



INNKALLING 04/13

Det innkalles til møte i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 24. juni 2013 kl. 18:00 i bydelsadministrasjonens lokaler i Markveien 57, inngang Korsgata.

Åpen halvtime

Opprop

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Informasjon

- Fylkesmannens vedtak i Klagesak Thorvald Meyers gate 51

Innmeldte spørsmål

Eventuelt

Saker til behandling:

SAK 22/13 PROTOKOLL FRA MØTE I BYUTVIKLINGSKOMITEEN 3. JUNI 2013

Protokollen er tidligere utsendt og er lagt ut på bydelens nettside.

Vedtak:

SAK 23/13 KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN – DETALJREGULERING SOFIENBERGGATA 35

Saksnr.

Saksdokumentene er lagt ved og legges ut på bydelens nettside. Store dokumenter vil kun bli lagt ut på nettsidene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boligbygging i Sofienberggata 35. Bydelen er glad for at portnerhuset og arealet mellom bygningen og den gamle sjokoladefabrikken i Sofienberggata 37 foreslås regulert til hensynssone bevaring. Dette vil sikre at forbindelsen mellom de to verneverdige bygningene videreføres i en forståelig sammenheng.

Bydelen er opptatt av å sikre gode lysforhold for barnehagen, og er positive til at vinduer vil gjenåpnes. Dette kan mulig kompensere noe for nybyggets høyde. Volumet mot barnehagen er foreslått til 5. etasjer og med tilbaketrukket toppetasje. PBE godtar høyden forutsatt at øverste etasje er tilbaketrukket. Bydelen anbefaler at volumet tas ned en etasje mot barnehagen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at sokkelen ikke trekkes utenfor bygningskroppen mot øst, mellom nybygget og fasadelivet i Sofienberggata 37. PBE anbefaler at sokkel mot øst tas ut av forslaget, slik at kvartalet kan åpnes mellom nr. 35 og 37. Bydel Grünerløkka deler Plan- og bygningsetatens oppfatning. Bydelen mener bebyggelsen vil framstå med et massivt og lukket uttrykk dersom planområdet bygges igjen. Nye bygninger skal tilføre sine omgivelser positive verdier. Bydelen tror en åpning gjennom kvartalet vil være positivt for naboer og området



Utearealet er foreslått over to nivåer, på grunnen og på sokkelen. Det forutsettes at arealet mellom sokkelen og portnerboligen opparbeides med god brukbarhet for beboerne og gir kvalitet for naboeiendommen. Lekearealer er foreslått lagt på terreng mot vest ved skråveggen. Disse arealene er små og får lite lys. De best beliggende og mest solfylte arealene må forbeholdes og opparbeides til leke- og oppholdsarealer.

Det foreslås to parkeringsplasser over terreng mot Sofienberggata i tilknytning til næringsarealene. Planområdet er trangt med begrensede muligheter for å manøvrere biler. Løsningen vil kunne skape trafikkfarlige situasjoner. Dette området ligger tett opp mot inngangen til barnehagen i nummer 37 og vil trolig bli et ”myldreområde” i forbindelse med henting og levering. Plassene bør tas ut av planen. Arealet ved inngangspartiet bør opparbeides som uteoppholdsareal.

Bydelen mener bolig og strøktjenlig virksomhet i portnerhuset kan aksepteres men ønsker ikke å tillate servering i bakgårder.

I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser ber bydelen forslagsstiller om å velge miljøvennlige løsninger både når det gjelder materialer, energikilder og utforming.

Bydelen er positiv til at tiltaket vil utformes med universell utforming.

Tiltaket må ikke bidra til å redusere barnehagens brannsikkerhet og rømningsforhold, verken i anleggsperioden eller etter ferdig utbygging.

Vedtak:

SAK 24/13 VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING - LØRENFARET 1- 3

Saksnr. 201290445

Saksdokumentene er lagt ved og legges ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boligbygging, kontor, forretning, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell/ overnatting og allmenntilgjengelige formål.

Bydel Grünerløkka er opptatt av at nybygg skal tilpasses sine omgivelser. Selv om senterområdet i følge Kommunedelplan for Økern kan tillates i 42 meters høyde ønsker ikke bydelen at slike høyder skal legges tett innpå et etablert småhusområde. Utbygger må vise hensyn til naboer i småhusbebyggelsen. Bydelen anbefaler at det legges opp til samarbeid og informasjonsmøter med naboer med tanke på plassering av bygningskroppene og høyder.

