

Planforslag 201813512

Tåsenveien 71 - Blåsbortveien 18 - 32



Gjennomgang av
Solons planforslag

Vi har gjennomgått de viktigste premissene for og i Solons planforslag

P1 Alle stasjonsnære områder må og skal ikke fortettes for en hver pris – stedets karakter skal være førende og småhusområder skal bevares

Utbyggere fremstiller ofte stasjonsnære områder som steder som må og skal fortettes for enhver pris. Dette er ikke riktig. Kommuneplanen sier at fortetting skal vurderes ved knutepunkter og stasjonsnære områder. En slik vurdering er gjort på Tåsen – av PBE. Tåsen og området rundt Søndre Tåsen Gård har store verneverdier, turveier, grønne områder som beskyttes og det er et småhusområde. Det er lite plass til ny bebyggelse. PBE presiserer i Område og Prosessavklaring (OP) at småhusplanen legger særlige føringer for småhuskarakter og størrelse/volum som skal ha tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Byrådserklæringen er tydelig på at småhusområder skal bestå. Byantikvaren er sterkt kritisk til planforslaget. Altså er det ikke rom for fortetting i dette området utover det småhusplanen legger opp til.

P2 Det stemmer ikke at planforslaget er tilpasset småhusplanen – bygningene har store volumer, er dobbelt så høye og er ikke småhus

Forslagsstiller påstår at det er gjort forsøk på å tilpasse planforslaget i tråd med PBEs føringer og at det nå fremstår som «nære» småhusplanens regler og bestemmelser. Dette er positivt feil, det er kun snakk om mindre justeringer – volumene, utnyttelsen og antall boliger er fortsatt ikke i nærheten av å kunne omtales som småhusbebyggelse. Det er ikke gjort forslag på å tilpasse planinitiativet til områdets karakter og stedsgitte rammer og begrensninger.

P3 Planområdet er småhusområde, selv om utbygger prøver å hevde at det ikke er det

Utbygger hevder at det kun er «deler av planområdet i nord» som er regulert til småhus. Dette er ikke riktig, over 60% av området er regulert til småhus, hvorav igjen halvparten har en strengere regulering enn småhusplanen (byggegrenser og maks 1 etasje). PBE påpeker at det er småhuskarakter som betyr at de kan tilføre både nabolagskvaliteter og det motsatte.

P4 Planområdet er i dag grønt, lyst og åpent, har gode turveiforbindelser

Utbygger påstår at området i dag er «lukket». Dette stemmer ikke. Området har allerede de turveiforbindelsene som utbygger påstår at de skal tilføre. Husene som er der i dag er lave, har frodige hager og gir innsyn og innslipp av sol, lys og luft.

P5 Planforslaget gjør området rundt Søndre Tåsen Gård mer lukket og tilførsel av nye nabolagskvaliteter er usikker

Planforslaget legger opp til en 1 000% økning i antall boliger og vil rive lave småhus med grønne hager for å sette opp dobbelt så høye blokker i store, sammenhengende volumer. Dette vil gjøre området mindre åpent, ikke mer. Hovedhuset skal tilføres «nabolagskvaliteter» uten at disse er nærmere spesifisert. Resultatet kan raskt bli en type virksomhet i hovedgården som medfører mye ekstra biltrafikk (over turveien) og kanskje ikke er spesielt «nabolagsvennlig». Vi mener at det er naivt å ha tiltro til utbyggers fagre løfter som ønskes kombinert med en regulering som betyr at de kan tilføre både nabolagskvaliteter og det motsatte.

P6 Planforslaget vil påvirke grønne områder negativt

Planinitiativet påvirker naturmangfoldet i Lunden i negativt ved at sol og lys fra vest forsvinner som følge av at lave småhus erstattes av store dobbelt så høye sammenhengende blokker. Grønne hager med store trær erstattes av betongklosser og reduserte grønne arealer.

P7 Planforslaget vil påvirke turveier og skoleveier negativt

Planforslagets omfang og innretning vil medføre at turveien i større grad krysses av (større og flere) biler enn det som er tilfellet i dag. Dette er ikke i tråd med kommuneplanens intensjoner om å styrke og forbedre byens forbindelser til marka. Økning fra 10 til 100 boliger, altså en 1 000% økning, vil medføre en stor økning i biltrafikken og dette vil gå utover trafiksikkerheten i skoleveien. På tross av denne økningen, prøver utbygger å få kommunen til å la være å gjøre Blåsbortveien mer trafiksikker. Det er drøyt – først øke biltrafikken betydelig og deretter ikke gjøre noen tiltak for å gjøre veien sikrere.

P8 Hensynet til bevaringsverdige Søndre Tåsen Gård ivaretas ikke

Søndre Tåsen Gård er en sjelden hovedgård i mur, i empiri-stil. Den utgjør sammen med den tilgrensende skogen er et av de best bevarte eksemplene på tradisjonen med anleggelse av lunder i nærheten av hage og hus som var vanlig på 1800-tallet. Planforslaget «murer inne» denne flotte bygningen mellom store, høye sammenhengende blokker og reduserer tilgjengeligheten for publikum. Derfor må tettheten reduseres, høydene likeså – det må skapes lys og luft rundt denne bygningen.

