

FORORD

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) sendte i april 2004 inn et planinitiativ for Teglverkstomta på Hasle. Bakgrunnen var at gjeldende regulering for dette området ikke lenger var aktuell, mye på grunn av politiske krav om oppgradering av den sosiale og fysiske infrastrukturen som følge av Ensjøutbyggingen. Det var behov for å bygge skoler på området, og i forbindelse med den planlagte åpning av Hovinbekken var det krav om et større sedimenteringsbasseng inne på tomte. Bystyret har tidligere gjort vedtak om bygging av forballhall på tomte og som knutepunkt er det et ønske om å få inn ny nærings- og boligbebyggelse inn mot Hasle Torg, og også få vurdert ny boligbebyggelse i skråningen i syd. Undervisningsbygg ønsket en flerbrukshall her, som også kunne dekke skolens behov for kroppsøvingslokaler. Senere har Norges Håndballforbund utarbeidet planer for et større flerbruksbygg (storbyhallen), som dekker håndballens behov for en ny "storstue" og samtidig gir rom for et 20-talls innendørsidretter.

EBYs rolle i denne saken er å koordinere de ulike kommunale etaters ønsker og planer, og styre planprosessen frem mot en reguleringsplan som sikrer en helhetlig og god planløsning for Teglverkstomta.

De aktuelle tiltakene antas å falle inn under vedlegg 1 i forskrift om konsekvensutredninger. Fra 01.04.2005 er det trådt i kraft ny forskrift om konsekvensutredninger. Denne plansaken behandles etter denne nye forskriften, som en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven for tiltak nevnt i vedlegg I (Punkt I.1).

I henhold til forskriften er det utarbeidet et forslag til planprogram, som sendes på høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner og legges ut til offentlig ettersyn.

Oslo, 10. mai 2005

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Ove Ellingsen

Kontaktperson hos EBY

Ivar Julsrud, tlf. 23 48 32 57

E-post: ivar.julsrud@eby.oslo.kommunen.no

INNHOOLD

1	Formål.....	5
1.1	Bakgrunn og formål.....	5
1.2	Alternativer.....	6
2	Beskrivelse av dagens situasjon.....	8
2.1	Arealbruk og fysiske forutsetninger.....	8
2.2	Plansituasjonen.....	16
2.2.1	Rikspolitiske retningslinjer og overordnede planer.....	16
2.2.2	Gjeldende reguleringsplan.....	17
2.2.3	Andre relevante planer.....	19
3	Premisser for plan- og utredningsarbeidet.....	20
3.1	Innledning.....	20
3.2	Planelementene.....	20
3.2.1	Skole.....	20
3.2.2	Barnehage.....	21
3.2.3	Idrettsanlegg.....	21
3.2.4	Hovinbekken - Sedimenteringsdam.....	24
3.2.5	Generell fortetting bolig, næring (salg av kommunale tomter).....	25
3.2.6	Konklusjon.....	25
3.3	Planforum.....	26
4	Foreløpig drøfting av alternativer.....	29
4.1	Innledning.....	29
4.2	Drøfting av planelementene.....	29
5	Utredningstemaer og viktige spørsmål.....	36
5.1	Innledning.....	36
5.2	Utredningstemaer og antatte problemstillinger.....	36
5.2.1	Skole- og barnehagesituasjon.....	36
5.2.2	Nærmiljø og rekreasjon.....	36
5.2.3	Landskap og byform.....	37
5.2.4	Idrettsanlegg.....	37
5.2.5	Overbygning over T-banen.....	38
5.2.6	Trafikk og parkering.....	38
5.2.7	Støy og luftforurensning.....	38
6	Planprosess og fremdriftsplan.....	39
6.1	Planprosess.....	39
6.1.1	Fasene i planprosessen.....	39
6.1.2	Behandlingen av planprogrammet.....	39
6.1.3	Planforslag (reguleringsplan) med tilhørende konsekvensutredning.....	39
6.1.4	Administrativ og politisk behandling av planforslaget med tilhørende konsekvensutredning.....	41
6.2	Tidsplan.....	42
7	Opplegg for offentlig informasjon og medvirkning.....	43



Figur I-A: Områdets avgrensning

1 FORMÅL

1.1 BAKGRUNN OG FORMÅL

Teglverkstomta på Hasle fremstår i dag som et ubebygget restområde, beliggende mellom boligbebyggelse og næringsbebyggelse, og med idrettsanlegg (tennis og turn) og de grønne områdene på Hovin som nærmeste naboer. Det foreligger en reguleringsplan fra 1991, hvor området er regulert til næringsformål (kontor, forretning), hotell og ulike allmenntilgjengelige formål (idrettsanlegg). Det er ikke lenger aktuelt å bygge ut etter denne planen og det skal derfor utarbeides en ny reguleringsplan, basert på nye planforutsetninger. Blant annet skal det reguleres inn en skole på området.

EBY meldte i april 2004 denne saken inn til plan- og bygningsetaten (PBE) i form av et planinitiativ. Bakgrunnen var:

- ulike behov og ønsker som var kommet opp om skole, fotballhall og gjenåpning av Hovinbekken, og
- EBYs ansvar for utvikling og utnyttelse av kommunale tomter, herunder utvikling til bolig- og næringsformål.

Tiltakene i planinitiativet ble antatt å falle inn under oppfangskriteriene for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. Det ble her lagt til grunn at en utbygging med næring/skole/fotballhall ville overstige 400 mill. kr (forskriftens vedlegg I.1.14).

I behandlingen av planinitiativet i PBEs planforum 09.02.2005 ble det besluttet at saken skulle behandles etter ny forskrift for konsekvensutredning. Denne forskriften er gjort gjeldende fra 01.04.2005.

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø, ressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til, og eventuelt på hvilke vilkår, planen eller tiltaket kan gjennomføres. Endringen i forhold til tidligere forskrift er at også planer kan utløse krav om konsekvensutredning, og at det blir en sterkere integrasjon mellom utredningen av miljømessige og samfunnsmessige konsekvenser og utarbeidelsen av planforslag eller søknad.

Etter forskriften skal reguleringsplaner som omfatter tiltak nevnt under vedlegg I alltid konsekvensutredes. Oppfangskriteriet for denne planen vil være "*I. Industri-, nærings-, lager- og kontorbygg samt offentlige bygg og bygg til allmenntilgjengelige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill. kr. eller et bruksareal på mer enn 15.000 m²*".

Den nye forskriften innebærer blant annet at den tidligere melding av et tiltak erstattes av et forslag til program for planarbeidet. Dette sendes ut på høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner og legges ut til offentlig ettersyn, på samme måte som for meldingen. Ansvarlig myndighet (som her er PBE) vil etter høringen fastsette et program for planarbeidet. Formålet med høringen er at man skal få et program som sikrer at alle viktige hensyn og virkninger blir ivarettatt, og kommer med tidlig i planprosessen, slik at det endelige planforslag er basert på et best mulig grunnlag.

Regelverket om konsekvensutredninger sikrer at man i store og viktige plansaker får en bred medvirkning i hele planprosessen. Gjennom høring av planprogrammet gis anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktige og bør utredes, og i den videre saksgang hvor det endelige planforslaget med tilhørende konsekvensutredning (reguleringsplanen) skal behandles administrativt og politisk vil det også være en åpen prosess. Denne videre prosessen er nærmere beskrevet i kapittel 6.2.

1.2 ALTERNATIVER

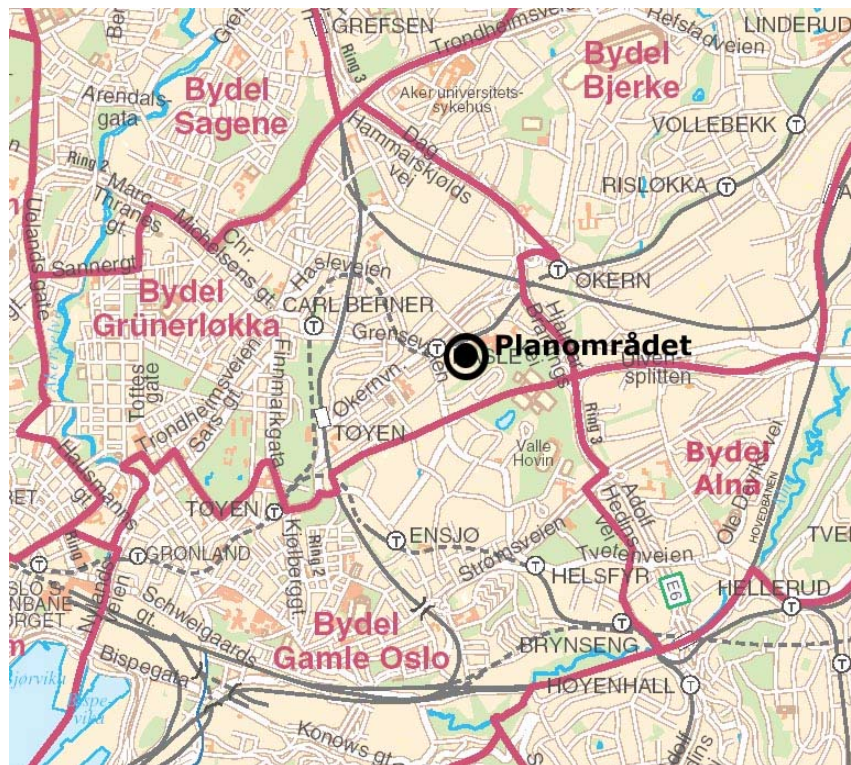
Det foreligger ikke noen avklaring om fremtidig utnytting av Teglverkstomta, selv om det finnes politiske vedtak som gir visse føringer. Det er derfor lagt opp til at dette avklares gjennom planprosessen skal dette avklares. Det vil bli lagt opp til en integrert prosess, hvor konsekvensanalysen og utarbeidelsen av planforslaget løper parallelt. Dette skjer i følgende trinn:

- a) Klarlegging av forutsetninger
- b) Analyse og vurdering av ulike alternativer - siling av alternativer
- c) Anbefalt alternativ/planforslag

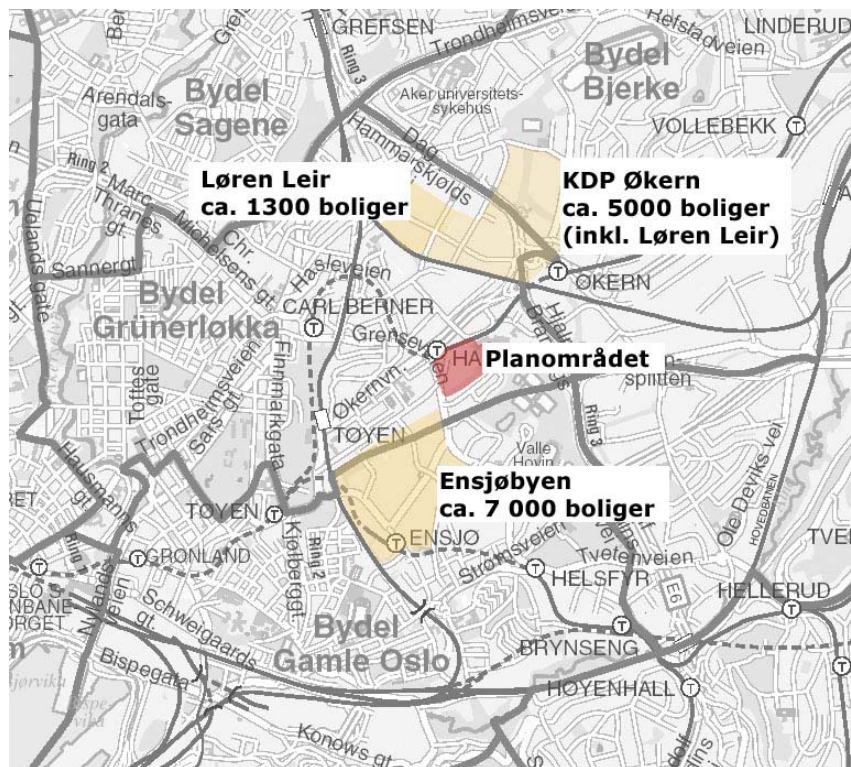
Det foreligger et bystyrevedtak fra august 1999 om bygging av fotballhall på Teglverkstomta. I 2004 har Norges Håndballforbund rettet et ønske til byrådet om å bygge en flerbrukshall på Teglverkstomta. Forbundet foreslår en storbyhall, som blir et flerbruksanlegg for et stort antall idretter, og med stor tilskuerkapasitet. Senere har det også kommet til krav om at det skal reguleres tomt for utbygging av en skole, som en følge av økt skolebehov skapt av pågående og planlagt fremtidig boligutbygging i omkringliggende områder (Løren og Ensjø). Fra kommunens side ønsker man å dekke skolebehovet først og fremst gjennom utbygging på tomter som i dag er i kommunens eie. Det er også kommet ønsker om tomt for barnehage innenfor planområdet. Samtidig foreligger det planer om å åpne Hovinbekken gjennom området, og som en del av denne planen inngår et større sedimenteringsbasseng på Teglverkstomta.

