



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

Møteinnkalling 6/09

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

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 36/09	MBK-protokoll juni 2009	1
Sak 37/09	Planforslag til offentlig ettersyn - Haakon VII gate.....	10
Sak 38/09	Planforslag til offentlig ettersyn - Jernbanetorget 1	19
Sak 39/09	Grøntplan for Oslo kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone varsling av planforslag til offentlig ettersyn	28
Referatsaker.....		

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 36/09 MBK-protokoll juni 2009

Arkivsak: 200900519
Arkivkode: 00
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.08.09	36/09

MBK-PROTOKOLL JUNI 2009

Protokoll 5/09

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

Møteleder: Erlend Sølvsberg (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

Sak 30/09 Oversendelse av byggesak - Waldemar Thranes gate 25 – oppdatert saksfremlegg er lagt ut på nettet. Kommentar fra selskapet Basale AS på vegne av tiltakshaver er sendt ut til komiteen/BU, og ble utdelt i møte.

Eventuelt

Minner om Bydelsdagen 2009 førstkommande lørdag kl 13- 17.

Sak 29 /09 MBK-protokoll mai 2009

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Behandling:

Sak 27 /09 Leieavtale med Aftenposten - og avisbånd som avfall og Snubletråder. V var ikke medforslagsstiller i endringsforslaget. Rettes opp i vedtatt protokoll.

Votering:

Enstemmig

Vedtak:

Godkjent

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

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

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

Behandling:

Endringsforslag fra Erlend Sølvberg (F):

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

Bydelsutvalget påpeker at Plan- og bygningsetaten ved forespørsel har uttalt at de for såvidt ikke prinsipielt har noe i mot uteservering på nevnte område. Det har ikke kommet inn klager fra naboer på dispensasjonssøknaden. Det er også bemerket at uteserveringen ikke vil være til hinder for verken gående på fortau eller bilister i Brandts gate.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag ble satt opp mot endringsforslaget fra F:

Bydelsdirektørens forslag falt mot 3 stemmer (F,H,V og leders dobbeltstemme)

Vedtak:

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

Bydelsutvalget påpeker at Plan- og bygningsetaten ved forespørsel har uttalt at de for såvidt ikke prinsipielt har noe i mot uteservering på nevnte område. Det har ikke kommet inn klager fra naboer på dispensasjonssøknaden. Det er også bemerket at uteserveringen ikke vil være til hinder for verken gående på fortau eller bilister i Brandts gate.

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

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

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

Behandling:

Tilleggsforslag fra Hans Petter de Fine (R):

Bydelsutvalget vil vise til gjeldene norm for leilighetsfordeling som sier:

Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA

Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med 50 - 75 m² BRA

Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA

Bydelsutvalget mener at for å oppnå målet i normen må også små utbygginger som dette følge normen, og forventer at normen blir fulgt i utbyggingen.

Tilleggsforslag fra Andreas Meeg-Bentzen (H) :

Bydelsutvalget peker på at parkeringsforholdene i området vil ytterligere forverres fremover når opprusting av Thor Olsens gate og Fredensborgveien fortsetter. I lys av dette vil bydelsutvalget anbefale etablering av underjordiske p-anlegg der det er mulig.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra R vedtatt mot 1 stemme (F).

Tilleggsforslag fra H falt mot 4 stemmer (SV, A, R, V)

Vedtak:

- 1. Bydelsutvalget er enig med Plan- og bygningsetatens vurderinger for dispensasjonssøknadene i denne saken og anbefaler at byggetillatelsen opprettholdes.*
- 2. Bydelsutvalget vil vise til gjeldene norm for leilighetsfordeling som sier:
Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA
Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med 50 - 75 m² BRA
Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA
Bydelsutvalget mener at for å oppnå målet i normen må også små utbygginger som dette følge normen, og forventer at normen blir fulgt i utbyggingen.*

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

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget tar saken til orientering.

Behandling:

Endringsforslag fra Gudmund Brede (A):Bydelsdirektørens forslag erstattes med :

Bydelsutvalget ønsker å gi La Sosta mulighet til å leie gategrunn under forutsetning av at dekket ikke blir ødelagt og at leieinntekter går til innkjøp av lekeapparater.

Endringsforslag fra Andreas Meeg-Bentzen (H) :

Bydelsutvalget viser til at La Sosta utgjør et særegent tilbud som nabolagskafe – noe som er gjenspeilet i at La Sosta har fått bydelens kultur- og nærmiljøpris for sin virksomhet. På samme måte som det i en årrekke har vært etabler servering på St Hanshaugen og de siste 2-3 årene i Stensparken, vil et utvidet serveringsmulighet for La Sosta oppleves å bidra til å øke det sosiale fellesskapet i nærmiljøet.

Bydelsutvalget viser til at La Sosta kun serverer ikke-alkoholholdig drikke og enkel mat. Bydelsutvalget legger til grunn at La Sosta ikke søker om skjenkebevilling. Også med denne forutsetning oppfattes La Sosta å bidra til å bygge opp om et sosialt og trygt nærmiljø.

Bydelsutvalget erkjenner at det omtalte gatetunet i sin tid var tenkt fylt opp med lekeapparater. Dette har ikke skjedd siden gatetunet ble rustet opp, og det oppfattes at leketilbudet for barn for øvrig ivaretas godt gjennom kort avstand både til Idioten og Bolteløkka skole. Bydelsutvalget anser at nærmiljøet vil ha fordel av mer sosial virksomhet på den omtalte plassen, som i dag fremstår som et "tomrom" som er i liten bruk.

Bydelsutvalget viser til at bydelen har en anstrengt økonomi, og også bør bestrebe seg på å øke leieinntekter der det er mulig, og ikke oppleves å komme i konflikt med nærmiljøers interesse.

Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren om å inngå leieavtale av det omtalte område, med La Sosta. Det legges inn en klausul om at stedet fortsatt skal være et 100% alkoholfritt tilbud, og at leieavtalen oppnår når bydelen faktisk har gått til anskaffelse av lekeapparater til den omtalte plassen.

Forslag fra komiteen: Saken utsettes til behandling i bydelsutvalget

Behandling:

Saken utsettes

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Saken utsettes til behandling i bydelsutvalget

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

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget viser til vedlagte vedtak av 31.03.2009, BU sak 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.

Behandling:

Endringsforslag fra Andreas Meeg-Bentzen (H) :

Nytt punkt fire istedenfor bydelsdirektørens forslag:

Bydelsutvalget viser til at samtidig som kollektivtrafikktilbudet stadig bedres parallelt med arbeid for å øke sykling som transportmiddel, er det stadig flere som går til anskaffelse av bil. Bydelsutvalget er opptatt av å legge til rette for bedret trafikkikkerhet, gjennomføring av sykkelstier og økning i antall sykkelstiveringspunkter – samtidig som bydelsutvalget respekteres beboeres rett til å eie bil. Bydelsutvalget vil være positiv til å ta i bruk gateparkeringsplasser som sykkelstiveringsplasser. Dette bør imidlertid ses i sammenheng med målrettet konvertering av overflateparkeringsplasser til underjordiske parkeringsanlegg.

Votering:

Bydelsdirektørens forslag punkt 1,2,3 og 5: Enstemmig vedtatt

Bydelsdirektørens punkt 4 ble satt opp mot endringsforslaget fra H og vedtatt mot 2 stemmer (H, F)

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget viser til vedlagte vedtak av 31.03.2009, BUSak 43/09.*
2. *Bydelsutvalget mener det er viktig med etablering av flere bysykkelstiveringspunkter, men at det bør skje med et helhetlig fokus. Ordinære sykkelstiveringsplasser må ikke fjernes og erstattes med bysykkelstiveringsplasser for å oppnå dette målet. Eksisterende sykkelstiveringsplasser for privatsykler må beholdes og utvides på linje med etablering av bysykkelstiveringsplasser. Bydelsutvalget mener det er viktig å etablere kombiløsninger med både ordinære sykkelstiveringsplasser og bysykkelstiveringsplasser på samme sted.*
3. *Bydelsutvalget mener at en i større grad i sentrale sentrumsområder bør vurdere å etablere sykkelstiveringsplasser under tak, i egne sykkelstiveringshus, eller også i forbindelse med de private bilparkeringshusene i sentrum. Dette kan være den løsningen som best sørger for en trygg og sikker sykkelstiveringsplass og som samtidig best ivaretar det estetiske uttrykk. Dagens avtale om reklame i forbindelse med stiveringsplasser må da ivaretas på annen måte. Bydelsutvalget mener at en i forbindelse med den store utvidelsen av bysykkelstiveringsplasser må vurdere en slik løsning.*
4. *Videre mener bydelsutvalget at det må vurderes å fjerne noen gateparkeringsplasser for bil og erstatte disse med bysykkelstiveringsplasser og ordinære bysykkelstiveringsplasser, 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.*

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

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget synes handlingsplanen er oversiktig 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.

Behandling:

Tilleggsforslag fra Gudmund Brede (A):

Tillegg til pkt 8, etter siste setning: Bydelsutvalget ber om at opprustingen av speilbassenget prioriteres.

Nytt pkt 13: Bydelsutvalget ber om at det etableres en joggeløype rundt parken.

Nytt pkt 14: Bydelsutvalget ber om at finansieringen starter fra 2010 slik at nødvendig utredning og kartlegging blir igangsatt.

Tilleggsforslag fra Åsmund Strand Johansen (SV):

Nytt punkt : Bydelsutvalget ønsker at det skal sees på muligheten for utplassering av gassgrill slik det er blitt gjort i Sofienbergparken i samarbeid med Opplysningskontoret for kjøtt.

Nytt punkt: Ansvar for parken overføres til bydelen.

Endringsforslag fra Andreas Meeg-Bentzen (H) : Siste setning i punkt 4 i bydelsdirektørens forslag strykes.

Votering:

Bydelsdirektørens punkt 1-3 enstemmig vedtatt

Bydelsdirektørens forslag punkt 4 satt opp mot forslag fra H og vedtatt med leders dobbeltstemme mot 3 stemmer (SV, R, H)

Bydelsdirektørens forslag punkt 5,6, og 7 enstemmig vedtatt

Bydelsdirektørens punkt 8 enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra A: Vedtatt mot 2 stemmer(H, F)

Bydelsdirektørens forslag punkt 9, 10, 11 og 12: Enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra A, nytt punkt 13 vedtatt mot 2 stemmer (V, F)

Tilleggsforslag fra A, nytt punkt 14 vedtatt mot 2 stemmer (H, F)

Tilleggsforslag fra SV, nytt punkt 15 enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra SV, nytt punkt 16 falt mot 4 stemmer (H, A, F, R)

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 barnepark 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. Bydelsutvalget ber om at opprustingen av speilbassenget prioriteres.*
9. *Bydelsutvalget ser at parkens topografi kan være en utfordring i tilgjengelighetsarbeidet. Asphalt 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 må 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.*
13. *Bydelsutvalget ber om at det etableres en joggeløype rundt parken.*
14. *Bydelsutvalget ber om at finansieringen starter fra 2010 slik at nødvendig utredning og kartlegging blir igangsatt.*

15. *Bydelsutvalget ønsker at det skal sees på muligheten for utplassering av gassgrill slik det er blitt gjort i Sofienbergparken i samarbeid med Opplysningskontoret for kjøtt.*

Sak 35 /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

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Sak 37/09 Planforslag til offentlig ettersyn - Haakon VII gate

Arkivsak: 200700486

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.08.09	37/09
Bydelsutvalget	25.08.09	140/09

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - HAAKON VII GATE

Tidligere vedtak i saken:

AU uttalelse av 21.3.2007 til Planinitiativ Haakon VII gate 1

”Saken har vært til høring hos bydelsutvalgets arbeidsutvalg, som uttaler seg til planinitiativ på vegne av bydelsutvalget. AU fastholder tidligere BUs holdning til høyhus, som er uttrykt i bydelens høringsuttale til høyhusmeldingen. Bydelsutvalget uttaler der at de åpner for noen signalbygg, men er ellers skeptisk til høyhus. AU er derfor skeptisk til å anbefale en gradvis økning av høyden på et allerede høyt hus i dette området. AU ber om at lys/skyggeforhold som følger av påbygget, samt i hvilken grad en høyere bygning vil bidra til mer vind i gatene rundt bygningen blir utredet”.

Sammendrag:

Området foreslås omregulert til spesialområde bevaring (forretning, kontor, ambassade, bevertning og allmennyttig formål (konferanse)).

Planforslaget innebærer at Thiis-gården påbygges med en ny tilbaketrukket etasje med samme fotavtrykk som den eksisterende toppetasjen. Tårnfasadene videreføres i påbygget opp til ny gesims. Bakgrunnen for tiltaket er at eksisterende toppetasje har et omfattende rehabiliteringsbehov og at eksisterende takflate fremstår som et svært uryddig taklandskap med ulike tekniske installasjoner som gjennom årene har blitt plassert på takflaten.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget da de mener at Thiis-gården er bevaringsverdig slik den fremstår i dag.

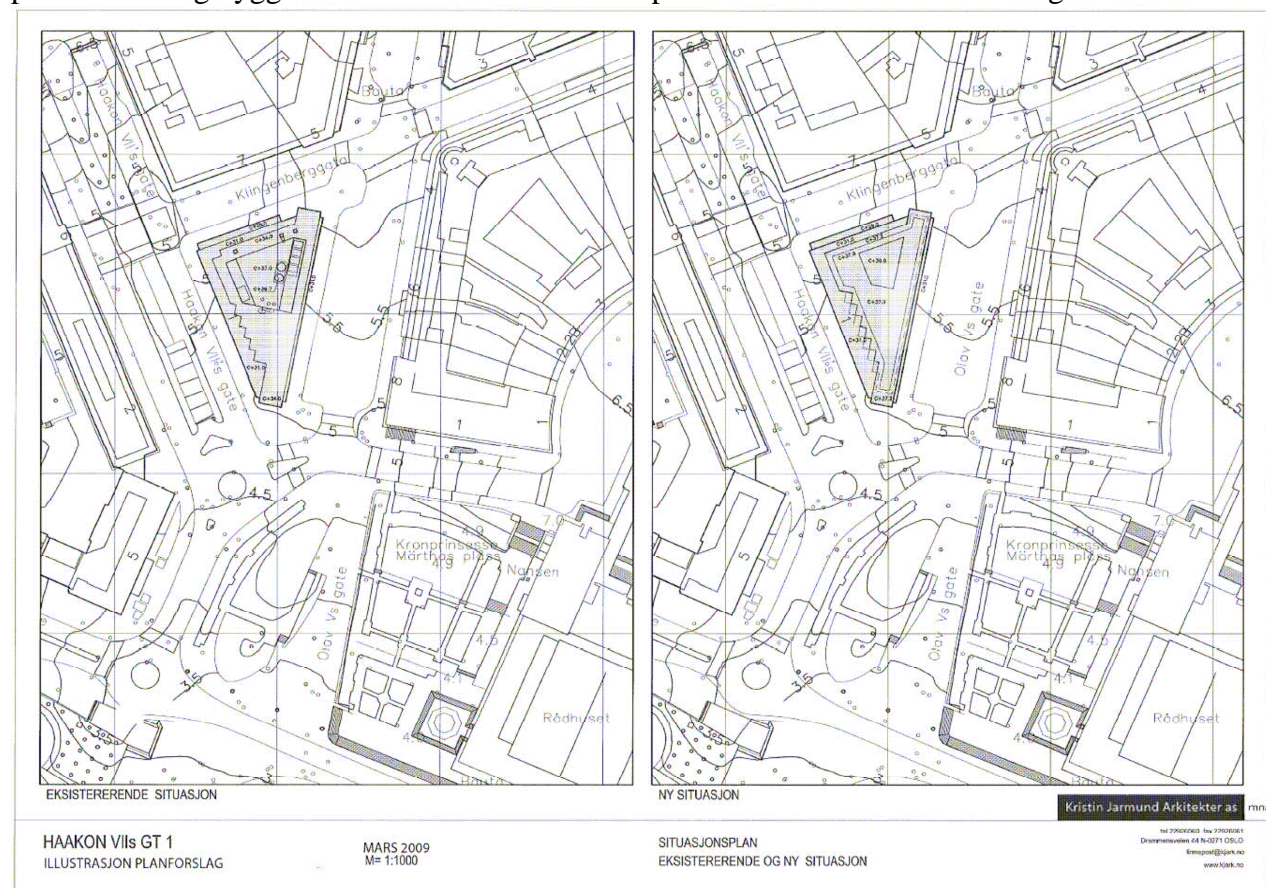
Saksframstilling:

Kristin Jarmund Arkitekter AS har på oppdrag fra Haakon VII's gate 1 ANS utarbeidet et planforslag som vil gi mulighet for å påbygge eksisterende bygning med én etasje. Bakgrunnen er at eksisterende toppetasje har et omfattende rehabiliteringsbehov og eksisterende takflate er et svært uryddig taklandskap med ulike tekniske installasjoner som gjennom årene har blitt plassert på takflaten. Dagens bygning ligger cirka én etasje lavere enn omkringliggende bebyggelse og byggets eier ønsker å utnytte eiendommen optimalt og tidsmessig, både på vegne av bygget, byen og for miljøet omkring.

Eiendommen ligger sentralt i Oslo, nær kollektivknutepunktet Nationaltheatret stasjon.

Bygningen ligger i et område med stor kontor- og forretningsvirksomhet og det utgjør et eget kvartal som avgrenses av Haakon VII's gate, Olav Ves gate og Klingenberg-gata. Bygningen er på 11 etasjer, når en mezzaninetasje medregnes. I tillegg står et oppbygg for tekniske installasjoner på tak. Eiendommen brukes til forretning i 1.etasje og kontorvirksomhet i de øvrige etasjene. Tilbaketrukket i byggets øverste etasje drives selskapslokaler

(Shippingklubben) som også er tilgjengelig for allmennheten på dagtid. Planområdet areal er på 1.389 m² og byggets nåværende bruttoareal er på 12.824 m² BRA over terreng



Beskrivelse av planforslaget

Etter at planinitiativet ble behandlet er bygningen blitt oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og foreslås derfor regulert til spesialområde – bevaring med formål;

forretning, kontor, ambassade, bevertning og allmennyttig formål (konferanse). Irland og Taiwan har i dag sine representasjonskontorer for Norge i bygningen, derfor er ambassade medtatt blant formålene.

Maksimalt tillatt bruksareal over terreng reguleres til BRA=13.800 m². Bygningen har en ytre gesimshøyde mot tiliggende gateløp, Haakon VII's gate og Olav Vs gate, på k+31,0.

Bygningen har et tilbaketrukket volum (Shippingklubben) med gesimshøyde på k+34,0.

Forslag til ny maksimal gesimshøyde settes til k+38,0, fire meter over dagens høyde. Over dette foreslås et begrenset påbygg med en maksimal gesimshøyde på k+40,0 for installasjoner som fremdeles må plasseres over øverste etasje.

Varelevering og parkering skjer i bygningens underetasje med atkomst via nedkjørsel i Haakon VII's gate. Bygningen disponerer cirka 90 parkeringsplasser samt 50 plasser for sykkel i underetasjen. 33 % av plassene er tilrettelagt for elektriske biler. Dette foreslås ikke endret i planforslaget. Bygget er allerede tilknyttet fjernvarmenettet.

Forslaget slik det foreligger ble forelagt Rådet for byarkitektur som konkluderte med to syn på saken. Den ene delen av Rådets medlemmer mener det er galt å utvide bygningen, ut ifra estetiske kriterier og tomtens eksponering i bybildet. Thiis-gården er et meget helhetlig, tidstypisk og vellykket byggverk fra sin samtid og står i en god balanse til Rådhuset med tilsluttende kvartaler. Den smale siden mot Rådhusplassen er et elegant og moderne svar på tidligere arkitekturs hjørnetårn, og området vil ikke tåle en trinnvis utbygging som suksessivt

vil øke høyder og utnyttelse rundt Rådhusplassen. Forslaget utfordrer den samlede komposisjonen i området hvor rådhuskvartalene har en større tetthet enn bebyggelsen mellom Olav Vs gate og Haakon VII's gate. Ytterste gesimshøyde på Thiisgården følger i dag samme gesimslinje som de inntilliggende bygningene i Olav Vs gate og Haakon gate. Det vil således ikke være heldig å øke høyden i det ytre fasadeplanet på en bygning som terrengmessig ligger på det laveste punktet, da dette visker ut terrengets fall. Dette vil også redusere lysinnfallet til Olav Vs gate. Thiis-gården gir en klar innramming mot Olav Vs gate, og denne fasaden er svært sårbar for endringer.

Thiis-gården i seg selv har en klar, sluttet og velartikulert form, med en nøye avstemt tilbaketrukket øverste etasje. Den har i seg så mange kvaliteter at det vil være uheldig å tilføre bygningen et påbygg, som vil svekke bygningens arkitektoniske uttrykk. Medlemmene i Rådet med dette synet kan heller ikke se noen arkitektonisk begrunnelse for at påbygget bør tillates og mener det er uheldig i forhold til Rådhusreguleringen.

Den andre delen av Rådets medlemmer ser prosjektet som et spennende forsøk på utvikling av byen, som det bør gis rom for innenfor dagens planrammer. Påbygget skaper en variasjon som er viktig i et levende bybilde. Fortetting i bykjernen utnytter dessuten kollektivdekningen og kapasiteten i sentrum. Påbygget er tilbaketrukket, og relaterer seg til tilstøtende gesimser. Det rydder også opp ved å ta inn i seg tekniske rom og en noe uryddig toppetasje. Medlemmene i Rådet med dette synet mener Rådhusets skala og tyngde tåler et slikt påbygg i sin nærhet. Forslaget er på et skisseplan, og det anbefales derfor at forslaget gis mulighet til bearbeidelse." Enstemmig anbefalt: To syn på saken

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Det er kommet inn 16 forhåndsuttalelser:

Bydel St. Hanshaugen uttaler at de åpner for noen signalbygg, men at de ellers er skeptiske til høyhus. De er derfor skeptiske til å anbefale en gradvis økning av høyden på et allerede høyt hus i dette området.

Byantikvaren fremhever at byggets arkitekt (Jarle Berg) inntar en sentral posisjon med sine bygg i Oslo. Thiis-gården er et selvstendig monumentalbygg hvor det framskutte hjørnet der Olav Ves gate og Haakon VII's gate møtes har en markant monolittisk karakter. Den arkitektoniske løsningen fremstår som vel avveid og avbalansert, med den lave toppetasjen som en harmonisk avslutning. Et hvert påbygg utover dagens situasjon vil bryte med bygningens velavveide proporsjoner og redusere betydningen av gården.

Byantikvaren fastholder at et påbygg på eiendommen er utilrådelig.

Samferdselsetaten understreker viktigheten av at eventuell ny bebyggelse ikke forringer ferdse- og rekreasjonskvalitetene for tilgrensende gaterom. Sett i lys av pågående planarbeid er Samferdselsetaten særlig opptatt av konsekvensene for fotgjengeraksen Olav Vs gate. Det må lages sol-/skyggediagram som viser før- og ettersituasjon. Aktuelle tidsvalg for framstilling er henholdsvis 24. juni og 22. mars kl.1500.

Helse- og velferdsetaten viser til sitt brev datert 10.12.07; I følge lov om helsetjenesten i kommunenes § 1- 4, skal helsetjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsetjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltakelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet." Helse og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver. Helse- og velferdsetaten viser også til bemerkninger om støyforhold og luftkvalitet i samrådsinnspill datert 13.03.07. Saken berører ifølge etaten ikke temaet forurensning grunn.

Brann- og redningsetaten: Det må tas hensyn til forhold som kan påvirke OBREs muligheter for å utføre innsats i bygningen ved brann. Det vises til krav i § 7-28, Teknisk Forskrift og etatens retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap samt forhold knyttet til adkomst og tilgang på slokkevann.

Planforslaget innebærer påbygging av én etasje til totalt 11 etasjer. Det stilles skjerpede krav om innvendig tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats i forhold til dagens situasjon og forutsetter at rømningssikkerheten fra den nye etasjen blir tilfredsstillende ivaretatt. Bygget er oppført i 1956 og det antas at det vil være vanskelig å gjennomføre preaksepterte løsninger. Sprinkleranlegg anbefales som sikringstiltak i bygget for å muliggjøre alternative strategier for bl.a. rømning. Sprinkleranlegg er allerede installert i byggets kjelleretasjer. Bygningen er registrert som særskilt brannobjekt i henhold til Brann- og eksplosjonsvernloven § 13. Dette innebærer at OBRE vil føre tilsyn med brannsikkerhet i driftsfasen.

Viken Fjernvarme AS opplyser om at tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl § 66a. Det må foreligge avtale om tilknytning med Viken Fjernvarme før igangsettingstillatelse kan gis, evt. bekreftelse fra Viken Fjernvarme på at tiltaket ikke kreves tilknyttet.

Oslo Handelstands Forening viser til at det foregår planarbeid for opprustning av gater og fortausarealer i Olav Vs gate. En eventuell utbygging av Thiis-gården må tidsmessig sees i sammenheng med dette, slik at byggevirksomheten ikke påfører næringsdrivende og brukere av strøket unødvendige ulemper.

Naboer som Vika Eiendomsforvaltning, Klingenberggaten 5-7 og Solplassen 1 ønsker å få tilsendt tegninger som viser påbygningen med beskrivelse av nåværende høyde og høyder etter påbygning samt mer informasjon om hva planene går ut på, utforming av taket og om tidsperspektiv. De er opptatt av utsikt, sol- og lysforhold for sine eiendommer og ber om at det utarbeides soldiagrammer og fotomontasje slik at de lettere kan se konsekvensene av det eventuelle påbygget.

Hotel Continental AS, Stortingsgaten 24-26 ønsker en nærmere redegjørelse med tanke på sol og lysforhold, da de har en del av sine suiter i 8. etasje. De ønsker også et møte.

Leietakerne Total E&P Norge AS og Shippingklubben er opptatt av interne forhold i forbindelse med eventuelle ombyggingsarbeider som kontraktsforhold, konsekvenser, gjennomføring og varighet.

Vann- og avløpsetaten og Omsorgsbygg Oslo KF har ingen kommentarer til de beskrevne planene.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene (resymé)

Byantikvaren: Forslagsstillers oppfatning er at en utbygging i henhold til planforslaget vil ivareta, videreføre og forsterke det eksisterende byggets arkitektoniske kvaliteter. Byggets opprinnelige monumentalitet har gjennom årene også blitt noe svekket, i og med oppføring av senere omkringliggende og høyere bebyggelse og med planforslaget og muligheten for høydeøkningen, vil noe av byggets opprinnelige monumentale uttrykk i bybildet kunne reetableres.

Samferdselsetaten: Ny bebyggelse vil ikke forringe ferdsels- og rekreasjonskvalitetene for tilgrensende gaterom. Haakon VIIIs gate 1 har en god solorientering og sol- og skyggediagram viser at ny situasjon vil gi helt marginale endringer i forhold til sol- og skygge i f.eks. den viktige fotgjengeraksen Olav Vs gate.

Brann- og redningsetaten: Forslagsstiller vil ivareta krav til brannsikkerhet og rømningssikkerhet i henhold til gjeldende forskrifter og i samråd med Oslo Brann- og redningsetat i den videre prosessen.

Viken Fjernvarme AS: Haakon VIIIs gate 1 er i dag allerede tilknyttet fjernvarmeanlegg. Naboer har fått tilsendt ytterligere informasjon om planene med fasadeopprikk for før- og ettersituasjon.

For øvrig mer utførlige kommentarer til forhåndsuttalelsene i forslagsstillers planbeskrivelse.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelsene

Byantikvarens bemerkning støttes av Plan- og bygningsetaten, for øvrig har etaten på selvstendig grunnlag kommet frem til samme konklusjon.

Samferdselsetatens ønskede soldigrammer vedligger saken. Påbygg i 11.etasje vil i begrenset grad påvirke situasjonen på gatenivå rent fysisk, men man må forvente en periode hvor fortauet både i Olav Vs gate og Haakon VIIIs gate av sikkerhetsmessige årsaker må sperres av for publikum.

Brann- og redningsetaten: Brannsikringsforhold vil bli ivaretatt i tilknytning til en eventuell byggesak.

Naboer. Plan- og bygningsetaten går imot forslaget på prinsipielt grunnlag, primært av bevaringshensyn og av estetiske grunner. Sol er i denne sammenhengen en relevant problemstilling på gatenivå, men verken solforhold eller utsikt vil normalt bli brukt som avslagsgrunn i forhold til nabobebyggelse i en bystruktur.

Leietakerne Total E&P Norge AS og Shippingklubben. Interne forhold som oppstår i forbindelse med eventuelle ombyggingsarbeider er av privatrettlig art og får ingen betydning for saken.

Det vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering

Overordnede mål

Thiis-gården ligger nær Nationaltheatret stasjon som er et av Oslos viktigste knutepunkter for kollektivtrafikk. Området har høy konsentrasjon av næring, kultur- og servicetilbud. I henhold til kommuneplan 2008 skal det legges vekt på utvikling av sentrum, knutepunkter og sentrale områder. Oslos mål er å videreutvikle sentrum med fokus på både fornyelse og bevaring og med særlig vekt på kultur, handel og næringsvirksomhet. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende miljø slik at strøkspreget opprettholdes. En omregulering som har til hensikt å øke høyden og utnyttelsen av eksisterende bebyggelse er bare i tråd med overordnede planer for området dersom det legges særlig vekt på stedstilpasning, estetikk, byutvikling og hensyn til bevaring.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet er allerede fullt utbygget og har derfor ingen betydning for natur- og ressursgrunnlaget.

Landskap

Landskapsrommet preges av at planområdet ligger i et urbant byområde. Bygningen vender en smalside mot Rådhusplassen og det indre fjordbassenget som er et særdeles viktig landskapsrom i Oslo. Bygningene som omkranser dette rommet deltar med sine fasader og medvirker derfor til å definere landskapet. Det er terrengfall mot Rådhusplassen og fjorden. Dette gjenspeiles i at gesimslinjene i kvartalene for hele forløpet av Olav Vs gate og Haakon VIIIs gate avtrappes mot Rådhusplassen.

Verneinteresser

Med bakgrunn i tomtens eksponering i bybildet og byantikvarens uttalelse om bevaringsverdien av bygningen er Plan- og bygningsetaten negativ til at bygget tillates påbygget eller endret. Dersom planen skulle bli vedtatt, må det settes som et krav at bygningen prosjekteres i detalj i et nært samarbeide med byantikvaren.

Miljøfaglige forhold

Planområdet er utsatt for trafikkstøy og luftforurensning, deler av området ligger i rød sone. Bygningen har en kileform mot syd med gode solforhold. Den kaster skygge mot Haakon VIIIs gate om formiddagen og Olav Vs gate om ettermiddagen. Sol- og skyggediagram som er vedlagt i forbindelse med planforslaget viser at et påbygg på én etasje vil øke slagskyggen marginalt, men tilstrekkelig til at motstående fortau i Klengenbergs-gata og Olav Vs gate til tider vil bli liggende i skyggen. Et påbygg på en etasje vil ikke forårsake nevneverdig økning i vindstrømmer og vindhastigheter.

Trafikkforhold

Planområdet ligger i den tette byen med trafikkerte gater på alle sider. Veistandarden er god men kapasiteten begrenset. En økning av kapasiteten er ikke ønskelig. Det er tilrettelagt for

varelevering og parkering i bygningens underetasje med nedkjørsel i midten av Haakon VIIIs gate. Parkeringsanlegget er tilrettelagt for både sykkelparkering og el-biler og må kunne videreutvikles for økt sykkelbruk ved behov.

Det er imidlertid ikke noe ønske om å få økt biltrafikk til et området som er så godt tilrettelagt for bruk av kollektivtransport. Plan- og bygningsetaten vil derfor ikke anbefale at dagens parkeringskapasitet blir utvidet, men ser heller at sykkelparkeringen øker på bekostning av noen parkeringsplasser.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet er allerede utbygget 100% og forslaget gjelder kun påbygg av en etasje. I planforslaget er det derfor kun redegjort for bygningsteknisk risiko som brannsikring og statiske forhold.

Det bør også redegjøres for fundamentenes bæreevne ved påbygg og sikring av parkeringsetasjen mot inntrengning av vann i en flomsituasjon, samt at det bør utføres målinger av radon i eksisterende bygning.

Sosial infrastruktur

Eiendommen er helt uten uteoppholdsareal og derfor ikke egnet til barnehageformål.

Planområdet har en gunstig beliggenhet i forhold til kollektivtrafikk og det er god tilgjengelighet til offentlige og private service- og kulturtilbud. Øvrig sosial infrastruktur har ingen relevans for tiltaket.

Teknisk infrastruktur

Thiis-gården er tilknyttet fjernvarmenettet og den øvrige tekniske infrastrukturen er godt utbygget.

Estetikk og byggeskikk

Thiis-gården som ble bygget i 1956 etter tegninger av arkitekt Jarle Berg, er et typisk og godt eksempel på etterkrigstidens forretningsbygg. Fasadekledningen av prefabrikkerte betongelementer har en kunstnerisk utforming. Tårnfasadene med gjennomhullede fasadeplater er utført av billedhugger Ørnulf Bast. Fargene er i ulike gråtoner (betong). Den samlende omramningen fra 2. til 10. etasje gir bygningen et solid uttrykk.

Bygningen utgjør et eget kvartal med fire frie fasader. Den kan ses på lang avstand langs flere viktige siktlinjer. Bygningens eksponerte beliggenhet mot Rådhuset, Rådhusplassen og det indre havneområdet gjør den til et viktig element i bybildet som må ivaretas med strenge krav til bygningens utvikling.

Bygningens øverste etasje mot Haakon VIIIs gate og Klingenberg-gata er forbilledlig tilbaketrukket i forhold til det ytre fasadelivet. På takflaten ligger tekniske rom og en rekke tekniske installasjoner. Disse elementene skaper et uryddig inntrykk og kan med fordel fjernes fra takflaten. Thiis-gårdens ytre gesimslinje ligger noe lavere enn tilliggende bygningers ytterste gesimslinjer mot Haakon VIIIs gate og Olav Vs gate, men bygget ligger også på det laveste nivået mot Rådhusplassen. På den andre siden av Haakon VIIIs gate er høydene gjennomgående høyere, men denne bebyggelsen danner den ytre rammen for Rådhusplassen, mens Thiis-gården står alene som et enkeltelement mot plassen.

Bygningen er et vellykket forretningsbygg fra etterkrigstiden hvor det ble eksperimentert med nye konstruksjoner og materialer. Andre etasje er en inntrukket mezzaninetasje med lav takhøyde.

Kontoretasjene (3.-9. etasje) vises i fasaden med en samlende innramming. Mot Rådhusplassen og mot Nationaltheatret har bygningen tårnfasader som strekker seg over hele bygningens høyde. Det kan være forstyrrende for bygningen å gi den en toppetasje over disse hjørnefasadene. Bygningen har allerede en avsluttende tilbaketrukket etasje langs langsidene som gjør at en ny avsluttende etasje over denne kan virke uheldig. Mot Haakon VIIIs gate har øverste etasje en karakteristisk tilbaketrukket fasade med sikksakkfront. Dersom denne tilbaketrukne etasjen (Shippingklubben) er i dårlig forfatning, kan den rehabiliteres uten at hele bygningen av den grunn behøver å påbygges med en etasje.

Stedsutvikling

Området har allerede en tett utnyttelse og fremstår som komplett og ferdig utbygget. En videreutvikling av området bør ikke løses ved en ytterligere fortetting, men gjennom andre former for fornyelse.

Barns interesser

Hele eiendommen er bebygget. Det finnes ikke uteareal på tomten eller i dens umiddelbare nærhet. Takarealet er ikke egnet til uteareal og det knytter seg ikke andre forhold som vil berøre barns interesser.

Universell utforming

Bygningen har en trinnfri atkomst og heis til alle etasjer og er således tilrettelagt for universell utforming.

Økonomiske konsekvenser

En utbygging i tråd med det innsendte forslaget vil ikke få noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Juridiske forhold

Det foreligger ingen forpliktende utbyggingsavtaler for planområdet. Det vil ikke være aktuelt å knytte særlige rekkefølgekrav til en eventuell utbygging.

Interessemotsetninger

Det foreligger ingen kjente interessemotsetninger. En eventuell utbygging kan imidlertid gi omkringliggende bebyggelse ulemper i form av redusert utsikt, skyggevirksomheter og øket trafikk.

Prosjektet må vurderes ut fra estetiske og stedstilpassende kriterier. Thiis-gården er blitt oppført på byantikvarens gule liste etter at etterkrigstidens arkitektur nå er registrert og vurdert. Thiis-gården er et meget helhetlig, tidstypisk og vellykket byggverk fra sin samtid.

Bygningen har lite tilfelles med rådhuskvartalene bortsett fra dens målestokk. Sett fra Rådhusplassen er det lite som skal til for å forrykke denne balansen. Plan- og bygningsetaten mener Thiis-gården må underordne seg rådhuskvartalene selv om bygget i seg selv er definert som et monumentalbygg. Løsningen som er vist i illustrasjonene ligger i kvalitet godt opp til formspråket til påbygget på regjeringsbygningen, men disse to situasjonene kan ikke sammenliknes da regjeringsbygningen er et signalbygg av nasjonal betydning. Dertil var regjeringsbygningen allerede stedets monumentalbygg, noe som ble befestet med påbygget. Videre sto bygningen ikke i et konkurranseforhold om oppmerksomhet med noen av sine nabobygg.

Regjeringsbygningen hadde en form og et fasadeliv som ikke var entydig avsluttet mot toppen. Thiisgården står derimot i et konkurranseforhold til Rådhuset med dens tilsluttende kvartaler og bygningen har en meget bevisst avslutning med sin klare innramming mot Olav Vs gate og en nøye avstemt tilbaketrukket øverste etasje. Thiis-gårdens smale side mot Rådhusplassen er ført helt opp til toppetasjen. Dette er et elegant og moderne svar på tidligere arkitekturs hjørnetårn, som ikke bør forringes. Både Olav Vs gate og Haakon VIIIs gate har terrengfall i retning mot Rådhusplassen. Dette gjenspeiles i gesimslinjene for bygningene langs disse gatene. Med et påbygg på Thiis-gården vil bygningen bryte med denne fallende linjen. Dette tydeliggjøres i flere av de illustrasjonene som er vedlagt. Det vises til at kotehøyden for omkringliggende bygninger er høyere enn de på Thiis-gården. Med henvisning til det faktiske terrengfallet mot Rådhusplassen er dette etter etatens vurdering en byplanmessig riktig løsning.

Påbygget i seg selv er ganske elegant, men det er i stor grad en løsning vi ikke kan se uavhengig og løsrevet fra eventuelle bevaringsinteresser. Plan- og bygningsetaten mener påbygget vil fremstå som et feilgrep. Begrunnelsen for påbygget er behov for rehabilitering. Dette er vanligvis en høyst relevant problemstilling, men dersom enhver rehabilitering må finansieres av et øket areal, vil dette etter hvert bli et økende problem i byutviklingssammenheng.

