

# **Forslagsstillers planbeskrivelse**

## **Hasleparken, Keyserløkka**

### **Planforslag med forenklet saksbehandling**

#### **Varsling**

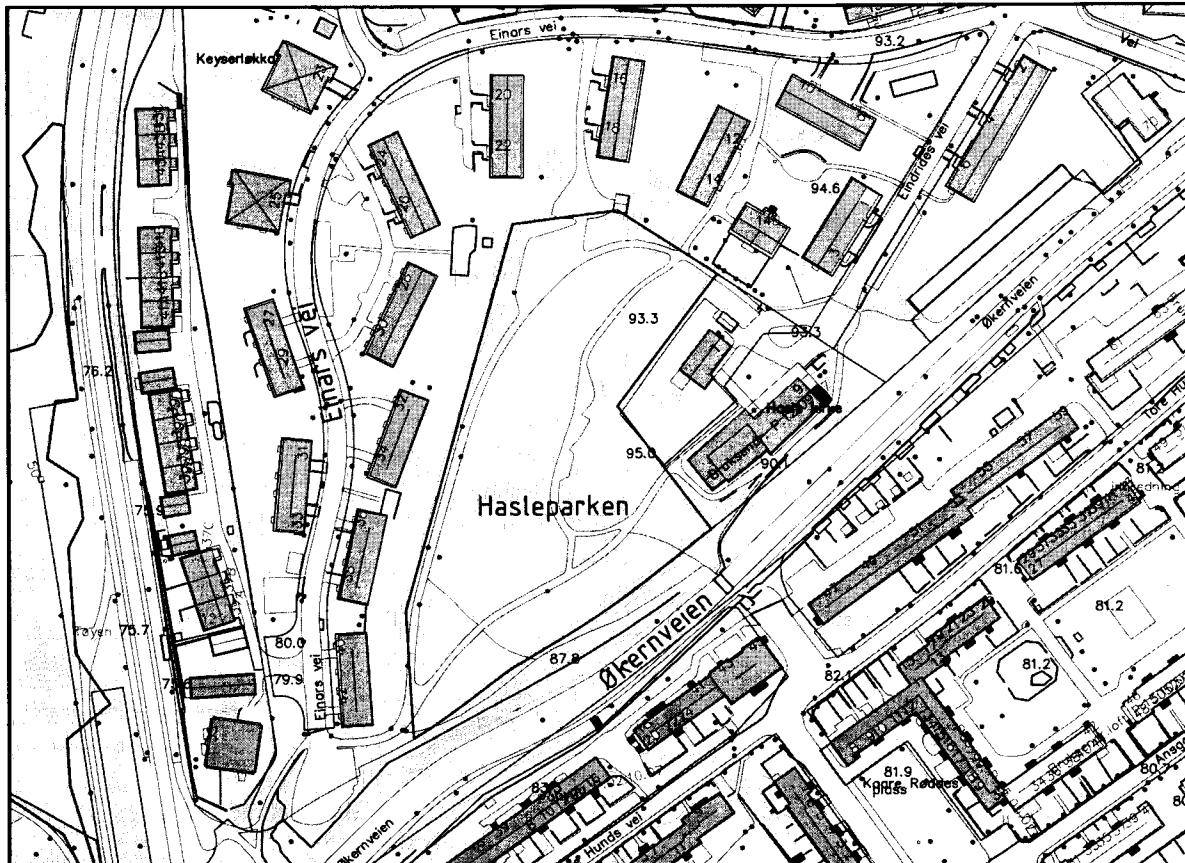
Forslagsstiller: Alt.arkitektur as for Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