Det er tidligere gjennomført en tomteanalyse for Teglverkstomta (Kritt arkitekter, januar 2004), for å belyse de ulike sider ved en fremtidig regulering. Denne vil bli lagt til grunn for arbeidet, men fordi det er kommet til nye forutsetninger siden denne ble utarbeidet, og planprosessen også vil bli en annen enn tidligere forutsatt, vil man i konsekvensanalysen måtte stå fritt i forhold til de arealbruksalternativer som tidligere er skissert.

Det legges opp til en prosess hvor man i de første trinn vurderer ulike prinsippløsninger, for så gradvis å komme frem til et anbefalt planforslag. Det vil være flere ulike løsninger som kan være aktuelle, og utfordringen blir å gjennomføre en utredning basert på dette planprogrammet som kan gi noen prinsipielle avklaringer. Konsekvensanalysen må derfor legges opp slik at den gir grunnlag for en siling av alternativer underveis, slik at det endelige valg mellom alternativer kan skje på en oversiktlig og etterprøvbart måte. Denne prosessen er nærmere omtalt i kapittel 6.



Figur I-A: Teglverkstomtas plassering i forhold til bydelsinndelingen



Figur I-B: Teglverkstomtas plassering i forhold til utbyggingsområdene på Ensjø, Økern og Løren Leir

2 BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON

2.1 AREALBRUK OG FYSISKE FORUTSETNINGER

Beliggenhet og størrelse

Planområdet er på ca. 71 daa og ligger øst i den nye bydel 2 - Grünerløkka, nordøst for Oslo sentrum. Det ligger like utenfor den tette sentrumsbebyggelsen, i overgangen mellom Groruddalen og Sentrum. Området ligger mellom Ensjø, Økern og Løren, som alle er områder med omfattende planer for fortetting og transformasjon (jfr. Figur 1-B). Teglverkstomta ligger også nær skillet mellom de fire bydelene 1, 2, 9 og 12, slik at fritids- og servicetilbud som etableres i planområdet vil kunne betjene flere bydeler.

Planområdet avgrenses av kontorbebyggelsen langs Økernveien i nord, Grenseveien i vest, boligområdet på Søndre Hovin mot sør, og i sør og øst av idrettsanlegg og idrettspark (Riksanlegget for tennis, turnhall, og Hovin Idrettspark).

Området er i sin helhet eid av Oslo kommune.

Arealbruk/virksomheter

Planområdet

Planområdet er i dag ubebygd og bærer preg av midlertidig bruk, blant annet brukes deler av området til midlertidig næringsvirksomhet (lager og parkering for bygg og anlegg). I tillegg omfatter planområdet Hasle T-banestasjon.

Tilstøtende områder

Sør for tomten ligger boligområdet Søndre Hovin som er et etablert boligområde med blokkbebyggelse i fire til åtte etasjer. På østsiden av planområdet ligger to idrettsanlegg; Riksanlegget for tennis og en turnhall som benyttes av Oslo Turnforening. På nordsiden mot Økernveien finner man tyngre næringsbebyggelse i større skala i 4 til 6 etasjer, mens bebyggelsen på vestsiden er en blanding av forretning, kontor, skole og boliger.



Figur 2-A: **Illustrasjon av planområdet (merket rødt) i forhold til overordnet grøntstruktur.**



Figur 2-B: **Ortofoto som viser planområdet**

Landskap og grønnstruktur

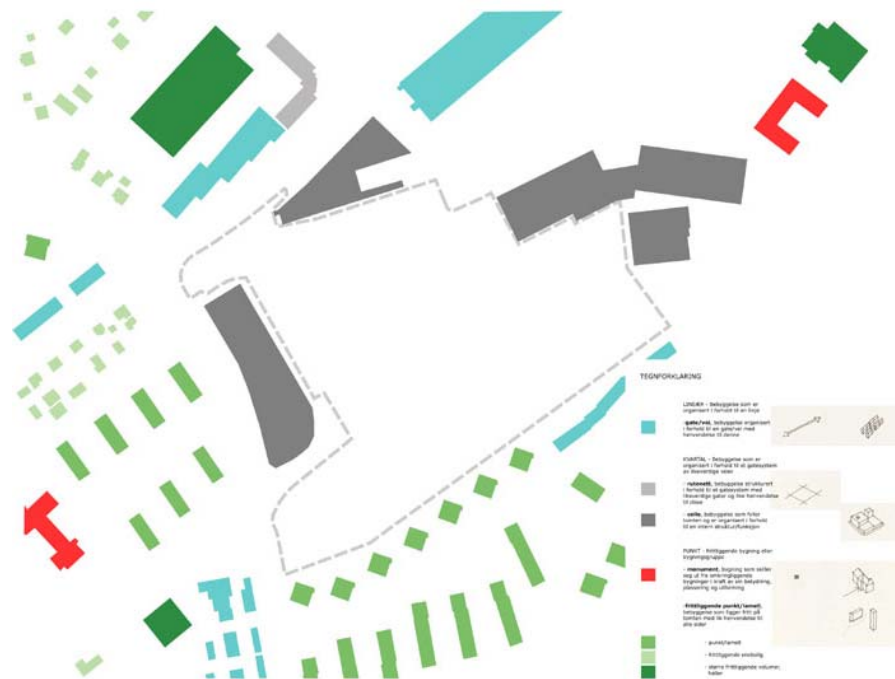
Hoveddelen av planområdet utgjøres av dalsøkket mellom høydedragene Søndre Hovin og Hasle, som strekker seg fra Økern og faller slakt nedover mot Ensjø hvor landskapet åpner seg. Området omfatter imidlertid også en del av den nordvestvendte skråningen opp mot Søndre Hovin. Den største høydeforskjellen på 23 meter utgjøres av skråningen bak Riksanlegget for tennis, i sørvest. I tillegg er det en mer lokal forhøyning opp mot T-banekulverten på ca. 5 meter i den nordøstlige delen av planområdet.

Foruten fra høydedraget ved Søndre Hovin, hvor man kan se over mot Frydenberg, har området ikke noen spesiell utsikt.

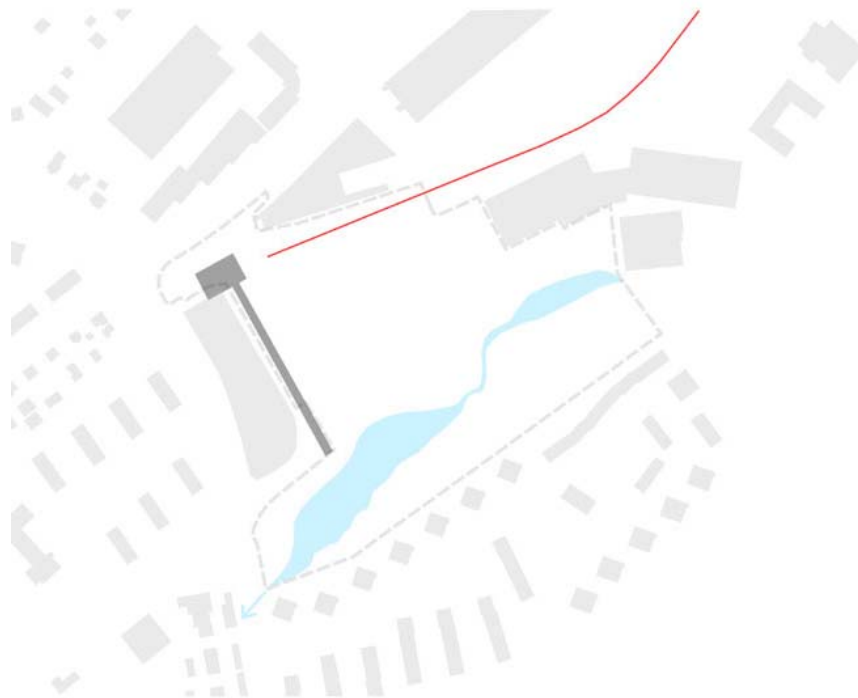
Hovin Idrettspark og Valle Hovin er et stort grøntområde med blandet funksjon som ligger sørøst for planområdet. I Grøntplanen for Oslo er denne kategorisert som en del av det overordnede parksystemet. Turvei D2 som går sør for planområdet danner forbindelsen mellom Valle Hovin og parksystemet Kampen park - Tøyenparken i retning sentrum. Nordover går denne turveien videre fra Valle Hovin til Økern, Bjerke og Lillomarka. (se Figur 2-A)

Det har vært teglverksdrift på tomten siden ca. 1800, men Hovin Teglverk ble nedlagt i 1960-årene og bygningene revet. Store deler av planområdet er i dag ubebygget og har et forholdsvis grønt preg. Det er en del eksisterende vegetasjon innenfor planområdet, hvorav løvskogen som dekker skråningen mot Søndre Hovin kanskje er den mest verdifulle. Ellers består området av gress/grusdekke og busker. Ihht. Friluftsetatens naturdatabase er det ikke registrert naturtyper eller biologisk mangfold av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet.

Det er utarbeidet en miljøteknisk grunnundersøkelse på tomten hvor det er konkludert med at det ikke er behov for spesielle tiltak og gode muligheter for gjenbruk av masser ved en utbygging.



Figur 2-C: **Bebyggelsesstruktur - eksisterende situasjon**



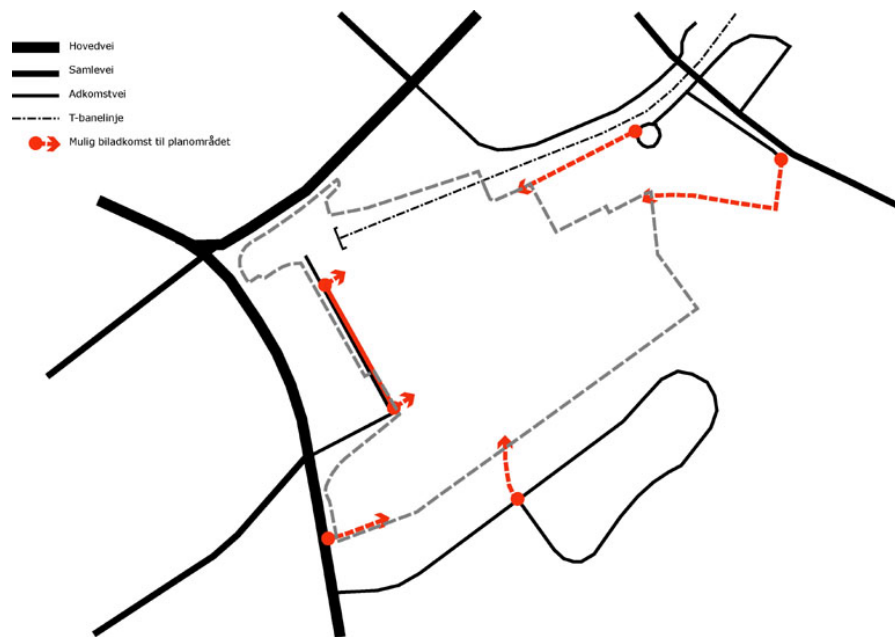
Figur 2-D: **Strukturerende elementer**

Gaten bak Hasle Torg og T-banelinjen er fysiske elementer som vil kunne påvirke og ordne den fremtidige bebyggelsens form og organisering. Den planlagte Teglverksdammen vil også kunne være et slikt strukturerende element.

