

Kopi
BU



BYDEL GAMLE OSLO		
Saksnr.	04/782	
Dato	24 JUN 2010	
Saksbeh.	ANRI	
Arkivnr.:	512.1	Dok.nr.: 29
Avskr.måte		Sign.:

Byråd for byutvikling
Bård Folke-Fredriksen
Rådhuset

Oslo 22.6.2010

HOLLENDERKVARTALET - REGULERINGSPLANFORSLAG.

Sammendrag:

Gamlebyen Beboerforening og beboerne i Hollenderkvartalet arrangerte i 2008 en plansmie og utviklet med arkitektfaglig bistand en helhetlig alternativ plan for kvartalet. Vi mener PBE ikke har grunnlag for å hevde at planen ikke er et alternativ, men kun et innspill, med en overfladisk behandling som konsekvens. Plansmia her en rekke alternative løsninger i tillegg til føring av bekk gjennom kvartalet. Disse har PBE ikke kommentert.

Vi ber Byrådet sørge for at PBE etter høringsperioden (som utløper 30.6) fremmer til politisk behandling plansmias forslag som et 3. alternativ, på like linje med reguleringsforslagene fra EBY og Byantikvaren og evt. PBEs eget alternativ. Det er ikke behov for en ny høring, da rapporten fra Plansmia er sendt ut i kopi og kommentert av PBE i forbindelse med høringen. Likeverdig behandling av plansmias forslag er nødvendig for at de folkevalgte skal få fullverdig informasjon om de foreliggende alternativene.

Det vises til de to aktuelle reguleringsplanforslagene for Hollenderkvartalet i Gamle Oslo, fra hhv. EBY og Byantikvaren. Høringsfrist er 30. juni.

Vi vil gjerne få opplyse om at Gamle Oslo bydelsutvalg behandlet saken i sitt møte 10. juni (BU-sak 80 /2010 og 17/2010).

Følgende ble enstemmig vedtatt, dvs. at også Høyre stemte for.

1. Bydelsutvalget konstaterer med forundring at vårt vedtak av 11.juni 2009 suverent er satt til side.
2. Bydelsutvalget ber igjen om at beboernes forslag blir tatt med i den videre planprosessen som et alternativ 3.

Vedtaket fra 11. juni 2009 som det refereres til har følgende ordlyd:

1. BU ber om at det lages en mulighetsstudie av beboernes forslag.
2. Beboernes forslag legges til grunn som et alternativ 3, og må være med i den videre planprosessen.

VEDLEGG 1: Vedlagt er forslaget til BU-vedtak (enstemmig vedtatt).

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAKSFREMSTILLING TIL HØRINGEN:

Vi viser til PBEs saksfremstilling i anledning høringen, dokument 72.

Vi vil for det første bemerke at foreliggende forslag fra EBY på flere punkter representerer en forbedring i forhold til EBYs opprinnelige forslag. EBY har hele tiden sagt at de må forholde seg til de private utbyggernes tålegrenser, og det er åpenbart at disse er fleksible.

Det er imidlertid behov for ytterligere forbedringer, og forslagene fra Byantikvaren og plansmia gir den nødvendige dokumentasjon av realistisk forbedringspotensial.

Det fremgår på sidene 29 og 32 at PBE har valgt ikke å anse forslaget fra beboerne som et alternativ, kun som et innspill. Planen ble utarbeidet gjennom en plansmie som beboerne selv arrangerte i samarbeid med Gamlebyen beboerforening.

Vi viser til våre tidligere brev til byrådet i saken, der vi bl.a. påpeker at beboerne denne gang har vært tidlig ute og har utarbeidet et fullstendig planforslag med bistand fra arkitekt.

VEDLEGG 2: Vårt brev til Friluftsetaten, deres svarbrev, brev fra Oslo Elveforum og høringsuttaselse fra Elveforum avgitt for få dager siden.

Ett av grepene i forslaget, åpning av Hovinbekken gjennom kvartalet med offentlig gangvei, har fått en meget positiv mottakelse fra Friluftsetaten, se vedlagt korrespondanse.

Friluftsetaten arbeider nå med forlengelse av Hovinbekken gjennom Klosterenga, som en utvidelse av Bård Breiviks skulpturpark. Dette gjør det enda mer påfallende at PBE ignorerer forslaget om forlenget åpning av bekken gjennom Hollenderkvartalet, en trase som har fått støtte fra både Friluftsetaten og Oslo Elveforum som den sannsynligvis eneste realistiske.

