

Bydelsutvalget Gamle Oslo

Postadresse: Postboks 9406 Grønland, 0135 Oslo

Besøksadresse: Platous gate 16

Telefon. 02180

Internett: www.bgo.oslo.kommune.no

PROTOKOLL FRA BYUTVIKLINGSKOMITEEN

07.05.2014 kl. 16.30 – 18.30

Bydelsadministrasjonen, Platous gt. 16

Møterom: Rudolf Nilsen, 2. etasje.

Åpne halvtime: Rune Breivik fra ROM Eiendom AS om planene for Schweigaardsgate, spesielt Schweigaardsgate 33.

Tilstede:

Joakim Dyrnes (SV), leder
Helge Winsvold (AP), nestleder
Hélen Ingrid Andreassen (AP)
Geir Hem (Rødt)
Ingjerd Dale (H) kom 17:10 til sak 10/2014
Matti Lucie Arentz (V)
Sigurd Fredeng (FrP)
Helene Gallis (MDG)

Fra administrasjonen

Randi Nagelhus, avdelingsdirektør
Marianne Netland, planlegger

Forfall:**I stedet møtte:**

Ved møtets start var 7 medlemmer til stede og BUK-komiteen var dermed vedtaksfør.

Møteinnkalling: godkjent

Sakskart: godkjent. Sak 11/2014 ble besluttet behandlet først.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget mener bestemmelsene §§ 3.2 og 11.2.1 er noe ulne, og ber om at det tydeliggjøres i større grad hvilke krav og hva som kan tillates. Slik de er formulert er det vanskelig for bydelsutvalget å forstå virkningene og konsekvensene av forslag til bestemmelser. Blant annet er bruken av ordet «dominerende» tre ganger i samme bestemmelse, slik at den er vanskelig å tolke. I bestemmelsens § 3.2 Presisering av plankrav, ber bydelen om en presisering bestemmelsen som gjelder Indre by, da formuleringen per i dag gjør det vanskelig å skjønne hvilke regler som gjelder for de enkelte U-områdene, og dermed hvilke regler som gjelder for sentrale deler av Bydel Gamle Oslos sentrumsbebyggelse.
2. Bydelsutvalget mener det bør en større utredning til enn foreliggende konsekvensutredning når det gjelder avsetting av store deler av Grønland til utviklingsområde med, etter det bydelsutvalget forstår, byggehøyder opp til 30 meter.
3. Bydelsutvalget etterlyser fokus på medvirkningsperspektivet i forbindelse med formålene U1-4 hvor det er tenkt at forslagsstiller kan fremme byggesaker på bakgrunn av kommuneplanens arealdel. Bydelsutvalget ber om at det i den forbindelse gjøres pliktig at slike byggesaker skal på høring i bydelen. Bydelsutvalget har ikke hatt mulighet til å sette seg inn i hver eneste tomt dette kan gjelde på plankartet som nå er på høring, og ønsker ikke å gi fra seg retten til å medvirke i byutviklingen. Per dags dato får bydelen kun de sakene som gjelder bruksendring i strid med formål på høring, og ønsker også å bli hørt i saker som gjelder andre dispensasjoner som for eksempel høydebegrensninger, da dette er saker som skaper mye engasjement lokalt.
4. Ved større arbeider med lang varighet, der barnehager/skoler/boliger eller lignende berøres, bør det stilles krav til tiltakshaver å vurdere støveksponering og støvreduserende tiltak i *alle* faser av byggearbeidet. Miljøverndepartementets retningslinje T-1520 kapittel 6 bør legges til grunn.
5. Bydelsutvalget ber om at det vurderes om veiledende utkast til norm for uteoppholdareal i skoler gjøres gjeldende som bestemmelse i kommuneplanen. Bydelsutvalget ser at veiledende bestemmelser lempes på for barn og unge i indre by, og ønsker at det ved nye skoleutbygginger også sikres tilstrekkelig med uteareal for barn i de indre bydelene.
6. Bydelsutvalget mener at det også bør stilles krav til at det tilrettelegges for sykkel i indre by, men ser at bestemmelsene i § 11.2 stiller krav om sykkeltilrettelegging for ytre by, og har ikke samme krav til tilrettelegging i indre by. Bydelsutvalget viser til at blant annet kommuneplanen for Bergen har følgende krav ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ber om at dette eller lignende krav innlemmes i

bestemmelsene eller settes som retningslinje under § 11.1.