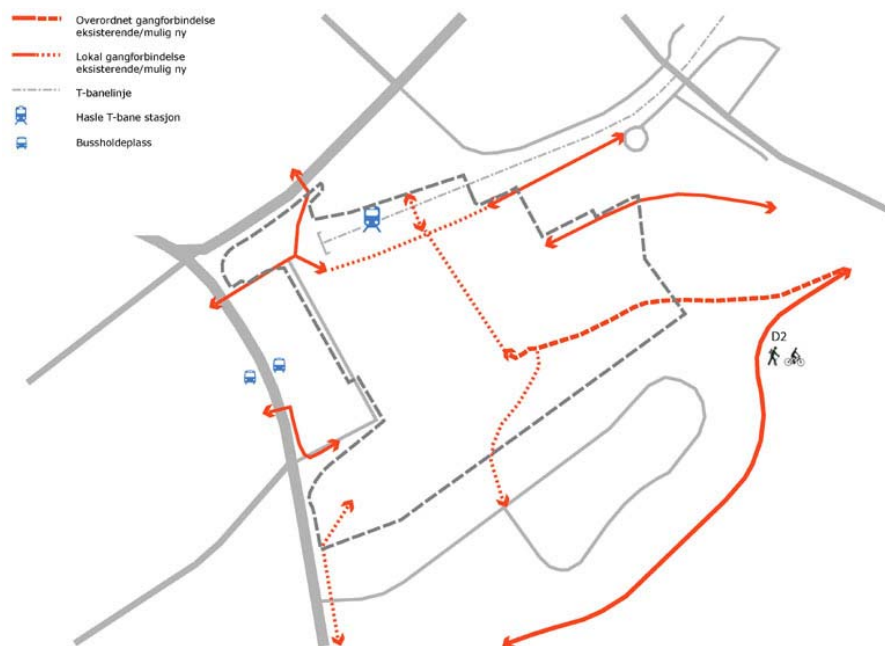
Bebyggelse og arkitektoniske kontekster

Planområdet ligger i et sammensatt område, hvor mange typer bebyggelse med ulik skala og organiserende strukturer delvis overlapper hverandre. Man kan se spor av to typer boligområder, de tidlige villaområdene, og den senere blokkbebyggelsen med frittliggende punktbebyggelse og lameller, i hovedsak bygget ut i perioden 1950 til 1970. Det siste historiske laget består av kontorbebyggelse og volumer med forholdsvis stor skala, som er plassert langs hovedveiene og i forlengelse av idrettsområdet Valle Hovin. Den omkringliggende bebyggelsen varierer også i høyde, fra de planlagte boligtaårnene i åtte etasjer på Hasle torg, via lavblokkene og kontorbebyggelsen på mellom fire og seks etasjer til villabebyggelsen i en til to etasjer langs Økernveien.

Planområdet er ubebygget. Dette, sammen med de tilliggende områders svært sammensatte karakter, tilsier en relativt stor grad av frihet for organisering og utforming av utbyggingen som vil inngå i planforslaget. Den regulerte gaten sammen med en planlagt plassdannelse ved T-banestasjonen kan være elementer å bygge videre på. I tillegg vil T-banen være et strukturerende element som har potensial ikke bare til å bestemme plasseringen av funksjoner, men også organisere bebyggelsen i rommet og påvirke bygningenes utforming og henvendelse.



Figur 2-E: Temakart gate/vegssystem og mulige biladkomster

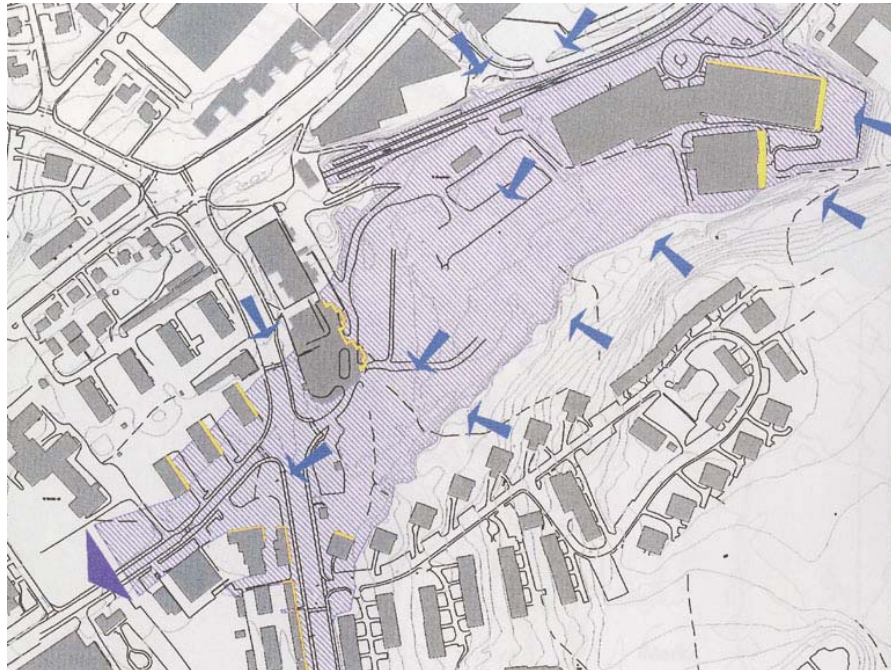


Figur 2-F: Temakart gangforbindelser

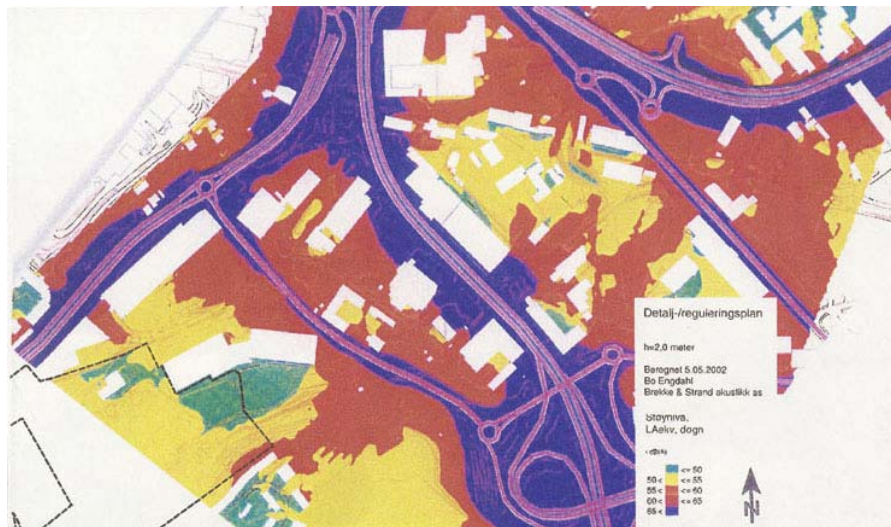
Trafikk og kommunikasjoner

Planområdet ligger i nærheten av det overordnede veinettet (Økernveien/Grenseveien) og har god kollektivtilgjengelighet både med buss og T-bane. Det er mange mulige biladkomster til området (jfr.Figur 2-E), men foruten adkomstene fra gaten bak Hasle Torg og den direkte adkomsten fra Grenseveien, vil disse sannsynligvis medføre at planområdet vil måtte utvides.

Når det gjelder gående og syklende (jfr Figur 2-F), går hovedturveien D2 som er en viktig overordnet gang- og sykkelforbindelse, rett sør for planområdet. I tillegg er det flere mer eller mindre formelle gangforbindelser mellom de tiliggende boligområdene/kontorarbeidsplassene og T-banestasjonen i området. Disse går også delvis gjennom selve planområdet.



Figur 2-G: **Antatt inversjon (fra tomteanalysen).**



Figur 2-H: **Støyforurensning etter bygging av Ring 3 (fra tomteanalysen).**

Støy og luftforurensning

I forbindelse med ombyggingen av vegsystemet mellom Økern og Sinsen har NILU og Brekke og Strand på oppdrag fra Statens vegvesen beregnet den fremtidige situasjonen med hensyn til luft- og støyforurensning. I undersøkelsesområdet inngår også den nordøstlige delen av Teglverkstomta. Beregningene viser verdier under de maksimale grenseverdiene for luftforurensning. Det er imidlertid grunn til å anta at det vil samle seg stillestående kaldluft i bunnen av Teglverkstomta på kalde vinterdager uten sol og vind. Kaldluften siger sakte ned fra høydedragene i øst og vest og vil trolig dreneres langsomt i høyderetningen mot Ensjø. Antatt retning på inversjonen er vist med blå piler på illustrasjon Figur 2-G. Bygninger som bremser dreneringen i lengderetningen vil antakeligvis forsterke oppsamlingen av kaldluft. En slik "kaldluftsjø" blir dårlig ventilert og er sårbar for luftforurensninger som samles opp i det stillestående luftsiktet.

Beregningene av støybelastningen viser en døgngjennomsnittlig støybelastning på 50 -55 dB i 2012 uten støyreducerende tiltak (jfr. Figur 2-H). Det innebærer at det vil være mulig å oppnå tilfredsstillende støysituasjon i planområdet også for skoler og barnehager (maks. verdi utendørs 50 - 55 dB).

Solforhold

Store deler av området har sol på dagtid etter klokken ti. Boligblokkene på Hasle vil imidlertid kaste slagskygge inn på området tidlig på dagen, og foreslått bebyggelse på Hasle Torg vil gi slagskygge på ettermiddagen, særlig vinterstid. Løvskogen i skråningen mot Søndre Hovin vil også gi noe slagskygge inn på området.

2.2 PLANSITUASJONEN

2.2.1 Rikspolitiske retningslinjer og overordnede planer

RPR for barn og unge. De rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser som skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen setter blant annet krav til gode oppvekstforhold i nærmiljøet, samt krav til utformingen av arealer og anlegg.

Kommuneplan 2004 - Oslo mot 2020, vedtatt av Oslo bystyre 26.05.2004. I planen er bl.a. viktige mål knyttet til utvikling av stasjonsnære boligområder og grøntstrukturen:
"Oslo kommune skal legge til rette for større konsentrasjon av boliger nær stasjonene for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunnlaget til kollektivtrafikken."

"Den overordnede grøntstrukturen bør styrkes, og det bør tilbys tilstrekkelige og gode utearealer i nærmiljøene."

"Grøntdrag, vassdrag og nettet av turveier og sykkelstier skal forbedres og forsterkes."

Disse målene vil ha betydning for planarbeidet på Teglverkstomta.

Kommunedelplan for idrett 2005 - 2008. Idrettsanleggene inntil Teglverkstomta, Tennishallen og turnhallen, ligger i bydel Grünerløkka, mens Valle Hovin idrettspark ligger på grensen mellom denne bydelen og bydel 1 Gamle Oslo. Valle Hovin inneholder følgende anlegg: kunstgressbane m/lys, 6 naturgressbaner, grusbane, fotballhall, kunstisbane, bandybane og klubbhus. Dessuten ligger Valhall fotballhall innenfor området.

Kommunedelplan - Anlegg og områder for friluftsliv i Oslo 2005-2017. Planen med handlingsprogram for 2005-2008 ble vedtatt i bystyret 16.03.2005. Byrådets hovedmål for arbeidet med kommunedelplanen har vært at alle Oslos innbyggere i sin hverdag skal ha gode muligheter til å utøve idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet med tanke på positive egenopplevelser og helsegevinst. Planen angir prioriteringer i forhold til befolkningsgrupper og typer tiltak. For planarbeidet på Teglverkstomta er det særlig delmålene knyttet til gjenåpning av vassdrag og prioritering av oppvekstvilkår og aktivitetstilbud for barn og unge som er viktige og relevante.

Kommunedelplan 8 Grøntplan for Oslo, vedtatt av bystyret 15. desember 1993. Planen definerer og sikrer overordnede parker, turveier naturområder/vassdrag og andre grønne områder i byggesonen. Planens hovedelementer er sikring av et overordnet parksystem, sikring av et overordnet turveisystem og bevaring av naturområder og vassdrag.

