 01.02.2007 fra Sameiet Sagene Panorama.

5. Bydelsdirektørens tilråding

Bydelsdirektøren anbefaler at Bydelsutviklingskomitéen tilrår fornyelse av samtlige bevilninger (25 salgsbevilninger og 40 skjenkebevilninger).

Forslag til vedtak:

Bydelsutviklingskomitéen tilrår at samtlige 25 salgsbevilninger og samtlige 40 skjenkebevilninger i Bydel Sagene, fornyes.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

Aktuelle dokumenter:

1. Næringsetatens skriv av 28.09.2007 med vedlegg: Oversikt over bevillingshavere i Bydel Sagene.
2. Bydelsoverlegens uttalelse av 11.12.2007.

Tidligere nabouttalelser:

3. Skriv av 17.03.2005 fra Borettslaget Vogtsgt. 41 angående bevillings-ID 52114-04 Lincoln Pub, Vogstgt. 43.
4. Skriv av 07.03.2005 fra Borettslaget Vogtsgt. 43 angående bevillings-ID 52114-04 Lincoln Pub, Vogstgt. 43.

5. Skriv av 11.03.2005 fra Sjøbro A/S (eier av Torshovgt. 7) angående bevillings-ID 52114-04 Lincoln Pub, Vogstgt. 43.
6. Skriv av 06.02.2007 fra Sameiet Vogstgt. 43 angående bevillings-ID 52589-07 Restaurant Rice & Spice, Vogstgt. 43.
7. Skriv av 07.05.2007 fra Borettslaget Vogstgt. 43 angående bevillings-ID 52589-07 Restaurant Rice & Spice, Vogstgt. 43.
8. Skriv av 14.05.2007 fra Borettslaget Vogstgt. 43 angående bevillings-ID 52589-07 Restaurant Rice & Spice, Vogstgt. 43.
9. Skriv av 01.02.2007 fra Sameiet Sagene Panorama angående bevillings-ID 50202-10 Sagene Lunsjbar.

Til:

Bydel Sagene, Bydelsadministrasjonen
v/Frank Johan Gudevold

Fra: Medisinsk faglig rådgiver
Saksbeh: Henning Mørland
Telefon:

Dato: 11.12.2007
Vår ref (saksnr): 2003/23
Arkivkode: 944.1

UTTALELSE FRA BYDELSEVERLEGEN VEDR FORNYELSE AV SALGS- OG SKJENKEBEVILLINGER 2008, BYDEL SAGENE

Det vises til brev fra byrådsavdelingene for Næring og kultur og Velferd og sosiale tjenester. Kommunen v/Næringsetaten skal fornye samtlige salgs- og skjenkebevillinger i Oslo. Bydelene er anmodet om å uttale seg om salgs- og serveringssteder i egen bydel.

Denne saken gjelder fornyelse av salgs- og skjenkebevillinger. Bydelsoverlegen uttaler seg som medisinsk faglig rådgiver jf Kommunehelsetjenestelovens. Uttalelse fra medisinsk faglig rådgiver skal følge saken når kommunen behandler saker om miljørettet helsevern (Khl §3-5, jf Kap 4A).

Fra oversendt dokumentasjon fremgår at det er 25 utsalgssteder for alkohol i Bydel Sagene. Bydelsoverlegen er ikke kjent med helse- eller miljømessige forhold som skulle være til innvending mot fornyet salgsbevilling for disse utsalgsstedene.

Videre er det oversendt liste over 40 bevillingssteder som har skjenkebevilling for alkohol. Ut fra henvendelser mottatt de senere år, finner bydelsoverlegen grunnlag for å knytte nærmere kommentarer til to av serveringsstedene, ettersom en antar at disse opplysningene kan være av interesse for den videre behandling av sakene. Dette gjelder:

- Bevillings-ID 51033-11 Sagene Cafe, Arendalsgata 3
- Bevillings-ID 51457-14 Torshov Restaurant, Vogts gate 38

Sagene Cafe, Arendalsgata 3

Bydelsoverlegen har mottatt flere klager vedrørende dette serveringsstedet, og også en skriftlig henvendelse fra borettslaget i samme gård med anmodning om å stenge virksomheten. Klagen gjelder støy, sjikanering av beboere, samt knusing av flasker og uriner i borettslagets gårdsrom. Bydelsoverlegen har ikke lovhjemmel til å stenge en virksomhet på slikt grunnlag, dette ville i så fall kreve at det skulle foreligge overhengende helsefare. Bydelsoverlegen har i dialog med borettslaget anbefalt direkte kontakt og klage til

Næringsetaten, og har også anbefalt kontakt med gårdeier (Boligbygg Oslo KF) i forhold til utleievilkår for serveringsstedet. Hvorvidt denne saken har vært fulgt opp i andre instanser er ikke kjent for undertegnede.

