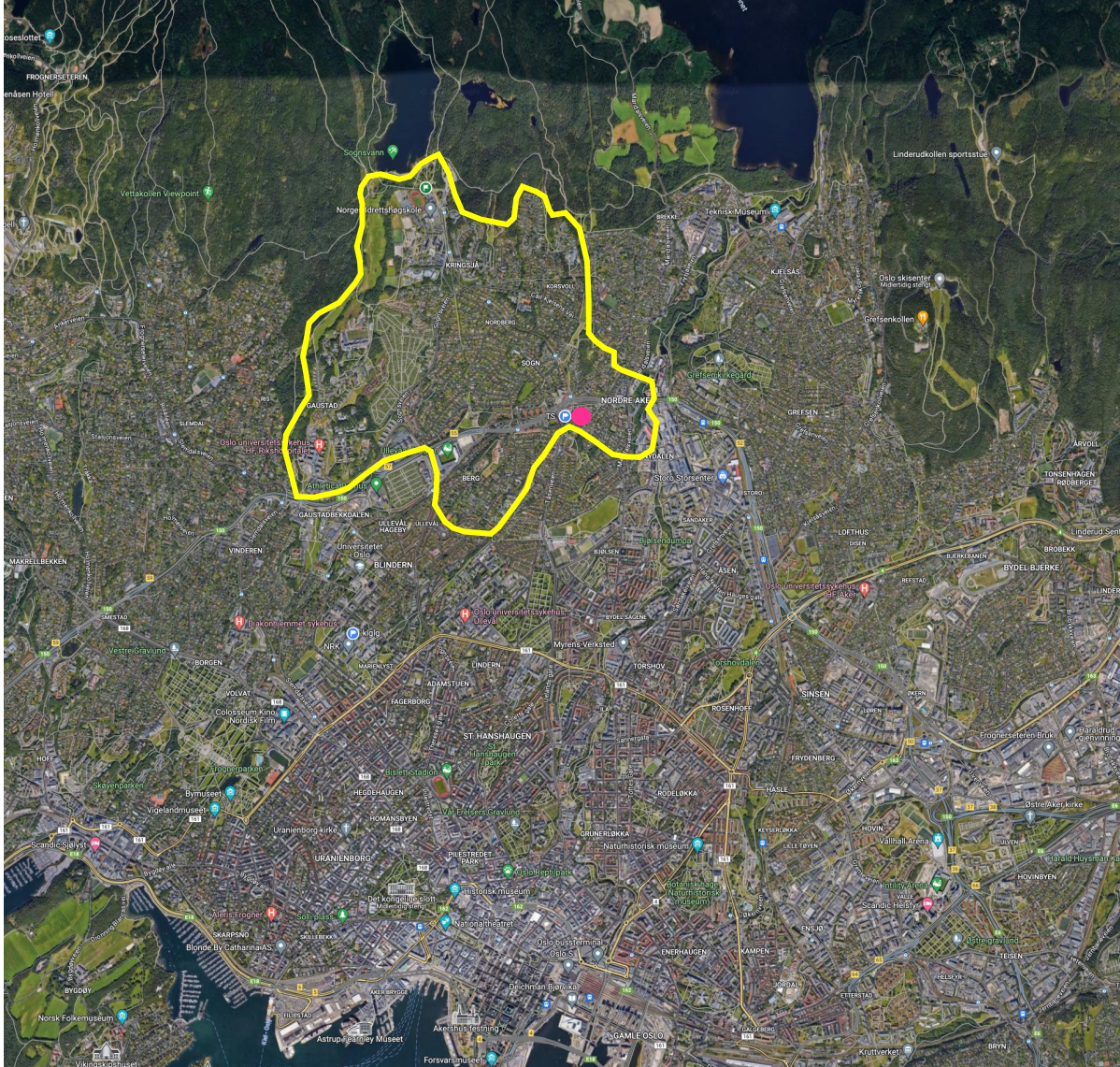


Søndre Tåsen Gård

1. Dagens situasjon Søndre Tåsen Gård og nabolaget rundt
2. Dagens reguleringer av det sentrale Tåsen
3. Turvei B8
4. Kommuneplanens føringer

Søndre Tåsen Gård - Medvirkning

Henning Iversen
Styreleder Berg Nordberg Sogn Tåsen Vel



Formål

- Gi en god beskrivelse av de **regulerings- planer** som er gjeldende for Søndre Tåsen Gård
- Vise frem **kommunens føringer** for de ulike nabolagsverdiene som vellet ønsker å beskytte
- Kommunisere **vellets forventninger** til utvikling av Søndre Tåsen Gård