Planområdet for Teglverkstomta grenser mot Valle Hovin som er et større friområde med flere idrettsanlegg og som i Grøntplanen er definert som en park i det overordnede parksystemet med blandet funksjon. I tillegg viser planen turvei D2 som forbinder Lillomarka med parksystemet Kampen park - Tøyenparken i retning sentrum sør for planområdet.

2.2.2 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan S-3255 vedtatt av bystyret 27.06.1991, se Figur 2-I. I planområdet er reguleringen ikke realisert.



Figur 2-I: **Gjeldende regulering (illustrasjon fra tomteanalysen)**



Figur 2-J: **Ring 3: Ulvensplitten - Sinsenkrysset.** Ombyggingen innenbærer bygging av ny tunnel for Ring 3 fra rett øst for dagens Sinsenkryss til rett vest for Økern Senter. I tillegg blir lokalveiettet opprustet og delvis ombygget. Blant annet blir adkomsten til Riksanlegget for Tennis endret.

2.2.3 Andre relevante planer

Ensjøplanen. Denne planen er med på å legge noen premisser for utviklingen av Teglverkstomta. Blant annet stiller den planlagte utbyggingen innenfor Ensjøplanen krav til ny sosial infrastruktur. I planarbeidet for Ensjø er det lagt opp til at det bygges en skole innenfor Ensjøplanens planområdet ved kjøp av en privat tomt, og at det bygges en skole utenfor planområdet, for eksempel og fortrinnsvis på Teglverkstomta. Tilgjengelighet for gående og syklende fra dette området til planområdet blir da også viktig.

I tillegg er vannet fra Hovinbekken et viktig element i utformingen av Gladengveien i Ensjøplanen. Åpning av Hovinbekken og sedimenteringsdammen på Teglverkstomta vil være premisser for å kunne gjennomføre dette.

Ring 3: Ulvensplitten - Sinsenkrysset. Statens vegvesen jobber med byggeplaner for ny veg mellom Ulvensplitten og Sinsenkrysset. Planene omfatter både ny vei på hovedveisystemet, ring 3, og lokalvegnettet i området. Reguleringsplanen ble vedtatt 27.08 2003, anleggsarbeidet ble startet i februar i år og prosjektet vil antakeligvis ferdigstilles i 2010. Disse planene berører planarbeidet for Teglverkstomta gjennom omleggingen av lokalveisystemet øst for planområdet. Figur 2-J viser omlagt veisystem ihht Statens vegvesens planer.

3 PREMISSER FOR PLAN- OG UTREDNINGSARBEIDET

3.1 INNLEDNING

Det foreligger tidligere politiske vedtak om offentlige funksjoner og anlegg som skal innpasses på Teglverkstomta, samtidig som tomte er tiltenkt både boliger og kontor/forretning (jfr. gjeldende reguleringsplan). I den siste tiden har det, bl.a. som et resultat av utbyggingsplanene på Ensjø og Løren, kommet opp delvis nye ønsker om program og arealbehov som ønskes innpasset på Teglverkstomta.

Sammen med uttalelsene fra Planforum vil vurderinger knyttet til hvilke behov og ønsker som skal vurderes i forbindelse med omreguleringen, samt hva dette betyr i form av arealbehov, utgjøre viktige premisser for plan- og utredningsarbeidet. Som grunnlag for en eventuell prioritering og den konkrete utformingen av planen vil også fakta om hvordan behovet er fremkommet og begrunnet, eksempelvis forankring i politiske vedtak, samt spørsmål knyttet til gjennomføring; tidsplan for realisering og mulig finansiering av utbyggingen utgjøre en sentral del av beslutningsgrunnlaget.

I dette kapittelet er det derfor gitt en oversikt over de ulike elementene som er fremkommet i planprosessen samt at det er gitt et resymé av vurderingene som ble gjort i Planforum.

Det har tidligere foreligget planer om å bygge et parkeringslokk over T-banen ved Hasle stasjon. Finansieringen og realiseringen er imidlertid usikker og dette elementet er ikke tatt med i drøftingen under. En slik utbygging vil imidlertid kunne påvirke utformingen av området og er derfor omtalt under punkt 5.2.

Utredningstemaer og antatte problemstillinger.

3.2 PLANELEMENTENE

3.2.1 Skole

Generelt

På grunn av den store boligutbyggingen som nå planlegges i nærområdet, spesielt Ensjø og Løren, har Utdanningsetaten og Undervisningsbygg fremmet ønske at det skal avsettes en skoletomt på mellom 13 og 15 daa for et skolebygg med mellom 12 000 og 14 000 m² grunnflate. Det er også et ønske at det i forbindelse med skolen settes av areal til bygging av en flerbrukshall (ca. 1 100 m²). Dette vurderes som en bedre løsning enn at det bygges egen gymsal for skolen.

Beslutningsforankring

Det finnes ikke noe politisk vedtak om skole på området, men dette er allikevel lagt som et premiss for planarbeidet. Det arbeides nå med en ny skoleplan, som vil bli ferdigstilt senere i vår. Men ut fra det som foreligger av informasjon om fremtidig boligutbygging og behov for økt skolekapasitet er grunnlag godt nok for å slå fast at planforslaget for Teglverkstomta skal gi plass for en skoletomt.

Gjennomføring og finansiering

Skolesituasjonen i området vurderes slik at en ny skole bør bygges så fort som mulig.

Tomten er eiet av Oslo kommune, slik at kostnadene som er forbundet med realiseringen av skolene er knyttet til bygging og drift. Skolen kan bygges og driftes av Undervisningsbygg på vegne av Oslo kommune, eller det kan gjennomføres som ulike former for offentlig - privat samarbeid, men dette er på det nåværende tidspunkt uklart. Finansieringsformen vil imidlertid ha liten innvirkning på sannsynligheten for gjennomføring av dette elementet i planen. Det vil være utbyggingstakten i de tilliggende transformasjonsområdene som vil være bestemmende for om skolene bygges eller ikke.

3.2.2 Barnehage

Generelt

I planprosessen er det kommet frem et ønske om innpassing av en barnehagetomt i planområdet. I tillegg har Plan- og bygningsetaten retningslinjer som tilsier at det skal vurderes barnehage i prosjekter hvor det bygges over 100 boliger.

Hvor stor tomt en barnehage bør ha, er avhengig av størrelsen på barnehagens lokaler, og tomtens beskaffenhet. Departementets veiledende norm for barnas lekeareal inne er 4 kvm netto pr. barn over tre år og ca en tredjedel mer for barn under tre år. Uteområdet omfatter normalt det avgrensede området der barnehagen har sine lekeapparater og utendørsaktiviteter. Departementet anbefaler at utearealet er om lag seks ganger leke- og oppholdsareal inne. Ved planlegging av nye barnehager kan det som rettesnor avsettes tomteareal slik:

- Til en barnehage med 72 barn anbefales ca. 3 500 m² tomt
 - Til en barnehage med 36 barn anbefales ca. 2 500 m² tomt
- (kilde: www.etablerebarnehage.no)

Beslutningsforankring

Det antas at et generelt krav om barnehagetomt vil komme som et pålegg til EBY fra sentraladministrasjonen. Så langt i planprosessen er dette ikke tatt opp på formell basis. I behandlingen i Planforum ble behovet for barnehage tatt med under opplistingen av tema som bør utredes. Dersom det skal bygges over 100 boliger vil det komme et krav om vurdering av barnehage uavhengig av sentrale, generelle krav.

Gjennomføring og finansiering

Blir det vedtatt at barnehage skal innpasses på Teglverkstomta, vil finansieringen bli tatt opp i den regulere budsjettprosessen i kommunen.

3.2.3 Idrettsanlegg

Generelt

Teglverkstomta på Hasle har gjennom svært mange år vært aktuell som lokaliseringalternativ for ulike idrettsanlegg. Det er flere grunner til dette. En er at det er mangel på egnede tomter i Oslo, og her ligger en kommunal tomt som skal bygges ut. Tomtas lokalisering ved siden av Valle Hovin idrettspark underbygger dette ytterligere, her kan man få et sammenhengende grønt belte, med friområde, øvingsfelt og idrettshaller. Som nabo til teglverkstomta ligger

fra før Tennisforbundets riksanlegg for tennis, og her ligger også Oslo Turnforenings turnhall.

Bygging av en fotballhall på denne tomte har lenge vært forutsatt, og Fotballforbundet har sterkt gått inn for dette. Senere har også Håndballforbundet meldt sin interesse. I tillegg aktualiserer den planlagte byggingen av skoler på området at det bygges en flerbrukshall her. Det vil være gode sambruksfordeler mellom en flerbrukshall og skolen, og fra kommunens side (Undervisningsbygg) er det ønsket at det bygges en flerbrukshall i tilknytning til skolene.

Oslo Turnforening, som eier turnhallen inntil Teglverkstomta, har også ønsket om å bygge ut for økt hallkapasitet.

Fotballhallen

Fotballforbundet ønsker en såkalt storhall, med spilleflate 64 x 100 m, som med sikkerhetssoner gir et totalt arealbehov på 72 x 110 m. I tillegg kommer garderobes, med mer. Det skal være en enkel treningshall for fotball. Hva dette nøyaktig innebærer er ikke spesifisert helt eksakt, men fra Fotballforbundets side er det ønsket at behov/kapasitet for følgende elementer vurderes:

- toaletter for publikum
- kafeteria
- undervisningsrom
- kiosk
- tribune for publikum.

Parkeringsspørsmålet må utdypes. I henhold til kommunens parkeringsnormer for indre by skal det ikke planlegges for parkeringsplasser for et slikt anlegg. Men i brev fra Fotballforbundet til EBY (brev av 16.07.2004) er det anslått et parkeringsbehov på minimum 30 - maksimum 120 parkeringsplasser. Fotballforbundet presiserer at det må tas høyde for at det vil bli spilt turneringer i hallen, slik at det vil være mange lag til stede samtidig over deler av dagen.

Det forutsettes kunstgressunderlag i fotballhallen. En fotballhall med kunstgress vil ikke gi den funksjonalitet skolen eller de andre idrettene krever.

Storbyhallen

Norges Håndballforbund har lenge sett på tomtealternativer for et større flerbruksanlegg, som kan dekke håndballens behov for et anlegg for store arrangementer. Forbundet ønsker et storbyhall, som har et todelt konsept:

Et aktivitetshus, hallen vil være et flerbruksanlegg med betydelige aktivitets- og spilleflater. Det er utarbeidet et foreløpig planforslag, som består av 3 håndballbaner, 2 store og 4 mindre gymsaler, flere andre aktivitetsflater og en galleriplate rundt hele bygget. Bygget er på ca. 90 x 90 m, med underetasje pluss to etasjer. Her vil ca. 20 innendørsidretter kunne finne lokaler til trening og konkurranser. Skolene vil også kunne utnytte kroppsovningsfasilitetene i dette anlegget, hvor det er gode muligheter for sambruk. Her vil være garderobes, kafeteria, helsetjenester mv., og dette vil være et anlegg som også kan nyttes av bydelen og nærmiljøet ellers.

- og en storbyhall, med fast tribune rundt de tre håndballarenaene som gir 2 000 sitteplasser, og med muligheter til å utvide sitteplassene til opp mot 6 000 (og helt opp til 10 000), rundt en håndballbane i midten av anlegget.

Flerbrukshall

En normal flerbrukshall vil være langt mindre (spilleflate 22 x 44 m) enn en fotballhall eller storbyanlegg for håndball, og ha et gulvdekke tilbasset ballidretter som håndball, kurvball, turn, mv. Dette er også et dekke som passer for skolens bruk av hallen, slik at en flerbrukshall i nærheten av skolen vil kunne erstatte en egen gymsal på skolen. Turnforeningens hallbehov vil også kunne dekkes av en slik flerbrukshall.

Beslutningsforankring

I gjeldende reguleringsplan (fra 1991) lå det inne idrettsbygg for sykkel, friidrett og squash. Plassering av en sykkelvelodrom på tomta er imidlertid ikke lenger aktuelt.

