

Tåsen Senter



Vurdering av planforslag og
alternativt forslag april 2019

Tabell 0 Oversikt

Innhold		OSLO KOMMUNE UTTALELSER 2012-19	PLANFORSLAG DESEMBER 2018	PLANFORSLAG NEPTUNE MARS 2019	PBE ALTERNATIV MARS 2019	BNST VURDERING
1. OPPSUMMERING						
2. GJENNOMGANG	2.1 Turveiforbindelse og grøntdrag					
	2.2 Trafikk					
	2.3 Torg og fellesområder					
	2.4 Høyder og utnyttelse					
	2.5 Eldresenteret					
	2.6 Varsling og medvirkning					
	2.7 Illustrasjoner					
	2.8 Sol, vind og skygge					
3. Alternativt forslag						

1 BNST Oppsummering

Vi er svært skuffet over PBE sitt alternative forslag. Med bakgrunn i PBEs tidligere uttalelser, hadde vi større forhåpninger til dette alternative forslaget. Nå opplever vi at det i realiteten er liten forskjell på de to forslagene når det kommer til påvirkningen på Tåsen som område:

- Det er fortsatt snakk om sammenhengende blokkbebyggelse som er for høy, skaper skygger for torg, fellesområder og nabolaget for øvrig. Her hjelper det ikke bare å fjerne en etasje her og der. **Vi mener at høydene må reduseres ytterligere og det må skapes luft og rom mellom byggene, ikke slik som den «muren» som nå er illustrert i begge alternativene.***
- T-banen og friområdet mot øst skaper en naturlig buffer mellom småhusbebyggelse og turvei i øst mot utvidet Tåsen Senter i vest. Her foreslår begge alternativene sammenhengende blokkbebyggelse i 3-4-5 etasjer kloss inntil turveien, med forstyrrende biltrafikk midt i det som i dag er regulert til turvei. Her fjernes turveireguleringen i nederste del av det som omtales som Felt B og kommunen går med på å privatisere grøntområder for å komme utbygger i møte – her ofres altså kommunens grønne fellesområder på profittens alter – i begge alternativene. **Vi mener at alle bebyggelse øst for t-banen må droppes til fordel for en styrket turvei/skolevei, uten forstyrrende biltrafikk – i tråd med kommuneplanen.***
- Vi foreslår derfor et **tredje alternativ som bedre ivaretar Tåsen som område. Østsiden av t-banen bevares** som en buffer mot småhusområdene, Vårt forslag sikrer **at turveidraget styrkes** og beskyttes mot forstyrrende trafikk og blokkbebyggelse. På vestsiden foreslår vi at bebyggelsen reduseres til 4 etasjer – i harmoni med øvrig blokkbebyggelse i området (Nordbergveien, Rektorhaugen og Christophers vei). **Grøntområder og fellesfunksjoner sikres og bebyggelsen trekkes tilbake fra Nordbergveien** for å skape plass og siktlinjer som må til for å sikre en trygg trafikkavvikling. Inngangen til senteret flyttes bort fra rundkjøringen.*

Tabell 2.1 Turveiforbindelse og grøntdrag øst for t-banen

OSLO KOMMUNE UTTALELSER 2012-19	PLANFORSLAGET DESEMBER 2018	PLANFORSLAGET NEPTUNE MARS 2019	PBE ALTERNATIV MARS 2019	BNST VURDERING
- Nordre del av turveidraget og friområdet mot øst må inkluderes i planforslaget for å sikre kvaliteter og sammenhenger i grøntdraget - Gang-/Sykkel/kjørvei/turvei/skolevei øst i Tåsen-veien skal være opparbeidet og godkjent av BYM for det gis brukstillatelse – avhengig av resultater i trafikkanalyse - Opplevelsen av friområdet som et sammenhengende grøntdrag må videreføres - Grøntdraget bør utvides for å oppnå større bredde - Tåsenveien skal stenges for biltrafikk ovenfor innkjørselen til Søndre Tåsen Gård og det skal lages en snuplass i enden av Blåsbortveien, i tråd med gjeldende regulering - Ny bebyggelse skal ikke gå på bekostning av områdets grønne preg - Dagens turvei B8 er for smal (13 meter) og bør utvides til 30 meter iht. Miljødirektoratets veileder - Bebyggelse i felt B bør følge opp småhuskarakter øst og sør for T-bane. Eldresenter bør videreføres. Anbefaler å småhus- og rekkehuspreg - Turdrag bør opparbeides for å styrke grøntdraget og tilrettelegge i større grad for gange og sykkel. Flere større trær bør bevares. - Bebyggelse bør trekkes tilbake for å opprettholde siktlinjer og ferdsl fra Nordbergveien mot Søndre Tåsen gård og turdrag. - Flere trær bør bevares for å styrke turvei og som del av influensområdet til naturtype med nasjonal verdi. - Turdrag bør opparbeides for å styrke grøntdraget og tilrettelegge i større grad for gange og sykkel. Flere større trær bør bevares.	- Turveien er fortsatt for smal, kun 10 meter bred - Bebyggelsen i felt B er fortsatt for høy/massiv og sammenhengende – ikke tilpasset småhusområdet og Søndre Tåsen Gård - Inn/utganger og utkjørsel fra felt B er svært forstyrrende og ødeleggende for turvei/gang/sykkel- og skolevei (B8). At bebyggelsen er plassert kloss opptil den (for smale) veien) bidrar til å forverre problemene - Friområdet øst for t-banen er i praksis ytterligere redusert ved at bebyggelsen er trukket lengre nordover - Nordre del av turveidraget er inkludert i planforslaget, men intet er gjort utover at «formål videreføres»	- Dagens regulering der biltrafikken er begrenset og Tåsenveien stenges ved Søndre Tåsen Gård, erstattes med en stenging samme sted, men med betydelig økt trafikk som følge av inn/utkjørsler over turveien - Fortsatt blokkbebyggelse, ikke småhusbebyggelse - Nordre del mot t-banen reguleres som grøntområde - Inn/Utkjørsler ødelegger turdragets nederste del, som omreguleres fra turvei til bilvei	- Turvei ikke utvidet - Kommunalt eide grøntområder selges til private som bygger blokker med bolig og servicenæring - Dagens regulering der biltrafikken er begrenset og Tåsenveien stenges ved Søndre Tåsen Gård, erstattes med en stenging samme sted, men med betydelig økt trafikk som følge av inn/utkjørsler over turveien - Kritiske til at nyttekjøretøy må krysse en mye brukt gangvei (men ikke nevnt i eget alternativ at noe burde gjøres med dette problemet) - Alternativ 2 åpner for at det kan etableres omsorgs-/seniorboliger i felt B (dette vil medføre mye biltrafikk og ikke være noe bedre for turveien enn det som til nå er foreslått av næring i Felt B) - Alternativ 2 vil bevare 3 trær langs Tåsenveien som del av eldre allé, influensområdet til naturtype av nasjonalverdi og styrke turvei i grøntdrag. Alternativet vil også legge inn hensynsone for 4 trær i nord i turveien som har høy verdi og bør bevares.	ØVRE DEL AV TURVEI B8 - Positivt at øvre del forblir grønt og at deler av Tåsenveien stenges for bilkjøring NEDRE DEL AV TURVEI B8 Begge forslagene går ut på en privatisering av kommunens grøntområder. Selv om PBEs alternativ er noe redusert ift utbyggers forslag, er det fortsatt snakk om en betydelig negativ påvirkning av turveifunksjonen i dette området: - Privatisering av dagens grønne, kommunale områder - Nederste del av turveien får betydelig økt trafikk til/fra nye boliger/service - Sammenhengen i B8 ødelegges - Nederste del av turveidraget ødelegges av bebyggelse, service-funksjoner, inn/utkjøringer etc. - Kommunen burde ikke ofre grøntområder og turveifunksjon til fordel for privat bolig-/næringsutbygging kun motivert av profit

