

Bydelsutvalget Gamle Oslo

Postadresse: Postboks 9406 Grønland, 0135 Oslo

Besøksadresse: Platous gate 16

Telefon. 02180

Internett: www.bgo.oslo.kommune.no

**PROTOKOLL FRA BYUTVIKLINGSKOMITEEN
09.10.2013 kl. 16.30 – 18.00**

Bydelsadministrasjonen, Platous gt. 16

Møterom: Rudolf Nilsen, 2. etasje.

Åpne halvtime:**Tilstede:**

Joakim Dyrnes (SV), leder
Helge Winsvold (AP), nestleder
Geir Hem (Rødt)
Ingjerd Dale(H), kom 1645 til sak 32/2013
Sigurd Fredeng (FrP)
Helene Gallis (MDG)

Fra administrasjonen

Berit Tønder Utvik, spesialkonsulent
Marianne Netland, planlegger

Forfall:

Hélen Ingrid Andreassen (AP)
Matti Lucie Arentz (V)

I stedet møtte:

Ved møtets start var 5 medlemmer til stede og BUK-komiteen var dermed vedtaksfør.

Møteinnkalling: ok

Sakskart: ok

BUK-sak
31/2013

BUK-sak 31 BYDELENS UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING MED KONSEKVENSTUTREDNING OG PLANPROGRAM TIL OFFENTLIG ETTERSYN - FYRSTIKKALLÉEN 1, HELSFYR

Bydelsdirektørens innstilling:

1. Bydelsutvalget savner utredningstema relatert til forurensing (luft, støy, visuell støy og grunnforurensing m.m) og eventuelle avbøtende tiltak som kan utredes i den forbindelse.
2. Bydelsutvalget ber om at et eget punkt om turistbusser (atkomstforhold, plassering og i forhold til støyforurensing for nabobebyggelsen) vurderes under Trafikkforhold.

Byutviklingskomiteens behandling:

Forslag fra Rødt:

1. *Det vises til at utbyggingen kan «omfatte en andel av areal for gang- og sykkelvei mot Strømsveien». Bydelsutvalget understreker at det må sikres gode og trygge gangarealer og at krav til sykkelveinettet blir ivaretatt – spesielt mht. bl.a. bredde, maks avstand, drift og sikkerhet*
2. *Bydelsutvalget mener at kartlegging av grøntarealer/parker i nærområdet er viktig, og at utbygging må ivareta Fyrtikkatorgets «parkbehov» og tilgjengelighet til grøntarealer/park knyttet til byutvikling. Bydelsutvalget understreker at «grøntskjerm» og ransonevegetasjon må sikres spesielt i forhold til gang- sykkelveitraséen mot sydøst*
- 3: *Av hensyn til boligbebyggelsen i nærområdet ønsker Bydelsutvalget at alternativ 2 med tillegg om at «bygg B» reduseres fra 10 til 8 etasjer (lik bygg A) blir med i utredningen.*

Miljøpartiet de Grønne fremmet følgende i møtet:

1. *Ved oppgradering av bygg bør man tilstrebe at bygget tilfredsstiller høy standard for miljømerking av bygg*
2. *Tilrettelegge for grønne tak og fellesarealer på tak.*

Byutviklingskomiteens votering:

Bydelsdirektørens forslag til punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Bydelsdirektørens forslag til punkt 2 falt enstemmig.

Rødts første punkt ble enstemmig vedtatt.

Rødts andre punkt ble enstemmig vedtatt.

Rødts tredje punkt ble vedtatt mot 1 FrP.

Miljøpartiet de Grønnes forslag til punkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:

1. Bydelsutvalget savner utredningstema relatert til forurensing (luft, støy, visuell støy og grunnforurensing m.m) og eventuelle avbøtende tiltak som kan utredes i den forbindelse.
2. Det vises til at utbyggingen kan «omfatte en andel av areal for gang- og sykkelvei mot Strømsveien». Bydelsutvalget understreker at det må sikres gode og trygge gangarealer og at krav til sykkelveinettet blir ivaretatt – spesielt mht. bl.a. bredde, maks avstand, drift og sikkerhet

3. Bydelsutvalget mener at kartlegging av grøntarealer/parker i nærområdet er viktig, og at utbygging må ivareta Fyrtikkatorgets «parkbehov» og tilgjengelighet til grøntarealer/park knyttet til byutvikling. Bydelsutvalget understreker at «grønnskjerm» og ransonevegetasjon må sikres spesielt i forhold til gangsykkelveitraséen mot sydøst
4. Av hensyn til boligbebyggelsen i nærområdet ønsker Bydelsutvalget at alternativ 2 med tillegg om at «bygg B» reduseres fra 10 til 8 etasjer (lik bygg A) blir med i utredningen.
5. Ved oppgradering av bygg bør man tilstrebe at bygget tilfredsstiller høy standard for miljømerking av bygg
6. Tilrettelegge for grønne tak og fellesarealer på tak.