Byrådets svarbrev til oss av 26.11.08, 10.12.08, 20.3.09, 4.5.09, 21.7.09 og 15.2.10 konkluderer med at man ikke ville ta noe initiativ overfor PBE vedr. behandlingen av beboernes alternative forslag, fordi man stolte på at PBE ville gi dette en grundig og seriøs behandling i planprosessen.

VEDLEGG 3: Seks brev fra Byrådsavd. Til GBF.

Etter vår oppfatning har PBE ikke gitt beboernes alternative plan en korrekt og seriøs behandling, og vi ber derfor om at Byrådet revurderer sitt standpunkt om ikke å engasjere seg aktivt i prosessen for å sikre at den skjer på best mulig måte

PBE har valgt å se bort fra beboernes planforslag som et alternativ. Man vil kun anse det som et "innspill". PBE påpeker denne sontringen flere ganger, og det er derfor åpenbart at definisjonen er av stor betydning.

Slik vi forstår regelverk og praksis, vil fremleggelse av et alternativt forslag utløse en plikt for PBE til å foreta en fullverdig utredning og evaluering av alternativet, slik de har gjort for de to andre forslagene, og dermed gi Byrådet og de folkevalgte et grunnlag for å vurdere alle forslagene på likeverdig basis.

PBEs BEGRUNNELSE FOR Å AVVISE BEBOERPLANEN SOM ALTERNATIV

PBE angir kun en grunn til at man ikke vil anse beboernes plan som et alternativ; at forslaget vil ha konsekvenser utenfor planområdet. Vi siterer fra side 32 og 29 i PBEs saksfremstilling

Side 29: "Plansmias forslag om å lede Hovinbekken gjennom fellesarealet er interessant, men krever etter etatens vurdering en annen plan og prosess. Det må utredes hva slags konsekvenser bekkeføring vil få i forhold til kulturminnene og Nonneseter kloster når plansmia foreslår bekkeføring over det automatisk fredete klosterområdet. Åpning av bekken krever en planavgrensning som blant annet omfatter og avklarer åpning gjennom Botsparken og hvordan videreføring av Hovinbekken kan skje til Bjørvika., og trase for nytt dobbeltspor for jernbanen. Gjennomføring av overflatevann krever egen utredning eller planinitiativ der ulike offentlige instanser trekkes inn og kan avgi uttalelse".

Side 32: "Innspill fra Gamlebyen beboerforening om å åpne Hovinbekken gjennom kvartalet kan ikke behandles som alternativ da forslaget krever et helt annet plangrunnlag enn foreliggende plan".

Det angis ikke andre grunner for at man ikke vil behandle forslaget som alternativ, kun innspill.

På beboermøtet i anledning høringen uttalte representanten for PBE, Magnus Boysen, at beboerne selv måtte foreta en antikvarisk utredning av hvordan en bekk kunne føres frem over fredet grunn. Det er etter vår oppfatning urimelig å kreve at beboerne skal foreta slike faglige utredninger.

Fordi PBE velger ikke å anse beboernes plan som et alternativ, regner etaten seg fritatt for å foreta en grundig evaluering, og anser at man i stedet kan avfeie forslaget, uten nærmere undersøkelser eller dokumentasjon av etatens negative konklusjoner:

Side 29: "Etaten vil ikke anbefale bekkeframføring gjennom kvartalet, primært på grunn av arealknapphet i fellesarealene. Bekkeløp i utearealet kan neppe forenes med behovet for utearealer for hverken det foreslåtte antall boliger i kvartalet og barnehage, eller parsellhager. Grøntarealet langs bekken vil måtte gjerdes inn for å sikre de minste barna. Arealknapphet i forhold til utearealet er reelt i alle alternativer. Plansmias forslag forutsetter at kvartalet åpnes og gjøres offentlig tilgjengelig. Etaten tror dette vil bli konfliktyllet i et kvartal med knappe utearealer og mange nye boliger i tillegg til de ca 150 eksisterende boliger".

Side 32: "PBE mener at bekken vil oppta uforholdsmessig mye utearealer og redusere

muligheten for å komplettere kvartalet med nye boliger. Elvefremføring over automatisk fredede kulturminner i grunnen; Nonneseter kloster, er uansett svært problematisk."

Etter vår oppfatning har ikke PBE grunnlag for å avvise at beboernes helhetlige forslag er et alternativ, med den konsekvens at de folkevalgte ikke få anledning til å vurdere alternativet på likeverdig utredning.

Beboerne har fremmet et helhetlig alternativ der bekkeåpningen bare er ett av mange elementer som avviker fra de to andre forslagene.