Tabell 2.2 Trafikk				
OSLO KOMMUNE UTTALELSER 2012-19	PLANFORSLAGET DESEMBER 2018	PLANFORSLAGET NEPTUNE MARS 2019	PBE ALTERNATIV MARS 2019	BNST VURDERING
- Dagens regulering av Tåsenveien gjelder kun for innkjørsel til 10 boenheter og hvis det skal søkes om bygging i felt B, må det søkes om at Tåsenveien omreguleres fra turvei til kjørevei med fortau - Krav om utvidet trafikkanalyse som fokuserer på myke trafikanter og viser hvordan skolebarn bruker overganger og trafikkbildet i Blåsbortveien og Tåsenveien - Krav om tiltak for å øke trafiksikkerheten i krysset for å sikre gode overganger mellom Tåsen Senter og Tåsen Skole. Krysset får økt trafikk og endringer i dette krysset vil kreve omfattende analyser og undersøkelser - Sykkelvei og opparbeidelse av Tåsenkrysset skal være sikret før det gis tillatelse til bygging i felt A - Da parkeringsdekningen for næringsformålene allerede er høyere enn hva normen tilsier, og disse plassene kommer i tillegg, er vår foreløpige vurdering at parkeringsdekningen i prosjektet er for høy. - Det er allerede press på Tåsenkrysset selv om Tåsentunnelen har lettet på trafikkpresset i området. Ettersom det legges opp flere boliger og senterfunksjoner i planområdet vil trafikken til og fra området øke i forhold til i dag og antallet parkeringsplasser er ikke endelig fastsatt så omfanget av trafikken kan ikke forutses med sikkerhet.	- Utvidet trafikkanalyse ikke gjennomført, kun et notat som er delvis basert på tidligere analyser – og mangler behandling av punktene som omhandler skolebarn - Ikke reelle planlagte tiltak for bedring av trafiksikkerheten, kun et par trafikkøyer - Skolebarns bruksmønstre ikke kartlagt, kun en påstand om at de kan gå over gangbrua (praksis viser at mange ikke gjør nettopp det) - Hverken forslagsstiller selv eller trafikk-analysen ser ut til å ta innover seg det faktum at det ofte er kø og trafikkproblemer i området rundt Tåsen senter – allerede før en massiv utbygging - Ikke tatt med snuplass i Blåsbortveien	- Trafikkanalyse ikke fullstendig; kun «notat» - Trafikk-notatet påstår at køene ved rundkjøringen skyldes busstoppenes plassering - Ikke kartlagt skolebarns trafikk-mønstre ved Felt A og Felt B, kun noen punktmessige målinger ved gangfeltene i rundkjøringen - Hvordan henger påstanden «Biltrafikken til-fra nye Tåsen senter og nye boliger vil ikke gi merkbare endringer» sammen med det faktum at antallet parkeringsplasser tredobles og det bygges 170 nye boliger der det i dag er ca. 30 ? Dette er ikke troverdig - Forlagsstiller hevder at biltrafikken vil reduseres (!) fordi «Erfaringer fra gode lokalsentra som konkurrerer med de store kjøpesentrene lenger unna, bidrar til å redusere biltrafikken betydelig. Dette ble registrert ved utbyggingen av ett av de større kjøpesentrene i Oslo» - En slik påstand faller på sin egen urimelighet, Ullevål og Storo er rett i nærheten og har nok kapasitet. Biltrafikken til Tåsen senter vil øke som følge av dette forslaget, spesielt hvis en stor del av næringstilbudet er rettet mot bilbasert handel. Økt tilstrømning til næringsvirksomhet må tas opp gjennom handel rettet mot gående og syklende i nabolaget, og/eller tas opp gjennom handlende som benytter kollektivtransport - Det fremkommer ikke klart om planforslaget slik det nå foreligger er i tråd med kravet i veilova om en bygge-avstand på minst 15 meter fra midt regulert vei – det må jo være slik at først må det settes av plass til nye gang- og sykkelveier, busstopp etc. – også kan 15-meters regelen appliseres	- Er det virkelig slik at PBE slår seg til ro med at et «trafikknotat» som inneholder påstander skal fungere som en «utvidet trafikkanalyse»? - PBE har i sitt alternative forslag ikke nevnt de problemene som økt trafikk til og fra Felt B vil medføre – nye nærings/servicefunksjoner her og en tredobling av trafikken vil skape problemer for turveien, som går gjennom dette området. Her er løsningen ikke å omregulere til økt biltrafikk, her er løsningen å droppe ny bebyggelse og servicenæring øst for t-banen og følge dagens reguleringsplan som begrenser biltrafikken i denne utsatte delen av turveidraget. - Vil ta med snuplass i Blåsbortveien	- Utbygger har ikke interesse av trafiksikring og prøver å gjøre minst mulig tilpasning av planforslaget ift trafikk, derfor fortsatt kun notat. PBE prøver å dempe skadevirkningene av den massive utbyggingen noe, men i altfor liten grad - BNST har startet observasjon av trafikken ved Tåsen senter, og opplever et helt annet bilde enn det som utbygger prøver å gi inntrykk av. Kommunens alternative forslag gjør intet for å forbedre situasjonen, på tross av krav om utvidet trafikkanalyse - Påstanden om at køen ved rundkjøringen utelukkende skyldes buss-stoppenes plassering, er feil, det er like mye kø etter at de ble midlertidig flyttet - Kommuneplanen er klar; trafiksikkerhet kommer først, utbygging deretter, dette er ikke hensyntatt på en troverdig måte i noen av alternativene - Det er fortsatt – i både alternativ 1 og 2, snakk om høy bebyggelse kloss opptil fortau/sykkel/ gangveier – dette fjerner effektivt alle gode siktlinjer og sperrer for videre utvidelse av trafikal infrastruktur for alle fremtid. Sammenblandingen av gående, syklende og skolebarn vil altså være farlig og uheldig fra første dag og potensielt forverres over tid uten muligheter til å gjøre noe med det

