



INNKALLING 08/14

Det innkalles til møte i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka 01. desember 2014 klokka 18:00 i bydelsadministrasjonens lokaler i Markveien 57, inngang Korsgata.

Åpen halvtime

Opprop

Godkjenning av innkalling

Godkjenning av sakskart

Informasjon:

- Landskapsplan for Nedre Foss bypark - Elvegruppens merknadsbrev
Saksdokumentene ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201301870-2
- Underretning om vedtatt plan - Sofienberggata 37 - Detaljregulering
Saksdokumentene ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201401676-1
- Reguleringssak – Sofienberggata 19 m fl.
Saksdokumentene ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201301514-10
- Innspill til revisjon av eierseksjonsloven - NOU 2014-6
Saksdokumentene ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201401678-1

Bestilling av oppstartsmøte:

- Haralds vei 1
Saksdokumentene ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201401658-1

Innmeldte spørsmål:

Eventuelt:

Saker til behandling:

SAK 54/14 PROTOKOLL FRA MØTE I BYUTVIKLINGSKOMITEEN 08.09.2014

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

Byutviklingskomiteens møte 20. oktober, møte 07/14 ble avlyst da det ikke var saker til behandling.

SAK 55/14 TRONDHEIMSVEIEN 2 - BRUKSENDRING AV VOGNSKJULET I SCHOUSKVARTALET – FORHÅNDSUTTALELSE

Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201300691-4 og 5

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka synes mathall/matmarked-prosjektet ser spennende ut, og tror et matmarked vil kunne føre til en utendørs vitalisering av Schouskvartalet og være en berikelse for nærmiljøet. Fasadeendringene bør gjøres i dialog med Byantikvaren. Selv om vognskjulet ikke står på gul liste er det et karakteristisk bygg som er viktig for å kunne lese kvartalets historie.

Når det gjelder bevertning er bydelen mer skeptisk. Bydelen oppfatter det som det ønskes en slags "flytende overgang" mellom inne- og utearealene. Bydelsutvalget vedtok i 2013 følgende enstemmige uttalelse om Schouskvartalet:



"Bydelen anbefaler under tvil at bevertning tas inn i reguleringen for feltene E, F, 0 og første etasje i felt P. Bydelen forutsetter at det tas hensyn til naboer og at bydelsoverlegens medisinskfaglige uttalelse blir tatt til følge.

Bydelen anbefaler at det tillates uteservering på Vørterhusplassen. På bakgrunn av bydelsoverlegens medisinskfaglige uttalelse og av hensyn til bo- og oppvekstvilkår fraråder bydelen at det avsettes plass til uteservering andre steder i bakgården i Schouskvartalet.

Dersom uteservering i tilknytning til alle felt som tillater bevertning likevel blir tatt inn i reguleringen, vil bydelen anbefale at det ikke gis tillatelse til servering av alkohol andre steder i bakgården enn på Vørterhusplassen."

SAK 56/14 LØRENVEIEN 55-65 – BEGRENSET HØRING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING

Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201301447-4, 6 og 7

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka er svært positiv til at rekkefølgekrav kommer inn i reguleringsbestemmelsene og gir mulighet for utbyggingsavtaler slik at tiltakene i VPOR for Løren og Økern kan realiseres. Bydelen anser det som svært viktig at idrettshallen og Aktivitetspark blir en realitet. Bydelen er også positiv til aktive fasader mot Lørenveien slik at Lørenveien kan bli en strøksgate.

Bydel Grünerløkka anser de to alternativene som relativt like, men anbefaler Plan- og bygningsetatens alternativ. Plan- og bygningsetatens alternativ tillater ikke parkeringsareal eksponert som fasade og har noen andre mindre endringer som gjør at alternativet totalt framstår som bedre.