VEDLEGG 4 : Rapport fra Plansmia for Hollenderkvartalet, 2008. Denne planen har fått BUs tilslutning. Vi legger ved hovedillustrasjonen over hele Bjørvika fra bydelens plansmie for Bjørvika i 2008, slik den ser ut etter et oppdateringsseminar i mars 2010.

Vi viser til punktene 1 til 7 i rapporten, med oppsummering av planens forslag om:

- Byøkologisk pilotprosjekt, der føring av bekk og grønn offentlig gangsti er noen av elementene
- Parkering.
- Nybygg, spesielt en egen, lavere løsning for Grønlandsleiret 73
- En til dels forskjellig barnehageløsning
- Formingsrettleder for nybygg.
- Åpning i bebyggelsen på hjørnet Schweigaardsgate – Hollendergate for ikke å umuliggjøre fremtidig bekk.

PARSELLHAGEN

Vi vil spesielt fremheve at plansmias forslag legger opp til en ubetinget bevaring og videreutvikling av parsellhagen, med fortsatt drift i regi av beboerne. EBYs plan og den nylig annonserte oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale gir ingen garantier for at dette hageanlegget bevares, eller at beboerne skal styre det. Kommunen inviterte beboerne til å etablere prosjektet i 1994. Beboerne har leiekontrakt til arealet, og man samarbeider med barnehagen. Parsellhagen er åpen for alle i kvartalet. Det har nylig flyttet inn flere barnefamilier i kvartalet, og ikke minst disse har engasjert seg i bevaringen av dette unike beboerstyrte byøkologiske prosjektet, som også er viet oppmerksomhet i pressen.

Disse og andre enkeltforslag forutsetter ikke bekkeåpning, og de har åpenbart ingen konsekvenser utenfor planområdet. PBEs eneste grunn for å nekte behandling som alternativ er dermed ikke relevant for det aller meste av den alternative planen.

KONSEKVENSER AV BEKKEFORSLAGET UTENFOR PLANOMRÅDET:

Ethvert reguleringsplanforslag vil kunne få forventede eller uventede konsekvenser utenfor planområdet, og disse vil alltid utgjøre forbehold for planens gjennomførbarhet. Man kunne for eksempel tenke seg nye funn av kulturminner i forbindelse med nybygg.

Når det gjelder evt. videreføring av bekken i retning Bjørvika, er dette ikke en forutsetning for planen. Vi har antydnet enten en videreføring til et forlenget vannspeil, eller at bekken etter

føringen gjennom kvartalet går rett i kum som tilsvarer dagens løp. Dette innebærer en relativt enkelt håndterbar løsning som kan gjennomføres uten avklaring av evt. dobbeltspor mm.

Friluftsetaten er nå i ferd med å forlenge Hovinbekken og skulpturparken gjennom Klosterenga og parken. En tilkobling til bekk gjennom Hollenderkvartalet vil innebære en relativt enkel føring under Grønlandsleiret. Det er ingen grunn til å anta at dette ikke skulle kunne realiseres.

FREMLEGGELSE SOM TREDJE ALTERNATIV.

På dette grunnlag vil vi anmode byrådet om å sørge for at PBE fremlegger beboernes plan som et alternativ.

Beboernes plan er presentert med minst like god detaljering og visualisering som de to andre alternativene (Se vedlegg 4).

Vi vil påpeke at beboernes plan er på høring nå, ved at den fullstendige rapporten fra Plansmia er et trykt vedlegg til saken. Planen er også omtalt flere ganger i teksten. Friluftsetaten, BU og andre aktører er i tillegg godt kjent med planen, som har fått vid spredning de siste to årene.

Det er derfor ikke nødvendig med en ny høring for å kunne presentere og behandle beboernes forslag som et likeverdig alternativ i den politiske behandlingen. Det som kreves, er at PBE besørger at beboernes plan gis samme grundige og likeverdige vurdering og presenteres på ved oversendelse til politisk behandling.

Etter vår oppfatning har Byrådet utfra regelverket slik det praktiseres en plikt til å besørge en slik likeverdig behandling.

INNVENDINGER FRA PBE TIL NOEN AV PLANSMIAS FORSLAG

Vi har følgende kommentarer til PBEs og EBYs negative konklusjoner om noen av elementene i beboernes plan:

BEKK GJENNOM KVARTALET OG OFFENTLIG GANGSTI

EBYs sterke motstand mot bekkeåpning kan vanskelig forstås som basert på annet enn ivaretagelse av eiendomsutvikleres interesser. EBY har gjentatte ganger sagt at deres forslag er basert på tilslutning fra de private utbyggerne (man er mindre opptatt av hva eierne av eksisterende boligeiendommer, sameier og borettslag, mener). EBY opptrer dermed som representant for private interesser, men gir forslaget autoritet gjennom sin status som kommunal etat.

Vi har fått opplyst at eiendomsutviklerne er av den oppfatning at leilighetens verdi vil være høyere uten bekk gjennom kvartalet.

PBE har overfor oss også fremført at deres skepsis til bekk fremmes på vegne av fremtidige beboere i de foreslåtte nybyggene. Disse antas å ville være mot, selv om de nåværende beboerne ønsker bekken velkommen. Det fremheves også at det er ønskelig med halvprivate

utearealer. Man er mindre interessert i at de nåværende beboerne har sagt at de ønsker velkommen en offentlig gangsti langs bekken. Skulle dette senere vise seg å medføre problemer, for eksempel ordensmessig, vil det ikke være noe problem å stenge kvartalet for gjennomgang.

Vi vil også påpeke at kvartalet i dag er åpent for offentligheten, slik at en stenging vil innebære en redusert offentlig tilgjengelighet til de grønne kvalitetene i kvartalet, inkludert vegetasjonen.

PBE hevder uten nærmere dokumentasjon at bekken kan "neppe forenes" med behovet for utearealer til de foreslåtte nye boliger. Det er mulig dette vil være riktig i forhold til EBYS høye antall nye boliger, men i forhold til den helhetlige beboerplanens forslag om begrenset nybygging vil kravene til utearealer være tilfredstilt.

Når det gjelder sikring av bekken for barn, vil vi påpeke at plansmias forslag kan realiseres med en vanddybde på 20 cm, som er brønnlovens grense for spesielle sikringstiltak. Vannføringen kan kontrolleres ved en dam i parken, og ved at bekken kombineres med et underjordisk løp, for eks. den nåværende tunnelen.

TILTAK I FREDET GRUNN

Når det gjelder argumentet om føring av bekk over fredet grunn, vil vi påpeke at også de to andre forslagene vil innebære slike inngrep, idet man vil oppføre nybygg på peler som vil gå ned i fredet grunn. Løsningen på slike konflikter er avtaler med antikvarisk myndighet om kontroll og eventuelt en delvis utgraving. Vi har fått opplyst at det har vært kontakt med Riksantikvaren vedr. EBYS og BYAs forslag, og det er avklart at tiltak på den fredede grunnen kan gjennomføres på visse vilkår. At en fremtidig bekk vil måtte kreve tilsvarende avtale med Riksantikvaren gir ikke grunnlag for å konkludere at bekkeløsningen er urealistisk.

Vi vil påpeke at vårt forslag til bekkeløp kun berører en liten del av det fredede området, og at dette i stor grad også er områder som har vært bebygd senere, bl.a. av en stor bakfløy som er revet. Bekken vil ikke gå så dypt som tidligere kjellere.

Når det gjelder vårt forslag om en lav trebygning på deler av Grønlandsleiret 73 (se illustrasjon i plansmierapporten), legger vi opp til at den kan oppføres på eksisterende grunnmurer, og man kan dermed unngå graving i fredet grunn.

VEDLEGG 5: Riksantikvarens kart over fredet grunn, med forslag til bekkeløp tegnet inn.

VÅRT FORSLAG OM LAVERE NYBYGG I GRØNLANDSLEIRET 73

Et sentralt element i beboernes plan, og som ikke nødvendigvis er knyttet til en bekkeåpning, er forslaget om å gjenoppbygge Grønlandsleiret 73 i kun toetasjer, som en parallell løsning til Byantikvarens forslag om å gjenskape den tapte bebyggelsen i motsatt ende av kvartalet, Grønlandsleiret 55.

Beboerne mener bl.a. at en lav bebyggelse begge steder vil hindre et kvartalet blir mørkt. Det er grunn til bekymring for en slik negativ konsekvens for bomiljøet i kvartalet dersom hjørnet Grønlandsleiret / Schweigaardsgate bygges igjen med høy og tett bebyggelse. Det vil være i

tråd med nye politiske signaler om å sikre gode uteområder for beboere, særlig barn, at man seriøst vurderer beboernes forslag om en lavere trebebyggelse. Man vil også unngå mye av skyggeeffekten i Botsparken på den andre siden av Grønlandsleiret. Bl.a. medlemmer av BU er meget opptatt av å unngå negative konsekvenser for bruken av parken ved skygger fra høye nybygg.

På beboermøtet uttalte Hogne Langseth fra Byantikvaren at forslaget om lavere bebyggelse i Grønlandsleiret 73 som et "absolutt interessant alternativ". Dette selv om man ikke har god nok dokumentasjon til å vite nøyaktig hvordan den tidligere trebebyggelsen var utformet. I sitt forslag har BYA valgt å foreslå ny bebyggelse basert på murbyens høyde, men Langseth uttalte at Byantikvaren mener den nye bebyggelsen "optimalt kunne vært enda lavere".

Det er dermed både antikvariske og miljømessige grunner til å vurdere beboernes forslag om ny bebyggelse i tre på to etasjer.

Når det gjelder boligantall i de tre forslagene, er ikke forskjellen stor.

EBY foreslår 200 nye og 148 bevarte leiligheter, i alt 348

BYA foreslår 135 nye og 165 bevarte, i alt 300 boliger.

Plansmia foreslår 115 nye og 165 gamle, i alt 280 boliger.

BEKKEÅPNING MÅ IKKE UMULIGGJØRES

Vi vil understreke at det sentrale ved beboernes forslag er at man ved reguleringen ikke må åpne for en bebyggelse som vil umuliggjøre en bekkeåpning i fremtiden, når dette måtte bli aktuelt.

Å vedta en regulering som umuliggjør en fremtidig åpning, er etter vår oppfatning i strid med Bystyrets overordnede vedtak om at lukkede elver og bekker i Oslo skal åpnes, og at man ikke skal vedta utbygging som umuliggjør dette (se brevet fra Friluftsetaten). PBE hevder at bekk gjennom kvartalet er urealistisk, og at de generelle prinsippene derfor ikke er relevante i saken. Dette er en vurdering som evt. vil få vidtrekkende konsekvenser, ved at en fremtidig bekkeløsning umuliggjøres av nybygging, men etatens konklusjon er ikke basert på en grundig utredning, nettopp fordi man avviser at beboernes plan er et alternativ.

Når det gjelder plansmieplanen, vil vi understreke at den er bearbeidet av fagfolk til et nivå som kan sammenlignes med de to andre forslagene. Det vil ikke være noe stort problem å fremme det som et tredje likeverdig alternativ.

PLANSMIER OG BEBOERENGASJEMENT BØR OPPMUNTRES

Endelig vil vi påpeke at statsråd Erik Solheim i Stortingets debatt om Bjørvika nylig fremhevet plansmier som en god prosess for å fremme sterkere reell deltakelse fra beboere i planprosesser. Statsråden bebudet at man vil vurdere å endre regelverket for å få innført slike prosesser.

I lys av disse signalene fra regjeringen bør ikke byrådet i Oslo ved første korsvei møte et

detaljert beboerforslag, utviklet i en plansmie bekostet av beboerne selv, med avvisning uten en grundig evaluering.

Istedenfor som til nå å behandle beboernes idealistiske initiativ som et forstyrrende element og avfeie det med lite holdbare argumenter, burde etaten og byrådet tvert imot legge spesiell vekt på å markere sin positive holdning til at beboere engasjerer seg aktivt og utarbeider sitt eget forslag.

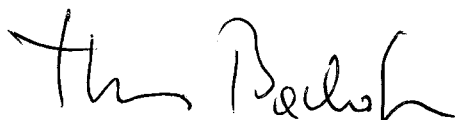
Det som evt. måtte være av formelle og reelle utfordringer for å sikre en likeverdig behandling må avklares og løses, ikke benyttes som argument til å avfeie alternativet.

KONKLUSJON

Vi vil anmode byrådet om å pålegge PBE å sikre at beboernes plan fremmes som et tredje forslag på likeverdig basis. PBEs begrunnelse for å avskjære dette er ikke holdbar.

VEDLEGG 6: Vi vedlegger også en artikkel om saken fra Aften 17.6.10

Med hilsen



Thomas Backofen
Gamlebyen beboerforening



KOPI:

PBE ved Magnus Boysen.

Friluftsetaten

Gamle Oslo Bydelsutvalg

VEDLEGG

- 1: Vedtatt forslag fra BU Gamle Oslo
2. Korrespondanse med friluftsetaten og Oslo Elveforum 3: Seks brev fra byrådsavd.
- 4: Rapport fra beboernes plansmie i 2008, med hovedillustrasjon fra Bydel Gamle Oslos Bjørvikaplansmie i 2008, oppdatert mars 2010.
- 5: Riksantikvarens kart over fredet grunn, med foreslått bekkeløp tegnet inn av oss.
- 6: Artikkel i Aften.