Tabell 2.3 Torg og fellesområder

OSLO KOMMUNE UTTALELSER 2012-19	PLANFORSLAGET DESEMBER 2018	PLANFORSLAGET NEPTUNE MARS 2019	PBE ALTERNATIV MARS 2019	BNST VURDERING
- Gode solforhold må sikres i hele planområdet, ikke samles i en bratt helling med privatiserende uteservering - Krav om større solfylte arealer på torgets hoveddel - Planforslaget mangler eller har for lave kvalitetskrav til ute- og oppholdsarealer - Grønt og trær bør sikres i større grad - Kvalitetskravene i KDP-17 må oppnås for torget - Torgfunksjonen bør tinglyses for allmenheten - Området er markert som torg/ møteplass og det bør legges opp torg med gode kvaliteter og tilrettelagt for opphold. Torget bør fungere som destinasjon og ferdselsåre. - Størrelsen skal være på minst 1 dekar anvendbart nettoareal, og med en minstebredde på 25 meter. - Arealet skal utgjøre et sammenhengende areal, og være åpent og allment tilgjengelig – helst med god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. - Alternativ 1 åpner for 6.700 m2 tjenester og forretninger knyttet til varehandel og dette kan være i strid med bestemmelsene i KDP-14 - Torget skal være solbelyst minst 4 timer ved vår/høstjevndøgn. - Allmennhetens rett til ferdsel gjennom torget	- Grønne områder forbeholdes private leiligheter - Offentlig områder reduseres – det er snakk om en kraftig netto reduksjon i totalt areal tilgjengelig for allmenheten og grøntstrukturer - Torget har mye skygge - Kun deler av torget har nok sol, bratt område mot vest som privatiseres av en uteservering - Kun 51,5% av torget oppfyller KDP-17 minimumskravene til sollys	- Grønt allment tilgjengelig: 500 m2 (Felt A og B samlet; i dag er det snakk om ca. 3000m2 som er grønt og allment tilgjengelig i Felt A og B) - Torg: Påstås å oppfylle minimumskravet på 1 dekar, men er reelt sett ca. 30% mindre når skrånende områder som egentlig er fortau og private utstikk trekkes fra 25 meter bredde er ikke oppfylt i hele torgets areal - Solbelysning: 3 timer på 51,5% av torgets areal ved vår/høstjevndøgn (100% skal tilstrebes iht KDP-17) - Torgfunksjon: Privat - I forslagsstillers planalternativ åpnes det for 6.700 m2 forretning, bevertning eller annen offentlig eller privat tjenesteyting men formålene er ikke videre definert; stor fare for betydelig økt trafikk som følge av mye bilbasert handel	- Grønt allment tilgjengelig: 500 m2 (Felt A og B samlet; i dag er det snakk om ca. 3000m2 som er grønt og allment tilgjengelig i Felt A og B) - Bebyggelsens første etasje mot torg langs Nordbergveien trekkes inn (ikke illustrert) - Ikke nevnt krav til solbelysning utover referanse til KDP-17, altså snakk om samme løsning som alternativ 1; kun 50% av torget har sol - Arealer som er tilknyttet til boligers inngangspartier ikke regnes med i torgets areal på 1.1daa. Men ikke forklart hva dette betyr i praksis; skal boligmassen reduseres slik at størrelsen på torget fortsatt er 1.1 daa, eller er dette bare en regnemåte for å vise at torget i realiteten ikke er så stort som det påstås i alternaiv 1?	- Grøntområder tilgjengelig for allmenheten reduseres betydelig fra dagens nivå, kun et lite område på 500m2 blir igjen for allmenheten, resten er privat bebyggelse/hager - Torget er for lite, oppfyller ikke en gang minimumskravet på 1 dekar - Deler av torget er fortau, deler er ikke 25 meter bredt som kravet tilsier og deler er forbeholdt utstikk fra bygninger - For lite sol på torget, dette er en følge av massiv, sammenhengende blokkbebyggelse - For mye bilbasert handel, potensielt en økning på 50% fra dagens nivå - Torget størrelse er for lite, det er ikke grønt og det er ikke regulert som offentlig torg - Bebyggelsen langs torget er for høy og torget oppleves som trangt og er ikke tilpasset en menneskelig målestokk - Det må spesifiseres hvilke handelsfunksjoner som Tåsen senter skal ha. Hvis det er plan om å øke dagligvaredelen vil dette, som er svært bilbasert, medføre i direkte trafikkøkning. Vi mener det burde vært tydeligere hvilke formål som næringsdelen skal ha og at minst mulig av disse burde være rettet mot bilbasert handel