P9 Det er ikke lagt opp til forsvarlig medvirkning

PBE har ikke sørget for tilstrekkelig medvirkning i denne saken. Det hadde kanskje ikke vært så farlig hvis PBE hadde lyktes i å stoppe saken slik den ble fremlagt i 2019. Når utbygger nå har fremtvunget at den PBE tross sin avvisning må behandle saken likevel, blir medvirkning tilsvarende viktigere., Det har vært og er stor motstand mot denne saken lokalt. Dette må PBE ta innover seg og arrangere medvirkning slik at utbygger ikke bare får kjørt saken gjennom uten at det har vært medvirkning. Det er PBEs (ikke utbyggers) ansvar å sikre tilstrekkelig medvirkning. Hvis dette ikke skjer, da vil et vedtak fattet av PBE være ugyldig.

P10 Planforslaget er ikke bærekraftig

Rivning av funksjonsdyktige boliger, halvering av grønne områder, fjerning av lys og sol i naturvernområder, fjerning av innsyn til verneverdige bygg, økt bilkjøring i turveier og mindre trygge skoleveier er ikke en bærekraftig utvikling. Det er også en udemokratisk og dårlig samfunnsutvikling at en utbygger får lov til å gå videre med forslag som det er stor motstand mot og som det ikke vært noen for medvirkning til.

P1: «Stasjonsnære områder må og skal fortettes»

1. Kommuneplanens arealdel om stasjonsnære områder Ved planlegging og utbygging i utviklingsområder, stasjonsnære områder og områder for øvrig skal hensyn til omgivelser vektlegges. Virkningene av forslag skal utredes i tilstrekkelig grad, særlig for tilliggende nabolag og boligområder. Eksisterende nabolagsverdier og stedskvaliteter skal være førende premiss for utviklingen, samtidig som nye verdier skal tilføres området. Kommuneplanens føringer for området rundt Søndre Tåsen Gård og Tåsen generelt - Dagens regulering: 60% er regulert til småhus, resten er grønt og tomt for Søndre Tåsen Gård på gul liste (vernesone ikke innberegnet) - Verneverdier: Søndre Tåsen Gård (gul liste) - Grøntområder: Vernet skogsområde i øst (B-Verdi) som tilsier at det ikke kan oppføres høye bygninger med skyggevirkning på skogen og insekter/vegetasjon der - Turveier: Turvei B8 vest for planområdet, skal bevares og utvides og gjøres mer sammenhengende - Tåsen som stasjonsnært område: Anbefaling: Moderat fortetting med bolig og lokale senterfunksjoner ved stasjonsområdet 2. Byrådet om småhusområder «Byrådet vil ta bedre vare på byens småhusområder» (Byrådserklæringen)	3. Påstander Alle stasjonsnære områder i Oslo skal fortettes <i>Nei, slik er det ikke. Kommuneplanens juridisk bindende arealdel sier at fortetting kan vurderes ved utvalgte stasjonsnære områder.</i> <i>En slik vurdering må ta innover seg lokale forhold på stedet, slik som skoleveier, turdrag, grønne områder, eksisterende småhusbebyggelse, sol- og lysforhold, tilgjengelige områder, gjenbruk av eksisterende bebyggelse osv.</i> <i>For Tåsen sin del er det særlig disse forholdene som begrenser mulighetene for fortetting:</i> - Eksisterende småhusbebyggelse - Turvei B8 – en av de viktigste forbindelse til marka i Nordre Akker - Viktige skoleveiforbindelser med opptil 350 passerende barn daglig - Få eller ingen tilgjengelige områder utover grønt/småhus - Naturvern områder som trenger tilgang på lys og sol Politikere åpner opp for fortetting i stasjonsnære småhusområder <i>Nei, det stemmer ikke. Vi har samlet på utsagn fra byens politikere og det er helt klart at alle er enige om at småhusplanen gjelder fortsatt:</i> «Oslos småhusområder skal ivaretas» (AP) «Vi skal ta vare på byens småhusområder» (MDG) «Det er ikke aktuelt for Nordre Aker SV å gå inn for å oppheve den reguleringen» (SV) «Utvikling og regulering planlegges i felleskap med alle berørte parter» (R) «Småhusplanen/enebolig- og rekkehus-områdene i Nordre Aker må bevares» (H) «Fortetting skal ta utgangspunkt i det eksisterende bomiljøet» (SP) «Vi vil bevare småhusområdenes særpreget og kvaliteter» (V)
3. Konklusjon <i>Utbyggere fremstiller ofte stasjonsnære områder som steder som må og skal fortettes for enhver pris. Dette er ikke riktig. Kommuneplanen sier at fortetting skal vurderes ved knutepunkter og stasjonsnære områder. En slik vurdering er gjort på Tåsen – av PBE. Tåsen og området rundt Søndre Tåsen Gård har store verneverdier, turveier, grønne områder som beskyttes og det er et småhusområde. Det er lite plass til ny bebyggelse. PBE presiserer i Område og Prosessavklaring (OP) at småhusplanen legger særlige føringer for småhuskarakter og størrelse/volum som skal ha tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Byrådserklæringen er tydelig på at småhusområder skal bestå. Byantikvaren er sterkt kritisk til planforslaget. Altså anbefales ikke fortetting i dette området utover det småhusplanen legger opp til.</i>	

P2: «Det er gjort store endringer i planforslaget underveis for å tilpasse det til småhusplanen»