Dagens situasjon



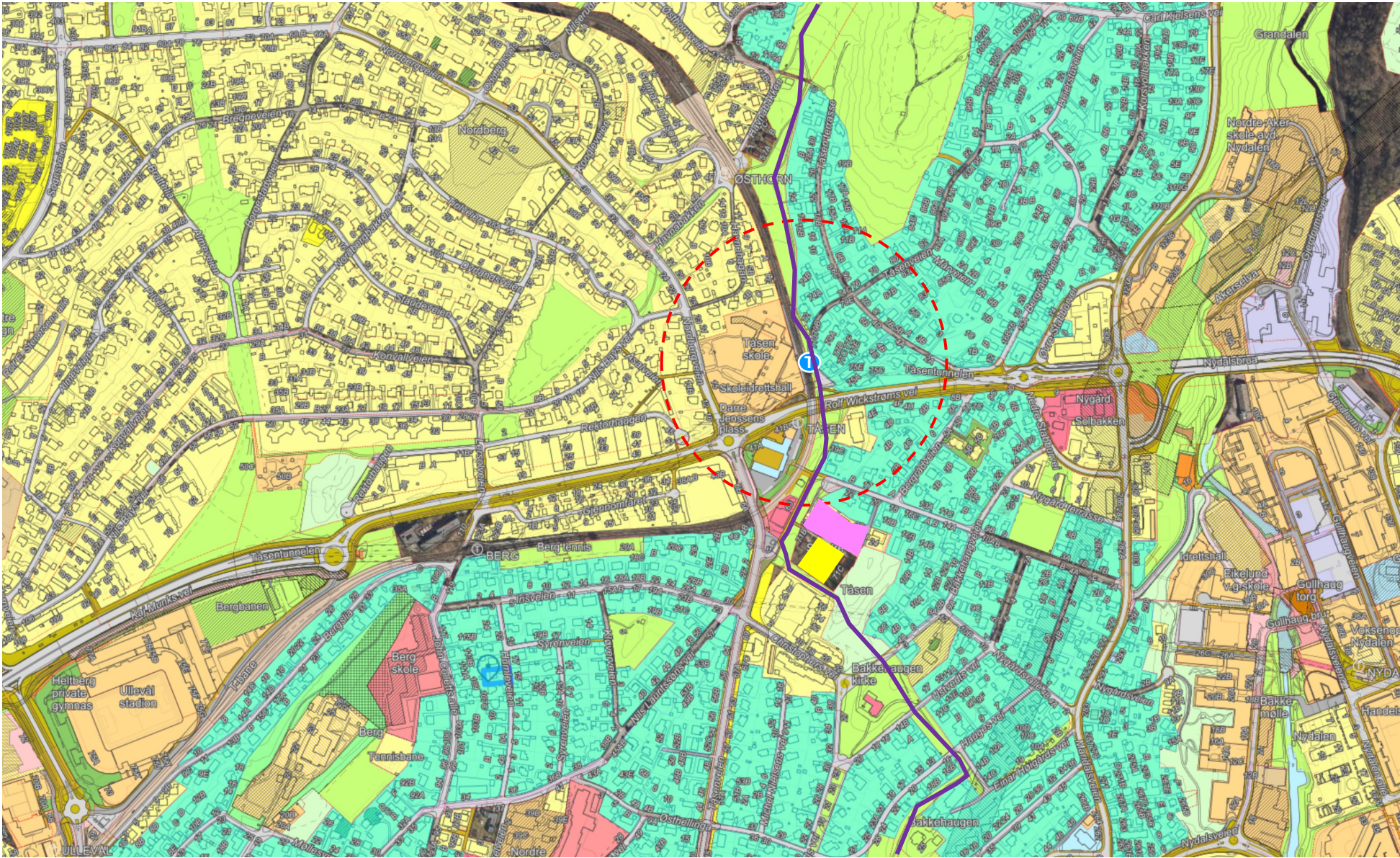
- 10 småhus
- 5 000 m2 grønne hageområder
- 2 innkjørsler
- Søndre Tåsen Gård Gul liste, benyttes til kontorer i dag
- Regulert turvei B8
- Lødrupen Naturvernområde
- Skoleveier

Sosiale møteplasser Berg-Nordberg-Sogn-Tåsen



1. Tåsen Kebab 1
2. Tåsen Kebab 2
3. Tåsen Seniorcenter
4. McDonalds
5. Det Røde Huset
6. 7-Eleven
7. Nordberg Kirke
8. Nordberghjemmet
9. Egon Ullevål
10. BakeMeUp
11. BakerHansen
12. Espresso House

Reguleringsplaner - Tåsen



Småhusregulering S-4220
Småhusregulering S-1568
Gul liste
Grøntområde
Gang/Sykkelvei
Stasjonsnært område - - - - -
Turvei B8
Naturvernområde

Reguleringsplaner





Oslo

Vår by, vår framtid

Kommuneplan for Oslo 2018

Samfunnsdel med
byutviklingsstrategi

Visjon, mål og strategier
mot 2040. Vedtatt av Oslo
bystyre 30.01.19 (sak 6)