I behandlingen i Planforum i PBE ble det vist til følgende planstatus med hensyn til idrettsanlegg: *"KDP for idrett og friluftsliv, vedtatt av bystyret 04.12.1996, inneholder fotballhall på teglverkstomta. Byrådet har videre i august 1999 vedtatt at det ønskes lagt fotballhall til området."*

I uttalelsen fra Kultur og idrettsetaten til Planforum er også fotballspørsmålet tatt opp: *"I Oslo er det Oslo idrettskrets, og ikke de enkelte særforbund, som er kommunens samarbeidspartner bl.a. når det gjelder å dokumentere anleggsbehov. På den såkalte Velodromtomta har det i en årrekke vært forutsatt en fotballhall av full størrelse, dvs. med spilleflate (64 x 100) m2 (hallflate (72 x 110) m2). Det foreligger også bystyrevedtak på at en slik fotballhall skal innpasses. En fotballhall på 50 x 70 m2 dekker ikke behovet og er derfor ikke tilfredsstillende."*

Ønsket om fotballhall er også tatt opp av Fotballforbundet i det siste, i møter med sentrale politikere i Oslo.

Det foreligger også vedtak om flerbrukshall for håndball, mv. Da planene for et større anlegg for håndball på Ullevål Stadion ikke lot seg realisere på grunn av omregulering av den aktuelle tomta, fattet bystyret samtidig et vedtak som inneholdt tre vesentlige punkter (4. mars 1998):

- ❖ Byrådet pålegges å finne tomt i samarbeid med NHF.
- ❖ Byrådet skal fravike salgsreglementet.
- ❖ Tomta må gi muligheter for næringsutvikling som kan gi bidrag til bygging og drift.

Håndballforbundet har senere forsøkt å få bygget på flere tomter, men alternativene har av ulike grunner falt bort. Forbundet ønsker nå å bygge sin "storbyhall" på Teglverkstomta.

Ønsket om flerbrukshall er kommet frem som en del av skolereguleringen. Istedenfor å bygge rene gymsaler, ønsker Utdanningsetaten og Undervisningsbygg primært å bygge flerbrukshaller som kan benyttes av flere enn bare skolen, og på den måten sikre at skolen blir en sentral del av lokalmiljøet.

Gjennomføring og finansiering

Finansieringen av en mindre flerbrukshall kan trolig løses relativt enkelt blant annet ved at dette sees i sammenheng med skoleutbyggingen.

Et større anlegg som også dekker Håndballforbundets behov for et storbyanlegg vil kreve en større investering. Med konseptet "Storbyhall" åpner det seg en mulighet for statlig finansiering, og samlokaliseringen med de skoler som bygges bør også kunne gi et bidrag til finansieringen. Håndballforbundet ønsker videre å få støtte fra kommunen på bakgrunn av bystyrets vedtak da tomten på Ullevål Stadion ble omregulert, og har kontakt med kommunen i denne saken.

Finansieringen av en fotballhall vil være en annen oppgave. De politiske vedtakene om fotballhall på Teglverkstomta forutsetter at kommunen selv ikke skal være med på å finansiere hallen, men at dette må løses ved at private bygger ut og står for driften, på forretningsmessig basis. Denne generelle holdning må også tolkes slik at kommunen heller ikke vil "gi bort" areal som kan gi grunnlag for et større utbyggingsprosjekt med integrert fotballhall/næring, som kan være selvfinansierende.

Fotballforbundet forutsetter også at utbyggingen finansieres uten at de går inn med økonomiske midler til utbyggingen. Dette betyr at utbyggingen må skje i privat regi. En måte å løse dette på er at fotballhallen integreres i et større utbyggingsprosjekt, hvor salg eller utleie av næringslokaler og/eller boliger er med på å finansiere selve fotballhallen. Med en slik finansieringsmodell vil fotballhallen gi sterke føringer for arealbruken på Teglverkstomta.

3.2.4 Hovinbekken - Sedimenteringsdam

Generelt

Vann- og avløpsetaten i Oslo (VAV) planlegger å åpne Hovinbekken gjennom Teglverkstomta og bygge en større sedimenteringsdam der. Det er utarbeidet planer for dette og det foreligger et skisseprosjekt, utarbeidet for VAV av Interconsult og Snøhetta (mars 2004). Gjennom den nye bydelen på Ensjø og Hovin vil bekken danne et meget viktig element i den nye bystrukturen. Bekken blir blant annet bygget ut til en kanal (Gladengkanalen), i det som i dag er Gladengveien. I skisseprosjektet, utarbeidet av Snøhetta og Interconsult, er det vist en prinsippløsning for den nye "Teglverksdammen". Av tekniske grunner er det ønskelig med en større sedimenteringsanlegg, og det er vist en stor dam som dekker en vesentlig del av Teglverkstomta. Denne dammen skal fungere som en utjevningsdam (flate ut flomtopper) og skal i tillegg bidra til å forbedre vannkvaliteten ved sedimentering og selvrensing. Et snitt viser en største dambredde på 40 m, og dammen er vist med en lengde på over 300 m.

VAV er senere kommet med anslag på krav til størrelse på sedimenteringsbassenget, og senest i brev til PBE som innspill til behandlingen i Planforum. Ut fra vannkvalitetshensyn bør dammens areal være opp mot 10 000 m², men etaten "er innforstått med at dette må veies opp mot behovet for utbyggingsareal og forholdet mellom blått og grønt i området". Dersom dammen reduseres noe i forhold til det som er optimalt med hensyn til vannkvalitet, blir det viktig at dammens utforming optimaliseres for samme formål.

Det er viktig at det anlegges et grøntområde/friområde på begge sider av det åpnete vassdraget, som en grønn buffersone. Det må være god plass til opphold og aktivitet i nærheten av bassenget, og tomtegrensene for ny bebyggelse bør ikke gå helt ned til vannet. Planen er at deler av bassenget etableres som badedam, forutsatt tilfredsstillende badevannskvalitet.

Beslutningsforankring

Åpning av Hovinbekken er i tråd med overordnede politiske mål for gjenåpning av bekker og vassdrag i kommunen. Bekker som Hovinbekken ønskes i størst mulig grad tilbakeført til sin opprinnelige form og funksjon, og Hovinbekken er lagt inn som et viktig element i den nye Ensjøbyen. Dette forutsetter en tilfredsstillende teknisk løsning for et sedimenteringsbasseng, og dette er i de foreliggende planer for Ensjø plassert på Teglverkstomta.

På denne bakgrunn er sedimenteringsbassenget/badedammen behandlet som ett av de elementene som skal inn på Teglverkstomta.

Gjennomføring og finansiering

Det foreligger ingen konkret sak eller vedtak på hvordan prosjektet skal gjennomføres. VAV antas å få en sentral rolle i dette, både i gjennomføringen og finansieringen. Dette vil bli et prosjekt hvor flere etater må samarbeide tett. Det er allerede kontakt mellom Statens vegvesen og VAV, i det omleggingen av Hovinbakken må koordineres med de anleggsarbeider som nå planlegges for den nye parsellen på ring 3 (Ulvensplitten - Sinsenkrysset).

3.2.5 Generell fortetting bolig, næring (salg av kommunale tomter)

Generelt

EBY har et ansvar for å vurdere og utvikle kommunens tomter. I denne konkrete saken vil det være krav om innpassing av skoler og idrettsanlegg på området. Samtidig ligger det også et salgsmål for etaten i dette plan- og utviklingsarbeidet, ved at etaten også skal utvikle og selge tomter som kommunen ikke har bruk for. Dette innebærer at EBY også skal vurdere muligheter for salg av deler av tomter til bolig- og/eller næringsformål.

Beslutningsforankring

Mål og rammer for EBYs virksomhet gir den politiske forankring for at også dette skal være en premiss for planarbeidet.

Gjennomføring og finansiering

Utnyttelse av deler av Teglverkstomta til andre formål enn offentlige, vil skje ved salg av tomter til private utbyggere.

3.2.6 Konklusjon

På bakgrunn av gjennomgangen over kan planelementene grupperes i henhold til i hvilken grad de må betraktes som faste premisser for planarbeidet. Inndelingen er vist tabell 3-1 under.

Planelement	Kommentar
I. Skole Flerbrukshall Barnehage Sedimenteringsdam	Behandles som klare planforutsetninger
II. Bolig/Kontor	Generelt politisk krav om utvikling og salg av kommunal eiendom

III. Storbyanlegg for håndball	Tidligere politiske vedtak knyttet til tomt for storbyanlegg for håndball i Oslo. Gjennomføring krever kommunal bevilgning - kan kombineres med skolens behov for arealer til kroppssøving.
III. Fotballhall	Tidligere politiske vedtak knyttet til fotballhall på Teglverkstomta. Gjennomførbarhet usikker - forutsetter finansiering gjennom et større utbyggingsprosjekt.

Tabell 3-I: Gradering av planelementene

3.3 PLANFORUM

Denne saken ble tatt opp i Planforum i PBE 09.02.2005, for område- og prosessavklaring, og konklusjonene derfra er gjengitt i referat fra oppstartsmøte datert 10.02.2005. Til grunn for denne behandlingen lå blant annet to dokumenter utarbeidet av EBY og konsulent (en gjennomgang av programelementer, og et notat med konkretisering og beskrivelse av alternativer) og den tidligere tomteanalysen (fra januar 2004).

I referatet fastslår PBE at saken skal behandles som en reguleringsplan med konsekvensutredning, og man ønsker å følge ny forskrift for konsekvensutredninger.

Behov og arealkrav knyttet til skole, idrettshall, barnehage og sedimenteringsdam sammen med vurderinger knyttet til boligkvalitet og forurensningssituasjon fremheves av PBE som viktige utredningstema. I forhold til friområder påpekes behovet for et arealregnskap generelt og en vurdering av forholdet mellom private og offentlige grøntområder spesielt. I tillegg mener PBE at det bør gjøres en trafikkanalyse med særlig fokus på adkomst, parkering og fotgjengerforbindelser. Etaten peker også på at det bør gjøres en vurdering av muligheter for sambruk og en avveining av avhengigheter i forhold til realisering mellom de ulike utbyggingsselementene.

Følgende alternativer/muligheter ønskes belyst i konsekvensutredningen:

"- 0-alternativ.

- Ulike størrelser på flerbrukshall, skole og sedimenteringsbasseng; maksimums- og minimumsvarianter.

- Plassering av idrettshall som i viste alternativ "samlet" og "spredt" og nærmere T-banetraseen/eller over denne, for skjerming av området innenfor mht støy og luftforurensning.

- Friområde mot skråningen i syd beholdes og mer urban boligbebyggelse plassert på flaten, sammen med mer bebyggelse rundt T-banestasjonen og innpassing av barnehage.

- Alternativ med overbygning av deler av T-banetraseen.

- Ulik utforming av basseng; bymessig karakter eller karakter som naturområde."

Under etatens føringer er det sagt at:

"Det bør sikres en bred prosess i innledende faser av planarbeidet, som sikrer åpen informasjon og medvirkning. Etatens ønsker en plan for hvordan dette tenkes organisert."

I tillegg er bemerkninger fra følgende etater referert:

- Friluftsetaten
- Kultur- og idrettsetaten, Enhet for idrett
- Samferdselsetaten
- Vann- og avløpsetaten.

Disse bemerkningene sammen med de mer generelle kommentarene fra Planforum er brukt som utgangspunkt for drøftingen av alternativer i kapittel fire og beskrivelsen av utredningstema og viktige spørsmål i kapittel fem.

Planelement	Arealbehov
Sedimenteringsdam	10 daa
Buffersone	ca. 5 daa
Skole	13 - 15 daa
Flerbrukshall	ca. 1, 5 daa
Barnehage	ca. 3,5 daa
Fotballhall	9 daa
Storbyanlegg håndball	9 daa
Infrastruktur	ca. 14 daa (inkl. T-banestasjon)
Boliger og næring	0 - 6 daa

Tabell 4-1: **Sum arealbehov/-ønsker**

4 FORELØPIG DRØFTING AV ALTERNATIVER

4.1 INNLEDNING

Formålet med plan- og utredningsarbeidet for Teglverkstomta er å lage et forslag til en omregulering av planområdet som skal si noe om utbyggingsmønster, utforming, tetthet og arealbruksfordeling. Arbeidet skal følge ny forskrift for konsekvensutredning som tilsier en sterkere integrering mellom utredningen av miljømessige og samfunnsmessige konsekvenser og utarbeidelsen av planforslaget.

I kapittel 3.2 er planelementene som er fremkommet i planprosessen gjennomgått og listet opp som arealbehov og -ønsker, det eksisterer m.a.o. ingen entydig definisjon av tiltaket eller utbyggingsprogrammet. Uttalelsene fra Planforum peker også i retning av at avveiningen mellom de ulike planelementene vil være en viktig del av utredningsarbeidet. Plandokumentet eller utredningen som dette planprogrammet definerer rammene for, vil dermed måtte utformes slik at det redegjør for analysen av aktuelle alternativer, og hvilke vurderingskriterier som er lagt til grunn for valg av det anbefalte alternativet og beskrive konsekvensene av det anbefalte alternativet slik vanlig praksis er i et reguleringsplanforslag. Den foreløpige drøftingen av planelementene og fysisk form som er gjort på et strukturelt nivå under, må derfor betraktes som en visualisering av handlingsrommet og ikke som konkrete fysiske alternativer. Hovedhensikten med denne drøftingen er å belyse problemstillinger og sammenhenger som er viktige for avgrensningen av utredningstemaene og vurderingen av viktige spørsmål i kapittel 5.

I tillegg til det som er knyttet til organisering av planelementene vil også andre faktorer relatert til fysisk form, som endelig valg av bebyggelsesstruktur, høyder og ønsket karakter for området, kunne ha betydning for valg av anbefalt alternativ. Denne drøftingen er det imidlertid lagt opp til å gjøre som en del av konsekvensutredningen jfr. over.

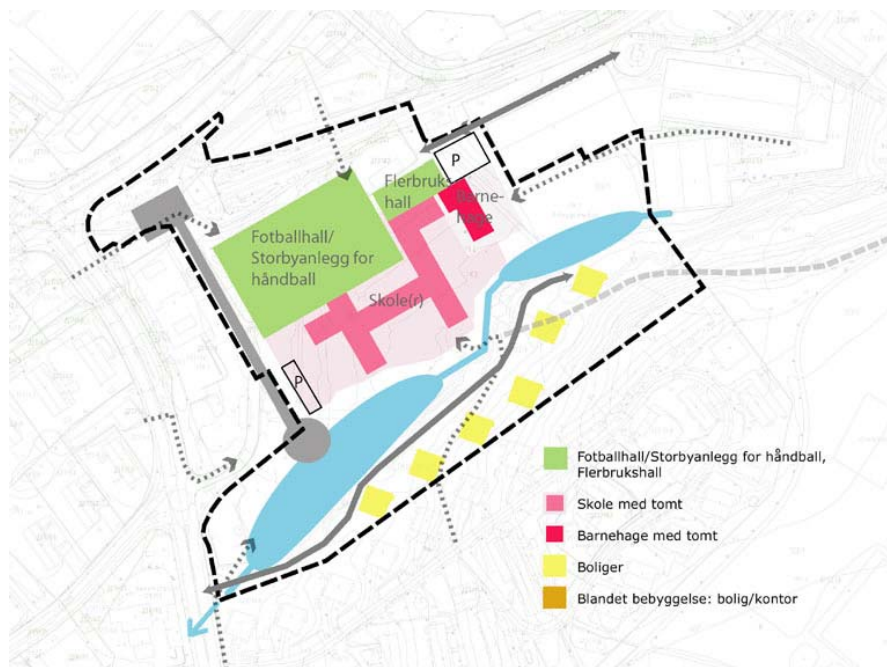
4.2 DRØFTING AV PLANELEMENTENE

Basert på opplysningene og behovene fra kapittel 3.2 og uttalelsene fra samrådet i Planforum, kan arealbehovene oppsummeres som vist i tabell 4-1. Det er her tatt hensyn til Friluftsetaten ønsker om en buffersone som sikrer tilgjengeligheten langs den nye dammen.

Tabellen viser at det teoretisk sett ikke er noen planelementer som utelukker andre. Tomtens størrelse gjør det prinsipielt mulig å realisere alle behovene/ønskene som er fremkommet over. Tomtens egenskaper, sammen med de ulike planelementenes funksjonskrav vil imidlertid innebære både muligheter bl.a. for sambruk og samlokalisering, og samtidig gi begrensninger, eksempelvis knyttet til tilgjengelighet og miljøbelastninger, for den konkrete plasseringen av de ulike funksjonene på tomten (tabell 4-2 som er tatt inn bakerst i dette kapittelet oppsummerer de ulike planelementenes arealbehov, funksjonskrav og muligheter for sambruk og synergieffekter). En overordnet analyse av organiseringen av programelementene sett i forhold til disse kravene og tomtens beskaffenhet, viser at det vil være nødvendig å foreta et valg mellom bygging av en fotballhall med en eventuell flerbrukshall og et storbyanlegg for håndball der skolens kroppsøvingsarealer integreres i anlegget. Basert på dette

kan man si at det finnes tre prinsipielt ulike måter å organisere hele utbyggingsprogrammet på. Disse er vist i Figur 4-B, 4-C og 4-D. I disse skissene er det tatt utgangspunkt i fotballhall med flerbrukshall.

Håndballanleggets dimensjoner tilsvarer omtrent fotballhallens, slik at dersom man istedenfor fotballhallen velger å bygge et storbyanlegg for håndball, vil dette kunne følge den samme strukturelle logikken, men arealet for flerbrukshallen vil da gå ut, fordi denne vil kunne integreres i håndballanlegget.

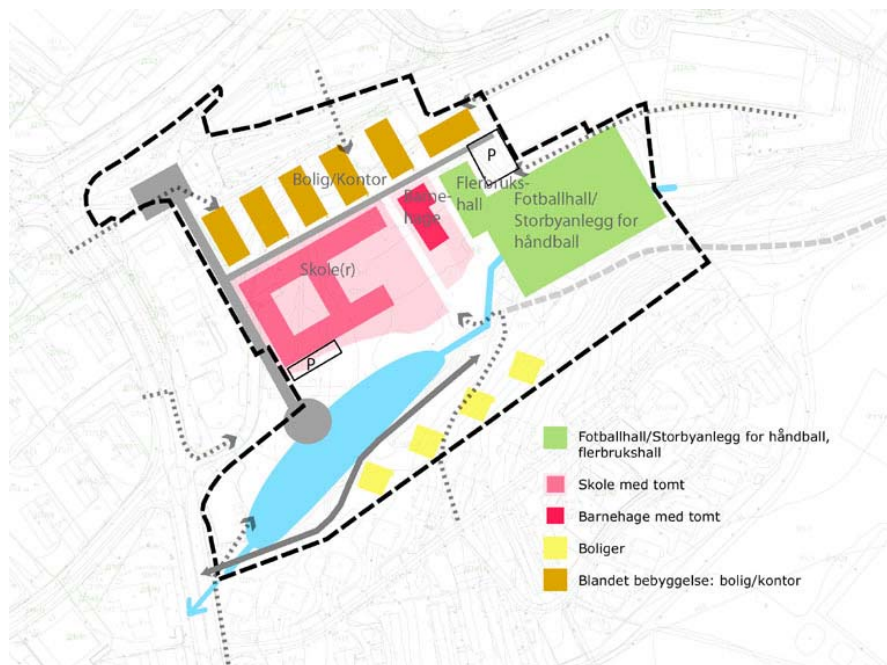


Figur 4-B: **Konseptskisse for organisering av planelementene - I**

Skissen viser en fotballhall langs T-banen som sammen med flerbrukshallen, skole(ne) og barnehagen danner en slags superstruktur på flaten. I et alternativ med håndballanlegg, vil arealet til flerbrukshall kunne gå ut., men man vil kunne følge den samme strukturelle logikken.

Boligbebyggelse i skråningen.

Torgdannelser i begge ender av gaten, ved T-banestasjonen og mot dammen.



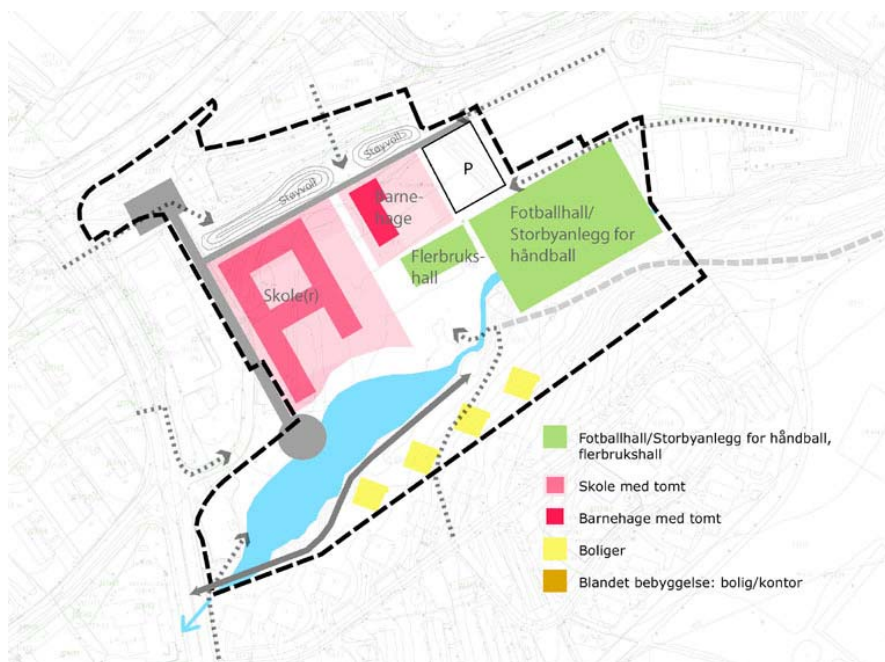
Figur 4-C:

Konseptskisse for organisering av planelementene - II

Fotballhall over Teglverksdammen og næringsbebyggelse som en støybuffer mot T-banen og Økernveien med et tett, urbant preg. I et alternativ med håndballanlegg, vil arealet til flerbrukshall kunne gå ut., men man vil kunne følge den samme strukturelle logikken.

Boligbebyggelse i skråningen.

Torgdannelser i begge ender av gaten som I.

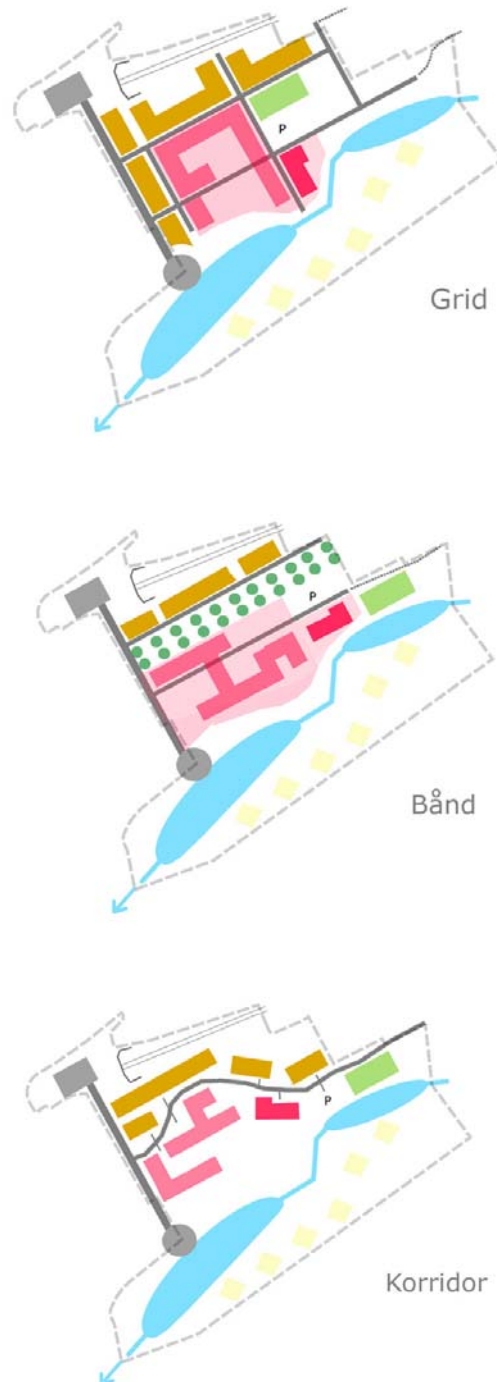


Figur 4-D: Konseptskisse for organisering av planelementene III
Fotballhall over Teglverksdammen med et mer åpent og grønt preg. I et alternativ med håndballanlegg, vil arealet til flerbrukshall kunne gå ut., men man vil kunne følge den samme strukturelle logikken. Boligbebyggelse i skråningen. Torgdannelser i begge ender av gaten, ved T-banestasjonen og mot dammen som I og II.

Illustrasjonene viser to viktige forhold. Det ene er knyttet til muligheten for en generell fortetting med bolig- og næringsbebyggelse. Dersom fotballhallen/håndballanlegget ikke legges over sedimenteringsdammen (Figur 4-A), vil idrettsanleggene, skole og barnehagen fylle flaten slik at ikke vil være mulig å bygge bolig- eller næringsbebyggelse i dette området. I et slikt alternativ vil derfor den mulige fortettingen begrenses til eventuell boligbebyggelse i skråningen mot Søndre Hovin. Det andre forholdet er knyttet til fotballhallen. Det er en forutsetning at i hvert fall fotballhallen skal privatfinansieres (jfr. 3.2.3). Illustrasjonene viser imidlertid at det med det foreslåtte utbyggingsprogrammet kan være vanskelig å realisere bolig- eller næringsutbygging integrert i idrettsanlegget.

Usikkerheten knyttet til realiseringen av fotballhallen/håndballanlegget gjør at det vil være hensiktsmessig også å vurdere alternativer uten disse. Dersom de store idrettsanleggene ikke skal inngå i utbyggingsprogrammet, vil dette gi større frihet for organiseringen av bebyggelsen. Analysen av bebyggelsesstruktur og arkitektoniske kontekster i kapittel 2.1 viser at i dagens situasjon bare er T- banen og gaten bak Hasle Torg er fysiske strukturer som vil kunne strukturere den fremtidige bebyggelsens form og organisering. I den nye situasjonen vil også den nye Teglverksdammen kunne være et slikt strukturerende element. I et alternativ hvor man bare bygger en flerbrukshall og ikke fotballhall eller håndballanlegg, vil det derfor være viktig å drøfte innføringen av et nytt strukturelt element, eventuelt et nytt strukturelt system

som kan organisere bebyggelsen og være med på ordne området rent formmessig. Her finnes det mange ulike alternativer, noen er vist i de prinsipielle skissene i Figur 4-E.



Figur 4-E: **Illustrasjoner av ulike måter å strukturere bebyggelsen på flaten på: grid, bånd, korridor.**

En drøfting og endelig valg av bebyggelsens struktur og organisering vil også måtte henge sammen med ønsker knyttet til områdets karakter; om dette skal være et rent skole-/idrettsområde eller et mer bymessig område med blandede funksjoner, eller om det primært skal være et tett og urbant eller et mer naturpreget område. Disse analysene og drøftingene vil være en viktig del av prosessen med å komme frem til et anbefalt alternativ og vil inngå i vurderingene som vil bli dokumentert i konsekvensutredningen (jfr.5.2.3).

Konklusjon

Dersom fotballhallen eller håndballanlegget skal være en del av utbyggingsprogrammet for Teglverkstomta, vil de prinsipielle alternativene begrense seg til de som er vist i Figur 4-B, 4-C og 4-D. Usikkerheten rundt finansiering av i hvert fall fotballhallen vil gjøre det særlig viktig at det anbefalte alternativet skaper minst mulig avhengigheter mellom utbyggingen av fotballhallen og de ulike andre planelementene, som for eksempel flerbrukshallen. I et alternativ med bygging av håndballanlegg vil dette måtte være en integrert del av skoleutbyggingen dersom skolens kroppsøvingsarealer skal integreres i anlegget.

Dersom idrettsanleggene på Teglverkstomta kun skal bestå av en flerbrukshall, er de prinsipielle alternativene svært mange (jfr. Figur 4-E). I så tilfelle vil en viktig del av konsekvensutredningen bestå i å vurdere ulike måter å organisere og strukturere området på, samt klarlegge de visuelle konsekvensene av disse ikke minst i forhold til områdets karakter, uttrykk og funksjon, for å komme frem til et anbefalt alternativ.

I tillegg er det i Planforum stilt krav til at boligutbyggingen i skråningen mot Søndre Hovin skal vurderes spesielt. De foreløpige analysene viser at området strukturelt vil kunne betraktes som en utvidelse av det eksisterende boligområdet sør for planområdet og at adkomsten til dette området kan løses uavhengig av resten av planområdet. Dette planelementet vil derfor kunne drøftes nærmest uavhengig av alternativer for utbyggingen av resten av planområdet.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Planprogram - Teglverkstomta Hasle

Planelement	Arealbehov	Funksjonskrav	Mulige synergier/ sambruk
Sedimenterings- dam	Tot. areal 10 daa Dammer: - 1,6 daa - 5,2 daa Dybde 1, 5 meter	• Langstrakt form dammer • Badeplass lengst mulig mot vest	Nærhet til skolen kan gi uteområdene økt kvalitet
Skole(r)	Tomt 13-15 daa Gr. flate 12-14 daa Etasjer 2-3 Parkering 0-2 plasser/10 årsverk*	• Morgen- og formiddagssol • Unngå miljøbelastninger (støy/luft) • Nærhet friområde/vann • Trygge gangforbindelser til boligområdene	Nærhet til barnehage kan gi sambrukseffekter bl.a. i forhold til parkering og utearealer
Flerbrukshall	Spilleflate 22x44 m Høyde 7 m Tot. areal 1100 m ² Parkering: 0 plasser/10 tilskuere*	• Nærhet til skole	Kan fungere som en del av "støyskjerm" for skolearealene Kan eventuelt lokaliseres under fotballhallen
Fotballhall	Spilleflate 72x110 m Høyde 10 m Tot. areal ca. 7 950 m ² Parkering 0 plasser/10 tilskuere*	• Kunstgress	Kan fungere som en del av "støyskjerm" for skolearealene
Håndballanlegg	Grunnflate 90x 90 m Høyde Tot. areal ca. 8 100 m ² Parkering 0 plasser/10 tilskuere*		Kan fungere som en del av "støyskjerm" for skolearealene Nærhet til skole kan gi sambrukseffekter
Barnehage	Tomt ca. 3,5 daa Gr. flate ca. 350 m ² Etasjer 1 Parkering 0-2 plasser/10 årsverk*	• Morgen-/ formiddagssol • Unngå miljøbelastninger (støy/luft) • Nærhet til friområde	Nærhet til skole kan gi sambrukseffekter bl.a. i forhold til parkering og utearealer
Boliger	Parkering Sykkel 1- 2,5 plasser/pr. boenhet* Bil 0,25-0,9 plasser/pr. boenhet*	• Ettermiddags- og kveldssol • Unngå miljøbelastninger (støy/luft)	
Kontor	Parkering 2-7 plasser/1000 m ² *	• God tilgjengelighet	

Tabell 4-2:

Planelementene

* Angivelsene er basert på gjeldende kommunale normer for indre by, men vil måtte diskuteres i utredningsarbeidet.

5 UTREDNINGSTEMAER OG VIKTIGE SPØRSMÅL

5.1 INNLEDNING

Følgende tema er ansett å være sentrale for omreguleringen av Teglverkstomta:

- Skole- og barnehagesituasjon
- Idrettsanlegg og brukere, realisering og finansiering
- Nærmiljø og rekreasjon
- Landskap og byform
- Overbygning over T-banen
- Trafikk og parkering
- Støy- og luftforurensning

5.2 UTREDNINGSTEMAER OG ANTATTE PROBLEMSTILLINGER

5.2.1 Skole- og barnehagesituasjon

Det skal reguleres inn to skoler og en barnehage innenfor planområdet. Dette ligger som et premiss for planarbeidet. For å komme frem til et anbefalt alternativ for lokaliseringen og arronderingen av tomtene, vil det imidlertid være nødvendig å utrede både forholdene for skolefunksjonen isolert sett, men også skolenes og barnehagens plassering i og samvirke med nærmiljøet for eksempel i forhold til tilgjengelighet og muligheter for sambruk.

Særlig vil det være viktig å vurdere:

- Arronderingen av tomtene for å minimalisere eventuelle risiko knyttet til nærheten mellom sedimenteringsbasseng og skolens/barnehagens uteområder.
- Muligheter for plassering av skole/barnehage på tomten slik at man får gode solforhold fra formiddag til tidlig ettermiddag (fra sør og sørøst) og en gunstig situasjon i forhold til støy- og luftforurensning. Størrelsen og arronderingen av tomten bør også gjøre det mulig å anlegge skolen slik at det dannes ulike soner og forskjellige typer arealer for fysisk utfoldelse og læring tilpasset de ulike aldersgrupper. I tillegg er det viktig å plassere skolen slik at man får en mest mulig sikker skolevei, særlig med tanke på 6-åringene.
- Muligheter for sambruk/samlokalisering mellom skolens flerbrukshall og den ønskede fotballhallen.

5.2.2 Nærmiljø og rekreasjon

Både etableringen av skolen(e) og den planlagte åpningen av Hovinbekken vil medføre at planområdet vil kunne få en økt betydning i forhold til nærmiljø og rekreasjon. For det første nivået av konsekvensutredningen, som grunnlag for valg av anbefalt alternativ, skal det redegjøres kort for de ulike alternativenes konsekvenser for nærmiljø og rekreasjon, blant annet skal sammenhengen med

det overordnede turnettet og grøntstrukturen belyses. Teglverkstomta skal sees i en større sammenheng, som en arealressurs for både offentlig service (skoler, barnehage) og som et fremtidig grønt område med idrettsanlegg for de omkringliggende boligområder, særlig vurdert i forhold til utbyggingsplanene for Ensjo og de andre transformasjonsområdene i nærheten.

Deler av planområdet er i dag regulert til friområde. Det skal derfor også synliggjøres hvilken omdisponering fra regulert friområde til annet arealbruksformål alternativet forutsetter. Forslag til erstatningsareal skal imidlertid kun vurderes for det anbefalte alternativet.

5.2.3 Landskap og byform

Teglverkstomta fremstår i dag som et restområde og utbyggingsområde. For å komme frem til anbefalinger knyttet til byform og areafordeling i forslaget til reguleringsplan, vil ulike strukturelle prinsipper og de visuelle konsekvensene av disse bli vurdert som et første nivå i analysen. Det er særlig viktig å se på hvilke eventuelle sammenhenger det er mellom utbyggingsmønster, utnyttingsgrad og områdets karakter, uttrykk og funksjon, samt i hvilken grad de ulike alternativene kan tilføre området nye kvaliteter i forhold til lesbarhet, aktivisering av området o. l.

For det anbefalte alternativet skal de visuelle konsekvensene klarlegges mer i detalj og omfatte til sol- og skyggestudier samt tredimensjonal visualisering av anbefalt utbygging i form av fotomontasjer og lignende som også skal belyse forholdet til omgivelsene.

Metodisk skal denne delen av arbeidet bygge på en realistisk, strukturell tilnærming til byens form. De visuelle konsekvensene skal beskrives og illustreres gjennom fotomontasjer, plan- og snittegninger.

Gjennomgående vil det i disse drøftingene knyttet til landskap og byform også være viktig å peke på hvilke forhold knyttet til form og utforming som bør fastlegges gjennom reguleringsplanen og hvilke forhold det er mindre viktig å sikre gjennom bestemmelser og lignende.

5.2.4 Idrettsanlegg

På bakgrunn av kapittel 3.2.2 kan idrettens behov og ønsker om idrettsanlegg oppsummeres slik.

- ❖ Skolene må ha lokaler for kroppsøving. Undervisningsbygg ønsker primært en løsning med flerbrukshall i tilknytning til skolene.
- ❖ Fotballforbundet har lagt frem ønske om en enkel treningshall, med krav til fulle fotballmål og kunstgress, og i tillegg garderober, serviceanlegg, med mer.
- ❖ Håndballforbundet ønsker en storbyhall for håndball med opp til 10 000 tilskuerplasser. Slik planen foreligger vil dette være et flerbruksanlegg som også vil kunne brukes av skolen.
- ❖ Oslo Turnforening ønsker å utvide sin kapasitet, og kan også være interessert i samarbeid om flerbruksløsninger.

På bakgrunn av behovene listet opp over skal det i konsekvensutredningen redegjøres for muligheter for flerbruk og sambruk, og i det anbefalte alternativet skal det legges vekt på å finne løsninger som er arealeffektive og samtidig er økonomisk gunstige for kommunen.

Det skal redegjøres for etableringen og fordelingen av fotballhaller i Oslo generelt.

I tillegg skal Teglverkstomtas fremtidige funksjon som idretts- og friområde vurderes, primært ut fra nærheten til Valle-Hovin. Det skal redegjøres for hvordan de ulike planelementene, men også de helhetlige alternativene forholder seg til dagens tilbud og på hvilken måte de påvirker områdets samlede profil.

5.2.5 Overbygning over T-banen

En overbygning over T-banen kan ha støyreduserende effekt og vil kunne påvirke utformingen av tiliggende områder innenfor planområdet. Overbygning over T-banen bør derfor tas med i drøftingen av ulike løsninger for utformingen av området. Dersom det skal være realistisk med en slik utbygning, er det imidlertid viktig at Oslo Sporveier er positiv til og følger opp dette. Det er viktig at det anbefalte alternativet er realistisk i forhold til mulighet for gjennomføring av de ulike tiltakene. Dette bør derfor avklares i planprosessen.

5.2.6 Trafikk og parkering

Teglverkstomta ligger nær tre viktige hovedveier - Ring 3, Økernveien og Grenseveien. Tomta har således god tilgjengelighet til hovedveinettet. Tomta har samtidig god kollektivtilgjengelighet, med T-banen (Grorudbanen) og buss.

Dersom det anlegges store idrettsanlegg som også skal benyttes til kamper og arrangementer som trekker mye tilskuere, vil parkering bli et kritisk spørsmål. Krav til parkeringsplasser knyttet til de elementer som skal innpasses på tomta må vurderes ut fra de retningslinjer for parkering som gjelder for området (indre by). Dersom det skal bygges idrettsanlegg beregnet på et stort publikum må parkeringsspørsmålet vurderes nærmere.

5.2.7 Støy og luftforurensning

Nærheten til store trafikkårer gjør at planområdet kan bli støyutsatt og også utsatt for betydelig luftforurensning. Det bør derfor gjennomføres utredninger av både støy- og luftsituasjonen. Støyforholdene etter bygging av Ring 3 er tidligere utredet, jfr. figur 2-J. Det gjennomføres også trafikkberegninger og utredninger om støy og luftforurensning for Ensjø-området, i forbindelse med den planlagte Ensjøutbyggingen. Deler av dette materialet vil kunne gi noe av grunnlaget for trafikk- og forurensningsvurderingene for Teglverkstomta.

6 PLANPROSESS OG FREMDRIFTSPLAN

6.1 PLANPROSESS

6.1.1 Fasene i planprosessen

Planprosessen for Teglverkstomta kan grovt deles inn i følgende faser:

- ❖ Høring og fastsetting av planprogram
- ❖ Utarbeidelse av planforslag (reguleringsplan) med tilhørende konsekvensutredning
- ❖ Behandling i Planforum/PBE
- ❖ Høring og offentlig ettersyn av planforslag (reguleringsplan)
- ❖ Politisk behandling og vedtak

6.1.2 Behandlingen av planprogrammet

Dette planprogrammet skal sendes på høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner, og legges ut til offentlig ettersyn. Ansvarlig myndighet (PBE) vil, på bakgrunn av forslaget og uttalelsene til dette, fastsette program for plan- eller utredningsarbeidet. Det skal redegjøres for innkomne uttalelser og hvordan disse er vurdert og ivaretatt i fastsatt program. Ved fastsettingen kan planmyndigheten også gi retningslinjer for planarbeidet.

6.1.3 Planforslag (reguleringsplan) med tilhørende konsekvensutredning

Generelt

Formålet med plan- og utredningsarbeidet for Teglverkstomta er å lage et forslag til en omregulering av planområdet. Planforslaget med tilhørende konsekvensutredning vil utformes slik at det redegjør for analysen av aktuelle alternativer, og hvilke vurderingskriterier som er lagt til grunn for valg av anbefalt alternativ. I tillegg vil dokumentet beskrive konsekvensene av det anbefalte alternativet slik vanlig praksis er i et reguleringsplanforslag.

Planforslaget med tilhørende konsekvensutredning vil bli fremmet som et forslag til reguleringsplan, for administrativ og politisk behandling i kommunen

Arbeidet frem til anbefalt planforslag

I plan- og utredningsarbeidet vil man både måtte ta stilling til:

- a) hvilke av de aktuelle funksjonene/planelementene som skal innpasses på Teglverkstomta, og
- b) hvordan dette skal løses i en fysisk plan.

Gjennomgangen i kapittel tre viser hvordan de ulike planelementene stiller ulike krav bl.a. til lokalisering, finansiering osv., og på bakgrunn av dette skaper avhengigheter og binder opp den fysiske løsningen på ulike måter. Dersom analysene som gjøres som en del av planarbeidet både skal gi et grunnlag for å ta stilling til mer overordnede spørsmål knyttet til hvilke programelementer som

skal inn på tomten, og samtidig vurdere mer detaljerte løsninger for den fysiske utformingen av planområdet, vil antall alternativer kunne bli meget stort, og det er en fare for at planprosessen blir ustrukturert og uoversiktlig.

Det foreslås derfor at planprosessen deles inn i to faser eller trinn knyttet til hovedspørsmålene a) og b) som er fremlagt over. Det betyr at man i en første fase i planarbeidet gjør overordnede vurderinger for å komme frem til hvilke funksjoner som skal innpasses på Teglverkstomta. I denne fasen vil det være viktig å avklare hvordan fotballhallen eventuelt en storbyhall for håndball skal vurderes og behandles i planen, og hvor og i hvilken grad bolig- og kontorfunksjoner skal innpasses i planområdet.

Deretter vil man ha grunnlag for å gå i gang med de mer detaljerte vurderingene av det spekteret av fagtema som er skissert i kapittel fem for å komme frem til den anbefalte løsningen som skal ligge til grunn for reguleringsplanforslaget. Planprosessen vil da struktureres på følgende måte:

a) Overordnede vurderinger knyttet til hvilke funksjoner/planelementer som skal innpasses på Teglverkstomta

Vurdering av ulike storhallkonsepter Samlet er den foreløpige vurderingen at fotballhallen og et eventuelt storbyanlegg for håndball vil gi sterke føringer for hvordan Teglverkstomta kan utnyttes. Uten disse store idrettsanleggene vil man stå overfor helt andre muligheter for arealbruk og utforming av området. Diskusjonen knyttet til den strukturelle og prinsipielle organiseringen av de ulike planelementene i kapittel fire underbygger dette. Usikkerheten omkring finansiering og gjennomføring samt hvilken bruk av tomten som er den idrettspolitisk mest ønskede, tilsier at det vil være hensiktsmessig å starte planprosessen med å utarbeide et grunnlag for beslutning om fotballhall/storbyhall spørsmålet med fokus på finansiering og gjennomføring, og den politiske forankring av denne saken. Det legges inn en milepæl etter at dette er dokumentert, hvor det forutsettes at det treffes et administrativt eller politisk vedtak om hvordan disse anleggene skal behandles i det videre plan- og utredningsarbeidet.

Vurdering av bolig- og næringsutvikling Basert på drøftingene i kapittel tre og fire, er det, i tillegg til spørsmålet omkring fotballhallen som forutsettes avklart over, ønsket om en generell fortetting med bolig- og kontorbebyggelse som krever en mer overordnet vurdering. Utforming, omfang og lokalisering av en slik type utbygging vil ha betydning for kvalitetene som kan oppnås i den helhetlige løsningen og påvirke områdets karakter. Bokvalitet og forholdet mellom private og offentlige friområder vil også måtte dokumenteres. Analyser og vurderinger knyttet til denne problemstillingen dokumenteres, og deretter tas det stilling til hvordan dette skal behandles i det videre plan- og utredningsarbeidet.

I tråd med konklusjonene i kapittel fire vil ikke boligene i skråningen måtte omfattes av en slik tidligavklaring, fordi dette kan diskuteres som en uavhengig problemstilling.

b) Detaljerte vurderinger knyttet til hvordan dette skal løses i en fysisk plan

Når det er avklart på et mer overordnet nivå hvilke planelementer som skal inngå i den fysiske planen for Teglverkstomta, vil man på en hensiktsmessig måte kunne gjennomføre og dokumentere de mer detaljerte analysene som danner grunnlaget for valg av det anbefalte forslaget om fremtidig arealbruk og tilhørende bestemmelser (forslag til reguleringsplan).

Etter at planskissen er utarbeidet, vil det lages en beskrivelse av konsekvensene av forslaget til reguleringsplan slik Oslo kommunes mal for reguleringsplanbeskrivelser tilsier.

Utredningsfase	Analysetema
a) Overordnede vurdering av planelementer	Fotballhall/Storbyhall for håndball/Flerbrukshall - finansiering, gjennomføring, lokalisering - avhengigheter, sambruksmuligheter
	Bolig- og kontorutbygging - avklaring av omfang og plassering basert på konsekvenser for kvaliteten på den helhetlige løsningen og områdets karakter, bokvalitet og forholdet mellom private og offentlige grøntområder
b) Detaljerte vurderinger knyttet til den fysiske planen	Tema: • Skole- og barnehagesituasjon • Nærmiljø og rekreasjon • Landskap og byform • Idrettsanlegg • Trafikk og parkering • Støy- og luftforurensning - arealfordeling, lokalisering, bebyggelsesmønster, utnyttingsgrad og områdets karakter, uttrykk og funksjon jfr kapittel 5

Tabell 6-1: Oversikt over utredningsfaser og analysetema

6.1.4 Administrativ og politisk behandling av planforslaget med tilhørende konsekvensutredning

Det legges opp til en tett kontakt med PBE under utarbeidelsen av planforslaget, og saken oversendes Planforum som en planskisse. Det foretas suppleringer/endringer på bakgrunn av eventuelle kommentarer, og planen ferdigstilles. Deretter sendes saken til PBE for formell behandling, og legges ut for høring og offentlig ettersyn. Etter høringsperioden vil PBE foreta en vurdering av bemerkningene og fremme saken til politisk behandling.

6.2 TIDSPLAN

Tidsplanen for denne planprosessen er følgende:

1	Innsendelse av program for plan- og utredningsarbeidet		mai 05
2	Høringsperiode for program for plan- og utredningsarbeidet		mai - juni 05
3	Fastsettelse av program		august 05
4	Utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning	Overordende vurderinger	medio sept. 05
		Detaljerte vurderinger	medio oktober 05
5	Behandling i Planforum/PBE		nov.- des. 05
6	Høring/offentlig ettersyn		januar 06
7	Politisk behandling		mai 06

7 OPPLÉGG FOR OFFENTLIG INFORMASJON OG MEDVIRKNING

Plan- og utredningsarbeidet vil bli gjennomført etter plan- og bygningslovens bestemmelser om samråd, offentlighet og informasjon. Regelverket om konsekvensutredninger sikrer at man i store og viktige plansaker får en bred medvirkning i hele planprosessen. Den nye forskriften om konsekvensutredninger forutsetter at programmet og planforslaget sendes på høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner. Gjennom denne høringen av planprogrammet gis det anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktige og bør utredes.

I den videre saksgang hvor det endelige planforslaget med tilhørende konsekvensutredning (reguleringsplanen) skal behandles administrativt og politisk, vil det også være en åpen prosess, som i andre plansaker etter plan- og bygningsloven og planen vil legges ut på offentlig ettersyn. Planforslaget vil innebære utvikling av området med funksjoner som skole, barnehage og friområder, noe som betyr at området vil få økt offentlig betydning.

Det legges derfor i tillegg opp til å avholde et åpent informasjonsmøte under utarbeidelsen av planforslaget, der foreløpige alternativer presenteres og man kan få innspill til utformingen av tiltaket. Møtet vil sannsynligvis bli avholdt i slutten av september 2005.

Forøvrig er følgende offentlige høringstidspunkter forutsatt:

Mai - juni:	Høringsperiode for plan- og utredningsarbeidet.
Des. - jan.:	Høringsperiode for planforslaget.