**BUK-sak
32/2013**

**BUK-sak 32 BYDELENS KOMMENTARER TIL BESTILLING AV
OPPSTARTSMØTE - FYRSTIKKALLÉEN 17**

Bydelsdirektørens innstilling:

1. Bydelsutvalget mener prosjektet må bearbeides for å kunne oppnå tilfredsstillende bokvalitet. Svalganger er en dårlig løsning som bør unngås.
2. Byggets plassering på tomten gjør at utearealet ligger som et tynt bånd rundt bygget og det gir ikke tilstrekkelig rom til å utarbeide gode løsninger.
3. Skolebarn bør ha tilgang på utearealer med sol, og bydelsutvalget anbefaler derfor ikke skolegård i nord.
4. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utformingen av uterommene og ved utvelgelse av vegetasjonen i uterommene. Det bes om at det satses på planter og vekster som gir gode forhold for pollinerende insekter

Byutviklingskomiteens behandling:

Forslag fra Rødt:

1. *Bydelsutvalget mener det er viktig å beholde industriarbeidsplasser i Oslo. Det må åpnes for muligheten til at dagens virksomhet og arbeidsplasser kan beholdes. Regulering «for industriformål» - småindustri - må beholdes som del av reguleringen for området selv om endret bruk er aktuelt i noen områder/arealer. De fysiske forutsetningene for opprtholdelse av småindustri må ivaretas i den videre planprosessen*
2. *Ved inkludering av undervisningsformål/skole i reguleringen, er det viktig at kapasitet, planer og tilrettelegging er avtemt med i en helhetlig skolebehovsplan for Helsfyr/Ensjøområdet, og at det legges til rette for offentlig bruk av skole/undervisningsbygg*
- 3: *Bydelsutvalget mener at det er viktig at planen blir iht. veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø (VPOR), samt vurderes i samspill med planer for andre eiendommer i nærområdet*
- 4: *Trygge og barnevennelige miljøer i området må sikres. Arealbruk og ankomst til disse må vises i planene*
- 5: *Krav til universell utforming må ivaretas. Bygg og utearealene må sikres*

atkomst for funksjonshemmede, og bygg som inneholder skole/undervisning må sikre tilgjengelighet for bevegelseshemmede

5: Trafikkløsninger må ivareta samspill mellom flere brukere og at alle kan ferdes trygt med minst mulig konflikt med vare, nytte- biltrafikk. Adkomsten til planområdet, samt varelevering må sees i samspill med reguleringsarbeid for tilgrensede tomter. Det må finnes en løsning for adkomsten til Fyrstikkalleen 17 slik at trafikk over/ ved torget på naboeiendommen ikke blir kontinuerlig overbelastet. Trygge gangforbindelser med nærliggende områder og mot Helsefyr T- banestasjon må ivaretas i det videre planarbeid

7: Bydelsutvalget viser til Bymiljøetatens kommentar av 19.9 om to store trær som er registrert i Statens Kartverk naturinfo. Hensyn for bevaring av disse må ivaretas

Byutviklingskomiteens votering:

Bydelsdirektørens forslag til punkt 1-4 ble enstemmig vedtatt.

Rødts forslag til punkt 1-6 ble enstemmig vedtatt.

Rødts forslag til punkt 7 ble vedtatt mot 1 FrP.

Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:

1. Bydelsutvalget mener prosjektet må bearbeides for å kunne oppnå tilfredsstillende bokvalitet. Svalganger er en dårlig løsning som bør unngås.
2. Byggets plassering på tomten gjør at utearealet ligger som et tynt bånd rundt bygget og det gir ikke tilstrekkelig rom til å utarbeide gode løsninger.
3. Skolebarn bør ha tilgang på utearealer med sol, og bydelsutvalget anbefaler derfor ikke skolegård i nord.
4. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utformingen av uterommene og ved utvelgelse av vegetasjonen i uterommene. Det bes om at det satses på planter og vekster som gir gode forhold for pollinerende insekter
5. Bydelsutvalget mener det er viktig å beholde industriarbeidsplasser i Oslo. Det må åpnes for muligheten til at dagens virksomhet og arbeidsplasser kan beholdes. Regulering «for industriformål» - småindustri - må beholdes som del av reguleringen for området selv om endret bruk er aktuelt i noen områder/arealer. De fysiske forutsetningene for opprettholdelse av småindustri må ivaretas i den videre planprosessen
6. Ved inkludering av undervisningsformål/skole i reguleringen, er det viktig at kapasitet, planer og tilrettelegging er avtemt med i en helhetlig skolebehovsplan for Helsefyr/Ensjøområdet, og ast det legges til rette for offentlig bruk av skole/undervisningsbygg
7. Bydelsutvalget mener at det er viktig at planen blir iht. veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø (VPOR), samt vurderes i samspill med planer for andre eiendommer i nærområdet
8. Trygge og barnevennlige miljøer i området må sikres. Arealbruk og ankomst til disse må vises i planene
9. Krav til universell utforming må ivaretas. Bygg og utearealene må sikres atkomst for funksjonshemmede, og bygg som inneholder