En grønnere, varmere
og mer skapende by
med plass til alle



Oslo

Forslag til offentlig ettersyn
22.06.2023

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel

Oslo mot 2040



En grønnere, varmere
og mer skapende by
med plass til alle

Søk alle saker

Saker i kart

Planinnsyn

Heissaker

Postliste

Plankunngjøringar

Om Saksinnsyn

Om abonnement

Til mobilversjon

Til BYA Saksinnsyn

Tåsenveien 71 - Blåsbortveien 18 - 32 - Planforslag i avklaringsfase - Boliger

Saksnummer

201813512 - Regularingsak

25.09.2018

★ Bil abonnent

★ Følg området

Vis på kart

Send post i saken

Gnr/Bnr

53/1, 53/116, 53/117, 53/15, 53/175, 53/339, 53/340, 53/342, 53/344, 53/345, 53/359, 53/360

Adresse

TÅSENVEIEN 71 - BLÅSBORTVEIEN 18 - 32

Bydel

8 - NORDRE AKER

Område

Nygrind

Saker

In By AS

Tåsen Boligutvikling AS

Saksbehandler

Maja Kozak Dehlin, Tlf: 99082876

avdeling planer

Dokumenter (161)

Vis skjult alle filer

171	16.05.2024	Hottart oppdatering	Til Tåsen Boligutvikling AS
170	15.05.2024	Pedagogerelse	Fra Tåsen Boligutvikling AS
169	15.05.2024	Behov for oppdatert fremdriftsplan	Til In By AS
168	17.04.2024	Om erstattingsareal, adkomstløsning og trafikk	Til In By AS
167	19.12.2023	Om versjon om utvidelse av plansgrensen	Til In By AS
166	17.04.2024	Plan- og bygningsetaten anbefaler endringer i trafikkanalysene og -løsningene	Til In By AS
165	26.02.2024	E-postkorrespondanse om kart- og bestemmelsesmater	Til In By AS
164	12.03.2024	Avklaringsmøte 5	Til In By AS
163	04.11.2023	Kommentarer til foreslått alternativ atkomst	Fra BERG NORDBERG SOGN TÅSEN VEL
162	18.10.2023	Utkast til notat over alternativ atkomstløsning	Fra In By AS
161	15.09.2023	E-postkorrespondanse	Fra In By AS
160	04.07.2023	E-postkorrespondanse om referat fra avklaringsmøte	Fra In By AS
159	04.07.2023	E-postkorrespondanse om referat fra avklaringsmøte	Til In By AS
158	04.05.2023	E-postkorrespondanse	Fra In By AS
157	03.07.2023	E-postkorrespondanse om møtereferater	Til In By AS
156	20.10.2023	Referat fra avklaringsmøte 4	Til In By AS
155	06.09.2023	Referat fra interkommunalt møte	Til Bymiljøetaten



Oslo kommune

Bymiljøetaten

Turvei**strategi**





«Eg er ute veldig tidleg
Eg er ute og går
med folka dei søv
og maskinene står
Og rutene er is
på alle bilar og ser
Og sjøen ligg der som ein spegel
og ubrukt ned der
Eg prøvar kunsten å gå»

Olav Nordmarken, «Havstrømmen» 8. juli

28 Mai 2024 – Søndre Tåsen Gård – Medvirkningsmøte Tåsen Seniorsenter

BNST.no

BERG • NORDBERG • SOGN • TÅSEN VEL

100 AR I FELLESKAPETS TJENESTE

REGULERINGER	KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL
Småhusregulering S-4220 2,5 etasjer	Som hovedregel styres utviklingen i småhusområdene av Småhusplanen og andre reguleringer som er utarbeidet for å ivareta slike områder
Småhusregulering S-1568 1 etasje	Oslos småhusområder skal ivaretas Historiske og grønne områder skal sikres
Grøntomåde Naturvernområde	Allment tilgjengelige grøntområder og grønne korridorer skal sikres også i småhusområder.
Gang/Sykkelvei Turvei B8	- Videreutvikle et sammenhengende nettverk av parker og vassdrag og turveier med god framkommelighet for alle. Redusere biltrafikk og etablere gode gang- og sykkelforbindelser, turveier, grønne korridorer
Stasjonsnært område - - - - -	Anbefaling for Tåsen: Fortetting med bolig og lokale senterfunksjoner ved stasjonsområdet
Torg/Møteplasser VPOR KDP17	- Styrke byens blågrønne struktur ved å gjenåpne bekker og elver, og etablere nye allment tilgjengelige grøntområder, parker, turveier, torg og møteplasser - Fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser et skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møte- plassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas.



REGULERINGER	KOMMUNEPLANENS AREALDEL
<u>Småhusregulering S-4220</u> 2,5 etasjer	• Småhusområde: Område bestående av frittliggende eneboliger, rekkehus, to-, tre- og/eller firemannsboliger • I småhusområdene skal de historiske og grønne kvalitetene videreføres
<u>Småhusregulering S-1568</u> 1 etasje	
<u>Grøntomåde</u> <u>Naturvernområde</u>	• Småhusområdene får et sterkere terreng- og vegetasjonsvern
<u>Gang/Sykkelvei</u> <u>Turvei B8</u>	• Sikring av attraktive og trygge helårs forbindelser for gående og syklende • Eksisterende turvei er strekninger som er planmessig sikret, men ikke nødvendigvis opparbeidet.
<u>Stasjonsnært område</u> - - - - -	• Stasjonsnære områder skal vurderes som best egnet for fortetting, ut ifra ønsket om å styrke nabolag, hensynta lokale forutsetninger som topografi og kulturminnehensyn, og bevare byens småhusområder • Den stasjonsnære fortettingen skal skje som sentre
<u>Torg/Møteplasser VPOR</u> <u>KDP17</u>	• Ved revisjon av kommuneplanens arealdel skal byens grøntområder, vassdrag, torg og møteplasser gjennomgås, og det skal tas grep for ytterligere å styrke og videre utvikle disse områdene



REGULERINGER

Småhusregulering S-4220
2,5 etasjer

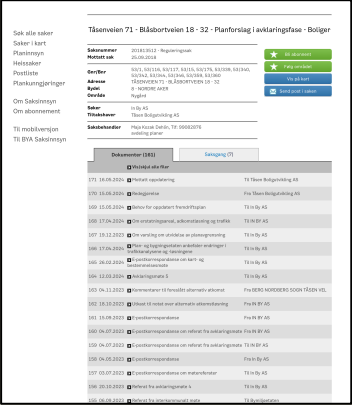
Småhusregulering S-1568
1 etasje

Gul liste
(Byantikvaren)

Grøntomåde
Naturvernområde

OSLO KOMMUNE UTTALELSER

- Området ligger **inne i et småhusområde** og inntil et viktig grøntdrag
 - Klassisk småhusområde** som følger småhusplanen
 - Ny bebyggelse må **hensynta** områdets småhuspreg
 - PBE, BYA og BYM mener at **det foreslåtte plangrepet ikke ivaretar eller styrker planområdets eksisterende kvaliteter** i tilstrekkelig grad
 - PBE, BYA og BYM **synes det helhetlige plangrepet er problematisk**, da det i i liten grad forholder seg til omgivelsene, herunder eksisterende natur, kultur, utnyttelse og høyde. **Bygningene for høye og utnyttelsen for høy**
 - Hvis småhusplanen utfordres, **vil PBE vurdere å stille med alternativ**
- [Temakart gul liste](#). [Info-ark gul liste \(BYA\)](#)
 - Sterkt kritisk til foreslått blokkbebyggelse**
 - I nord anbefaler Byantikvaren at **villapreget opprettholdes**
 - Krever at ny bebyggelse må tilpasses slik at **gården fortsatt ruver**
 - På nordsiden av hovedhuset er det viktig å ta utgangspunkt i den eksisterende bebyggelsen.**
 - Eksisterende bolighus på hver side av gårdsanlegget, vil kunne **erstattes med nybygg med tilsvarende volum og høyder** som i dag
- Ny bebyggelse skal **ikke gå på bekostning av områdets grønne preg**



REGULERINGER	OSLO KOMMUNE TURVEISTRATEGI
<u>Grøntomåde</u> <u>Naturvernområde</u>	- Turdrag er sammenhengende grønnstruktur i byggesonen med en turvei som gir muligheter for sammenhengende turer i natur-omgivelser. - Turveinettet er bindeledd mellom boområder og skogen Mål: «Et ferdig utbygd turveinett i god stand innen 2030» Mål: «Antall turveireiser skal dobles» Kort avstand til nærmeste turvei er en forutsetning for hyppig bruk - Målet er å realisere et sammenhengende og attraktivt turveinett - Planer og tiltak for å forsere barrierer og for å bygge ut manglende turveistrekninger Videreutvikle strategisk viktige grøntområder... som manglende lenker i turveinettet Opparbeiding av turveistrekninger som vil gi større sammenheng i turveinettet Bymiljøetaten har det overordnede ansvaret for turveinettet og ønsker en inkluderende prosess og gode samarbeidsrelasjoner med viktige aktører - Det inviteres til samarbeid med frivillige Bydelene er også viktige samarbeidspartnere Hensynet til eksisterende turveier og turveinett er spesielt viktig i forbindelse med store utbygginger <u>Oslo og Omland Friluftsråd (OOF)</u>
<u>Gang/Sykkelvei</u> <u>Turvei B8</u>	