- o Sykkelparkering skal ha en plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet. Sykkelparkering skal ikke være til hinder for fotgjengere.
- o Der parkeringsplasser (for sykkel) må ventes å bli benyttet i lengre tidsrom (eks. arbeidsplasser, skoler og kjøpesentre) skal en i størst mulig grad utforme sykkelparkering med ly for nedbør og vind og slik at en begrenser sykkeltyveri.
- o Ved etablering av bygg for mer enn 20 ansatte skal det i tilknytning til sykkelparkeringen etableres garderobetilbud.

Bydelsutvalget mener også at det i forbindelse med krav til utredningsbehov i reguleringsplaner også kreves at sykkel og fotgjengernes behov i større grad blir tatt på alvor gjennom at utarbeidelsen av trafikkanalysene som følger reguleringssakene stilles krav om at sykkel og fotgjengernes behov også belyses og at det foreslås tiltak som kan bedre forholdene for myke trafikanter gjennom tiltak som desire-lines-prinsipper, innlemmelse av barnetråkkregistreringer og stier/snarveier i plankartet og lignende.

Byutviklingskomiteens behandling:

SV har følgende tilleggsforslag:

7. Bydelsutvalget påpeker viktigheten av rekkefølgekrav hvor velferdstilbud som blant annet skole og barnehage, er på plass før nye utbyggingsprosjekter er ferdigstilt. En slik massiv utbygging som det planlegges i Oslo generelt og indre øst spesielt, vil ny utbygging legge stort press på dagens skoler og barnehager hvis man begynner sent med å sette opp nye skoler og barnehager. Bydelsutvalget er også bekymret for at bystyrets vedtak om å ikke opprette flere barnehager i kommunal regi, vil by på kapasitetsutfordringer.

8. Bydelsutvalget krever fortgang i de foreliggende planene om et helhetlig sykkelveinett, også i indre by. Bydelsutvalget mener det må ligge til grunn i kommuneplanen at den enkleste måten å ferdes på i sentrum skal være med sykkel, gange og kollektiv. Dette vil kreve begrensninger i biltrafikken i sentrum og sentrumsnære strøk.

9. Bydelsutvalget mener miljø og klima må ligge til grunn i hele kommuneplanen. Dette innebærer også kommunens satsning på smartere løsninger og innovasjon.

10. Kommunens satsning på smartere løsninger innen sine tjenestetilbud må baseres mer på tillitt og mindre på målstyring, byråkratiske ordninger og konkurranse.

11. Bydelsutvalget mener kommunen bør legge til rette for bygging av flere studentboliger og tilby tomter til under markedspris til studentsamskipnadene for å nå målet om at 20 prosent av Oslostudentene skal ha tilgang på en studentbolig.

12- Bydelsutvalget mener kommunen som aktiv eiendomsaktør skape et stabilt grunnlag for boligutvikling. Ferdigregulerte eiendommer kan overføres et kommunalt byggherreselskap. Det kommunale byggherreselskapet skal være et ikke-kommersielt selskap uten krav til profitt.

Rødt har følgende tilleggsforslag:

R1: Kommuneplanen legger opp til *forsert vekst* av bolig- og noe næringsutbygging i Oslo fram mot 2030/2050. SSBs prognose om 200 000 i befolkningsvekst innen 2030 ligger som premiss. Veksten tas som gitt, og det legges til grunn at politikken ikke kan påvirke denne. Det blir i stor grad en selvoppfylgende profeti, siden en massiv boligutbygging i seg selv kan bidra til tilflytting. Bydelsutvalget mener at en Kommuneplan må inneholde vurderinger og tiltak for å begrense veksten, og alternativer hvor veksten går langsommere eller tar andre former. Bydelsutvalget mener også at en Kommuneplan i større grad må vurdere ønsket byutvikling og behovsdekking for eksisterende og nye befolkningsgrupper i seg selv - uavhengig av vekstbehov

R2: Bydelsutvalget viser til det pågående arbeidet med å lage en samordnet arealbruks- og transport-plan for Oslo og Akershus. Dette arbeidet må undersøke om en annen fordeling av veksten mellom Oslo og Akershus (regionalisering) - inkludert både boliger og arbeidsplasser - ville kunne løse noen av Oslos problemer. Og dette må inngå som konkrete vurderinger i Kommuneplan for Oslo

R3: Bydelsutvalget viser til at Oslopakke 3 og Ruters kollektivplan 2012 tas som premisser. Dette er føringer som i seg selv kan ha negative konsekvenser for miljø, trafikkbelastning og en god framtidig byutvikling. En konsekvensvurdering og problematisering av dette knyttet til en god- og fornuftig byutvikling må inn i planen

R4: Kommuneplanen er ikke basert på at kommunen selv skal bygge. Byutvikling skal skje gjennom transformasjon ved hjelp av privat kapital, og i liten grad som offentlig finansiert utbygging. Bydelsutvalget er kritisk til denne måten å drive byutvikling på - hvor utvikleres krav til avkastning og økonomisk vekst blir mer førende enn bærekraftig, miljøvennlig bykvalitet, sosialt basert boligutvikling og gode demokratisk plan- og beslutningsprosesser

R5: Kommuneplanen er basert på å bygge tettere i indre by og utvide den bymessige bebyggelsen i randsonen mellom indre og ytre by, og ved å bygge i kollektivknutepunkter i ytre by. Arealplanen viser at dette i praksis betyr en kompakt fortetting i indre by og østover, mens grøntområder og eneboliger på vestkanten er skjermet. Eneboliger i sentrumsnære områder er lite arealeffektiv byplanlegging, ressurskrevende og lite miljøvennlig. Bydelsutvalget er i mot premisset om at småhusplanen skal legges til grunn uten vesentlige endringer

R6: Samarbeidet mellom private tomteeiere og byggeselskapene krever avkastning. Dette betyr i både høy tomteutnyttelse og fortetting på noen områder, og samtidig bebyggelse med høye bo-priser i strandsoner med privatisering av offentlig rom. Bydelsutvalget frykter for stor fortetnings- og utnyttelsesgrad i deler av indre Oslo, stort press på gang og sykkelmuligheter, og begrenset tilgjengelig for arenaer for kulturell, sosial og funksjonelt mangfold. Bydelsutvalget er mot en generell utvikling med «høyere tetthet og høyder enn det Oslo er vandt til», og er i mot en generell områdeutnyttelse på 125 % i indre by

R7: Bydelsutvalget mener at den foreslåtte kommuneplanen i for liten grad tar inn over seg behovet for infrastruktur og arealer til offentlige tjenester som skoler, barnehager, biblioteker, sjukehus, eldreinstitusjoner, fritidsklubber, ungdomsarenaer, idrettsanlegg, svømmehaller, samfunnshus og turområder

R8: Bydelsutvalget mener det er stort behov for å samordning arealbruk og transportinvesteringer, og at kollektivtransport utbygging og bane/tunnel-løsning må komme før boligutbygging. Dette er en viktig betingelse for å få til en fornuftig utbygging. Bydelsutvalget registrerer at det mangler konkrete planer og finansiering til nødvendig kollektivutbygging, og advarer mot en forsert utbygging og fortetting før kollektivløsninger er på plass.

Bydelsutvalget minner om at det også i indre by og spesielt på de østlige linjene alt i dag er behov for vesentlig økt kapasitet i eksisterende kollektivnettet. Nødvendig investeringer her må ikke settes opp mot nye baneforlengelser til ny bebyggelse. Bydelsutvalget vil også peke på at dette er et fornuftig argument for raskere fortetting på knutepunkt vestover hvor T-banen har mer ledig kapasitet, og redusere utbyggingen østover på kort sikt

R9: Bydelsutvalget mener at det på generelt grunnlag er fornuftig med fortetting i tilknytning til kollektivknutepunkter og stasjonære områder. Det vises i sammenhengen til miljøgevinster og en ønsket overgang fra privatbilisme til kollektivtransport. Bydelsutvalget mener likevel at planen i for liten grad belyser selve muligheten for å påvirke reiseomfanget og behov for daglige reiser og reiselengder

R10: Bydelsutvalget har tidligere flere ganger vist til at utbygging av kollektive «ring-løsninger» for tog, T-bane og buss – med flere stasjonsområder, kollektivterminaler og desentrale knutepunkt – må vurderes. En slik løsning vil kunne gi bedre løsninger for både gods- og personaltrafikk, og legge grunnlaget for en mer desentral utbygging og fortetting som er mer miljøvennlig. Bydelsutvalget mener at et sånt alternativ «ring-utbygging» må vurderes som en strategisk planløsning

R11: Bydelsutvalget mener det er et potensiale for å bruke mer sjøtransport for å avlaste køer og manglende kollektivtransport-kapasitet. Bydelsutvalget støtter en mulighetsstudie i samarbeid med fylkeskommunene i Oslo-regionen, og at dette belyses i sammenhengen med Kommuneplanen

R12: Bydelsutvalget har tidligere vist til behovet for god banetransport til/fra Sydhavna for godstransport. Gode regionale løsninger og tilknytning til Follo-banen og Østfoldbanen for transport til fra Alnabru og nor-syd, vil avlaste sentrale Oslo for trafikk. Bydelsutvalget mener at godslinje/sidespor fra Langhus mot Alna ikke løser Sydhavnas transportbehov

R13: Planen om å benytte tidligere næringsarealer til nybygging vil kunne medføre flytting av industri ut av byen. Bydelsutvalget mener dette vil skape en uheldig ensretting av byen, og vil medføre økt transportbehov for kunder og ansatte til områder som sannsynligvis har dårligere kollektivdekning. På de samme arealene kommer det boliger og kontorer, som også genererer mer persontransport.

R14: Bydelsutvalget ser at indre by og bydelen er definert innenfor den foreslåtte avvikssonen som åpner for avvik fra statlige retningslinjer for støy. Den foreslåtte avvikssonen for støy vil gjøre det lettere å bygge boliger i støyutsatte områder, og tar for lite hensyn til de som skal bo i boligene.

R15: Tilgangen til Marka er veldig viktig for beboere i indre by, som en mulighet til rekreasjon og avkobling fra byens støy. Det er viktig at de nære områdene i Marka fortsatt holdes åpne for fri ferdsel og fri for vesentlige inngrep som forringer opplevelsen av å komme ut av byen. Bydelsutvalget er i mot at markagrensa røres og at «aktivitetssoner» i randsonen fører til ny anleggsutbygging

R16: Bydelsutvalget mener at planprosessene i for stor grad legger til rette for raske utbyggerinteresser på bekostning av behandling i demokratisk organer. Når planer defineres som «overordnede og fleksible», og som hovedregel ikke har underformål, gir dette «fleksibilitet» for utbyggere, men mindre rom for politisk styrt byutvikling. Planen åpner for unntak fra plankrav for mindre tomter, og i «utviklingsområder i indre by» kan man gå rett på byggesak. Dette, sammen med at såkalte «ukompliserte områder» gis generell tillatelse til høyere bebyggelse, hindrer demokratisk medvirkning i byutvikling.

R17: Bydelsutvalget mener at Innregulering av alle hytter på øyene til «bebyggelse» – ikke må bety privatisering av strandsoner

R18: Bydelsutvalget mener at opphevelse av gjeldene reguleringer og planer, må belyses grundig med konsekvenser for de enkelte områdene og nærområder

Venstre kom med følgende forslag i møtet:

1. ... som tillegg til Rødts pkt R4: Bydelsutvalget mener at offentlige myndigheter skal stille strengere krav enn i dag til private utbyggers utbyggingsprosjekter hva gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder, og utviklingen av gode offentlige rom som parker, plasser og parker innenfor disse planene.
2. ... som tillegg til Rødts pkt R7: Bydelsutvalget mener at det ved fremtidig skoleutbygging skal etableres svømmehaller i tilknytning til disse. Dette grunnet kritisk mangel på svømmehaller og tilgang på svømmeopplæring.

MDG har følgende tilleggsforslag

MDG1: Miljøvennlige kollektivtrafikkruiter sjøveien (fjordmetro) bør etableres, da spesielt rutetrafikk Sørengkaia – Tollbodene – Vippetangen – Rådhuskaia – Tjuvholmen. Dette vil være et bidrag til å løse trafikk- og kollektivutfordringer ellers i bydelen også.

MDG2: Jernbanestasjoner på Ensjø/Kampen og Etterstad skal etableres og det bør legges til grunn at disse, inkludert Tøyen stasjon, bør ha kvartersruiter for å gi et fullverdig passasjertilbud.

MDG3: Strategier for overvannshåndtering bør inkludere en storstilt satsing på grønne tak og i størst mulig grad få samtlige bekker og andre vassdrag i bydelen opp i dagen. Dette vil minke presset på overvannshåndtering via avløpssystemene og sikrer store økonomiske besparelser i det lange løp.

Byutviklingskomiteens votering:

Bydelsdirektørens forslag til pkt 1-6 ble enstemmig vedtatt.

Rødts forslag til pkt 1 falt mot 1 stemme Rødt.

Rødts forslag til pkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Rødts forslag til pkt 3 og pkt 4 ble vedtatt mot 1 H og 1 FrP.

Rødts forslag til pkt 5 ble enstemmig vedtatt.

Rødts forslag til pkt 6 første del ble vedtatt mot 1 H.

Rødts forslag til pkt 6 siste setning ble vedtatt med leders dobbeltstemme mot 2 A, 1 MDG og 1 FrP.

Rødts forslag til pkt 7 og 8 ble enstemmig vedtatt.

Rødts forslag til pkt 9 første del ble enstemmig vedtatt.

Rødts forslag til pkt 9 siste setning ble vedtatt mot 1 FrP.

Rødts forslag til pkt 10, 11 og 12 ble enstemmig vedtatt.

Rødts forslag til pkt 13 falt mot 1 stemme Rødt.
 Rødts forslag til pkt 14 ble enstemmig vedtatt.
 Rødts forslag til pkt 15 og 16 ble vedtatt mot 1 H og 1 FrP
 Rødts forslag til pkt 17 og 18 ble enstemmig vedtatt.
 MDGs forslag til pkt 1 ble enstemmig vedtatt,
 MDGs forslag til pkt 2 ble vedtatt mot 1 FrP
 MDGS forslag til pkt 3 ble vedtatt mot 1 H og 1 FrP
 SVs forslag pkt 7 første del ble enstemmig vedtatt. SVs forslag til pkt 7 siste setning ble vedtatt mot 1 H og 1 FrP.
 SVs forslag til pkt 8 første del ble enstemmig vedtatt. SVs forslag til pkt 8 siste setning ble vedtatt mot 1 FrP.
 SVs forslag til pkt 9 ble vedtatt mot 1 H og 1 FrP.
 Svs forslag til pkt 10 ble enstemmig vedtatt.
 SVs forslag til pkt 11 ble vedtatt mot 1 H og 1 FrP
 SVs forslag til pkt 12 første del ble vedtatt mot 1 H. SVs forslag til pkt 12 siste setning ble vedtatt mot 1 H og 1 FrP.
 Venstres forslag til pkt 1 ble vedtatt mot 1 H og 1 FrP
 Venstres forslag til pkt 2 ble vedtatt mot 1 H.

Følgende rekkefølge ble det enighet om i møtet:

MDGs pkt 1 etter Rødts pkt 11
 MDGs pkt 2 etter Rødts pkt 10
 SVs pkt 7 etter Rødts pkt 7
 SVs pkt 12 etter Rødts pkt 4
 Rødts pkt 5 og 6 bytter plass.

Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:

1. Bydelsutvalget mener bestemmelsene §§ 3.2 og 11.2.1 er noe ulne, og ber om at det tydeliggjøres i større grad hvilke krav og hva som kan tillates. Slik de er formulert er det vanskelig for bydelsutvalget å forstå virkningene og konsekvensene av forslag til bestemmelser. Blant annet er bruken av ordet «dominerende» tre ganger i samme bestemmelse, slik at den er vanskelig å tolke. I bestemmelsens § 3.2 Presisering av plankrav, ber bydelen om en presisering bestemmelsen som gjelder Indre by, da formuleringen per i dag gjør det vanskelig å skjønne hvilke regler som gjelder for de enkelte U-områdene, og dermed hvilke regler som gjelder for sentrale deler av Bydel Gamle Oslos sentrumsbebyggelse.
2. Bydelsutvalget mener det bør en større utredning til enn foreliggende konsekvensutredning når det gjelder avsetting av store deler av Grønland til utviklingsområde med, etter det bydelsutvalget forstår, byggehøyder opp til 30 meter.
3. Bydelsutvalget etterlyser fokus på medvirkningsperspektivet i forbindelse med formålene U1-4 hvor det er tenkt at forslagsstiller kan fremme byggesaker på bakgrunn av kommuneplanens arealdel. Bydelsutvalget ber om at det i den forbindelse gjøres pliktig at slike byggesaker skal på høring i bydelen. Bydelsutvalget har ikke hatt mulighet til å sette seg inn i hver eneste tomt dette kan gjelde på plankartet som nå er på høring, og ønsker ikke å gi fra seg retten til å medvirke i byutviklingen. Per dags dato får

bydelen kun de sakene som gjelder bruksendring i strid med formål på høring, og ønsker også å bli hørt i saker som gjelder andre dispensasjoner som for eksempel høydebegrensninger, da dette er saker som skaper mye engasjement lokalt.

4. Ved større arbeider med lang varighet, der barnehager/skoler/boliger eller lignende berøres, bør det stilles krav til tiltakshaver å vurdere støveksposering og støvreduserende tiltak i *alle* faser av byggearbeidet. Miljøverndepartementets retningslinje T-1520 kapittel 6 bør legges til grunn.
5. Bydelsutvalget ber om at det vurderes om veiledende utkast til norm for uteoppholdareal i skoler gjøres gjeldende som bestemmelse i kommuneplanen. Bydelsutvalget ser at veiledende bestemmelser lempes på for barn og unge i indre by, og ønsker at det ved nye skoleutbygginger også sikres tilstrekkelig med uteareal for barn i de indre bydelene.
6. Bydelsutvalget mener at det også bør stilles krav til at det tilrettelegges for sykkel i indre by, men ser at bestemmelsene i § 11.2 stiller krav om sykkeltilrettelegging for ytre by, og har ikke samme krav til tilrettelegging i indre by. Bydelsutvalget viser til at blant annet kommuneplanen for Bergen har følgende krav ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ber om at dette eller lignende krav innlemmes i bestemmelsene eller settes som retningslinje under § 11.1.
 - Sykkelparkering skal ha en plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet. Sykkelparkering skal ikke være til hinder for fotgjengere.
 - Der parkeringsplasser (for sykkel) må ventes å bli benyttet i lengre tidsrom (eks. arbeidsplasser, skoler og kjøpesentre) skal en i størst mulig grad utforme sykkelparkering med ly for nedbør og vind og slik at en begrenser sykkeltyveri.
 - Ved etablering av bygg for mer enn 20 ansatte skal det i tilknytning til sykkelparkeringen etableres garderobetilbud.

Bydelsutvalget mener også at det i forbindelse med krav til utredningsbehov i reguleringsplaner også kreves at sykkel og fotgjengernes behov i større grad blir tatt på alvor gjennom at utarbeidelsen av trafikkanalysene som følger reguleringssakene stilles krav om at sykkel og fotgjengernes behov også belyses og at det foreslås tiltak som kan bedre forholdene for myke trafikanter gjennom tiltak som desire-lines-prinsipper, innlemmelse av barnetråkkregistreringer og stier/snarveier i plankartet og lignende.

7. Bydelsutvalget viser til det pågående arbeidet med å lage en samordnet arealbruks- og transport-plan for Oslo og Akershus. Dette arbeidet må undersøke om en annen fordeling av veksten mellom Oslo og Akershus (regionalisering) - inkludert både boliger og arbeidsplasser - ville kunne løse noen av Oslos problemer. Og dette må inngå som konkrete vurderinger i Kommuneplan for Oslo
8. Bydelsutvalget viser til at Oslopakke 3 og Ruters kollektivplan 2012 tas som premisser. Dette er føringer som i seg selv kan ha negative konsekvenser for miljø, trafikkbelastning og en god

framtidig byutvikling. En konsekvensvurdering og problematisering av dette knyttet til en god- og fornuftig byutvikling må inn i planen

9. Kommuneplanen er ikke basert på at kommunen selv skal bygge. Byutvikling skal skje gjennom transformasjon ved hjelp av privat kapital, og i liten grad som offentlig finansiert utbygging. Bydelsutvalget er kritisk til denne måten å drive byutvikling på - hvor utvikleres krav til avkastning og økonomisk vekst blir mer førende enn bærekraftig, miljøvennlig bykvalitet, sosialt basert boligutvikling og gode demokratisk plan- og beslutningsprosesser. Bydelsutvalget mener at offentlige myndigheter skal stille strengere krav enn i dag til private utbygges utbyggingsprosjekter hva gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder, og utviklingen av gode offentlige rom som parker, plasser og parker innenfor disse planene.
10. Bydelsutvalget mener kommunen som aktiv eiendomsaktør skape et stabilt grunnlag for boligutvikling. Ferdigregulerte eiendommer kan overføres et kommunalt byggherreselskap. Det kommunale byggherreselskapet skal være et ikke-kommersielt selskap uten krav til profitt.
11. Samarbeidet mellom private tomteeiere og byggeselskapene krever avkastning. Dette betyr i både høy tomteutnyttelse og fortetting på noen områder, og samtidig bebyggelse med høye bo-priser i strandsoner med privatisering av offentlig rom. Bydelsutvalget frykter for stor fortetnings- og utnyttelsesgrad i deler av indre Oslo, stort press på gang og sykkelmuligheter, og begrenset tilgjengelig for arenaer for kulturell, sosial og funksjonelt mangfold. Bydelsutvalget er mot en generell utvikling med «høyere tetthet og høyder enn det Oslo er vandt til», og er i mot en generell områdeutnyttelse på 125 % i indre by
12. Kommuneplanen er basert på å bygge tettere i indre by og utvide den bymessige bebyggelsen i randsonen mellom indre og ytre by, og ved å bygge i kollektivknutepunkter i ytre by. Arealplanen viser at dette i praksis betyr en kompakt fortetting i indre by og østover, mens grøntområder og eneboliger på vestkanten er skjermet. Eneboliger i sentrumsnære områder er lite arealeffektiv byplanlegging, ressurskrevende og lite miljøvennlig. Bydelsutvalget er i mot premisset om at småhusplanen skal legges til grunn uten vesentlige endringer
13. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte kommuneplanen i for liten grad tar inn over seg behovet for infrastruktur og arealer til offentlige tjenester som skoler, barnehager, biblioteker, sjukehus, eldreinstitusjoner, fritidsklubber, ungdomsarenaer, idrettsanlegg, svømmehaller, samfunnshus og turområder. Bydelsutvalget mener at det ved fremtidig skoleutbygging skal etableres svømmehaller i tilknytning til disse. Dette grunnet kritisk mangel på svømmehaller og tilgang på svømmeopplæring.
14. Bydelsutvalget påpeker viktigheten av rekkefølgekrav hvor velferdstilbud som blant annet skole og barnehage, er på plass før nye utbyggingsprosjekter er ferdigstilt. En slik massiv utbygging

som det planlegges i Oslo generelt og indre øst spesielt, vil ny utbygging legge stort press på dagens skoler og barnehager hvis man begynner sent med å sette opp nye skoler og barnehager. Bydelsutvalget er også bekymret for at bystyrets vedtak om å ikke opprette flere barnehager i kommunal regi, vil by på kapasitetsutfordringer

15. Bydelsutvalget mener det er stort behov for å samordning arealbruk og transportinvesteringer, og at kollektivtransport utbygging og bane/tunnel-løsning må komme før boligutbygging. Dette er en viktig betingelse for å få til en fornuftig utbygging. Bydelsutvalget registrerer at det mangler konkrete planer og finansiering til nødvendig kollektivutbygging, og advarer mot en forsert utbygging og fortetting før kollektivløsninger er på plass. Bydelsutvalget minner om at det også i indre by og spesielt på de østlige linjene alt i dag er behov for vesentlig økt kapasitet i eksisterende kollektivnettet. Nødvendig investeringer her må ikke settes opp mot nye baneforlengelser til ny bebyggelse. Bydelsutvalget vil også peke på at dette er et fornuftig argument for raskere fortetting på knutepunkt vestover hvor T-banen har mer ledig kapasitet, og redusere utbyggingen østover på kort sikt
16. Bydelsutvalget mener at det på generelt grunnlag er fornuftig med fortetting i tilknytning til kollektivknutepunkter og stasjonære områder. Det vises i sammenhengen til miljøgevinster og en ønsket overgang fra privatbilisme til kollektivtransport. Bydelsutvalget mener likevel at planen i for liten grad belyser selve muligheten for å påvirke reiseomfanget og behov for daglige reiser og reiselengder
17. Bydelsutvalget har tidligere flere ganger vist til at utbygging av kollektive «ring-løsninger» for tog, T-bane og buss – med flere stasjonsområder, kollektivterminaler og desentrale knutepunkt – må vurderes. En slik løsning vil kunne gi bedre løsninger for både gods- og personaltrafikk, og legge grunnlaget for en mer desentral utbygging og fortetting som er mer miljøvennlig. Bydelsutvalget mener at et sånt alternativ «ring-utbygging» må vurderes som en strategisk planløsning
18. Jernbanestasjoner på Ensjø/Kampen og Etterstad skal etableres og det bør legges til grunn at disse, inkludert Tøyen stasjon, bør ha kvartersruter for å gi et fullverdig passasjertilbud.
19. Bydelsutvalget mener det er et potensiale for å bruke mer sjøtransport for å avlaste køer og manglende kollektivtransportkapasitet. Bydelsutvalget støtter en mulighetsstudie i samarbeid med fylkeskommunene i Oslo-regionen, og at dette belyses i sammenhengen med Kommuneplanen
20. Miljøvennlige kollektivtrafikkruiter sjøveien (fjordmetro) bør etableres, da spesielt rutetrafikk Sørengkaia – Tollbodene – Vippetangen – Rådhuskaia – Tjuvholmen. Dette vil være et bidrag til å løse trafikk- og kollektivutfordringer ellers i bydelen også.
21. Bydelsutvalget har tidligere vist til behovet for god banetransport til/fra Sydhavna for godstransport. Gode regionale løsninger og tilknytning til Follo-banen og Østfoldbanen for transport til fra Alnabru og nor-syd, vil avlaste sentrale Oslo for trafikk.

Bydelsutvalget mener at godslinje/sidespor fra Langhus mot Alna ikke løser Sydhavnas transportbehov

22. Bydelsutvalget ser at indre by og bydelen er definert innenfor den foreslåtte avvikssonen som åpner for avvik fra statlige retningslinjer for støy. Den foreslåtte avvikssonen for støy vil gjøre det lettere å bygge boliger i støyutsatte områder, og tar for lite hensyn til de som skal bo i boligene
23. Tilgangen til Marka er veldig viktig for beboere i indre by, som en mulighet til rekreasjon og avkobling fra byens støy. Det er viktig at de nære områdene i Marka fortsatt holdes åpne for fri ferdsel og fri for vesentlige inngrep som forringer opplevelsen av å komme ut av byen. Bydelsutvalget er i mot at markagrensa røres og at «aktivitetssoner» i randsonen fører til ny anleggsutbygging
24. Bydelsutvalget mener at planprosessene i for stor grad legger til rette for raske utbyggerinteresser på bekostning av behandling i demokratisk organer. Når planer defineres som «overordnede og fleksible», og som hovedregel ikke har underformål, gir dette «fleksibilitet» for utbyggere, men mindre rom for politisk styrt byutvikling. Planen åpner for unntak fra plankrav for mindre tomter, og i «utviklingsområder i indre by» kan man gå rett på byggesak. Dette, sammen med at såkalte «ukompliserte områder» gis generell tillatelse til høyere bebyggelse, hindrer demokratisk medvirkning i byutvikling.
25. Bydelsutvalget mener at Innregulering av alle hytter på øyene til «bebyggelse» – ikke må bety privatisering av strandsoner
26. Bydelsutvalget mener at opphevelse av gjeldene reguleringer og planer, må belyses grundig med konsekvenser for de enkelte områdene og nærområder
27. Strategier for overvannshåndtering bør inkludere en storstilt satsing på grønne tak og i størst mulig grad få samtlige bekker og andre vassdrag i bydelen opp i dagen. Dette vil minke presset på overvannshåndtering via avløpssystemene og sikrer store økonomiske besparelser i det lange løp.
28. Bydelsutvalget krever fortgang i de foreliggende planene om et helhetlig sykkelveinett, også i indre by. Bydelsutvalget mener det må ligge til grunn i kommuneplanen at den enkleste måten å ferdes på i sentrum skal være med sykkel, gange og kollektiv. Dette vil kreve begrensninger i biltrafikken i sentrum og sentrumsnære strøk.
29. Bydelsutvalget mener miljø og klima må ligge til grunn i hele kommuneplanen. Dette innebærer også kommunens satsning på smartere løsninger og innovasjon.
30. Kommunens satsning på smartere løsninger innen sine tjenestetilbud må baseres mer på tillitt og mindre på målstyring, byråkratiske ordninger og konkurranse.
31. Bydelsutvalget mener kommunen bør legge til rette for bygging av flere studentboliger og tilby tomter til under markedspris til studentsamskipnadene for å nå målet om at 20 prosent av Oslostudentene skal ha tilgang på en studentbolig.

**BUK-sak
11/2014**

**BYDELENS UTTALELSE TIL SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
MED DISPENSASJON - DYVEKES BRU - SKATEPARK**

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget anmoder PBE om å gi dispensasjon fra plangrunnlaget slik at Gamlebyen Sport og Fritid kan utvide sitt tilbud i henhold til søknaden.
2. Det bes om at det i tillatelsen settes vilkår om at det må inngås en skjøtselsplan med bydelen iht til tidligere vedtak i BU-sak 36/2013.

Byutviklingskomiteens behandling:

Det ble ikke fremmet alternative forslag i møtet.

Byutviklingskomiteens votering:

Bydelsdirektørens forslag til vedtak pkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:

1. Bydelsutvalget anmoder PBE om å gi dispensasjon fra plangrunnlaget slik at Gamlebyen Sport og Fritid kan utvide sitt tilbud i henhold til søknaden.
2. Det bes om at det i tillatelsen settes vilkår om at det må inngås en skjøtselsplan med bydelen iht til tidligere vedtak i BU-sak 36/2013.

Eventuelt

Protokollen ble opplest og godkjent i møtet.

Joakim Dyrnes
leder

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør