



Oslo kommune
Bydel Sagene

Møtebok

Utvalg: Kultur- og nærmiljøkomiteen
Møtedato: 7.5.2014
Tidspunkt: 18:00
Møtested: Sagene samfunnshus, Trinserud

Følgende medlemmer møtte:

Navn	Funksjon	Repr	Vara for
Jørgen Foss	LEDER	AP	
Siri Mittet	NESTLEDER	MDG	
Stian Haraldsen	MEDLEM	H	
Robert Bauck Hamar	1. VARAMEDLEM	V	Tarik Fanuel Ogbamichael
Jens Kihl	MEDLEM	SV	
Harald Thorsen	MEDLEM	R	

Følgende medlemmer hadde forfall:

Navn	Funksjon	Repr
Eli Skartlien	MEDLEM	AP
Greger Thorvaldsen	1. VARAMEDLEM	AP
Ann-Lisbet Gjestebø	2. VARAMEDLEM	AP
Eli Marie Åsen	3. VARAMEDLEM	AP
Eli Eriksen Sveen	4. VARAMEDLEM	AP
Tarik Fanuel Ogbamichael	MEDLEM	V

Følgende fra administrasjonen møtte:

Morten Nordlie – avdelingsdirektør Kultur og nærmiljø
Camilla Skjerve-Nielssen - bydelsplanlegger

Møteleder: Jørgen Foss
Møtesekretær: Morten Nordlie



Bydel Sagene

Post- og besøksadresse:
Thorvald Meyers gate 7
0555 Oslo

Telefon: 02180
Telefaks: 23 47 40 01
Giro: 1315 01 00253
Org.nr.: 974 778 726

Internett:
www.bsa.oslo.kommune.no
E-post:
postmottak@bsa.oslo.kommune.no

Følgende saker var til behandling:

Saksnr	Tittel
1.	Åpent kvarter
2.	Godkjenning av innkalling og saksliste
3.	Godkjenning av protokoll fra møte 26.03.14
4. KNK 14/14	Økonomioppfølging per 31. mars 2014
5. KNK 14/15	Kvartalsrapport per 31. mars 2014
6. KNK 14/16	Kommuneplan for Oslo - Høringsutkast
7. KNK 14/17	Vitaminveien 4 - detaljregulering
8. KNK 14/18	Forslag til møteplan 2. halvår 2014
9.	Orienteringssaker
10.	Eventuelt

1. Åpent kvarter

Det var ingen ytringer til åpent kvarter.

2. Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent.

3. Godkjenning av protokoll fra møte 26.3.14

SV ba om en korreksjon i KNK sak 14/8 Tilskudd til frivillig aktivitet 2014 under «Kultur- og nærmiljøkomiteens behandling». Der det står «foreningen på tvers» i teksten bør dette skrives med stor forbokstav, dvs. «Foreningen På Tvers».

Protokoll fra møtet 26.3.14 ble etter dette enstemmig godkjent.

4. KNK 14/14 Økonomioppfølging per 31.mars 2014

Kultur- og nærmiljøkomiteens behandling:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK (enstemmig):

Kultur- og nærmiljøkomiteen tilrår Bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

Økonomioppfølging per 31. mars 2014 tas til etterretning.

5. KNK 14/15 Kvartalsrapport per 31. mars 2014

Kultur- og nærmiljøkomiteens behandling:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK (enstemmig):

Kultur- og nærmiljøkomiteen tilrår Bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2014 tas til etterretning tas til etterretning.

6. KNK 14/16 Kommuneplan for Oslo - høringsutkast

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

1. Bydelen mener kommuneplanens samfunnsdel med sine satsingsområder Smart, Trygg og Grønn ivaretar kommunens behov på en god måte. Planen spisset mot satsingsområder som skal sikre en bærekraftig byutvikling.
2. De videre vedtakspunktene omhandler hovedkartene og temakartene i sammenheng med bestemmelsene i planen. De bestemmelsene som ikke er kommentert støttes av bydelen. Generelt sett er det mange svært gode bestemmelser som sikrer en bærekraftig byutvikling innenfor den valgte byutviklingsstrategien.
3. Arealdelens bestemmelser § 2 Formål:
I arealdelens bestemmelser § 2 *Formålet med planen*, pkt. 1, står det at arealdelen skal sikre en bærekraftig og klimanøytral byutvikling. Dette er et godt formål, som har et langsiktig perspektiv (i bærekraftbegrepet) og som framhever sammenhengen mellom naturen og byplanlegging, i tillegg til behovet for reduksjon av klimautslipp. Det antas at hensikten bak formålet er at miljøbelastningen skal bli så liten som mulig, pga. en planlegging som fører til mindre utslipp. I begrepet «klimanøytral» ligger imidlertid et krav om at man skal føre klimaregnskap over aktiviteten som skal skje, undersøke mulighetene for å redusere disse utslippene og kompensere for utslippene ved kjøp av klimakvoter. Dersom det ikke planlegges å føre et slikt klimaregnskap anbefaler bydelen heller å bruke et ord som «klimavennlig» eller «miljøvennlig» i formålsparagrafen.
4. Arealformål i plankart 1:
 - Området på Akerselvas vestsida, mellom Sannerbrua og Beierbrua foreslås regulert til *fremtidig hovedområde for utvikling*. Her ligger Graahs fabrikk og Hjula væveri (eiendommene 219/193, 219/287 og 219/199), som er regulert til bevaring. Dette området har et helt spesielt historisk miljø, i tillegg til at det har et unikt naturmiljø med Akerselva og dens fossefall. Bydelen ønsker