- skole/undervisning må sikre tilgjengelighet for bevegelseshemmede
10. Trafikkløsninger må ivareta samspill mellom flere brukere og at alle kan ferdes trygt med minst mulig konflikt med vare, nytte- biltrafikk. Adkomsten til planområdet, samt varelevering må sees i samspill med reguleringsarbeid for tilgrensede tomter. Det må finnes en løsning for adkomsten til Fyrstikkalleen 17 slik at trafikk over/ ved torget på naboeiendommen ikke blir kontinuerlig overbelastet. Trygge gangforbindelser med nærliggende områder og mot Helsfyr T-banestasjon må ivaretas i det videre planarbeid
 11. Bydelsutvalget viser til Bymiljøetatens kommentar av 19.9 om to store trær som er registrert i Statens Kartverk naturinfo. Hensyn for bevaring av disse må ivaretas

**BUK-sak
33/2013**

**BYDELENS UTTALELSE TIL BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE -
SMEDGATA 45 OG 49**

Bydelsdirektørens innstilling:

1. Bydelsutvalget mener at det må legges til rette for virksomheter med utadrettet aktivitet på gateplan. Tidligere har det ligget en restaurant på hjørnet, men etter nåværende leietaker har overtatt bygget (Enerhaugen Helsehuset), har bygget ”lukket seg inn”. Bydelsutvalget ønsker kontorarbeidsplasser som henvender seg tydelig til gatenivået og har en virksomhet som er utadrettet, men ser at et slikt krav til virksomheten ikke er mulig å sette i en reguleringsplan. Bydelsutvalget mener derfor at det må vurderes om servering kan inngå i formålet på tomten.
2. Bydel Gamle Oslo har en underdekning av større leiligheter og ønsker flere familieleiligheter for å få en god miks av aldersgrupper og familiestørrelser i området. For mange små leiligheter kan skape ustabile bomiljø.
3. Bydelen etterlyser uteoppholdsarealer for større barn.
4. Bydelsutvalget mener bygget slik det nå er tegnet ikke i tilstrekkelig grad hensyntar nabobebyggelsen.

Byutviklingskomiteens behandling:

Forslag fra Rødt

1. *Bydelsutvalget er i mot foreslått omregulering og planer for nybygg. Foreslåtte utnyttelse og høyde tar ikke nok hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i nærområdet og utnyttelse av Sørli plass med utadrettet aktivitet på gateplan - som en møteplass og sosialt senter i nærmiljøet*
- 2: *Bydelsutvalget viser til diskusjonene om det såkalte «Områdeløftet for Tøyen». Områdets beliggenhet gir en god mulighet for utnyttelse til kultur og utadrettet aktivitet i nærmiljøet som kan inkludere kulturformål, aktivitetstilbud for barn og unge, i tillegg til mulighet offentlig og privat tjenesteyting og servering*

Miljøpartiet de Grønne kom med følgende forslag i møtet:

1. *Ved nybygg bør man tilstrebe at bygget tilfredsstillende høy standard for miljømessig merking av bygg*
2. *Oppfordre utbyggere til å bygge etter passivhusstandard*

3. *Tilrettelegge for grønne tak og fellesarealer på tak.*

Byutviklingskomiteens votering:

Bydelsdirektørens forslag til punkt 1-4 ble enstemmig vedtatt.

Rødts første punkt ble vedtatt mot 1 FrP

Rødts andre punkt ble enstemmig vedtatt.

MdGs punkt 1-3 ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:

1. Bydelsutvalget mener at det må legges til rette for virksomheter med utadrettet aktivitet på gateplan. Tidligere har det ligget en restaurant på hjørnet, men etter nåværende leietaker har overtatt bygget (Enerhaugen Helsehuset), har bygget ”lukket seg inn”. Bydelsutvalget ønsker kontorarbeidsplasser som henvender seg tydelig til gatenivået og har en virksomhet som er utadrettet, men ser at et slikt krav til virksomheten ikke er mulig å sette i en reguleringsplan. Bydelsutvalget mener derfor at det må vurderes om servering kan inngå i formålet på tomten.
2. Bydel Gamle Oslo har en underdekning av større leiligheter og ønsker flere familieleiligheter for å få en god miks av aldersgrupper og familiestørrelser i området. For mange små leiligheter kan skape ustabile bomiljø.
3. Bydelen etterlyser uteoppholdsarealer for større barn.
4. Bydelsutvalget mener bygget slik det nå er tegnet ikke i tilstrekkelig grad hensyntar nabobebyggelsen.
5. Bydelsutvalget er i mot foreslått omregulering og planer for nybygg. Foreslåtte utnyttelse og høyde tar ikke nok hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i nærområdet og utnyttelse av Sørli plass med utadrettet aktivitet på gateplan - som en møteplass og sosialt senter i nærmiljøet
6. Bydelsutvalget viser til diskusjonene om det såkalte «Områdeløftet for Tøyen». Områdets beliggenhet gir en god mulighet for utnyttelse til kultur og utadrettet aktivitet i nærmiljøet som kan inkludere kulturformål, aktivitetstilbud for barn og unge, i tillegg til mulighet offentlig og privat tjenesteyting og servering
7. Ved nybygg bør man tilstrebe at bygget tilfredsstillende høy standard for miljømessig merking av bygg
8. Oppfordre utbyggere til å bygge etter passivhusstandard
9. Tilrettelegge for grønne tak og fellesarealer på tak.

**BUK-sak
34/2013**

**BYDELENS UTTALELSE TIL OPPSTART AV
DETALJREGULERING FOR TVETENVEIEN 12-16, BRYNSVEIEN
17-19 OG ØSTENSJØVEIEN 32-34**

Bydelsdirektørens innstilling:

1. Bydelsutvalget er positiv til transformasjon av større parkeringsarealer til kontor- og næringsarealer.
2. Det må sikres gode forhold for syklister og fotgjengere i området. Da området er ønsket benyttet til arbeidsplassintensive virksomheter er forholdene for transportsyklister særskilt viktig. Det må derfor sikres egne sykkelfelt også i Tvetenveien.

3. Bydelsutvalget er opptatt av at torget som vil etableres sentralt i planområdet skal utformes slik at det innbyr til aktivitet også utenfor arbeidstiden. Det er også ønskelig at kantinearealer legges på gateplan med god kommunikasjon med det offentlige rommet.
4. Det oppfordres til å jobbe med energieffektive og grønne løsninger i bygningsmasse og anlegg, og å satse på grønne tak for å minske luftforurensing og overvannsproblematikk.
5. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utarbeidelsen av uterom og torg. Det bes om at det satses på planter og vekster som gir gode forhold for pollinerende insekter.

Byutviklingskomiteens behandling:

Forslag fra Rødt:

Bydelsutvalget er positiv til omgjøring av større parkeringsarealer til kontor- og næringsarealer.

Miljøpartiet de Grønne kom med følgende forslag i møtet:

1. Legge til rette for ladepunkter for el-bil
2. Legge til rette for oppstillingsplasser for bildeordninger
3. Vurdere mulighet for tilrettelegging for parsell/kolonihager

Byutviklingskomiteens votering:

Bydelsdirektørens forslag til punkt 1 ble satt opp mot Rødts forslag til punkt 1. Rødts forslag til punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Bydelsdirektørens forslag til punkt 2-5 ble enstemmig vedtatt.

MdGs første punkt ble enstemmig vedtatt.

MdGs andre punkt ble vedtatt mot 1 FrP

MdGs tredje punkt ble vedtatt mot 1 FrP, 1 H.

Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:

1. Bydelsutvalget er positiv til omgjøring av større parkeringsarealer til kontor- og næringsarealer.
2. Det må sikres gode forhold for syklistene og fotgjengere i området. Da området er ønsket benyttet til arbeidsplassintensive virksomheter er forholdene for transportsyklistene særskilt viktig. Det må derfor sikres egne sykkelfelt også i Tvetenveien.
3. Bydelsutvalget er opptatt av at torget som vil etableres sentralt i planområdet skal utformes slik at det innbyr til aktivitet også utenfor arbeidstiden. Det er også ønskelig at kantinearealer legges på gateplan med god kommunikasjon med det offentlige rommet.
4. Det oppfordres til å jobbe med energieffektive og grønne løsninger i bygningsmasse og anlegg, og å satse på grønne tak for å minske luftforurensing og overvannsproblematikk.
5. Situasjonen for pollinerende insekter er alvorlig og dramatisk. Derfor ber bydelsutvalget at forslagsstiller har dette i mente ved utarbeidelsen av uterom og torg. Det bes om at det satses på planter og vekster som gir gode forhold for pollinerende insekter.
6. Legge til rette for ladepunkter for el-bil

7. Legge til rette for oppstillingsplasser for bildeleordninger
8. Vurdere mulighet for tilrettelegging for parsell/kolonihager

Eventuelt

Protokollen ble opplest og godkjent i møtet.

Joakim Dyrnes
leder

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør