



Protokoll 6/09

Møte: Byutviklingskomiteen
Møtested: Bydelsadministrasjonen, Markveien 57
Møtetid: Mandag 22. juni 2009 kl. 17.30-18.40

Åpen halvtime

Det var ingen frammøtte til åpen halvtime.

Opprop

Til stede: Ole A. Werring (V) leder, Henny-Wanda Paulsen (A), Rune Haaland (A), Anne Skranefjell (SV), Jorun Gulbrandsen (R), Ted Heen (F)

Forfall: Hans Petter Bieker (H)

I stedet møtte: Knut Tvedten (H)

Godkjenning av innkalling

Innkallingen godkjent uten merknader.

Godkjenning av sakskart

Sakskartet godkjent.

Informasjon

Informasjon om planer for riving av Fossveien 19 ble omdelt.

Svar fra Samferdselsetaten på henvendelse fra komiteen om rundkjøringen ved Schous plass ble omdelt.

Eventuelt

Planer for komiteens arbeid til høsten:

- Trafikksituasjonen i Rodeløkkaområdet (befaring, gjennomgangstrafikk, kjøremønster, fartssoning, trafikksikring)
- Opplæringsbehov: Endringer i Plan- og bygningsloven, beregning av u-grad i reguleringsaker, regler for lys- og solforhold, regler for avstand mellom hus, bestemmelser for uteoppholdsarealer – både offentlige og private, ”ordliste” i reguleringsaker, hvordan byen har utviklet seg – hva skaper en levende by?

Saker behandlet under møtet:

Sak 31 /09 Protokoll fra møte i Byutviklingskomiteen 25. mai 2009..... 1



Sak 32 /09	Malmøgata 1 og Gjøteborggata 28-30. Planforslag til offentlig ettersyn - reguleringsplan	1
Sak 33 /09	Markveien 50 B. Bruksendring og ombygging fra stall til bolig - anmodning om uttalelse.....	2
Sak 34 /09	Rosteds gate 1. Bruksendring fra kontor til "Take-away" virksomhet	2
Sak 35 /09	Storgata 38. Dispensasjon fra reguleringsformål, søknad om treningssenter	3

Sak 31 /09 Protokoll fra møte i Byutviklingskomiteen 25. mai 2009

Vedtak:

Protokollen enstemmig godkjent.

Sak 32 /09 Malmøgata 1 og Gøteborggata 28-30. Planforslag til offentlig ettersyn - reguleringsplan

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen er positiv til omforming fra industri- til boligområde, og at det er planlagt en tilfredsstillende andel familieeileigheter. Vi mener imidlertid at reguleringen av maksimal gesimshøyde i større grad må ta hensyn til omkringliggende høyder, særlig med tanke på bedre sol- og lysforhold for naboeiendommene, og for den nordlige delen av prosjektet.

Vi mener også at passasjen inn til gårdsrommet bør utvides for at det skal få bedre sol- og lysforhold.

Prosjektet legger opp til utearealer på 25 % av boligens BRA, hvorav 50 % av arealene er balkonger og takterrasse. Komiteen mener denne andelen er for høy og at en større del av utearealene bør ligge på tilnærmet bakkeplan.

R's primære forslag til vedtak:

Området omreguleres ikke for bolig eller forretninger. Området omreguleres til offentlige formål som skole eller barnehage.

Området kan med fordel ses i sammenheng med Freiatomta, som Byutviklingskomiteen for et år siden ønsket omregulert til offentlige formål, som skole, barnehage eller andre institusjoner.

Oslo, og ikke minst bydelene i indre by, står overfor behovet for en gigantisk skoleutbygging i de nærmeste åra, samtidig som det ikke er svært mange ubrukte tomter. Når nå det byr seg en mulighet for å omregulere ei tomt, bør hensynet til skoler (og eventuelt barnehager) ha forrang foran bygging av boligblokker.

R's sekundære forslag til vedtak:

Rødts sekundære forslag hvis skoleforslaget faller.

Byutviklingskomiteen støtter bydelsdirektørens forslag med følgende tillegg.

a) Den foreslåtte blokk langs Malmøgata bygges ikke. Når den ikke bygges, vil det komme lys i gårdsrommet, og beboerne vil kunne skape et uterom for beboere i alle aldre.

b) Det skal ikke bygges leiligheter som bare vender mot nord eller nordvest.

Komiteens omforente forslag til vedtak:

I forhold til det konkrete planforslaget har Byutviklingskomiteen følgende kommentarer:

Primært bør området omreguleres til allmennyttige formål, som for eksempel barnehage, skole eller politistasjon. Sett i forhold til planer for utbygging av Freiatomten vil boliger her bli svært innklemte.

Byutviklingskomiteen er positiv til at det er planlagt en tilfredsstillende andel familieleiligheter. Vi mener imidlertid at reguleringen av maksimal gesimshøyde i større grad må ta hensyn til omkringliggende høyder, særlig med tanke på bedre sol- og lysforhold for naboeiendommene, og for den nordlige delen av prosjektet.

Gøteborggata er trang og mørk. For å bøte på dette mener komiteen at de foreslåtte bygningsblokkene må bli vesentlig smalere, med større uterom og balkonger trukket inn fra fortauet, samtidig som ingen av blokkene blir på mer enn fire etasjer, inklusiv sokkeletasje.

Vi mener også at passasjen inn til gårdsrommet bør utvides for at det skal få bedre sol- og lysforhold. I tillegg bør alle leiligheter være gjennomgående.

Prosjektet legger opp til utearealer på 25 % av boligenes BRA, hvorav 50 % av arealene er balkonger og takterrasse. Komiteen mener denne andelen er for høy og at en større del av utearealene bør ligge på tilnærmet bakkeplan.

Til voteringsorden:

Bydelsdirektøren og R trakk sine opprinnelige forslag til fordel for komiteens omforente forslag.

Vedtak:

Det omforente forslaget enstemmig vedtatt.

Merknad fra F:

Fortetningen blir nå så stor i indre by at en bør se på mulighetene for å bygge i randsonen mot Marka.

Sak 33 /09 Markveien 50 B. Bruksendring og ombygging fra stall til bolig - anmodning om uttalelse

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen anbefaler søknad om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende arealformål, fra fellesareal/leke- og gårds plass til bolig.

Vedtak:

Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Sak 34 /09 Rosteds gate 1. Bruksendring fra kontor til "Take-away" virksomhet

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen anbefaler søknaden om bruksendring under forutsetning av at krav til universell søkes ivaretatt. Ettersom høydeforskjellen fra fortauet kun er 17 cm ber vi om at det blir vurdert om universell utforming kan ivaretas ved ombygging av inngangspartiet, slik at det ikke blir nødvendig med HC-rampe.

Vedtak:

Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Sak 35 /09 Storgata 38. Dispensasjon fra reguleringsformål, søknad om treningssenter

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål til treningssenter i første etasje og underetasje i Storgata 38 anbefales under forutsetning av at hele konseptet får en universell utforming..

Vedtak:

Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Oslo 3. juli 2009

Eigil Jakobsen
sekretær
Byutviklingskomiteen