



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

Møteinnkalling 5/09

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: onsdag 10. juni 2009 kl. 19.00
Sekretariat: 23475652

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

- Sak 29/09 MBK-protokoll mai 2009
- Sak 30/09 Oversendelse av byggesak - Waldemar Thranes gate 25
- Sak 31/09 Thor Olsens gate 3 H, Gnr/Bnr 208/909 - Oppføring av boligblokk - anmodning om uttalelse
- Sak 32/09 Søknad om leie av areal til uteservering-La Sosta Adamstuen AS, Brageveien/Vidarsgate
- Sak 33/09 Forslag om utplassering av bysykler i Sentrum/bydel - Høring
- Sak 34/09 Rehabiliteringsplan for St. Hanshaugen park til uttalelse
- Sak 35/09 Handlingsplan for Kvadraturen - kommentarrunde unntatt off.

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 29/09 MBK-protokoll mai 2009

Arkivsak: 200900519
Arkivkode: 00
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	10.06.09	29/09

MBK-PROTOKOLL MAI 2009

Protokoll 4/09

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27
Møtetid: tirsdag 19. mai 2009 kl. 19.00
Sekretariat: 23475652

Møteleder: Erlend Sølvberg (F)

Tilstede: Hans Petter de Fine (R)
Torkild Strandvik (V)
Andreas Meeg-Bentzen (H)
Gudmund Brede (A)

Forfall: Aud Gundersen (SV)
Beate Svenningsen (A)

Som vara møtte: Åsmund Strand Johansen (SV)

I tillegg møtte:

Møtesekretær: Elin Løvseth

Åpen halvtime
Ingen fremmøtte

Godkjenning av innkalling og sakskart

Innkalling godkjent. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - Bjørnstjerne Bjørnsons plass gnr 46 bnr 107 - nabovarsel parkering hadde falt ut av komiteens saksliste. Settes opp som sak 28 /09.

Sak 22 /09 MBK-protokoll april 2009

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Behandling:

Enstemmig

Vedtak:

Godkjent

Sak 23 /09 Keysers gate 6 og 8 og Teatergata 9 - uttalelse til byggesøknad

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget anbefaler innsendt rammesøknad basert på det reviderte reguleringsplanforslaget Alternativ 1.

Votering:

Enstemmig

Vedtak:

Bydelsutvalget anbefaler innsendt rammesøknad basert på det reviderte reguleringsplanforslaget Alternativ 1.

Sak 24 /09 Adresseendring - Schandorffs gate til Schandorffs plass

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget fatter vedtak om at dagens Schandorffs gate endrer navn til Schandorffs plass, på strekningen Akersgata til Fredensborgveien, slik at plassrommet mellom Akersgata 64/68, Fredensborgveien, Deichmanske bibliotek og Trefoldighetskirken navnesettes Schandorffs plass.

Schandorffs gate øst for Fredensborgveien beholder sitt navn som i dag.

Votering:

Enstemmig

Vedtak:

Bydelsutvalget fatter vedtak om at dagens Schandorffs gate endrer navn til Schandorffs plass, på strekningen Akersgata til Fredensborgveien, slik at plassrommet mellom Akersgata 64/68, Fredensborgveien, Deichmanske bibliotek og Trefoldighetskirken navnesettes Schandorffs plass.

Schandorffs gate øst for Fredensborgveien beholder sitt navn som i dag.

Sak 25 /09 Planinforslag til offentlig ettersyn - Hjalmar Larsens gate - reguleringsplan

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget anbefaler planforslaget og bygging av en kulvert under Hjalmar Larsens gate som skal forbinde Bislet bad med et nytt treningssenter på sørsiden av gaten.

Votering:

Enstemmig

Vedtak:

Bydelsutvalget anbefaler planforslaget og bygging av en kulvert under Hjalmar Larsens gate som skal forbinde Bislet bad med et nytt treningssenter på sørsiden av gaten.

Sak 26 /09 Anbefaling av rivesøknad, hvilebrakkas i Stensparken

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget anbefaler riving av "hvilebrakka" i tilknytning til hovedhuset i Pilestredet 84 B i Stensparken. Bydelen ønsker å ha en dialog med Boligbygg Oslo KF om en fremtidig og langsiktig bruk av det rehabiliterte hovedhuset.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Torkild Strandvik (V): Tilføyes på slutten av siste setning:
"...med sikte på at det skal benyttes til kulturformål eller andre sosiale formål."

Votering:

Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt
Tilleggsforslaget fra V vedtatt mot 2 stemmer (F, H)

Vedtak:

Bydelsutvalget anbefaler riving av "hvilebrakka" i tilknytning til hovedhuset i Pilestredet 84 B i Stensparken. Bydelen ønsker å ha en dialog med Boligbygg Oslo KF om en fremtidig og langsiktig bruk av det rehabiliterte hovedhuset, med sikte på at det skal benyttes til kulturformål eller andre sosiale formål.

Sak 27 /09 Leieavtale med Aftenposten - og avisbånd som avfall og snubletråder

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

St. Hanshaugen bydelsutvalg opprettholder sitt vedtak om at all kommersiell virksomhet skal betale leie for bruk av kommunal grunn. Av hensyn til likebehandling må Aftenposten betale leie for bruk av kommunal grunn. Bydelsutvalget ber om å bli holdt orientert om utviklingen i saken.

Behandling:

Møteleder Erlend Sølvsberg fratradte på grunn av inhabilitet
Endringsforslag fra A, R, SV og V: Bydelsdirektørens forslag erstattes med :
Bydelsutvalget tar saken til orientering.

Votering:
Enstemmig

Vedtak:
Bydelsutvalget tar saken til orientering.

Sak 28 /09 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - Bjørnstjerne Bjørnsons plass gnr 46 bnr 107 - nabovarsel parkering

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler ikke søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1. Bydelsutvalget mener at NRK inntil en garasjekjeller kan stå ferdig, må iverksette interne tiltak som kan redusere behovet for parkeringsplasser.
2. Bydelsutvalget mener med bakgrunn i brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus i
3. klagesaken at dagens kjøreadkomst til NRK ikke vil påvirkes av at området omgjøres til grøntareal.
4. Bydelsutvalget viser til tidligere uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Blindernveien 6 m.fl. og oppfordrer Plan- og bygningsetaten til å se helhetlig på området syd for Blindernveien slik at en får gode løsninger. NRKs dispensasjonssøknad, utomhusplanen for en barnehage i Marienlyst skole og planskissen for Blindernveien 6 m.fl. må ses i sammenheng og etaten må ta et initiativ til at dette blir gjort.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Gudmund Brede (A):

Nytt pkt 3:

Bydelsutvalget oppfordrer Plan- og bygningsetaten til å kjøpe den delen av det aktuelle området som er regulert til grøntareal. Denne delen bør vurderes brukt som uteareal for barnehage eller som eventuell erstatningstomt for parsellhagen.

Bydelsdirektørens forslag til pkt 3 blir pkt 4.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag punkt 1. vedtatt mot 1 stemme (F)

Bydelsdirektørens forslag punkt 2. enstemmig vedtatt

Tilleggsforslaget, nytt punkt 3 vedtatt mot 2 stemmer (F, H)

Bydelsdirektørens forslag punkt 3, nytt pkt 4 enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget anbefaler ikke søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1. Bydelsutvalget mener at NRK inntil en garasjekjeller kan stå ferdig, må iverksette interne tiltak som kan redusere behovet for parkeringsplasser.*

2. *Bydelsutvalget mener med bakgrunn i brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus i klagesaken at dagens kjøreadkomst til NRK ikke vil påvirkes av at området omgjøres til grøntareal.*
3. *Bydelsutvalget oppfordrer Plan- og bygningsetaten til å kjøpe den delen av det aktuelle området som er regulert til grøntareal. Denne delen bør vurderes brukt som uteareal for barnehage eller som eventuell erstatningstomt for parsellhagen.*
4. *Bydelsutvalget viser til tidligere uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Blindernveien 6 m.fl. og oppfordrer Plan- og bygningsetaten til å se helhetlig på området syd for Blindernveien slik at en får gode løsninger. NRKs dispensasjonssøknad, utomhusplanen for en barnehage i Marienlyst skole og planskissen for Blindernveien 6 m.fl. må ses i sammenheng og etaten må ta et initiativ til at dette blir gjort.*

Referatsaker

Periode: 22. april 2009 - 19. mai 2009

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
13/09	200501204-67	Beboerparkering - brev til Bydelsutvalget
14/09	200600329-13	Sykkelrute RV 168 Sørkedalsveien. Strekning: del av Parkveien, Wergelandsveien. Underretning om vedtatt reguleringsplan
15/09	200400296-18	Utvikling av samarbeidskonsept - minigjenbruksstasjoner og bydelsrusken

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Godkjent

Sak 30/09 Oversendelse av byggesak - Waldemar Thranes gate 25

Arkivsak: 200900208

Arkivkode: 532.7

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Helse- og sosialkomiteen	09.06.09	46/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	10.06.09	30/09
Bydelsutvalget	16.06.09	119/09

OVERSENDELSE AV BYGGESAK - WALDEMAR THRANES GATE 25

Tidligere vedtak i saken:

Uttalelse til bruksendringssøknad av 23.2.2009:

”

Bydelsdirektøren anbefaler at tiltakshaver Falck Ytters plass Eiendom AS gis rammetillatelse for bruksendring av et lokale i Waldemar Thranes gates gate 25, fra kiosk til servering.

Serveringsarealene må tilrettelegges for rullestolbrukere og ha tilgang på hc- toalett. Det må sørges for en forskriftsmessig støyisolering og ventilasjonsløsning for lokalet. Det forutsettes at det kan sørges for en tilfredsstillende renovasjonsløsning for lokalene, samt utendørs oppsamlingspunkt for avfall, at dette tømmes daglig og at fortau og uteområde langs virksomhetens fasade daglig ryddes for avfall”.

Saksframstilling:

Bydelen mottok 30.01.2009 fra WDW Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Falck Ytters Plass Eiendom søknad om bruksendring fra kiosk til kafé for et lokale på St. Hanshaugen Senter, Waldemar Thranes gate 25. Søknaden ble jf. delegasjonsvedtak av 26.2.2008 behandlet administrativt og anbefalt jf. uttalelse over.

Bydelen mottar nå på nytt søknad i saken, da tidligere søknad om bruksendring ikke omfattet etablering av terrasse og uteservering. Dispensasjonssøknaden omhandler :

1. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens grense for bebyggelse, ved søknad om plassering av terrasse utenfor byggegrense og uteservering på denne.
2. Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål.

Det planlegges en uteservering i sommerhalvåret til ca 30 personer på ca 65m² areal. Innendørs er lokalet dimensjonert for ca. 60 sitteplasser.

Nabovarsel er sendt berørte naboer og gjenboere. Det har ikke innkommet klager fra naboer på dispensasjonssøknaden.

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at uteserveringen vil bli liggende 5,7meter utenfor den fastsatte byggegrensen, men innenfor reguleringsgrensen og på privat grunn. Terrassen vil ligge ca. 0,5 – 1,5 meter over det skrånende, eksisterende terrenget og med et glassrekkverk mot Brandts gate.

For at lokalene skal kunne brukes til innendørs og utendørs servering søkes det om dispensasjon fra formålene i reguleringsplanen.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren ser at det ikke har kommet klager fra naboer på dispensasjonssøknaden.

Til informasjon har bydelen i forbindelse med serveringsstedet på motsatt side av bygget, på hjørnet Brandts gate/ Bjerregårdsgate, mottatt flere klager på tobakksrøyk og støy fra de nærmeste naboer om bor over serveringsstedet. Naboklager kommer dessverre oftest først etter at et serveringssted/uteservering har åpnet.

Uteserveringen her, mot Waldemar Thranes gate, vil også ligge nært boligbebyggelsen i Brandts gate, og en må derfor regne med mer støy i området enn i dag.

Plan- og bygningsetaten uttaler ved forespørsel at de for så vidt ikke prinsipielt har noe imot uteservering her, men at det er i strid med reguleringsformålet og byggegrensen.

Reguleringsformålet er : byggeområde for bolig, forretning og parkeringsanlegg samt friområde

(anlegg for lek, idrett og sport). Plan- og bygningsetaten opplyser at byggegrensen nok er satt i forhold til romdannelsen langs gaten. En uteserveringsplattning her vil bli godt synlig i gateløpet. Den vil imidlertid ikke være til hinder for verken gående på fortau eller bilister i Brandts gate.

Plan- og bygningsetaten opplyser at plattningen for serveringsstedet rundt hjørnet ikke er omsøkt, at det er en pågående sak, og at de av den grunn ikke kan vise til en praksis i området.

Plan- og bygningsetaten vil vurdere søknaden og tiltaket i hovedsak i forhold til planer og regelverk, mens bydelen kan ta andre hensyn og i større grad kan vurdere hva nærmiljøet ønsker i saken. Bydelsdirektøren er med bakgrunn i erfaringene fra serveringsstedet omtalt over i tvil om det er ønskelig med en uteservering i et slikt omfang som beskrevet i søknaden. Bydelsdirektøren har sett at den tidligere kiosken/serveringsstedet har hatt stoler og bord plassert utenfor, og mener at en mindre uteservering helt inntil serveringsstedets fasade som i dag bør kunne anbefales, men at en uteservering i det omfang det søkes om kan bli til sjenanse for naboene.

Området langs Brandts gate hvor det søkes om plattning for uteservering fremstår i dag som et opparbeidet plenlagt grøntområde, og bydelsdirektøren mener at n nBydelsdirektøren Bydelsdirektøren mener også at uteservering med skjenking ikke bør anbefales ved et friområde/ nærmiljøanlegg som benyttes av svært mange barn og unge.

Bydelsdirektøren vil derfor ikke anbefale søknaden om plassering av terrasse utenfor byggegrense og uteservering på denne.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget anbefaler ikke søknad om plassering av terrasse utenfor byggegrense og uteservering på denne.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Vedlegg:
Rammesøknad, dispensasjon
Vedlegg ifm bruksendring

Sak 31/09 Thor Olsens gate 3 H, Gnr/Bnr 208/909 - Oppføring av boligblokk - anmodning om uttalelse

Arkivsak: 200901072

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	10.06.09	31/09
Bydelsutvalget	16.06.09	113/09

THOR OLSENS GATE 3 H, GNR/BNR 208/909 - OPPFØRING AV BOLIGBLOKK - ANMODNING OM UTTALELSE

Saksframstilling:

Bakgrunn

Bydelen har mottatt fra Plan- og bygningsetaten klagesak på byggetillatelse for søknad for oppføring av ny boligbygning i 5 etasjer. Byggetillatelse er innvilget med dispensasjon fra reguleringsbestemmelser vedrørende reguleringsformål, krav om bebyggelsesplan og avstand til nabogrense. Søker om tiltak er Marlow og Ramfeldt –A38 arkitektur og design AS på vegne av Brakkeinvest AS.

Rammetillatelse for nytt boligbygg på samme adresse ble gitt 17.04.02 og igangsettingstillatelse ble gitt i juni 2008. I forbindelse med eierskifte og endret situasjon er søknaden nå revidert.

Den siste revideringen omfatter primært fjerning av en etasje og omdisponering av leiligheter, slik at antall leiligheter nå er redusert fra 37 til 28.

Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse, med alle dispensasjoner, 29.01.2009. Det foreligger protester til rammetillatelsen /søknaden, og saken oversendes bydelen til uttalelse før den oversendes til behandling i Byutviklingskomiteen.

Dispensasjonssøknad:

I henhold til Pbl § 7 har det blitt søkt om dispensasjoner fra følgende:

1. Reguleringsformålet – Byggeområde for forretning og kontor (gitt i tidligere tillatelse jnr 200110320).
2. Reguleringsbestemmelser §3 - Krav til bebyggelsesplan (gitt i tidligere tillatelse jnr 200110320).
3. Pbl §70.2 - avstand til nabogrense (endret).

Søkers grunner for dispensasjonssøknad:

Forslag til ny kommunedelplan for byutvikling i indre Oslo 2005-2020, som tidligere søknad var begrunnet i ble ikke vedtatt. Søker har revidert søknaden og forholder seg nå til gjeldende planer.

1. Reguleringsformål: (gitt i tidligere tillatelse)
Tomten er delt i to reguleringsformål; boligformål og forretning og kontor.
Det nye bygget overlapper begge formålene.

Det er allerede godkjent et boligbygg med samme plassering på eiendommen. Adkomsten er gjennom et boligbygg inn til et boligområde.

Eiendommen har felles tun med et gammelt bindingsverkshus som skal rehabiliteres til bolig.

Det er unaturlig med forretnings- og kontordrift i indre gårdsrom i boligbebyggelse.

Eiendommen passer derfor best til boligbebyggelse.

2. Krav til bebyggelsesplan: (gitt i tidligere tillatelse)

Søknaden gjelder kun ett enkeltstående bygg i gitte omgivelser. Rammesøknaden belyser detaljert forholdet til prosjektet og eiendommene rundt, og vil dermed gi en like god dokumentasjon som en bebyggelsesplan.

I søknaden er det utarbeidet dokumentasjon for solforholdene for nabobyggene. Etter vår erfaring kan en detaljert rammesøknad erstatte dokumentasjonen til en bebyggelsesplan, en bebyggelsesplan vil derfor ikke belyse saken ytterligere.

3. Avstand til nabogrense: (endret)

Gavlveggen mot nord ligger inntil gavlveggen i nabobygget. Dette er allerede godkjent i tidligere byggesak, som det er gitt igangsettingstillatelse til. En slik plassering med brannvegger er helt vanlig i kvartalsbebyggelse i indre by.

Mot syd ligger bygget inntil nabobygget i 1. og 2. etasje og trapper seg deretter bort fra nabogrensen. Det er gitt samtykke til dette fra eier av Akersgata 64-68. Mot øst slutter en liten del av bygget seg inntil eksisterende branngavl. Avstand til nabogrense i vest er mindre enn bygningens halve høyde. Avstanden her er mer enn 4m, og avstanden til regulert bebyggelse over bakkenivå er ca 11m. Avstanden brannteknisk er derfor sikret.

Byggesaken

Søknaden gjelder oppføring av et boligbygg i 5 etasjer med 28 leiligheter, 8 enroms, 11 toroms og 9 treroms. Bygningen plasseres inne i et gårdsrom og inntil gavler på tre eksisterende bygninger.

Spesielt i saken er at det er tillatt en tilsvarende boligbygning med tilsvarende plassering tidligere, men som ikke har blitt igangsatt.

Tiltaket skiller seg ut fra eksisterende boligbebyggelse på naboeiendommene med flate tak, uteoppholdsareal på taket, fasadeutforming og bygningsformen ellers. Plan og bygningsetaten mener imidlertid at tiltaket har en god og tilstrekkelig tilpasning.

Det foreligger flere protester til tiltaket. Protestene omhandler blant annet søknad om dispensasjon fra reguleringens etasjeantall, unntak fra bebyggelsesplan, økning av trafikk gjennom bygningen, avstand til nabogrense og unntak fra parkeringsnormen. Videre protesteres det på at prosjektet er for stort og at det vil frata naboene lys og luft og at det blir direkte innsyn fra terrasser til eiendommen.

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren uttalte seg i 2006 til tegninger som viste et tiltak med 7 boligitasjer, i 2008 til et revidert tiltak på 5 etasjer. Det siste revisjonen utgjør en ubetydelig endring av tiltaket, og Plan- og bygningsetaten ser derfor ikke at det er behov for å innhente Byantikvarens uttalelse denne gang.

Plan- og bygningsetatens kommentar til protester:

Tiltaket har vært underveis i Plan- og bygningsetaten siden 2005, tiltaket som er godkjent med tilnærmet samme lokalisering kom inn som søknad i 2001. Bemerkninger og protester har kommet inn på begge sakene og i flere omganger, delvis henviser de nye protestene til tidligere protester.

I protestene protesteres det på dispensasjonsforhold, det vises til at tiltaket reduserer kvaliteten på opphold i gården, det nevnes; - reduserte lysforhold, - økt volum i gårdsrommet, - direkte innsyn og bråk fra takterrasse og økt gangetrafikk. Det blir for få biloppstillingsplasser, flere boliger og videre at tiltaket tilsluttes bevaringsregulert bebyggelse.

For dispensasjonsforholdene viser Plan- og bygningsetaten til at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra etasjetall eller unntak fra parkeringsnormen.

Tilsvarende tiltak med saltak er tidligere godkjent med tilnærmet identisk beliggenhet.

Etasjetallet er likt for dette og det nå omsøkte tiltaket, men istedenfor saltaket er det flatt tak med teknisk oppbygg. Når konsekvensene av disse tiltakene for gårdsrommet sammenliknes, så viser det seg at lysforholdene i gårdsrommet berøres nokså likt, da totalhøyder og bygningsvolum er tilnærmet like. Ellers er tiltaket innenfor reguleringens maksimalverdier for etasjetall og volum.

Eventuelle innsyns- og støyforhold grunnet takterrassen vurderes opp mot den økte bokkvaliteten dette uteoppholdsarealet gir for de nye boligene. Generelt viser Plan- og bygningsetaten til at man i den tette byen må påregne noe innsyn og lydinntrykk, dette gjelder også i dette kvartalet. Takterrassen gir en betydelig økning av bokkvaliteten og Plan- og bygningsetaten vurderer at den ikke medfører innsyn eller lydinntrykk som er urimelige eller ikke er påregnelige.

Største delen av eiendommen tiltaket ligger på, er regulert til forretning og kontor, trolig vil en bruk i henhold til dette formålet medføre en trafikktype, trafikkmønster og eventuelt mengde som er ugunstig og forstyrrende for et boligområde. I dette perspektivet er det ikke videre sannsynlig at trafikkøkningen grunnet tiltaket vil være merkbar.

Sammenliknet med tiltaket som tidligere er godkjent medfører sannsynligvis de 7 ekstra boligene noe mer gang- og sykkeltrafikk inn i gårdsrommet, men dette finner ikke Plan- og bygningsetaten at kan være urimelig.

I protestene nevnes ugunstige parkeringsforhold pga. tiltaket, i reguleringsbestemmelsene for eiendommen er det ikke gitt noen premisser for biloppstillingsplasser. Dersom det skal bygges parkeringskjeller under tiltaket vil atkomsten måtte etableres gjennom eksisterende atkomst. Dette er ikke gunstig for kvaliteten på gårdsrommet og opphold, blant annet derfor er det ikke sannsynlig at dette kan godkjennes hvis det omsøkes.

Tiltaket bygges inntil eksisterende bebyggelse i nord og sør. Bygging inntil eiendomsgrense og mot gavl er en ønsket utvikling i den tette byen, dette gjelder også tette gavler på murgårdsbebyggelse. Når tiltaket legges inntil gavlene medfører dette en god skjerming av gårdsrommet mot forretnings-, kontor- og bevertningsformålet lengst vest i kvartalet.

Plan- og bygningsetaten finner at endringene med reduksjonen av høyde, ytterligere inntrekning av den inntrukne toppetasjen og kun felles oppholdsareal på taket, totalt sett bringer tiltaket innenfor en akseptabel ramme.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og plan- og bygningslovens § 70.2 og er avhengig av dispensasjoner for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret ”særlige grunner” skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringens § 3 for krav om bebyggelsesplan og ellers fra reguleringsformål forretning/kontor.

Ansvarlig søker oppgir at tiltaket kun er et enkeltstående bygg i gitte omgivelser, og dokumentasjonen som er vedlagt rammesøknaden beskriver detaljert forholdet til prosjektet og eiendommene rundt. Det oppfattes at dette gir en like god dokumentasjon som en bebyggelsesplan kunne gitt, en bebyggelsesplan ville ikke belyst saken ytterligere.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre en hensiktsmessig utvikling av nærområdet gjennom utarbeiding av bebyggelsesplan.

Plan- og bygningsetaten finner at dokumentasjonen som er innsendt i søknaden er gjennomgående grundig og beskriver både tiltaket og virkningene for nærområdet på en god og tilstrekkelig måte. En begrensning ved reguleringens krav om bebyggelsesplan er at det kun tar for seg den enkelte eiendommen som tiltaket plasseres på, dvs. at det ikke er hjemmel til å kreve en plan for hele kvartalet.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Dispensasjon fra formålet forretning/kontor

Formålet forretning/kontor ivaretar en utvikling av nærområdet med dette formålet.

Ansvarlig søker viser til at det allerede er godkjent et boligbygg med samme plassering, at atkomsten er gjennom et boligbygg inn til et boligområde. Eiendommen har felles tun med det eldre bindingsverkhuset som er godkjent for rehabilitering til bolig.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en utvikling med forretning/kontor.

Noe av tiltaket ligger på en del av eiendommen som er regulert til bolig, mens størstedelen ligger inne på forretning/kontorformålet. Tidligere var det noe næring i denne delen av gårdsrommet/ kvartalet, de siste årene har dette endret seg til mer bolig. Denne utviklingen er i henhold til en politisk målsetning for utvikling av indre by. Atkomsten til eiendommen er gjennom et opparbeidet boligområde. En utvikling med boliger vurderes som bedre for nærområdet enn næring med hensyn til blant annet trafikkforholdene.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Dispensasjon fra minimumsavstand i plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 for bygging i nabogrensen mot eiendommen Akersgata 74 og Fredensborgveien 2, tiltaket er også nærmere annen nabobebyggelse enn tiltakets halve høyde; 6,9 meter. Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at plassering av bygninger i nabogrense med brannvegger er vanlig i kvartalsbebyggelsen i indre by.

Hensynet bak denne bestemmelsen er brannvern hensyn, og å sikre lys og luft mellom bygninger samt en viss avstand mellom naboeiendommer.

I plan- og bygningslovens forarbeider, NOU 1982:13 side 28, heter det at bestemmelsen i § 70 er begrunnet bl.a. i brannvern hensyn og i behovet for å sikre lys og luft mellom bygninger og en viss avstand mellom naboeiendommer.

Tiltakets plassering er samtykket til av naboen i Akersgata 64. En mindre del av tiltaket ligger inntil den smale og tette gavlen på bakbygningen på Fredensborgveien 2, dette gjelder også for tilsvarende gavl på bakbygningen på Akersgata 74. I kvartalsbebyggelsen i indre by er det som regel krav om at bebyggelsen bygges inntil nabogrensene langs gateløpet. Inne i etablerte kvartalet kan det være andre forhold som vektlegges, men her legges tiltaket på tvers i den smale enden av gårdsrommet, og begge fasadene tiltaket plasseres mot er tette og ligger selv inntil grensen. Derfor skjermes boligområdet fra forretning og kontoraktiviteten i vest. Tiltaket må ivareta kravene til brannvern hensyn, det kreves i dette vedtaket uavhengig kontroll av prosjekteringen av brannteknikk og fundamentering.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er ikke plasseringen til urimelig sjenanse for de nevnte naboer med hensyn til lysforhold, innsyn og brukbarhet av bakgården. Videre er det en politisk ønsket utvikling med flere boliger i indre by.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

To omsøkte dispensasjonsforhold utgår, dette er for overskridelse av reguleringens maksimale etasjetall og fra parkeringsnormen. Regulert maksimalt etasjetall er 5 etasjer og tiltaket er med

5 boligetasjer. Det er et teknisk oppbygg på taket med begrenset omfang, her plasseres boder for oppbevaring av terrassemøbler, heisoppbygg og hovedtrapp til takterrassen. Dvs. at det ikke er rom for varig opphold i 6.etasje og i medhold av regelverket som gjaldt på tidspunktet denne reguleringen ble stadfestet kan ikke denne etasjen regnes med i etasjetallet. Dermed utgår dispensasjonsforholdet.

Når det gjelder parkeringsnormen så viser ikke gjeldende regulering til denne, reguleringen gir heller ikke på annen måte premisser for biloppstillingsplasser. Da er ikke parkeringsnormen rettskraftig men veiledende for vurderinger i medhold av plan- og bygningslovens § 69.1, dvs. at dette ikke er et dispensasjonsforhold.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket ligger inne i et kvartal i en tett del av byen, vest for tiltaket er det en etablert kontorbebyggelse i 7. etasjer med flate tak.

Plan- og bygningsetaten har funnet at tiltaket avslutter kvartalets gårdsrom i vest på en god måte, dvs. at tiltaket skjermes boligområdet for næringsvirksomheten, og at boligfasaden i 5. etasjer gir et vennligere inntrykk enn forretningsbyggets 7. etasjer. Det er valgt høyder, volum, fasade-materialer og farger som bidrar til å dempe inntrykket av bygningen. Tiltaket ivaretar de hensyn som kan kreves i medhold av pbl §§ 74 nr 2 og 92, 3. ledd.

Det er ikke gode solforhold på terreng ved tiltaket grunnet de eksisterende forholdene, dette kompenseres ved at de fleste boligene får egen balkong eller terrasse. Den felles takterrassen tilbyr beboerne et relativt stort, lyst og hensiktsmessig uterom med god kvalitet, dette er viktig i den tette byen. Det toetasjers bindingsverkhuset umiddelbart øst for tiltaket og på samme eiendom, har sitt uteareal øst for bindingsverkhuset, derfor påvirkes ikke kvaliteten på dette i urimelig grad av tiltaket.

Samtykket som er gitt av Akersgata 64 medfører at tiltaket ikke utløser krav om dispensasjon for avstanden mot nabogrense mot denne eiendommen. Det er ellers dispensert fra reguleringsplanen og fra avstand til nabogrense.

Det opparbeides ikke biloppstillingsplasser, dette kan godkjennes grunnet plasseringen inne i kvartalet og eneste mulige atkomst gjennom annen bebyggelse. Ellers vises det i redegjørelse til leieavtale for biloppstillingsplasser.

Utbyggingen anses å være i tråd med ønsket utvikling for området og Plan- og bygningsetaten kan godkjenne tiltaket.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydeldirektøren støtter Plan- og bygningsetatens vurderinger for dispensasjonssøknadene i denne saken og anbefaler at byggetillatelsen opprettholdes.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget er enig med Plan- og bygningsetatens vurderinger for dispensasjonssøknadene i denne saken og anbefaler at byggetillatelsen opprettholdes.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Vedlegg

Oversendelsesbrev fra Plan og bygningsetaten m/vedlegg
Rammetillatelsen

Sak 32/09 Søknad om leie av areal til uteservering-La Sosta Adamstuen AS, Brageveien/ Vidarsgate

Arkivsak: 200900763

Arkivkode: 175.6

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Ungdomsrådet	09.06.09	22/09
Oppvekst- og kulturkomiteen	10.06.09	40/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	10.06.09	32/09
Bydelsutvalget	16.06.09	118/09

SØKNAD OM LEIE AV AREAL TIL UTESERVERING-LA SOSTA ADAMSTUEN AS, BRAGEVEIEN/ VIDARSGATE

Saksframstilling:

Bydelen har mottatt søknad fra La Sosta Adamstuen AS om leie av areal til uteservering. Bydelen har pr. telefon muntlig avslått søknaden, og har ennå ikke sendt søker skriftlig svar. AU har bedt om at saken blir satt opp i BU.

Søknaden

La Sosta holdt tidligere til i lokaler i Brageveien 1, men grunnet husleieøkning flyttet virksomheten til lokaler som de nå eier i Vidars gate 13, på hjørnet av Vidars gate /Brageveien. Virksomheten søker om sesongleie av et areal på 5x5meter , totalt 25m², på et område som ligger vis a vis lokalet, et område som i dag er avsatt til lekeplass. Leieinntekt vil for en sesong utgjøre kr. 28.200,-. Søker begrunner søknaden med at de ikke har mulighet for å leie fortausareal til uteservering ved utenfor egen fasade da fortauet er for smalt til dette. Fortauet til virksomheten i Brages gate er 2 meter bredt. I Vidars gate er det noe bredere men der er det et stort tre, et skilt og en blomsterkasse.

Søker oppgir at plassen de søker om leie på ikke har blitt så mye brukt før de flyttet inn i lokalet på hjørnet. De ønsker at gjestene skal få sitte på stoler og drikke kaffe istedenfor å måtte sitte i egen vinduskarm eller på muren rundt lekeplassen. De sier at gjestene synes plassen er både trivelig og barnevennlig. La Sosta har i dag serveringsbevilling inne til kl. 01.00, ikke skjenkebevilling.

Bydelens vurdering

Dagens lokale ligger på et område som er regulert til offentlig gatetun. Vidars gate og Brageveien er regulert til gatetun, men bygget og skiltet mer tradisjonelt med kjørebane og kantstein. Den skiller seg imidlertid fra andre gater ved at kjørebanen stedvis er smal (ingen møting) og stedvis svært bred der kantsteinen bukker seg ut og inn i store lommer avsatt til kantsteinsparkering. Gatene er enveiskjørte og de ligger innenfor fartsgrensesone 30km/t. Området nord for krysset Vidars gate /Brageveien er blindgate, med lekeplass utformet som et skulpturelt innslag med 2 vippe dyr samt et større område uten lekeapparater, men som også er tilrettelagt for dette med støtdempende underlag/gummiasfalt.

Gatetun kan ses på som tilskudd til bolignært uteareal. Det trafikale idegrunnlaget har ved etablering av gatetun i Oslo vært en integrasjon av trafikantgrupper på de svakestes vilkår samt trafikksanering. I gatetunet skal kjøreadferden tilpasse seg selv i forhold til lokale aktiviteter som opphold og lek.

Friluftsetaten, som tidligere forvaltet bydelens parker og gatetun, praktiserte en regel om ikke å åpne opp for bruk av gatetun til serveringsvirksomhet. Argumentene for dette var at gatetun er et offentlig areal, hvor alle i bomiljøet bør ha tilgang. Uteserveringsvirksomhet i gatetun medfører en privatisering av fellesarealene som ikke er ønsket. Videre medfører uteservering oftest mer støy for naboer og vil derfor kunne være til sjenanse for bomiljøet. Flere gatetun har lekeplasser, og serveringsvirksomhet med skjenking i nærheten av disse er heller ikke en heldig løsning sett fra barna/ungdommens side.

Bydelen kan se at La Sosta ønsker uteservering for sine kunder. Imidlertid har La Sosta kjøpt et lokale hvor uteservering, ut over sittebenker i vinduene, er vanskelig å få til ved egen fasade. Bydelen har ved vurdering av søknaden vektlagt at området som er regulert til gatetun, som skal være åpent og støyfritt for alle.

Videre har bydelen vektlagt at det angjeldende området er opparbeidet og planlagt for lekeplass. Det er to lekeapparater på området, og bydelen har sett på mulighetene for oppsett av flere, men har til nå ikke funnet å kunne prioritere dette innenfor dagens driftsrammer. Det er derfor usikkert når dette kan skje. Å gå inn for utleievirksomhet nå vil kunne føre til lokal mobilisering på et senere tidspunkt.

La Sosta har i dag ikke skjenkebevilling. Dersom bydelen likevel skulle ønske å leie ut areal her, så bør det være en klausul i leiekontrakten om at det ikke tillates skjenking på det leide areal.

Dersom bydelen skulle ønske å leie ut areal i gatetunet for øvrig, så kan det være en mulighet for noen utesitteplasser på fortau i Vidars gate. Dette må bydelen i så fall komme tilbake til.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Bydelsutvalget tar saken til orientering.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Vedlegg:
Søknad om leie av areal, ark 2 - detaljer om leien
Bilder
Kart

Sak 33/09 Forslag om utplassering av bysykler i Sentrum/bydel - Høring

Arkivsak: 200700484

Arkivkode: 611.5

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Råd for funksjonshemmede	09.06.09	25/09
Ungdomsrådet	09.06.09	23/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	10.06.09	33/09
Bydelsutvalget	16.06.09	114/09

FORSLAG OM UTPLASSERING AV BYSYKLER I SENTRUM/BYDEL - HØRING

Tidligere vedtak i saken:

BU-sak 52/07 Forslag til nye sykkelparkeringsplasser i bydelen

Vedtak:

- Bydelsutvalget foreslår følgende steder for utplassering av sykkelstativ: St. Hanshaugen nord, Knut Knudsens plass, Sofies plass, Falch Ytters plass, Møllergata/Youngstorget.*
- Bydelsutvalget foreslår følgende steder for utplassering av bysykkelstativ: Hammersborg Torg, Bergstien/Akersbakken, Kirkeveien/Sognsveien, Wilhelm Ferdens vei/Kirkeveien, Sofies plass, Maridalsveien/Fredensborgveien, Tåsenveien/Kierschhows gate (vest for Geitmyra).*
- Bydelsutvalget vil ikke anbefale en utplassering av bysykkelstativ på foreslått område i det vestre hjørnet av Geitmyra. Bydelsutvalget mener at en bedre plassering av dette bysykkelstativet vil være på et areal vis a vis Geitmyra, ved gatekjøkkenet eller ved krysset Tåsenveien/Kierschhows gate”.*

BU-sak 43/09 Sykkeltraseer, utplassering av ordinære sykkelstativ og bysykkelstativ i Bydel St. Hanshaugen.

”Vedtak:

- Bydelsutvalget har tidligere i flere saker uttalt at god fremkommelighet og sikre sykkeltraseer må til for å få til den ønskede økningen i sykkelbruk i byen. Bydelsutvalget mener derfor at tiden er inne for at det i indre by prøves ut løsninger med etablering av sykkelgater og sykling mot enveiskjøring.*
- Bydelsutvalget mener det er viktig å legge til rette for både flere ordinære sykkelparkeringsplasser og bysykkelplasser, og oppfordrer til valg av kombiløsninger med begge sykkeltyper på samme plass.*
- Bydelsutvalget støtter Samferdselsetatens oppfordring til publikum om å melde inn behov for sykkelparkeringsplasser, på Samferdselsetatens nettsider. Bydelsutvalget oppfordrer i tillegg også Syklistenes landsforening til å komme med samme innspill.*
- Estetisk oppgradering og utvikling av byens torg og møteplasser vil stå sentralt i årene som kommer. Bydelsutvalget mener at mange av plassene i bydelen og byen dessverre har fått et noe brokete innhold, fylt opp av elementer tilsynelatende uten planmessighet. Bydelsutvalget mener derfor at det er viktig at sykkelparkeringsplasser anlegges planmessig og på en måte som ivaretar også det estetiske uttrykk. Videre er det viktig å legge til rette for sykkelparkeringsplasser som ikke hindrer siktlinjer eller fri tilgjengelighet.*

Bydelsutvalget har tidligere uttalt i sak om sykkelparkering i Sentrum, at en i større grad i sentrale sentrumsområder bør vurdere å etablere sykkelparkering under tak eller sykkelparkeringshus, da dette kan være den løsningen som best sørger for en trygg og sikker sykkelparkering og som samtidig best ivaretar det estetiske uttrykk”.

AU-sak 21/09 Høring - forslag om utplassering av bysykler i Sentrum

Vedtak :

”Bydelsutvalget viser generelt til vedlagte vedtak av 31.03.2009, BUsak 43/09. Bydelsutvalget anbefaler opparbeidelse av bysykkelstativer i sentrum i tråd med vedlagte merknadsskjema”.

Saksframstilling:

Bydelen har fra Hjellnes Consult på vegne av Samferdselsetaten mottatt forslag om utvidelse av bysykkelordningen i Oslo. Hjellnes Consult er engasjert for å registrere mulige plasseringer av bysykkelstativer. Bydelen mottok i april de første registreringer. Med bakgrunn i kort høringsfrist ble saken behandlet i AUmøtet i april. Bydelen har nå mottatt registrerings skjemaer for resten av sentrumsområdene (vedlegg 1). På grunn av tidspresset i denne saken er merknadsskjemaet med forslag til kommentarer oversendt Hjellnes Consult med beskjed om at saken vil bli behandlet politisk i møte 16.6.2009 (vedlegg 2).

Bydelsutvalget er som informert om i BUsak 43/09 i mars om sykkeltraseer, ordinære sykkelstativ og bysykkelstativ i bydelen, med i en arbeidsgruppe for utplassering av flere bysykkelstativ, ledet av Samferdselsetaten.

Målet med registreringene har vært å finne alle fysisk mulige plasseringer for sykkelstativer ut fra gitte kriterier om trafikksikkerhet og tilgjengelighet. Det er dermed også tatt med en del forslag som åpenbart er urealistiske i forhold til nærhet til kulturminner og sentrale plasser. Bakgrunnen for dette er at alle muligheter skal være dokumentert og kommentert for å forenkle senere henvendelser.

Bydelsdirektørens vurdering:

Bydelsdirektøren har vurdert de foreslåtte plasseringer hovedsaklig ut fra følgende kriterier: trafikksikkerhet, tilgjengelighet/universell utforming, områder med stor gangtrafikk, nærhet til kulturminner/skulpturer, kjente planer/kommende nyopparbeidning av areal, nærhet til eksisterende bysykkelstativ, antall bysykkelstativ/ fordeling bysykler/ordinære sykkelstativer, foreslått plassering på stedet og åpenhet/siktlinjer.

Bydelsutvalgets vedtak i sak 43/09 er tatt hensyn til, og nesten uten unntak er det derfor foreslått kombiløsninger med både ordinære sykkelparkeringsplasser og bysykkelstativer på samme sted.

Dette er noe som også Syklistenes landsforbund er opptatt av i sin uttalelse (vedlegg 3).

Bydelsdirektøren kan se at Samferdselsetaten har et høyt fokus på å få utplassert det store antall nye bysykler som ble vedtatt i bystyret (i dag 1200 – fremover inntil 3000 totalt).

Bydelsdirektøren mener det er viktig med etablering av flere bysykkelstativer, men at det bør skje med et helhetlig fokus. Ordinære sykkelstativ må ikke fjernes og erstattes med bysykkelstativ, for å oppnå dette målet. Målet om å øke sykkelandelen av alle reiser i Oslo til 12 % innen 2015 oppnås ikke slik. De fleste sykkelarbeidsreiser foretas i dag med egen sykkel, kanskje unntatt for beboere innenfor Ring 2. Eksisterende parkeringsplasser for privatsykler må derfor beholdes og utvides på linje med etablering av bysykkelordningen. Det kan ikke være et mål at flere skal benytte bysyklene på bekostning av privatsykkel.

Bydelsutvalget har tidligere og i BUsak 43/09 uttalt at en i større grad i sentrale sentrumsområder bør vurdere å etablere sykkelparkering under tak eller sykkelparkeringshus

eller også i forbindelse med de ordinære bilparkeringshusene i sentrum, da dette kan være den løsningen som best sørger for en trygg og sikker sykkelparkering og som samtidig best ivaretar det estetiske uttrykk. Bydelsdirektøren mener det er viktig at en i forbindelse med den store utvidelsen av bysykkelordningen også vurderer en slik løsning. Dagens reklame på bysykkelstativene må i så fall ivaretas på annen måte.

Videre mener bydelsdirektøren det bør vurderes å fjerne gateparkeringsplasser for bil og erstatte disse med bysykkelstativ og ordinære bysykkelstativ, noe som også Syklistenes landsforbund foreslår. Det er generelt viktig at fortauene i sentrum ikke gjøres mindre fremkommelige, og en slik konvertering kan være en god løsning for å sikre god fremkommelighet i sentrum.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget viser til vedlagte vedtak av 31.03.2009, BUsak 43/09.
2. Bydelsutvalget mener det er viktig med etablering av flere bysykkelpunkter, men at det bør skje med et helhetlig fokus. Ordinære sykkelstativ må ikke fjernes og erstattes med bysykkelstativ for å oppnå dette målet. Eksisterende sykkelstativ for privatsykler må beholdes og utvides på linje med etablering av bysykkelordningen. Bydelsutvalget mener det er viktig å etablere kombiløsninger med både ordinære sykkelstativ og bysykkelstativ på samme sted.
3. Bydelsutvalget mener at en i større grad i sentrale sentrumsområder bør vurdere å etablere sykkelparkering under tak, i egne sykkelparkeringshus, eller også i forbindelse med de private bilparkeringshusene i sentrum. Dette kan være den løsningen som best sørger for en trygg og sikker sykkelparkering og som samtidig best ivaretar det estetiske uttrykk. Dagens avtale om reklame i forbindelse med stativene må da ivaretas på annen måte. Bydelsutvalget mener at en i forbindelse med den store utvidelsen av bysykkelordningen må vurdere en slik løsning.
4. Videre mener bydelsutvalget at det må vurderes å fjerne noen gateparkeringsplasser for bil og erstatte disse med bysykkelstativ og ordinære bysykkelstativ, noe som også foreslås av Syklistenes landsforbund. Det er generelt viktig at fortauene i sentrum ikke gjøres mindre fremkommelige, og en slik konvertering kan være en god løsning for å sikre dette.
5. Bydelsutvalget ber primært om at ovennevnte alternative løsninger for opparbeidelse av bysykkelstativer/sykkelstativer i sentrum vurderes. Sekundært anbefaler bydelsutvalget en opparbeidelse av bysykkelstativer i sentrum i tråd med vedlagte merknadsskjema.

Tone Frønes
Bydelsdirektør

Vedlegg:
Kart
Registreringsskjema bysykkelstativer
Merknadsskjema bysykkelstativer
Uttalelse fra Syklistenes landsforbund

Sak 34/09 Rehabiliteringsplan for St. Hanshaugen park til uttalelse

Arkivsak: 200401554

Arkivkode: 511.2

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	10.06.09	34/09
Bydelsutvalget	16.06.09	120/09

REHABILITERINGSPLAN FOR ST. HANSHAUGEN PARK TIL UTTALELSE

Sammendrag:

Bydelen har fått oversendt fra Samferdsels- og miljøkomiteen rehabiliteringsplan for St. Hanshaugen park til uttalelse. Komiteen vil ta opp saken til behandling igjen når bydelens uttalelse foreligger. Rehabiliteringsplan for St. Hanshaugen er utarbeidet av Friluftsetaten og er inndelt i følgende tema : vegetasjon, servicefunksjoner, sitte- og grillplasser, aktivitet, vannelementer, tilgjengelighet, belysning, skilting og avfallshandtering. Innenfor hvert tema belyses: historikk, dagens situasjon, tiltak, kostnadsoverslag og fremdriftsplan. Tiltakene som framgår i planen er prioritert og oppført med et ønsket gjennomføringstidspunkt. Den faktiske framdriften er imidlertid avhengig av ressurstilgangen.

Det foreslås ikke innført mange nye elementer i parken, i stedet skal dagens tilbud utbedres. Servicefunksjonene må avklares, og det bør utarbeides planer for vegetasjon, belysning og rehabilitering av servicebyggene i parken. Dette vil gi mer nøyaktige kostnadsoverslag. Generelt er vannelementene i parken ute av funksjon eller i dårlig stand. Gangstier, vegetasjon, griller, skilt og lignende er rehabiliteringstiltak som innebærer relativt små kostnader og hvor tiltak kan strekke seg over flere år.

Saksframstilling:

Bakgrunn og formål:

Bystyret vedtok 16.03.2005 i forbindelse med bystyrebehandling av Kommunedelplan for anlegg og områder for friluftsliv 2005 - sak 84, 16.03.2005, punkt 7 : ” Bystyret ber byrådet legge fram en rehabiliterings- og utviklingsplan for St. Hanshaugen”.

Planen er utarbeidet av Friluftsetaten i løpet av 2007 og 2008 etter at det, i 2007 ble bevilget penger til planleggingsprosjektet. Følgende aktører har medvirket eller fått muligheten til medvirkning i prosessen: Bydelsadministrasjonen, bydelsutvalget, Ungdomsrådet, Eldrerådet, Idrettens Samarbeidsutvalg og Rådet for funksjonshemmede i bydelen, samt de skolene og barnehagene som er lokalisert nærmest parken.

Rehabiliterings- og utviklingsplanen (prosjektkatalogen) er resultatet av et forprosjekt der formålet var å kartlegge rehabiliterings- og utviklingsbehovene i parken på St. Hanshaugen, da området i lengre tid har hatt behov for en rehabilitering.

Planen skal angi mål for hvordan parken bør utvikles og være grunnlag for innspill til framtidige budsjetter og søknader om midler til rehabilitering og drift.

Planens oppbygging

Prosjektkatalogen er delt inn i ulike tema: vegetasjon, servicefunksjoner, sitte- og grillplasser, aktivitet, vannelementer, tilgjengelighet, belysning, skilting og avfallshandtering. Innenfor hvert tema belyses: historikk, dagens situasjon, tiltak, kostnadsoverslag og fremdriftsplan.

For beskrivelse av historikk, dagens situasjon, kostnadsoverslag og fremdriftsplan for de ulike temaer vises i hovedsak til planen. Kostnadsoversikt og prioriterte tiltak beskrives på planens side 10 – 11. Estimerte kostnadsoverslag beløper seg på totalt ca 87 mill. kroner. I planen foreslås tiltakene utført i perioden 2009 – 2014. Under følger planens visjoner og mål samt foreslåtte tiltak innenfor de ulike temaene.

Mål og visjoner for parken

Parkens betydning i byen

Friluftsetaten har forvaltet St. Hanshaugen siden Parkvesenet i Oslo ble opprettet i 1916. I bydelsreformen av 2004 ble forvaltningen av lokale parker ført over til bydelene etter prinsippet om at nærhet til parkene ville gi bedre forvaltning. Unntaket var store og sentrale parker som regnes som "hele Oslos parker", deriblant Frognerparken og St. Hanshaugen. Begrunnelsen var at grøntfaglig kompetanse som Friluftsetaten besitter er ekstra viktig i disse parkene.

St. Hanshaugen er møteplass for et stort omland. Parken har mange tilbud som for eksempel rolige rom med sitteplasser, spaserveier, joggestier, serveringssted, friluftscene, vannbasseng, lekeplass, en dam hvor man kan mate fugler og store åpne rom for soling eller aking. Gjennom mange år har Oslo kommune arrangert parkkveld med musikalske innslag på festplassen i løpet av sommerhalvåret. Dette er imidlertid avhengig av tilskudd fra Kulturetaten. I de senere år har bruken av scenen blitt mer populær, og det er flere arrangementer i parken i løpet av året. Bjørnehuset er mye brukt som møte- og selskapslokale. I "barnas løk- og sommerblomsterbed" er barnehager og skoler fra nærområdet årlig med på å sette løk og plante blomster.

Overordnede mål og føringer for parken:

- Den opprinnelige landskapsstilen til parken skal opprettholdes, men tilpasses dagens bruk så langt det lar seg gjøre.
- Vegetasjonen og det frodige preget skal ivaretas og utvikles. Mangfoldet av store parktrær har stor verdi.
- Det bør tilstrebes en standard på parken som tilsvarer standarden som var i de første tiårene av 1900-tallet da parken hadde sin storhetstid.
- Parken skal tilby stille områder der folk kan slappe av og nyte de grønne omgivelsene, samt gi muligheter for aktiviteter som jogging og spasing. I tillegg skal parken kunne brukes til ulike arrangementer for befolkningen i området og i byen generelt.
- Parken skal ha en miljøprofil med lokalt tilpasset og hensiktsmessig overvannshåndtering.
- Parken skal i størst mulig grad være tilgjengelig for alle, ut i fra forståelsen av at brukerne har ulik alder, etnisk bakgrunn, funksjonsevne og interesser.

Forslag til tiltak på St. Hanshaugen:

Parken er i dag godt besøkt. En ser derfor ikke behovet for å endre eller utvikle aktivitetstilbudet, men ønsker i stedet å utbedre dagens tilbud.

Vegetasjon

Det bør utarbeides en vegetasjonsplan bestående av tre deler; en generell vegetasjonsplan, en treplan og en skjøtelsesplan. En registrering med tilstandsvurdering av eksisterende trær bør ligge til grunn for treplanen. Det store mangfoldet av ulike sorter trær er viktig. Hovedvekten

av trærne er plantet under opparbeidelsen av parken og de er følgelig stort sett like gamle. En plan for replanting er derfor viktig.

Tidligere var det flere sommerblomster i parken enn det som er tilfelle i dag. Det er ønskelig å gjeninnføre tradisjonen med utstrakt bruk av sommerblomster, blant annet gjennom å utvide sommerblomstbedet i rommet syd for Bjørnehuset. Generelt kreves det en økt skjøtsel av vegetasjonen i anlegget for å oppnå den ønskede standarden.

For inngående beskrivelse av vegetasjonen i parken og foreslåtte tiltak vises til planens side 14-18.

Servicefunksjoner

Servicefunksjonene i parken har behov for større oppgraderinger. Det er ønskelig å samle servering, toalett for parken og garderobe for scenen i ett nytt bygg på Festplassen.

Bjørnehuset har behov for en grundig rehabilitering. Bruken av tårnhuset må utredes og avklares med Vann- og avløpsetaten.

Konsept:

- Alle servicefunksjonene (servering, toaletter, garderobe) samles i et servicetorg på festplassen ved dagens scene.
- Hva slags type bygg som skal oppføres må vurderes nøye. En mulighet er at dagens tilbud på plassen opprettholdes, og at det oppføres et moderne og funksjonelt bygg, med minimal bygningsmasse. Et annet alternativ er å rekonstruere en restaurant i dragestil. Dette vil stå mer i stil til parken rundt, men samtidig kreve mer areal. Begge alternativer bør utredes.
- Det er viktig at det tas hensyn til trærne ved plassering av bygget.
- Byantikvaren er positiv til en rekonstruksjon av den opprinnelige restauranten og bør involveres i videre prosess.
- Antagelig bør en annen etat (for eksempel Kulturetaten) stå for planlegging og prosjektledelse av nytt servicebygg, da Friluftsetaten har liten erfaring med bygninger.
-

Kafeen:

- Det må avklares hvem som skal utvikle og drive serveringen.
- Serveringstilbudet bør ha deler av det samme konseptet som i dag med friluftsservering sommerstid.
- Arronderingen av uteserveringen bør vurderes og sees i forhold til scenen, slik at kontakten mellom funksjonene blir bedre.
- Toalett- og garderobefasiliteter i tilknytning til scenen inkorporeres i det nye bygget.

Bjørnehuset:

- Bjørnehuset bør restaureres tilbake til den opprinnelige dragestilen.
- Huset bør restaureres med tanke på at det fortsatt skal leies ut til forskjellige festligheter og arrangementer.

Scenen:

- Det må foretas en tilstandsvurdering av scenen. Deretter kan man ta stilling til hvorvidt den er verdt å pusse opp eller om man skal rive og bygge ny. En eventuell riving må avklares med Byantikvaren.

Tårnhuset:

- Friluftsetaten har ikke forvaltningsansvaret for Tårnhuset. Per i dag er det Vann- og avløpsetaten som forvalter bygningen. Friluftsetaten ser likevel at det kan være aktuelt å vurdere alternativ bruk, for eksempel kiosk, kafe, kulturhus, varmestue, skøyteutleie eller liknende. Dette vil gi muligheten til bruk for en større del av publikum. Beliggenheten og utsikten er verdifull.

Toaletter:

- Toaletter for parkens gjester etableres i forbindelse med serveringstorget på Festplassen.
- Toalettene bør driftes av serveringsstedet, eventuelt kan det være kostnadsbelagt for parkens gjester.
- Toalettene bør holdes åpne og tilgjengelige også utenfor serveringens åpningstider, men det er ikke behov for vinteråpne toaletter ved Festplassen.

Sitte- og grillplasser

Det er ønskelig å etablere en grillplass i området ved Barneringen, samt et par andre steder i parken. Det etableres benkebord på grillplassene. Det er Ulefossbenken som skal brukes på St. Hanshaugen. Enkelte områder av parken har lite benker, og det kreves derfor en omdisponering av benkene.

Tiltak:

- Sette opp flere benker i avsatsene sør for Speilbassenget og sør for Bjørnehuset.
- Benker som står der det etableres nye grillplasser flyttes til andre steder i parken. Benkebord plasseres på grillplassene.
- Benker bør etableres på egne opparbeidede plasser langs gangstiene. Dette er spesielt aktuelt langs gangstiene mot vest, da det er få benker der i dag.
- Etablere sittekant eller plassere ut flere benker rundt Speilbassenget (omtalt under temaet vannelementer).
- Det skal fortsatt brukes Ulefossbenker i parken.
- En benkebordmodell bør brukes gjennomgående i parken. Benkebordene bør fastmonteres.
- Opprette grillplass ved Barneringen og på plenen nord for Speilbassenget.
- Fjerne eksisterende grillplass mot Geitmyrsveien og etablere ny på plenen ved bekken.

Aktivitet

Lekeplassen sør for festplassen bør oppgraderes. I parken forøvrig bør det tilrettelegges for uorganisert aktivitet som skilek og aking. Dette forutsetter noe tilrettelegging og fjerning av vegetasjon.

Tiltak:

- Tilrettelegge for plaskebasseng i Speilbassenget på sommerstid og skøyteis på vinterstid (ytterligere omtalt under temaet vannelementer).
- Utvide/oppgradere lekeplassen Barneringen. Lage grillplass og sette opp benkebord i forbindelse med denne (se temaet sitteplasser/grillplasser).
- Terrassere skråningen mellom trappene nord for Barneringen slik at den kan utnyttes bedre til opphold og soling.
- Tilrettelegge for uorganisert aktivitet som aking og skilek Områder kan enkelt legges tilrette ved at det settes av plass/ryddes vegetasjon i vegetasjonsplanen . Gjelder området øst for Speilbassenget og skråningene i nordenden av parken. For å gjøre området i nordenden av parken mer attraktivt bør det settes opp noe avskjerming mot

Colletts gate(se temaet vegetasjon) Muligheter for oppsetting av rails på vinterstid må vurderes.

- Fjerne hundetoalett ned mot Colletts gate.

Vannelementer

Det er ønskelig å tilrettelegge Speilbassenget på toppen av parken til plaskebasseng på sommerstid og skøyteis på vinteren. Muligheten for utsikt fra toppen av parken bør fremheves. Det bør etableres et sirkulasjonsanlegg i bekken og i Svanedammen. Drikkefontenen må rehabiliteres.

Tiltak:

- Lokal overvannshåndtering innenfor anlegget så langt dette er mulig.
- Rehabilitering av bekken og Svanedammen. med sirkulasjonsanlegg.
- Speilbassenget tilrettelegges for plaske-/vassedam sommerstid. En god sirkulasjon og kontinuerlig rensing av vannet er nødvendig. Det tilrettelegges for skøyteis om vinteren. Kjøleanlegg er ønskelig for å sikre stabil is. Overskuddsvarmen fra et slikt kjøleanlegg vil kunne brukes til oppvarming av Tårnhuset og eventuelt til vannbåren varme i en sittekant av granitt rundt isen. Fontenen rustes opp og plasseres i et inngjerdet, atskilt basseng. Fontenen og inngjerdingen fjernes vinterstid.
- Drikkefontenen rehabiliteres.

Tilgjengelighet

Rehabilitering av toppdekker og istandsetting av vannrenner må prioriteres. Rekkverk på gangstiene og i steintrappene bør forbedres og suppleres. Adkomstpartiene må tilrettelegges for å hindre ulovlig bilkjøring og parkering i parken. Samtidig bør adkomstpartiene få en mer markert og ryddig utforming.

Atkomstpartiene bør utformes med tanke på minst mulig innkjøring, men der hvor det er nødvendig på grunn av servicefunksjonene skal det likevel være muligheter. Atkomstene kan eventuelt markeres med en høyere fortauskant eller en innsnevring i bredde.

Det er ønskelig at de ulike elementene, avfallsbeholdere med mer samles i grupper med fast oppstilling på en side av inngangspartiene. Dette vil markere inngangspartiene og virke mer ryddig. For eksempel har bysyklene på Knud Knudsens plass en diskret plassering, da de står på langs. nord- syd og ikke på tvers av synsretningen.

Forslag til prioritering av atkomstpartiene og tiltak ved opprusting:

Hovedatkomster:

I. Fra Knud Knudsens plass:

Planlegging av nytt inngangsparti må sees i sammenheng ned Samferdselsetatens oppgradering av Knud Knudsens plass. Knud Knudsens plass bør underordne seg parken og det bør opprettholdes en "historisk buffer" mellom plassen og Svanedammen. I dag fungerer buskteltet mellom rommene som en buffer og det skjærer Svanedammen for trafikken i Ullevålsveien. Betongurner med sommerblomster er plassert i gangstien på østsiden av plassen for å hindre innkjøring. Problemet bør løses på en mer integrert og permanent måte.

2. Fra Geitmysveien, inn til Bjørnehuset:

Atkomstveien bør snevres inn for tydeligere å markere overgangen fra park til gate. Det må tas hensyn til at innkjørselen benyttes av større biler til varelevering og søppeltømming.

3. Fra krysset Colletts gate/Geitmysveien:

Sommerblomstene som i dag står i betongurner bør plantes i bed.

4. Fra krysset Ullevålsveien /Colletts gate:

Den ulovlige parkeringen i atkomstområdet må løses.

Mindre atkomster:

5. Fra gangfelt over Ullevålsveien ved Schwensens gate:

Anlegge trapp fra gangfeltet og direkte opp i parken.

Alle gangstiene med asfaltdekke bør på sikt få en kanting med storgatestein (se prinsipp-tegningen). Etterhvert som gangstiene reasfalteres legges eventuelt kanter av storgatestein. Dette vil gi et ryddig og helhetlig utseende. Steinrekken vil også ha en funksjon som ledelinje for blinde og svaksynte. Det kan diskuteres hvorvidt asfalt gir det korrekte historiske uttrykket i en slik park. Grunnet stigningsforholdene er imidlertid grus uegnet. Et alternativ kan være å legge et grusdekke oppå asfalten som limes fast til asfalten. Et slikt dekke medfører en ekstra kostnad på 420 kr per kvadratmeter.

Det bør utføres en registrering på hvor det er behov for vannrenner, sluk, justering av helninger på gangstiene eller hvor kantene kan være flate slik at vannet renner ut i sideterrenget. For at ikke gangstiene skal virke for stive og dominerende bør man satse på to lave rekker med storgatestein der det ikke er behov for å lede vannet i renner.

Tiltak:

- Gangstiene som ikke ble asfaltert i 2003 og 2004 må reasfalteres.
- Vannproblemene på grusveien langs toppen av skråningen mot Ullevålsveien løses ved rehabilitering og asfaltering. Dette vil styrke tilgjengeligheten for flere brukere til området ved Barneringen.
- Rehabilitering av trappen mellom Barneringen og Festplassen. Trinn settes på nytt og rekkverket repareres.
- Refuging av det vestre trappeløpet sør for Speilbassenget.
- Relegging av skifer i avsatsen sør for Speilbassenget og rundt Speilbassenget.
- Bytte ut til ny type håndløpere, spesielt i trappene mellom Barneringen og Festplassen. Håndløpere og rekkverk bør ha likt uttrykk og farge som Ulefossbenkene, svarte. For eksempel er "Design gammel Oslo modell" fra 1880 brukt flere steder langs Akerselva. På badeplassen i Hvervenbukta er det benyttet en modell kalt Sørlandsrekkverk som også kan passe inn på St. Hanshaugen.

Det opprinnelige gangstimonsteret i parken skal i størst mulig grad opprettholdes. Samtidig skal flest mulig av områdene i parken være tilgjengelige for flest mulig ved at stigningen på en av gangstiene til området ikke skal ha en helning som er brattere enn 1:12. Gangstiene bør skiltes ut i fra tilgjengelighet og helning. Gangstier med en stigning brattere enn 1:12 skal ha håndløpere. Lengre og brattere strekninger bør stykkes opp med enkeplasser, se tema Sitteplasser/grillplasser.

Gangstiene bør planlegges med tanke på kjøring inn og inne i parken for å legge til rette for rasjonell drift og gode servicefunksjoner blant annet i forhold til avfallstømming.

Belysning

Belysningen bør være enhetlig og dempet. En type lykt skal brukes gjennomgående og denne skal ha en utforming som passer til 1800-tallsstilen i parken, samtidig som den gir en god belysning.

Tiltak:

- Registrere og definere behov for belysning på de ulike strekningene og områdene i parken.
- Restaurere eksisterende armaturer og master som ønskes beholdt.

- Ønskelig med funksjonelle armaturer som gir god jevnhet og godt lysnivå, uten sjenerende blending på gangstiene. Oslolykta er antagelig ikke det beste alternativet rent lysteknisk, men denne lykta har en utforming som passer godt i parken i tillegg til at det allerede står relativt mange Oslolykter på området. Dersom Oslolykta skal benyttes må mastene byttes ut til master med opprinnelig utforming.
- Utrede muligheter for utskifting av wireoppheng. Må sees i sammenheng med treplanen, reasfaltering av gangveiene og mulighetene for å legge kabeltrasé og lyspunkt utenom trærne.
- Utarbeidelse av en belysningsplan for området rundt Speilbassenget. For eksempel kan Tårnhuset, fontenen, vann- eller isflaten belyses spesifikt, effektbelysning. Det er ønskelig med lav eller indirekte belysning slik at blending ikke hindrer utsikten.

Skilting

Skilt skal uformes etter Oslo kommunes designhandbok og være tilpasset parken. Informasjonsskilt plasseres på Festplassen.

Tiltak:

- Eventuelle skilt skal underordne seg områdenes kvaliteter og ha en diskret utforming. reklame tillates ikke.
- Skiltene bør følge Oslo kommunes Designhåndbok: <http://www.byrådslederensavdeling.oslo.kommune.no/designhandbok/designhandboken/>
- Eventuell informasjon om parken kan settes opp ved serveringsstedet på Festplassen (historikk, kontaktpersoner, regler for bruk av parken osv)
- Tilgjengelighet av gangstiene skiltes.

Avfallshåndtering

På sikt vil det være ønskelig med resirkuleringsstasjoner i stedet for tradisjonelle avfallsbeholdere spredt ut over hele parken . Prøveprosjekt med resirkuleringsstasjoner må imidlertid prøves andre steder før det kan bli aktuelt å innføre denne ordningen her.

Tiltak:

- Vurdere plassering og skjerming av dypavfallsbeholderne. Eventuell vegetasjon som skjerm i bakkant av dypavfallsbeholderne må ikke stå helt inntil eller for langt frem på sidene slik at de blir skjult.
- Avfallsbeholderene ved dypavfallsbeholderne bør plasseres andre steder i parken. Det bør for eksempel plasseres ut flere avfallsbeholdere langs gangstiene mot vest.
- Bytte ut dagens grillkasser med en lavere type. Antallet og plassering må vurderes.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren synes handlingsplanen med beskrivelse av dagens situasjon og forslag til tiltak beskriver de ulike parkelementene/temaene på en oversiktig og informativ måte. Videre mener bydelsdirektøren at prioritering av de foreslåtte tiltak virker logisk og fornuftig. Eventuelle forslag fra bydelen som innpasses i planen må selvfølgelig også kostnadsberegnes og føres opp på prioriteringslisten.

Bydelsdirektøren mener at det var en riktig avgrensning som ble gjort i 2004 da Friluftsetaten, med sin brede park-kompetanse beholdt forvaltningen av ”byparkene”. Forvaltning av de store parkene krever til enhver tid gode faglige vurderinger. Bydelens øvrige parker, små og store, har en enklere oppbygging med færre parkelementer og et begrenset artsmangfold. Det er bare Stensparken som driftes etter høyeste parkstandard , klasse I.

Bydelsdirektøren mener Friluftsetatens beskrivelser av parkens vegetasjon er utfyllende på dette stadium i planarbeidet. Friluftsetaten foreslår at det utarbeides en egen vegetasjonsplan for parken. Bydelsdirektøren ser at parken har et stort mangfold av ulike sorter trær, og at det fremover vil være viktig å ha en plan for replanting av trær som må felles på grunn av alder. Friluftsetaten foreslår å gjeninnføre tradisjonen med utstrakt bruk av sommerblomster i parken. Generelt kreves det en økt skjøtsel av vegetasjonen i anlegget for å oppnå den ønskede standarden.

Det foreslås i planen en rekke tiltak for å åpne opp parken og bedre utsikten, for å gi parken et mer ryddig preg og tiltak som skjærmer og forskjøner. Bydelsdirektøren støtter de foreslåtte tiltak i planen.

Når det gjelder servicefunksjonene i parken så er bydelsdirektøren helt enig med Friluftsetaten i at disse har behov for større oppgraderinger. Forslaget om å samle servering, toalett for parken og garderobe for scenen i ett nytt bygg på Festplassen er fornuftig. Friluftsetaten er usikker på hva slags type bygg som skal oppføres; det kan oppføres et moderne og funksjonelt bygg, med minimal bygningsmasse, eller rekonstruksjon av en restaurant, som tidligere var i parken, i dragestil. Friluftsetaten mener at det siste vil stå mer i stil til parken rundt, men samtidig kreve mer areal, og at begge alternativer bør utredes. Bydelsdirektøren viser her til tidligere behandling av sak om oppføring av restaurant i dragestil i parken, noe bydelsutvalget den gang ikke gikk inn for. Etter det bydelsdirektøren kan huske fikk heller ikke forslaget støtte i byrådsavdeling for byutvikling i Rådhuset. Bydelsdirektøren er her enig med det tidligere bydelsutvalget som mente at en restaurant i dragestil ikke helt passer i dagens park, og at det i dag dessuten vil ta for stor plass i forhold til andre planer for området ved Barneringen.

Bydelsdirektøren er enig i at både Bjørnehuset og Tårnhuset har behov for rehabilitering, og mener at det bør utredes nøye hva disse husene kan brukes til i fremtiden. Bydelsdirektøren mener generelt at de bør gi muligheten til bruk for en større del av publikum enn i dag. Bydelsdirektøren mener at bydelen bør delta aktivt i konseptutviklingen for begge husene. Friluftsetatens forslag for Tårnhuset; kiosk, kafe, kulturhus, varmemestue, skøyteutleie eller liknende virker spennende. Bydelsdirektøren mener i motsetning til Friluftsetaten at dragestilen ikke bør velges ved rehabiliteringen av Bjørnehuset.

Toalettforholdene i parken er ikke tilfredsstillende i dag. Permanent toalett vil komme ved Knud Knudsens plass høsten 2009. Forslaget om nye toaletter for parkens gjester i forbindelse med serveringstorget på Festplassen er praktisk. Det er viktig at det er tilstrekkelig med toaletter og at de holdes åpne og tilgjengelige også utenfor serveringens åpningstider. Ved etablering av skøytebane og vinteraktiviteter i parken vil det kunne bli aktuelt også med vinteråpne toaletter, så dette må også vurderes.

Friluftsetatens forslag til etablering av flere sitte – og grillplasser i parken virker bra. Grilling i parkene har nok kommet for å bli og det er viktig at det legges opp til gode og praktiske løsninger.

Friluftsetaten foreslår å etablere en grillplass i området ved Barneringen, samt et par andre steder i parken. Bydelsdirektøren synes det er positivt med benkebord på grillplassene, da dette vil være i tråd med hva publikum ønsker.

Friluftsetaten legger ikke opp til vesentlige endringer i parkens aktivitetstilbud. Friluftsetaten foreslår at lekeplassen sør for festplassen oppgraderes. Bydelsdirektøren mener at det bør utvikles en større lekeplass i parken, med et multilekeapparat a la Frognerparken, men i mindre skala. Dette bør kunne gjøres på dagens lekeplass, i forbindelse med eksisterende barneparker eller barnehager i parken eller på parkens flate område i nord. Friluftsetaten foreslår at det bør tilrettelegges for noe uorganisert aktivitet som skøyteis, skilek, rails og aking.

Bydelen har i prosessen oversendt bydelsutvalgets ønske om etablering av vinteraktivitetspark i parken. Bydelsdirektøren ser at det foreslås vinteraktiviteter i parken, men mener at begrepet ”vinteraktivitetspark” bør benyttes i planen for å sette et tilstrekkelig fokus på tilrettelegging for vinteraktiviteter også i indre by.

Bydelen fikk i vinter gjennomført en enkel kartlegging av mulige aktiviteter i parkene i bydelen. Kartleggingen ble foretatt av to studenter fra Norges idrettshøgskole. Frisbeegolf i parken og sandvolleybane/r i nordenden av parken var to av forslagene. Parken skal fremstå som en park og ikke et idrettsanlegg. Imidlertid er parken stor i utstrekning og bydelsdirektøren mener at det bør kunne legges til rette for enkelte nye aktiviteter i parken. Det er av ”hundefolket” fremkommet ønske om agilitybane nord i parken. Bydelsdirektøren mener at en bør se på om det i parkens nordre område bør legges til rette for aktivitet, mens de øvrige deler av parken kan dekke andre behov.

Bydelsdirektøren synes det er fint at det nå er planer om å tilrettelegge Speilbassenget på toppen av parken til plaskebasseng på sommerstid og at det planlegges for kunstis på vinteren.

Bydelsdirektøren ser at parkens topografi kan være en utfordring i tilgjengelighetsarbeidet. Rehabilitering av dekke på gangstier og forbedring og supplering av rekkverk er tiltak som vil bedre tilgjengeligheten i parken. Asfalt kanskje ikke historisk korrekt belegget i parken, men bør velges av hensyn til tilgjengelighet. Dette gjelder også på festplassen. Gress her vil være helt uegnet. Bydelsdirektøren synes forslaget om skilting av gangstiene ut i fra tilgjengelighet og helning er svært positivt.

Friluftsetaten mener belysningen i parken bør være enhetlig og dempet og at Oslolykta har en utforming som passer godt i parken. Oslolykta er imidlertid antagelig ikke det beste alternativet rent lysteknisk. Bydelen er opptatt av god belysning i parkene for å forebygge overfall og hærverk. Å gi en park full belysning er imidlertid kostbart og sjelden ønskelig. Elementer som smale, svingete stier og veier, trær og busker, skulpturer bidrar til å gjøre en park spennende om dagen, men kan oppleves som truende om kvelden. Det er en utfordring å gi en park utfoldelsesmuligheter om dagen, og som samtidig er trygg å ferdes i om kvelden. Det blir her kanskje viktig å skille mellom dagpark og nattpark og at det lages en alternativ rute for kveld/natt hvor gangveier i ytterkanten av parken gis svært god belysning slik at disse velges.

Bydelsdirektøren mener at det må foretas egen skilting i parken med presentasjon av naturkartet som finnes over parkens treslag. Bydelen har to opplysningstavler som bør kunne benyttes til presentasjon av naturkartet, og mener at disse bør kunne plasseres i parkens nordre og søndre inngang.

Friluftsetaten mener at det på sikt vil være ønskelig med resirkuleringsstasjoner i stedet for tradisjonelle avfallsbeholdere spredt ut over hele parken, men at et prøveprosjekt med resirkuleringsstasjoner imidlertid må prøves andre steder før det kan bli aktuelt å innføre denne ordningen i denne parken. Bydelsdirektøren viser her til bydelens miljø- og klimahandlingsplan og forslag om prøveordning med kildesortering i bydelens største parker, og at bydelen derfor vil kunne bidra til å prøve dette ut.

Bydelsdirektøren mener at det alltid vil være en avveining mellom utplassering av flere avfallsbeholdere og hyppigere tømming, en avveining mellom det estetiske og det praktiske. Uansett må det legges opp til løsninger som fungerer slik at en unngår forsøpling av parkene. Oppfordring til samarbeid om å holde parken ren kan gjøres ved skilting ved inngangene til parken, og som bydelen gjør i de parkene som forvaltes av bydelen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget synes handlingsplanen er oversiktlig og informativ og at den på en god måte beskriver dagens situasjon og forslag til tiltak. Prioriteringen av de foreslåtte tiltak virker logisk og fornuftig. Eventuelle forslag fra bydelen som innpasses i planen nå må også kostnadsberegnes og føres opp på prioriteringslisten.
2. Bydelsutvalget støtter de foreslåtte tiltak i planen i forhold til temaet vegetasjon.
3. Når det gjelder servicefunksjonene i parken så er bydelsutvalget helt enig med Friluftsetaten i at disse har behov for store oppgraderinger. Forslaget om å samle servering, toalett for parken og garderobe for scenen i ett nytt bygg på Festplassen er fornuftig. Bydelsutvalget ønsker at det oppføres et moderne og funksjonelt bygg, med minimal bygningsmasse på Festplassen, og som kan dekke de servicefunksjonene det er behov for i dette området. Oppføring av en restaurant i dragestil passer ikke for en fremtidens park og vil dessuten ta for stor plass i forhold til andre planer for området ved Barneringen.
4. Bydelsutvalget er enig i at både Bjørnehuset og Tårnhuset har behov for rehabilitering, og mener at det bør utredes nøye hva disse husene kan brukes til i fremtiden. Bydelsutvalget mener generelt at de bør kunne brukes av en større del av publikum enn i dag. Bydelsutvalget mener at bydelen bør delta aktivt i konseptutviklingen for begge husene. Bydelsutvalget mener i motsetning til Friluftsetaten at dragestilen heller ikke bør velges ved rehabiliteringen av Bjørnehuset.
5. Bydelsutvalget mener at toalettforholdene i parken ikke er tilfredsstillende i dag. Forslaget om nye toaletter for parkens gjester i forbindelse med serveringstorget på Festplassen er praktisk. Det er viktig at det er tilstrekkelig med toaletter og at de holdes åpne og tilgjengelige også utenfor serveringens åpningstider. Ved etablering av skøytebane og vinteraktiviteter i parken vil det kunne bli aktuelt også med vinteråpne toaletter, så dette må også vurderes.
6. Grilling i parkene har nok kommet for å bli, og det er viktig at det legges opp til gode og praktiske løsninger. Friluftsetaten foreslår å etablere en grillplass i området ved Barneringen, samt et par andre steder i parken. Bydelsutvalget synes det er positivt med benkebord på grillplassene, da dette vil være i tråd med hva publikum ønsker.
7. Friluftsetaten legger ikke opp til vesentlige endringer i parkens aktivitetstilbud. Bydelsutvalget er ikke enig i dette og mener at det bør tilrettelegges noe mer for aktivitet i parken. Blant annet mener bydelsutvalget at det bør utvikles en større lekeplass i parken, med et multilekeapparat a la Frognerparken, men i mindre skala. Dette bør kunne gjøres på dagens lekeplass, i forbindelse med eksisterende barneparker eller barnehager i parken eller på parkens flate område i nord. Friluftsetaten foreslår at tilrettelegging av noe mer uorganisert aktivitet som skøyteis, skilek, rails og aking. Dette er i tråd med bydelsutvalgets tidligere uttalelse om utvikling av parken med etablering av en fast ”vinteraktivitetspark”. Bydelsutvalget ønsker at begrepet ”vinteraktivitetspark” benyttes i planen, for å sette et tydelig fokus på ønsket om tilrettelegging for vinteraktiviteter også i indre by. Frisbeegolf i parken og sandvolleybane/r i nordenden av parken er to andre forslag som særlig den yngre generasjon har ønsket. Agilitybane for hund har også tidligere blitt foreslått lagt nord i parken. Bydelsutvalget ønsker derfor at en ser på muligheten for å legge til rette for mer uorganisert aktivitet i parkens nordre område.

8. Bydelsutvalget synes planene om tilrettelegging av Speilbassenget på toppen av parken til plaskebasseng på sommertid og kunstis på vinteren er svært positivt.
9. Bydelsutvalget ser at parkens topografi kan være en utfordring i tilgjengelighetsarbeidet. Asfalt er kanskje ikke historisk korrekt belegg i parken, men bør velges av hensyn til tilgjengelighet. Dette gjelder også på festplassen. Bydelsutvalget synes forslaget om skilting av gangstiene ut i fra tilgjengelighet og helning er svært positivt.
10. Bydelsutvalget er opptatt av god belysning i parkene, for å forebygge overfall og hærverk. Å gi en park full belysning er imidlertid kostbart og sjelden ønskelig. Bydelsutvalget mener derfor at gangveier i ytterkanten av parken gis svært god belysning slik at disse blir et naturlig valg om kvelden/natten.
11. Bydelsutvalget mener at det må foretas egen skilting i parken med presentasjon av naturkartet som finnes over parkens treslag. Det bør være opplysningstavler med presentasjon av naturkartet, ved parkens nordre og søndre inngang.
12. Friluftsetaten mener at det på sikt vil være ønskelig med resirkuleringsstasjoner i stedet for tradisjonelle avfallsbeholdere spredt ut over hele parken, men at et prøveprosjekt med resirkuleringsstasjoner imidlertid må prøves andre steder før det kan bli aktuelt å innføre denne ordningen i denne parken. Bydelsutvalget viser her til bydelens miljø- og klimahandlingsplan og forslag om prøveordning med kildesortering i bydelens største parker. Bydelen vil derfor kunne bidra til å prøve dette ut. Bydelsutvalget mener at det alltid vil være en avveining mellom utplassering av flere avfallsbeholdere og hyppigere tømming, en avveining mellom det estetiske og det praktiske. Uansett må det legges opp til løsninger som fungerer slik at en unngår forsøpling av parken. Oppfordring til samarbeid om å holde parken ren bør gjøres ved skilting ved inngangene til parken, noe som bydelen allerede gjør i de parkene som forvaltes av bydelen.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Vedlegg:
Rehabiliteringsplan for St. Hanshaugen
m/følgebrev fra Samferdsels- og miljøkomiteen

Sak 35/09 Handlingsplan for Kvadraturen - kommentarrunde

Arkivsak: 200901104
Arkivkode: 00
Saksbehandler: Elin Løvseth

Unntatt off.
§ 14

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	10.06.09	35/09
Bydelsutvalget	16.06.09	134/09

HANDLINGSPLAN FOR KVADRATUREN - KOMMENTARRUNDE

Unntatt off. § 14

REFERATSAKER

Periode: 19. mai 2009 - 10. juni 2009

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
16/09	200900981-3	Langes gate 13 - Planinitiativ for reguleringsplan - Oppføring av bygg på område regulert til fellesareal
17/09	200901235-1	Fw: Referat Bydelsforum 190509