1. Sakens utvikling	Dagens situasjon	Planinitiativ Fase 1	Planinitiativ Fase 2	Planinitiativ Fase 3
Antall boliger	10	155	110	100
Boligbebyggelse BRA (på eid tomt)	Antatt ca. 2 000 m2 (10 eneboliger)	18 155 m2	12 585 m2	12 612 m2
Byggehøyder	1-2 etasjer+saltak	6 etasjer+saltak	4 etasjer+saltak	4 etasjer+saltak

3. Plangrep

- 3.1.1 Utnyttelse 31% (BYA når småhusplanens beregningsregler legges til grunn) (33% overskridelse)
- 3.1.2 Volum BRA 2 000 m2 BRA boliger økes til over 12 000 m2 BRA (600% økning, det grønne halveres)
- 3.1.4 Byggehøyder: 4 etasjer med saltak, som er dobbelt så høye som småhus (100% økning)
- 3.1.5 Boliger: 10 boliger skal økes til 100 (1 000% økning)

4. PBE – Område og prosessavklaring

- Plan- og bygningsetaten har avgjort at arbeidet med denne reguleringsplanen stoppes for videre behandling. I vår område- og prosessavklaring ble dere varslet om at planinitiativet ville bli stoppet dersom dere ikke følger opp planarbeidet i henhold til Plan- og bygningsetatens anbefalinger.
- Det er gitt to anledninger til å omprosjekttere for å redusere prosjektets omfang, i forhold til at småhusplanen skal være førende. PBE vurderer at bebyggelsen i planforslaget ikke er redusert i tilstrekkelig grad når det gjelder høyder og utnyttelse og småhusplanens føringer.
- Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi legger stor vekt på å ivareta og videreføre trekk og kvaliteter uten større omforming i småhusområdene. Dette legges til grunn i vår planfaglige vurdering. Småhusområdene er en viktig del av en variert boligstruktur og har dessuten grønne kvaliteter som skal ivaretas. Småhusområdene kan allikevel vurderes supplert med leiligheter. I områder hvor det hovedsakelig er småhus, er kommunens overordnede strategi at småhusområdene skal ivaretas, og at hovedtrekkene i disse videreføres uten en større omforming.

5. Uttalelse Nordre Aker Bydelsutvalg

- Bydelen ønsker ikke å åpne for omregulering av eiendommer som omfattes av reguleringsplan S-4220 ('småhusplanen').
- Høyere arealutnyttelse må innordne seg de bestemmelser som gis i eksisterende reguleringsplan.

6. Konklusjon

Forslagsstiller påstår at det er gjort forsøk på å tilpasse planforslaget i tråd med PBEs føringer og at det nå fremstår som «nære» småhusplanens regler og bestemmelser. Dette er positivt feil, det er kun snakk om mindre justeringer – volumene, utnyttelsen og antall boliger er fortsatt ikke i nærheten av å kunne omtales som småhusbebyggelse. Det er ikke gjort forslag på å tilpasse planinitiativet til områdets karakter og stedsgitte rammer og begrensninger.

2. Påstander

Isolert utgjør den nye bebyggelsen en BYA på 25%

Nei, dette stemmer ikke. Her må småhusplanens beregningsregler for BYA legges til grunn, da er BYA over 31%, noe som er 1/3 mer enn det småhusplanen tillater

Planforslaget er betydelig omarbeidet i tråd med tilpasningsbestemmelsene i småhusplanen

Dette er feil – småhusplanen har absolutte grenser fro høyder og utnyttelse som ikke kan fravikes og det er nettopp det forslagsstiller gjør her – avvikene er fortsatt veldig store – doble høyder og utnyttelse som overstiger maks-kravet med 1/3. Hvis høydene er 100% større enn det som er maksimalhøyder for småhus, da kan vel ikke dette betegnes som «tilpasning». Forslagsstiller prøver her bevisst å skjule dette ved å omtale den planlagte bebyggelse som «2-4 etasjer». Illustrasjoner viser 4 etasjer med saltak mot nord, noe som tilsvarer byggehøyder på 18 meter (3,7 meter byggehøyde per etasje og 3,2 meter for saltak).

Utbyggers illustrasjon vist til høyre prøver å gi inntrykk av en stor reduksjon i siste forslag. Dette er direkte feil – tomten markert i rødt under har aldri tilhørt forslagsstiller og må derfor tas ut av regnestykket – dette er korrigert i tabellen over til venstre som viser antall m2 som har vært foreslått bygget på egen tomt i 3 faser.

Her fremkommer det tydelig frem at forskjellen mellom fase 2 og 3 målt i BRA er minimal - noe som er et tydelig bevis på at forslagsstiller ikke vil lytte til PBE, men prøver isteden gjennom manipuleringer og spekulative fremstillinger å skape et inntrykk av at de har redusert forslaget etter fase 2.



Fase 1, oppstartsmøte 1 18 887m² Fase 2, oppstartsmøte 2 Fase 3, stoppet planinitiativ 12 612 m²

Kun deler av planområdet i nord er omfattet av småhusplanen (S-4220).

Dette er feil, 70% av hele planområdet er regulert til småhus (reguleringsplaner S-4220 og S-2639) og hvis verneverdige Søndre Tåsen Gård (Byantikvarens Gule Liste) holdes utenfor, er andelen 90%.

Høyder måles i antall etasjer

Nei, det er ikke presist nok. Byggehøyder kan variere og det er forskjell på flate tak og saltak. I tillegg kan det være snakk om tekniske installasjoner på tak og takterrasser med rekkverk , som effektiv øker høyden på byggene. Skjulte underetasjer og endringer av terreng kan også forekomme. Derfor er det total høyde målt fra eksisterende terreng, målt som kotehøyde, som må benyttes.