Oppsummering av føringer fra Oslo Kommune

Reguleringer	Kommuneplanens Samfunnsdel	Kommuneplanens Arealdel	Oslo Kommune Uttalelser	Oslo Kommune Turveistrategi
Småhusregulering S-4220 (revidert, men fortsatt byggeforbud) Max høyde 2,5 etasjer og max 16% BYA	- Som hovedregel styres utviklingen i småhusområdene av Småhusplanen og andre reguleringer som er utarbeidet for å ivareta slike områder. - Utviklingsområdet Montebello er redusert: Arealene med småhus ovenfor Montebello T-banestasjon er ikke lenger med i utviklingsområdet. - Utviklingsområdet Nedre Grefsen på nordsiden av ring 3 skal behandles i henhold til gjeldende regulering, småhusplanen. (jfr. bystyrets vedtakspunkt 9) - Kollektivknutepunktet Sinsen skal opprettholdes på en slik måte at det ikke rammer områdene omfattet av småhusplanen eller Muselunden. - Kommunens overordnede strategi er at Oslos småhus-områder skal ivaretas, og at man skal sikre historiske og grønne kvaliteter i områdene (unntatt Smestad)	Definisjon av småhusområde: Område bestående av frittliggende eneboliger, rekkehus, to-, tre- og/eller firemanns-boliger - I småhusområdene skal de historiske og grønne kvalitetene videreføres - For to etablerte småhusområder, Vækerø og Røa øst, åpner planforslaget for betydelige endringer ved at areal-formålet endres fra vanlig byggesone til utviklingsområde. Det kan gi store negative konsekvenser for etablerte og velfungerende bomiljøer.	- Tåsen er et prioritert, stasjonsnært område med T-banestasjon, men det aktuelle arealet ligger inne i et småhusområde på sørsiden av T-banelinja, og inntil et viktig grøntdrag - Ny bebyggelse skal ikke gå på bekostning av områdets grønne preg - Det er snakk om et klassisk småhusområde som følger småhusplanen - Ny bebyggelse må hensynta områdets småhuspreg Det foreslåtte plangrepet ivaretar ikke eller styrker planområdets eksisterende kvaliteter - PBE, med Byantikvarens og Bymiljøetatens støtte, synes det helhetlige plangrepet er problematisk - Plangrepet forholder seg i liten grad til omgivelsene, herunder eksisterende natur, kultur, utnyttelse og høyde. Bygningene for høye og utnyttelsen for høy - Hvis småhusplanen utfordres, vil PBE vurdere å stille med alternativ	- Turdrag er sammenhengende grønnstruktur i byggesonen med en turvei som gir muligheter for sammenhengende turer i natur-omgivelser. - Turveinettet er bindeledd mellom boområder og skogen Mål: «Et ferdig utbygd turveinett i god stand innen 2030» «Antall turveireiser skal dobles» Kort avstand til nærmeste turvei er en forutsetning for hyppig bruk og hverdagsaktivitet, - Målet er å realisere et sammenhengende og attraktivt turveinett, blant annet ved å utarbeide planer og tiltak for å forsere barrierer og for å bygge ut manglende turveistrekninger. Videreutvikle strategisk viktige grønt-områder med betydning i en større sammenheng, som manglende lenker i turveinettet Temakart T7 - Opparbeiding av turveistrekninger som vil gi større sammenheng i turvei-nettet, og som fjerner/reducerer eksisterende barrierer, skal prioriteres. - Økningen i persontransporten skal skje ved at man går, sykler eller reiser kollektivt. En slik økning vil kreve attraktive ferdselsårer for gående, noe byens turveinett er og fortsatt skal være. Bymiljøetaten har det overordnede ansvaret for turveinettet og ønsker en inkluderende prosess og gode samarbeidsrelasjoner med viktige aktører og interessenter. Det inviteres til samarbeid med frivillige Bydelene er også viktige samarbeidspartnere Hensynet til eksisterende turveier og turveinett er spesielt viktig i forbindelse med store utbygginger Oslo og Omland Friluftsråd (OOF)
Grøntomåde Naturvernområde	Allment tilgjengelige grøntområder og grønne korridorer skal sikres også i småhusområder.	Småhusområdene får et sterkere terreng- og vegetasjonsvern		
Gang/Sykkelvei Turvei B8	- Videreutvikle et sammenhengende nettverk av parker og vassdrag og turveier med god framkommelighet for alle. Redusere biltrafikk og etablere gode gang- og sykkelforbindelser, turveier, grønne korridorer	Sikring av attraktive og trygge helårs forbindelser for gående og syklende Eksisterende turvei er strekninger som er planmessig sikret, men ikke nødvendigvis opparbeidet.		
Gul liste (Byantikvaren)	Temakart gul liste. Info-ark gul liste (BYA) - Sterkt kritisk til foreslått blokkbebyggelse og krever at det ikke bygges ny bebyggelse sør for gården. I nord anbefaler Byantikvaren at villapreget opprettholdes - Krever at ny bebyggelse må tilpasses slik at gården fortsatt ruver, og oppfattes som en gårdsbygning På nordsiden av hovedhuset er det viktig å ta utgangspunkt i den eksisterende bebyggelsen. - Eksisterende bolighus på hver side av gårdsanlegget, vil kunne erstattes med nybygg med tilsvarende volum og høyder som i dag			
Stasjonsnært område -----	Anbefaling for Tåsen: Fortetting med bolig og lokale senterfunksjoner ved stasjonsområdet	Stasjonsnære områder skal vurderes vurderes som best egnet for fortetting, ut ifra ønsket om å styrke nabolag, hensynta lokale forutsetninger som topografi og kulturminnehensyn, og bevare byens småhusområder. Den stasjonsnære fortettingen skal skje som sentre		
Torg/Møteplasser VPOR KDP17	- Styrke byens blågrønne struktur ved å gjenåpne bekker og elver, og etablere nye allment tilgjengelige grøntområder, parker, turveier, torg og møteplasser - Fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser et skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møte- plassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas.	Ved revisjon av kommuneplanens arealdel skal byens grøntområder, vassdrag, torg og møteplasser gjennomgås, og det skal tas grep for ytterligere å styrke og videre utvikle disse områdene		