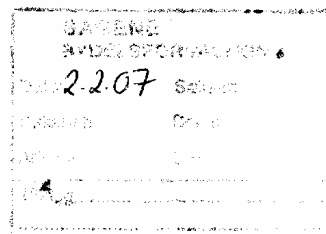
Torshov Restaurant, Vogts gate 38

Virksomheten har også vært omtalt som Restaurant Rosen og Nye Torshov Restaurant. Bydelsoverlegen har mottatt flere henvendelser, og det vises spesielt til skriftlig klage fra Sameiet i Rosenlundsgate 8 vedrørende støy, alkoholservering av synlig berusede gjester samt uriner og oppkast utenfor serveringsstedet. Også i dette tilfellet har bydelsoverlegen henvist Sameiet til direkte kontakt med Næringsetaten for forhold som gjelder alkoholservering mv. Videre rettet bydelen en skriftlig henvendelse til Torshov restaurant vedr støyproblemene den 17.04.2007, med anmodning om en skriftlig partsuttalelse/tilbakemelding fra virksomheten. En slik tilbakemelding er ennå ikke mottatt.

Bydelsoverlegen vil videre kommentere at det også er mottatt enkelte henvendelser vedrørende andre serveringssteder i bydelen med ulike spørsmålsstillinger og klager, men det vurderes slik at innholdet i disse ikke runnlag for særlige bemerkninger i forhold til fornyelse av skjenkebevilling.

Henning Mørland
Bydelsoverlege

Styret i sameiet Sagene Panorama,
v/Margrethe Lied,
Arendalsgt. 20 b,
0463 Oslo.
E-post: Margrethe.lied@lmi.no
Tlf.: 23 16 15 78
M.: 91 51 96 34



Bydel Sagene,
Bydelsadministrasjonen,
Att.: Frank Johan Gudevold,
Postboks 4200 Nydalen,
0401 OSLO.

Oslo, 01. februar 2007.

SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING. SAGENE LUNSJBAR, MARIDALSVEIEN 153.

Vi viser til tilsendt søknad om skjenkebevilling for Sagene Lunsjbar. Som nærmeste nabo til lunsjbaren, setter vi pris på anledningen til å uttale oss om skjenke- og lukketider.

Først vil vi gjerne presisere at vi ser positivt på at lunsjbaren er rehabilitert, og at det blir serveringsvirksomhet i dette tradisjonelle etablissementet igjen. Vårt ønske er at lunsjbarens virksomhet skal bli til berikelse for bydelen og nærmiljøet.

Sameiet Sagene Panorama består av 82 seksjonerte leiligheter og en næringsseksjon. Vi er fysisk plassert som nærmeste nabo til Sagene Lunsjbar. Flere av leilighetene i 2, 3, 4 og 5. etasje hos oss har soveromsvinduer og balkonger som vender ut mot Sagene Lunsjbar, samt den planlagte uteserveringen. Våre anmerkninger til lunsjbarens søknad vil først og fremst vektlegge dette, det vil si beboernes krav på ro og nattesøvn.

Om skjenke- og åpningstid inne

Lunsjbaren søker om åpningstid inne til klokken 01.00 og skjenketid inne til kl. 00.30. Andre virksomheter i nærmiljøet, som ganske nyåpnede "Tante Linda Restaurant og Catering" i Bentsegt. 1 og "Tandoori Hut" i Maridalsveien 119, har i dag åpningstid frem til kl. 23.00, og skjenketid frem til kl. 22.30. Vi finner det rimelig at også Sagene Lunsjbar forholder seg til de samme skjenke- og lukketider som andre restauranter i nærmiljøet. Vår anmodning er derfor at bydelen innstiller på en praksis som ivaretar at restaurantene i nærmiljøet stenger kl. 23.00. Dette av hensyn til beboernes behov for ro og nattesøvn, som ovenfor nevnt.

Om skjenke- og åpningstid ute

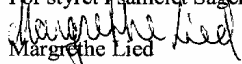
Sagene lunsjbar har søkt om åpningstid ute til klokken 22.00 og skjenketid ute til kl. 21.30. Som beskrevet over, er sameiet Sagene Panorama fysisk plassert bare få meter fra restauranten og uteserveringen. Flere av våre leiligheter har soverom og balkong ut mot uteserveringen. I utgangspunktet ser vi likevel positivt på at det etableres en uteservering i tilknytning til lunsjbaren. Men vi vil be om at paragraf 1c "Bakgårder" i Forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger for Oslo kommune" blir anvendt for å begrense

tidene for skjenke- og åpningstid ute. Her heter det: "*Uteserveringer i bakgårder hvor minst en boligenhet har vindu, dør eller balkong mot bakgården, eller hvor overnattingssted har minst ett soveromsvindu mot bakgården, skal holdes lukket mellom kl. 20.00 og kl. 09.00...*"

Av hensyn vil beboernes behov for ro og nattesøvn vil vi anmode om at denne paragrafen benyttes til å begrense anledningen til åpningstid ute til klokken 20.00, og skjenketid ute til klokken 19.30.

Sameiet Sagene Panorama kommer til å dele inngangsparti med Sagene Lunsjbar. I løpet av de to årene vi har bodd i sameiet har vi lagt stor vekt på å opparbeide grøntareal, blomsterbed o.a. ved inngangspartiet ut mot Arendalsgt. Vi ønsker et godt samarbeid med innehaver og driver av Sagene Lunsjbar, for at både våre egne beboere og lunsjbarens gjester skal ha et trivelig utemiljø å ferdes i. Derfor håper vi også på respekt og ansvarlighet i forhold til å ivareta det utemiljøet som er opparbeidet rundt sameiet Sagene Panorama.

Vi håper på støtte for ovenfor nevnte synspunkter fra bydelsadministrasjon og bydelens politikere. Skulle det være ønskelig, tar vi gjerne en befaring for at dere lettere skal få dannet dere et bilde av hvordan Sagene lunsjbars virksomhet vil kunne påvirke våre beboeres behov for ro og nattesøvn.

Med vennlig hilsen
For styret i sameiet Sagene Panorama

Margrethe Lied
Styreleder

Eva Aartun/s/
Nestleder

26. APR. 2007 14:34

NARINGSETATEN +47 23450060
NARINGSETATEN

NR. 3647 S. 3

OSLO KOMMUNE
NÆRINGSETATEN

Saksnr. _____

Dato - 9 FEB. 2007

Avskr. _____ Arkivkode _____

Merknad _____ Saksb. _____

Kopi _____ Kass. _____

Oslo, 06.02.2007

Til den det måtte gjelde

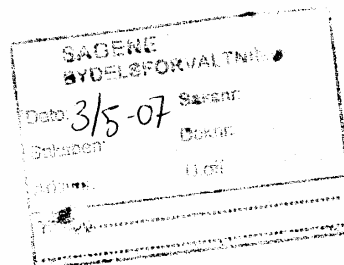
Sameiet Vogtsgate 43
Vogtsgate 43
0474 Oslo

Bekreftelse på godkjenning av uteservering i bakgård, Rice & Spice Restaurant.

Styret i Vogtsgate 43 Sameie ved undertegnede gir herved godkjenning til uteservering i bakgård på vegne av sameiets beboere.

På vegne av styret i sameiet:


Styrets leder



Zhelin Zhang
Premier Holding AS
Vogtsgate 43
0474 Oslo

SAGENE	
BYDELSPORWALTNING	
Dato	09.05.07
Søknad nr	2007
Ansøker	U.Ø.

09 MAI 2007

Oslo, 07.05.2007

Bydel Sagene
v/Frank Johan Gudevold
Pb 4200 Nydalen
0401 Oslo

Vedr.: Søknad om skjenkebevilling for Restaurant Rice & Spice

I forbindelse med søknad om skjenkebevilling for uteservering har vi fått spørsmål om atkomst til serveringsområde i bakgården. Vi har tenkt at gjestene kan forflytte seg ved å gå gjennom Lincoln Pub, hvor de har en gang som fører til bakgården. Vi har fått tillatelse til å benytte gangen av eieren til Lincoln Pub, og legger ved dokumentasjon for dette.

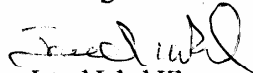
Vennlig hilsen

Zhelin Zhang
Zhelin Zhang

Tillatelse for gjennomgang i Lincoln Pub for gjester av Restaurant Rice & Spice

Undertegnede vil med dette gi tillatelse for at gjester av Restaurant Rice & Spice kan ta seg frem til bakgården ved gjennomgang i Lincoln Pub, Vogtsgate 43.

Vennlig hilsen


Javed Iqbal Khan

Fra: vibeke walløe-tvedt [vibek_walloe@hotmail.com]
Dato: 07/05/2007 21:42
Til: <postmottak@bsa.oslo.kommune.no>
Kopi:
Emne: Ang saksnummer 2007/119

Ref telefonsamtale med Frank Johan Gudevold.

Vi i Boretsalg Vogtsgate 43 har gitt ansatte i restaurant Rice & Spice tillatelse til å gå gjennom bakgården med mat for servering. Vi ønsker på den andre siden ikke at gjestene skal ha tilgang til vår del av bakgård og portrom. De skal forlate serveringsstedet via Lincoln Pub. Servitørene skal til en hver tid sørge for at døren er lukket.

Mvh

Vibeke Walløe Tvedt
Styreleder

*Vibeke Walløe Tvedt
Vogtsgt 43
0474 Oslo
Norge- Norway
Mobil: +47 916 08 337*

SAGENE BYDELSPORVALTNING	
Dato: 08.05.07	Saksnr:
Behandler:	Bekr:
	U.off:

Live Messenger overalt med WebMessenger

Lukk vindu

03/23



Oslo kommune Næringsetaten

Bydel Sagene
v/ bydelsdirektøren
Postboks 4200 Nydalen
0401 OSLO

Dato: 28.09.2007

Deres ref:

Var ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

07/00030-14

Marianne Sætra, 23460031

944.4

Fornyelse av salgs- og skjenkebevillinger

Alle salgs- og skjenkebevilling i Oslo kommune er gitt til 30.06.2008. Dette medfører at alle eksisterende bevillinger må fornyes i 2008.

Næringsetaten sender ut informasjon og forhandsutfyllt søknadsskjema til ca 1500 bevillingshavere den 01.10.2007. Vedlagt følger en liste over salgs- og skjenkesteder i bydelen.

I henhold til alkoholoven § 1-7a kan kommunen ved vurdering av om bevilling bør gis bl.a. legge vekt på antall salgs- og skjenkesteder, stedets karakter, beliggenhet, målgruppe, trafikk- og ordensmessige forhold, næringspolitiske hensyn og hensynet til lokalmiljøet for øvrig.

Bydelene er i egenskap av sosialtjeneste en lovpålagt høringsinstans som *ma* uttale seg før etaten kan starte behandling av søknad om fornyelse.

Ved ordinære søknader om salgs- og skjenkebevilling setter etaten 2 ukers frist for uttalelse. På grunn av det store antall steder som skal fornyes gis bydelen lenger frist til å uttale seg om steder som skal fornyes sin bevilling. Vi ber om at saker som ikke behandles administrativt, men er underlagt politisk behandling blir behandlet innen 30.11.2007.

Oversendte lister kan returneres elektronisk med merknader på hvilke steder som anbefales innvilget. Der bydelsutvalget anbefaler søknaden avslått og der bydelen behandler uteservering i bakgård ber etaten om at det vedlegges kopi av saksprotokollen, eventuelt bydelsutvalgets begrunnelse hvor den ikke fremgår av protokollen. Videre ber etaten om at ferdigbehandlede saker oversendes fortløpende.

Næringsetaten

Adresse:
Tollbugata 37, 3. etg.
inngang Øvre slottsgt
0157 OSLO

Telefon: 02180 Org. nr: 979 594 887
Telefaks: 23 46 00 50
Internett: www.nae.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@nae.oslo.kommune.no

Ved spørsmål i tilknytning til fornyelsen, kan prosjektleder Marianne Sætra kontaktes på telefon 23 46 00 31 eller på marianne.satra@nae.oslo.kommune.no.

Med hilsen



Anne Farseth
direktor



Gunnhild Haugen
seksjonsleder

Vedlegg: Liste over skjenkebevillinger til fornyelsen
 Liste over salgsbevillinger til fornyelsen

Kopi: Administrasjonen i bydelsutvalget

Bevilingsid	Devlingsstet	BevPostNr	BevTelefon	foretaksNavn	foretaksNumr	foretaksAdress	foretaksPost	foretaksPost	foretaksTelf	Gjeldende	Aktiv	Omfang	BevBydel
10117-12	Bunnpris	0470	23009284	Bunnpris	98529745	c/o I.K.	7005	TRONDH	73880000	SANN	SANN SLG	SLG	b03
10142-12	Rema	0464	23264490	Johnny	88239516	Mogata 5	0464	Oslo	23264490	SANN	SANN SLG	SLG	b03
10191-10	Coop Prix	0469	22182219	Coop Øst	94843261	Postboks 1702	1702	SARPSB	69139300	SANN	SANN SLG	SLG	b03
10197-13	Bunnpris	0474	97569756	Bunnpris	98425711	Presidentg 0474	0474	OSLO	97569756	SANN	SANN ØLA	ØLA	b03
10208-10	Rimi	0465	23009610	ICA Detalj	96313279	Postboks 0501	0501	OSLO	23055000	SANN	SANN SLG	SLG	b03
10284-10	Ila	0457	22448836	Abdul	97751899	Ellen	0987	OSLO	23055000	SANN	SANN ØLS	ØLS	b03
10436-13	Bergensg	0468	92263763	Bergensg	98882929	Bergensg 0468	0468	OSLO	92263763	SANN	SANN SLG	SLG	b03
10539-10	ICA	0477	22220040	ICA Detalj	96313279	Postboks 0501	0501	OSLO	23055000	SANN	SANN SLG	SLG	b03
10774-10	ICA Storo	0485	22226037	ICA Detalj	96313279	Postboks 0501	0501	OSLO	23055000	SANN	SANN SLG	SLG	b03
10892-12	Thomas	0458	23229777	Osman	98326394	Maridalsv 0458	0458	OSLO	23055000	SANN	SANN ØLA	ØLA	b03
11165-10	Coop Prix	0482	22222140	Coop Øst	94843261	Postboks 1702	1702	SARPSB	69139300	SANN	SANN SLG	SLG	b03
11200-11	Rema	0473	22719189	Sverre	96215941	Sandakerv 0473	0473	OSLO	22093180	SANN	SANN SLG	SLG	b03
11219-11	A. Strøm-	0477	22093180	A. Strøm-	93311299	Vogtsgt. 0477	0477	OSLO	22093180	SANN	SANN SLG	SLG	b03
11249-11	Kiwi 336	0479	22389370	ICA Detalj	93784623	Postboks 3412	3412	LIERSTR	32244000	SANN	SANN SLG	SLG	b03
11255-10	ICA	0461	22394610	Messeh	98796097	Postboks 0501	0501	OSLO	23055000	SANN	SANN ØLA	ØLA	b03
11262-10	Sinsen	0479	22226121	Sinsen	91585246	Gaustadv 0479	0479	OSLO	22491789	SANN	SANN SLG	SLG	b03
11311-02	Rimi	0475	23394610	Messeh	98796097	Vossegata 0475	0475	OSLO	22491789	SANN	SANN ØLA	ØLA	b03
11338-02	Rimi Storo	0485	22796440	Fokas	88825245	Vitaminvei 0485	0485	OSLO	23055000	SANN	SANN SLG	SLG	b03
11354-01	Maxi	0468	23008000	ICA Detalj	96313279	Postboks 0501	0501	OSLO	23055000	SANN	SANN SLG	SLG	b03
11367-01	Bunnpris	0461	23091800	Bunnpris	98486715	c/o I.K.	7005	TRONDH	93600777	SANN	SANN ØLA	ØLA	b03
11368-01	Kiwi 309	0468	NG KIWI	NG KIWI	93784623	Postboks 3412	3412	LIERSTR	32244000	SANN	SANN SLG	SLG	b03
11373-02	Kiwi 326	0483	NG KIWI	NG KIWI	93784623	Postboks 3412	3412	LIERSTR	32244000	SANN	SANN SLG	SLG	b03
11377-01	Nye	0482	22154599	Nye	98726499	Amtmann 0482	0482	OSLO	93068643	SANN	SANN ØLA	ØLA	b03
11389-01	ICA	0175	ICA Detalj	ICA Detalj	96313279	Postboks 0501	0501	OSLO	23055000	SANN	SANN SLG	SLG	b03
11399-01	Rett Hjem	0484	22099650	Rett Hjem	98718453	Sandstuve 1184	1184	OSLO	23031870	SANN	SANN SLG	SLG	b03

Saksframlegg

Saksmappe:
2007/1102

Saksbeh:
Frank Johan Gudevold, 23 47 40 42

Dato: 10.01.2008
Arkivkode:
945.0

Saksgang

Utvalg	Møtedato
BYDELSUTVIKLINGSKOMITEEN	23.01.2008

FORNYELSE AV SALGSBEVILLING FOR VINMONOPOL

Saksframstilling:

Næringsetaten har ved e-post av 07.11.2007 oversendt anmodning om uttalelse angående eventuell fornyelse av salgsbevilling for Vinmonopolets to utvalg i bydelen:

- Bevillings-ID 11360-01 Sandaker Vinmonopol, Sandakerveien 59
- Bevillings-ID 11297-10 Storo Vinmonopol, Vitaminveien 7

Bydelsoverlegen har uttalt seg i saken som bydelens medisinsk-faglige rådgiver. Bydelsoverlegens uttalelse følger vedlagt.

Bydelsoverlegen konkluderer slik: "Bydelsoverlegen er ikke kjent med helse- eller miljømessige forhold som skulle være til innvending for fornyet salgsbevilling".

Bydelsdirektøren ser intet grunnlag for nekting av fornyelse.

Bydelsdirektøren anbefaler at Bydelsutviklingskomiteén tilrår fornyelse av Vinmonopolets to salgsbevillinger.

Forslag til vedtak:

Bydelsutviklingskomiteén tilrår at Vinmonopolets to salgsbevillinger i Bydel Sagene fornyes.

BYDEL SAGENE

Knut Egger
bydelsdirektør

Trykte vedlegg:

1. Næringsetatens e-post av 07.11.2007 med vedlegg: Oversikt over Vinmonopolets utvalg.
2. Bydelsoverlegens uttalelse av 27.11.2007.

BevillingsID	Bevillingssted	BevAdresse	BevPostNr	BevBydel	
11363-01	Alna Senter Vinmonopol	Alnabru	0614	b12	/
11282-10	Briskeby Vinmonopol	Briskebyveien 48	0259	b05	/
11283-10	CC Vest Vinmonopol	Lileakerveien 16	0283	b06	/
11385-01	Colosseum Senter Vinmonopol	Sørkedalsveien 10	0369	b05	/
11284-10	Frogner Vinmonopol	Elisenbergveien 37	0265	b05	/
11285-10	Grünerløkka Vinmonopol	Nordre Gate 16	0551	b02	/
11407-01	Grønland Basar Vinmonopol	Tøyengata 2	0190	b01	/
11287-10	Holmlia Vinmonopol	Holmlia senter vei 12	1255	b15	/
11288-10	Linderud Vinmonopol	Erich Mogensøns vei 38	0594	b09	/
11290-10	Manglerud Vinmonopol	Plogveien 6	0679	b13	/
11292-10	Oslo City Vinmonopol	Stenersgata 1-3	0050	b04	/
11314-01	Oslo Sentralbanestasjon Vinmonopol	Jernbanetorget 1	0154	b04	/
11384-01	Røa Vinmonopol	Vækerøveien 205-207	0751	b07	/
11360-01	Sandaker Vinmonopol	Sandakerveien 59	0477	b03	/
11295-10	St.Hanshaugen Vinmonopol	Waldemar Thranes gate 25	0171	b04	/
11296-10	Steen & Strøm Vinmonopol	Kongens gate 23	0153	b04	/
11297-10	Storo Vinmonopol	Vitaminveien 7	0485	b03	/
11298-10	Stovner Vinmonopol	Stovner Senter 3 C	0985	b11	/
11299-10	Vika Vinmonopol	Ruseløkkveien 26	0251	b13	/
11370-01	Vinmonopol avd. Sognsveien (ullevål stadion)	Sognsveien 75	0855	b08	/
11323-01	Vinmonopol avd. Thereses gate	Therese gate 31	0354	b04	/
11334-01	Vinmonopol avd. Tveita senter	Tvetenveien 150	0671	b12	/
11403-01	Vinmonopolet Rosenkrantzgate	Rosenkrantzgate 11	0159	b04	/
11300-10	Økern Vinmonopol	Økernveien 145	0580	b09	/

Notat

Til:

Bydelsadministrasjonen
v/Frank Johan Gudevold

Fra: Medisinskfaglig rådgiver
Saksbeh: Henning Mørland
Telefon:

Dato: 27.11.2007
Vår ref (saksnr): 2007/1102
Arkivkode: 945.0

UTTALELSE FRA MEDISINSKFAGLIG RÅDGIVER (BYDELSEVERLEGEN) ANG FORNYELSE AV SALGSBEVILLING FOR VINMONOPOL

Det vises til brev fra byrådsavdelingene for Næring og kultur og Velferd og sosiale tjenester. Kommunen v/Næringsetaten skal fornye samtlige salgs- og skjenkebevillinger i Oslo. Bydelene er anmodet om å uttale seg om salgs- og serveringssteder i egen bydel.

Denne saken gjelder fornyelse av salgsbevilling for vinmonopol. Bydelsoverlegen uttaler seg som medisinsk faglig rådgiver i saken, jf. Kommunehelsetjenestelovens bestemmelser.

Bydel Sagene har to vinmonopol: Sandaker og Storo. Bydelsoverlegen er ikke kjent med helse- eller miljømessige forhold som skulle være til innvending mot fornyet salgsbevilling.

Henning Mørland
bydelsoverlege

07/1102

! Denne meldingen har høy prioritet.

Fra: Marianne Sætra [marianne.satra@nae.oslo.kommune.no]
Dato: 07/11/2007 15:28
Til: <postmottak@bgo.oslo.kommune.no>,
<postmottak@bsn.oslo.kommune.no>,
<postmottak@bos.Oslo.kommune.no>,
<postmottak@bal.oslo.kommune.no>,
<postmottak@bsr.oslo.kommune.no>,
<postmottak@bbj.oslo.kommune.no>,
<postmottak@bva.oslo.kommune.no>,
<postmottak@bun.oslo.kommune.no>,
<postmottak@bsa.oslo.kommune.no>,
<postmottak@bga.oslo.kommune.no>,
<postmottak@bsh.oslo.kommune.no>,
<postmottak@bfr.oslo.kommune.no>
<lasse.elden@bgo.oslo.kommune.no>,
<eigil.jakobsen@bga.oslo.kommune.no>, <frank-
johan.gudevold@bsa.oslo.kommune.no>,
<milla.dokka@bsh.oslo.kommune.no>,
<livmarit.nikolaisen@bfr.oslo.kommune.no>,
Kopi: <tore.gleditsch@bun.oslo.kommune.no>,
<marit.lillesveen@bva.oslo.kommune.no>,
<marit.mykland@bna.oslo.kommune.no>,
<groleander.nordaas@bal.oslo.kommune.no>,
<eigil.lunden@bos.oslo.kommune.no>,
<mettes.fjeldstad@bsn.oslo.kommune.no>,
<bbj.bbj@org.oslo.kommune.no>, <bsr.bsr@org.oslo.kommune.no>
Emne: Fornyelse av salgsbevilling, vinmonopol - bydelens uttalelse
Vedlegg:  Vinmonopol til høring.xls (15 kB)

Hei,

Viser til tidligere sendt brev og lister over salgs- og skjenkesteder i bydelen hvor Næringsetaten ber om bydelens uttalelse i forbindelse med fornyelse av bevilling.

I deres bydel er det også et eller flere vinmonopol som skal fornye sin salgsbevilling. Vi ber om at bydelen uttaler deg om vinmonopolet i SIN bydel. Bydelsnr står merket med rødt i vedlagt liste.

Send uttalelsen til Næringsetaten på samme måte som uttalelsene for salgs- og skjenkebevillinger for øvrig.

Hvis dere har spørsmål kan dere kontakte meg på telefon eller e-post.

Hvis jeg har sendt listen til feil person beklager jeg det, men ber om at den sendes videre til rette vedkommende.

Med vennlig hilsen

Marianne Sætra
Fagkonsulent
Næringsetaten

Tlf. 23460031
Faks 23460060
marianne.satra@nae.oslo.kommune.no

[Lukk vindu](#)