P3: «Planområdet er ikke et småhusområde»

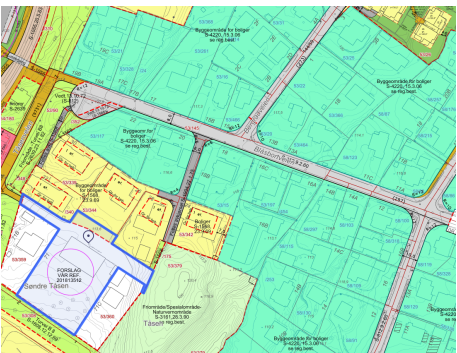
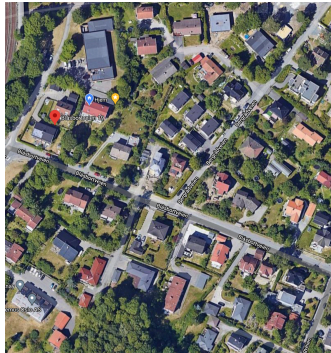
1. PBE Område og prosessavklaring

PBE presiserer at reguleringsplan S-4220 (gjeldende langs Blåsbortveien, turkis markering på kartet under) legger særlige føringer for småhuskarakter og størrelse/volum som skal ha tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer jf. § 7.

3. Dagens situasjon

Tomtestørrelse: 12 789 m2
Antall boliger: 10
Utnyttelsesgrad: < 24% (BYA)

Byggehøyder: Småhus 1-2 etasjer
Andel regulert til småhusbebyggelse: 60%
Andel regulert til grønt 10-20%



Illustrasjon 4.1
Området er i dag preget av lave, stedstilpassede småhus som

Illustrasjon 4.2
Søndre Tåsen Gård er i dag omkranset av lave småhus med grønne hager som slipper lys og luft inn til gården og Lunden – og sikrer innsyn fra Tåsenveien og Blåsbortveien

Illustrasjon 4.3
Søndre Tåsen Gård ligger i et typisk småhusområde. Husene nord for Gården er regulert til lave småhus med store hager som skal sikre en effektiv vernesone rundt gården, som er oppført på Byantikvarens gule liste

4. Konklusjon

Utbygger hevder at det kun er «deler av planområdet i nord» som er regulert til småhus. Dette er ikke riktig, over 60% av området er regulert til småhus, hvorav igjen halvparten har en strengere regulering enn småhusplanen (byggegrenser og maks 1 etasje). PBE påpeker at det er småhuskarakter som skal være gjeldende. Videre er områdene til vest og øst for selve gården regulert til friområder og skal egentlig ikke bebygges i det hele tatt.

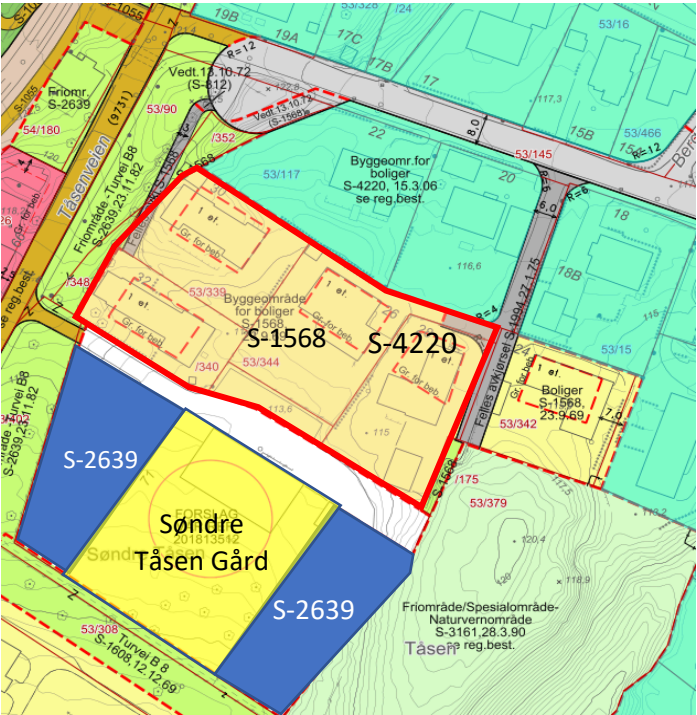
2. Påstander

Kun deler av planområdet i nord er regulert til småhus

Dette er feil, 60% av planområdet er regulert til småhus (reguleringsplaner S-4220 og S-1568). Resten er regulert til grøntområde (S-2639) og Søndre Tåsen Gård er oppført på byantikvarens Gule Liste.

Søndre Tåsen Gård ligger i et «blandet område»

Dette er feil - illustrasjon 4.1 og 4.3 vise med all tydelighet at Søndre Tåsen Gård ligger i et småhusområde.