I forbindelse med transformasjonen av Lørenområdet til boligby har det vært reist kritikk mot utbyggere og planleggere for manglende fokus på fellesskapsbyggende elementer som lekeplasser, fellesarealer med mer. Bydelen framholder tilbakemeldingen fra område- og prosessavklaringen og presiserer behovet for sosial infrastruktur i området, sett i lys av den omfattende utviklingen som skjer på omkringliggende tomter. Bydelen mener det er viktig at barn og unge som bor i dette område har nok uteareal. Bydelen ønsker derfor at tilstrekkelig areal reguleres til lekeplass og uteoppholdsarealer. Bydelen anbefaler at det legges opp til leke- og aktivitetsarealer også for andre målgrupper enn små barn. For eksempel kan det avsettes areal som kan brukes til ballspill om sommeren og som kan islegges om vinteren. Ballplass og skøytebane er en sosial møteplass for ulike aldersgrupper. Andre fellesskapsfremmende

elementer kan være idrettslekeplass (av typen som blant annet er etablert ved Jordal Amfi), skatepark eller områder for matlaging med benker, bord og fellesgrill eller utepeis.

Bydel Grünerløkka anbefaler at det stilles rekkefølgekrav, slik at fellesarealer, gangveier, torg og møteplasser er ferdigstilt før området skal tas i bruk.

Bydel Grünerløkka forutsetter at det legges til rette for universell utforming.

I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser anbefaler bydelen at utbyggingen får en miljøprofil, at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, valg av energikilder og i utformingen.

Vedtak:

SAK 25/13 BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE VULKAN

Saksnr. 201300581

Saksdokumentene er lagt ved og legges ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka ser at forslagsstillers ønsker i stor grad er de samme som i varsel om oppstart av planarbeid med detaljregulering. Bydelen anser dermed at tidligere merknader til saken fremdeles er relevante. Bydel Grünerløkka støtter Bydel St. Hanshaugens uttalelse 03.04.13 og Byantikvarens uttalelse 20.03.13 og ber om at begge disse tas med i oppstartsmøtet.

Bydel Grünerløkka ønsker en avklaring i oppstartsmøtet om det foreligger andre årsaker for å innlemme Kubaparken i planområdet enn å tilpasse kryssing av Maridalsveien ved Telthusbakken. Bydelen ser få argumenter for å fravike overordnede planer for blågrønn struktur.

Bydel Grünerløkka er positive til at forslagsstiller i oppfølgingsmøte med Plan- og bygningsetaten bekreftet at planområdet likevel ikke vil berøre Kjærlighetsstien og parsellhagen.

Arealet mellom Kjærlighetsstien og Maridalsveien, hvor forslagsstiller ønsker å oppføre nybygg, eies av kommunen og ligger i Bydel St. Hanshaugen. Bydelen ønsker at forslagsstiller i oppstartsmøtet gjør rede for hvorfor de ønsker at det skal oppføres nybygg på et område de ikke eier og hvor de har fått så klare meldinger mot tiltaket fra Bydel St. Hanshaugen, Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og andre.

Kontaktutvalget for velforeninger gjorde en befaring langs forslagsstillers forslag til tverrgående forbindelse fra Grünerløkka til Pilestredet park. Traseen forslagsstiller har tegnet inn går tvers gjennom Vår Frelsers gravlund. For at traseen skal være mulig å bruke må det også lages ny port i gjerdet til gravlunden fra Akersveien. Traseen er tegnet inn midt mellom de to portene som i dag går inn til gravlunden fra Akersveien. Forslagsstiller har av uvisse grunn satt Pilestredet Park som mål for tverrforbindelsen. Dersom forbindelsen må gå rundt gravlunden, er traseen ikke raskere enn de to eksisterende forbindelsene, som forslagsstiller også har tegnet inn i sitt forslag. Dersom forslagsstiller foreslår en ny inngang til Vår Frelsers gravlund, som det kan se ut som her, bør forslagsstiller gjøre rede for dette i forslaget. Bydel Grünerløkka ønsker en presisering i oppstartsmøtet om hensikten med tverrforbindelsen.

Bydel Grünerløkka er positiv til at det legges bedre til rette for myke trafikkanter langs og på tvers av Maridalsveien. Bydelen kan imidlertid ikke se, av nye og gamle dokumenter i saken, at resultatet av forslaget vil være en bedret situasjon for myke trafikkanter. Bydelen vil påpeke at det allerede er sykkelfelt i Maridalsveien, og at kombinasjon av sykkelfelt og kantparkering gir en dårligere trafikkikkerhet og tilrettelegging for syklister enn dagens situasjon. Det vil også bryte med vegnormalene, på grunn av fartsgrensa og trafikkmengden i Maridalsveien.

Et av forslagene i planinitiativet var å lage en shared space-løsning for kryssing av Maridalsveien. Bydelen er fremdeles skeptisk til om en shared space-løsning kan fungere i en så trafikkert vei som Maridalsveien med tanke på universell utforming.

Bydelen anser Vulkanområdet som godt dekket med bussholdeplasser, med fire holdeplasser i umiddelbar nærhet. To i nord ved Telthusbakken og to i sør ved Møllerveien. Det er om lag 450 meter mellom holdeplassene.

Bydelen mener parkeringsplasser og eventuell drosjeholdeplass bør plasseres på egen grunn.

Vedtak:

SAK 26/13 BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE SINSENVEIEN 45 – 49 NYOPPFØRING AV BOLIGER

Saksnr. 201301147

Saksdokumentene er lagt ved og legges ut på bydelens nettside. Store dokumenter vil kun bli lagt ut på nettsidene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka er positiv til at det i tråd med overordnede retningslinjer om fortetting og transformasjon av nærings- og industriområder planlegges boligbygging i Sinsenveien 45-49. Bydelen anbefaler hovedgrepet med mange bygninger, todelt høyde og lik framtoning men ulike volumer, rundt fellesarealene. Tilpasning til omkringliggende bebyggelse med de laveste byggene mot trevillaene i Sinsenveien og de høyeste bygningene mot næringsbyggene i nord og blokkbebyggelsen i øst er positivt. Bydelen er positiv til at det legges opp til at området skal være bilfritt og at det anlegges felles parkeringskjeller under planområdet.

Kommunedelplanen for Økernområdet anbefaler en utnyttelse på 100-150% og setter maks antall etasjer til 8. Planforslaget har en foreslått utnyttelsesgrad på 225 % og foreslås med bebyggelse opp til 11 etasjer. Kommunedelplanen var gjennom en omfattende beslutningsprosess før den ble vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, Oslo bystyre den 26. mai 2004. Bydelen kan ikke se at det foreligger særlig grunn til å overskride kommunedelplanens grenser for utnyttelse og antall etasjer. Forslagsstiller bør justere utnyttelsesgrad og antall etasjer i samsvar med kommunedelplanen.

I store nye boligområder hvor mange mennesker flytter inn i løpet av relativt kort tid er det ekstra viktig at det legges til rette for naturlige sosiale møteplasser, slik at beboerne blir kjent og får tilknytning og eierskap til sitt nærmiljø. I forbindelse med transformasjonen av Lørenområdet til boligby har det vært reist kritikk mot utbyggere og planleggere for manglende fokus på fellesskapsbyggende elementer som lekeplasser, fellesarealer med mer. Bydelen anbefaler at det legges opp til samarbeid og informasjonsmøter med naboer, hvor en målsetting kan være å finne ut om Sinsenveien 45-49 kan møte noen av behovene som savnes i nærmiljøet.

Bydelen er positiv til at det er tegnet inn nærmiljøskapende tilbud som blomsterbutikk, frisør og kafé mot Sinsenveien og at det planlegges offentlige torg og møteplasser og felles grøntareal innen planområdet. Bydelen er positiv til at det planlegges barnehage og lekeplass. Bydelen anbefaler at det også legges opp til leke- og aktivitetsarealer for andre målgrupper enn små barn, for eksempel at det avsettes areal til ballspill om sommeren og som kan islegges om vinteren. Ballplass og skøytebane er en sosial møteplass for ulike aldersgrupper og kan bidra til integrasjon mellom nye og gamle beboere på Sinsen/ Løren. Andre fellesskapsfremmende elementer kunne være idrettslekeplass (av typen som blant annet er etablert ved Jordal Amfi), skatepark eller områder for matlaging med benker, bord og fellesgrill eller utepeis. Tverrforbindelsene gjennom området vil åpne området for naboer, knytte nytt bomiljø sammen med det etablerte bomiljøet og tilføre omkringliggende områder positive verdier. Portrommet under en av lamellene mot Lørenbyen anses å være et godt grep.

Bydel Grünerløkka anbefaler at det stilles rekkefølgekrav, slik at fellesarealer, torg og møteplasser er ferdigstilt før innflytting.

Bydel Grünerløkka forutsetter at det legges til rette for universell utforming.

I tråd med Bydel Grünerløkkas plan for reduksjon av klimagasser anbefaler bydelen at utbyggingen får en miljøprofil, at det velges miljøvennlige løsninger både i valg av materialer, valg av energikilder og i utformingen.

Vedtak:

SAK 27/13 TRIKK TIL TONSENHAGEN

Saksdokumentene er lagt ved og legges ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen har ingen bemerkninger til detaljreguleringen, men hilser en ny trikkelinje velkommen.

Vedtak:

SAK 28/13 KLAGESAK KORSGATA 25

Saksdokumentene og saksframlegg blir ettersendt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Vedtak: