



Møteinnkalling 2/14

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Kantina, Akersbakken 27
Møtetid: Onsdag 19. mars 2014 kl. 18.00
Sekretariat: 23 47 56 52

SAKSKART

Åpen halvtime
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Eventuelt

Saker til behandling

Sak 1/14	MBK-protokoll september 2013.....	ii
Sak 2/14	Høring av forskrift for tidsbegrenset parkering/betalingsparkering i sidegater til Thereses gate	4
Sak 3/14	Uttalelse til oppstartsmøte Biskop Gunnerus gate 14A.....	5
Sak 4/14	Bernt Ankers gate 6 (208/50) med flere - Detaljregulering for offentlig ettersyn	8
Sak 5/14	Ullevålsveien 114 Gnr/Bnr: 47/12 - varsel om oppstart av detaljregulering - byggeområde for boliger og forretning	9
Sak 6/14	Drosjeholdeplass på St. Hanshaugen - status og alternative plasseringer	17
Sak 7/14	Storgata 27 - bruksendring til micro destilleri.....	20
Sak 8/14	Høring Plan for skate-tilbud og anlegg i Oslo.....	23

Bydel St. Hanshaugen

leder

sekretær

Sak 1/14 MBK-protokoll september 2013

Arkivsak: 201300090
Arkivkode: PROT
Saksbehandler: Kristin Kaus

Saksgang
Miljø- og byutviklingskomiteen

Møtedato
19.03.14

Saknr
1/14

MBK-PROTOKOLL SEPTEMBER 2013

Protokoll 7/13

Møte: Miljø- og byutviklingskomiteen
Møtested: Akersbakken 27, kantina
Møtetid: onsdag 18. september 2013 kl. 18.00
Sekretariat: 23475652

Møteleder: Kjartan Almenning (V)

Tilstede: Gudmund Brede (A)
Sindre Buchanan (MDG)

Forfall: Terje Wenum (SV)
Audun Halvorsen (H) utgår permanent

**Som vara
møtte:** Henning Mathisen (H)

I tillegg møtte:

Møtesekretær: Elin Løvseth

Åpen halvtime
Ingen fremmøtte

Godkjenning av innkalling
Godkjent

Godkjenning av sakskart
Godkjent

Informasjon

Svar fra BYM vedrørende Knud Knudsens plass. Settes opp på sakskartet på neste møte.

Eventuelt

Sak 22 /13 MBK-protokoll juni 2013

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

Votering:

Protokoll forelå ikke ved utsendelse av sakspapirer og heller ikke i møte. Godkjenning neste møte.

Vedtak:

Godkjent

Sak 23 /13 Calmeyers gate 12, Gnr/Bnr: 208/94 - Planforslag til offentlig ettersyn, riving og oppføring av kontorbygg

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget ser at det i denne saken er store interesse motsetninger mellom bevaringshensynet og ønsket om en mer fremtidsrettet byutvikling med riving og oppføring av ny og mer tidsmessig bebyggelse.
Bydelsutvalget er imidlertid i denne saken enig med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren og anbefaler Byantikvarens forslag alternativ 2.
2. Bydelsutvalget registrerer at boligformål opprettholdes i ny regulering, for eventuell fremtidig bruk. Bydelsutvalget mener eiendommen ikke er godt egnet til bolig da den er utsatt for støy og luftforurensing, samt at den heller ikke har uteoppholdsområde av tilstrekkelig størrelse og kvalitet. Det må ved eventuelt nybygg stilles krav om etablering av takterasse for å kunne gi et tilfredsstillende uteområde.
3. Bydelsutvalget synes det er en svært god ide å etablere et forsamlingslokale i bygningsmassen, og som kan fylle behov som møteplass og arena for kultur og fritidsaktiviteter og være et positivt tilskudd for alle aldersgrupper i nærmiljøet.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget ser at det i denne saken er store interesse motsetninger mellom bevaringshensynet og ønsket om en mer fremtidsrettet byutvikling med riving og oppføring av ny og mer tidsmessig bebyggelse.
Bydelsutvalget er imidlertid i denne saken enig med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren og anbefaler Byantikvarens forslag alternativ 2.*
2. *Bydelsutvalget registrerer at boligformål opprettholdes i ny regulering, for eventuell fremtidig bruk. Bydelsutvalget mener eiendommen ikke er godt egnet til bolig da den er utsatt for støy og luftforurensing, samt at den heller ikke har uteoppholdsområde av tilstrekkelig størrelse og kvalitet. Det må ved eventuelt nybygg stilles krav om etablering av takterasse for å kunne gi et tilfredsstillende uteområde.*

3. *Bydelsutvalget synes det er en svært god ide å etablere et forsamlingslokale i bygningsmassen, og som kan fylle behov som møteplass og arena for kultur og fritidsaktiviteter og være et positivt tilskudd for alle aldersgrupper i nærmiljøet.*

Sak 24 /13 Tollbukaia felt A5a, A40 og A5b - varsel om oppstart av planarbeid

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget registrerer Byantikvarens og Bymiljøetatens motstand mot forslag om å etablere plassrom/park nord på området, på felt A5a. Bydelsutvalget mener at Ruters utredning av mulig trikketrase gjennom området vil være en viktig premiss i forhold til å kunne anbefale endelig løsning for området.
2. Bydelsutvalget vil avvente formålsanbefaling for bygget/byggene til utredning om dette foreligger.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget registrerer Byantikvarens og Bymiljøetatens motstand mot forslag om å etablere plassrom/park nord på området, på felt A5a. Bydelsutvalget mener at Ruters utredning av mulig trikketrase gjennom området vil være en viktig premiss i forhold til å kunne anbefale endelig løsning for området.*
2. *Bydelsutvalget vil avvente formålsanbefaling for bygget/byggene til utredning om dette foreligger.*

Sak 25 /13 Biskop Gunnerus gate 3 og Nygata 3 Gnr/Bnr 208/271, 208/860 - reguleringsforslag til offentlig høring

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget er enig med Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon og anbefaler alternativ 2 med reguleringsbestemmelser.
Bydelsutvalget mener at Plan- og bygningsetatens alternativ med utvidelse av hotellet til 13 etasjer i større grad tar hensyn til høydene på verneverdig bebyggelse i kvartalet og nærliggende bystruktur og slik sett er mindre problematisk.

De økte byggehøydene vil medføre ulemper for verneverdiene i området, men det er positivt at hotellet etter på- og ombyggingen vil få et rendyrket arkitektonisk uttrykk og en mer åpen og publikumsrettet henvendelse.

Bydelsutvalget forutsetter at tekniske anlegg for tilbyggene plasseres inne i eksisterende og ny bygningsmasse.

2. Bydelsutvalget ser at hotellets plassering i området med mest kollektivtrafikk i Oslo gir utfordringer for hoteldriften. Den planlagte utvidelsen av hotellet, med økt trafikk til og

fra hotellet, må skje med minst mulig ulemper for kollektivtrafikken, og på en måte som fungerer bra for hotellet og tar hensyn til myke trafikanter.

Bydelsutvalget støtter derfor etablering av en snumulighet (vendehammer) for busser og dagens varemottak i Skippergata. At busser ikke lenger vil rygge inn i Skippergata vil bedre trafikksikkerheten for alle trafikanter i området.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

1. *Bydelsutvalget er enig med Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon og anbefaler alternativ 2 med reguleringsbestemmelser.*

Bydelsutvalget mener at Plan- og bygningsetatens alternativ med utvidelse av hotellet til 13 etasjer i større grad tar hensyn til høydene på verneverdig bebyggelse i kvartalet og nærliggende bystruktur og slik sett er mindre problematisk.

De økte byggehøydene vil medføre ulemper for verneverdiene i området, men det er positivt at hotellet etter på- og ombyggingen vil få et rendyrket arkitektonisk uttrykk og en mer åpen og publikumsrettet henvendelse.

Bydelsutvalget forutsetter at tekniske anlegg for tilbyggene plasseres inne i eksisterende og ny bygningsmasse.

2. *Bydelsutvalget ser at hotellets plassering i området med mest kollektivtrafikk i Oslo gir utfordringer for hoteldriften. Den planlagte utvidelsen av hotellet, med økt trafikk til og fra hotellet, må skje med minst mulig ulemper for kollektivtrafikken, og på en måte som fungerer bra for hotellet og tar hensyn til myke trafikanter.*

Bydelsutvalget støtter derfor etablering av en snumulighet (vendehammer) for busser og dagens varemottak i Skippergata. At busser ikke lenger vil rygge inn i Skippergata vil bedre trafikksikkerheten for alle trafikanter i området.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Godkjent

**Sak 2/14 Høring av forskrift for tidsbegrenset
parkering/betalingsparkering i sidegater til Thereses gate**

Arkivsak: 201400703

Arkivkode: 611.9

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	2/14
Bydelsutvalget	25.03.14	13/14

**HØRING AV FORSKRIFT FOR TIDSBEGRENSET
PARKERING/BETALINGSPARKERING I SIDEGATER TIL THERESSES GATE**

Dokumentet er ikke ferdigbehandlet. Ettersendes/omdeles i møtet.

Sak 3/14 Uttalelse til oppstartsmøte Biskop Gunnerus gate 14A

Arkivsak: 201400224

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	3/14
Bydelsutvalget	25.03.14	17/14

UTTALELSE TIL OPPSTARTSMØTE BISKOP GUNNERUS GATE 14A

Bydelen mottok 05.02.2014 kopi av oppstartsdokumenter for mulig regulering av Biskop Gunnerus gate 14A. Dokumentene er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201401496.

Saksframstilling:

Saksopplysninger

Det er sendt inn bestilling av et oppstartsmøte da det er ønskelig å rehabilitere bygget Postbygget (gnr/bnr 208/848, Biskop Gunnerus gate 14A) samt oppføring av en ny bygningskropp inntil eksisterende bygg. Den nye delen får varierende høyder opp til 32 etasjer. Planforslaget må konsekvensutredes.

Forslagsstiller: Entra Eiendom AS

Konsulent: AS Civitas

Størrelser i planområdet: eksisterende bebyggelse 51.000 m²

Foreslått nybygg : ca. 21 000 m² BRA i varierende høyder og inntil 32 etasjer (blir Norges høyeste).

Gjeldende reguleringsstatus

Eiendommen er regulert i S-3883, vedtatt 20.03.2002.

Dagens situasjon

Eiendommen, Postbygget, er i dag et næringsbygg, som i sin helhet består av kontorer.

Plangrep

Bakgrunnen for saken er en nordisk konkurranse, med mål om å utvikle løsninger for bærekraftig rehabilitering av eksisterende bygninger. Plangrepet består av rehabilitering av Postbygget med nyskapende løsninger for blant annet ventilasjon, energi og reduksjon av klimagasser. Eksisterende bygning vil bli opprettholdt med 24 og 26 etasjer.

En realistisk rehabilitering krever økning av byggets areal. Nybygget vil ligge mot nord inntil dagens bygg og ut mot Biskop Gunnerus gate.

Prosjektet avviker derfor fra gjeldende regulering med hensyn til utnyttelse, høyde og formålsgrense mot gangareal.

Bebyggelsen tenkes regulert til forretning, kontor og tjenesteyting, og av dette vil hoveddelen bli benyttet til kontorer.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren støtter opp under rehabilitering av Postbygget på en miljømessig innovativ måte.

Det fremgår av dokumentene som følger bestillingen om oppstartsmøte at dagens bygning skal suppleres med nytt høyhus på 32 etasjer, med et samlet areal på ca. 20 000m².

Planområdet ligger jf Oslo kommunes høyhusplan i et av de områdene i Oslo hvor høyhus kan tillates. I høyhusplanen er høydebegrensningen 20 etasjer, med mulighet for unntak for enkelte signalbygg på opptil 30 etasjer. Smale punkthøyhus som her er å anbefale fremfor lamellhøyhus. Prosjektets virkning på vind, sol- og skyggeforholdene i området må konsekvensutredes.

Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, med ambisjon om å bli nullutslippsbygg.

Det oppfordres til at minimumsnormen for biloppstillingsplasser følges samt at det legges opp til sykkelparkeringsplasser etter maksimum i normen.

Denne eiendommen er et av flere større utbyggingsprosjekter i området rundt Oslo S og som samlet vil medføre store endringer i offentlig infrastruktur i området.

Bydelsdirektøren mener derfor at det bør være relevant å benytte rekkefølgebestemmelser /utbyggingsavtaler her for å få oppgradert den offentlige infrastrukturen i området rundt Oslo S, herunder nye gangforbindelser, gater og torg, samt ny bussterminal og omdisponering/oppgradering av nedlagt terminalområde.

Bydelsdirektøren mener videre at det bør ses spesielt på behov for offentlige servicetilbud eller andre servicetilbud i området, utover forretning/kontor. Bydelsdirektøren er ikke kjent med konkrete behov i dette området, men mener forslagsstiller bør se på om det kan være behov for styrking av offentlige servicetilbud som for eksempel politi eller brannberedsskap i området.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget støtter opp under rehabilitering av Postbygget på en miljømessig innovativ måte.
2. Prosjektets virkning på vind, sol- og skyggeforholdene i området må konsekvensutredes.
3. Dersom tilbygget blir realisert bør det legges til grunn bruk av passivhusstandard for nybygg, med ambisjon om å bli nullutslippsbygg.
4. Det oppfordres til at minimumsnormen for biloppstillingsplasser følges, samt at det legges opp til sykkelparkeringsplasser etter maksimum i normen.
5. Denne eiendommen er et av flere større utbyggingsprosjekter i området rundt Oslo S og som samlet vil medføre store endringer i offentlig infrastruktur i området.
Bydelsutvalget mener derfor at det bør være relevant å benytte rekkefølgebestemmelser /utbyggingsavtaler her for å få oppgradert den offentlige infrastrukturen i området rundt Oslo S, herunder nye gangforbindelser, gater og torg, samt ny bussterminal og omdisponering/oppgradering av nedlagt terminalområde.
6. Bydelsutvalget mener det bør ses spesielt på behov for offentlige servicetilbud eller andre servicetilbud i området, utover formål forretning/kontor. Bydelsutvalget er ikke kjent med konkrete behov i dette området, men mener forslagsstiller bør se på om det kan være behov for styrking av offentlige servicetilbud som for eksempel politi eller brannberedsskap i området.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:

Bestilling av oppstartsmøte

Oversiktskart

Situasjonsplan, dagens

Stedsanalyse, bilder

Stedsanalyse, forbindelseslinjer

Situasjonsplan eksisterende

Hovedgrep eksisterende/nytt

Fotgjengerforbindelser

Bilde fra Jernbanetorget

Bilde fra B G gate

Fra stasjonsområdet

**Sak 4/14 Bernt Ankers gate 6 (208/50) med flere - Detaljregulering
for offentlig ettersyn**

Arkivsak: 201201432

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	4/14
Bydelsutvalget	25.03.14	16/14

**BERNT ANKERS GATE 6 (208/50) MED FLERE - DETALJREGULERING FOR
OFFENTLIG ETTERSYN**

Dokumentet er ikke ferdigbehandlet. Ettersendes/omdeles i møtet.

Sak 5/14 Ullevålsveien 114 Gnr/Bnr: 47/12 - varsel om oppstart av detaljregulering - byggeområde for boliger og forretning

Arkivsak: 201300440

Arkivkode: 512

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang

Miljø- og byutviklingskomiteen
Bydelsutvalget

Møtedato

19.03.14
25.03.14

Saknr

5/14
14/14

ULLEVÅLSVEIEN 114 GNR/BNR: 47/12 - VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG FORRETNING

Sammendrag:

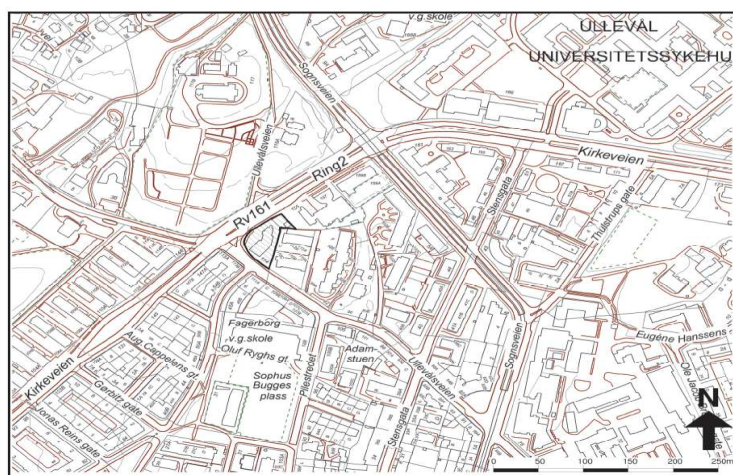
Bydelen har fra Hille Melbye Arkitekter AS på vegne av forslagsstiller Torshov Eiendom AS mottatt varsel om oppstart av detaljregulering av Ullevålsveien 114, gnr 47 bnr 12 og del av Kirkeveien 155, gnr 47 bnr 65.

Området er i dag regulert til byggeområde for industri (47/12) og tomt for offentlig bygning (47/65). Det har tidligere vært bensinstasjon på tomten. Hensikten med omreguleringen er å legge til rette for nye boliger og strøktjenstlig næring (forretning). Planen vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Det har vært avholdt oppstartsmøte og to dialogmøter mellom Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten og forslagsstiller. Temaer som har vært gjenstand for særlig diskusjon har så langt vært bygningsvolumets størrelse, form og uttrykk mot omkringliggende bygningsmiljø, støy, luftforurensning og spørsmålet om forretning og varelevering på bekostning av uteoppholdsarealer.

Forslagsstillers opprinnelige planer er endret som følge av dialogmøtene. Da byggeområdet ligger i rød/gul sone for støy og luftforurensning er det varslet strenge krav om avbøtende tiltak.

Plansaken vil komme på off. høring når den foreligger senere i år.



Saksfremstilling:

Da det sammen med varslet ikke foreligger dokumenter i saken fra forslagsstiller er det i saksfremstillingen tatt inn referater, brev og illustrasjoner som ligger på Plan- og bygningsetatens saksinnnsyn. Dette for i denne saken å illustrere dialogen mellom forslagsstiller og etatene frem til varslet.

Planområdets størrelse -utnyttelse

Planområdet har en grunnflate på ca 2330 m², inkludert del av naboeiendom i nord.

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring legger opp til en TU=350 % for konsolideringsområde K2, hvor Ullevålsveien 114 ligger. Dette gir et utbyggingspotensiale på 8155m².

Forslagsstiller ønsker å øke utnyttelsen av planområdet med utbygging av boliger, forretning i 1. etasje og parkeringskjeller under bygget. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for åpen utadrettet virksomhet i 1. etasje, men også med mulighet for boliger.

Forslagsstiller hadde planer om en stor dagligvareforretning, men går bort fra dette da det ikke er mulig å få til snuareal for varelevering på egen grunn. En kjørerampe for lastebil til kjeller vil ta mesteparten av bakgården pga krav til lengde og stigningsforhold.

Forslagsstillers forslag ligger etter dialogmøter an til å bli et boligbygg på 7 etasjer med tilbaketrunket øverste etasje. Høyden på bygget er redusert fra 9 etasjer for bedre tilpasning til bebyggelsen øst for Kirkeveien.

Bygget vil ha ca 96 leiligheter og et næringsareal på ca 1000 m².

Boligandelen blir på mellom 80 – 100 %.

Det er foreslått parkering i 2-3 etasjer i kjeller under bygget.

Felles uteoppholdsareal for boligene er på bakkenivå foreslått til ca 700 m² samt ca 800 m² på takterrasse. I tillegg ønsker forslagsstiller private balkonger mot Kirkeveien og innglassede balkonger/vinterhager i tillegg. Forslagsstiller ønsker også balkonger eller svalganger mot gårdsrommet. Forslagsstiller mener at dagens forurensning og støybelastning kan endres i fremtiden med økt bruk av elbil eller andre type kjøretøyer uten de miljøbelastningene vi har i dag.

Forslagsstiller vil følge ny leilighetsnorm for indre by som ble vedtatt høsten 2013.

ROS analyse og analyse av støy og luftforurensning vil bli utarbeidet.

Møter avholdt med forslagsstiller

Det er avholdt 3 møter med forslagsstiller, forhåndskonferansen samt 2 dialogmøter.

Dialogmøte 1.

Formål

Plan- og bygningsetaten informerte om at etaten er positive til utvikling av bolig på eiendommen, men mener at bolig i 1. etasje på planområdet er uheldig i forhold til støy, trafikk og innsyn. Forslagsstiller ønsker en fleksibel regulering av 1. etasjen, som ikke setter krav om etablering av forretning, men åpner opp for formålet. Forslagsstiller foreslo muligheten for en høy førsteetasje regulert til bolig, der parkeringskjelleren er delvis over terreng. Etaten påpekte at 1. etasjen bør utvikles til forretning og ligge på bakkeplan for at bebyggelsen kan bidra til aktivitet i gaterommet og bygge opp under en god utvikling av området, samt tilrettelegge for torg og møteplass i byggesonen i området tilgrensende Ullevålsveien og Kirkeveien.

Høyder og utnyttelse

Forslagsstiller viste en digital modell av prosjektet og informerte om endringene som var blitt gjort etter planinitiativet. For å ha en videre dialog rundt høyder, form, utnyttelse og forhold til omkringliggende bebyggelse bemerket etaten behovet for en fysisk modell som gjerne viser alternative løsninger.

Etaten henviste til sin område- og prosessavklaring der det omtales at høyden på bebyggelsen skal senkes og tilpasses byggehøyden øst for Kirkeveien. Etaten nevnte at bebyggelsen øst for Kirkeveien er lavere enn høyden som var vist i det reviderte materialet som lå til grunn for møtet.

Forslagsstiller forklarte at den foreslåtte høyden ligger innenfor retningslinjene i forslag til KDP for Byutvikling og bevaring, og ønsker å forholde seg til denne. Det ble konkludert i

møtet at videre dialog rundt høyder, form, utnyttelse og forhold til omkringliggende bebyggelse skulle tas etter det er blitt utarbeidet en fysisk modell. Forslagsstiller påpekte behovet for reguleringsbestemmelser som sikrer kvaliteter til utformingen av gavlene, noe etaten var positiv til.

Uteoppholdsareal

Etaten mente det var positivt at lokket i bakgården var fjernet og at nedkjøringen til parkeringsanlegget er lagt under bebyggelsen. Forslagsstiller bemerket at rampen ville blitt kortere hvis parkeringskjelleren var hevet over bakken. Etaten nevnte at kvaliteter i uteoppholdsarealene, samt tenkt bruk og opparbeidelse må illustreres i det videre arbeidet. Balkonger mot vest og sør ble omtalt. Etaten anbefaler ikke balkonger mot Kirkeveien og Ullevålsveien på grunn av støy og luftforurensning, som beskrevet i område- og prosessavklaringen. Det skal bli utarbeidet en støy- og luftforurensningsanalyse. Forslagsstiller ønsket åpne balkonger i tillegg til en innglasset del.

Det ble påpekt at balkongene er et viktig arkitektonisk grep i utformingen av fasaden, og at dette arealet kommer i tillegg til felles uteoppholdsareal.

Leilighetsnorm

Forslagsstiller var interessert i å bruke formuleringen ”til en hver tid gjeldende leilighetsnorm” i reguleringsbestemmelsen som omhandler leilighetsfordeling.

Byggegrense mot vei

Forslagsstiller har hatt et møte med Bymiljøetaten i forkant av dialogmøtet, og BYM har gitt en uttalelse der de aksepterer en byggegrense på 6 meter fra vei. Plan- og bygningsetaten har uttalt at tiltaket har potensial til å bli en verdifull opprydning i området. PBE ba forslagsstiller ta kontakt med Bymiljøetaten for å få et utdypende svar angående plassering av byggegrense.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen ble omtalt. Etaten nevnte at bygningens oppbygging og forholdet til veien må tydeliggjøres og at utkraging virket stor. Forslagsstiller ønsket en vurdering av PBE på fasadeutforming og det ble avtalt at videre dialog rundt form skal tas etter innsendt fysisk modell.

Videre fremdrift

Det ble avtalt at forslagsstiller skal ta kontakt for å avtale neste dialogmøtet. Neste møtet vil omhandle høyder, form, utnyttelse og forhold til omkringliggende bebyggelse med modell som grunnlag, samt forhold til Ullevålsveien og Kirkeveien med Bymiljøetatens uttalelse som grunnlag.

Det henvises til dialogmøte mellom forslagsstiller, konsulent, Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten angående plassering av byggegrense på Ullevålsveien 114 mot Ullevålsveien og Kirkeveien. Til grunn for møtet lå vedlagt material og fysisk modell.

Dialogmøte 2

Status

Dialogmøtet ble avholdt for å drøfte plassering av byggegrense mot Ullevålsveien og Kirkeveien. Til grunn for møtet lå Bymiljøetatens uttalelser i saken, forslagsstillers kommentarer til uttalelsene, forslagsstillers notat til dialogmøte med utarbeidelse av fire alternative løsninger og fysisk modell.

Bymiljøetatens uttalelse

Bymiljøetaten orienterte om situasjonen og informerte om at det ikke er planer om oppgradering av Kirkeveien eller Ullevålsveien utenfor allerede regulerte veiformål i nærheten av planområdet.

Bymiljøetaten påpekte at det registreres et skille i bebyggelsesstrukturen fra en åpen struktur i kvartalet tilhørende Ullevålsveien 114 og videre mot nordøst, mot en mer lukket struktur som plasseres langs veien i tilgrensende kvartal sør for planområdet. Forslagsstiller påpekte at det er flere steder langs Ring2 nordøstover, hvor det er bebyggelse nærmere fortau enn 6m bl.a. ved Geitemyrsveien og Vogts gate, og BYM medga dette.

Bymiljøetaten påpekte behov for rom mellom bebyggelse og vei, for å sikre godt miljø lang Ullevålsveien og Kirkeveien med blant annet beplantning. Det ble henvist til §29 og 30 i Vegloven. Krysset mellom Kirkeveien og Ullevålsveien ble definert som et vanskelig kryss og Bymiljøetaten forklarte at en byggegrense minimum 6 meter fra nærmeste regulerte veiformål vil gi bedre oversikt i krysset.

Forslagsstiller påpekte at gjeldende reguleringsplan av krysset Kirkeveien/Ullevålsveien er relativ ny, fra 2011, og at de trafiksikkerhetsmessige forhold må være ivarettatt. Videre nevnte forslagsstiller at områder for beplantning er medtatt i planen og bør tilfredsstillende miljøtiltak for vei, samt at eiendommens (Ullevålsveien 114) avrunding mot krysset gir meget god oversikt mot krysset selv om nytt tiltak på eiendommen legges i fortauskant. BYM begrunnet ikke plassering av bebyggelse 6 m fra nærmeste regulerte veiformål med mulighet for trafikkfarlige situasjoner.

Bymiljøetaten bemerket at det ikke aksepteres balkonger som krager ut over offentlig regulerte veiformål.

Forslagsstiller påpekte at balkonger mot Ullevålsveien kan innpasses innenfor byggegrensen.

Fortetting i kvartalet tilhørende Ullevålsveien 114

Fortettingspotensial i kvartalet tilhørende Ullevålsveien 114 ble omtalt. Plan- og bygningsetaten var enig i registreringen av et skille i bebyggelsesstrukturen mellom kvartalene sør for Ullevålsveien og kvartalene lengre mot nordøst. Pbe bemerket at det aktuelle planområdet har en viktig plassering for å definere krysset mellom Kirkeveien og Ullevålsveien i en avslutning av Ullevålsveien. Forslagsstiller påpekte at foreslått utnyttelse på %-BRA = 350 % er i tråd med anbefalingene i Kommundelplanen for Byutvikling og bevaring i indre Oslo, der planområdet er definert som et konsolideringsområdet.

Forslagsstillers illustrerte alternativer

Som underlag for møtet hadde forslagsstiller utarbeidet alternative løsninger. Alternativ A illustrerte innsendt planforslag, mens de tre andre løsninger illustrerte ulike forslag til bebyggelsesstruktur inntrukket 6 meter fra nærmeste regulerte veiformål. Alle forslagene illustrerte ca %-BRA = 350 %. Forslagsstiller redegjorde for fordeler og konsekvenser ved de ulike alternativene, og bemerket at en avstand på 6 meter mellom vei og bebyggelse vil kunne føre til en høyere bebyggelsesstruktur for å oppnå tilsvarende utnyttelse som i alternativ A. Forslagsstiller påpekte at alle 3 alternativer med 6 m grense mot fortau vil medføre problematiske løsninger for underjordisk parkeringskjeller pga byggedybde på tomten, samt at alternativene ikke vil kunne tilfredsstillende krav til uteoppholdsareal på stille side. Forslagsstiller bemerket at ønske om boligutbygging med fortetting i sentrale områder må ligge til grunn for en videre vurdering.

Videre fremdrift

Plan- og bygningsetaten noterte argumentene fra forslagsstiller og Bymiljøetaten, og vil i etterkant av intern vurdering gi tilbakemelding på etatens anbefaling for plassering mot Kirkeveien og Ullevålsveien. Etaten viste til tidligere vurderinger av høyde og utnyttelse.

Etterskrift av Plan- og bygningsetaten: Pbe mener et dialogmøte angående høyder, utnyttelse og utforming av bebyggelsen kan være aktuelt.

Brev av 15.11.2013 - PBE uttalelse til dialogmøte 2 og plassering av byggegrense mot vei

«I etterkant av møtet har Plan- og bygningsetaten drøftet saken og anbefaler at byggegrensen plasseres i kant til nærmeste regulerte veiformål, eventuelt trukket 1-2 meter inn for å skape en liten forplass mellom fortau og bebyggelsen slik forslagstiller foreslår i notat 24.09.2013. En forplass på 1-2 meter kan gi en møbleringssone og kvaliteter til førsteetasjen på gatenivå.

Plan- og bygningsetaten vurderer at etablering av tilstrekkelig uteoppholdsareal skjermet fra støy og luftforurensning er en absolutt nødvendighet for å kunne etablere boliger på planområdet. Norm for uteoppholdsareal skal overholdes. For å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakkenivå anbefaler Plan- og bygningsetaten plassering av bebyggelse i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, slik at mer av planområdet kan utnyttes til uteoppholdsareal på stille side. Samtidig anbefaler etaten at svalgangsløsninger gjøres om til innvendige trapper, for å frigjøre mer plass til uteoppholdsareal på bakkenivå, bedre lysforholdene til leilighetene og sikre en god estetisk fasadeutforming.

Plan- og bygningsetaten støtter Bymiljøetatens i sin vurdering av at det ikke kan anbefales balkonger som krager ut over tilgrensende regulerte veiformål. Balkonger vil være et aktuelt tema ved neste dialogmøte.

Plan- og bygningsetaten vurderer at bebyggelsen plassert i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, vil gi en god definering av krysset mellom Kirkeveien og Ullevålsveien. Det må videre vurderes i samarbeid med Eiendom og byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten om det skal settes rekkfølgekrav til opparbeidelse av gjeldende regulering tilgrensende planområdet i krysset Kirkeveien/ Ullevålsveien. En opparbeidelse av annet veiformål, jf. gjeldende regulering, kan forbedre situasjonen i krysset.»

Bydelsdirektørens vurdering

Ønsket reguleringsformål er i tråd med overordnede føringer. Området ligger etter

Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i konsolideringsområde bolig.

Forslaget er imidlertid i strid med Kommuneplan 2009, arealdelen, og Kommunedelplan for indre Oslo, soneplan: S-2255. Bebyggelsen i dette området, beskrevet både i Kommuneplanen og i Kommunedelplan for indre Oslo kan kun tillates med en maks etasjehøyde på 5 etasjer.

Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten ser imidlertid her ut til å kunne anbefale en etasjehøyde på 7 etasjer eller inntil 28m.

Forslaget er også i strid med T-1442/2012 Støy i arealplanlegging

(Planområdet ligger i rød og gul støysone. Rød sone er ikke egnet for støyfølsom bebyggelse. I sentrumsnære områder kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Bebyggelsen må tilrettelegges i henhold til krav som nedfelles i planbestemmelsene)

og T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

(Det kan i sentrumsnære områder være en konflikt mellom overskridelser av de anbefalte sonekriteriene for rød sone og ønsket arealbruk. Dersom kommunen har angitt grensene for sentrumsområde og kollektivknutepunkter i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å oppføre

bebyggelse med følsomt bruksformål i rød sone. Det skal legges vekt på at slik bebyggelse, og spesielt uteområdene, får så god luftkvalitet som mulig.)

Ved en dokumentert stille side og en vurdering av byggetomten som et totalt sett fornuftig fortettingsareal, som del av den tette by, kan det være mulig å etablere boliger her på tross av beliggenheten i rød sone. De videre utredningene vil vise hvilke avbøtende tiltak som må iverksettes og hvilke krav som må nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Kirkeveien er imidlertid en av byens hovedfordelingsårer, og fører til at planområdet er utsatt for støy og luftforurensning.

Bydelsdirektøren er derfor helt enig med Plan- og bygningsetatens vurdering av at etablering av tilstrekkelig uteoppholdsareal skjermet fra støy og luftforurensning er en absolutt nødvendighet for å kunne etablere boliger på planområdet. Det må gjennomføres en støyfaglig utredning og strengeste norm for uteoppholdsareal må overholdes. Analysen av støy- og luftforurensning på planområdet må utføres med foreslått bebyggelse illustrert.

For å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakkenivå på eiendommen anbefaler Plan- og bygningsetaten plassering av bebyggelse i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, slik at mer av planområdet kan utnyttes til uteoppholdsareal på stille side. Videre anbefaler etaten at svalgangsløsninger gjøres om til innvendige trapper, for å frigjøre mer plass til uteoppholdsareal på bakkenivå, bedre lysforholdene til leilighetene og sikre en god estetisk fasadeutforming. Bydelsdirektøren er enig i dette og mener at det også må vurderes støyskjerming på bakkenivå i Ullevålsveien dersom støyutredninger viser at det er behov for dette.

Bydelsdirektøren mener at alle balkonger/fasader som er vendt ut mot Kirkeveien og Ullevålsveien på grunn av støy og forurensning vil ligge i rød støysone og derfor må innglasses.

Luftmålinger i Kirkeveien viser at planområdet sannsynligvis ligger i rød sone i henhold til T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

I områdene med høyest støynivå kan det ligge en vesentlig utfordring i å oppfylle innendørs krav som følger av bygnings-, helse-, og arbeidsmiljølovgivningen. Støyutredningen må dokumentere at innendørs støykrav gitt gjennom teknisk forskrift/NS8175 klasse C er tilfredsstilt, og at inneklime (solavskjerming, ventilasjon) er ivaretatt i alle rom som skal benyttes til varig opphold.

Det er viktig å prioritere skjerming av rom med støyfølsom bruk framfor andre rom. Dette gjelder først og fremst soverom og stue.

Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. Alle soverom må plasseres mot den stille side.

Universell utforming må legges til grunn for utformingen iht. gjeldende lovkrav.

Bydelsdirektøren mener det er positivt med en utadrettet første etasje regulert til forretning, men det ønskes ikke at reguleringsformål servering skal tas inn her på grunn av den merstøy dette vil kunne medføre for den allerede støyutsatte boligdelen.

Det er en god kollektivdekning med buss- og bytrikkstasjoner i nærheten. Etaten anbefaler at parkeringsdekningen for alle formål er i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorms minimumstall. Bydelsdirektøren mener at parkeringsnormens minimumstall på grunn av god kollektivdekning må kunne avvikes og at det legges opp til en lavere parkeringsdekning.

Bystyrets nylige vedtak om leilighetsfordeling for indre Oslo må følges. Det vil si en prosentfordeling som følger :

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget registrerer at ønsket reguleringsformål er i tråd med overordnede føringer da området i Kommunedelplan for byutvikling og bevaring er utpekt som konsolideringsområde bolig.
Forslaget er imidlertid i strid med Kommuneplan 2009, arealdelen, og Kommunedelplan for indre Oslo, soneplan: S-2255. Bebyggelsen i dette området, beskrevet både i Kommuneplanen og i Kommunedelplan for indre Oslo kan kun tillates med en maks. etasjehøyde på 5 etasjer.
Bydelsutvalget ser det ligger an til at Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten kan anbefale en etasjehøyde på 7 etasjer eller inntil 28m. Bydelsutvalget er skeptisk til oppføring av et boligbygg på 7 etasjer og den virkningen dette vil få for naboeiendommene i Ullevålsveien.
2. Forslaget er i strid med T-1442/2012 Støy i arealplanlegging , da planområdet ligger i rød og gul støysone. Forslaget er også av samme grunn i strid med T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.
Bydelsutvalget ser at etatene trolig vil anbefale etablering av boliger på tomten på tross av at området ligger i sone hvor grenseverdier for støy- og luftforurensning overskrides. Det vektlegges at ved en dokumentert stille side og en vurdering av byggetomten som et totalt sett fornuftig fortettingsareal, som del av den tette by, så kan det være mulig å etablere boliger her på tross av beliggenheten i rød sone.
Bydelsutvalget mener at etablering av tilstrekkelig uteoppholdsareal skjermet fra støy og luftforurensning er en absolutt nødvendighet for å kunne etablere boliger på planområdet. Det må gjennomføres utredninger av både støy- og forurensning på eiendommen, med foreslått bebyggelse illustrert .
Bydelsutvalget mener de videre utredningene vil vise hvilke avbøtende tiltak som må iverksettes og hvilke krav som må nedfelles i reguleringsbestemmelsene.
3. Bydelsutvalget registrerer Plan- og bygningsetatens signaler om at det kan bli godkjent en plassering av bebyggelsen i kant fortau eller inntrukket 1-2 meter, slik at mer av planområdet kan utnyttes til uteoppholdsareal på stille side.
Bydelsutvalget anbefaler alle tiltak som kan frigjøre mer plass til uteoppholdsareal på bakkenivå og som vil bedre lysforholdene til leilighetene.

Bydelsutvalget mener at det også må vurderes støyskjerming på bakkenivå i Ullevålsveien dersom støyutredninger viser at det er behov for dette.
4. Luftmålinger i Kirkeveien viser at planområdet sannsynligvis ligger i rød sone i henhold til T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.
Bydelsutvalget mener at alle balkonger/fasader som er vendt ut mot Kirkeveien og Ullevålsveien vil ligge i rød sone for støy og forurensning og derfor må innglasses.
5. Støyutredningen må dokumentere at innendørs støykrav gitt gjennom teknisk forskrift/NS8175 klasse C er tilfredsstillt, og at inn klima (solavskjerming, ventilasjon) er ivarettatt i alle rom som skal benyttes til varig opphold.
Det er viktig å prioritere skjerming av rom med støyfølsom bruk framfor andre rom. Dette gjelder først og fremst soverom og stue.
Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. Alle soverom må plasseres mot den stille side.
6. Universell utforming må legges til grunn for utformingen iht. gjeldende lovkrav.

7. Bydelsutvalget mener det er positivt med en utadrettet første etasje regulert til forretning. Det ønskes imidlertid ikke at reguleringsformål servering tas inn som et reguleringsformål på grunn av den merstøy dette vil kunne medføre for den allerede støyutsatte boligdelen.
8. Det er en god kollektivdekning med buss- og bytrikkstasjoner i nærheten. Etaten anbefaler at parkeringsdekningen for alle formål er i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorms minimumstall. Bydelsutvalget mener at parkeringsnormens minimumstall på grunn av god kollektivdekning må kunne avvikes og at det legges opp til en lavere parkeringsdekning.
9. Bydelsutvalget forventer at bystyrets nylige vedtak om leilighetsfordeling for indre Oslo følges.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:

Ullevålsveien 114- varsel m.frist 10.3

Kirkeveien 114 Kommentarer til byggegrense mot vei fra PBE

Kirkeveien 114 Kommentarer til BYMs uttalelse

Kirkeveien 114 Perspektiver med omgivelser

Kirkeveien 114 Perspektiver

Kirkeveien 114 Referat fra dialogmøte 2

Kirkeveien 114 Referat fra dialogmøte 1

Kirkeveien 114 Situasjonsplan

Kirkeveien 114- referat område- og prosessavklaring

Kirkeveien 114 Notat fra forslagsstiller etter dialogmøte med PBE

Kirkeveien 114 Notat fra forslagsstiller til dialogmøte med PBE

Kirkeveien 114 Uttalelse fra Bymiljøetaten

Sak 6/14 Drosjeholdeplass på St. Hanshaugen - status og alternative plasseringer

Arkivsak: 200402183

Arkivkode: 519

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	6/14
Bydelsutvalget	25.03.14	15/14

DROSJEHOLDEPLASS PÅ ST. HANSHAUGEN - STATUS OG ALTERNATIVE PLASSERINGER

Historikk:

Saken gjelder klage på støy og forurensning fra drosjeholdeplass på hjørnet Ullevålsveien /Schwensens gate.

Saken har vært behandlet flere ganger i bydelsutvalget, senest 16.10.2012. For ytterligere historikk vises til vedlagt BUSak 91/12. Saken ble også behandlet i bydelsutvalgets arbeidsutvalg 26.11.2012 hvor vedtaket ble fastholdt.

BUvedtak 91/12:

- 1. «Bydelsutvalget har i tidligere vedtak grunnlagt behovet for drosjeholdeplass på St. Hanshaugen, og vil derfor ikke anbefale flytting av drosjeholdeplassen fra hjørnet Schwensens gate/Ullevålsveien. Bydelsutvalget ser ingen annen god plassering av holdeplass på sentrale St. Hanshaugen og alle plasseringer sentralt på St. Hanshaugen vil ha naboer som ikke ønsker holdeplassen nær egne boliger.*
- 2. Bydelsutvalget ser at noen av sameiets argumenter kan være berettiget, men mener det må være mulig å ha en bedre dialog med drosjenæringen i denne saken. Bydelsutvalget mener at en begrensning på antall plasser til 3, plassert ut mot veien, og oppfordring til ikke tomgangskjøring bør være tiltak som kan bedre situasjonen både i forhold til trafiksikkerhet og følt lokal luftforurensning i området».*

Bydelsutvalgets vedtak i saken om alternative plasseringer av holdeplass på St. Hanshaugen ble i brev datert 05.11.2012 oversendt berørte parter samt Bymiljøetaten for vurdering av foreslåtte tiltak.

Bymiljøetatens svarbrev datert 25.06.2013 følger vedlagt. I følge Bymiljøetaten må bydelen selv stå for de ønskede tiltak, f.eks utplassering av elementer som sperrer et eller flere felt på drosjeholdeplassen, samt oppsetting og vedlikehold av skilt med forbud mot tomgangskjøring.

Saksframstilling:

Bydelen har inntil i fjor høst vegret seg mot å plassere ut elementer som bydelen må vedlikeholde på et område forvaltet av Bymiljøetaten. Imidlertid plasserte bydelen sent høsten 2013 ut noen store blomsterurner. Disse ble raskt hvelvet og flyttet på, noe som medførte at bydelen kjøpte inn noen midlertidige «betonggriser/sperrer» for plassering på drosjeparkeringsfeltet nærmest boligene/frisør. Det ble for noen uker siden blitt satt ut ytterligere en sperring, slik at hele feltet nå ikke kan benyttes. Utplassering av betongelementer

har hele tiden vært en midlertidig løsning, for å se hvordan avsperring virker, mens et permanent tiltak iverksettes, i samråd med Bymiljøetaten, som forvalter av grunn. Bydelen har ennå ikke fått laget skiltet mot tomgangkjøring, men vil starte produksjon av dette dersom bydelsutvalget fastholder dagens plassering av drosjeholdeplass i området.

Både bydelen og enkelte medlemmer i bydelsutvalget mottok i desember klage på iverksatt tiltak fra en av naboene/tidligere klager. Klager ønsker at det sperres med skikkelige avsperringer med fysisk tyngre elementer og slik at hele lengden avsperreres. Videre blir ny oppmerking av de eksisterende felt foreslått for å skape orden på plassen. Klager etterlyser også skiltingen.

Bydelen har nå fått utredet annen plassering av drosjeholdeplassen, blant annet etablering av en holdeplass ved serveringsstedene Java/Pascal. Bydelen har fått tilbakemelding fra Bymiljøetaten på 4 alternative plasser, dagens plass inkludert.

Ny plass ved Java /Pascal

Forslag om 2 drosjeplasser her vurderes av Bymiljøetaten som ikke aktuelle. En drosjeplass skal være 1m bredere enn en ordinær parkeringsplass for biler og forslaget støttes derfor ikke. Drosjeplassene ville i tillegg være nær serveringsstedene og være til sterk sjenanse for deres uteserveringareal.

Waldemar Thranes gate, lommen ved apoteket

Bydelen har tidligere foreslått flytting av drosjeholdeplassen hit. Det er i dette området ved apoteket 2 hc-plasser samt 2 plasser avsatt for varelevering blant annet for apoteket. Det er videre både bysykkelstativ og ordinært sykkelstativ på fortauet i bakkant av disse plassene. Bymiljøetaten vil ikke støtte flytting av drosjeholdeplassen hit. Bymiljøetaten mener at det ikke kan forsvares å flytte på de 4 funksjonene som er på dette området i dag for at drosjene skal få plass her.

Geitmyrsveien ved Knud Knudsens plass

Plassering av drosjer i Geitmyrsveien langs Knud Knudsens plass har tidligere vært et av alternativene som har vært vurdert tidligere, og fått støtte av både taxinæringen samt Bymiljøetaten. Ulempen med denne løsningen er at drosjene får en lang utkjøring via Geitmyrsveien/ Bergstien. Bymiljøetaten mener at plassering av drosjer i Geitmyrsveien kan anbefales. På grunn av forhavene til boligene i Geitmyrsveien 1-9 vil det være ganske god avstand til boligbebyggelsen.

Ullevålsveien /Schwensens gate- dagens plassering

Bymiljøetaten anbefaler dagens plassering. Bymiljøetaten støtter utplasseringen av sperrer eller andre elementer på plassen og vil vurdere søknad fra bydelen om utplassering av «privat skilt» mot tomgangkjøring.

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren viser til tidligere saksfremlegg og bydelsutvalgets siste vedtak i saken. Bydelsdirektøren viser også til Bymiljøetatens vurderinger av de sist foreslåtte mulige områder for drosjeplassering sentralt på St. Hanshaugen. Bydelsdirektøren støtter Bymiljøetatens vurderinger av de foreslåtte plassenes egnethet. Bydelsdirektøren viser til henvendelse fra nabo/klager hvor det primære synes å være å få ordnede forhold på dagens plass, så som avsperring av hele feltet nærmest boligene, en bedre oppmerking av drosjefelt på plassen og skilting med tomgangskjøring forbudt.

Bydelsdirektøren vil derfor primært foreslå at dagens drosjeholdeplass beholdes og tiltakene på plassen som foreslått av nabo/klager iverksettes så snart som mulig. Sekundært vil bydelsdirektøren anbefale at drosjeholdeplassen flyttes til Geitmyrsveien.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget foreslår at dagens drosjeholdeplass beholdes, og at tiltakene på plassen som vedtatt tidligere og foreslått av nabo/klager iverksettes så snart som mulig.

Bydelsutvalgets viser her til siste henvendelse fra nabo/klager hvor det primære synes å være å få ordnede forhold på dagens plass, så som avsperring av hele feltet nærmest boligene, en bedre oppmerking av drosjefelt på plassen og skilting med tomgangskjøring forbudt.

For begrunnelse for forslaget vises også til tidligere saksfremlegg og bydelsutvalgets siste vedtak i saken. Bydelsutvalget viser også til Bymiljøetatens vurderinger av de sist foreslåtte mulige områder for drosjeplassering sentralt på St. Hanshaugen. Bydelsutvalget støtter Bymiljøetatens vurderinger av de foreslåtte plassenes egnethet.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:
BU sak 91/12
Bymiljøetatens brev datert 25.06.2013

Sak 7/14 Storgata 27 - bruksendring til micro destilleri

Arkivsak: 201400489

Arkivkode: 532.7

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	7/14
Bydelsutvalget	25.03.14	18/14

STORGATA 27 - BRUKSENDRING TIL MICRO DESTILLERI

Saksframstilling:

Bydelen har for lokale i Storgata 27, gnr.bnr 208/645 mottatt søknad om bruksendring fra formål kontor og forretning til micro- destilleri/bar.

I følge arkitekt for forslagsstiller Crowbar og Bryggeri AS har eiendommen stått tom og forfalt de siste 10 årene. Området er forsøkt omregulert og eiendommen Storgaten 27 og nærområdet er nå preget av begrenset vedlikehold.

Forslagsstiller mener bruksendringen kan bidra positivt i dette området, ved at området blir tilført mer aktivitet på kveldstid.

Byantikvaren uttaler at det på slutten av 1800 tallet var ølbryggeri i Storgata 27.

Formål micro-destilleri vil bli det første i sitt slag i Skandinavia. Micro-destilleriet vil ha egenproduksjon av cocktails og øl, som begge omsettes på stedet.

Crow Bar & Bryggeri AS har produksjonslisens for øl og har etablert et micro-bryggeri i Torggaten 32. Produksjonslisens for Microdestilleriet er ansøkt som utvidelse av eksisterende produksjonstillatelse for øl. Søknad ble sent Tollvesenet nov/des 2013.

Bydelsutvalget fattet i sitt møte 29.11.2011, sak 114/11, delegasjonsvedtak i forhold til delegering av høringsmyndighet ved rene bruksendringssaker til bydelsdirektøren.

«Bydelsutvalget delegerer til bydelsdirektøren myndighet for administrativ behandling av høringsvar gjeldende kurante søknader om bruksendring for søknader for Bydel St. Hanshaugen med Sentrum. Kurante bruksendringssaker defineres som bruksendringssøknader hvor bydelen vurderer at den ønskede endring av bruken av et lokale ikke vil få negative følger for omgivelsene.

Forhold som støy, ventilasjon/ lukt, tilgjengelighet og renovasjon må kunne ivaretas.

Høringsvar, behandlet etter delegert myndighet fremlegges fortløpende for bydelsutvalget som "Referatsak".

Delegasjonen viderefører tidligere vedtak om saksbehandling ved søknader om bruksendring, bydelsutvalgets vedtak i sak nr 7/082.»

Bydelsdirektøren ønsker at saken behandles i bydelsutvalget på grunn av formålsendringen og presedens.

Bydelsdirektøren mener det sannsynlig er vanskelig å ikke anbefale bruksendringen av alkoholpolitiske årsaker. Vi har i Oslo i dag flere microbryggerier hvor det brygges øl på stedet for videresalg/servering i egne lokaler. De angjeldende lokaler må, spritproduksjonen unntatt, kunne sidestilles med en hvilket som helst pub hvor det i dag serveres alkohol.

Bydelsdirektøren kan se behovet for rehabilitering av gården og at dette vil være positivt for området.

Det er ikke boliger i tilgrensende bygårder.

Tiltaket er nabovarslet , men det foreligger ennå ingen merknader fra naboer eller gjenboere. Bydelsdirektøren er ikke kjent med uttalelsene fra andre etater til denne søknaden, så som fra Næringsetaten, Byantikvaren, politiet og Brann- og redningsetaten.

Bydelsdirektøren forventer imidlertid at eventuelle premisser fra Byantikvaren (bygningen er registrert på Byantikvarens Gul liste) og andre hensyntas av forslagsstiller.

Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket.

Bydelsdirektøren mener at bydelens anbefaling bør gis under forutsetning av at anbefaling av bruksendringen også gis fra andre instanser.

Lokalene må tilrettelegges for adgang for gjester som er rullestolbrukere (tilrettelegging for universell utforming av lokalene,jf. §§ 9 og 10 i Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven fra 1.1.2009). Det må være tilgjengelighet til alle etasjer.

Det må sørges for en forskriftsmessig støyisolering og ventilasjonsløsning for lokalet i forhold til endret bruk, nabolokaler og naboeiendommer forøvrig.

Det forutsettes at det kan sørges for en tilfredsstillende renovasjonsløsning for lokalene.

Bydelsdirektøren vurderer at det er behov for oppgradering av eiendommen, og at en bruksendring som omsøkt vil måtte resultere i dette. Bydelsdirektøren anbefaler at tiltakshaver Crowbar og Bryggeri AS , for et lokale i Storgata 27, gnr/bnr 208/ 645, gis bruksendring fra reguleringsformål kontor og forretning til formål microdestilleri og bar.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Etter en samlet vurdering anbefaler bydelsutvalget bruksendring og dispensasjon fra reguleringsformål for et lokale i Storgata 27, gnr/bnr 208/ 645.
Tiltakshaver Crowbar og Bryggeri AS anbefales gitt bruksendring fra reguleringsformål kontor og forretning til formål micro-destilleri og bar.
2. Bydelen forventer at eventuelle premisser fra Byantikvaren for de forestående endringer hensyntas av forslagsstiller.
Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket.
3. Bydelsutvalgets anbefaling gis under forutsetning av at bruksendringen også anbefales fra andre høringsinstanser.
4. Lokalene må tilrettelegges for adgang for gjester som er rullestolbrukere (tilrettelegging for universell utforming av lokalene,jf. §§ 9 og 10 i Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven fra 1.1.2009). Det må være tilgjengelighet til alle etasjer.
5. Det må sørges for en forskriftsmessig støyisolering og ventilasjonsløsning for lokalet i forhold til endret bruk, nabolokaler og naboeiendommer forøvrig.
6. Det forutsettes at det kan sørges for en tilfredsstillende renovasjonsløsning for lokalene.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg
Storgata 27 søknad
Nabovarsel
Nye planer 1-3 etasje
Situasjonsplan
Fasade mot Youngs gate

Sak 8/14 Høring Plan for skate-tilbud og anlegg i Oslo

Arkivsak: 201002409

Arkivkode: 565

Saksbehandler: Elin Løvseth

Saksgang	Møtedato	Saknr
Ungdomsrådet	18.03.14	5/14
Miljø- og byutviklingskomiteen	19.03.14	8/14
Bydelsutvalget	25.03.14	22/14

HØRING PLAN FOR SKATE-TILBUD OG ANLEGG I OSLO

Saksframstilling:

Bydelen har mottatt på høring utkast til plan for skatetilbud og –anlegg i Oslo. For nærmere beskrivelse av planen, historikk, anleggsituasjonen, lokalisering av nye anlegg og anbefalinger vises til vedlagt plan.

Planen er utarbeidet i dialog med skatemiljø og bydelene i Oslo. Planen sendes på høring til aktuelle interessenter for å sikre innhold og forslag til nye anlegg og områder for skateboard. I planen fremgår at Oslo mangler en fullskala skatepark og at byen har et langt dårligere skatetilbud enn andre land og byer som det er naturlig å sammenligne seg med.

Bydel Stovner har i dag en mindre innendørs skatehall, Haugenhallen. Haugenhallen har ca 40.000 besøkende årlig. Foruten Haugenhallen er det nærmeste innendørstilbudet for ungdom i Oslo Arena Bekkestua i Bærum kommune. Denne er svært godt besøkt, med ca 100.000 årlig besøkende.

Utendørsanlegg finnes på Jordal og det finnes også en del gode, mindre skatespots- anlegg og ramper rundt i Oslo, blant annet på Torshov, Marienlyst, Vika og i Gamlebyen. I tillegg finnes det også streetspots rundt om i byen.

Bydelsdirektørens vurdering

Saken har vært til administrativ intern høring i bydelen.

Bydelsdirektøren viser til tidligere dialog med Bymiljøetaten om mulige områder for skating i bydelen. Bydelsdirektøren fastholder tidligere innspill til planen, hvor det påpekes at det i bydelen finnes få områder hvor det kan legges tilrette for skatetilbud og anlegg. Dette fordi bydelen ønsker å fastholde avstandsgrensen mellom slike anlegg og boligbebyggelse. I bydelen er det i dag en skaterampe på Marienlyst. Denne er plassert nærmere boligbebyggelse enn 100 meter, og har derfor vært til plage for de nærmeste naboene. Tiltak som tidsbegrensninger og avlåsning av rampen benyttes her.

Bydelen mener at det området som best egner seg i bydelen er St.Hanshaugen park, nivået/ området syd for parkserveringen. Dette området ligger avskjermet til og i tilstrekkelig avstand fra boligbebyggelse.

Utover dette kan bydelen ikke se at det er områder i bydelen som er egnet for større anlegg. Når det gjelder etablering av mindre tilbud, så er dette noe som bør vurderes i forbindelse med skolene i bydelen. Bydelen vil også i forbindelse med eventuell rehabilitering av parkanlegg kunne se på om det kan være muligheter for innpassing av enkeltelementer, streetspots, egnet for skating.

De i planen skisserte skateanleggene i Kubaparken og på Voldsløkka ligger i kort avstand fra bydelsgrensen, og bydelen mener at disse anleggene bør kunne benyttes av bydelens befolkning. Bydelen vil derfor anbefale en prioritering av disse anleggene.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget viser til tidligere dialog med Bymiljøetaten om mulige områder for skating i bydelen. Bydelsutvalget fastholder at det i bydelen finnes få områder hvor det kan legges tilrette for skatetilbud og -anlegg. Dette fordi bydelen ønsker å fastholde avstandsgrensen mellom slike anlegg og boligbebyggelse.

Bydelsutvalget mener at det området som best egner seg i bydelen er St.Hanshaugen park, nivået/ området syd for parkserveringen. Dette området ligger avskjermet til og i tilstrekkelig avstand fra boligbebyggelse.

Utover dette kan bydelsutvalget ikke se at det er områder i bydelen som er egnet for større anlegg.

Når det gjelder etablering av mindre tilbud, så er dette noe som bør vurderes i forbindelse med skolene i bydelen. Bydelen vil også i forbindelse med eventuell rehabilitering av parkanlegg kunne se på om det kan være muligheter for innpassing av enkeltelementer, streetspots, egnet for skating.

De i planen skisserte skateanleggene i Kubaparken og på Voldsløkka ligger i kort avstand fra bydelsgrensen, og bydelsutvalget mener at disse anleggene bør kunne benyttes av bydelens befolkning. Bydelsutvalget vil derfor anbefale en prioritering av disse anleggene.

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Vedlegg:
Høring vedrørende plan for skatetilbud og –anlegg

REFERATSAKER

Periode: 19. februar 2014 - 19. mars 2014

Sak nr.	Arkivsak	Tittel
3/14	200800799-33	Rapport T-1540 - Erfaringer og eksempler universell utforming - Nasjonalt utviklingsprosjekt for universell utforming i fylker og kommuner
4/14	201400067-2	Akershusstranda 11 - Skur 33 - Bruksendring fra lager til restaurant. Bydelens uttalelse
5/14	201400125-2	Vedr navnsettingssaker - adresseendring for Språkrådets stedsnavntjenesten