S-4220 (Småhusplanen)

S-1568

- Byggegrenser angitt med rød stiple linje
- Max 1 etasje, angitt i reguleringskart

S-2639

- Området er regulert til
- tomt for offentlig bygning - eldresenter
 - friområde - turvei
 - trafikkområde - vei
 - trafikkområde - gangvei
 - trafikkområde - annet veiareal

Søndre Tåsen Gård

- Byantikvarens gule liste

P4: «Planområdet er i dag privat og lukket

1. Dagens situasjon

- 3.0.1 Tomtestørrelse: 12 789 m2
- 3.0.2 Antall boliger: 10
- 3.0.3 Utnyttelsesgrad: < 24% (BYA)

- 3.0.4 Byggehøyder: Småhus 1-2 etasjer
- 3.0.7 Del av tomt som er grønn i dag: 50%



Illustrasjon 1

Lyst, åpent, lave bygg og enkel adgang (A) til Lunden



Illustrasjon 2

Gode forbindelser (A,B og C) gjennom området, med innsyn til grønne områder, lyst og åpent



Illustrasjon 3

Bilde fra turvei foran Søndre Tåsen gård (C). Her er det lyst og trivelig og Gården er godt synlig. Turveien er nord for gjerdet som vises på bildet og det er ikke gjerde mellom turveien og gården.

2. Påstander

Området er privat og lukket

Det er allerede en rekke stier og turveier gjennom området til Lunden. Lave bygg med grønne hager sikrer lys og luft for dem som går gjennom og forbi Søndre Tåsen Gård. De lave byggene sikrer at hovedbygningen er godt synlig

Tilgangen til Lunden er lite tilgjengelig

Det er allerede en rekke stier og turveier gjennom området til Lunden – de samme stiene som utbygger sier at de skal opprette

3. Konklusjon

Utbygger påstår at området i dag er «lukket». Dette stemmer ikke. Området har allerede de turveiforbindelsene som utbygger påstår at skal bli nye. Husene som er der i dag er lave, har frodige hager og gir innsyn og innslipp av sol, lys og luft.

P5: «Planområdet vil bli mer åpent og tilgjengelig boligområde med møteplasser også for omgivelsene»

1. Kommuneplanens føringer for området

- Verneverdier: Søndre Tåsen Gård (gul liste)
- Tåsen som stasjonsnært område: Anbefaling: Moderat fortetting med bolig og lokale senterfunksjoner ved stasjonsområdet.
- Ved planlegging og utbygging i utviklingsområder, stasjonsnære områder og områder for øvrig skal hensyn til omgivelser vektlegges. Virkningene av forslag skal utredes i tilstrekkelig grad, særlig for tiliggende nabolag og boligområder. Eksisterende nabolagsverdier og stedskvaliteter skal være førende premiss for utviklingen, samtidig som nye verdier skal tilføres området.

3. Dagens situasjon

Tomtestørrelse: 12 789 m2

Antall boliger: 10

Byggehøyder: Småhus 1-2 etasjer



Dagens situasjon er den at planområdet er åpent, lyst, grønt og tilgjengelig

4. Planforslag

Tomtestørrelse: 12 789 m2

Antall boliger: 100 (økning 1 000%)

Byggehøyder: Blokker 4 etasjer med saltak (økning 100%)



Når bygningsmassen økes med 600%, byggene blir mer sammenhengende og dobbelt så høye, da blir det mindre åpent, mer privat og mindre tilgjengelig.

5. Konklusjon

Planforslaget legger opp til en 1 000% økning i antall boliger og vil rive lave småhus med grønne hager for å sette opp dobbelt så høye blokker i store, sammenhengende volumer. Dette vil gjøre området mindre åpent, ikke mer. Hovedhuset skal tilføres «nabolagskvaliteter» uten at disse er nærmere spesifisert. Resultatet kan raskt bli en type virksomhet i hovedgården som medfører mye ekstra biltrafikk (over turveien) og kanskje ikke er spesielt «nabolagsvennlig». Vi mener at det er naivt å ha tiltro til utbyggers fagre løfter som ønskes kombinert med en regulering som betyr at de kan tilføre både nabolagskvaliteter og det motsatte.

2. Påstander

Prosjektet vil bli et viktig supplement til Tåsensenters kommersielle møtesteder med torg og harde flater

Dette er uklart, hva betyr kommersielle møtesteder i denne sammenheng? Cafè eller restaurant? Det er noe vi ønsker velkommen – og jobber for at nye Tåsen Senter skal inneholde. Der har vi også foreslått et stort torg med lys, sol og luft. Når utbygger her vil regulere blant annet til privat» tjenesteyting», er ikke det da kommersielt? Hva da med varelevering som må skje ved å krysse turveien – det er vel ikke ønskelig?

Det blir en mer åpen boligstruktur

Nei, store, sammenhengende, høye blokker og 100 boliger er ikke mer åpent enn 10 småhus med grønne hager.

Tilgang til friområdet Lunden blir bedre

Nei, den er like god i dag. Turveiene og tverrforbindelsene som utbygger har tegnet inn, finnes allerede.

Forslagstiller ønsker at hovedhuset skal rustes opp og bli en nabolagskvalitet som er tilgjengelig for alle.

Gårdsbygget ønskes derfor regulert til privat og offentlig tjenesteyting i kombinasjon med bevertning og bolig.

Forslagstiller legger her opp til en svært fleksibel regulering som kan bety alt fra en høy andel boliger til virksomhet som genererer mye støy og trafikk, ingen av disse er en nabolagskvalitet. Her finnes det ingen garantier for at nabolaget vil komme særlig bedre ut enn det som er tilfellet i dag.