Plan- og bygningsetaten er ikke blitt overbevist om at bygningen lar seg påbygge uten at dens estetiske egenverdi forringes. Etaten har heller ikke blitt overbevist om at området tåler en

utvikling i retning av at bygninger som bør underordne seg Rådhuset og Rådhuskvartalene blir påbygget, selv om det bare er en etasje.

Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke anbefale prosjektet. Ettersom etaten mener at Thiis-gården bør bevares slik den er, blir det ikke utarbeidet et alternativt forslag til reguleringsplan.

Bydelsdirektørens vurdering

Tiltakshaver mener at eksisterende toppetasje, hvor det drives selskapslokaler (Shippingklubben), har et omfattende rehabiliteringsbehov og ønsker i tillegg å gjøre noe med dagens takflate som fremstår som svært uryddig taklandskap. Tiltakshaver viser til at dagens bygning ligger cirka én etasje lavere enn omkringliggende bebyggelse, og at byggets eier nå ønsker å utnytte eiendommen optimalt og tidsmessig.

Bydelsdirektøren viser til tidligere uttalelse fra bydelen.

Bygningen har en ytre gesimshøyde mot tilliggende gateløp, på k+31,0, og med det tilbaketrunkede volum (Shippingklubben) en gesimshøyde på k+34,0. Over dette kommer tekniske installasjoner (k+36,0). Foreslått ny maksimal gesimshøyde er k+38,0, fire meter over dagens høyde på det tilbaketrunkede volum, samt over dette et begrenset påbygg med en maksimal gesimshøyde på k+40,0 for tekniske installasjoner, som fremdeles må plasseres over øverste etasje.

Bydelsdirektøren er i utgangspunkt enig med Plan- og bygningsetaten i at den øverste etasjen bør kunne rehabiliteres uten at hele bygningen behøver å påbygges med en etasje.

Bydelsdirektøren ser av planforslaget at det er forelagt Rådet for byarkitektur, og som hadde delt syn på saken. Den ene delen av Rådets medlemmer mener det er galt å utvide bygningen, ut ifra estetiske kriterier og tomtens eksponering i bybildet, mens den andre delen av Rådet ser prosjektet som et spennende forsøk på utvikling av byen, og som det bør gis rom for innenfor dagens planrammer. De mener påbygget rydder opp ved å ta inn i seg tekniske rom og en noe uryddig toppetasje. De mener at Rådhusets skala og tyngde tåler et slikt påbygg i sin nærhet.

Bydelsdirektøren ser at sol- og skyggediagram for ny situasjon i Haakon VII's gate 1 viser at et påbygg vil gi helt marginale endringer i forhold til sol- og skygge i f.eks. den viktige fotgjengeraksen Olav Vs gate, samt at vindforholdene i området ikke vil bli berørt av et påbygg.

Byantikvaren uttaler at et påbygg på eiendommen er utilrådelig, og mener at et hvert påbygg utover dagens situasjon vil bryte med bygningens velavveide proporsjoner og redusere betydningen av gården. Bygningens eksponerte beliggenhet mot Rådhuset, Rådhusplassen og det indre havneområdet gjør den til et viktig element i bybildet som må ivaretas med strenge krav til bygningens utvikling. Byantikvaren mener at bygningens øverste etasje mot Haakon VII's gate og Klingenberg-gata er forbilledlig tilbaketrunket i forhold til det ytre fasadelivet. Byantikvarens bemerkning støttes her av Plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetaten går imot planforslaget på prinsipielt grunnlag, primært av bevaringshensyn og av estetiske grunner. Etaten mener at bygningen har en avsluttende tilbaketrunket etasje langs langsidene som gjør at en ny avsluttende etasje over denne kan virke uheldig. Mot Haakon VII's gate har øverste etasje en karakteristisk tilbaketrunket fasade med sikksakkfront. Plan- og bygningsetaten mener Thiis-gården må underordne seg rådhuskvartalene selv om bygget i seg selv er definert som et monumentalbygg.

Bydelsdirektøren ser at hovedbegrunnelsen for påbygget er behovet for rehabilitering.

Bydelsdirektøren er enig med Plan- og bygningsetaten i at dersom enhver rehabilitering må finansieres av et øket areal, vil dette etterhvert kunne bli et problem i byutviklingssammenheng.

Bydelsdirektøren forstår imidlertid at en ved rehabilitering av bygget kan ha et ønske om å øke arealet noe. Bydelsdirektøren viser derfor til sommerens utspill fra byråd for byutvikling om å rydde opp på takene i Oslo Sentrum, og mener at det i forbindelse med rehabiliteringen derfor bør kunne tillates et påbygg som tar inn i seg de tekniske installasjonene som er på taket i dag, slik at ny maksimal gesimshøyde for det tilbaketrunkede volum blir k+36.0.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget er enig med Byantikvarens tidligere uttalelse i saken, samt Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaler derfor ikke planforslaget slik det foreligger.
2. Bydelsutvalget viser til sommerens utspill fra byråd for byutvikling om å rydde opp på takene i Oslo Sentrum, og mener at det i forbindelse med rehabiliteringen bør kunne tillates et påbygg som tar inn i seg de tekniske installasjonene som er på taket i dag, slik at ny maksimal gesimshøyde for det tilbaketrunkede volum blir ca. k+36.0.

Tone Frønes
Bydelsdirektør

Vedlegg:
Planforslag til offentlig ettersyn – Haakon VIIIs gate 1

Sak 38/09 Planforslag til offentlig ettersyn - Jernbanetorget 1

Arkivsak: 200801099

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.08.09	38/09
Bydelsutvalget	25.08.09	139/09

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - JERNBANETORGET 1

Sammendrag:

Området foreslås regulert til spesialområde - bevaring (forretning, kontor, hotell, bevertning og allmennyttig formål/offentlig bygning (kultur)). Hensikten med planen er å tilrettelegge for bruk av Østbanebygningen til hotell og samtidig sikre allmen tilgjengelighet i Østbanehallen. Høyder og utnyttelse for Øvre midtbygg (ØM-bygget) er lagt inn i planen og er i hovedsak i henhold til godkjent rammetillatelse av 03.10.2003 (fornytt den 09.09.2006). Det er foreslått noe høyere utnyttelse og nye byggegrenser/høyder for å ha mulighet for endringer i forhold til gitt rammetillatelse. Deler av Østbanebygningen er fredet, og hele bygningen foreslås regulert til spesialområde – bevaring tilsvarende gjeldende regulering. Reguleringsformålene er endret i henhold til gjeldende plan- og bygningslovs betegnelser og hotellformål er lagt til. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med visse forbehold.

Saksframstilling:

Bakgrunn

Planområdet omfatter deler av gnr. 207/ bnr. 76, den såkalte Østbanebygningen, med adresse Jernbanetorget 1. Bygningen ligger som en fond i enden av Karl Johans gate og er sentralt plassert i Oslos sentrumskerne og viktigste kollektivknutepunkt. Planområdet grenser mot Jernbanetorget i vest, Havnegata og Christian Fredriks plass i syd, en smal passasje mellom nordfløyen (Hovedbanestasjonen fra 1854) og sentralhallen på Oslo S i nord, samt Oslo S-anleggets bygningsmasse og Flytogterminalen øst og nordøst. Bygningen er direkte tilsluttet Oslo S-anleggets bygningsmasse og Flytogterminalen.

Eiendommen er i dag regulert til spesialområde bevaring med underformålene forretninger, kontor, bevertningssteder og lokaler for kulturelle aktiviteter. Deler av Østbanebygningen er fredet.

Fredningen omfatter eksteriøret til Østbanestasjonen (fasader), samt deler av interiøret. Det vises til Riksantikvarens vedtak datert 26.11.2002.

Planforslaget er i tråd med flere planer , som Kommunedelplan 13 for indre Oslo og Kommuneplan 2008, hvor det går frem at Oslo sentrum skal styrke sin posisjon som markeds plass, møteplass, begivenhets- og kulturarena. Ny utvikling skal skje i sentrum, ved fjorden, i stasjonsnære områder, i knutepunkter og langs viktige kollektivåre.

Planområdet ligger innenfor planavgrensningen til forslag til ”områdeprogram for Oslo S-området ”som skal utarbeides av Plan- og bygningsetaten. Hensikten med områdeprogrammet er å utvikle en overgripende fremtidsrettet visjon for Oslo S som velfungerende bydel og portal for reisende. Områdeprogrammet skal gi rammer og føringer for utvikling av enkeltplaner og prosjekter innenfor området. Da gjeldende planforslag gjelder en utvidelse av reguleringsformålene og ikke innebærer fysiske endringer, er det besluttet at prosessen for planforslaget kan gjøres uavhengig av områdeprogrammet.

Beskrivelse av planforslaget

For forslagsstillers planbeskrivelse vises til vedlegg.

Området som ønskes omregulert omfatter et areal på ca 6300 m² og foreslås regulert til spesialområde - bevaring (forretning, kontor, hotell, bevertning og allmennyttig formål/offentlig bygning (kultur)).

Hensikten med planforslaget er å utvide reguleringsformålene til også å omfatte hotell. Innholdet i reguleringsformålene er for øvrig uendret, men er oppdatert i henhold til plan- og bygningslovens betegnelser. Deler av Østbanebygningen er fredet, hele bygningen foreslås regulert til spesialområde – bevaring tilsvarende gjeldende regulering. Planforslaget innebærer mindre fysiske endringer utvendig i forhold til gjeldende regulering og rammetillatelse gitt i 2003 (fornyet 2006). Det reguleres byggegrenser, ny maksimum gesims- og mønehøyde og maksimum bruksareal (BRA) for Øvre midtbygg (ØM-bygget).

Dette er i hovedsak i henhold til rammetillatelse og godkjent dispensasjon for Øvre midtbygg (ØMbygget), men forslaget til reguleringsbestemmelser åpner for tekniske rom i tillegg til maksimum BRA oppgitt i godkjent rammesøknad. I tillegg er byggegrenser og gesims- og mønehøyder marginalt romsligere for å gi mulighet for en eventuell søknad om endring av fasader i forhold til gitt rammetillatelse.

Forslaget til reguleringsbestemmelser skal sikre allmenn tilgjengelighet i Østbanehallen. Hotell- og kontorfunksjoner skal primært ligge i 2.-4. etasje, mens hotellresepsjon og vertikalkommunikasjon tillates plassert i 1. etasje. Forretning, bevertning og kulturformål skal ligge i 1. etasje. Offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom Østbanehallen via hovedinngang fra Jernbanetorget og via inngang fra Christian Fredriks plass til Oslo Sentralstasjon sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 7 forhåndsuttalelser.

1. Bydelsutvalget St. Hanshaugen 24.02.2009
2. Fylkesmannen 16.02.2009
3. Statens vegvesen 18.02.2009
4. Samferdselsetaten 06.02.2009
5. Vann- og avløpsetaten 16.02.2009
6. Ruter 23.02.2009
7. Fortidsminneforeningen 18.02.2009

Bydelsutvalget St. Hanshaugen som representerer Bydel Sentrum har gjennom enstemmig vedtak uttalt at det ønsker å avgi uttalelse i saken når reguleringsforslaget foreligger.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus ved beredskapsstaben minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse.

Statens vegvesen opplyser at Jernbanetorget er under ombygging i regi av Statens vegvesen og at det ikke er tilrettelagt for drosjer foran Østbanehallen. Det uttales at hotellformål kan være positivt og at det er viktig å fokusere på god tilgjengelighet til og mellom kollektivknutepunktene. Det bes om at det spesielt tas hensyn til at varelevering og lignende må unngås på sårbare (tunge) kollektivgater/-punkter rundt Oslo S og særlig må varetrafikk over Jernbanetorget unngås. Det anbefales at varelevering og transportbehovene for hotellet (kjøkken, vaskeri etc.) utredes. Etablering av hotell bør sees i sammenheng med ny kollektivterminal i området. Det vises til områdeprogram for Oslo S-området og anbefales at reguleringsplanarbeidet sees i sammenheng med dette. Det fremgår at Statens vegvesen mener den videre planprosessen må omfatte høring til berørte myndigheter.

Samferdselsetaten uttaler at arbeidet må sees i sammenheng med bruken og tenkt bruk av torg og plasser som omkranser Østbanebygningen. Det opplyses at det i planprogram for Operaallmenningen, hvor Christian Fredriks plass utgjør en viktig del, legges opp til at Østbanehallens innhold skal bidra til å vitalisere plassen. Dette må tenkes på når bruken av

første etasje planlegges. Som grunnlag for videre arbeid bør også rapport for estetiske og arkitektoniske premisser for Christian Fredriks plass, utarbeidet av Levende Oslo, benyttes. *Vann- og avløpsetaten* legger ved kartskisse over kommunale hovedledninger i området og har for øvrig ingen bemerkninger.

Ruter AS har ingen særskilte bemerkninger, men opplyser at Ruter er meget opptatt av utviklingen i dette området mht kollektivtransporten i Osloregionen. Det vises til områdeprogram for Oslo S-området.

Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus ber om å få muligheten til å avgi uttalelse når reguleringsforslaget foreligger.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

Kommentar til Fylkesmannen i Oslo og Akershus

ROS-analyse utarbeides som del av plansaken.

Kommentar til Statens vegvesen

Reguleringsforslaget vil tilrettelegge for at innholdet i Østbanebygningen får mer aktivitet og større attraktivitet. For øvrig vil ikke reguleringsforslaget endre forholdet til kollektivknutepunktet. Offentlig gangforbindelse gjennom hallen vil ivaretas. Samtidig vil en påpeke at størstedelen av reisende over Oslo S bruker andre innganger enn gjennom Østbanehallen. Delutredningen om byrom og byliv synliggjør dette.

Østbanen har felles varelevering med Oslo S. Planforslaget innfører ikke nye vareleveringer. Dagens varelevering ligger syd for Flytogterminalen og via varelevering til Byporten.

Forslagsstiller tar til orientering at Statens vegvesen ønsker at reguleringsplanarbeidet sees i sammenheng med PBEs arbeid med områdeprogram for Oslo S. Da reguleringsforslaget kun tar for seg ny bruk av eksisterende fredete bygningskompleks, ser en imidlertid ikke hvordan dette ville påvirke reguleringsforslaget.

Kommentar til Samferdselsetaten

Reguleringsforslaget sikrer at 1. etasje på Østbanebygningen mot Christian Fredriks plass i hovedsak tas i bruk til publikumsrettede funksjoner.

Kommentar til Vann- og avløpsetaten

Uttalelsen tas til orientering. Østbanebygningen er i dag tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kommentar til Ruter

Des vises til kommentar til merknad 6. Statens Vegvesen.

Kommentar til Bydelsutvalget i bydel St. Hanshaugen og Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus

Uttalelsene tas til orientering.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Forslagsstiller har utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Statens vegvesen: Plan- og bygningsetaten støtter Statens vegvesens vurderinger spesielt mht fokus på tilgjengelighet. Plan- og bygningsetaten har besluttet at foreliggende planforslag kan behandles parallelt med utarbeidelse av områdeprogrammet for Oslo S-området da reguleringsendringen i hovedsak dreier seg om å utvide formålene til å omfatte hotell innenfor eksisterende bygningsmasse. Det vises for øvrig til forslagsstillers kommentarer.

Ruter AS: Tas til orientering. Se for øvrig Plan- og bygningsetatens kommentar til Statens vegvesens bemerkning ovenfor.

Bydelsutvalget St. Hanshaugen, Samferdselsetaten, Vann- og avløpsetaten, Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus: Uttalelsene tas til orientering

Da bygningen er fredet har forslagsstiller oppgitt at de har vært i dialog med Riksantikvaren som rette instans i denne sammenheng. Riksantikvaren har formidlet til forslagsstiller at de er

positive til en reguleringsendring med hensikt at bygningen tas i bruk til hotell. For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

Plan – og bygningsetatens foreløpige vurdering

Overordnede mål

Planforslaget er i tråd med Rikspolitiske retningslinjer og overordnede planer. Planforslaget legger opp til at planområdet hovedfunksjon som en del av Oslo S som landets største kollektivknutepunkt skal beholdes. Dette er i samsvar med retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging. Alle overordnede planer peker på at det er viktig å legge til rette for kollektivbetjening samt gode gangforbindelser. Plan- og bygningsetaten vurderer det som viktig at planområdet i all hovedsak fortsatt skal fungere primært som kollektivknutepunkt og at dette videreutvikles.

Foreslått nytt underformål hotell vurderes å være i samsvar med kommuneplanen 2008.

Planforslaget legger til rette for at besøkende til byen og byens befolkning skal ha et attraktivt tilbud til overnatting og andre servicefunksjoner. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kollektivtilbud og er lokalisert inntil tilstøtende kulturinstitusjoner som opera, planlagte Deichmanske bibliotek, Munch-museet og Stenersenmuseet, og store, sentrale torg og møteplasser som Operaallmenningen og Jernbanetorget, samt gågaten Karl Johan. Dette anses å være i tråd med strategiene om Oslo som mangfoldig kulturby iht. Kommuneplan 2008 og Kommunedelplan for indre Oslo som legger opp til at det er viktig å opprettholde et levende næringsliv og sikre utviklingsmuligheter for bransjer som bør være i en bykjerne. Hotell vurderes å være en slik virksomhet.

Planforslaget anses å være i samsvar med overordnede planer med hensyn til ivaretagelse av kulturminner og –landskap slik at Oslos utforming, historiske, estetiske og visuelle karaktertrekk tas vare på og videreutvikles. Gjeldende reguleringsformål spesialområde – bevaring søkes opprettholdt. Og ved å legge til nytt underformål hotell som muliggjør innvendig ombygging til hotell, mener Plan- og bygningsetaten, det skapes en hensiktsmessig balanse mellom nødvendig dynamikk og bevaring i tråd med overordnede planer.

Stedsutvikling

Formål

Oslo S med områdene rundt utgjør et sentralt kollektivknutepunkt og viktig møtested for tusenvis av mennesker hver eneste dag. Nytt underformål hotell muliggjør ombygging til hotell innenfor eksisterende bygningskropp, inkl. utvidelse av ØM-bygget. Plan- og bygningsetaten mener hotellformål er godt egnet på grunn av planrådets sentrale og strategiske beliggenhet for reisende og besøkende.

Stasjon og møteplass

Plan- og bygningsetaten mener det er avgjørende at etablering av hotell ikke reduserer bygningens

primære funksjon som inngangsport til togstasjonen, Oslo Sentralstasjon, eller reduserer enkelte brukergruppers tilgjengelighet til og bruk av Østbanebygningens 1. etasje.

Østbanehallen må betraktes som en møteplass tilsvarende et byrom utomhus og tiltak som medfører privatisering av offentlige rom må unngås. Østbanehallens hovedfunksjon skal være et levende, inkluderende og inviterende innendørs bymiljø for alle. For at Østbanehallen skal bli en velfungerende og allment tilgjengelig møteplass, er det viktig at det tilrettelegges for gå-, stå-, og sittfunksjoner også utover de kommersielle tilbudene. Det er positivt at forslaget til reguleringsbestemmelser sikrer offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Jernbanetorget og Christian Fredriks plass.

For å forsterke Østbanebygningen som en av inngangsportene til stasjonen må gangfunksjonene prioriteres. Plan- og bygningsetaten er usikker på om forslaget til reguleringsbestemmelser, som sikrer visuell sikt gjennom Østbanehallen i øst-vestlig retning, er

tilstrekkelig for å sikre at Østbanebygningens funksjon som inngangsport til togstasjonen med lett lesbare forbindelser ivaretas. Plan- og bygningsetaten mener den primære gangforbindelsen gjennom Østbanehallen, slik den er vist i forslagsstillers illustrasjon av prinsipper for gangforbindelser og bruk av Østbanehallen, bør vurderes flyttet slik at forbindelsen til Oslo Sentralstasjon blir mer direkte. Med tanke på bygningens møteplassfunksjon mener Plan- og bygningsetaten forholdet mellom næringsarealer og gangarealer bør vurderes med henblikk på å øke gangarealet, da den skisserte løsningen oppleves som noe presset. Plan- og bygningsetaten ønsker å se nærmere på om bygningens møteplass- og stasjonsfunksjon eventuelt kan sikres i reguleringsplanen på en bedre måte etter offentlig ettersyn.

Verneinteresser

Planområdet er i dag regulert til spesialområde bevaring og dette formålet videreføres ved omregulering. Store deler av Østbanebygningen er dessuten fredet. Fredningen omfatter eksteriøret til Østbanebygningen, inklusive vestre fløy, søndre fløy med tilbygg mot øst og gjenværende del av tidligere toghallen, Østbanehallen, fra 1882, samt gjenværende del av nordre fløy (Hovedbanestasjonen) fra 1854. Til eksteriøret regnes også de deler av fløybygningens fasader som vender inn i Østbanehallen. Forslaget til reguleringsbestemmelser åpner for påbygging av ØM-bygget med tre etasjer i tillegg til tekniske rom. Byggegrenser og gesims- og mønehøyder er noe justert i forhold til gitt rammetillatelse for å tilrettelegge for en eventuell søknad om endring av fasader og flytting av vertikal kommunikasjon (trapp og heishus). En eventuell endringssøknad er i følge forslagsstiller ønskelig for å gi ØM-byggets fasader en bedret arkitektonisk utforming, noe Plan- og bygningsetaten vurderer som positivt. Flytting av vertikal kommunikasjonen vil skape en god intern forbindelse mellom ØM-bygget og vestfløyen på Østbanebygningen, men vil samtidig berøre fredede arealer.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at utforming av bebyggelsen skal skje i samråd med antikvariske myndigheter.

Forslagsstiller har oppgitt at de har vært i dialog med Riksantikvaren som skal ha formidlet at de er positive til en reguleringsendring med hensikt at bygningen tas i bruk til hotell. Plan- og bygningsetaten støtter seg til Riksantikvarens vurdering.

Estetikk og byggeskikk

Det må tilstrebes at innvendig utforming og møblering gis et helhetlig uttrykk som gjenspeiler bygningens særpreg og identitet som historisk inngangsport for Norges hovedstad. Ny bebyggelse skal ha meget høy kvalitet med god estetisk utforming i detaljering og material- og fargevalg.

Det er positivt at det legges opp til en kvalitativ opprydning i dagens bodvirksomhet i Østbanehallen.

Plan- og bygningsetaten er opptatt av at hallen bør få en mer åpen karakter som eksponerer og setter fokus på hallens høye arkitektoniske og historiske kvaliteter. Samtidig er det viktig at de interne forbindelsene i hallen er lett lesbare og ikke svekker bygningens primærfunksjon i 1. etasje som inngangsport til togstasjonens kollektivtilbud.

Høyder og utnyttelse

Planforslaget innebærer i hovedsak innvendig ombygging og mulighet for tilrettelegging for hotellvirksomhet i eksisterende Østbanebygning. Det vil bli mindre fysiske endringer i den fredete og bevaringsverdige bygningskroppen. Det er i rammetillatelse av 03.10.2003 (fornyet den 09.09.2006) vedrørende påbygging av Øvre midtbygg (ØM-bygget), gitt tillatelse til et tilbygg i tre etasjer med dispensasjon fra gjeldende regulering for utnyttelse. Det er gitt igangsettingstillatelse i henhold til rammetillatelse for oppføring av råbygg. Det er foreslått å regulere gesims- og mønehøyder, samt maksimum bruksareal (BRA), for ØM-bygget. Dette er i hovedsak i henhold til rammetillatelse og godkjent dispensasjon, men forslaget til

reguleringsbestemmelser åpner for tekniske rom i tillegg til maksimum BRA = 1460 m². Byggegrenser og gesims- og mønehøyder er endret for å gi mulighet for en varslet søknad om endring av fasader og flytting av vertikal kommunikasjon (trapp- og heishus) i forhold til gitt rammetillatelse. Plan- og bygningsetaten mener avvikene fra godkjent rammesøknad bør dokumenteres ytterligere etter offentlig ettersyn. Særlig må usikkerheten knyttet til størrelse på tekniske rom avklares slik at forslaget til reguleringsplan angir mer eksakt maksimum BRA før oversendelse til politisk behandling. Forslagsstiller har oppgitt at tekniske rom kan bli på mellom 110-160 m². Grunnet planområdets eksponerte beliggenhet, Østbanebygningens arkitektoniske kvaliteter og bevaringsverdi, mener Plan- og bygningsetaten at en eventuell økning i utnyttelse må vurderes nøye. Antikvariske myndigheter bes særlig uttale seg til dette ved offentlig ettersyn.

Miljøfaglige forhold

Planområdet er svært utsatt for støy og av denne grunn må både innendørs og utendørs funksjoner beskyttes mot støy, vibrasjoner, strukturlyd og luftkvaliteter fra tilgrensende gater og skinnegående trafikk.

Dette sikres i reguleringsbestemmelsene så langt det er mulig innenfor rammene av fredningsbestemmelsene.

Planområdet er bebygget og det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor dette området.

Trafikkforhold

Trafikkforhold, avkjørsel, varelevering, parkering

I området er det lokalisert store mengder av både bil- og kollektivtrafikk (skinnegående og buss/taxi) nesten hele døgnet. Planforslaget legger ikke opp til parkering på egen grunn, parkering er mulig i nærliggende parkeringshus.

Varelevering er planlagt felles med eksisterende varelevering for Oslo Sentralbanestasjon, som finnes syd for Flytøtterminalen og via varelevering til Byporten kjøpesenter i nord. Det innføres ikke nye vareleveringer.

Gangforbindelser

Mulighetsstudie 2007, parkering for knutepunktet Oslo, gjort av Multikonsult AS, Norsam AS og LPO arkitektur & design viser at situasjonen i 2005 (antatt å være tilsvarende dagens situasjon) var at 18 000 mennesker passerer gjennom Østbanehallen pr døgn på ukedager fra mandag til fredag (yrkesdøgntrafikk, heretter YDT). Det er forventet at innen år 2025 vil 21 000 mennesker passere gjennom Østbanehallen (YDT). I den planlagte syd-nord akse, ved inngangen som åpner seg mot Operaallmenningen, er det antatt at 105 000 mennesker vil passere i år 2025 (YDT), dette innebærer en tredobling av gående som vil benytte seg av områdets syd-nord akse innen 2025. Av denne grunn mener Plan- og bygningsetaten det er avgjørende at uhindret gangforbindelse gjennom Østbanehallen opprettholdes og forbedres. Det er positivt at offentlig tilgjengelighet fra Jernbanetorget og Christian Fredriks plass og forbindelse til Oslo Sentralbanestasjon sikres i reguleringsbestemmelsene.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Denne konstaterer at det har vært store setningsskader på Østbanebygningen i den senere tid. Mulig årsak kan være byggearbeider i nærheten. Årsak og aktuelle tiltak utredes nærmere. Det vurderes som sannsynlig at tidligere bruk som jernbanestasjon gir forurensning i grunnen. Omgivelsene tilsier at planområdet er utsatt for luftforurensning fra hovedveier og bakenforliggende by. Tiltak for å sikre god luftkvalitet innendørs er foreslått vurdert nærmere under prosjektering. Dette er også sikret i forslaget til reguleringsbestemmelser.

Risiko- og sårbarhet knyttet til andre forhold er også kartlagt, men vurderes å ha lav risiko. Av naturforhold er springflo og radon i grunnen vurdert nærmere. Planområdet ligger i nærheten av infrastruktur som vei (den fremtidige Dronning Eufemias gate), jernbane og høyspentanlegg. Planområdet, som publikumsområde og nærhet til Oslo S, vurderes å være noe utsatt for sabotasje og terrorhandlinger.

Sosial infrastruktur

Østbanebygningen har en svært sentral beliggenhet i forhold til kollektivtrafikk, med direkte tilknytning til Oslo S og Jernbanetorget som kollektivknutepunkt. Oslo sentrum er også godt forsynt med diverse servicetilbud.

Barnehage

Det vurderes at det ikke er aktuelt med barnehage i planområdet, bl.a. av lyd- og miljøforhold, manglende uteareal og at det ikke er tilliggende boliger.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget medfører ingen endringer i teknisk infrastruktur sammenlignet med dagens situasjon. Østbanebygningen er i dag tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, el-nett og renovasjon. Planforslaget medfører ingen endringer for jernbanen sammenlignet med dagens situasjon.

Barns interesser

Østbanen er ikke leke- og oppholdsområde for barn og unge, og planforslaget gir ingen konsekvenser for barn og unge.

Universell utforming

Det forutsettes at tilgjengelighet for alle vil ivaretas med trinnfrie gangveier og adkomster, samt tilrettelegging for både bevegelseshemmede og orienteringshemmede i bygget. Dette sikres gjennom Teknisk forskrift.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente forhold.

Juridiske forhold

Leieavtaler som opphører som følge av reguleringsendringen ansees som et privatrettslig forhold.

Interessemotsetninger

Jf. Juridiske forhold ovenfor.

Andre forhold

Planområdet ligger innenfor planavgrensningen til forslag til *områdeprogram for Oslo S-området* som skal utarbeides av Plan- og bygningsetaten. Da gjeldende planforslag gjelder en utvidelse av reguleringsformålene og ikke innebærer fysiske endringer, er det besluttet at prosessen for planforslaget kan gjøres uavhengig av områdeprogrammet. Planområdet ligger også i nær tilknytning til innsendt plan for utvikling av Oslo Sentralbanestasjon.

Bakgrunnen for dette planforslaget er et gjennomført parallelloppdrag for ny stasjonsbebyggelse i regi av ROM Eiendom. Det er viktig at reguleringsforslaget for Østbanebygningen samordnes med disse planene både med hensyn til funksjoner og gangforbindelser.

Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon

Plan- og bygningsetaten mener hotellformål er godt egnet på grunn av planområdets sentrale og strategiske beliggenhet for reisende og besøkende.

Planforslaget anses å være i tråd med strategiene om Oslo som mangfoldig kulturby iht.

Kommuneplan 2008 og Kommunedelplan for indre Oslo som legger opp til at det er viktig å opprettholde et levende næringsliv og sikre utviklingsmuligheter for bransjer som bør være i en bykjerne. Hotell vurderes å være en slik virksomhet.

Planområdet er i dag regulert til spesialområde bevaring og det er avgjørende at dette formålet videreføres ved omregulering. Det må tilstrebes at innvendig utforming og møblering gis et helhetlig uttrykk som gjenspeiler bygningens særpreg og identitet som inngangsport for Norges hovedstad. Ny bebyggelse skal ha meget høy kvalitet med god estetisk utforming i detaljering og material- og fargevalg.

Det er positivt at det legges opp til en opprydning i dagens bodvirksomhet i Østbanehallen.

Plan- og bygningsetaten er opptatt av at hallen bør få en mer åpen karakter som eksponerer og setter fokus på hallens høye arkitektoniske og historiske kvaliteter. Etablering av hotell må ikke

redusere bygningens primære funksjon som inngangsport til Oslo Sentralstasjon, eller redusere enkelte brukergruppers tilgjengelighet til og bruk av Østbanebygningens 1. etasje. Plan- og bygningsetaten mener det er avgjørende at uhindret gangforbindelse gjennom Østbanehallen opprettholdes og forbedres. Det er positivt at offentlig tilgjengelighet fra Jernbanetorget og Christian Fredriks plass og forbindelse til Oslo Sentralbanestasjon sikres i regulerings-bestemmelsene. Plan- og bygningsetaten er usikker på om forslaget til reguleringsbestemmelser, vedrørende opprettholdelse av visuell sikt fra Østbanebygningens hovedinngang fra Jernbanetorget og gjennom Østbanehallen, er tilstrekkelig for å sikre at primærfunksjonen som inngangsport til togstasjonen med lett lesbare forbindelser ivaretas. Plan- og bygningsetaten vil ta endelig stilling til dette etter offentlig ettersyn. Det er i rammetillatelse av 03.10.2003 (fornytt den 09.09.2006) vedrørende påbygging av Øvre midtbygg (ØM-bygget), gitt tillatelse til et påbygg i tre etasjer med dispensasjon fra gjeldende regulering for utnyttelse. Forslaget til reguleringsbestemmelser åpner for tekniske rom i tillegg til maksimum BRA = 1460 m². Byggegrenser og gesims- og mønehøyder er endret og tar høyde for en varslet søknad om endring av fasader og flytting av vertikal kommunikasjon (trapp- og heishus) i forhold til gitt rammetillatelse. Plan- og bygningsetaten mener usikkerheten knyttet til størrelse på tekniske rom må avklares slik at forslaget til reguleringsplan angir mer eksakt maksimum BRA for ØM-bygget før oversendelse til politisk behandling. Grunnet planområdets eksponerte beliggenhet, Østbanebygningens arkitektoniske kvaliteter og bevaringsverdi, mener Plan- og bygningsetaten at en eventuell økning i utnyttelse må vurderes nøye. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med ovenfornevnte forbehold.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren er enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon med forbehold i saken. Hotellformål er et godt egnet på grunn av planområdets sentrale og strategiske beliggenhet for reisende og besøkende.

Planområdet ligger innenfor planavgrensningen til forslag til Områdeprogram for Oslo S-området som snart skal utarbeides av Plan- og bygningsetaten. Planområdet ligger også i nær tilknytning til innsendt plan for utvikling av Oslo Sentralbanestasjon.

Bydelsdirektøren mener det er viktig at reguleringsforslaget for Østbanebygningen samordnes med disse planene både med hensyn til funksjoner og gangforbindelser.

Planen må i henhold til den nye Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, som trådte i kraft fra 1.1.2009, ha et høyt fokus på tilrettelegging for universell utforming av lokaler, gangforbindelser og informasjon til publikum.

Bydelsdirektøren ser at forslaget til reguleringsbestemmelser åpner for tekniske rom i tillegg til påbygget i tre etasjer. Bydelsdirektøren mener at tekniske rom må bygges inn som en del av bygningskroppen, og ikke være synlige på taket av toppetasjen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget er enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon med forbehold i saken.
2. Bydelsutvalget mener det er viktig at reguleringsforslaget for Østbanebygningen samordnes med det kommende områdeprogram for Oslo S-området samt plan for utvikling av Oslo Sentralbanestasjon med hensyn til funksjoner og gangforbindelser.

3. Planen må i henhold til den nye Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, som trådte i kraft fra 1.1.2009, ha et høyt fokus på tilrettelegging for universell utforming av lokaler, gangforbindelser og informasjon til publikum.
4. Bydelsutvalget ser at forslaget til reguleringsbestemmelser åpner for tekniske rom i tillegg til et påbygg i tre etasjer. Bydelsutvalget mener at tekniske rom for fremtiden må bygges inn som en del av bygningskroppen, og ikke være synlige på taket av regulert toppetasje.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Vedlegg:
Jernbanetorget 1, Østbanebygningen – Reguleringsplan til offentlig ettersyn

Sak 39/09 Grøntplan for Oslo kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone varsling av planforslag til offentlig ettersyn

Arkivsak: 200702718

Arkivkode: 511.2

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Råd for funksjonshemmede	17.08.09	28/09
Eldrerådet	18.08.09	32/09
Ungdomsrådet	18.08.09	25/09
Oppvekst- og kulturkomiteen	19.08.09	45/09
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.08.09	39/09
Bydelsutvalget	25.08.09	141/09

GRØNTPLAN FOR OSLO KOMMUNEDELPLAN FOR DEN BLÅGRØNNE STRUKTUREN I OSLOS BYGGESONE VARSLING AV PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Tidligere relevante vedtak i saken:

BUsak 02/06 Kommunedelplan for byutvikling og bevaring

BU sak 102/07 Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025

BUsak 122/07 Planforslag til kommunedelplan for torg- og møteplasser,.

BUsak 181/07 Prioritering av plasser for gjennomføring i en femårsperiode - torg og møteplasser

AUsak 2/08 Kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen - varsel om oppstart av planarbeid

Vedtak :

- Bydelsutvalget viser til bydelens uttalelser i forbindelse med offentlig høring av Kommunedelplan for byutvikling og bevaring, Kommuneplan 2008- Oslo mot 2025 og Kommunedelplan for torg og møteplasser. Bydelen er opptatt av at det i de ulike planer i for liten grad går frem hvordan planene skal avgrenses mot hverandre.*

Særlig vil den kommende Grøntplanen ha mye felles med Kommunedelplan for torg og møteplasser, da det i stor grad ser ut til at planene vil omhandle mange av de samme parker og større friarealer.

Bydelsutvalget uttalte derfor i sin høringsuttalelse til Kommunedelplan for torg og møteplasser at denne planen i større grad kunne ha omhandlet plasser og andre "harde" byrom, mens Grøntplanen kunne ta for seg byens grøntstruktur, da også med vektlegging av utvikling av møteplasser for befolkningen.

Bydelsutvalget mener videre at det er viktig at Kommunedelplan for byutvikling og bevaring på nytt vil legges ut til offentlig høring. Manglende konsekvensutredninger medførte at bydelen ikke i særlig grad kommenterte bydelsspesifikke detaljer i planen. Bydelsutvalget ser at også føringer i denne planen og i Kommuneplan 2008, vil være av stor betydning for Grøntplanen.

Bydelsutvalget mener at alle de ovennevnte planer innvirker på hverandre, og at en samordning av planene må gjennomføres før planene sendes til politisk behandling.

2. *Bydelsutvalget ser at det nå gjennomføres grøntregistreringer med beskrivelser av bruk, vedlikeholds- og investeringsbehov også for de områder som forvaltes av bydelen. Bydelen har i 4 år forvaltet de fleste av grøntområdene i bydelen, uten å få tilført noen midler til investeringer på anleggene. Det har i denne perioden ikke vært avsatt noen sentrale midler til rehabilitering og utvikling av parker og andre grøntområder i bydelene.
Parker og andre grøntområder i bydelen er en viktig ressurs for friluftslivet for bymennesker. Bruken av disse områdene har økt sterkt i de senere år, noe som medfører et større behov for vedlikehold, rehabilitering og tilrettelegging for et annet opphold i parkene nå enn tidligere.
Bydelsutvalget mener derfor det er viktig at det sammen med en ny revidert Grøntplan følger midler til både rehabilitering og nyutvikling på de anleggene som forvaltes av bydelen/e.*
3. *Bydel St. Hanshaugen utarbeidet i 2000 et grønt bydelskart for bydelen. Bydelskartet vil kunne gi viktig kunnskap om tilgjengelige grøntarealer i bydelen ved revisjonen av Grøntplanen.*

Sammendrag:

Grøntplanen er en kommunedelplan etter plan- og bygningsloven, som omhandler grønnstrukturen innenfor Oslos byggesone. Hensikten med planen er å bevare og videreutvikle byens grønnstruktur innenfor byggesonen i en situasjon med sterk befolkningsvekst og fortetting.

Det formelle planforslaget består av tre overordnede mål, fem planstrategier, plankart i fire deler (indre Oslo, ytre by vest, øst og sør) samt bestemmelser og retningslinjer knytter til plankartet.

Grøntplanen sikrer en struktur av parker, natur- og friområder innenfor byggesonen. Både områder som allerede har planmessig sikring og nye områder som foreslås sikret inngår i planen.

Planen fastlegger også det overordnede turveinettet i Oslo, og den sikrer eksisterende åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern i byggesonen. I tillegg angis forslag til gjenåpning av enkelte lukkede elvestrekninger og sidebekker.

Saksframstilling:

For inngående beskrivelser av bakgrunn for planen, planens hensikt og mål, planens virkeområde og oppbygging, evaluering av Grøntplan for Oslo 1993, medvirkning, status og utfordringer vises til planen sidene 7-47.

Bakgrunn

Oslos nærhet til Marka og fjorden gir store muligheter for bynære naturopplevelser. Samtidig består Oslos særpreg i stor grad av grønt og vegetasjon inne i selve byveven. Disse større og mindre grøntområdene, grøntdragene og innslaget av trær og vegetasjon langs veier, gater og byrom har stor visuell, rekreativ, økologisk og kulturhistorisk betydning. Sterk befolkningsvekst og fortetting i byggesonen medfører økt utbyggingspress på grønnstrukturen. Befolkningsveksten medfører også at grøntområdene benyttes av flere mennesker og belastningen på områdene øker. Når byen fortettes og utvikles er det derfor viktig med en overordnet plan som behandler grønnstrukturen innenfor byggesonen som en helhet, som sikrer at eksisterende verdifulle grøntområder for landskap, rekreasjon og økologi bevares, og som også sikrer at det etableres nye grøntområder der det er behov. Siden gjeldende Grøntplan ble utarbeidet i 1993 har det blant annet blitt større fokus på blågrønn struktur og gjenåpning av vassdrag, biologisk mangfold, tilgjengelighet til og langs strandsonen og tilpasning til forventede klimaendringer.

Oslo må ha en Grøntplan som er oppdatert med hensyn til denne utviklingen.

Planens virkeområde og oppbygging

Plandokumentet, sammen plankart i fire deler, utgjør Plan- og bygningsetatens forslag til høringsutkast for revidert Grøntplan for Oslo – Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone. I tillegg til planen er det utarbeidet følgende utfyllende vedlegg:

Vedlegg 1: Evaluering av gjeldende Grøntplan

Vedlegg 2: Forhåndsuttalelser

Vedlegg 3: Registrering av grøntområder i Oslos byggesone med bydelsvis oppsummering

Vedlegg 4: Metode for dekningsanalyse

Vedlegg 5: Grønnstrukturens betydning for lokalklima og luftkvalitet

Vedlegg 6: Lukkede vassdrag i Oslo aktuelle for gjenåpning

Vedlegg 7: Detaljert avgrensning av områder hvor gjeldende planer erstattes

Kart og planrapport med beskrivelse av planforslaget, inkludert forslag til bestemmelser og retningslinjer, følger som vedlegg men kan også ses på <http://www.pbe.oslo.kommune.no>.

Det samme gjelder vedleggene over.

Planforslaget er utarbeidet i nært samarbeid med Friluftsetaten og Vann- og avløpsetaten, med medvirkning fra andre berørte etater, bydeler, instanser og interesseorganisasjoner.

Planen forutsettes vedtatt av bystyret etter offentlig ettersyn og bemerkninger fra dem som har interesser knyttet til planforslaget.

Forslag til mål og planstrategier

Hensikten med planen er å bevare og videreutvikle byens grønnstruktur innenfor byggesonen i en situasjon med sterk befolkningsvekst og fortetting. Planen skal bidra til å fremme en bærekraftig byutvikling i tråd med overordnede statlige føringer. Følgende overordnede mål ligger til grunn for planens forslag til strategier, plankart, bestemmelser og retningslinjer:

Mål 1: Planen skal bidra til å bevare og styrke Oslos særpreg som den blågrønne byen mellom åsene og fjorden.

Mål 2: Planen skal bidra til å dekke befolkningens behov for grønne rekreasjonsområder innenfor byggesonen.

Mål 3: Planen skal bidra til en byutvikling i tråd med byøkologiske prinsipper.

Følgende fem planstrategier anses som nødvendig for å oppnå de overordnede målene:

Strategi 1. SAMMENHENG: Sikre et sammenhengende grønt nettverk

Strategi 2. DEKNING: Sikre god dekning av grøntområder

Strategi 3. VARIASJON: Tilrettelegge for et variert tilbud av ulike typer grøntområder

Strategi 4. BLÅGRØNN STRUKTUR: Videreutvikle den blågrønne strukturen

Strategi 5. KLIMA: Utnytte grønnstrukturen for å oppnå bedre lokalklima, lokal luftkvalitet og

naturlig vannbalanse

Strategi 1. SAMMENHENG: Sikre et sammenhengende grønt nettverk

Et sammenhengende grønt nettverk av allment tilgjengelige grøntområder og turdrag i byggesonen er verdifullt både fra en rekreasjonsmessig og en økologisk synsvinkel. I forhold til rekreasjon er et sammenhengende nettverk av allment tilgjengelige grøntområder, hvor det er mulig å gå eller sykle i et grønt miljø til og mellom ulike områder en attraktiv kvalitet. For økologien i byen vil et grønt nettverk dessuten bidra til å sikre gode livs- og spredningsmuligheter for planter og dyr.

Det viktigste tiltaket for å oppnå et sammenhengende grønt nettverk i byggesonen er å sikre og videreutvikle det overordnede turveinettet. For å etablere dette nettet er det viktig å sikre manglende turveilenker planmessig, fjerne barrierer ved å etablere trafikk sikre kryssinger samt

etablere nye turveier i områder hvor dette mangler. Det siste kan mange steder, spesielt i Indre by, være vanskelig å få til på grunn av eksisterende bebyggelsesstruktur og arealknapphet. Her må det derfor vurderes andre tiltak for å skape grønne forbindelser, for eksempel beplantning langs gater og gang- og sykkelveier.

Strategi 2. DEKNING: Sikre god dekning av grøntområder

Gode rekreasjonsmuligheter bør sikres gjennom en god dekning av parker innenfor byggesonen.

Det vil si at parkene er lokalisert og fordelt slik at alle innbyggere har akseptabel avstand til parker av ulik størrelse/type (i planen jf. kap. 3.3.2). Forholdet mellom tilgjengelig grøntareal og befolknings-mengden lokalt er også av betydning for dekningen. For plante- og dyrelivet er det av stor betydning at avstanden mellom grøntområdene ikke er for stor, uavhengig av om områdene er allment tilgjengelige eller ikke. Dette er spesielt viktig i en by der grøntområdene er relativt små og ikke kan fungere som selvstendige leveområder for de fleste arter. At byggesonen jevnt over er godt dekket med grøntområder er også viktig for oppfattelsen av Oslo som en blågrønn by.

I dekningsanalysen er det vist hvilke deler av byggesonen som har et mangelfullt tilbud av parker (mangelområder). For å oppnå en tilfredsstillende dekning av parker i hele byggesonen, er det i dette planarbeidet prioritert å videreutvikle grønnstrukturen innenfor eller i tilknytning til disse mangelområdene. I planarbeidet er det lagt hovedvekt på planmessig sikring av eksisterende grøntområder. Der det ikke finnes grøntområder fra før, eller der eksisterende grøntområder ikke er egnet, foreslås det retningslinjer som ivaretar at det etableres nye parker når det eventuelt skjer byutvikling innenfor mangelområdet.

Videreutvikling av grønnstrukturen i forhold til rekreasjon gir som oftest en økologisk og en landskapsmessig gevinst. Det er ikke gjort noe eget arbeid på dette.

Strategi 3. VARIASJON: Tilrettelegge for et variert tilbud av ulike typer grøntområder

For at innbyggernes behov for grøntområder skal tilfredsstilles er det nødvendig med et bredt og variert tilbud av ulike typer grøntområder i byggesonen. Et bredt og variert tilbud betyr at grøntområdene gir mulighet for ulik bruk (hvile, lek, ballspill med mer), er ulike i naturinnhold og grad av opparbeiding, og at de har ulikt særpreg eller kvaliteter som er med på å bidra til variasjon i grønnstrukturen. Grøntområder som har en lesbar tidsdybde, der historien bakover i tid og ulike tidsperioder kan avleses, er en ekstra kvalitet ved et område. Slike områder er derfor spesielt viktig å bevare.

Planforslaget skiller ikke mellom de allment tilgjengelige grøntområdenes ulike bruk. Det er ikke gjort konkrete analyser av bruken, men dekningen av ulike størrelseskategorier parker er belyst i egne analyser. I en overordnet sammenheng indikerer størrelsen noe om potensialet for bruk. I motsetning til forrige grøntplan har det også vært fokusert på sikring av små grøntområder av lokal betydning.

Ved å sikre en tilfredsstillende dekning av parker i ulik størrelse innenfor byggesonen tilrettelegger dette for at grønnstrukturen kan inneholde varierte og ulike bruksmuligheter. I planen har det ikke vært anledning til å vurdere grøntområdenes innhold i forhold til vegetasjon og biotopmangfold. Hvordan dette er fordelt i byggesonen og hvor stor grad av variasjon i vegetasjonsinnhold og biotopmangfold som finnes, mangler det derfor kunnskap om. Bevaring av verdifulle grøntområder og områder med viktige naturverdier vil imidlertid bidra til at mangfoldet opprettholdes. Om det er behov for en videreutvikling av biotopmangfoldet innenfor byggesonen, for eksempel ved å bygge opp mer variert og flersjiktet vegetasjon innenfor eksisterende grøntområder, tar ikke denne planen stilling til (jf. forslag til oppfølging i planens kap. 6).

Strategi 4. BLÅGRØNN STRUKTUR: Videreutvikle den blågrønne strukturen

En viktig del av Oslos særpreg er, i tillegg til nærheten til Marka og fjorden, elvene som renner gjennom byggesonen. Disse åtte elvene danner i dag delvis sammenhengende blågrønne

korridorer mellom Marka og fjorden. Korridorene utgjør verdifulle årer for ferdsel, opphold og naturopplevelse samtidig som de inneholder stort biologisk mangfold og er sentrale overordnede landskapselementer. Lokalklimatisk har de stor betydning som ventilasjonskanaler i byggesonen.

En utfordring er at disse blågrønne korridorene i dag er brutt på flere steder ved at elvene er lagt i rør og/eller at bebyggelse/ infrastruktur hindrer en sammenhengende korridor.

Videreutviklingen av Oslos blågrønne struktur bør bygge opp under Oslos naturgitte betingelser og særpreg. Det vil i første rekke si å videreutvikle de åtte elvene fra Marka til fjorden samt sjøfronten som de viktigste blågrønne korridorene i byggesonen.

Som et langsiktig mål bør alle åtte elver gjenåpnes på hele strekningen fra Marka til fjorden og det bør utvikles sammenhengende turvei langs disse elvestrekningene. Sammen med etablering av en sammenhengende turvei/kyststi langs sjøfronten vil dette kunne utgjøre ”stamturveinettet” i byggesonen. Sidebekker som ligger i overordnet viktige grøntkorridorer eller har potensial til å danne framtidige blågrønne korridorer, bør også gjenåpnes.

Strategi 5. KLIMA: Utnytte grønnstrukturen for å oppnå bedre lokalklima, lokal luftkvalitet og naturlig vannbalanse

Grønnstrukturen utgjør en ressurs for lokale vann-, luft- og materialkretsløp og spiller derfor en viktig rolle for en langsiktig og bærekraftig byutvikling (jf. planens kap. 3.4). I en tid hvor det er forventet økte nedbørsmengder og et varmere klima i vår del av verden, vil bruk av vegetasjon og grønne områder som virkemiddel for å oppnå bedre lokalklima, lokal luftkvalitet og vannbalanse bli enda viktigere.

En strategi for å oppnå et mer optimalt vannkretsløp i byggesonen er at overvann fra tak, veier og gater håndteres lokalt og på en måte som bidrar til å opprettholde den naturlige vannbalansen.

Vegetasjonens betydning som renser og filtrerer av forurenset luft bør utnyttes langs større kommunikasjonsårer og i utsatte områder for å bidra til bedre luftkvalitet i byggesonen.

Grøntområder som er svært viktige for lokalklima, enten ved at de utgjør verdifulle ventilasjonskanaler, frisklufttilførselsområder, vindbeskyttende områder eller har flere av funksjonene, bør bevares og styrkes.

Planen har tre hovedelementer

Planen sikrer en struktur av parker, natur- og friområder innenfor byggesonen. Denne strukturen omfatter grøntområder av ulik størrelse og type, med ulik grad av opparbeiding og allmenn tilgjengelighet. Både områder som allerede har planmessig sikring og nye områder som foreslås sikret inngår i planen. Planen innebærer at allerede planmessig sikrede grøntområder innenfor byggesonen opprettholdes. I tillegg foreslås 70 ”nye” park, natur- og friområder sikret i planen.

For disse områdene blir gjeldende reguleringsplan eller kommunedelplan erstattet av denne planen. I tillegg vises områder som blir planmessig sikret i annen plan, disse er unntatt fra juridisk virkning. Planen gir retningslinjer for å sikre at det etableres grønnstruktur i områder med behov for park på henholdsvis minimum 1 og 5 dekar. Det er også foreslått bestemmelser som trer inn ved eventuelle forslag til omdisponering av park, natur- og friområder.

Planen fastlegger det overordnede turveinettet i Oslo. Det foreslås at eksisterende turveinett suppleres til et sammenhengende nett ved at manglende lenker sikres planmessig. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer for eksisterende og nye turdrag, og hva som tillates av tiltak inntil turdragene. I turveinettet inngår også andre viktige gangforbindelser. Dette er strekninger som er viktig for sammenhengen i turveinettet og disse har fått retningslinjer som bidrar til at forbindelsene får en grønn og trygg utforming. Planen peker ut 50 kryssningspunkter, hvor turveinettet krysser en større kjørevei, jernbane eller T-bane. På disse stedene er det behov for tiltak for å gi en tydelig og trafikksikker utforming av kryssingen, slik at det oppnås et sammenhengende turveinett.

Planen sikrer eksisterende åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern i byggesonen og byggefrie belter langs disse. I tillegg angis forslag til gjenåpning av utpekte lukkede elvestrekninger og sidebekker. Det foreslås retningslinjer for å sikre at gjenåpnede bekker og elver får høy kvalitet. Det legges til rette for at utforming og løsning for gjenåpnet vassdrag må vurderes i forhold til omgivelsene.

Kolonihager og gravlunder

Planen fastlegger eksisterende gravlunder og kolonihager innenfor byggesonen med juridisk bindende arealbruk, med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Planen behandler kun gravlunder og kolonihager i forhold til sin rolle som del av grønnstrukturen i byggesonen. Det er foreslått bestemmelser og retningslinjer for å opprettholde områdene som viktige deler av grønnstrukturen.

Beskrivelse av planforslaget - Parker, natur- og friområder

Grøntplanen sikrer en struktur av parker, natur- og friområder innenfor byggesonen. Denne strukturen omfatter grøntområder av ulik størrelse og type, med ulik grad av opparbeiding og allmenn tilgjengelighet (jf. planens kap. 3.1.3). De aller fleste av disse områdene eksisterer i dag og de fleste av dem er planmessig sikret som grøntområde fra før. Planen innebærer at allerede planmessig sikrede grøntområder innenfor byggesonen opprettholdes. I tillegg foreslås 69 ”nye” park, natur- og friområder sikret i planen.

Parker, natur- og friområder er foreslått med juridisk bindende arealbruk med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Det foreslås bestemmelser for å bevare eksisterende landskapsformer og naturvegetasjon innenfor områdene. Det foreslås retningslinjer som skal sikre at det tas hensyn, og at konsekvenser vurderes, ved planer og tiltak inntil områdene. For områder som er registrert i Byantikvarens Gule liste foreslås det en bestemmelse som sikrer at bevaringshensyn ivaretas ved tiltak i områdene.

I Bydel Sentrum foreslås eksisterende planmessig sikrede parker opprettholdt, men det er ikke gjennomført dekningsanalyse og vurdert behov for eventuelle nye parker her.

Allerede planmessig sikrede parker, natur- og friområder

For allerede planmessige sikrede parker, natur- og friområder (angitt som ”eksisterende” på plankartet) foreslås gjeldende reguleringsplan opprettholdt. For disse kommer Grøntplanens bestemmelser og retningslinjer i tillegg til gjeldende reguleringsplan.

Enkelte av områdene har i dag en bruk som ikke er i tråd med reguleringen til grøntområde (jf. Planens kap. 3.3.1). I hovedsak er det ønskelig å opprettholde dagens regulering, men enkelte områder bør reguleres i tråd med faktisk bruk. Hvilke områder dette gjelder er det ikke tatt stilling til i planarbeidet. Som en oppfølging til planen foreslås disse områdene gjennomgått for å vurdere om de bør omreguleres i tråd med faktisk bruk eller om reguleringen bør opprettholdes (se planens kap. 6).

Forslag til ny planmessig sikring av parker, natur- og friområder

Parker, natur- og friområder angitt som ”framtidig” på plankartet omfatter i hovedsak eksisterende grøntområder som ønskes opprettholdt, men som i dag ikke er planmessig sikret som grøntområde.

Dette kan være områder som er uregulert eller regulert til ulike typer byggeformål, men som aldri er blitt bebygget. For nye park, natur- og friområder som foreslås sikret blir gjeldende reguleringsplan eller kommunedelplan erstattet av denne planen.

I Bydel St. Hanshaugen foreslås et område vest for Vestre Aker kirke omregulert fra spesialområde gravlund til park, natur- og friområde. Bydelen har inneværende år behandlet sak om varsel om omregulering til formål barnehage på dette arealet.

Bydelen uttalte seg positiv til omregulering til barnehage, men også at en måtte vurdere andre tomter i området, f.eks Blindernveien 6, ved innkjøringen til NRK. Denne saken har nå stoppet opp.

Utover dette er det ikke foreslått nye arealer til park-friområder i bydelen.

I planarbeidet er det fokusert på å sikre strategisk viktige grøntområder som har betydning for en større sammenheng. Med dette menes manglende lenker i turveinettet, områder med naturverdier av nasjonal verdi, ubebygde arealer langs vassdrag, landskapsmessig viktige områder og områder med særlig lokalklimatisk betydning. I tillegg prioriteres det å sikre enkeltstående grøntområder i områder hvor tilbudet av parker er mangelfullt og det er behov for suppleringer.

Utgangspunktet for vurderingen har vært registrerte allment tilgjengelige grøntområder. Der det er hensiktsmessig i forhold til andre planmessige vurderinger, er disse foreslått sikret i planen. Av kapasitetshensyn har det vært nødvendig å gjøre en prioritering av hvilke områder som vurderes. I hele byggesonen har det vært prioritert å sikre parker over 5 dekar der dette ikke er sikret innenfor 500 meter gangavstand. I indre deler av byen har i tillegg grøntområder ned til 1 dekar blitt vurdert der disse vil forbedre tilbudet av små parker innenfor 250 meter gangavstand. Begrunnelsen for dette er at det er mer begrenset tilgang på ubebygde arealer og høyere utbyggingspress i indre deler av byen enn i byggesonen forøvrig. Grøntområder som ut fra overnevnte prinsipper ikke er vurdert, anbefales gjennomgått i et oppfølgende planarbeid med sikte på å regulere de mest verdifulle til friområde eller annet "grønt" reguleringsformål (se planens kap. 6). Det er ikke gjort en systematisk gjennomgang av andre arealer som kan være aktuelle å omdisponere til park. Der det foreslås sikring av helt nye parker er det på bakgrunn av innspill i forhåndsuttalelsene.

Totalt foreslås 940 dekar nye områder juridisk sikret som park, natur- og friområde (inkl. 45 dekar som båndlegges). Av dette eies 73 % av kommunen, 2 % av kommunale foretak, 7 % av staten og 18 % av private. De privateide områdene har hovedsakelig eldre reguleringsplaner eller er uregulert. Halvparten av de private områdene er regulert til fellesområde, 6 % er regulert til næring, 15 % er regulert til bolig, og 25 % er uregulert.

For 26 nye park, natur- og friområder (totalt 1071 dekar) som inngår i pågående reguleringsplaner er avgrensningen vist på plankartet, men unntatt juridisk virkning. I tillegg er to nye parker vist med prinsipplassering og krav til minimumsstørrelse. Disse ligger i områder hvor det pågår eller kan forventes å bli satt i gang planlegging, og hvor det er naturlig at detaljert lokalisering og avgrensning av parken fastsettes i de respektive planer. Fremtidige park, natur- og friområder som ligger innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for Alna miljøpark, kommunedelplan for Lysaker- og Sørkedalsvassdraget, reguleringsplan for Bygdøy og Fjordbyen er også vist som områder unntatt juridisk virkning på plankartet.

Ett område mellom Østre Aker vei og E6, sør for Tangerudkrysset, foreslås båndlagt for regulering til friområde. Området omfatter et større uregulert privateid areal (gnr.102 bnr. 945 og 984) på 42 dekar, i tillegg til to mindre, tilstøtende kommunale eiendommer (gnr. 102 bnr.48 og 63) på 4 dekar. En hensiktsmessig avgrensning av arealbruksformålet og vurdering av nødvendige tiltak mot støy- og luftforurensning fra tilstøtende veier, anses best løst i en reguleringsplan.

Områder med behov for ny park

Mangelområdene (jf. planens kapittel 3.3.2) er delvis tatt inn i plankartet som områder med behov for park. Mangelområdene er gjennomgått maskinelt, slik at svært små mangelområder er fjernet.

I tillegg er de blitt korrigert manuelt etter en konkret vurdering av ulike typer områder. Det anses ikke som hensiktsmessig å vise mangelområder i ferdigutviklede boligområder med store fellesområder, innenfor Alnabruterminalen og havneterminalområdet, i Sentrum, i Bjørvika og i områder som ligger helt inntil marka. Områder angitt på plankartet er således mindre omfattende enn mangelområdene fra dekningsanalysene.

Plankartet angir områder i byggesonen med behov for mellomstore parker innenfor 500 meter gangavstand og områder i indre by med behov for små parker innenfor 250 meter gangavstand, etter planmessig sikring av foreslåtte parker. Det knyttes retningslinjer til disse områdene for

å fremme etablering av parker ved større utbygging. I tillegg legges det føringer for utvikling av kommunale eiendommer innenfor områdene, der disse gjennom utvikling til parker kan bidra til å tilfredsstillere behovet.

Det er ikke angitt områder med behov for små parker (innenfor 250 meter gangavstand) utenfor indre by, siden det i ytre by generelt er større tilgang på fellesområder og private hager; arealer som i mange tilfeller i stor grad har samme bruk/representerer samme tilbud som små parker. I utvelgelsen av områder med behov for ny park er det ikke tatt hensyn til befolkningstetthet, men i retningslinjene er det krav om en vurdering av parkens bruksintensitet og befolkningstettheten i området. Det vil bli arbeidet videre med å klarlegge forholdet mellom befolkningstetthet (belastningen på grøntområder) og tilgjengelig parkareal (størrelse og avstand) med tanke på fastsetting av normer som bidrar til jevnere fordeling av grøntområder pr innbygger i ulike deler av byen.

Indre by har dårligst tilgang på grøntområder. Sentrumsbydelene har samtidig også flere parker som tiltrekker seg brukere fra hele byen. Bydel St. Hanshaugen har lavest andel grøntområder i Oslo pr. innbygger med 13 m² pr. person, 10 dersom en ser bort ifra planmessig sikrede områder med annen bruk. Områder med særlig liten tilgang på grøntområder er markert på plankartet med gråfarget stripefelt. 93.6% av de reg. grøntområdene i bydelen er planmessig sikret. Av dette er 28.4% registrert som områder med annen bruk. De største områdene her er Geitmyra skolehage, Egebergsløkka parselhager og Gamle Aker kirke med tilhørende gravlund. Områdene oppfattes som grøntområder, men med en begrenset opplevelse av allmennhetens tilgjengelighet.

Flere av grøntområdene som er registrert uten planmessig sikring, er senere gitt sikring mot utbygging og for allmenn tilgjengelighet i Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt av bystyret 22.4.2009.

90.3 % av de registrerte grøntområdene i bydelen eies av kommunen. Privateid areal utgjør 3.1 % mens Staten eier 6,6% av grøntområdene i bydelen.

Erstatningsareal

Grøntplanen har som utgangspunkt at parker, natur- og friområder ikke skal omdisponeres til andre formål. I en by med sterk vekst, konsentrert utbyggingsmønster og skiftende arealbehov er det imidlertid realistisk å tro at det kan bli fremmet planforslag i strid med dette. For å sikre at eventuelle omdisponeringer blir erstattet, spesielt når det gjelder arealer som er viktige for barn og unges lek og rekreasjon, har regjeringen vedtatt rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. I planen tas det sikte på å følge opp de rikspolitiske retningslinjene med utfyllende bestemmelser om omdisponering av park, natur- og friområder. Det stilles krav til dokumentasjon og konsekvensvurdering i forbindelse med forslag til omdisponering av park, natur- og friområder. Ved forslag til omdisponering av fellesarealer for lek og områder som er regulert til boligformål er det den rikspolitiske retningslinjen som gjelder.

I områder med behov for nye parker vil det ikke være godt nok å erstatte et eventuelt omdisponert park, natur- og friområde, men det forutsettes en tilførsel på grøntareal. Planen foreslår egne retningslinjer for omdisponering av park, natur- og friområder i disse områdene. I planbestemmelsene stilles krav til erstatningsarealets kvalitet, lokalisering og egnethet, og krav om oppfølging i form av samtidig planmessig sikring av arealet.

Støy og stille områder

Kommunens utpekte ”stille områder”, slik de framkommer i Handlingsplan mot støy i Oslo 2008-2013, vises på kart 4.2 i planen. Avgrensningen av områdene forventes gjennomgått og detaljert våren 2009.

For å sikre at støynivået i de stille områdene hensyntas, foreslås en retningslinje som skal ivareta at intensjonene i Handlingsplanen og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn ved forslag om nye eller utvidelser av eksisterende støykilder.

Overordnet turveinett

Prinsippet om et sammenhengende grønt nettverk er lagt til grunn for planens forslag til bevaring og videreutvikling av turveinettet. Revidert nett bygger på det overordnede turveinettet fra Grøntplanen i 1993, med noen mindre justeringer. Det er lagt opp til at nye turdrag (se definisjon kap. 1.6) holdes atskilt fra traséene for hovedsykkelveinettet. Enkelte traséer er i dag sammenfallende. Det har ikke vært anledning til å gjennomgå disse med tanke på å finne alternative løsninger.

I planen er det skilt mellom eksisterende turdrag (i betydning planmessig sikret), framtidige turdrag med kjent trasé, framtidige turdrag med prinsipptrasé og viktige gangforbindelser. I tillegg angis krysningspunkter som bør sikres. (se planens kart 4.3)

I planen foreslås 19 manglende lenker (5 løpekm) i det etablerte turveinettet planmessig sikret som turdrag. Seks lenker (1 løpekm) vises som framtidige turdrag på plankartet, men den planmessige sikringen avklares i andre planer. I tillegg suppleres det eksisterende turveinettet med ni nye, lengre traséer (23 løpekm). Av disse avklares én av traséene (3 løpekm) i en annen plan.

På plankartet er det markert 14 områder der det skal etableres turdrag i framtida, men der endelig trasé ikke er avklart. Det er foreslått retningslinjer som skal bidra til at det sikres turdrag ved byutvikling i disse områdene. 14 nye viktige gangforbindelser foreslås for å sikre forbindelse mellom turdragene. For øvrig er nettet av turveier og andre viktige gangforbindelser i hovedtrekk som i Grøntplanen fra 1993.

Samlet lengde av planlagte og eksisterende turdrag og andre viktige gangforbindelser utgjør 365 km, hvorav 235 km går gjennom planmessig sikrede turdrag. Det presiseres at ikke alle lenkene i turveinettet er opparbeidet.

Turdrag

Det er stor variasjon i hva som er mulig å få til av bredder på turdragene i ulike deler av byen. I henhold til DN Håndbok 23:2003 sikrer en bredde på 30 meter et godt fungerende turdrag som er tydelig lesbart, grønt og gir en opplevelse av å være skjermet fra tilliggende bygg og anlegg. Bredden gir gode muligheter for en bevisst utforming av turdraget og landskapstilpasning av turveien. Bredden sikrer mulighet for etablering og bevaring av ønsket vegetasjon og en bevisst terrengforming. I turdrag som er smalere enn 30 meter gir bredden i mindre grad mulighet for egendefinering av turdraget. Opplevelsen av smale turdrag vil være avhengig av utforming av tilliggende soner; om det er private hager/utearealer med mye grønt eller om det er bygninger helt inntil, om avgrensningen mellom privat og offentlig er tydelig eller om turdraget oppleves udefinert og/eller privatisert. Turdraget kan fungere godt dersom avgrensningen er tydelig, og det går et entydig opplevelsesmessig skille mellom private og offentlige arealer.

Det foreslås en hensynssone på 20 meter fra turdrag hvor alle tiltak skal vurderes opp i mot hvilke konsekvenser tiltaket vil kunne ha for turdragets opplevelses- og naturkvaliteter (se planens figur 4.2).

Det stilles dokumentasjonskrav for alle tiltak i denne sonen. For turdrag smalere enn 30 meter, som er mer sårbare for tiltak langs turdraget, er det foreslått en retningslinje om "byggefritt område" innenfor en sone på 10 meter fra turdraget. Tidligere vedtatte reguleringsplaner vil fortsatt gjelde, men retningslinjen gir signaler om at sonene bør beholdes byggefrie. For nye turdrag stilles det i retningslinjene krav om en minimumsbredde på 30 meter.

Andre viktige gangforbindelser

Det er ønskelig å sikre og utvikle viktige gangforbindelser mellom turdrag, og mellom turdrag og andre sentrale deler av Oslos blågrønne struktur. Viktige gangforbindelser omfatter forbindelser i områder der omgivelsene ikke muliggjør etablering av et turdrag (det vil si under 5 meters bredde), men der det likevel anses hensiktsmessig å vise en trasé på plankartet.

Viktige gangforbindelser bidrar til å opprettholde en sammenheng / kontinuitet i turveinettet.

Forbindelsene følger vanligvis smett eller fortau langs veier, gater og jernbanelinjer. Der det er mulig å velge ulike gangforbindelser, er de mest trafikksikre, støyfrie og ”grønne” forbindelsene valgt. Det er lagt opp til retningslinjer som bidrar til en ”grønn” og trygg utforming i forlengelsen av turdragene.

Krysningspunkter

Krysningspunkter defineres der turdraget møter en større kjørevei, jernbane eller T-bane. For veier er det tatt utgangspunkt i veier med ÅDT over ca. 6000 kjt/døgn. Det er nødvendig å sikre dette punktet planmessig for å tydeliggjøre behov for en ny og bedre løsning med hensyn til ønsket om sammenhengende turdrag. Punktene er markert på plankartet og det er knyttet retningslinjer til dem. Det har blitt lagt vekt på at turdragene skal synliggjøres og gis prioritet. Kun ved kryssing av hovedtrafikkårene og baner vil det i praksis være aktuelt å vurdere planskilte løsninger. For andre veier anses det som mest aktuelt med kryssing i plan. Hensikten er å unngå at brukere av turdragene må gå omveier. Underganger oppleves dessuten ofte som utrygge, og både over- og underganger gir utfordringer knyttet til universell utforming.

Eksisterende vassdrag

I planforslaget legges det til rette for å åpne strekninger av elver, bekker, vann, dammer og tjern skal bevares. Det foreslås å differensiere på krav til byggefrie belter langs vassdrag i tråd med forslag til Byøkologisk program 2008 - 2024. Begrunnelsen for dette er at det anses som noe urimelig med et like strengt krav til byggefritt belte langs de minste bekkene som de største elvene. På bakgrunn av dette foreslås det retningslinjer som skal sikre at det etableres et byggefritt belte på hver side av alle vassdrag på minimum 20 meter langs alle hovedløp og 12 meter langs alle sidebekker. Det er lagt opp til at karakteren i de enkelte områdene skal vektlegges i vurderingen av omsøkte tiltak og nye planer, og at områdene så langt mulig skal være tilgjengelige for allmennheten. Innenfor det byggefrie beltet bør det også sikres nødvendig areal for kantvegetasjon.

Gjenåpning av vassdrag

I forbindelse med planarbeidet er det laget en utredning om hvilke deler av Oslos vassdrag innenfor byggesonen som kan være aktuelle å gjenåpne. Utredningen har tatt for seg alle hovedvassdragene i byggesonen med unntak av Alna og Lysakervassdraget som er gjenstand for egne kommunedelplaner.

I utredningen har hovedvassdragenes hovedløp blitt tillagt større betydning enn sidebekkene og de har derfor fått andre utvelgelseskriterier. Bakgrunnen for at en tillegger gjenåpning av hovedløpene ekstra betydning, er at det vil skape sammenhengende blågrønne korridorer som kan binde Marka sammen med fjorden. Langs alle hovedløpene ønskes det en gjenåpning på alt som er lukket, så langt det er mulig i forhold til eksisterende situasjon og potensial for framtidige endringer i bebyggelses- og infrastruktur.

Gjenåpning av sidebekker vil kunne berike og utdype de blågrønne korridorene som hovedløpene utgjør. I mange tilfeller kan de mindre bekkene binde grøntområder sammen eller bidra til å øke verdien i et grøntområde. Utvelgelsen av hvilke sidebekker som er aktuelle å gjenåpne er gjennomført etter følgende kriterier:

- at sidebekken har en betydning for den overordnede allment tilgjengelige grønnstrukturen
 - at sidebekken er aktuell å gjenåpne i forhold til eksisterende ledningsnett og vannføring
 - at det vurderes som teknisk mulig å gjenåpne sidebekken i forhold til omgivelsene den ligger i
- På bakgrunn av overnevnte kriterier vurderes 15 lukkede sidebekker og strekninger langs hovedløpene som aktuelle for gjenåpning, og foreslås gjenåpnet i planen. I tillegg er det tilknyttet retningslinjer for å sikre gjenåpning av ti sidebekker til Alna som er vurdert i arbeidet med kommunedelplan for Alna Miljøpark. Aktuelle lukkede bekker innenfor Gjersrud - Stensrud området bør vurderes gjenåpnet i forbindelse med planlegging av området.

Det er foreslått retningslinjer for å sikre at gjenåpnede bekker og elver får høy kvalitet. Det legges til rette for at utforming og løsning for gjenåpnet vassdrag må vurderes i forhold til omgivelsene.

På plankartet er det også vist lukkede strekninger langs vassdrag som er sikret eller vil bli sikret i annet planarbeid. Det er ikke gitt retningslinjer for disse da gjenåpning og behov for sikring av ubebygde arealer langs vassdragene ivaretas i de respektive planer.

Hensynssoner rundt elveløp og dammer

Områdene langs elvene er i likhet med turdragene viktige for naturopplevelser og for å skape sammenhengende grønne nettverk. Elvedragene har særlige landskapsmessige og økologiske verdier og det foreslås derfor en hensynssone på 100 meter langs hovedvassdragenes hovedløp, med retningslinjer for å sikre landskapsverdier, økologiske og opplevelsesmessige verdier. Det foreslås også lagt en 100 meters hensynssone rundt dammer registrert i kommunens naturdatabase for å sikre habitatet for rødlistede amfibiearter.

Gravlunder

Planen sikrer at alle etablerte gravlunder innenfor byggesonen blir opprettholdt og videreutviklet som viktige grøntområder med stille parkpreg. Dagens regulerte gravlundsareal foreslås i hovedsak opprettholdt. *Et unntak er regulert gravlundsareal ved Vestre Aker kirke der det foreslås å sikre arealet som park, natur- og friområde i planen. Bakgrunnen for dette er at Gravferdsetaten har stilt området til disposisjon for annen bruk da det ikke er egnet til gravlund.* Tre opparbeidede gravlunder (Vestre gravlund, del av Ris urnelund og Gamle Aker gravlund) er ikke regulert til grav- og urnelund. Disse foreslås sikret som grav- og urnelund i planen.

På Voksen er det identifisert mulige interessekonflikter mellom gravlund og natur- og rekreasjonsverdier.

På Klemetsrud kan grunnforholdene gjøre framtidig gravlund vanskelig. Disse temaene behandles ikke i foreliggende plan. Dersom gravlundsareal skal omdisponeres må dette behandles i egne planer. Det er foreslått en bestemmelse om at omregulering til grønnstruktur skal prioriteres høyt, dersom gravlundsareal skal omdisponeres.

Det foreslås ingen nye gravlunder. Behovet for eventuelle nye gravlunder forutsettes behandlet i egen plan.

For å sikre gravlundene som grøntområder med stille preg foreslås det en bestemmelse om at anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i retningslinje T-1442 eller senere retningslinje som erstatter denne, skal gjelde.

Kolonihager

Alle kolonihagene er planmessig sikret med formål byggeområde - kolonihage. Planen legger opp til at gjeldende regulering opprettholdes, og at områdene bevares som viktige grøntområder og kulturminner. Det er foreslått en bestemmelse om at kolonihageområdene bør være tilgjengelige for allmenn gjennomgang.

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)

Ett område, gnr. 94 bnr. 211 og 101, Hagaløkka 8, foreslås avsatt som landbruks-, natur- og friluftsområde (se planens kart 4.1). Området er i dag regulert til bolig og ligger inntil en fjellskrent som inngår i Marka. I henhold til rapport fra NGI av 23.01.2009 er området rasutsatt. Det framgår av rapporten at det er behov for omfattende sikringstiltak på eiendommene for at de skal kunne bebygges, og den nordligste delen ligger innenfor faregrensen for steinsprang. På grunn av rasfarens forslås en bestemmelse som fastsetter at området ikke kan bebygges. Gjeldende reguleringsplaner til boligformål for disse to eiendommene erstattes av denne planen.

Ivaretagelse av blågrønne verdier i hele byggesonen

Trær og vegetasjon

Trær og vegetasjon har en viktig betydning i byen, ikke minst for oppfattelsen av Oslo som en grønn by. Ved fortetting i byggeområdene, spesielt i småhusområdene, bør trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det foreslås en generell bestemmelse som stiller krav til bevaring og dokumentasjon av konsekvenser for vegetasjon ved tiltak innenfor disse områdene. I tillegg til private eiendommer, har kommunen også en utfordring med bevaring av trær på sine egne eiendommer. For kommunale eiendommer er det derfor foreslått retningslinjer som sikrer gjenplantning av trær når eksisterende trær må felles.

Langs kommunikasjonsårene har trær og vegetasjon ikke bare visuell betydning, men kan også ha en luftrensende og lokalklimatisk funksjon. Her ønskes alléer og store enkeltrær bevart, men det er også behov for videreutvikling og nyplanting. Enkelte utvalgte gater og veier, angitt som viktige kommunikasjonsårer på plankartet, foreslås etablert med allébeplantning. Dette gjelder alle europa- og riksveiene, ringveiene og strøgsgatene i Indre by samt Uelands gate . Ved gjennomføring av tiltak langs disse veiene og gatene skal det plantes allétrær. For veinettet for øvrig ønskes vegetasjon benyttet som estetisk og forurensningsdempende element. Tunnelåpninger er spesielt luftforurensningsutsatte områder og for disse foreslås det retningslinjer for å sikre at det etableres vegetasjon som buffer mot forurensning.

Plan- og bygningsloven er ikke alene nok til å sikre bevaring av trær. Plan- og bygningsetaten har allerede igangsatt et arbeid for å se på bruken av juridiske verktøy og erfaringer fra andre byer og land samt juridiske muligheter i den nye plan- og bygningsloven. Etaten er også i ferd med å gå igjennom interne rutiner for sikring av trær i forbindelse med løpende plan- og byggesaksbehandling.

I tillegg foreslås det at Friluftsetaten får ansvar for å organisere et arbeid for forvaltning av trær på kommunale områder.

Landskap

I planen er det foreslått en generell bestemmelse for å sikre at landskapsverdier hensyntas ved tiltak og utbygging i byggesonen. Det innebærer blant annet at landskapshensyn kommer inn som et tema tidlig i plan- og byggesaker og at det ved større tiltak utarbeides egen landskapsanalyse.

I tillegg er landskapsmessige viktige grøntområder ivaretatt i planen – dels ved forslag til planmessig sikring av konkrete områder og dels ved opprettholdelse av eksisterende sikring.

Områder med viktige naturverdier

For områder som er registrert i kommunens naturdatabase er det foreslått egne bestemmelser som stiller krav til bevaring og dokumentasjon. Grad av restriksjoner som skal legges på tiltak i disse områdene er differensiert etter hvilken verdistatus områdene har i naturdatabase (nasjonal, regional eller lokal verdi).

Lokalklima og lokal luftkvalitet

Revidert plan fokuserer i større grad enn 1993-planen på grønnstrukturens betydning for lokalklima og lokal luftkvalitet. Grøntområder og vassdrag som har en svært viktig lokalklimatisk og luftkvalitetsmessig betydning sikres gjennom planen. I tillegg foreslås det generelle bestemmelser for å ivareta lokalklimatiske forhold ved fortetting i byggesonen. Dette innebærer blant annet at ny bebyggelse lokaliseres, orienteres og utformes slik at luftens egenventilering opprettholdes og at det etableres nye grøntområder i lokalklimatisk utsatte områder. Det foreslås også en bestemmelse som stiller krav om at det skal utarbeides egen analyse av lokalklima og luftkvalitet ved større utbyggings- og infrastrukturprosjekter.

Overvann

Vannets naturlige kretsløp må ivaretas for å imøtekomme utfordringene knyttet til den blågrønne strukturen i framtiden. Innføring av tiltak som lokal overvannshåndtering er med på å fordrøye nedbør som igjen kan redusere oversvømmelse. Åpne overvannsløsninger bidrar også til at overflatevannet ledes tilbake i grunnen eller vassdrag slik at den naturlige vannbalansen opprettholdes. Dette er viktig med tanke på å oppnå tilfredsstillende vannføring i vassdrag og sidebekker som skal gjenåpnes. På bakgrunn av dette er det foreslått en generell bestemmelse om at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved alle utbyggingstiltak i byggesonen.

Vegetasjonsrikt utbyggingsområde

Det er gitt en egen retningslinje for Gjersrud - Stensrud området. Intensjonen er å bidra til at prinsipper som legges til grunn i Grøntplanen også legges til grunn i det videre planarbeidet for området. Dokumentasjonskrav for eksisterende vegetasjon og naturverdier er tatt inn i retningslinjene.

Forslag til bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser

§ 1 Avgrensning

Planområdet omfatter hele byggesonen som vist på plankart datert 19.05.2009.

§ 2 Planens rettsvirkning

Plankartet og tilhørende bestemmelser er juridisk bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Ved eventuell motstrid går denne planen foran tidligere vedtatte planer.

Grøntplanen erstatter tidligere vedtatte planer, herunder Grøntplanen av 15.12.1993 og andre planer i de tilfeller som følger av liste i vedlegg 1 til planen. Der områder også omfattes av kommunedelplan for torg og møteplasser vil denne planen fortsatt gjelde.

Til bestemmelsene er det knyttet retningslinjer for tiltak i og inntil områder særskilt avmerket på plankartet, samt ved andre tiltak i byggesonen.

§ 3 Generelle bestemmelser for hele byggesonen

§ 3.1 Landskap

Landskapshensyn skal inngå som tema i tidlig fase av plan- og byggesaksprosesser. Ved større tiltak som berører karakteristiske landskapstrekk skal landskapsmessige konsekvenser alltid beskrives og vurderes. Behovet for utarbeiding av egen landskapsanalyse skal vurderes. Det skal redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak.

§ 3.2 Områder med viktige naturverdier

I områder hvor det er registrert naturverdier med nasjonal verdi i kommunens naturdatabase tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene.

I områder hvor det er registrert naturverdier med regional verdi i kommunens naturdatabase skal det foreligge en klar overvekt av grunner for å tillate inngrep som kan forringe naturverdiene.

Naturverdiene skal være grundig utredet og vurdert før tiltak eventuelt tillates. Dersom tiltak likevel iverksettes skal de som hovedregel underordnes naturverdiene. Det skal også gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skade av tiltaket.

I områder hvor det er registrert naturverdier med lokal verdi i kommunens naturdatabase skal man søke å unngå inngrep som kan forringe naturverdiene. Naturverdiene skal være grundig utredet og vurdert før tiltak eventuelt tillates. Tiltak skal avvies i forhold til naturverdiene.

Avbøting av skade og ulempe for naturverdiene skal vurderes.

§ 3.3 Lokalklima og lokal luftkvalitet

Utbyggingsprosjekter skal tilrettelegge for byens egenventilering gitt av terrengfall og elvedrag.

Det skal ikke legges bygninger på tvers av elveløp eller terrenginnsnevninger langs elve- og daldrag.

For større utbyggings- og infrastrukturprosjekter skal det sammen med reguleringsplan utarbeides en analyse av lokalklima og lokal luftkvalitet. Analysen skal dokumentere hvordan grønnstruktur skal benyttes som leskjerm mot vind og forurensing.

Ved større utbyggingstiltak i dalbunnssoner skal det etableres grøntområder som filtrerer avgasser og virker temperaturutjevner uten at de forhindrer kaldluftdrenasje (som ofte inneholder forurensning). Eksisterende grønne kiler fra åssidene og ned mot dalbunnen bør bevares og forsterkes.

§ 3.4 Trær og vegetasjon

Trær i byggeområder

Ved tiltak skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares og gis gode vekstforhold, og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Som del av utomhusplanen skal det utarbeides en marksikringsplan som viser tiltak for sikring av verdifull vegetasjon i bygge- og anleggsperioden.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

Trær langs kommunikasjonsårer

Tiltak langs viktige kommunikasjonsårer, angitt på plankartet, skal opparbeides med allétrær.

§ 3.5 Utbygging av ny infrastruktur

Ved tiltak for infrastruktur som krysser eller berører turdrag, elv, bekk eller annen grønnstruktur skal konsekvenser for natur- og rekreasjon dokumenteres. Veier, baner, kabeltraséer, rørsystem m.v. som krysser eller berører vassdrag og friområder skal lokaliseres og utformes slik at den økologiske sammenhengen langs vassdraget opprettholdes og styrkes.

§ 3.6 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven. System for håndtering av overvann bør utnyttes som opplevelses- og estetisk element i grønnstrukturen.

§ 4 Park, natur- og friområde

§ 4.1 Landskaps- og naturkvaliteter

I park, natur- og friområder kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep eller andre tiltak som vanskeliggjør området bruk som park, natur- og friområde. Ved tiltak skal eksisterende landskapsformer og naturlig vegetasjon i størst mulig grad bevares. I områder hvor det er lite naturlig vegetasjon skal det vurderes om naturvegetasjon kan gjenskapes. Ved arbeider i slike områder skal det benyttes rene masser uten fremmede arter.

§ 4.2 Kulturminner

For områder som er registrert i Byantikvarens Gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold ivareta viktige bevaringshensyn. Tiltak på disse områdene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak.

§ 4.3 Omdisponering av park, natur- og friområder

Ved forslag til omdisponering av parker, natur- og friområder skal områdets betydning for grønnstrukturen og konsekvenser av foreslått omdisponering dokumenteres. Dokumentasjonen skal inneholde beskrivelse av området når det gjelder:

- forholdet til overordnede og lokale landskapstrekk
- forholdet til viktige naturverdier og vassdrag
- områdets bruk og bruksverdi
- sammenheng med overordnet turveinnett, større naturområder og øvrige deler av grønnstrukturen i nærområdet .

Forslagets konsekvenser i forhold til punktene over må dokumenteres. Det kreves særskilt dokumentasjon av forhold omtalt i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Avbøtende tiltak for omdisponeringen, herunder sikring av erstatningsareal, skal inngå. Analyse som viser samlet parkstørrelse, tilgangen til parker, parkenes bruksintensitet og forholdet mellom dette og lokalbefolkningens sammensetning og størrelse skal framgå. Fullverdig erstatningsareal skal sikres i samme reguleringsplan. Med fullverdig erstatningsareal menes at:

- arealet skal ha en trafikktrygg atkomst, lokalisering og størrelse som kan betjene planlagt prosjekt og nærområde.
- arealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert. Kvalitet skal vurderes i forhold til tilgjengelighet, bruksmuligheter, støy, terreng mm. jf. R.2.2.

I reguleringsplanen skal det gis rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av erstatningsarealet selv om arealet ligger utenfor planområdet.

§ 5 Grav- og urnelund

Etablerte grav- og urnelunder skal opprettholdes og videreutvikles i sin rolle som viktige grøntområder med stille parkpreg.

Dersom områder avsatt til grav- og urnelund vurderes omdisponert skal omregulering til grønnstruktur ha høy prioritet.

Den til enhver tid gjeldende Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) eller senere retningslinje som erstatter denne skal gjelde for grav- og urnelunder.

§ 6 Kolonihager

Eksisterende kolonihager skal bevares som viktige grøntområder og kulturminner. Områdene skal i størst mulig grad være allment tilgjengelige for gjennomgang.

§ 7 Turdrag

Turdragene skal gi varierte opplevelser med grønne omgivelser og lav trafikkmengde. Det skal legges særlig vekt på trafiksikkerhetstiltak i krysningspunkter mot trafikkerte veier/ gater og banespor.

Etablering av turvei eller andre opparbeidings- og tilretteleggingstiltak i turdragene, skal underordne seg landskapet og området naturverdier.

§ 8 Landbruks- natur- og friluftområde

Området tillates ikke bebygd.

Retningslinjer

R 1 Felles retningslinjer for hele byggesonen

R 1.1 Trær og vegetasjon

Trær i byggeområder

For hvert tre som felles på kommunal grunn bør det gjenplantes minst ett nytt tre. Dersom ikke gjenplantning er mulig på opprinnelig voksested, bør gjenplantning gjøres et annet sted i byggesonen. Trær som er syke eller skadet kan felles. Trær som felles bør erstattes med nye trær som må gis gode vekstforhold.

Trær langs kommunikasjonsårer

Alléer og store enkeltrær langs gater og veier bør bevares. Ved omlegging eller utvidelse skal konsekvenser for eksisterende vegetasjon og trær langs den aktuelle strekningen dokumenteres. Tidligere alléer eller enkeltrær bør gjenplantes og gis gode vekstforhold.

Ved tiltak som medfører omlegging eller etablering av større kommunikasjonsårer skal det utarbeides analyser av omkringliggende landskap og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon som

foreslås fjernet, bevart og nyplantet skal avmerkes og dokumenteres i marksikringsplan. Vegetasjon bør benyttes som estetisk og forurensningsdempende element ved utbygging av kommunikasjonsnettet.

Vegetasjon bør etableres i flere sjikt for å dempe forurensing og skjerme bakenforliggende områder. Antatt filtreringseffekt og konsekvenser knyttet til vind i det aktuelle området skal dokumenteres ved søknad om tillatelse.

Ved utforming av alle typer trafikkanlegg (rundkjøringer etc.) bør muligheter for bruk av permeable flater og vegetasjon vurderes og dokumenteres i overvannshåndteringsplan.

Ved tunnelåpninger

Tunnelprosjekter bør planlegges med beplantning ved tunnelåpningene som buffer mellom tunnel og byggeområder der det er mulig. Det skal vurderes om forurensningen kan håndteres på stedet ved hjelp av vegetasjon og vann, spesielt dersom tunnelmunningen legges til en lokal stagnasjonssone.

R 2 Park, natur- og friområde

R 2.1 Inntil park, natur- og friområde

Planer og tiltak som foreslås på eiendommer som grenser inntil eller på annen vesentlig måte berører park, natur- og friområde skal hensynta og dokumentere konsekvenser for natur-, landskaps- og naturverdier, solforhold, støy og tilgjengelighet til områdene.

Tiltak bør utformes slik at det er et tydelig skille mellom offentlig og privat areal. Etablering av eventuelle nye kommunikasjonsanlegg bør gi redusert barriereeffekt.

Ved etablering av nye eller utvidelse av eksisterende støykilder som kan påvirke støyforholdene i utpekte "stille områder" i kommunens "Handlingsplan mot støy", skal det dokumenteres at støyforholdene for områdene ikke forverres. Det bør også redegjøres for hvordan støyforholdene kan søkes forbedret i tråd med ambisjonene for utendørs støynivå i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter denne.

R 2.2 Krav til nye parker

Nye parker bør fortrinnsvis lokaliseres på steder med gode solforhold, god utsikt, og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Ved lokalisering av nye parker bør det vurderes hvordan parken kan bidra til bedre lokalklima og luftkvalitet for nærliggende områder.

Det skal vurderes hvordan ny park kan supplere eksisterende grønnstruktur i nærområdet både når det gjelder bruks- og naturinnhold. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet og et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer. Parken bør hovedsakelig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

Nye parker kan ikke erstatte krav til private uteoppholdsarealer. Det bør sikres at parken ferdigstilles parallelt med bebyggelsen. Parken bør reguleres til friområde og være tilgjengelig for allmennheten.

R 2.3 Norm for minimumsdekning av parker

Hele byggesonen bør være dekket av planmessig sikrete parker innenfor angitte gangavstander langs offentlig vei. Det differensieres mellom indre og ytre by, der både punkt 1 og 2 må være sikret i indre by og punkt 2 må være sikret i ytre by :

1. Park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand
2. Park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand

R 2.4 Utvikling av grønnstruktur i hele byggesonen

R 2.4a Ved tiltak som omfatter 40 000 m² BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 40 000 m² BRA eller mer, bør det ved de enkelte tiltak dokumenteres hvordan R 2.3, punkt 1 følges opp. Dersom det ikke kan vises til allerede planmessig sikret og opparbeidet park har kommunen anledning til å forutsette sikret etablering av nye parker. Dersom det vises til allerede planmessig sikret og opparbeidet park, bør dokumentasjonen inneholde en vurdering av parkens kvaliteter i forhold til R 2.2, samt en analyse av parkens bruksintensitet og forholdet mellom lokale parker og lokalbefolkningens størrelse og sammensetting. Dersom dette forholdet tilsier stor belastning på eksisterende parker, eller dersom eksisterende parker ikke har tilfredsstillende kvaliteter, kan kommunen forutsette sikring av ny park.

Kommunen har anledning til å kreve større park avhengig av størrelsen på tiltaket.

R 2.4b Ved tiltak som omfatter 40 000 m² BRA eller mer, kan kommunen be om at det tilrettelegges for park, dersom terreng-, naturforhold eller andre stedlige forhold tilsier det.

R 2.5 Innenfor område med behov for park på minimum 5 dekar

R 2.5a I disse områdene tillates ikke omdisponering av etablerte eller egnede lekearealer for barn og unge, med mindre det dokumenteres at ny utbygging vil føre til en bedret totalsituasjon for barns lek/ grønnstrukturen i området. Uttalelse fra representant for barn i plansaker skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

R 2.5b Ved tiltak som omfatter 40 000 m² BRA eller mer, bør park på minimum 5 dekar etableres i henhold til R 2.2. Dette må løses på egen tomt eller nærliggende tomt, slik at normen i R 2.3, punkt 2 blir oppfylt.

R 2.5c Ved tiltak i områder hvor det planlegges utbygging gjennom tilliggende utviklingsprosjekter av til sammen 40 000 m² BRA eller mer, bør park etableres i henhold til R 2.3, punkt 2, og med kvaliteter i henhold til R 2.2. Kommunen har anledning til gjennom utbyggingsavtaler å legge til grunn at slike utviklingsprosjekter sammen sørger for sikring og opparbeiding av nye parker.

R 2.5d I områder hvor det gjennom tilliggende utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt inntil 40 000 m² BRA, forutsettes det dokumentert hvordan R 2.3, punkt 2 følges opp. Kommunen har anledning til gjennom utbyggingsavtaler å legge til grunn at tilliggende utviklingsprosjekter sammen sikrer opparbeiding av nye parker.

R 2.5e For tiltak som berører/ beslaglegger kommunal eiendom bør det vurderes spesielt om R 2.3, punkt 2 kan ivaretas gjennom utvikling av eiendommen til park.

R 2.6 Innenfor område med behov for park på minimum 1 dekar

R 2.6a I disse områdene tillates ikke omdisponering av etablerte eller egnede lekearealer for barn og unge, med mindre det dokumenteres at ny utbygging vil føre til en bedret totalsituasjon for barns lek/grønnstrukturen i området. Uttalelse fra representant for barn i plansaker skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

R 2.6b Ved tiltak som omfatter 20 000 m² BRA eller mer, bør park på minimum 1 dekar etableres i henhold til R 2.2. Dette må løses på egen tomt eller sikres juridisk på nærliggende tomt, slik at normen i R 2.3, punkt 1 blir oppfylt.

R 2.6c Ved tiltak i områder hvor det planlegges utbygging gjennom tilliggende utviklingsprosjekter av totalt 20 000 m² BRA eller mer, bør park etableres i henhold til R 2.3, punkt 1, og med kvaliteter i henhold til R 2.2. Kommunen har anledning til gjennom utbyggingsavtaler å legge til grunn at slike utviklingsprosjekter sammen sørger for sikring og opparbeiding av nye parker.

R 2.6d I områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter totalt planlegges utbygging av inntil 20 000 m² BRA, kan kommunen ved de enkelte tiltak forutsette det dokumentert hvordan R 2.3, punkt 1 følges opp. Kommunen har anledning til gjennom utbyggingsavtaler å

legge til grunn at slike utviklingsprosjekter sammen sørger for sikring og opparbeiding av nye parker.

R 2.6e For plan/tiltak som berører/ beslaglegger kommunal eiendom bør det vurderes spesielt om R 2.3, punkt 1 kan ivaretas gjennom utvikling av eiendommen til park.

R 2.7 Omdisponering av park, natur- og friområder

Norm for dekning av parker i R 2.3 bør legges til grunn for vurdering av behov for erstatningsareal.

Dersom grøntareal per person er lite og/eller eksisterende parker ikke har tilfredsstillende kvaliteter kan kommunen kreve erstatning også selv om overnevnte normer er tilfredsstillt.

R 3 Grav- og urnelund

Nye grav- og urnelunder bør etableres slik at de bidrar til å understreke og styrke Oslos grønne kvaliteter, både når det gjelder landskap, forhold til verdifulle naturområder, vann og vassdrag, til parksystemet og til det sammenbindende turveinettet.

Estetiske og støy- og innsyndempende elementer som buffervegetasjon, støyskjermer og voller i randsonen rundt grav- og urnelundene bør etableres, bevares og videreutvikles.

R 4 Turdrag

R 4.1 Hensynssone langs turdrag

Ved alle tiltak innenfor en sone på 20 meter fra regulert turdrag skal konsekvenser for biologiske verdier, solforhold, støy, utsikt, tilgjengelighet og naturopplevelse i turdraget dokumenteres.

I denne sonen bør tiltak som medfører at turdraget oppleves som privatisert unngås.

Der hvor turdraget er smalere enn 30 meter bør det ikke tillates nye tiltak i en sone på 10 meter fra turdraget. Det bør opparbeides et tydelig fysisk og visuelt skille mellom private og offentlige arealer, fortrinnsvis gjennom en bevisst bruk av vegetasjon eller natursteinsmurer, slik at turdraget oppleves som allment tilgjengelig.

Ved tiltak i områder mellom kystlinja og nærliggende turdrag bør den visuelle kontakten mellom turveien og sjøen sikres. Tiltak som bidrar til redusert visuell kontakt mellom turveien og sjøen bør unngås.

R 4.2 Lokale atkomster

Lokal atkomst til Marka og andre større grøntområder bør sikres i reguleringsplaner som offentlige fri- eller trafikkområder. Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak bør det redegjøres for eksisterende lokale atkomster/ tråkk som tiltaket berører.

R 4.3 Nye turdrag

Etablering av nye turdrag eller flytting av eksisterende turdrag ivaretas slik:

Bredde

Turdraget (friområdereguleringen) bør være minimum 30 meter bredt, men kan vurderes smalere dersom tilliggende arealer opplevelsesmessig fungerer som en del av turdraget.

Lokalisering

Dersom byggeområdet har eksisterende natur- og landskapskvaliteter bør omsøkt tiltak lokaliseres og utformes slik at turdraget tilknyttes disse. Turdragets tilgrensende arealer bør gis gode vilkår for vegetasjonsutvikling, men uten at nytt turdrag forringer eksisterende kvaliteter.

Universell utforming

Turveilegemer i nye turdrag bør utformes slik at de blir tilgjengelige for alle, dersom dette ikke er i vesentlig konflikt med landskaps- og naturinteresser.

Rekkefølge

Nye tilgrensende turdrag forutsettes å være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for nye byggeprosjekter.

R.4.4 Andre viktige gangforbindelser

Bevaring av vegetasjon langs andre viktige gangforbindelser

Gangforbindelsens grønne kvaliteter bør bevares. I planforslag for områder med større eksisterende trær langs gangforbindelsen bør det vurderes å sikre trærne i planforslaget ved at disse avmerkes på plankartet/marksikringskartet.

Ved gateutforming

Ved nye tiltak i eller langs andre viktige gangforbindelser bør disse få en grønn profil gjennom bevisst bruk av vegetasjon. Fotgjengere og syklister bør prioriteres i gateprofilen.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhetstiltak som innsnevring av kjørefeltets bredde, opphøyning av gangfelt, skjerming mellom gate og fortau og lignende forutsettes benyttet for viktige krysningspunkter og for viktige gangforbindelser.

R 4.5 Krysningspunkter

Avmerkede krysningspunkter bør gis en tydelig, trafikksikker utforming som gir prioritet til turdraget eller andre viktige gangforbindelser.

R 5 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

R 5.1 Eksisterende vassdrag

Hovedløpene i de ti hovedvassdragene i Oslo er som følger: Lysakerelva, Mærradalsbekken, Hoffselva/Holmenbekken, Frognerelva/Sognsvannsbekken, Akerselva, Hovinbekken, Alna, Ellingsrudelva, Ljanselva og Gjersjøelva. Andre bekker betegnes som sidebekker.

I et område på opptil 20 meter fra vannkant for hovedløp og 12 meter fra vannkant for sidebekker bør det ikke oppføres ny bebyggelse, anlegg eller gjøres terrenginngrep som er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven. I saksbehandlingen skal det legges avgjørende vekt på områdets karakter i og langs vassdragene, blant annet forekomst av naturlig vegetasjon.

De byggefrie beltene bør så langt mulig være allment tilgjengelige der dette ikke kommer i konflikt med natur- og landskapsinteresser. Innenfor det byggefrie beltet bør det sikres areal for kantvegetasjon.

R 5.2 Gjenåpning av vassdrag

Lukkede elvestrekninger og sidebekker angitt på plankartet bør søkes gjenåpnet.

Gjenåpnede vassdrag bør utnyttes som opplevelseselement med estetisk kvalitet i grønnstrukturen.

Gjenåpnede vassdrag med sidearealer bør gjøres tilgjengelig for allmennheten slik at de blir en del av den overordnede blågrønne strukturen.

Lukkede elver og bekker bør søkes gjenåpnet i sine historiske bekkeløp med tilstrekkelige grønne sidearealer og stedegen kantvegetasjon. Der det ikke er mulig med gjenåpning i det historiske bekkeløpet bør det søkes etablert et mest mulig naturlig bekkeløp. Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og/eller det er begrenset med ubebygde arealer kan det vurderes en mer bymessig utforming av det gjenåpnede vassdraget.

Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag skal det gjennomføres en økologisk vurdering av området som legges til grunn for beplantning og andre tiltak.

R 6 Hensynssone langs elveløp og dammer

I hensynssoner langs elveløp bør tiltak som forringer naturopplevelse, landskaps- og naturverdier som hovedregel unngås. Ved søknads- og meldepliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, natur- og landskapsverdier i og langs elveløpet dokumenteres.

I hensynssoner rundt dammer bør tiltak som kan true eksisterende amfibiearter unngås. Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturverdier tilknyttet dammene dokumenteres.

R 7 Retningslinjer for planlegging av Gjersrud-Stensrud området

Ved planlegging og utbygging av området Gjersrud-Stensrud skal det tas mest mulig hensyn

til verneverdig vegetasjon. Det skal vurderes om det kan legges spesielt til rette for en økologisk byutvikling, der vann og vassdrag inngår som en viktig del. Lukkede bekker bør vurderes gjenåpnet.

Der det er naturlig i forhold til eksisterende topografi og vegetasjon bør turdragene i størst mulig grad følge vassdrag. I planarbeidet bør eksisterende vegetasjon og andre naturverdier kartlegges og dokumenteres. Det bør sikres parker i tråd med R 2.2 og R 2.3.

Oppfølging og ansvarsfordeling

Nedenfor følger en sammenstilling av de oppfølgingsoppgaver som vil være nødvendig eller ønskelig som følge av planforslaget, med forslag til fordeling av hovedansvar.

Oppfølgingsoppgavene er ikke satt opp i prioritert rekkefølge.

Beskrivelse	Ansvar
1. Bydelsvise planer for oppgradering og vedlikehold av parker og naturområder	
Bydelsvise planer for park- og naturområder bør gi rammer og retningslinjer for utforming, opparbeiding og forvaltning av offentlige parker og grønt-områder. Målet er å sikre kvalitet, oppnå en utforming som tåler slitasje og bruk samt gi større grad av helhet i byens grøntområder. I arbeidet bør man også vurdere potensial for å skape større variasjon i grønnstrukturen, herunder hvilke områder som skal være naturområder med vekt på biologisk mangfold framfor kultivering. Bydelsvise planer skal gjøre det enklere for Friluftsetaten, bydelene og andre forvaltere å oppnå og opprettholde god standard på områdene.	Plan- og bygningsetaten og Friluftsetaten i samarbeid med bydelene.
2. Heldekkende biotopkartlegging av byggesonen	
Målet er å supplere eksisterende naturdatabase som på grunn av metoden som er brukt, ikke fanger opp viktige deler av bynaturen.	Friluftsetaten
3. Utredning av viktige spredningskorridorer og økologiske kjerneområder i byggesonen	
I tillegg til grøntkorridorer som framkommer som en del av turveinettet er det viktig å utrede forekomst og kartfeste andre grønne korridorer som fungerer som spredningskorridorer for dyr og planter. Blant annet er mindre grøntområder ofte en viktig del av slike korridorer ("stepping stones"). Målet er å planmessig sikre spredningskorridorer og derved unngå at mindre grøntområder, som er viktige for at korridorene som helhet skal fungere, omdisponeres til andre formål. Det bør samtidig foretas en gjennomgang av de økologiske kjerneområdene i byggesonen.	Friluftsetaten
4. Utvikle metode for arealregnskap	
Utarbeiding av metode for ett arealregnskap basert på detaljerte registreringer av grøntområder (grøntregistreringene) og ett arealregnskap basert på infrarøde satellitt-/flybilder. Målet er å utvikle metoder for regnskap som supplerer hverandre, og utvikle redskap for å overvåke grønnstrukturen over tid. Metoden bør hensynta/sortere mellom planlagte og mer vilkårlige endringer av arealbruk på grøntområder.	Plan- og bygningsetaten
5. Reguleringsmessig sikring av foreslåtte park, natur- og friområder i Grøntplanen	
Gjennomgang av foreslåtte områder for å vurdere behov for regulerings-messig sikring: – for at kommunen får råderett over områder – for å sikre allmenn tilgang til området, tilrettelegge (opparbeide) området, skjøtte området eller forvalte området – for differensiering av formålet – for eksempel regulering til friområde eller naturområde	Friluftsetaten/ Plan- og bygningsetaten
6. Vurdering av omreguleringsbehov	
Det foretas en gjennomgang av regulerte friområder som har annen bruk, for å vurdere om de bør omreguleres i tråd med faktisk bruk eller om friområdereguleringen bør realiseres. Dette må vurderes i forhold til arealenes egnethet som friområde, behov for friområde i nærområdet m.m. Samtidig foretas en vurdering av hvilke arealer som bør sikres reguleringsmessig ut fra klimahensyn.	Plan- og bygningsetaten og Friluftsetaten i samarbeid med bydelene

Beskrivelse	Ansvar
7. Gjennomgang av registrerte grøntområder som ikke er vurdert i planen	
Registrerte, ikke planmessige sikrede grøntområder som ikke er vurdert i planen, gjennomgås for å vurdere om de skal reguleres til friområde, annet "grønt" reguleringsformål eller byggeformål.	Plan- og bygningssetaten
8. Strategi for gjenåpning av vassdrag	
Det må utarbeides strategi for gjennomføring av definerte gjenåpningsprosjekter. En del av denne strategien vil være å utarbeide mulighetsstudier for gjenåpning av lukkede elver og utvalgte sidebekker. Gjennomføringsstrategi må beskrive planlagt metode for erverv av nød-vendige arealer.	Vann- og avløpsetaten og Friluftsetaten
9. Utvikle og sikre skole- og parselhager	
Gjennomgang av behov for regulering/omregulering av skole- og parsell-hager. Målet er at regulering er i tråd med bruken av områdene samt at områder som trenger planmessig sikring ivaretas. Det skal også vurderes behov for nye parselhager. Vurdering av hvilken etat som bør ha det overordnede fagansvar når det gjelder å ivareta skole- og parselhager i planprosesser osv. Målet er å sikre en mer enhetlig forvaltning og sikring av områdene.	Friluftsetaten
10. Sikre viktige trær	
Friluftsetaten får ansvar for å organisere et oppfølgingsarbeid for forvaltning av trær på kommunale områder. Målet er å sikre bedre koordinering mellom etater og bydelene samt å få bedre kontroll med felling, vekstforhold, gjen-plantning og skjøtsel. Plan- og bygningssetaten går gjennom interne rutiner for sikring av trær i forbindelse med løpende saksbehandling. Målet er å sikre at trær ivaretas i løpende saksbehandling. Plan- og bygningssetaten skal se på bruken av juridiske verktøy og erfaringer fra andre byer og land og vurdere juridiske muligheter i ny plan- og bygningslov. Arbeidet er igangsatt.	Friluftsetaten Plan- og bygningssetaten
11. Økt tilrettelegging for sjøbadsfunksjoner	
Behovet for økt tilrettelegging for bade- og båttaktiviteter i strandsonen fra Ormsund og sørover mot bygrensen skal utredes med tanke på å sikre befolkningen nye og bedre muligheter for sjøbading, strandaktiviteter, tilgang til flytebrygger m.m.	Plan- og bygningssetaten

Bruk av utbyggingsavtaler for gjennomføring av planen

Planens forslag til nye park, natur- og friområder, turdrag og gjenåpningsprosjekter berører både private og kommunale eiendommer innenfor byggesonen. For å få gjennomført forslagene kan utbyggingsavtaler mellom utbyggere og kommunen være et aktuelt redskap.

Bydelsdirektørens vurdering

Grøntplanen har som utgangspunkt at parker, natur- og friområder ikke skal omdisponeres til andre formål. I en by med sterk vekst, konsentrert utbyggingsmønster og skiftende arealbehov vil det bli fremmet planforslag i strid med dette. For å sikre at eventuelle omdisponeringer blir erstattet, spesielt når det gjelder arealer som er viktige for barn og unges lek og rekreasjon, har

regjeringen vedtatt rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. I planen tas det sikte på å følge opp de rikspolitiske retningslinjene med utfyllende bestemmelser om omdisponering av park, natur- og friområder. Det stilles krav til dokumentasjon og konsekvensvurdering i forbindelse med forslag til omdisponering av park, natur- og friområder. Bydelsdirektøren støtter en slik restriktiv linje.

I områder med behov for nye parker vil det imidlertid ikke være godt nok å erstatte et eventuelt omdisponert park, natur- og friområde, men det forutsettes en tilførsel på grøntareal. Planen foreslår egne retningslinjer for omdisponering av park, natur- og friområder i disse områdene. I planbestemmelsene stilles krav til erstatningsarealets kvalitet, lokalisering og egnethet, og krav om oppfølging i form av samtidig planmessig sikring av arealet. Bydelsdirektøren kan se at det for større deler av bydelen kan bli problematisk å innpasse grøntarealer ved de fleste større utbyggingsprosjekter.

Planen har som utgangspunkt at områder regulert til gravlundsareal skal sikres opprettholdelse. Et unntak i planen er at området ved Vestre Aker kirke foreslås sikret som park, natur- og friområde. Bakgrunnen for dette er at Gravferdsetaten har stilt området til disposisjon for annen bruk da det ikke er egnet til gravlund. Bydelen har inneværende år behandlet sak om varsel om omregulering til formål barnehage på dette arealet. Bydelen uttalte seg positiv til omregulering til barnehage, men også at en måtte vurdere andre tomter i området, f.eks Blindernveien 6, ved innkjøringen til NRK.

Bydel Sentrum er i denne omgang ikke registrert, med unntak av to arealer; Slottsparken og Vaterlandsparken. For Bydel Sentrum foreslås eksisterende planmessig sikrede parker opprettholdt, men det er ikke gjennomført dekningsanalyse og vurdert behov for eventuelle nye parker her. Bydelsdirektøren mener at dette bør gjøres.

Som det går frem av planen ligger Indre by lavest i forhold til tilgang på grøntområder. Sentrumsbydelene er også de som har flere parker som tiltrekker seg brukere fra hele byen. Bydel St. Hanshaugen har lavest andel grøntområder i Oslo pr. innbygger med 13 m² pr. person, 10 dersom en ser bort ifra planmessig sikrede områder med annen bruk. Områder med særlig liten tilgang på grøntområder er markert på plankartet med gråfarget stripefelt. Planens retningslinjer skal sikre at det tas hensyn, og at konsekvenser vurderes, ved planer og tiltak inntil park- friområder og at det stilles strenge krav til nye utviklingsprosjekter med hensyn til å utløse etablering av park på egen tomt eller nærliggende tomt. Bydelsdirektøren registrerer at det foreslås at for tiltak som berører/ beslaglegger kommunal eiendom bør det vurderes spesielt om kommunen kan sikre at normen for minimumsdekning av parker kan ivaretas gjennom utvikling av den angjeldende eiendommen til park.

Bydelsdirektøren mener at en i tillegg til Retningslinje, R 2.2 Krav til nye parker også må ta inn et krav om at nye parker skal tilrettelegges for universell utforming, eksempelvis med ledelinjer, belysning, skilting, beplantning med mer.

Bydelsdirektøren registrerer at det foreslås etablering av bydelsvise planer for oppgradering og vedlikehold av parker og naturområder, og håper at dette vil kunne få betydning for den fremtidige opprustning av parkene i bydelen.

Videre støtter bydelsdirektøren forslaget om at det foretas en gjennomgang av regulerte friområder som har annen bruk, for å vurdere om de bør omreguleres i tråd med faktisk bruk eller om friområdereguleringen bør realiseres. Dette må vurderes i forhold til arealenes egnethet som friområde, behov for friområde i nærområdet m.m. Samtidig foretas en vurdering av hvilke arealer som bør sikres reguleringsmessig ut fra klimahensyn.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget støtter en restriktiv linje i forhold til omdisponering av park, natur- og friområder. Bydelsutvalget mener det er viktig at planen følges opp med utfyllende bestemmelser med krav til dokumentasjon og konsekvensvurdering i forbindelse med forslag til omdisponering av park, natur- og friområder. De fremlagte bestemmelser virker å være langt på vei utfyllende.
2. *Bydelsutvalget ser at planen har som utgangspunkt at områder regulert til gravlundsareal skal sikres opprettholdelse. Et unntak i planen er at området ved Vestre Aker kirke foreslås sikret som park, natur- og friområde. Bydelen har inneværende år behandlet sak om varsel om omregulering til formål barnehage på dette arealet. Bydelen uttalte seg positiv til omregulering til barnehage, men også at en måtte vurdere andre tomter i området, f.eks Blindernveien 6, ved innkjøringen til NRK. Bydelsutvalget ber om at en på nytt vurderer forslaget.*
3. Bydel Sentrum er i denne omgang ikke registrert. Bydelsutvalget mener at det også for Bydel Sentrum må gjennomføres dekningsanalyse og vurdering av behov for eventuelle nye parker her.
4. Planens retningslinjer skal sikre at det tas hensyn, og at konsekvenser vurderes, ved planer og tiltak inntil park- friområder og at det stilles strenge krav til nye utviklingsprosjekter med hensyn til å utløse etablering av park på egen tomt eller nærliggende tomt. Bydelsutvalget ser det foreslås at for tiltak som berører/ beslaglegger kommunal eiendom bør vurderes spesielt om kommunen kan sikre at normen for minimumsdekning av parker ivaretas gjennom utvikling av den angjeldende eiendommen til park.
5. *Bydelsutvalget mener at en i tillegg til Retningslinje, R 2.2 Krav til nye parker også må ta inn et krav om at nye parker skal tilrettelegges for universell utforming, eksempelvis med ledelinjer, belysning, skilting, beplantning med mer.*
6. *Bydelsutvalget registrerer at det foreslås etablering av bydelsvise planer for oppgradering og vedlikehold av parker og naturområder, og håper at dette vil få betydning for den fremtidige opprustning av parkene i bydelen.*
7. Videre støtter bydelsutvalget forslaget om at det foretas en gjennomgang av regulerte friområder som har annen bruk, for å vurdere om de bør omreguleres i tråd med faktisk bruk eller om friområdereguleringen bør realiseres. Dette må vurderes i forhold til arealenes egnethet som friområde, behov for friområde i nærområdet m.m.

Tone Frønes
bydelsdirektør

Vedlegg:

Vedlegg 1 Grøntplan for Oslo – høringsutkast

Vedlegg 2 Grøntplan Plankart_Indre Oslo

Vedlegg 3 Registreringer av grøntområder i Oslos byggesone med bydelsvis oppsummering(vedlegg 3 til planen)

Vedlegg 4 Områder hvor gjeldende planer erstattes (vedlegg 7 til planen)

REFERATSAKER

Periode: 11. juni 2009 - 19. august 2009

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
18/09	200502602-9	Grubbegata i Regjeringskvartalet - underretning om vedtatt mindre vesentlig endring
19/09	200500711-7	Byrådets sak 9/2009 - Bredo Stabells vei - prøvestenging med diagonalsperre
20/09	200901334-1	Byrådets sak 8/2009 - prøvestenging av Torggata
21/09	200501204-70	Klage på ikke å bli del av høring om beboerparkering på St Hanshaugen.
22/09	200501528-27	Verktøykasse for Torg og møteplasser
23/09	200901603-2	Gnr 209 / Bnr 306 Karlotte Cafè, Olav V`s gate 4: Uttalelse til søknad om bruksendring fra bakeriutsalg til kafe -i eksisterende lokale