Tabell 2.4 Høyder og utnyttelse				
OSLO KOMMUNE UTTALELSER 2012-19	PLANFORSLAG DESEMBER 2018	PLANFORSLAGET NEPTUNE MARS 2019	PBE ALTERNATIV MARS 2019	BNST VURDERING
- Høyder og utnyttelse er større enn hva det legges opp til i mange andre prioriterte stasjonsnære områder - Høyder og utnyttelse må reduseres - Høydene i felt A skal ikke gå utover solforhold på boligenes utearealer og torg - PBE vil ta en grundig vurdering av av Felt As høyder og virkning på omkringliggende bebyggelse etter offentlig ettersyn og de innspill som kommer inn da - Bebyggelse på østsiden av t-banen må tilpasses situasjonen av å ligge i et grøntdrag og inntil villaområdet - Høyder og utnyttelse i Felt B er for høy - Høydene på østsiden er ikke tilpasset bolig-, terreng-, og grøntstruktur øst for t-banen - Forslagets høyder skaper en brå overgang fra småhus-områdene som omkranser planområdet - Utnyttelsen er for høy og at foreslåtte høyder strider i for stor grad med Tåsens karakter som kan gi negative konsekvenser på off rom og møteplasser samt turdraget - Torget er i utgangspunktet godt plassert, men høydene på den omkringliggende bebyggelsen er ikke tilpasset torgets størrelse. Torget blir derfor lagt i skygge store deler av døgnet og året. Særlig bebyggelsen på østsiden av torget har en uheldig virkning. Høydene er ikke tilpasset torgets form og menneskelig målestokk, se også vår vurdering av planområdets høyder og utnyttelse - Den eksisterende høyblokka skal ikke brukes som referanse for ny bebyggelse eller bli brukt som markør og argument for å bygge høyt. Høyblokka er egentlig et fremmedelement i Tåsens bebyggelse og står best for seg selv - Høydene må reduseres for å sikre en bedre tilpasning til området rundt, og for å oppnå mer åpenhet og solfylt torg og utearealer. - Kommuneplan for Oslo 2018, Vår by vår framtid – Samfunnsdel med byutviklingsstrategi – Vedtatt i bystyret 30.01.2019: - Økt vektlegging av hensyntagen til omgivelser, lokale stedskvaliteter og medvirkning - Tydeligere på ivaretagelse av småhusområder	- Forslagsstiller har nå økt fra 13 000 til 14 000 m2 i felt A, ikke redusert slik PBE ba om - Tomteutnyttelsen er beregnet til 242%, men er reelt høyere hvis Tåsenblokka hadde blitt tatt med, den er en del av området - Blokkbebyggelsen på østsiden er like høy, massiv, sammenhengende og plassert like nært veien som før - Ingen forsøk på å styrke/bevare turvei eller tilpasse bebyggelse til småhusbebyggelsen i øst	FELT A 242% utnyttelse (BRA) 9 700 m2 Bolig (120 boliger) 4 300 m2 Næring - Boligtype: Blokk (sammenhengende) - Parkeringsplasser totalt: 211 (Felt A og B) - Blokkene er sammenhengende og fremstår som en «mur» der lys og luft ikke trenger gjennom til veier, torg og nabolag. Tåsen blir på denne måten mørkt og tett for alle fra allmenheten som ferdes og oppholder seg i nærheten eller i senteret - Det kan forventes vindforsterkning og turbulens i turveien, ved t-banen og på Tåsen skole som følge av høye blokker plassert tett på hverandre - Det oppgis 8 etasjer mot øst og 5 mot vest, men det er i realiteten snakk om nærmere 10 mot vest og 7 mot øst fordi første etasje er 50% høyere enn en vanlig etasje og de tekniske anleggene på taket er ca. 140% av en vanlig etasje - PF beskriver dette som «4-7 etasjer over en sokkel-etasje med forretninger», altså nærmere 10 etasjer når en høy solkkelletasje og 4 meter høye takkonstruksjoner regnes med. FELT B 176 % utnyttelse (BRA) 3 100m2 Boliger (50 boliger) 1 400 m2 Næring - Boligtype: Blokk (3-5 etasjer, sammenhengende)	FELT A 197% utnyttelse (BRA) 7 600 m2 Bolig (95 boliger) 3 200 m2 Næring - Boligtype: Blokk (sammenhengende) - Parkeringsplasser totalt: 123 /Felt A og B) - Sammenhengende blokkbebyggelse med lite lys og luft i mellom 5 (7) etasjer mot Tåsen skole* 4 (6) etasjer mot Nordbergveien* 5 (8) etasjer mot øst* * tallene i parentes over er det reelle antallet etasjer rent høydemessig når tekniske anlegg på taket og en forhøyet første etasje regnes med) FELT B 139% utnyttelse 1 800 m2 bolig (25 boliger) 800 m2 Næring - Boligtype: Ikke-sammenhengende blokker/rekkehus i 2-3 etasjers høyde ** ** Sannsynligvis blir den totale høyden 3-4 etasjer hvis det bygges store skråtak og det opereres med en høy 1-etg) PBEs alternativ vil begrense bruk av arker/ takoppløft bebyggelsen for å unngå å skape en større høydevirkning mot Tåsenveien, men dette er ikke konkretisert på noen måte.	FELT A - PBE sine reduksjoner er utilstrekkelige; det er fortsatt snakk om massiv, tett og sammenhengende blokkbebyggelse med effektiv høyde 6-8 etasjer FELT B - Fortsatt effektivt reelt sett 3-4 etasjers blokker i Felt B, noe lavere i alternativ 2, men ikke nok og ikke vist/illustrert på en troverdig måte - Høydene på østsiden er fortsatt ikke tilpasset bolig-, terreng-, og grøntstruktur øst for t-banen - PBE sine reduksjoner i Alt 2 står ikke i forhold til tidligere uttalelser og intensjonen i kommuneplanen; her er det snakk om privatisering av grøntområder og omregulering fra dagens begrensninger i trafikk over turvei til bilvei ved eldresenteret, til en betydelig økning i forstyrrende biltrafikk til/fra nye service-funksjoner og evt omsorgsboliger

Tabell 2.5 Eldresenteret

OSLO KOMMUNE UTTALELSER 2012-19	PLANFORSLAGET DESEMBER 2018	PLANFORSLAGET NEPTUNE MARS 2019	PBE ALTERNATIV MARS 2019	BNST VURDERING
- Eldresenteret må sikres i reguleringsbestemmelsene og skal vises i plankart - Det skal beskrives tydelig hvordan eldresenter og senior/omsorgsboliger er tenkt løst i forslaget, og hvordan de skal forholde seg til hverandre. - Bebyggelse i felt B bør følge opp småhuskarakter øst og sør for T-bane. Eldresenter bør videreføres. - Plass i sør kan fungere som forplass til eldresenter, og som mindre møteplass med enkel møblering.	- Eldresenterfunksjonen er nå tegnet inn på østsiden - Fortsatt uklart hvordan eldresenteret og omsorgsboligene henger sammen	Hevder at eldresenteret videreføres, men sier ikke på hvilken måte	- Hevder at eldresenteret videreføres, men sier ikke på hvilken måte - Ønsker omsorgsboliger i tillegg	- Eldresenteret bør videreføres som i dag, altså ikke rives eller erstattes av blokker etc. - Parkering til eldresenteret kan fjernes fra østsiden og flyttes inn til det underjordiske parkeringsanlegget på vestsiden – med en ny gangforbindelse under t-banen til eldresenteret og grøntområder øst for t-banen - Det er en reell fare for at dagens eldresentertilbud ikke videreføres i det nye planforslaget

Tabell 2.6 Varsling og medvirkning

OSLO KOMMUNE UTTALELSER 2012-19	PLANFORSLAGET DESEMBER 2018	PLANFORSLAGET NEPTUNE MARS 2019	PBE ALTERNATIV MARS 2019	BNST VURDERING
- Ikke initiert eller gjennomført en lokal medvirkningsprosess - Vurderer om det er behov for å starte hele planprosessen på nytt da forslagsstiller har unnlatt å varsle planutvidelsen på korrekt måte - Påstår i 2019 at varslingsprosesser er i henhold til lovkrav, men det kan stilles spørsmål ved om dette er reelt: Små avisannonser i papirbaserte aviser - Enkelte dokumenter er tilbakeholdt fra publisering på saksinnsyn og/eller unntatt offentlighet - Offentlig høring er dokument nr 187, skjult blant andre	- Opprinnelig varslet 2013 - Felt B lagt til i 2014 - Ikke korrekt varsel av utvidet planområde - Ikke initiert eller gjennomført en lokal medvirkningsprosess	- Ingen forsøk på å lytte til hva beboerne på Tåsen mener om planforslagene, kun lettvektig informasjon der det har blitt presentert «reklametegninger» fra fugleperspektiv - Svært misvisende og mangelfulle illustrasjoner - Nekter å dele 3d-modell og digitale tegninger	Fortsatt ingen tegn til medvirkning, som for øvrig bør komme tidlig i prosessen	- Eier av Tåsen senter, initierte første gang i 2012 en planprosess for riving av dagens senter og bygging av nytt, større senter med boliger oppå - Siden 2012 har det fra forslagsstillers side blitt foreslått flere forskjellige alternative måter å bebygge området på – alle med ca. like mange leiligheter, det siste med 40% flere enn det første fra 2012 - Utvidelsen av planområdet mot øst kan ses på som en måte forslagsstiller kan bygge flere leiligheter på når etasje-antallet på vestsiden måtte reduseres. Konsekvensen er at turvei/ grøntdrag ødelegges ved at kommunen selger dette til utbygger - BNST har i hele perioden vært tydelig på hva beboere på Tåsen og i området rundt mener om planforslagene. I 2014 var vi med å samle 750 underskrifter i mot dette. Men noen form for medvirkning har det ikke vært snakk om – ikke fra PBE og ikke fra utbygger.

Tabell 2.7 Illustrasjoner

OSLO KOMMUNE UTTALELSER 2012-19	PLANFORSLAGET DESEMBER 2018	PLANFORSLAGET NEPTUNE MARS 2019	PBE ALTERNATIV MARS 2019	BNST VURDERING
- Forslagsstiller skal lage en fysisk modell som skal være tilgjengelig for besøkende i PBE sitt kundesenter når saken legges ut til offentlig ettersyn - Forslagsstiller skal illustrere utbyggingsforslaget iht kravene i PBEs krav til standardiserte illustrasjoner - PBE viser til Sinsenveien 45-49 for hvilke illustrasjoner, sol- og skyggeanalyser og hvordan tabell for solbelyste arealer kan illustreres i planbeskrivelsen. - Prosjektets fjernvirkning i det større bylandskapet må også illustreres 3D-Modell skal leveres - Virkning i Tåsenveien og Blåsbortveien må tydeliggjøres. - I gjennomgangen av forslaget har vi funnet uoverensstemmelser i forslagets illustrasjoner vedrørende plassering av funksjoner og høyder.	- Kun enkelte perspektiver vist - Illustrasjoner oppfyller ikke kravene i PBEs veileder for hvordan og hvilke illustrasjoner skal utarbeides - Fysisk modell levert til PBE, men ikke til andre - Perspektiver kun laget i et fåtall punkter langt borte - Ikke benyttet modellen fra Sinsenveien 45-49 og satt tallene inn i samme tabell 3D-Modell nektes vist andre enn PBE	- Mangler fortsatt perspektiver 3-D Modell holdes skjult for andre enn PBE - Fugleperspektiver fortsatt den dominerende måten å illustrere på - Ikke benyttet modellen fra Sinsenveien, slik som PBE krevde - Enkelte 3D-illustrasjoner/perspektiver er ikke plassert på bakkeplan og kan gi feil inntrykk av bebyggelsens høyder og virkning på nærområdet. - Juks med illustrasjoner: Situasjonsplan er vist med flere trær langs Tåsenveien som ikke er sikret bevart	- PBE sitt alternative forslag er dårlig illustrert – mange perspektiver mangler helt og andre er kun kopier av alternativ1 - Det er direkte motstrid mot det PBE skriver og det de viser i illustrasjoner, for eksempel skrives det om 1-2 etasjers rekkehus i grøntområdet i øst, mens illustrasjonene viser 3 etasjer og et høyt skråtak, altså bygg som effektivt er 4 etasjer høye - Hvorfor ble ikke modellen fra Sinsenveien 45-49 benyttet i PBE sitt alternative forslag ? - Klarer ikke PBE å benytte seg av den digitale modellen som forslagsstiller skal ha gjort tilgjengelig ? Kompetansemangel ? Ressursmangel?	- Overbelyste, «reklameaktige» tegninger vist fra fugleperspektiv skjuler reelle høyder og skygge-virkninger, parallell til Lambda - Skyggevirkninger dårlig/ikke illustrert fra gateplan og fra skoleplassen på Tåsen skole - Hvis dette skulle bli bygget, vil det bli mange som reagerer på hvor stort, grått og mørkt det vil bli på torget og rundt senteret, på fortauene og i gatene rundt – i kontrast til utbyggers overbelyste «reklametegninger» - Vi synes fortsatt at begge alternativene er dårlig illustrert, det er ikke lett å se forskjell på disse to forslagene slik de er illustrert nå

Tabell 2.8 Sol- vind og skygge

OSLO KOMMUNE UTTALELSER 2012-19	PLANFORSLAGET DESEMBER 2018	PLANFORSLAGET NEPTUNE MARS 2019	PBE ALTERNATIV MARS 2019	BNST VURDERING
- Solstudier av utearealer, torg og konsekvenser for nærområder bør legges inn her med tydeligere/ større illustrasjoner - Fra kl. 1700 1.mai. vil både bebyggelsen i felt A og B skyggelegge store deler av turvei B8 og friområdet	Solstudier viser ikke konsekvenser for nærområder, for eksempel fra Nordbergveien, som vil få mye skygge når høye bygg i sammenhengende rekker trekkes helt ut mot veibanen	- Lange slagskygger falle over mot Tåsen skole, gang- og sykkelveien langs Rolf Wickstrøms vei og enkelte bolighus. - Torget vil ofte ligge i skygge både sommer og vinter - Summen av skygger være betydelig - Husrekken på sørsiden av t-banen kaster en del skygge på grøntområdet langs T-banen - I sum vil den totale virkningen av skyggen fra de to høyhusene og den øvrige blokkbebyggelsen oppleves som merkbar. Særlig er kombinasjonen av skygge og vind/trekk ubehagelig - Torget oppfyller kun 3 av 4 timer med sol på 40% av arealet ved vår- og høstjevndøgn - Det kan forventes vindforsterkning og turbulens i dette området. - De høye bygningsvolumene kan påvirke vindforholdene innenfor planområdet og utenfor i en gitt omkrets som blant annet kan omfatte Tåsen skole, T-banestoppet og deler av gang- og sykkelveisystemet forbi senteret.	- Minimumskrav til solbelyste utearealer i Felt A oppnås såvidt (4 timer sol på mer enn 50% ved vår/høstjevndøgn, det er fortsatt ikke mye sol, kun et minimumskrav) - Torget har fremdeles utfordringer med å få direkte sol på hoveddelen av torget før kl. 1300	- Utbyggers egne rapporter viser selv til betydelige problemer med skygger og mangel på sol som følge av for høy og for tett blokkbebyggelse – Tåsen blir til et mørkt og utrivelig sted som følge av utbyggers ønske om å maksimere egen profitt med mest mulig høy og sammenhengende bebyggelse på et avgrenset og delvis uegnet område - Løsningen er selvfølgelig lavere bebyggelse og luft i mellom byggene – da slipper solen gjennom/over og vind/turbulens reduseres - Alternativ 2 påstår at det vil gi et noe bedre torg, men dette er ikke underbygget og vil uansett være en liten forskjell – fortsatt mye skygge og minstestørrelse på torget

3. Alternative forslag

TORG OG FELLESOMRÅDER

- Grønne kommunalt eide friområder øst for t-banen

FELT A

- 2-etasjer nærsenter med overbygget torg
- 70 utendørs parkeringsplasser

FELT B

- Stedstilpasset og velfungerende seniorsenter

TURDRAG

- Regulert til turvei hele veien fra t-banen ned til Tåsenveien (ikke effektivt)

Dagens regulering

TORG OG FELLESOMRÅDER

- Torget har mye skygge og er delvis skrått/smalt/fortau og derved for lite
- 80% av alt grønt fjernes/privatiseres

FELT A

- Massiv, sammenhengende blokkbebyggelse i 6-8 etasjer (effektivt opp mot 10 etasjer når det tas med i beregningen at 1. etasjer er 4 meter høy og det bygges 4 meter høye «bokser» på taket)
- 145 parkeringsplasser i parkeringskjeller

FELT B

- Høyt antall boliger i sammenhengende 3-5 etasjer blokker på et grønt område eid av kommunen i dag
- Servicefunksjoner med nye inn/utkjørsler som krysser og ødelegger turveifunksjonen (og skoleveien)
- 37 parkeringsplasser

TURDRAG

- Ødelegges av bilkjøring nederst mot Tåsenveien

Reguleringsalternativ 1 (Neptune)

TORG OG FELLESOMRÅDER

- Torget oppfyller minstekravet i kommuneplanen
- Alt grønt fjernes/privatiseres, med unntak av et lite område i øst

FELT A

- Massiv, sammenhengende blokkbebyggelse i 5-6 etasjer (effektivt opp mot 8 etasjer når det tas med i beregningen at 1. etasjer er 4 meter høy og det bygges 4 meter høye «bokser» på taket)
- 100 parkeringsplasser i parkeringskjeller

FELT B

- Mange boliger i 3-4 etasjer private blokker på et kommunalt grønt område
- Servicefunksjoner med nye inn/utkjørsler som krysser og ødelegger turveifunksjonen (og skoleveien)
- 23 parkeringsplasser

TURDRAG

- Ødelegges av bilkjøring nederst mot Tåsenveien

Reguleringsalternativ 2 (PBE)

TORG OG FELLESOMRÅDER

- Grønn, kommunalt eid buffer øst for t-banen beholdes og videreutvikles
- Torget gjøres større og mer solrikt
- Grønne områder også vest for t-banen

FELT A

- Moderat, frittliggende blokkbebyggelse 4 etasjer høye, tilpasset omkringliggende lamellblokker i Nordbergveien, Rektorhaugen og Christophers vei
- Bebyggelsen trekkes tilbake fra veien for å beholde siktlinjer og gi plass til myke trafikanter
- Avstand og grønt mellom blokker sikrer lys, luft og sol til torg og omkringliggende områder

FELT B

- Tåsen Seniorsenter beholdes som i dag

TURDRAG

- Dagens regulering beholdes og effektiviseres
- Hele turveidraget fra t-banen i nord til Tåsenveien i sør forbeholdes gående og syklende
- Turveidraget gjøres bredere og tilrettelegges for både gående og syklende

Reguleringsalternativ 3 (BNST)

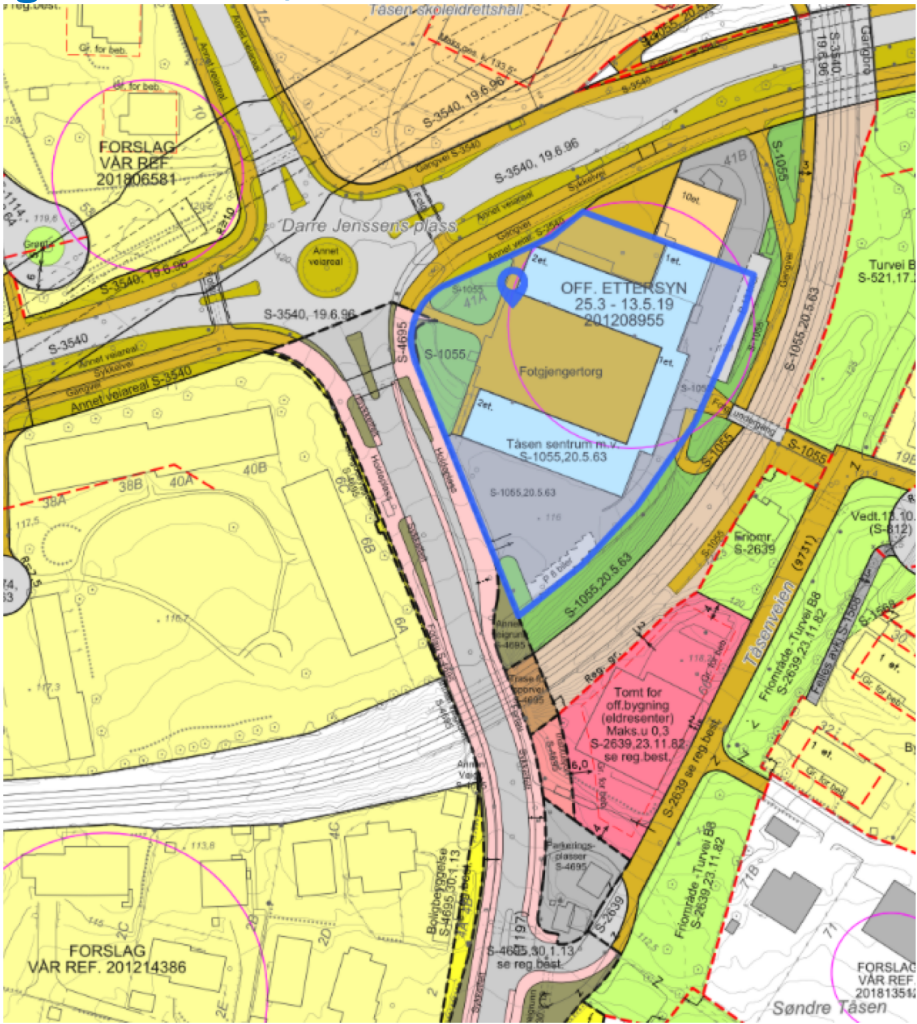
3.1 Sammenligning av alternativer – FELT A – Vest for t-banen

FELT A		Alternativ 0 Dagens situasjon	Alternativ 1 Neptune	Alternativ 2 PBE	Alternativ 3 BNST
Boliger	Areal m2	0	9 700	7 600	5 040
	Antall	0	120	95	63
	Type		Nærsenter med sammenhengende blokker oppå	Nærsenter med sammenhengende blokker oppå	Kvadratisk, åpent torg med forbindelse øst-vest og lave blokker rundt, næring 1 etg. og boliger i 2,3 og 4 etasje
Etasjer	Antall	2	8-10	6-8	4
	Type	Nærsenter	1. etg er 4 meter høy og oppbygg på tak er 4 meter høye		1. etg noe høyere, takterrasser
Næring	Areal m2	4300	4 300 Åpnes for opptil 6 700	4 000	2 180
Grønt	Felles	1 440	0	0	500
	Privat		1700 Plan2		700 Plan 1
Tomt	Torg	1 000 Under tak	750 Oppgitt 1100, men fortau og skrå områder må trekkes fra Mye skygge	1 100 Skyggefullt	1 850 Offentlig regulert Solrikt

3.2 Sammenligning av alternativer – FELT B – Øst for t-banen

FELT B		Alternativ 0 Dagens situasjon	Alternativ 1 Neptune	Alternativ 2 PBE	Alternativ 3 BNST
Boliger	Areal m2	0	3 100	1 800	
	Antall	0	50	25	
	Type		Sammenhengende blokker	Frittliggende blokker	
Etasjer	Antall	1,5	3-5	3-4	1,5
	Type	Lavt, stedstilpasset Seniorsenter	Store saltak	Store saltak	Lavt, stedstilpasset Seniorsenter
Næring	Areal m2	500 Seniorsenter	1 400 Service Seniorsenter	800 Service Seniorsenter	500 Seniorsenter
Grønt	Felles	1 000	500	500	1 000 Parkeringsplasser og trafo flyttes
Turvei	Fra undergang til Tåsen Seniorsenter	Turvei B8 er regulert i dagens kommuneplan helt fra t-banen ned til Tåsenveien, men dette er ikke effektivt	Regulert turvei (effektivt)	Regulert turvei (effektivt)	Dagens turvei-regulering effektivt og derved blir turvei B8 sammenhengende fra t-banen helt ned til Tåsenveien. Parkeringsplasser for seniorsenteret flyttes sør-vest til der taxi-holdeplassen er i dag
	Fra Tåsen senior-senter til Tåsenveien		Regulert bilvei med økt trafikk fra nye inn/utkjørsler som krysser turvei	Regulert bilvei med økt trafikk fra nye inn/utkjørsler som krysser turvei	

Alternativ 0 – Dagens situasjon



Dagens Situasjon		Felt A	Felt B
Boliger	Areal m2 BRA	0	0
	Antall	0	0
	Type		
Etasjer	Antall	2	1,5
	Type	Nærsenter	Stedstilpasset Seniorsenter, lavt
Næring	Areal m2	4300 Nærsenter	500 Seniorsenter
Grønt	Felles	1400	1 000
Turvei	Fra undergang til Tåsen Seniorsenter		Turvei B8 er regulert i dagens kommuneplan helt fra t-banen ned til Tåsenveien, men dette er ikke effektivt
	Fra Tåsen senior-senter til Tåsenveien		
Tomt	Torg	1 000 Under tak	

Alternativ 1 – Neptune



Alternativ 1		Felt A	Felt B
Boliger	Areal m2 BRA	9 700	3 100
	Antall	120	50
	Type	Sammenhengende blokker	
Etasjer	Antall	8-10	3-5
	Type	1. etg er 4 meter høy og oppbygg på tak er 4 meter høye	Felles sokkel og store saltak
Næring	Areal m2	4 300 Åpnes for opp til 6700m2	1 400 Service Seniorcenter
Grønt	Felles	0	500
Turvei	Fra undergang til Tåsen Seniorcenter		Regulert turvei (effektuert)
	Fra Tåsen senior-senter til Tåsenveien		Regulert bilvei med økt trafikk fra nye inn/utkjørsler som krysser turvei
Torg	Torg	750 Oppgitt 1100, men fortau og skrå/smale områder må trekkes fra Mye skygge	

Alternativ 2 – PBE



Alternativ 2		Felt A	Felt B
Boliger	Areal m2 BRA	7 600m2	1 800
	Antall	95	25
	Type	Sammenhengende blokker	Sammenhengende blokker
Etasjer	Antall	6-8	3-4
	Type	1. etg er 4 meter høy og oppbygg på tak er 4 meter høye	Store saltak
Næring	Areal m2	4 300	800 Service Seniorsenter
Grønt	Felles	0	500
Turvei	Fra undergang til Tåsen Seniorsenter		Regulert turvei (effektuert)
	Fra Tåsen senior-senter til Tåsenveien		Regulert bilvei med økt trafikk fra nye inn/utkjørsler som krysser turvei
Torg	Torg	1 100 Skyggefullt	

Alternativ 3 – BNST



Alternativ 3		Felt A	Felt B
Boliger	Areal m2 BRA	5 040	0
	Antall	63	0
	Type	Blokker maks 4 etasjer	
Etasjer	Antall	4	1,5
	Type	Nærsenter	Stedstilpasset seniorsenter
Næring	Areal m2	2 180	500
	Næring 1 etg		Seniorsenter
Grønt	Privat	700	
	Felles		1 000
Turvei	Fra undergang til Tåsen Seniorsenter		Dagens turvei-regulering effektueres og derved blir turvei B8 sammenhengende fra t-banen helt ned til Tåsenveien. Parkeringsplasser for seniorsenteret flyttes sørover
	Fra Tåsen senior-senter til Tåsenveien		
Torg	Torg	1850 Offentlig regulert Solrikt	

Sæter er et godt eksempel på en vellykket fortetting av et stasjonsnært område

- Solrikt torg
- 4-etasjers frittliggende blokker med lys, luft og grønt i mellom
- Grønne områder ut mot veien, vennlig og trafikksikkert

