

Bydelsutvalget Gamle Oslo

Postadresse: Postboks 9406 Grønland, 0135 Oslo

Besøksadresse: Platous gate 16

Telefon. 02180, Fax 23 43 10 01

E-post: bydelsutvalget@bgo.oslo.kommune.no

Internett: www.bgo.oslo.kommune.no

PROTOKOLL FRA BYUTVIKLINGSKOMITEEN**17.04.2013 kl. 16.30 – 18.15**

Bydelsadministrasjonen, Platous gt. 16

Møterom: Rudolf Nilsen, 2. etasje.

Åpne halvtid: Tore Kristensen og Henning Berby angående Kværnerbyen Felt B1

Tilstede: Helge Winsvold (AP), nestleder
Geir Hem (Rødt)
Matti Lucie Arentz (V)

Fra administrasjonen Marianne Netland, planlegger
Brit Håland, fung. avdelingsdirektør

Forfall: Helene Gallis (MDG)
Joakim Dyrnes (SV), leder
Sigurd Fredeng (FrP)
Ingjerd Dale (H)
Hélen Ingrid Andreassen (AP)

I stedet møtte: Ragnhild Pedersen (MDG)
Øyvind Michelsen (H)
Kjell Johansen (FrP)
Camilla Huggins Aase (Sv)
Marte Oppedal Vale (Ap)

Ved møtets start var 8 medlemmer til stede og BUK-komiteen var dermed vedtaksfør. Helge Winsvold (Ap) ledet møtet.

Møteinnkalling: ok

Sakskart: Geir Hem (R) fremmet sak om Kværnerbyen til sakskartet, BUK-sak 15/2013.

Bydelsdirektørens innstilling:

1. Bydelen velger å støtte alternativ 1 – Plan og bygningsetatens forslag til ny norm.
2. Bydelen er positivt innstilt til PBEs forslag om større leiligheter med utleiedel, men ønsker ikke at det gjøres unntak for universell utforming av utleieboligene. Bydelen ønsker ikke en situasjon hvor de 20 m² utleiehyblene kan bli seksjonert ut og solgt som egne boliger på markedet, og ber om at dette sikres dersom det skal gis unntak fra tekniske forskrifter.
3. Bydelsutvalget ser at normen kan være mer fleksibel mtp innfillprosjekter, men anbefaler at det i slike prosjekter også sees på nærområdets leilighetsfordeling, for ikke å få overvekt av små leiligheter. Det må settes en øvre grense for hvor stor en tomt er for at den kan kalles innfill.
4. Det bes om at det legges opp til at leilighetsnormen revideres hvert 5.-7. år for å sikre seg mot en opphopning av for små boliger i enkelte områder da normen ikke skiller mellom boligområder med forholdsvis ulik leilighets- og befolkningssammensetning. Bydelsutvalget ser at det over en tid kan godtas at det bygges kun 20 % mellomstore leiligheter i nye boligprosjekt, men er opptatt av at fleksibiliteten opprettholdes ved at normen gjennomgår evalueringer regelmessig for å tilse at det ikke blir for store skjevheter i retning for mange små leiligheter, eller opphopning av en boligtype i områder eller bydeler.
5. Så fremt krav til kvalitet i studentboligprosjektene er oppnådd, mener bydelsutvalget at det er opp til samskipnaden å bygge etter det behovet for type studentboliger som finnes.
6. Etasjehøyde på 4.7 meter på leiligheter ned til 35 m² kan godtas dersom det gjelder hele leilighetens etasjehøyde.
7. Bydelsutvalget ønsker at boligmassen som bygges i bydelen har den kvaliteten som trengs for å bygge gode bomiljø og en god by. Hyppig flyttefrekvens i befolkningen som følge av utbyggingen av for mange små boliger i prosjektene vil minske tryggheten og vanskeliggjøre drift og vedlikehold av bygg og uterom og igjen virke til at flyttetendensene økes på grunn av mistriksel. Utbyggerne må derfor utfordres til å lage gode små leiligheter. Praksisen er ofte at det er de minste leilighetene som har den dårligste plasseringen i nybyggene med hensyn til innsyn, lys og luft. Ensidig nordvendte leiligheter må unngås. I blokker med mindre leiligheter må også svalgangsløsninger unngås. Det må stilles krav om at grunnleggende bruksfunksjoner er sikret i hver leilighet i prosjektene; kjøkken med plass til oppbevaring av mat og plass til å tilberede den, stue med plass til sofa, det må vises tilstrekkelig med skapmuligheter og egnet oppbevaringsplass til klær og utstyr, og det må være mulig med klestørk i leiligheten eller i egnede fellesarealer. Klestørk i små leiligheter kan over tid føre til fukt og soppdannelse, og dertil helsemessige problemer.

Byutviklingskomiteens behandling:

Forslag fra Rødt:

1. Alternativ til Bydelsdirektørens pkt. 1:

- *Bydelsutvalget mener at intensjonene til grunn for normen for leilighetsstørrelser må være å sikre en stor andel familieleiligheter med god bokvalitet. Det er ønskelig å sikre en stabil befolkningssammensetning med barnefamilier også i sentrale og sentrumsnære områder i Oslo. Bydelsutvalget støtter derfor at gjeldende areal og kategorier opprettholdes. (Maks 20 % 40-50 m²; min 30 % 50-80 m²; min 50 % over 80 m²). Ingen leiligheter skal være mindre enn 40m² BRA.*

2. Nytt punkt (etter pkt 1)

- *Bydelsutvalget mener at normen må inneholde et forbud av 1-romsleiligheter. Men at det kan være unntak for studentboliger og andre boliger der fellesløsninger inngår i tillegg til de individuelle boenhetene.*

3. Endring i Bydelsdirektørens pkt 4. - siste setning erstattes med:

- *Hvis nye boligprosjekter unntaksvis legger opp til mindre enn 30 % mellomstore leiligheter, skal likevel summen av middels- og store leiligheter være minimum 80 %.*

Forslag fra SV:

1. Bydelen velger å støtte gjeldende norm.

2. Bydelen er positivt innstilt til PBEs forslag om større leiligheter med utleiedel, men ønsker ikke at det gjøres unntak for universell utforming av utleieboligene. Bydelen ønsker ikke en situasjon hvor de 20 m² utleie hyblene kan bli seksjonert ut og solgt som egne boliger på markedet, og ber om at dette sikres dersom det skal gis unntak fra tekniske forskrifter.

3. Bydelsutvalget ser at normen kan være mer fleksibel mtp innfillprosjekter, men anbefaler at det i slike prosjekter også sees på nærområdets leilighetsfordeling, for ikke å få overvekt av små leiligheter. Det må settes en øvre grense for hvor stor en tomt er for at den kan kalles innfill.

4. Det bes om at det legges opp til at leilighets normen revideres hvert 5.-7. år for å sikre seg mot en opphopning av for små boliger i enkelte områder da normen ikke skiller mellom boligområder med forholdsvis ulik leilighets- og befolkningssammensetning.

5. Så fremt krav til kvalitet i studentboligprosjektene er oppnådd, mener bydelsutvalget at det er opp til samskipnaden å bygge etter det behovet for type studentboliger som finnes.

6. Bydelsutvalget ønsker at boligmassen som bygges i bydelen har den kvaliteten som trengs for å bygge gode bomiljø og en god by. Hyppig flyttefrekvens i befolkningen som følge av utbyggingen av for mange små boliger i prosjektene vil minske tryggheten og vanskeliggjøre drift og vedlikehold av bygg og uterom og igjen virke til at flyttetendensene økes på grunn av mistrivsel. Utbyggerne må derfor utfordres til å lage gode små leiligheter. Praksisen er ofte at det er de minste leilighetene som har den dårligste plasseringen i nybyggene med hensyn til innsyn, lys og luft. Ensidig nordvendte leiligheter må unngås. I blokker med mindre leiligheter må også svalgangsløsninger unngås. Det må stilles krav om at grunnleggende bruksfunksjoner er sikret i hver leilighet i prosjektene; kjøkken med plass til oppbevaring av mat og plass til å tilberede den, stue med plass til sofa, det må vises tilstrekkelig med skapmuligheter og egnet oppbevaringsplass til klær og utstyr, og det må være mulig med klestørk i leiligheten eller i egnede fellesarealer. Klestørk i små leiligheter kan over tid føre til fukt og soppdannelse, og dertil helsemessige problemer.

Forslag fra Ap

Pkt 1. Arbeiderpartiet støtter alternativ 0, som ikke innebærer noen endringer i forhold til dagens normer. (settes opp mot bydelsdirektørens forslag til pkt 1.)

Pkt 2 og 3: Ingen forslag til endringer.

Pkt 4. I den mellomste setningen endres 20% til 30% (for ikke å stå i motstrid til foreslått pkt 1)

Pkt 5. Første leddsetning endres til: Såfremt kravet til kvalitet **i henhold til Husbankens regler** er oppnådd, mener.....

Pkt 6 og 7.. Ingen forslag til endringer

Merknad fra Arbeiderpartiet:

Arbeiderpartiet i bydelsutvalget mener det er bekymringsverdig at det i Oslo føres en politikk der det blir stadig vanskeligere for unge voksne å etablere seg i bydelen. BU ønsker en variert innbyggermasse der mennesker fra alle samfunnslag skal ha mulighet til å bo. Det må bygges flere boliger i byen, og det er skrikende behov for flere studentboliger og kommunale boliger.

H fremmet forslag til nytt punkt 1 i møte:

Punkt 1. Bydelen velger å støtte alternativ 3 Byrådets opprinnelige forslag til det fremgår av innstillingen.

Omforent forslag fra SV, Ap og Rødt til punkt 1:
Bydelen velger å støtte gjeldende norm.

Byutviklingskomiteens votering:

Høyres forslag falt mot H, Frp.

Omforent forslag fra SV, Ap og R ble satt opp mot bydelsdirektørens forslag til punkt 1. Omforent forslag ble vedtatt mot MDG, H, Frp.

Rødts forslag til nytt punkt 2 falt mot 1 stemme (Rødt).

Bydelsdirektørens forslag til punkt 2 ble vedtatt mot 1 stemme (H).

Bydelsdirektørens forslag til punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Bydelsdirektøren forslag til punkt 4 første setning ble enstemmig vedtatt.

Aps forslag til punkt 4 andre setning ble satt opp mot bydelsdirektørens forslag til punkt 4 andre setning. Arbeiderpartiets forslag ble enstemmig vedtatt.

Arbeiderpartiets forslag til punkt 5 ble satt opp mot bydelsdirektøren forslag til punkt 5. Aps forslag ble vedtatt mot H, Frp.

Bydelsdirektørens forslag til punkt 6 ble vedtatt med dobbeltstemme mot 1 H, 1 FrP, 1 Sv og 1 R.

Bydelsdirektørens forslag til punkt 7 ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:

1. Bydelen velger å støtte gjeldende norm.
2. Bydelen er positivt innstilt til PBEs forslag om større leiligheter med utleiedel, men ønsker ikke at det gjøres unntak for universell utforming av utleieboligene. Bydelen ønsker ikke en situasjon hvor de 20 m² utleiehyblene kan bli seksjonert ut og solgt som egne boliger på markedet, og ber om at dette sikres dersom det skal gis unntak fra tekniske forskrifter.
3. Bydelsutvalget ser at normen kan være mer fleksibel mtp innfillprosjekter, men anbefaler at det i slike prosjekter også sees på nærområdets leilighetsfordeling, for ikke å få overvekt av små leiligheter. Det må settes en øvre grense for hvor stor en tomt er for at den kan kalles innfill.
4. Det bes om at det legges opp til at leilighetsnormen revideres hvert 5.-7. år for å sikre seg mot en opphopning av for små boliger i enkelte områder da normen ikke skiller mellom boligområder med forholdsvis ulik leilighets- og befolkningssammensetning. Bydelsutvalget ser at det over en tid kan godtas at det bygges kun 30 % mellomstore leiligheter i nye boligprosjekt, men er opptatt av at fleksibiliteten opprettholdes ved at normen gjennomgår evalueringer regelmessig for å tilse at det ikke blir for store skjevheter i retning for mange små leiligheter, eller opphopning av en boligtype i områder eller bydeler.
5. Så fremt krav til kvalitet i henhold til Husbankens regler for studentboligprosjektene er oppnådd, mener bydelsutvalget at det er opp til samskipnaden å bygge etter det behovet for type studentboliger som finnes.
6. Etasjehøyde på 4.7 meter på leiligheter ned til 35 m² kan godtas dersom det gjelder hele leilighetens etasjehøyde.
7. Bydelsutvalget ønsker at boligmassen som bygges i bydelen har den kvaliteten som trengs for å bygge gode bomiljø og en god by. Hyppig flyttefrekvens i befolkningen som følge av utbyggingen av for mange små

boliger i prosjektene vil minske tryggheten og vanskeliggjøre drift og vedlikehold av bygg og uterom og igjen virke til at flyttetendensene økes på grunn av mistrivsel. Utbyggerne må derfor utfordres til å lage gode små leiligheter. Praksisen er ofte at det er de minste leilighetene som har den dårligste plasseringen i nybyggene med hensyn til innsyn, lys og luft. Ensidig nordvendte leiligheter må unngås. I blokker med mindre leiligheter må også svalgangsløsninger unngås. Det må stilles krav om at grunnleggende bruksfunksjoner er sikret i hver leilighet i prosjektene; kjøkken med plass til oppbevaring av mat og plass til å tilberede den, stue med plass til sofa, det må vises tilstrekkelig med skapmuligheter og egnet oppbevaringsplass til klær og utstyr, og det må være mulig med klestørk i leiligheten eller i egnede fellesarealer. Klestørk i små leiligheter kan over tid føre til fukt og soppdannelse, og dertil helsemessige problemer.

BUK-sak 13 /2013 BYDELENS UTTALELSE VED KUNNGJØRING AV OFFENTLIG ETTERSYN AV DETALJREGULERING - SVINGEN 13 A OG B

Bydelsdirektørens innstilling:

1. Bydelsutvalget mener planforslaget svarer godt på de problemstillingene vedrørende fysisk utforming og forholdet til Arctanderbyen som ble reist tidligere i prosessen. Tomtene fortettes skånsomt og forholder seg til omkringliggende bebyggelse i en tilfredsstillende grad.

Byutviklingskomiteens behandling:

Det ble ikke fremmet alternative forslag til vedtak.

Byutviklingskomiteens votering:

Bydelsdirektørens forslag til punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:

1. Bydelsutvalget mener planforslaget svarer godt på de problemstillingene vedrørende fysisk utforming og forholdet til Arctanderbyen som ble reist tidligere i prosessen. Tomtene fortettes skånsomt og forholder seg til omkringliggende bebyggelse i en tilfredsstillende grad.

BUK-sak 14 /2013 BYDELENS UTTALELSE TIL BYGGESAK - SCHWEIGAARDSGATE 54 A, GBNR 233/374

Bydelsdirektørens innstilling:

1. Bydelsutvalget anbefaler at det gis dispensasjon for bruksendring fra bolig til forretning med servering.

Byutviklingskomiteens behandling:

Rødt fremmet et punkt 2:

Bydelsutvalget viser til at lokalene lenge har vært benyttet til virksomhet som det nå søkes om og at byggearbeider er gjort. PBE viser til at dreier seg om et ulovlighetsforhold ved at det ikke ble sendt inn nødvendige søknader på grunnlag av rammetillatelse av 5-11-207. Bydelsutvalget ber derfor Plan- og bygningsetaten iverksette straffetiltak/reaksjoner overfor eier.

Byutviklingskomiteens votering:

Bydelsdirektørens forslag til punkt 1 ble enstemmig vedtatt.
Rødts forslag til punkt 2 falt mot 1 stemme (R)

Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:

1. Bydelsutvalget anbefaler at det gis dispensasjon for bruksendring fra bolig til forretning med servering.

**BUK-sak
15/2013**

KVÆRNER/LODALEN

Bydelsdirektørens innstilling:

Byutviklingskomiteens behandling:

Forslag fra AP i møtet

BUK ber om at utbygging av felt B1 i Kværnerbyen settes på sakskaret til neste BU-møte i juni med bakgrunn i innsigelsene fra Kværner Vel og vurderinger fra bydelsdirektøren. PBE informeres om dette vedtaket.

Forslag fra Rødt:

Forslag til uttalelse om saken behandles på dette møtet.

Byutviklingskomiteens votering:

Rødt forslag til punkt 1 falt mot 1 stemme (Rødt)
Aps forslag til punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:

1. BUK ber om at utbygging av felt B1 i Kværnerbyen settes på sakskaret til neste BU-møte i juni med bakgrunn i innsigelsene fra Kværner Vel og vurderinger fra bydelsdirektøren. PBE informeres om dette vedtaket.

Eventuelt

Protokollen ble opplest og godkjent i møtet.

Helge Winsvold
Fung. leder

Brit Håland
fung.avdelingsdirektør