derfor ikke at det får arealformålet *fremtidig hovedområde for utvikling*, da det vil gi rom for en høy utnyttelse som kan forringe området karakter. Dersom eiendommene på nedsiden av Hjula og mellom Hjula og Graahs skal utvikles, bør dette skje som en del av den generelle fortettingen, med høyder og struktur som innordner seg det historiske miljøet.

- For området «Torshovtoppen», som ligger vis a vis Torshovdalen med eiendommene 225/321, 225/309 og 225/457, foreslås arealformålet *fremtidig hovedområde for utvikling*. I 2008 ble det gjennomført en mulighetsstudie for området av PBE, på initiativ fra byrådsavdeling for byutvikling. Da eiendommen i 2004 ble solgt fra Statsbygg til privat eie i 2004 ble det fattet et enstemmig vedtak i bystyret om at eiendommen i vesentlig grad skal nyttes til offentlig formål som skole, barnehage og friområde. Det vises til PBE sak nr. 200810655. Grunnet eiendommens unike beliggenhet på en høyde mellom de bevaringsverdige Torshovkvartalene og friområdet Torshovdalen, samt at eiendommen har et fornminne (gravhaug) som er fredet etter lov om kulturminner, ønsker bydelen at eiendommen fremdeles skal benyttes til offentlig formål. Det bes derfor om at eiendommen ikke får arealformålet *fremtidig hovedområde for utvikling*. Bydelen er ikke negativ til en utvikling av eiendommen, men det er ikke ønskelig å fastsette formål og høyder for Torshovtoppen i henhold til kommuneplanens generelle bestemmelser.
 - Bydelen stiller spørsmål ved hvorfor kvartalet som inkluderer Bjølsen studentby og Bjølsenhallen, samt boligområdet rett øst for Voldsløkka er kategorisert som *fremtidig hovedområde for utvikling*. Disse områdene, og da spesielt studentbyen, regnes som ferdig utviklet og bør komme innunder kategorien *nåværende bebyggelse og anlegg*.
 - Det samme gjelder Ringneskvartalet, som stort sett er ferdig utviklet, og det gjenstående arealet er enten regulert til bevaring eller har nylig fått vedtatt reguleringsplan.
 - Likeledes for Lilleborgområdet (Ivan Bjørndals gate), som også regnes som ferdig utviklet.
 - «Trekantparken» mellom Sandakerveien og Nycoveien, som nylig har blitt regulert til *Grønnstruktur – park* i reguleringsplan S-4745 for Sandakerveien 102 (Fernanda Nissens skole), er ikke registrert som grønnstruktur i kartet. Det antas at dette er fordi reguleringsplanen ble vedtatt etter at kartene var blitt laget. Bydelen ber om at dette arealet blir tatt med som en del av hovedkart 1 – arealformål grønnstruktur.
5. Arealdelens bestemmelser § 3.2 Presisering av plankrav:
- Bydelen støtter forslaget om å gå direkte til byggesak for eiendommer under 1500/2500 m², men ønsker å få muligheten til å gi innspill i disse sakene på lik linje med reguleringssaker. Bydelen har lokalkunnskap som vil kunne bidra positivt til prosjekter selv av liten størrelse. Samarbeidsavtalen mellom PBE og bydelene må revideres så snart som mulig for å passe sammen med den nye kommuneplanen. I samarbeidsavtalen må det stå at bydelen skal få muligheten

til å uttale seg i alle saker som går direkte til byggesak pga. eiendommens størrelse i henhold til § 3.2.

- I følge arealdelens innledning er det et mål å skape større forutsigbarhet, *slik at tiltakshavere og samfunnet generelt vet hva som fordres av kvalitet og saksbehandlingsprosesser*. I § 3.2s retningslinjer står det at mindre tiltak som ikke fører til økt miljøbelastning for omgivelsene (pbl § 12-1) skal kunne fravike regelen om maks 1500 m² for prosjekter som får gå rett til byggesak. Bydelen mener at denne retningslinjen motarbeider målet om forutsigbarhet for tiltakshaver og berørte parter. Den vil føre til diskusjoner om saken går innunder arealkravet eller ikke, og risikerer at arealkravet på 1500 m² presses opp til et annet krav som vil bli brukt i praksis. Bydelen ønsker derfor at denne retningslinjen fjernes.
- 6. Arealdelens bestemmelser § 6.7 Parkering:
Bydelen mener det er positivt at det er lagt inn en retningslinje om ladestasjoner for elbiler ved allment tilgjengelige parkeringsanlegg. Retningslinjen bør imidlertid styrkes ved å inkludere private parkeringsanlegg. En viss andel av parkeringsplassene, f.eks. 20 %, bør ha oppladningsmuligheter. Dette vil bidra til planens mål og formål om en klimavennlig byutvikling («Grønn» mål 1-2), klimanøytral persontransport («Grønn» mål 1-3) og effektivisering av energibruk («Grønn» mål 1-5).
- 7. Arealdelens bestemmelser § 6.8 Boligtyper og leilighetsstørrelser:
Bydel Sagene har i flere år arbeidet for å sikre en større variasjon i boligtyper, for å tilrettelegge for en mangfoldig og stabil bydelsbefolkning. Bydelen støtter retningslinjen som viser til norm for leilighetsfordeling og som gir rom for fravik ved behov for en mer balansert leilighetssammensetning i større byområder med ensidig leilighetssammensetning.
- 8. Arealdelens bestemmelser § 7.1 Støy:
Bydelen er skeptisk til at det skal tillates å etablere skoler og barnehager i røde støysoner, men har forståelse for at dette kan være nødvendig i indre by pga. mangel på andre egnede tomter. Det bes om at det innarbeides egne bestemmelser under § 7.1-3 at det skal, så fremt det er mulig, unngås å legge barnehager og skoler i rød støyzone. Dersom det ikke finnes andre mulige plasseringer må det sikres at støyfølsomme aktiviteter, som f.eks. hvilerom i barnehage, legges mot stille side.
- 9. Kategorier i temakart T5 Kulturminnevern og bestemmelser i § 8 Kulturmiljø:
 - Bydelen mener følgende bygg bør tilføyes kartet innen kategorien «verneverdi i indre by»:
 - Torshovkvartalene mot Vogts gate, på andre siden av Vogts gate ned mot Oskar Braatens plass, noen av kvartalene rundt vestsiden av Haarklous plass, samt kvartalene rundt Hans Nielsen Hauges plass.
 - Bjølsen skole (Maridalsveien 172)
 - Soria Moria (Vogts gate 64)
 - Det Rivertzke kvartal

- Lilleborgs administrasjonsbygninger (Sandakerveien 56)

Det vises til kart i administrasjonens saksframlegg.

- Lamellene i Edvart Griegs Alle og Kyrre Grepps gate er registrert med verneverdi i ytre by – kat. 2 (gule områder). Bydelen stiller spørsmål ved hvorfor disse bygningene er kategorisert med verneverdi i ytre by, når de ligger innenfor avgrensningen til indre by. Dersom dette er en feil i kartet bes det om at denne rettes opp.
- Bydelen vet ikke hvilket bygg på Storo (bak Vitaminveien 4) som er registrert som fredet etter lov om kulturminner og stiller spørsmål ved om denne registreringen er riktig.

10. Arealdelens bestemmelser § 11.1 Indre by: utviklingsområder og transformasjonsområder:

- I bestemmelsen for ytre by (§ 11.2) er det angitt en veiledende utnyttelsesgrad for områder som skal utvikles. I bestemmelsen for indre by er kun måleenheten maks antall høydemeter angitt. Bydelen mener utnyttelsesgrad er en bedre måleenhet, da den tar hensyn til størrelsen på eiendommens areal. Bydelen ønsker derfor at både høydemeter og utnyttelsesgrad benyttes som måleenhet i indre by.
- Når det gjelder antall høydemeter for bygg i U og T områder i indre by, så mener bydelen at det kan være nødvendig å bygge i høyden dersom kommuneplanens mål i forhold til boligbehov skal nås. Så høye bygg vil imidlertid ikke passe i alle områder, og det er derfor nødvendig å vurdere hvilke områder som skal være U og T områder meget grundig. Bydelen viser til tidligere uttalelse vedrørende hvilke områder som ikke bør få arealformålet *fremtidig hovedområde for utvikling* og ber om at disse endres i kartet.

11. Arealdelens bestemmelser § 11.2 Ytre by: utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder:

- Paragrafen heter «ytre by» og de tilhørende retningslinjene angir utnyttelsesgrad for utviklingsområder i ytre by med kollektivknutepunkt. Det er ingen beskrivelse for områder som ligger ved et kollektivknutepunkt i indre by, og bydelen mener det derfor er uklart hva som gjelder for disse områdene. I Sagene bydel gjelder dette kollektivknutepunktene Storo og Nydalen. Bydelen ber om at dette tydeliggjøres i bestemmelsene.
- Områder som tilhører bestemmelser for kollektivknutepunkter er ikke fastsatt i areal. Bydelen mener dette kan skape unødig diskusjon i reguleringssaker for eiendommer som ligger et stykke fra kollektivknutepunkt. For rettferdig og forutsigbar behandling bør det finnes retningslinjer for dette, f.eks. med en veiledende regel om at en eiendom ligger innenfor bestemmelser for kollektivknutepunkt dersom det er under 500 m gåavstand til stasjonsområdet. Lokale skjønn må også legges til grunn.

12. Kategorier i temakart § 12 Grønnstruktur og arealdelens bestemmelser § 12.3
Ivaretagelse av grønnstruktur for øvrig:

- Bydelen mener intensjonen med retningslinjen er god og vil sikre parkområder for lokalbefolkningen i områder som er kartlagt som mangelområder. Dog kan det være noe uklarhet om størrelsen på parken, under bestemmelsene for områder med behov for park. Under overskriften «innenfor område med behov for park på minimum 5 dekar» står det kun at park skal etableres, og ikke at det skal etableres en 5 dekar stor park. Samme formulering finnes under bestemmelsen for behovsområder for 1 dekar stor park. Bydelen mener det bør presiseres i retningslinjene hvor stor parken skal være for hver kategori, da det ikke automatisk er slik at det blir etablert park i den størrelsen det er behov for.
- I temakartet for blågrønn struktur er friområder inntegnet i grønn farge, men har ingen tegnforklaring. De fleste av områdene er beskrevet som «grønnstruktur» i hovedkart 1 – arealformål, men ikke alle. Bydelen antar at også andre grønne formål er tatt med i temakart T7 (f.eks. kolonihage og gravlund), men mener dette må beskrives i tegnforklaringen til kartet.

Kultur- og nærmiljøkomiteens behandling:

Jens Kihl (SV) fremmet følgende forslag til punkt 3:

Siste setning strykes og erstattes med:

«Bydel Sagene er positiv til målsetningen om klimanøytralitet, og oppfordrer Byrådet om å presisere hvordan dette skal måles og oppnås i praksis.»

Siri Mittet (MDG) fremmet følgende forslag som tillegg til punkt 6:

«Ved allment tilgjengelige, offentlige og private, parkeringsanlegg bør det etableres plasser for bilkollektiv.»

Komiteedlemmene hadde noen forslag til korrektur i vedtaksforslaget som ble rettet opp av administrasjonen.

VOTERING:

SVs forslag ble enstemmig vedtatt.

MDGs forslag ble enstemmig vedtatt.

Med disse endringene ble bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.

VEDTAK (enstemmig):

Kultur- og nærmiljøkomiteen tilrår Bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelen mener kommuneplanens samfunnsdel med sine satsingsområder Smart, Trygg og Grønn ivaretar kommunens behov på en god måte. Planen er spisset mot satsingsområder som skal sikre en bærekraftig byutvikling.

2. De videre vedtakspunktene omhandler hovedkartene og temakartene i sammenheng med bestemmelsene i planen. De bestemmelsene som ikke er kommentert støttes av bydelen. Generelt sett er det mange svært gode bestemmelser som sikrer en bærekraftig byutvikling innenfor den valgte byutviklingsstrategien.
3. Arealdelens bestemmelser § 2 Formål:
I arealdelens bestemmelser § 2 *Formålet med planen*, pkt. 1, står det at arealdelen skal sikre en bærekraftig og klimanøytral byutvikling. Dette er et godt formål, som har et langsiktig perspektiv (i bærekraftbegrepet) og som framhever sammenhengen mellom naturen og byplanlegging, i tillegg til behovet for reduksjon av klimautslipp. Det antas at hensikten bak formålet er at miljøbelastningen skal bli så liten som mulig, pga. en planlegging som fører til mindre utslipp. I begrepet «klimanøytral» ligger imidlertid et krav om at man skal føre klimaregnskap over aktiviteten som skal skje, undersøke mulighetene for å redusere disse utslippene og kompensere for utslippene ved kjøp av klimakvoter. Bydel Sagene er positiv til målsetningen om klimanøytralitet, og oppfordrer Byrådet om å presisere hvordan dette skal måles og oppnås i praksis.
4. Arealformål i plankart 1:
 - Området på Akerselvas vestsida, mellom Sannerbrua og Beierbrua foreslås regulert til *fremtidig hovedområde for utvikling*. Her ligger Graahs fabrikk og Hjula væveri (eiendommene 219/193, 219/287 og 219/199), som er regulert til bevaring. Dette området har et helt spesielt historisk miljø, i tillegg til at det har et unikt naturmiljø med Akerselva og dens fossefall. Bydelen ønsker derfor ikke at det får arealformålet *fremtidig hovedområde for utvikling*, da det vil gi rom for en høy utnyttelse som kan forringe områdets karakter. Dersom eiendommene på nedsida av Hjula og mellom Hjula og Graahs skal utvikles, bør dette skje som en del av den generelle fortettingen, med høyder og struktur som innordner seg det historiske miljøet.
 - For området «Torshovtoppen», som ligger vis a vis Torshovdalen med eiendommene 225/321, 225/309 og 225/457, foreslås arealformålet *fremtidig hovedområde for utvikling*. I 2008 ble det gjennomført en mulighetsstudie for området av PBE, på initiativ fra byrådsavdeling for byutvikling. Da eiendommen i 2004 ble solgt fra Statsbygg til privat eie i 2004 ble det fattet et enstemmig vedtak i bystyret om at eiendommen i vesentlig grad skal nyttes til offentlig formål som skole, barnehage og friområde. Det vises til PBE sak nr. 200810655. Grunnet eiendommens unike beliggenhet på en høyde mellom de bevaringsverdige Torshovkvartalene og friområdet Torshovdalen, samt at eiendommen har et fornminne (gravhaug) som er fredet etter lov om kulturminner, ønsker bydelen at eiendommen fremdeles skal benyttes til offentlig formål. Det bes derfor om at eiendommen ikke får arealformålet *fremtidig hovedområde for utvikling*. Bydelen er ikke negativ til en utvikling av

eiendommen, men det er ikke ønskelig å fastsette formål og høyder for Torshovtoppen i henhold til kommuneplanens generelle bestemmelser.

- Bydelen stiller spørsmål ved hvorfor kvartalet som inkluderer Bjølsen studentby og Bjøsenhallen, samt boligområdet rett øst for Voldsløkka er kategorisert som *fremtidig hovedområde for utvikling*. Disse områdene, og da spesielt studentbyen, regnes som ferdig utviklet og bør komme innunder kategorien *nåværende bebyggelse og anlegg*.
- Det samme gjelder Ringneskvartalet, som stort sett er ferdig utviklet, og det gjenstående arealet er enten regulert til bevaring eller har nylig fått vedtatt reguleringsplan.
- Likeledes for Lilleborgområdet (Ivan Bjørndals gate), som også regnes som ferdig utviklet.
- «Trekantparken» mellom Sandakerveien og Nycoveien, som nylig har blitt regulert til *Grønnstruktur – park* i reguleringsplan S-4745 for Sandakerveien 102 (Fernanda Nissens skole), er ikke registrert som grønnstruktur i kartet. Det antas at dette er fordi reguleringsplanen ble vedtatt etter at kartene var blitt laget. Bydelen ber om at dette arealet blir tatt med som en del av hovedkart 1 – arealformål grønnstruktur.

5. Arealdelens bestemmelser § 3.2 Presisering av plankrav:

- Bydelen støtter forslaget om å gå direkte til byggesak for eiendommer under 1500/2500 m², men ønsker å få muligheten til å gi innspill i disse sakene på lik linje med reguleringssaker. Bydelen har lokalkunnskap som vil kunne bidra positivt til prosjekter selv av liten størrelse. Samarbeidsavtalen mellom PBE og bydelene må revideres så snart som mulig for å passe sammen med den nye kommuneplanen. I samarbeidsavtalen må det stå at bydelen skal få muligheten til å uttale seg i alle saker som går direkte til byggesak pga. eiendommens størrelse i henhold til § 3.2.
- I følge arealdelens innledning er det et mål å skape større forutsigbarhet, slik at tiltakshavere og samfunnet generelt vet hva som fordres av kvalitet og saksbehandlingsprosesser. I § 3.2s retningslinjer står det at mindre tiltak som ikke fører til økt miljøbelastning for omgivelsene (pbl § 12-1) skal kunne fravike regelen om maks 1500 m² for prosjekter som får gå rett til byggesak. Bydelen mener at denne retningslinjen motarbeider målet om forutsigbarhet for tiltakshaver og berørte parter. Den vil føre til diskusjoner om saken går innunder arealkravet eller ikke, og risikerer at arealkravet på 1500 m² presses opp til et annet krav som vil bli brukt i praksis. Bydelen ønsker derfor at denne retningslinjen fjernes.

6. Arealdelens bestemmelser § 6.7 Parkering:

- Bydelen mener det er positivt at det er lagt inn en retningslinje om ladestasjoner for elbiler ved allment tilgjengelige parkeringsanlegg. Retningslinjen bør imidlertid styrkes ved å inkludere private

parkeringsanlegg. En viss andel av parkeringsplassene, f.eks. 20 %, bør ha oppladningsmuligheter. Dette vil bidra til planens mål og formål om en klimavennlig byutvikling («Grønn» mål 1-2), klimanøytral persontransport («Grønn» mål 1-3) og effektivisering av energibruk («Grønn» mål 1-5).

- Ved allment tilgjengelige, offentlige og private, parkeringsanlegg bør det etableres plasser for bilkollektiv.
7. Arealdelens bestemmelser § 6.8 Boligtyper og leilighetsstørrelser:
Bydel Sagene har i flere år arbeidet for å sikre en større variasjon i boligtyper, for å tilrettelegge for en mangfoldig og stabil bydelsbefolkning. Bydelen støtter retningslinjen som viser til norm for leilighetsfordeling og som gir rom for fravik ved behov for en mer balansert leilighetssammensetning i større byområder med ensidig leilighetssammensetning.
8. Arealdelens bestemmelser § 7.1 Støy:
Bydelen er skeptisk til at det skal tillates å etablere skoler og barnehager i røde støysoner, men har forståelse for at dette kan være nødvendig i indre by pga. mangel på andre egnede tomter. Det bes om at det innarbeides egne bestemmelser under § 7.1-3 at det skal, så fremt det er mulig, unngås å legge barnehager og skoler i rød støysoner. Dersom det ikke finnes andre mulige plasseringer må det sikres at støyfølsomme aktiviteter, som f.eks. hvilerom i barnehager, legges mot stille side.
9. Kategorier i temakart T5 Kulturminnevern og bestemmelser i § 8 Kulturmiljø:
- Bydelen mener følgende bygg bør tilføyes kartet innen kategorien «verneverdi i indre by»:
 - Torshovkvartalene mot Vogts gate, på andre siden av Vogts gate ned mot Oskar Braatens plass, noen av kvartalene rundt vestsiden av Haarklous plass, samt kvartalene rundt Hans Nielsen Hauges plass.
 - Bjølsen skole (Maridalsveien 172)
 - Soria Moria (Vogts gate 64)
 - Det Rivertzke kvartal
 - Lilleborgs administrasjonsbygninger; de to eldste byggene fra 1903 og 1915 (Sandakerveien 56)

Det vises til kart i administrasjonens saksframlegg.

- Lamellene i Edvard Griegs Alle og Kyrre Grepps gate er registrert med verneverdi i ytre by – kat. 2 (gule områder). Bydelen stiller spørsmål ved hvorfor disse bygningene er kategorisert med verneverdi i ytre by, når de ligger innenfor avgrensningen til indre by. Dersom dette er en feil i kartet bes det om at denne rettes opp.

- Bydelen vet ikke hvilket bygg på Storo (bak Vitaminveien 4) som er registrert som fredet etter lov om kulturminner og stiller spørsmål ved om denne registreringen er riktig.

10. Arealdelens bestemmelser § 11.1 Indre by: utviklingsområder og transformasjonsområder:

- I bestemmelsen for ytre by (§ 11.2) er det angitt en veiledende utnyttelsesgrad for områder som skal utvikles. I bestemmelsen for indre by er kun måleenheten maks antall høydemeter angitt. Bydelen mener utnyttelsesgrad er en bedre måleenhet, da den tar hensyn til størrelsen på eiendommens areal. Bydelen ønsker derfor at både høydemeter og utnyttelsesgrad benyttes som måleenhet i indre by.
- Når det gjelder antall høydemeter for bygg i U og T områder i indre by, så mener bydelen at det kan være nødvendig å bygge i høyden dersom kommuneplanens mål i forhold til boligbehov skal nås. Så høye bygg vil imidlertid ikke passe i alle områder, og det er derfor nødvendig å vurdere hvilke områder som skal være U og T områder meget grundig. Bydelen viser til tidligere uttalelse vedrørende hvilke områder som ikke bør få arealformålet *fremtidig hovedområde for utvikling* og ber om at disse endres i kartet.

11. Arealdelens bestemmelser § 11.2 Ytre by: utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder:

- Paragrafen heter «ytte by» og de tilhørende retningslinjene angir utnyttelsesgrad for utviklingsområder i ytre by med kollektivknutepunkt. Det er ingen beskrivelse for områder som ligger ved et kollektivknutepunkt i indre by, og bydelen mener det derfor er uklart hva som gjelder for disse områdene. I Sagene bydel gjelder dette kollektivknutepunktene Storo og Nydalen. Bydelen ber om at dette tydeliggjøres i bestemmelsene.
- Områder som tilhører bestemmelser for kollektivknutepunkter er ikke fastsatt i areal. Bydelen mener dette kan skape unødig diskusjon i reguleringssaker for eiendommer som ligger et stykke fra kollektivknutepunkt. For rettferdig og forutsigbar behandling bør det finnes retningslinjer for dette, f.eks. med en veiledende regel om at en eiendom ligger innenfor bestemmelser for kollektivknutepunkt dersom det er under 500 m gåavstand til stasjonsområdet. Lokale skjønn må også legges til grunn.

12. Kategorier i temakart § 12 Grønnstruktur og arealdelens bestemmelser § 12.3 Ivaretagelse av grønnstruktur for øvrig:

- Bydelen mener intensjonen med retningslinjen er god og vil sikre parkområder for lokalbefolkningen i områder som er kartlagt som mangelområder. Dog kan det være noe uklarhet om størrelsen på parken, under bestemmelsene for områder med behov for park. Under

overskriften «innenfor område med behov for park på minimum 5 dekar» står det kun at park skal etableres, og ikke at det skal etableres en 5 dekar stor park. Samme formulering finnes under bestemmelsen for behovsområder for 1 dekar stor park. Bydelen mener det bør presiseres i retningslinjene hvor stor parken skal være for hver kategori, da det ikke automatisk er slik at det blir etablert park i den størrelsen det er behov for.

- I temakartet for blågrønn struktur er friområder inntegnet i grønn farge, men har ingen tegnforklaring. De fleste av områdene er beskrevet som «grønnstruktur» i hovedkart 1 – arealformål, men ikke alle. Bydelen antar at også andre grønne formål er tatt med i temakart T7 (f.eks. kolonihage og gravlund), men mener dette må beskrives i tegnforklaringen til kartet.

7. KNK 14/17 Vitaminveien 4 - detaljregulering

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

1. Bydelen slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaler deres alternativ 2 av følgende årsaker:
 - Alt. 1 sin utnyttelse på 395 % BRA er meget høyt. Byggehøydene på 10 etasjer (37,5 m) og den høye arealutnyttelsen bryter med øvrig bebyggelse i området og vil virke dominerende ovenfor denne. Alt. 2 har utnyttelse og byggehøyder som passer bedre inn i omgivelsene og som er bedre for solforholdene i Vitaminveien og nærliggende bebyggelse.
 - Eiendommen ligger i et område kategorisert som mangelområde for friområder. Bydelsparken til alt. 1 er for liten til å kunne brukes/oppfattes som en offentlig tilgjengelig park. Alt. 2 foreslår en større bydelspark.
 - Gangveiene langs eiendommen er i alt. 2 lagt på Vitaminveien 4s egen grunn og har dermed større sjanse for å bli realisert enn dersom de ligger (delvis) på naboeiendommen.
 - Alt. 2 legger opp til en lavere parkeringsdekning enn alt. 1, som vil bidra til redusert trafikk i Vitaminveien, sammenliknet med en økning ved alt.1. Mindre trafikk vil gi mindre støy, luftforurensning, klimagassutslipp og sjanse for trafikkulykker. Trafikksituasjonen er allerede en utfordring i Vitaminveien og bilbasert trafikk bør ikke økes, spesielt med tanke på at strekningen i nærliggende fremtid vil bli skolevei
 - Alt. 1 har en løsning for eiendommens nivåforskjeller mot Vitaminveien med trapper/ramper. Alt. 2 søker å løse terrengfallet i bygningskroppen, som gjør forretningen i 1. etasje bedre tilgjengelig for publikum.
2. Bydelen støtter PBEs forslag om å inkludere boliger i reguleringsformålet, dersom disse overholder norm for leilighetsfordeling, får gode uteoppholdsarealer, og er gjennomgående med minst en stille side.
3. Bydelen oppfordrer generelt til at det tas miljøhensyn gjennom valg knyttet til bygningsmaterialer, inneklima, energi og avfallshåndtering. Overvann må

håndteres lokalt, og i den forbindelse foreslås det å opprette et grønt tak på bygget. Et grønt tak har flere andre egenskaper i tillegg til fordrøying av overvann, bl.a. virker det avkjølede og isolerende, det forlenger levetiden til takmembranen, renses luften for svevestøv, binder CO₂ og bidrar til økt biologisk mangfold.

4. Det forutsettes at utvendige og innvendige oppholdsarealer blir opparbeidet i henhold til krav om tilgjengelighet og universell utforming i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

Kultur- og nærmiljøkomiteens behandling:

Stian Haraldsen (H) fremmet følgende forslag til nytt punkt:

«Bydelen er bekymret for at bygget vil fremstå med en lang, ubrutt fasade. Det bør derfor benyttes bygningsmessige grep som bryter opp fasaden.»

VOTERING:

H forslag ble enstemmig vedtatt.

Bydelsdirektørens forslag pkt. 1-4 ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK (enstemmig):

Kultur- og nærmiljøkomiteen tilrår Bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelen slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaler deres alternativ 2 av følgende årsaker:
 - **Alt. 1 sin utnyttelse på 395 % BRA er meget høyt. Byggehøydene på 10 etasjer (37,5 m) og den høye arealutnyttelsen bryter med øvrig bebyggelse i området og vil virke dominerende ovenfor denne. Alt. 2 har utnyttelse og byggehøyder som passer bedre inn i omgivelsene og som er bedre for solforholdene i Vitaminveien og nærliggende bebyggelse.**
 - **Eiendommen ligger i et område kategorisert som mangelområde for friområder. Bydelsparken til alt. 1 er for liten til å kunne brukes/oppfattes som en offentlig tilgjengelig park. Alt. 2 foreslår en større bydelspark.**
 - **Gangveiene langs eiendommen er i alt. 2 lagt på Vitaminveien 4s egen grunn og har dermed større sjanse for å bli realisert enn dersom de ligger (delvis) på naboeiendommen.**
 - **Alt. 2 legger opp til en lavere parkeringsdekning enn alt. 1, som vil bidra til redusert trafikk i Vitaminveien, sammenliknet med en økning ved alt.1. Mindre trafikk vil gi mindre støy, luftforurensning, klimagassutslipp og sjanse for trafikkulykker. Trafikksituasjonen er allerede en utfordring i Vitaminveien og bilbasert trafikk bør ikke økes, spesielt med tanke på at strekningen i nærliggende fremtid vil bli skolevei**
 - **Alt. 1 har en løsning for eiendommens nivåforskjeller mot Vitaminveien med trapper/ramper. Alt. 2 søker å løse terrengfallet i bygningskroppen, som gjør forretningen i 1. etasje bedre tilgjengelig for publikum.**

2. Bydelen støtter PBEs forslag om å inkludere boliger i reguleringsformålet, dersom disse overholder norm for leilighetsfordeling, får gode uteoppholdsarealer, og er gjennomgående med minst en stille side.
3. Bydelen oppfordrer generelt til at det tas miljøhensyn gjennom valg knyttet til bygningsmaterialer, inneklima, energi og avfallshåndtering. Overvann må håndteres lokalt, og i den forbindelse foreslås det å opprette et grønt tak på bygget. Et grønt tak har flere andre egenskaper i tillegg til fordøyning av overvann, bl.a. virker det avkjølede og isolerende, det forlenger levetiden til takmembranen, renser luften for svevestøv, binder CO₂ og bidrar til økt biologisk mangfold.
4. Det forutsettes at utvendige og innvendige oppholdsarealer blir opparbeidet i henhold til krav om tilgjengelighet og universell utforming i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.
5. Bydelen er bekymret for at bygget vil fremstå med en lang, ubrutt fasade. Det bør derfor benyttes bygningsmessige grep som bryter opp fasaden.

8. KNK 14/18 Forslag til møteplan 2. halvår 2014

Kultur- og nærmiljøkomiteens behandling:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK (enstemmig):

Kultur- og nærmiljøkomiteen tilrår Bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

Møteplan for 2. halvår 2014 vedtas.

9. Orienteringssaker

Morten Nordlie, avdelingsdirektør kultur og nærmiljø, orienterte om:

1. **Sandakerveien 99 – vedtatt reguleringssak**
Saken ble vedtatt av bystyret 2.4.14 sak 83. Reguleringsbestemmelser og øvrige saksdokumenter finnes i PBEs saksinnsyn med saksnr. 201110254.
2. **Uelands gate 85 / Voldsløkka**
Byrådsavdeling for byutvikling har nylig sendt et brev til Plan- og bygningsetaten med en bestilling av mulige løsninger for sambruk av de to eiendommene. Brevet ble delt ut til komiteen.

Nordlie opplyste også om at det er Sagene bydelsdager til helgen.

13. Eventuelt

Jørgen Foss (AP) stilte spørsmål til administrasjonen om status i reguleringssaken for Rosenlundgata 9 B. Administrasjonen opplyste om at saken er i oppstartsfasen og at det vil bli gitt en administrativ vurdering som sendes til Plan- og bygningsetaten.

BYDEL SAGENE

Kultur- og nærmiljøkomiteen

Jørgen Foss
Møteleder

Morten Nordlie
Møtesekretær