## **Innhold**

1. FORENKLET ILLUSTRASJON .....	2
1.1 Skisse – eksisterende og framtidig situasjon .....	2
2. BAKGRUNN .....	2
2.1 Bebyggelse og etablering .....	2
2.1 Historikk for reguleringsprosess .....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD .....	4
3.1 Lokalisering og bruk .....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer .....	4
Området er i dag tilgjengelig for bevegelseshemmede, selv om noen av gangveiene er bratte. ....	5
4. PLANSTATUS .....	5
5. MEDVIRKNING .....	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	5
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	6
7. PLANFORSLAGET .....	6
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	6
9. ILLUSTRASJONER .....	7
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK .....	8

## 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

### 1.1 Skisse – eksisterende og framtidig situasjon



Kart med planområdet, målestokk 1:2500. Planforslaget vil ikke medføre endringer av området

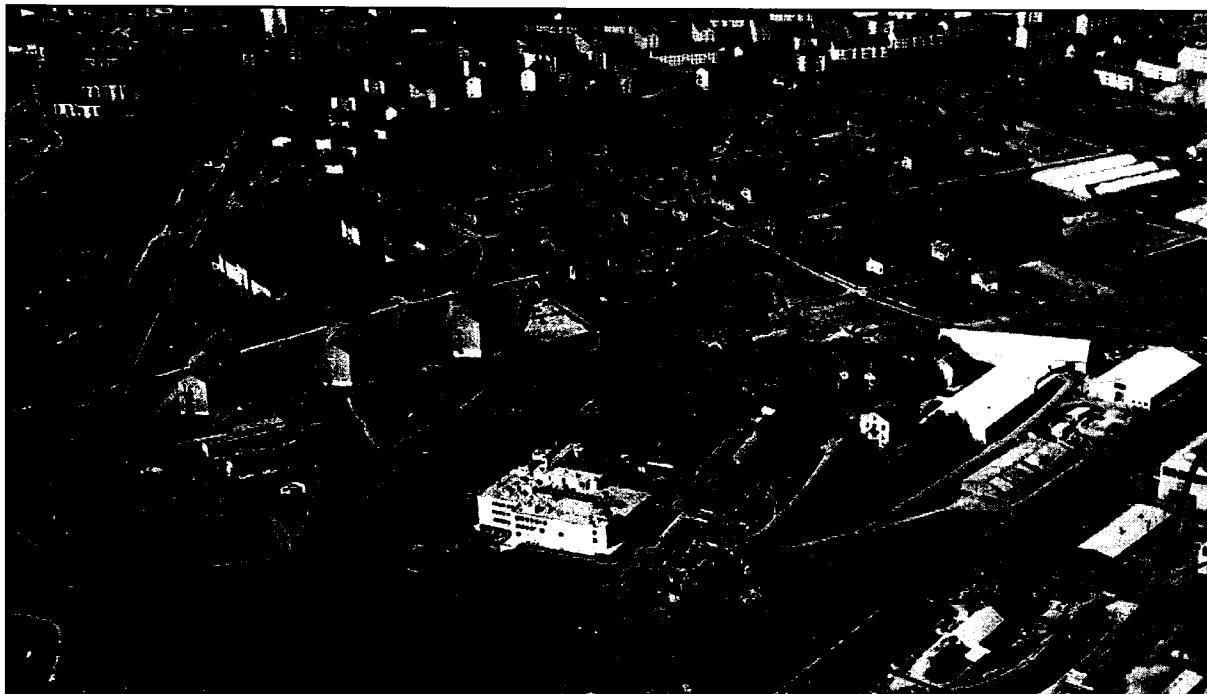
## 2. BAKGRUNN

### 2.1 Bebyggelse og etablering

Keyserløkka var blant de første boligområdene som ble bygd ut for å avhjelpe bolignøden etter 2. verdenskrig. Bebyggelsen er preget av modernismens tanker om en åpen bebyggelsesstruktur, til forskjell fra den tradisjonelle kvartalsstrukturen i sentrum, og en enkel, men praktisk arkitektur. Bebyggelsen er utformet med tanke på å gi boligene gode lysforhold og rommelige felles uteområder, og bebyggelsen er lagt ut med tilpassing til terreng og utsiktsforhold. Dette vises bl.a. gjennom at høyden på deler av bebyggelsen i vest er begrenset for å ivareta utsikt fra toppen av parkområdet mot sentrum.

Hasleparken grenser også mot Hasle kirke i nordøst. Kirken er fra 1960, og dagens parkanlegg ble planlagt i sammenheng med kirken og opparbeidet i 1966.

Hasleparken har fungert som en del av boligområdets felles uteareal, og har fungert strukturerende for øvrig bebyggelse. Området har blitt kalt park til tross for at dette ikke er en formelt regulert status. Området er i dag regulert for boligformål.



*Skråfoto av Gladengveien mm. fra 1956. Hasleparken og Keyserløkka øverst på bildet*

## 2.1 Historikk for reguleringsprosess

Den reguleringsmessige statusen til Hasleparken har utviklet seg som følger:

- 1/1-1952 – ved behandling av reguleringsplanen for reprisen Keyserløkka syds tomt areal vedtok Byplanrådet byggeforbud på 15 mål av området på tomtens høyeste punkt, da dette skulle utlegges til offentlig formål ("kirketomt og park", jf teknisk rådmanns senere brev av 2.09.1965 til finansrådmannen). Byplanrådet innførte videre den restriksjon at bebyggelsen i vestskråningen av høydeplataet ikke skulle ha mer enn to etasjer for å ikke stenge for utsikten for plataet.
- 26.05.1952 – Skjøte på eiendommen overføres fra Universitetet i Oslo til Oslo kommune med følgende klausul. "eiendommen skal i henhold til foreliggende reguleringsplan nyttes til offentlig formål".
- Planene ble aldri stadfestet av Kommunal og arbeidsdepartementet. Derfor ble byplanrådsakene fjernet og erstattet av først S-1860, 06.06.1973 og siden S-2864, 14.05.1986. Planene var like med hensyn til utstrekning men med en forskjell i U-graden.
- 12.09.2003 – Eiendoms- og byfornyelsesetaten sender forespørsel til Plan- og bygningsetaten hvor de ber om reguleringsstatus for Hasle park da de forbereder salg av eiendommen.
- 27.10.03 - Eiendoms- og byfornyelsesetaten legger tomten ut for salg på det åpne markedet med frist 25.11.03.
- Salgsutlysningen skapte stor forundring og bekymring blant beboerne i området rundt Hasle kirke. Hasle menighetsråd formulerte samme dag et "varsko for nærmiljøet på Hasle". Menighetsrådet uttrykker sterk bekymring for nærmiljøet på Hasle dersom salg og bygging realiseres. "Et viktig rekreasjonsområde for både gamle og unge forsvinner, noe menighetsrådet mener har negativ innvirkning på beboernes fysiske og mentale helse".
- 13.11.2003 - Etter forslag fra Hasle menighet behandler Bydelsutvalgets arbeidsutvalg i Bydel Helsefyr- Sinsen forslag til omregulering av del av Keyserløkka som hastesak, siden det aktuelle området var lagt ut for salg, og fattet følgende vedtak:
- Bydelsutvalget ber om at salget av tomte del av Keyserløkka — Gnr. 128, bnr. 45 i Oslo kommune, stanses.
- Del av Keyserløkka — Gnr. 128, bnr. 45 i Oslo kommune anbefales omregulert fra boligområde til friområde.

- Etter behandlingen i bydelsutvalget oppfordret bydelsadministrasjonen Hasle kirke og samarbeidende interessegrupper om å fremme et forslag om omregulering og omdisponering av området. Borettslagene og menigheten har i de siste årene samarbeidet med sikte på en omregulering av området — fra boligformål til friområde.
- 17.11.2003 – Aksjon Bevar Keyserløkka sender en forespørsel til Plan- og bygningsetaten hvor de foreslår en omregulering av området til friområdet og ber om at det nedlegges midlertidig dele- og byggeforbud i påvente av at reguleringsforslaget ferdigbehandles. Aksjon Bevar Keyserløkka opplyser også Plan- og bygningsetaten om at de sendt klage til EBY hvor de ber om stans av planlagt salg.
- I byutviklingskomitemøte ber Rina Brunsell Harsvik (A) om at notat av 03.12.2003 fra byråd Grete Hornvedt til finanskomiteen vedrørende salg av tomt på Keyserløkka, blir satt på kart til komiteens neste møte. I notatet stiller seg byråden positiv til salget.
- 14.04.2004 – Bystyret behandler saken (sak 158) og fatter følgende vedtak: Byrådet bes fremme reguleringsplan for Keyserløkka som omreguleres til friområde.
- Salget av Keyserløkka avventes til reguleringsplanen er behandlet i bystyret.
- 07.11.2006 Plan- og bygningsetaten mottar planinitiativ fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten som foreslår omregulering av Hasleparken til friområde.

### 3. EKSISTERENDE FORHOLD

#### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet samsvarer med eiendomsgrense for gnr. 128, bnr. 45, og har et areal på 10.3 daa.

Området er avgrensa av Økernveien i sørøst, mot Hasle kirke i øst og mot boligområdet Keyserløkka i nord og vest. Området ligger i bydel Grünerløkka.

Eiendommen er en del av et større grøntareal, avgrensing av planområdet mot boligområdet følger delvis gangveger i parken. Planområdet fungerer som uteområde for beboere på Keyserløkka og Lille Tøyen, og som rekreasjonsområde tilknyttet Hasle kirke. Høydedraget i området gir fin utsikt mot Oslo sentrum.

#### 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

##### Friluftsinnteresser

Planområdet utgjør et viktig rekreasjonsområde for boliger og Hasle kirke. Boligområdet ligger litt inneklemt mellom Gjøvikbanen og Økernveien, og Hasleparken utgjør den eneste større åpne arealet i nærområdet.

##### Landskap

Området har kalkrik jord og skiferberggrunn.

Hasleparken har en karakteristisk topp like vest for kirka som gir fin utsikt mot sentrum. Området er hovedsakelig anlagt som gressplen med gangveger som er tilpasset topografien. Det er noe buskbeplantning i randsonen mot boligområdet.

##### Verneinteresser

Hasleparken er planlagt i sammenheng med Hasle kirke og boligområdet Keyserløkka, som har historisk interesse i forhold til Oslos etterkrigsarkitektur.

Einars vei 14B, like nord for planområdet, står oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

##### Miljøfaglige forhold

I randsonen mot Økernveien er det gjort registrering av de rødlistede planteartene Smaltimotei og Hjorterot. Registreringsområdet ligger delvis utenfor planområdet. Lokaliteten vurderes som Viktig B.

#### Trafikkforhold

Det er ikke kjøreveg gjennom planområdet. Hasleparken fungerer som del av skoleveg for beboere i området, med forbindelse videre til fortau langs Økernveien.

Buss nr. 60 og 67 stopper ved Hasle kirke. Det er ellers stopp på Gjøvikbanen ved Tøyenbadet.

#### Risiko og sårbarhet

Det er ikke spesielle forhold som krever utredning mht. risiko og sårbarhet

#### Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er Keyserløkka barnehage i Einars vei 7. Barnehagen grenser ikke inn mot planområdet.

Nærmeste skole er Hasle skole på den andre sida av Økernveien.

Nærmeste lokalsenter er Tøyen.

#### Barns interesser

Området er i dag i bruk som leke- og rekreasjonsområde for barn. Det er ikke lagt spesielt til rette for lek med apparater o.l.

#### Universell utforming

Området er i dag tilgjengelig for bevegelsehemmede, selv om noen av gangveiene er bratte.

## **4. PLANSTATUS**

#### Gjeldende regulering:

Planområdet omfattes av Midl. reg. best. S-2864 av 14.05.86, Reguleringsformål er Bolig.

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjer for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensing, støy, trafikkfarer og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store lekearealer til fellesareal eller friområde egnet for lek. Vedtatt 01.09.1989.

#### Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2004 Oslo mot 2020 - det må sikres omfang og opparbeidelse av grøntområder og lekearealer.

## **5. MEDVIRKNING**

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

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

#### Liste over samrådsinnspill

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 1. Bydel Grünerløkka        | <dato>   |
| 2. Helse- og velferdsetaten | 03.01.07 |
| 3. Byantikvaren             | 10.11.08 |

#### Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel Grünerløkka har ingen bemerkning til saken.

Helse- og velferdsetaten påpeker at områder nær Økernveien er sterkt belastet av trafikkstøy. På deler av området som er skjermet av høyden ved Hasle kirke vil støynivået antakelig tilfredsstillende anbefalte støygrenser for friområder, friluft- og rekreasjonsområder i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

Byantikvaren stiller seg positivt til planinitiativet og viser til tidligere uttalelser (se vedlegg), etaten sier på generelt grunnlag at kirkebygg gjør krav på frie omgivelser ettersom de brukes til seremonielle sammenheng som begravelser og bryllup. Byantikvaren vil komme nærmere tilbake til saken i forbindelse med utarbeidelse av planskisse.

#### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Forslagsstiller tar innspillene til etterretning. Det foreliggende planforslaget er ikke i strid med forhold som blir påpekt.

## **6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE**

Forslagsstiller anser det som riktig å regulere Hasleparken slik at reguleringsformål samsvarer med faktisk bruk av området. Prosessen i forkant av reguleringsforslaget har vist at det vil være i strid med beboerinteresser og overordnede mål for grøntområder og lekeareal. Det foreliggende reguleringsforslaget vil sikre området status som park for framtida.

## **7. PLANFORSLAGET**

#### Reguleringsformål

Hasleparken foreslås regulert til Offentlig friområde – Park. Slik sikres dagens situasjon og bruk som tilskudd til uteområde for boliger på Keyserløkka.

#### Grad av utnyttning og høyder

Reguleringsforslaget innebærer ikke fysiske endringer av planområdet. Det gis ikke mulighet for byggetiltak i planlagt park.

## **8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**

#### Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med rikspolitiske retningslinjer for å sikre barn og unges interesser gjennom at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensing, støy, trafikkfarer mm.

Oslo kommune har som målsetting å sikre omfang og opparbeidelse av grøntområder og lekearealer.

#### Natur- og ressursgrunnlaget

Forslaget vil sikre Hasleparken som rekreasjons- og lekeområde.

Planområdet er ikke en del av turvegnettet i Oslo. Nærmeste rute er turveg D2 fra Kampen park til Vallefeltet over Tiedemannsjordet.

#### Landskap

Forslaget vil ikke medføre endringer i forhold til dagens situasjon.

#### Verneinteresser

Forslaget vil ikke medføre endringer i forhold til dagens situasjon. Planområdet vil danne et naturlig grøntområde tilknyttet kirke og boligområde.

Miljøfaglige forhold

Forslaget vil ikke medføre endringer i forhold til dagens situasjon. Forslaget vil sikre området som grøntområde og ivareta betingelser for fortsatt arts mangfold i området.

Trafikkforhold

Forslaget vil ikke medføre endringer i forhold til dagens situasjon. Det er mye trafikk på Økernveien, noe som gir støy- og forurensingsproblemer på deler av området. Mesteparten av parkområdet er imidlertid skjermet fra støybelastningen.

Det er etablert fortau langs Økernveien. Planområdet er åpent og godt framkommelig og er del av snarveier og skoleveg for boligområdene. Skoleveg krysser Økernveien.

Risiko- og sårbarhet

Forslaget vil ikke medføre endringer i forhold til dagens situasjon. Det foreligger ikke spesielle forhold som krever tiltak for å avbøte risiko.

Sosial infrastruktur

Det er gjort en utredning av etablering av barnehage i presteboligen nord for Hasle kirke. Det er besluttet at dette ikke er aktuelt.

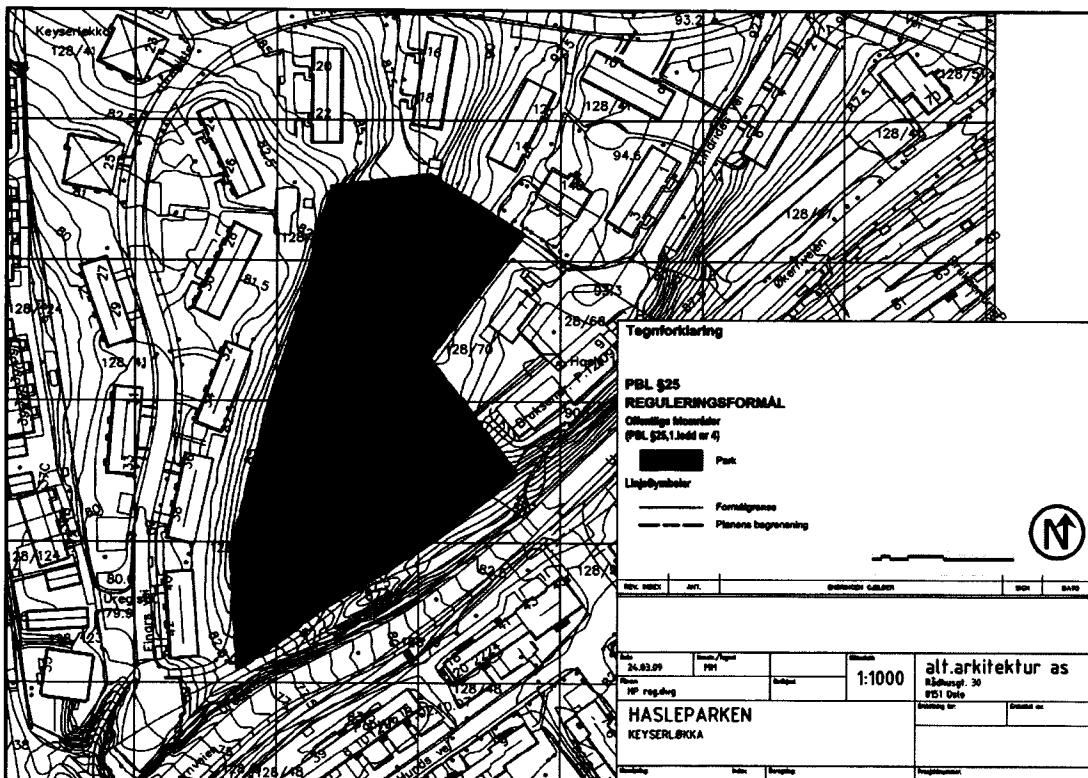
Barns interesser

Forslaget vil sikre området for rekreasjon og lek for framtida.

Universell utforming

Forslaget vil ikke medføre endringer i forhold til dagens situasjon.. Det forutsettes at utforming av parkområdene utføres i henhold til retningslinjer for universell utforming.

## 9. ILLUSTRASJONER



## **10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK**

14.04.2004 – Bystyret behandler saken (sak 158) og fatter følgende vedtak:

Byrådet bes fremme reguleringsplan for Keyserløkka som omreguleres til friområde.



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

**HASLEPARKEN, KEYSERLØKKA**

Gnr. 128 Bnr. 45

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket **kartnummer** og datert **dato**. (fylles inn av PBE)

§ 2 Formål

Området reguleres til Offentlig friområde - Park

§ 3 Utforming og bruk

Utnyttelse

Området skal ikke bebygges.

Utforming

Friområdet skal utformes etter retningslinjer for universell utforming.

Avkjørsel

Gangveger i friområdet er ikke kjøreveg.