SAK 57/14 NORDRE GATE 20-22 – PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG HØRING - DETALJREGULERING

Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201400478-5

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

- Bydel Grünerløkka er positiv til at det legges til rette for nytt og mer hensiktsmessig boligbygg på tomta. Bydelen anbefaler foreslåtte bebyggelse mot Nordre gate forutsatt at bebyggelsen tilpasses høyder på nabobebyggelsen. Oslo kommunes norm for leilighetsfordeling må legges til grunn i prosjektet og nye leiligheter bør prosjekteres med god bokvalitet hva gjelder sol/ lys- og utsyn.
- Bydelen er positiv til at det legges til rette for felles uteoppholdsarealer på takene. Deler av fellesarealet i planområdet, som er felles for hele kvartalet, er foreslått bebygget. Barns oppvekstmiljø skal ivaretas i byggesaker. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR) sier at omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller er egnet for lek, skal erstattes. Fellesareal som evt. fjernes må erstattes av fullverdig areal som er tilgjengelig for beboere fra hele kvartalet. Det må sikres gode og tilstrekkelig store uteoppholdsareal på bakkenivå. Høye bygninger inne i en bakgård vil skape mørke uterom på bakken. Bydelen fraråder at det tillates åtte etasjers bygg i bakgården.
- I forslaget til ny kommuneplan er Grünerløkka nevnt som et område med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø. Nye tiltak i dette området skal opprettholde områdets gate- og byromsstruktur, bebyggelsesstruktur samt dominerende volum og høyder på eksisterende bebyggelse. Eksisterende gater og byroms avgrensning og

linjeføring skal være førende for utforming av nye prosjekter. Inne i bakgården foreslås to bygninger med store volum, utradisjonell plassering og utforming og i åtte etasjer. Forslagsstiller viser til at det er oppført høye bygninger i andre bakgårder i nærheten og at fortetting er ønsket i Oslo. Det sentrale Grünerløkka er ikke et område avsatt til fortetting men for bevaring av kulturmiljø. Bydel Grünerløkka vurderer at prosjektet bryter med forslag til ny kommuneplan.

- Bydelen er positiv til det foreslås publikumsrettede funksjoner i første etasje og underetasjen mot Nordre gate. Alle boliger skal ha en stille side. Bydelen fraråder derfor servering i "smuget" inn mot bakgården mellom Nordre gate 20 og 22. Dersom det legges til rette for bevertning i næringsarealene i 1. etasje i bygningene mot Nordre gate må det prosjekteres for støyavbøtende tiltak mot bakgården og etasjen over. Eventuelle vinduer mot bakgården må ikke kunne åpnes. Evt. dører mot bakgård må kun brukes som nødutgang. Adkomst til lokalene må være fra Nordre gate. Bydelen fraråder servering i bakgården og bakgårdsbygningene.
- Bydelen er positiv til at det legges til rette for sykkelparkering på tomta, at tiltakshaver ønsker å legge til rette for mennesker med nedsatt funksjonsevne og at tiltakshaver ønsker å vektlegge miljøhensyn.

SAK 58/14 MARKVEIEN 28 - KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG

Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201401661-1

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget i bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 16.09.2014 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder krav om bebyggelsesplan og maksimalt tillatt utnyttelse samt dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd om avstand til nabogrense. Bydelen kan etter en samlet vurdering ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Klagen fra Borettslaget og sameiet i Markveien 30 og seksjonseierne i Markveien 30 C tas til følge.

SAK 59/14 TROMSØGATA 7 B - KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG

Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201401604-1

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens tillatelse av 27.08.2014 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder krav til u-grad og maks byggehøyde.

Klagen fra borettslaget Vardøgata 5 v/ styreleder Lars Molteberg Glomnes anbefales ikke tatt til følge. Saken sendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

SAK 60/14 HARALDS VEI 1 - HASLE SKOLE - OPPSTARTSMØTE

Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201401658-1

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

- Bydel Grünerløkka er positiv til at det settes i gang en prosess med ønsket mål om større elevkapasitet ved Hasle skole.
- Bydel Grünerløkka erfarer at mange moderne skolebygg har for dårlige dagslysforhold i undervisningslokalene. Bydelen anbefaler derfor at de nye bygningene planlegges slik at tilgangen på dagslys blir tilfredsstillende i hele undervisningslokalet i alle undervisningsrom.
- Det er stor mangel på idrettshaller i Bydel Grünerløkka. Bydelen anbefaler derfor at eventuelle undervisningslokaler for kroppsøving planlegges så store som mulig og slik at de kan leies ut til idrett når skolen er stengt.

SAK 61/14 BYDELSDIREKTØRENS BUDSJETTFORSLAG FOR 2015

Bydelsdirektørens budsjettforslag for 2015 offentliggjøres 26.11.2014 kl 09.00 og er tilgjengelig på bydelens nettsider fra samme tidspunkt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsdirektørens forslag til budsjett anbefales vedtatt av bydelsutvalget.