SMÅHUS

- Hensynta og bevare

TURVEI

- Styrke

STASJONSNÆRT

- Tåsen Senter

MØTEPLASSER

- Styrke

GÅRDEN

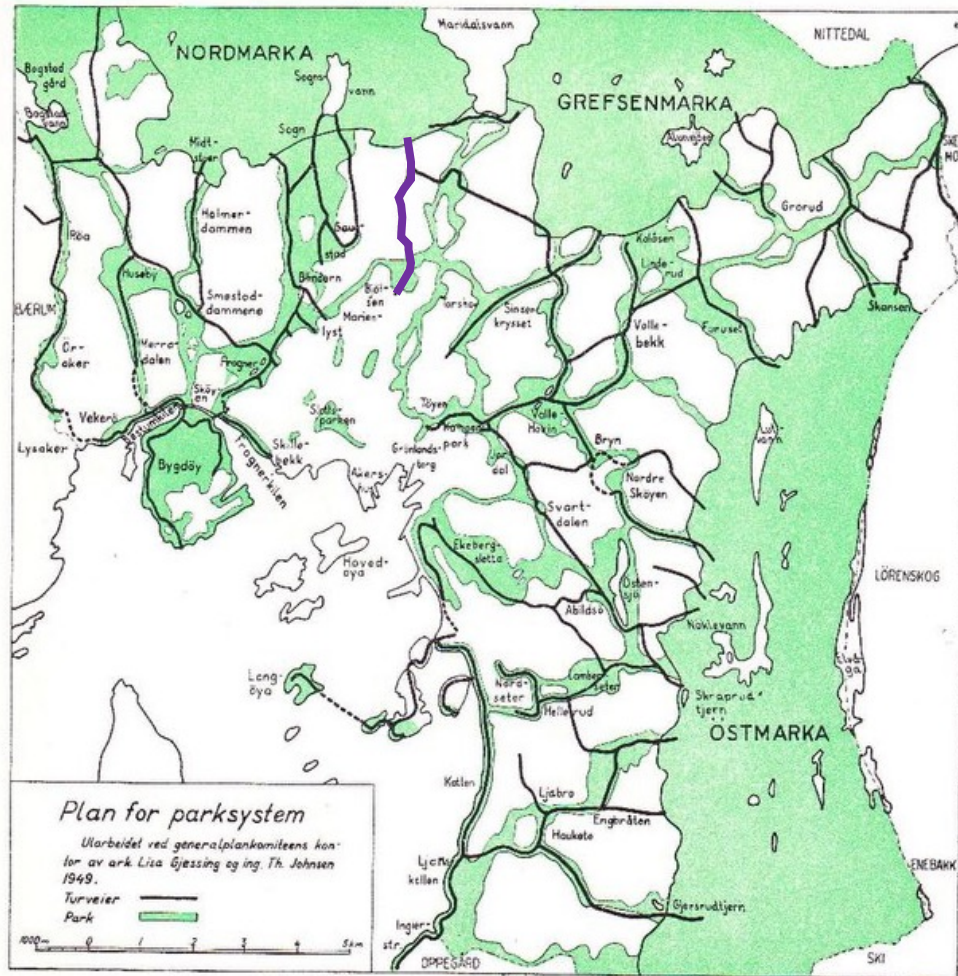
- Ruve

Turveier i Oslo

1800	1900	1929	1950	1960->	1990	2010->
• Karl Johan kjøpte løkkeeiendommer vestover fra Slottsparken og vill forbinde disse • Uranieborgskogen • Rodeløkken • Thulstrupløkken • Kongeskogen	• Parklegging av Akerselvas bredder fra Nybrua til Ankerbrua • Turstier langs Lysakerelva	• Reguleringssjef Harald Hals • Jobbet for å nytte byens grønt-områder sammen i et system ved hjelp av grønne veier og gangstier • Inspirert av parksystemet i Boston • Bok: Fra Chritiania til Stor-Oslo (1929) • Hals beskrev mulighetene for kileformede parkinnsnitt som med regelmessige mellomrom leder fra Marka inn til sentrum • Bok: Byen lever (1933)	• Bok: Plan for park-system og turveier i Oslo • Plan for parksystem og turveier i Oslo (1949) • Generalplan for Oslo 1950 • Arealkart 1953	• Kart over turveier 1967 • Hefte: Turveier i Oslo (utgitt av Teknisk rådmann i 1967)	• Den grønne by. Oslo park- og idrettsvesen gjennom 75 år 1916-1991. (Det Norske Hageselskap 1991) • Grøntplan for Oslo av 1993 • Sikring av et overordnet turveisystem er et av planens tre hoved-elementer. • Manglende lenker i turveisystemet fikk reguleringsmessig sikring • Foreslått 24 nye lenker på ca. 10 km lengde. • Det skal tilstrebes at selve turveiene får en bredde på 20 meter	• Grøntplan for Oslo (2007) • 2011: Turveinett 279 km, 80% av opparbeidet • Sektorplan friluftsliv i Oslo (2009) • Turveiene er nummerert med en bokstav som angir del av byen, etterfulgt av et løpenummer: • A: Byens vestlige områder • B: Turveier fra Sognsvanns-området ned til Majorstua, Ullevål, Sagene og Akerselva • C: Turveiene øst for Akerselva • D: Turveiene i øst • E: Turveiene i syd • Turveikart Oslo • Kommuneplan Oslo 2030 • Samfunnsdel (2018) • Arealdel (2015) • Arealstrategi mot 2050 • Turveistrategi for Oslo (2016)

Turveier i Oslo

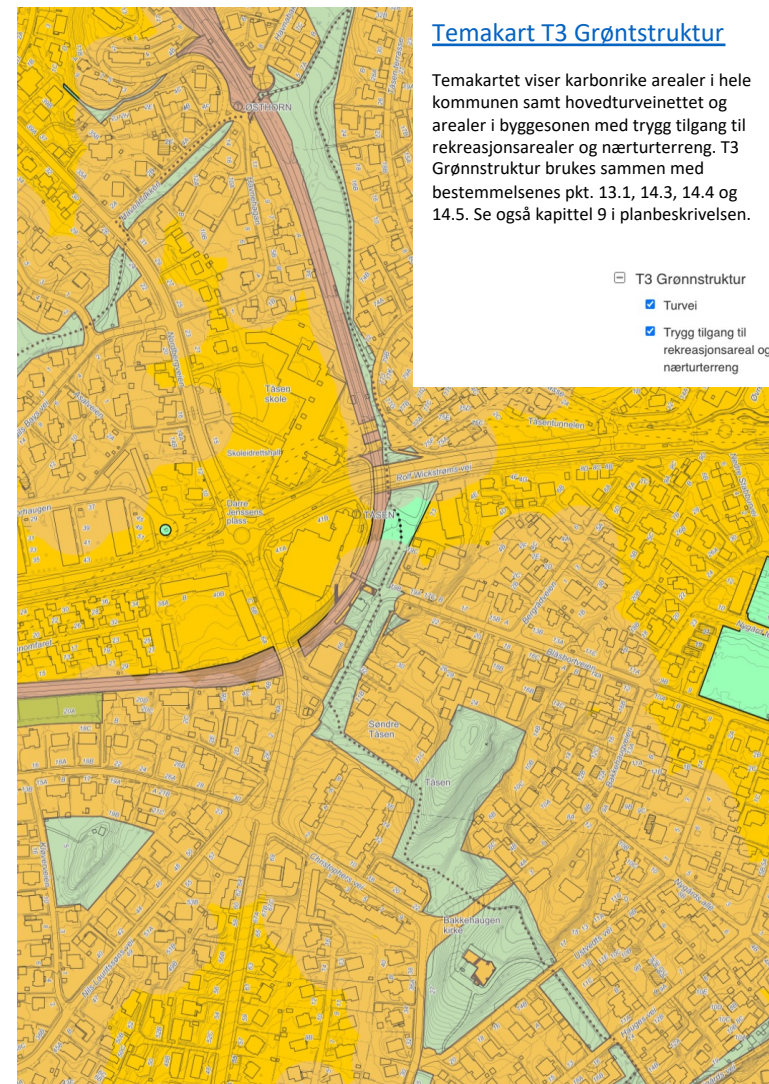
1953



2024



Turvei B8



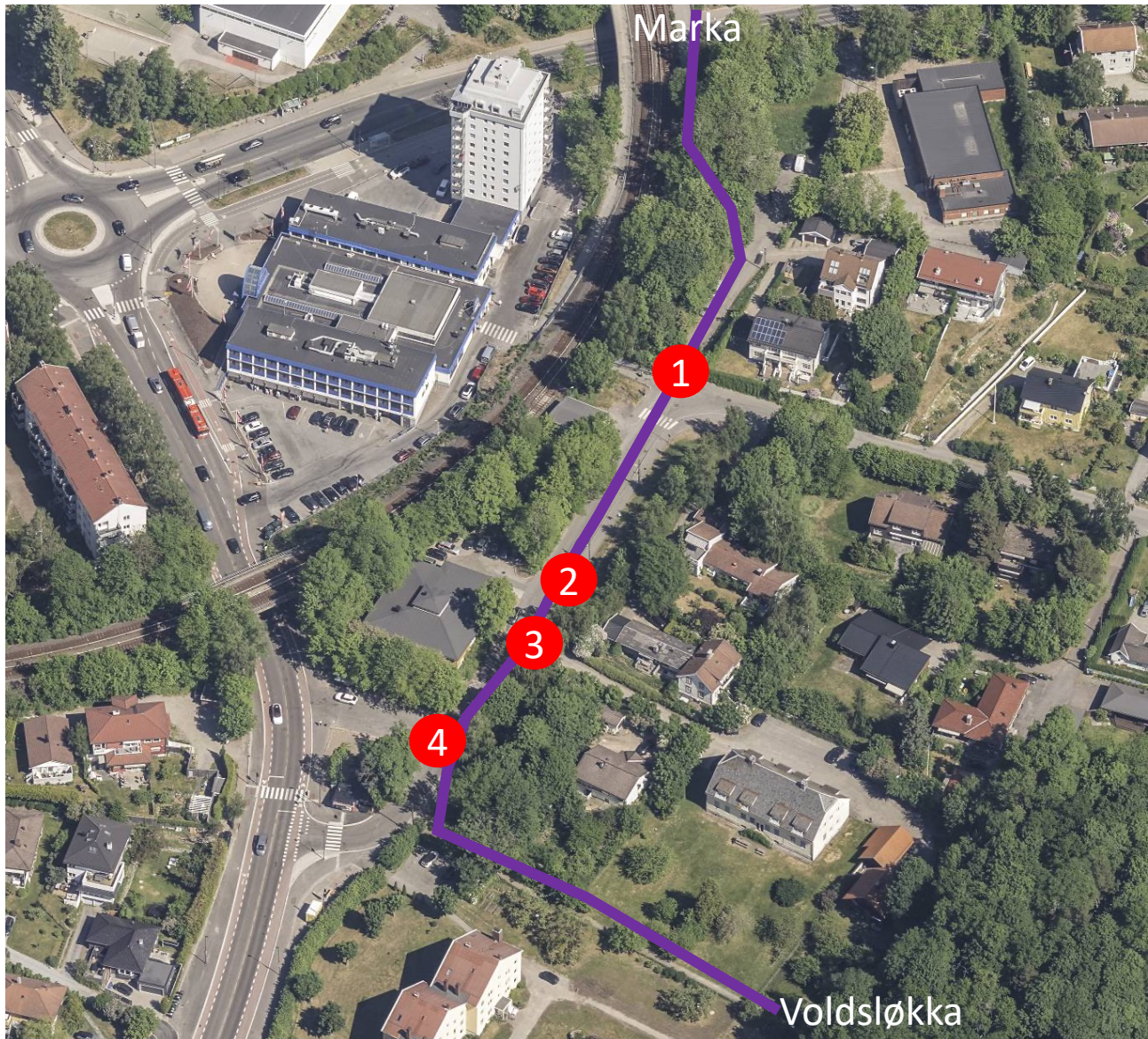
14.3 Turvei

Planforslag som berører turvei eller Den grønne ringen, som angitt i temakart T3, skal vurdere **hvordan planen kan tilrettelegge for sikring og opparbeiding av turveien.**

Retningslinjer:

- Ved sikring av planlagte eller framtidige turveier bør arealformålet turdrag være **minimum 30 meter bredt**
- Turdragets tilgrensende arealer bør gis gode vilkår for vegetasjonsutvikling uten å forringe eksisterende kvaliteter
- Der eksisterende turvei går i turdrag som er smalere enn 30 meter bør det **ikke tillates nye tiltak i en sone på 10 meter fra turdraget**
- **Fotgjengere og syklist**er bør prioriteres i gateprofilen
- **Krysningspunkter** bør gis en tydelig, trafikksikker utforming som gir **prioritet til turveien** eller andre viktige gangforbindelser.

Turvei B8 - Vellets bekymringer



FORTETTINGSPLANER

Vest for t-banen: Norgesgruppen planlegger 130 boliger

Øst for t-banen: Solon planlegger 70-100 nye boliger og Norgesgruppen 30

VELLETS BEKYMNINGER

- 1) Krysset Tåsenveien/Blåsbortveien er smalt og uoversiktlig. Her passerer over 300 barn hver dag.
- 2) 70-100 nye boliger rundt Søndre Tåsen Gård fører til mange flere krysninger av turveien og økt trafikk i skoleveiene.
- 3) 30 nye boliger og 2 nye utkjørsler i kommunens grøntområder øst for t-banen tilsier mange flere krysninger av turveien.
- 4) Kommunen tillater at turveireguleringen fjernes.

RESULTAT

250 nye boliger med tilsammen 1 000 personer og 200 nye biler som skal kjøres og parkeres, setter stor press på **turvei B8** og småveiene i nabolaget, som på denne måten **ødelegges** isteden for å styrkes og gjøres sikrere og mer tilgjengelig, slik kommuneplanen legger opp til.