P6 «Planforslaget vil ikke påvirke grønne områder negativt»

1. Kommuneplanen

- Vernet skogsområde i øst (B-Verdi) som tilsier at det ikke kan oppføres høye bygninger med skyggevirkning på skogen og insekter/vegetasjon der
- Turvei B8 vest for planområdet, skal bevares og utvides og gjøres mer sammenhengende
- «Oslo er Europas ledende miljøby og tar vare på naturmangfoldet, kultur- minnene og byens særpreg
- «Vi skal **bevare verdifulle naturtyper** og kulturlandskap»
- PBE område og prosessavklaring: Forslagsstiller må særlig merke seg at nye tiltak innenfor Småhusplanen skal plasseres slik at **større trær bevares**.

3.0 Dagens situasjon

- I dag er det 10 småhus med grønne hager rundt Søndre Tåsen Gård
- 50% av tomten er grønn.



3.1 Planforslag

- < 25% av tomten er grønn (50% reduksjon)
- A: Store, høye sammenhengende blokker høye fjerner effektivt ettermiddags- og kveldssol fra vest mot Lunden. Dette vil påvirke vegetasjonen der negativt



2. Påstander

Planforslaget tar hensyn til naturområder og truede arter

BYM har funnet Rødlistede arter i planområdet. Utbygger tar ikke hensyn til dette. Oppføring av høye bygninger helt inntil vestsiden av skogen medfører skyggevirkning som skader gamle trær, vegetasjon, insektiv mm (BYM har funnet i alt 63 arter). Utbygger bryr seg ikke om dette heller.

Vernet skog legges i skyggen *Det er en risiko for at trærne og ca. 60 andre plantearter i Lunden, som er et meget verdifullt skogsområde øst for planinitiativet, vil bli lagt i skyggen av 18 meter høye hus vest for skogen. Dette vil medføre skade på trær og annen vegetasjon og generelt gjøre dette grønne området mindre brukbart som lokalt grøntområde og grønn turveiforbindelse.*

6. Konklusjon

Planinitiativet påvirker Naturmangfoldet i Lunden i negativt ved at sol og lys fra vest forsvinner som følge av at småhus erstattes av store, sammenhengende, dobbelt så høye blokker. Grønne hager med store trær erstattes av betongklosser og reduserte grønne arealer.

P7 «Planforslaget vil ikke påvirke turveier og skoleveier negativt»

1. Kommuneplan for Oslo, samfunnsdel

- «Byens forbindelser til Marka skal forsterkes»
- «Gode skoleveier skal ta hensyn til barns behov for trygghet, og gjøre det naturlig og mulig å sykle eller gå til skolen»

3. Planforslag

350 skolebarn passerer daglig (A) De fleste av disse kommer fra øst

Betydelig økt biltrafikk over turvei B8 som følge av ny nyttetraffikk til/fra service/næring i Søndre Tåsen Gård



Antallet boliger øker med 1 000%, tilsvarende flere biler til og fra boliger som vil krysse skole- og turveier

2. Påstander

Gående og syklende vil oppleve forbedrede forhold

Nei, tvert imot. Veien Tåsenveien, som her er regulert til turvei og kun kjøring for noen få biler, brytes opp av nyttekjøring og varelevering.

Det tilrettelegges for nye turveier

Nei, det gjør det ikke. Forslagsstiller har prøvd å tegne inn «nye» turveier, men disse forbindelsene finnes allerede.

Tåsenveien vest for planområdet (B) er regulert til bilvei

Nei, det den er regulert til turvei (B8) uten at reguleringen er effektivert. Utkjørsel til denne veien er kun lov i begrenset omfang og skjer på dispensasjon i dag.

Det er ikke nødvendig å utvide Blåsbortveien

Nei, med dagens boliger og gjennomføring av stenging ved Tåsenveien er det ikke behov for dette. Men med en så voldsom økning i antall boliger rett ved en av områdets viktigste skoleveier, er det faktisk behov for en slik utvidelse. Da må fortauet legges på andre siden av veien slik at ikke alle barna havner midt i en inn/utkjørsel til 100 eiendommer. En slik utvidelse betyr at hele veien inklusive fortau i dette området må legges lengre sør da det er for bratt på nordsiden.

Gjennomføring av stengning av Blåsbortveien ved Tåsenveien vil «rasere» området

Nei, dette er bare tull fra utbygger. Ved å stenge Blåsbortveien for trafikk her, vil turveien få en mer sammenhengende forbindelse som ikke har gjennomgående biltrafikk som i dag. Vi opplever stadig farlig situasjoner i dette området. Det er heller ikke riktig at hele kollen i Blåsbortveiens vestre hjørne må sprenges bort, det er kun deler av denne som må fjernes for å få bedre sammenheng i turveien.

4. Konklusjon

Planforslagets omfang og innretning vil medføre at turveien i større grad krysses av (større og flere) biler enn det som er tilfellet i dag. Dette er ikke i tråd med kommuneplanens intensjoner om å styrke og forbedre byens forbindelser til marka. Økning fra 10 til 100 boliger, altså en 1 000% økning, vil medføre en stor økning i biltrafikken og dette vil gå utover trafikkikkerheten i skoleveien. På tross av denne økningen, prøver utbygger å få kommunen til å la være å gjøre Blåsbortveien mer trafikkikker. Det er drøyt – først øke biltrafikken voldsomt og deretter ikke gjøre noen tiltak for å gjøre veien sikrere.

P8 «Hensynet til bevaringsverdige Søndre Tåsen Gård ivaretas»

1. Kommuneplanen 1.1 Søndre Tåsen Gård er oppført på Byantikvarens gule liste 1.2 PBL § 12.7 åpner opp for å etablere hensynssoner for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, material- bruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur		2. Påstander P3M2 Området foran Søndre Tåsen Gård «åpnes opp» Nei, det stemmer ikke, er åpent allerede i dag og turveien går gjennom området
3. Plangrep Søndre Tåsen Gård bygges inne av 4-etasjers store sammenhengende høye blokker Innsyn sperres effektivt av store, sammenhengende bygningsvolumer 	4. Byantikvaren - Byantikvaren er sterkt kritisk til det foreslåtte plangrepet som innebærer en fullstendig nedbygging av det viktige historiske gårdsanlegget. Den foreslåtte bebyggelsen sør i planområdet svekker opplevelsen av våningshuset i hageanlegget, og bryter forbindelsen mellom våningshuset og henholdsvis alléen og gårdsskogen. Grepet svekker dermed gårdsanlegget som helhet og frarådes sterkt. Dersom man velger å gå videre med et planforslag som svekker kulturminneinteressene innenfor planområdet vil Byantikvaren utarbeide en alternativ plan med hensikt å sikre Søndre Tåsen gårdsanlegg med hage, tun, allé og stabbur. 5. PBE Område og prosessavklaring - Byggehøyder må vurderes med tanke på virkningen på Søndre Tåsen gård - Foreslåtte høyder og utnyttelse er ikke i tråd med bebyggelsesstrukturen og områdets karakter. Tiltaket tar ikke tilstrekkelig hensyn til kulturminner og naturverdier. PBE kan ikke anbefale innsendte forslag. 6. Bydel Nordre Aker - Søndre Tåsen gård er uregulert, men hovedbygningen er oppført på Gul liste. Bygningens verneverdi legger en naturlig begrensning på de tilgrensende arealene ettersom et slikt hus krever lys og luft rundt seg - Søndre Tåsen gård og Lunden er en enhet som samlet må bevares - Den tilgrensende skogen er et av de best bevarte eksemplene på tradisjonen med anleggelse av lunder i nærheten av hage og hus som var vanlig på 1800-tallet. Forslaget fortoner seg som en vegg mot skogen og vil kaste skygge over grøntområdet, noe som vil gå negativt utover vekstforholdene for trærne. Eikenes biologiske verdi reduseres dersom de ikke står soleksponert og det bør gjennomføres en konsekvensanalyse av tiltakets virkning på trærne i tråd med naturmangfoldloven § 53.	
7. Konklusjon Søndre Tåsen Gård er en sjelden hovedgård i mur, i empiri-stil. Den utgjør sammen med den tilgrensende skogen er et av de best bevarte eksemplene på tradisjonen med anleggelse av lunder i nærheten av hage og hus som var vanlig på 1800-tallet. Planforslaget «murer inne» denne flotte bygningen store, sammenhengende, høye blokker og reduserer tilgjengeligheten for publikum. Derfor må tettheten reduseres, høydene likeså – det må skapes lys og luft rundt denne bygningen.		

P9 «Det er lagt opp til forsvarlig medvirkning»

1. Plan og bygningsloven (PBL § 5.1) Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.	Oslo Kommune «Byrådet vil sikre god og reell medvirkning i byutviklingen, og involveringen bør skje på et tidlig tidspunkt i planarbeidet.» (Byrådserklæringen)	2. Påstander Det er utbygger som står for medvirkning <i>Nei, slik prosesser blir aldri gode. Utbyggere later som de tar i mot og behandler innspill, men er ikke interessert i forslag som begrenser omfang, høyer og utnyttelse for å sikre at en utbygging ikke skaper negative konsekvenser for området. Det er PBE sitt ansvar at det gjennomføres reell medvirkning, ikke utbygger.</i> TA og BNST har avvist utbygges invitasjon til medvirkning <i>Det stemmer at utbygger ba om et møte for å «presentere planforslaget». Da vi spurte om dette var det samme planforslaget som PBE hadde avvist i 2019, og fikk bekreftet at Solon ikke har til hensikt å redusere høyer, utnyttelse og volum, takket vi nei. Vi vil ikke «medvirke» til et forslag vi er sterkt kritiske til og ikke kan påvirke.</i>
3. Medvirkningsinitiativer - PBE PBE har ikke sørget for medvirkning i denne saken utover mottak av innspill i tidligere høringsrunder. TA fikk lov til å presentere innspill i et Teams møte.	4. Medvirkningsinitiativer TA og BNST Vi har bidratt til å opplyse saken BNST og Tåsenaksjonen har benyttet Facebook og web for å kringkaste hva som skjer når i denne saken. Vi mottar og svarer på henvendelser og oppfordrer flest mulig til å skrive inn til saksinnsyn. Vi har skrevet om saken i vellets årsrapport, som deles ut til over 7 000 husstander i området. Vi har også visualisert planforslaget slik at folk kan se bedre hvordan det faktisk blir. Utbygger prøver som vanlig å skjule dette gjennom underlige og diffuse perspektiver. Vi har arrangert folkemøter Ved to anledninger har vi arrangert folkemøter på Tåsen skole der vi har gått gjennom viktige utbyggingssaker på Tåsen. Begge ganger har Søndre Tåsen Gård vært behandlet. Vi har fått mange spørsmål og innspill på disse møtene. Vi har samlet underskrifter I 2019 samlet vi inn 1 400 underskrifter mot de pågående utbyggingsforslagene vest og øst for t-banen ved Tåsen Senter. Vi er i ferd med å gjenta denne øvelsen. Vi har informert lokalpolitikere om saken og dens konsekvenser Vi har vært i Åpen Halvtime i Bydel Nordre Aker og informert om planene ved Søndre Tåsen Gård. Vi har også gjennomført lokale befaringer med politikere i bydelen.	
6. KONKLUSJON <i>PBE har ikke sørget for tilstrekkelig medvirkning i denne saken. Det hadde kanskje ikke vært så farlig hvis PBE hadde lyktes i å stoppe saken slik den ble fremlagt i 2019. Når utbygger nå har fremtvunget at den PBE tross sin avvisning må behandle saken likevel, blir medvirkning tilsvarende viktigere. Det har vært og er stor motstand mot denne saken lokalt. Dette må PBE ta innover seg og arrangere medvirkning slik at utbygger ikke bare får kjørt saken gjennom uten at det har vært medvirkning. Det er PBEs (ikke utbyggers) ansvar å sikre tilstrekkelig medvirkning. Hvis dette ikke skjer, da vil et vedtak fattet av PBE være ugyldig.</i>		

P10 «Planforslaget er bærekraftig»

1. FNs bærekraftsmål FN har definert 17 mål for bærekraft. Av disse er 3 relevante for utbygging og fortetting. Vi har gått gjennom disse og plukket ut punkter som er relevante for bygging av boliger.			2. Vurdering av bærekraft DELTAGELSE GJENNOM REELL MEDVIRKNING <i>Den beste samfunnsplanlegging skjer hvis de som bor i et område og kjenner dette godt, kan medvirke til at nye planer og endringer tilfører området noe positivt. Mangel på denne type deltagelse innebærer ofte at utviklingen skjer på utbyggers profitt-drevne premisser og resultatet blir at området lider under dette. Slik er det ikke her – det har ikke vært noen reell form for medvirkning i denne saken. Tvert i mot – utbygger har konsekvent ikke lyttet til dem som bor i området, ei heller Bydelspolitikerne eller fagetaten (PBE).</i> BEVARING AV GUL-LISTEDE SØNDRE TÅSEN GÅRD <i>Bevaring av bygninger må innebære at de kan ses av dem som ferdes i området. Bevaring kan også skje gjennom aktiv bruk. I dette tilfellet er planen å bygge blokker rundt Søndre Tåsen Gård og slik effekt skjule bygget for allmenheten. Det loves mer aktiv bruk, og det er positivt, men denne er uklart og det legges opp til boliger – som egentlig er en form for privatisering.</i> SIKRE TRYGGE SKOLEVEIER <i>En økning fra 10 til 100 boliger, altså en 1000% økning, vil medføre en voldsom økning i biltrafikken og dette vil gå utover skoleveien. På tross av denne økningen, prøver utbygger å få kommunen til å la være å gjøre Blåsbortveien mer trafiksikker. Det er drøyt – først øke biltrafikken voldsomt og deretter ikke gjøre noen tiltak for å gjøre veien sikrere. Som om ikke det var nok, prøver utbygger også å argumentere for at</i> GJENBRUKE VELFUNDERENDE BYGNINGER <i>Dagens boliger er velfunderende boliger med flotte bokvaliteter. Det er ikke miljøvennlig eller bærekraftig å rive slike bygg for å oppføre nye boliger.</i> BEHOLDE GRØNNE FLATER SOM KAN TA I MOT OG FORDRØYE STORE NEDBØRSMENGDER <i>Dagens eiendommer rundt Søndre Tåsen Gård har grønne hager med god evne til å ta i mot og fordrøye store nedbørsmengder. Bygningsmassen øker med nær 600% og evnen til å ta mot og fordrøye store nedbørsmengder reduseres tilsvarende.</i>
Mål 11. Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige - Deltakende, integrert og og bærekraftig samfunnsplanlegging (DELTADELSE GJENNOM REELL MEDVIRKNING) - Styrke innsatsen for å verne og sikre verdens kultur- og naturarv (BEVARING AV GUL-LISTEDE SØNDRE TÅSEN GÅRD) - Støtte positive økonomiske, sosiale og miljømessige forbindelser mellom byområder, omland (TURVEI B8 SKAL FORBINDE BYEN OG MARKA) - Bedre sikkerheten på veiene (SIKRE TRYGGE SKOLEVEIER)	12 Sikre bærekraftig forbruks- og produksjonsmønstre - Minske ressursbruken (GJENBRUKE VELFUNDERENDE BYGNINGER) - Redusere avfallsmengden betydelig gjennom forebygging, reduksjon, materialgjenvinning og ombruk (GJENBRUKE VELFUNDERENDE BYGNINGER)	13. Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem Styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klima-relaterte farer og naturkatastrofer i alle land (BEHOLDE GRØNNE FLATER SOM KAN TA I MOT OG FORDRØYE STORE NEDBØRSMENGDER)	
3. Konklusjon <i>Rivning av funksjonsdyktige boliger, halvering av grønne områder, fjerning av lys og sol i naturvernområder, fjerning av innsyn til verneverdige bygg, økt bilkjøring i turveier og mindre trygge skoleveier er ikke en bærekraftig utvikling. Det er også en udemokratisk og dårlig samfunnsutvikling at en utbygger får lov til å gå videre med forslag som det er stor motstand mot og som det ikke vært noen for medvirkning til.</i>			