



Protokoll 9/09

Møte: Byutviklingskomiteen
Møtested: Bydelsadministrasjonen, Markveien 57
Møtetid: Mandag 30. november 2009 kl. 17.30-19.10

Åpen halvtime

Det var ingen frammøtte til åpen halvtime.

Opprop

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

Godkjenning av innkalling

Innkallingen godkjent uten merknader.

Godkjenning av sakskart

Sakskartet godkjent. Sak 59/09 vedtatt satt opp som tilleggsak.

Informasjon

Følgende dokumenter ble omdelt:

- Storgata 36, Prinds Chr. Augusts Minde, framtidig bruk – idedugnad. Svarbrev fra Omsorgsbygg på henvendelse fra komiteen
- Darres gate 20-24, Alexander Kiellands plass, underretning om vedtatt mindre vesentlig reguleringsendring
- Underretning om politisk planvedtak av reguleringsplan – Hausmanns gate 14

Eventuelt

- Status for miljøsertifisering av tjenestesteder i bydelen (informasjon vil bli gitt på neste møte)
- Administrasjonen vil sende dokumenter vedrørende rivesak/nybygg i Fossveien 19 til komiteens medlemmer
- Gjennomgangstrafikk på Rodeløkka. Notat fra administrasjonen ble referert

Saker behandlet under møtet:

Sak 54 /09 Protokoll 8/09 fra møte i Byutviklingskomiteen 12. oktober 2009 1
Sak 55 /09 Bydelsdirektørens budsjettforslag 2010..... 1



Sak 56 /09	Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025 - Varsling av 2 gangs offentlig ettersyn	1
Sak 57 /09	Et fint sted", forslag om støtte til et prosjekt på Sukkertoppen.....	5
Sak 58 /09	GNR 228 BNR 518 - Thorvald Meyers gate 77 - Anmodning om uttalelse.....	6
Sak 59 /09	Redegjørelse vedrørende forslag om tilbygg til Rodeløkka velhus	6

Sak 54 /09 Protokoll 8/09 fra møte i Byutviklingskomiteen 12. oktober 2009

Vedtak:

Protokollen enstemmig godkjent.

Sak 55 /09 Bydelsdirektørens budsjettforslag 2010

Vedtak:

Budsjettforslaget tatt til orientering.

Sak 56 /09 Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025 - Varsling av 2 gangs offentlig ettersyn

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Det er positivt at det nye forslaget til Kommunedelplan og bevaring i indre Oslo har tatt hensyn til en del av bemerkningene fra forrige høringsrunde, som reduksjon av byggehøyder i strøkgater og konsoliderings- og utviklingsområder samt utarbeidelse av konsekvensvurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er også viktig at planen stiller konkrete krav til boligandel i prosjekters bruksareal og til leilighetsstørrelse i indre by.

Planen vil gi stor forutsigbarhet for utbyggingsprosjekter i områder med bevaringsinteresser, som historiske kjerneområder og ved å båndlegge tre store områder til spesialområde bevaring, ta særlig hensyn til sårbare områder og bevare enkeltbygninger.

For vår bydel er det viktig med et variert næringsliv. Vi mener derfor at industrivirksomhet ikke skal fases ut i indre Oslo, og det må fortsatt være reguleringsmessig hjemmel for industriformål langs Akerselva. Dette opplever vi står i motsetning til at planens arealbruksformål er utvidet med småindustri og håndverk.

Planen forutsetter at det generelt ikke skal kreves reguleringsplan for tiltak som omfatter tomteareal på mindre enn 5000 m², men at Plan- og bygningsetaten kan kreve det for større tomtearealer og bebyggelsesplan der tiltaket omfatter mer enn 1500 m². Enkeltsaker kan oversendes for politisk behandling dersom Plan- og bygningsetaten bestemmer dette etter en skjønsmessig vurdering.

Planen legger altså opp til mindre kommunalpolitisk styring og lokalpolitisk medvirkning i enkeltsaker. Konsekvensene er færre muligheter for medvirkning fra offentligheten og interessenter utover naboer, og innskrenket klageadgang. Selv om det fortsatt skal kreves reguleringsplan for store utbyggingsaker av kvartals størrelse (over 5000 m²) mener vi at dette også skal gjelde for andre tiltak over 5000 m², for å sikre politisk medvirkning og innflytelse og ivareta de folkevalgtes ombudsrolle.

R's forslag til vedtak:

1. Det er fortsatt svært vanskelig for lekpersoner å få tak i hva som vil være de konkrete resultatene av å vedta denne planen.
2. Tross forbedringer fra forrige versjon har planutkastet fortsatt for mye fortetting, for store høyder og for lite grøntarealer og andre fellesområder.
3. Planutkastet legger opp til ei kraftig overføring av myndighet fra politikere (og lokalbefolkning) til plan- og bygningsetaten (PBE). Ved å vedta planen som foreslått vil mye kunne

skje i indre by heilt uten politisk behandling. Tatt i betraktning at det er vanskelig å fatte rekkevidden av planutkastet, er dette svært betenkelig.

4. Utkastet åpner for at prosjekter med "spesiell høy kvalitet" kan tillates 1–2 ekstra etasjer. Det er nevnt eksempler på slik kvalitet (side 60), uten at det stilles klare krav. Høydekrava i planen er satt ut fra omgivelsene, og det er da underlig at bygningas innhold (eks andel rimelige utleieleiligheter eller gjennomgående leiligheter) skal kunne modifisere dette. Vi ser heller ikke at PBE har særskilt kompetanse til å vurdere leiemarkedet i byen. Dersom det skal kunne gjøres unntak fra de generelle høydekrava, bør det være etter politisk behandling – og bydelen bør ha et avgjørende ord.

5. I punkt 3.7.B framgår at slike bonusetasjer kan gis i alle utviklingsområder. PBE har opplyst at dette ikke skal gjelde områdetype U4 Strøkgater. Teksten må da rettes tilsvarende.

6. Vi er negative til generelle regler om at takterrasser er akseptable uteområder. Særlig når vi snakker om så stor andel av uteområdet som inntil 85 prosent (i strøkgater) (side 64). For enkelte områder og tomter aksepteres også balkonger som uteareal. Dette går vi mot, da utearealer i den tette byen bør være fellesområder. Vi er skeptisk til en generell regel som aksepterer takterrasser som lekeområder for barnehager (side 65).

7. Bydel Grünerløkkaas parker er svært populære og brukes mye. Ved økning i innbyggertallet (flere boliger) trengs det flere parker. Vi er derfor svært negative til at utkastet åpner for at parker kan erstatte det fastsatte utearealet for nærliggende boliger (side 63).

8. Utkastet legger opp til mindre bruk av reguleringsplaner enn i dag. Det kan stort sett ikke kreves reguleringsplan for tomter under 5000 kvm. For tomter større enn dette vil det være opp til PBE om det skal kreves regulering. Vi mener denne myndigheta bør legges til bydelene.

9. Ny plan- og bygningslov åpner for større bruk av områderegulering. Foreliggende planutkast er utarbeidd etter gjeldende lov, så det er ikke omtalt. I bydel Grünerløkka har det i det siste vært flere store reguleringer som gjøres tomt for tomt (Carl Berner, Dælenenga), uten at en ser heilheten i området. Vi foreslår at ved ønsker om nybygg/tilbygg i utviklingsområdene så skal bydelene ha høve til å kreve at det utarbeides områderegulering for heile eller deler av området.

10. Planutkastet er svært negativt til industri i indre by. På side 73 står det at den "forutsettes faset ut". Grünerløkka har fortsatt industri, og det er viktig å beholde den og tilrettelegge for den. Vi kan ikke ha en plan som sier det motsatte. På side 69 opplyses at det "ikke lenger vil være reguleringsmessig hjemmel for industriformål" langs Akerselva. Vi mener dette er uheldig.

11. Planutkastet foreslår at regulering til spesifikke formål stort sett utgår, og at alt stort sett reguleres til alt. På denne måten unngår en naturligvis en masse omreguleringer og dispensasjoner og får ei mer smidig byutvikling. På den andre sida mister en noe av kontrollen med det som skjer.

12. I planen heter det at det "skal tilrettelegges for publikumsrettet (...) virksomhet i første etasje" i strøkgatene og "i gater med et lokalt servicetilbud". Den siste gatetypen ser ikke ut til å være definert. Vi foreslår at "skal" skiftes ut med "kan", og at det i det minste gis noen eksempler på hvilke gater det gjelder.

13. Når det gjelder områdeinndeling for vår bydel, er vi skeptiske til plassering av et utviklingsområde (U3) i tilknytning til Hallénparken (ring 2 øst for Vogts gate).

Tilleggsforslag fra SV til R's forslag til vedtak:

1. Dersom balkonger skal bygges mot gater og byrom må bygget trekkes inn slik at det ikke bygges over fortau (se side 63, øverst).

2. I punkt E på side 59 foreslås det at nybygg ved verneverdig bygg skal reduseres med en etasje. Dette foreslås endret til at høyden skal vurderes i hvert enkelt tilfelle, slik at nybygget ses i sammenheng med den verneverdige bebyggelsen.

3. Det foreslås å endre punkt C på side 63 til at det fortrinnsvis ikke skal være boliger i første etasje mot gater/byrom. Dersom det skal bygges, må boligene legges minimum 1,5 meter over fortausnivå.

Tilleggsforslag fra SV og R til R's forslag punkt 11:

Ny siste setning:

For eksempel bør det i reguleringsplaner presiseres om reguleringen gjelder almenntilgjengelig formål eller boliger.

Tilleggsforslag fra V:

Det må sikres at bygge- og rivesaker der det er uenighet mellom Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren blir underlagt ordinær politisk behandling, både lokalt og sentralt.

Til voteringsorden:

R trakk sine forslag punkt 1, 3, 8 og 10.

Vedtak:

1. Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.
2. R's forslag punkt 2 vedtatt med 5 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R) mot 2 (1 H, 1 F) stemmer.
3. R's forslag punkt 4 vedtatt med 5 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R) mot 2 (1 H, 1 F) stemmer.
4. R's forslag punkt 5 vedtatt med 5 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R) mot 2 (1 H, 1 F) stemmer.
5. R's forslag punkt 6 vedtatt med 5 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R) mot 2 (1 H, 1 F) stemmer.
6. R's forslag punkt 7 vedtatt med 5 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R) mot 2 (1 H, 1 F) stemmer.
7. R's forslag punkt 9 vedtatt med 5 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R) mot 2 (1 H, 1 F) stemmer.
8. R's forslag punkt 11 med tilleggsforslag fra SV og R vedtatt med 5 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R) mot 2 (1 H, 1 F) stemmer.
9. R's forslag punkt 12 vedtatt med 4 (2 A, 1 SV, 1 R) mot 3 (1 H, 1 V, 1 F) stemmer.
10. R's forslag punkt 13 vedtatt med 6 (2 A, 1 SV, 1 H, 1 V, 1 R) mot 1 (F) stemme.
11. SV's tilleggsforslag punkt 1 vedtatt med 5 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R) mot 2 (1 H, 1 F) stemmer.
12. SV's tilleggsforslag punkt 2 vedtatt med 6 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R, 1 F) mot 1 (H) stemme.
13. SV's tilleggsforslag punkt 3 vedtatt med 5 (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R) mot 2 (1 H, 1 F) stemmer.
14. V's tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

Etter dette er Byutviklingskomiteens høringsuttalelse følgende:

Det er positivt at det nye forslaget til Kommunedelplan og bevaring i indre Oslo har tatt hensyn til en del av bemerkningene fra forrige høringsrunde, som reduksjon av byggehøyder i strøgater og konsoliderings- og utviklingsområder samt utarbeidelse av konsekvensvurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er også viktig at planen stiller konkrete krav til boligandel i prosjekters bruksareal og til leilighetsstørrelse i indre by.

Planen vil gi stor forutsigbarhet for utbyggingsprosjekter i områder med bevaringsinteresser, som historiske kjerneområder og ved å båndlegge tre store områder til spesialområde bevaring, ta særlig hensyn til sårbare områder og bevare enkeltbygninger. I punkt E på side 59 foreslås det at nybygg ved verneverdig bygg skal reduseres med en etasje. Dette foreslås endret til at høyden skal vurderes i hvert enkelt tilfelle, slik at nybygget ses i sammenheng med den verneverdige bebyggelsen. Det må sikres at bygge- og rivesaker der det er uenighet mellom Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren blir underlagt ordinær politisk behandling, både lokalt og sentralt.

Tross forbedringer fra forrige versjon har planutkastet fortsatt for mye fortetting, for store høyder og for lite grøntarealer og andre fellesområder.

Utkastet åpner for at prosjekter med "spesiell høy kvalitet" kan tillates 1–2 ekstra etasjer. Det er nevnt eksempler på slik kvalitet (side 60), uten at det stilles klare krav. Høydekravene i planen er satt ut fra omgivelsene, og det er da underlig at bygningens innhold (for eksempel andel rimelige utleieleiligheter eller gjennomgående leiligheter) skal kunne modifisere dette. Vi ser heller ikke at Plan- og bygningsetaten har særskilt kompetanse til å vurdere

leiemarkedet i byen. Dersom det skal kunne gjøres unntak fra de generelle høydekravene, bør det være etter politisk behandling – og bydelen bør ha et avgjørende ord.

I punkt 3.7.B framgår at slike bonusetasjer kan gis i alle utviklingsområder. Plan- og bygningsetaten har opplyst at dette ikke skal gjelde områdetype U4 Strøkgater. Teksten må da rettes tilsvarende.

Dersom balkonger skal bygges mot gater og byrom må bygget trekkes inn slik at det ikke bygges over fortau (se side 63, øverst).

Det foreslås å endre punkt C på side 63 til at det fortrinnsvis ikke skal være boliger i første etasje mot gater/byrom. Dersom det skal bygges, må boligene legges minimum 1,5 meter over fortausnivå.

I planen heter det at det "skal tilrettelegges for publikumsrettet (...) virksomhet i første etasje" i strøkgatene og "i gater med et lokalt servicetilbud". Den siste gatetypen ser ikke ut til å være definert. Vi foreslår at "skal" skiftes ut med "kan", og at det i det minste gis noen eksempler på hvilke gater det gjelder.

Ny plan- og bygningslov åpner for større bruk av områderegulering. Foreliggende planutkast er utarbeidd etter gjeldende lov, så det er ikke omtalt. I bydel Grünerløkka har det i det siste vært flere store reguleringer som gjøres tomt for tomt (Carl Berner, Dælenenga), uten at en ser helheten i området. Vi foreslår at ved ønsker om nybygg/tilbygg i utviklingsområdene så skal bydelene ha høve til å kreve at det utarbeides områderegulering for hele eller deler av området. Når det gjelder områdeinndeling for vår bydel, er vi skeptiske til plassering av et utviklingsområde (U3) i tilknytning til Hallénparken (ring 2 øst for Vogts gate).

Planutkastet foreslår at regulering til spesifikke formål stort sett utgår, og at alt stort sett reguleres til alt. På denne måten unngår en naturligvis en masse omreguleringer og dispensasjoner og får en mer smidig byutvikling. På den andre siden mister en noe av kontrollen med det som skjer. For eksempel bør det i reguleringsplaner presiseres om reguleringen gjelder almennyttig formål eller boliger.

Vi er negative til generelle regler om at takterrasser er akseptable uteområder. Særlig når vi snakker om så stor andel av uteområdet som inntil 85 prosent (i strøkgater, se side 64). For enkelte områder og tomter aksepteres også balkonger som uteareal. Dette går vi mot, da utearealer i den tette byen bør være fellesområder. Vi er skeptiske til en generell regel som aksepterer takterrasser som lekeområder for barnehager (side 65).

Bydel Grünerløkkas parker er svært populære og brukes mye. Ved økning i innbyggertallet (flere boliger) trengs det flere parker. Vi er derfor svært negative til at utkastet åpner for at parker kan erstatte det fastsatte utearealet for nærliggende boliger (side 63).

For vår bydel er det viktig med et variert næringsliv. Vi mener derfor at industrivirksomhet ikke skal fases ut i indre Oslo, og det må fortsatt være reguleringsmessig hjemmel for industriformål langs Akerselva. Dette opplever vi står i motsetning til at planens arealbruksformål er utvidet med småindustri og håndverk.

Planen forutsetter at det generelt ikke skal kreves reguleringsplan for tiltak som omfatter tomteareal på mindre enn 5000 m², men at Plan- og bygningsetaten kan kreve det for større tomtearealer og bebyggelsesplan der tiltaket omfatter mer enn 1500 m². Enkelt saker kan

oversendes for politisk behandling dersom Plan- og bygningsetaten bestemmer dette etter en skjønsmessig vurdering.

Planen legger altså opp til mindre kommunalpolitisk styring og lokalpolitisk medvirking i enkeltsaker. Konsekvensene er færre muligheter for medvirkning fra offentligheten og interessenter utover naboer, og innskrenket klageadgang. Selv om det fortsatt skal kreves reguleringsplan for store utbyggingssaker av kvartals størrelse (over 5000 m²) mener vi at dette også skal gjelde for andre tiltak over 5000 m², for å sikre politisk medvirkning og innflytelse og ivareta de folkevalgtes ombudsrolle.

Sak 57 /09 "Et fint sted", forslag om støtte til et prosjekt på Sukkertoppen

Utskrift fra bydelsutvalgets behandling av saken 28. oktober:

R's forslag til vedtak:

Forprosjektet heter "Dette er et fint sted", og blir prosjektet realisert så vil det omtalte området bli et mye finere sted. Dette kan blant annet bli et fint sted for nærturer for den planlagte barnehagen og for beboerne i nrområdet og et fint sted å besøke for de som blir grepet av historien om hendelsene som fant sted her i 1942-1943.

Dette er et viktig og etterlengtet prosjekt, både for å realisere planene om å bevare området som et friareal og å sikre det mot nedbygging, så vel som for oppgaven med å formidle historisk kunnskap til kommende slekter. Prosjektet er en helhetlig behandling av et ubearbeidet område under en kunstnerisk ide. Det er viktig også for tilgjengelige opplevelser av samtidskunst.

Realiseres ideen, ser vi for oss at her kan folk møtes, finne roen, lese en bok, sitte og tenke, dra på piknik med familien eller bare se på utsikten og reflektere over hva dette området har betydd for mange mennesker. Under okkupasjonen var dette stedet viktig for mange på flukt fra lidelse og død. Alt for mange kjenner ikke til dette stedet og hva det har hatt for betydning for motstanden mot nazismen.

Ideen med å markere redningsarbeidet med et kunstprosjekt kombinert med en liten park vil gjøre dette området både mer attraktivt og et viktigere sted for bydelens og Oslo kommunes innbyggere.

Prosjektet er avhengig av at grunneier, dvs. Oslo kommune, deltar i realiseringen. Forprosjektet er finansiert av KORO (Kunst i Offentlig Rom) og det er naturlig å arbeide for at prosjektet blir realisert ved at Oslo Kommune og KORO er de viktigste finansielle samarbeidspartnere.

Bydelsutvalget i bydel Grünerløkka ser på opparbeiding av parkområder som en viktig del av utviklingen av boligområdene i bydelen. Gode og nære rekreasjonsområder er viktig i en slik utvikling. Dette er et offentlig ansvar.

For den videre utnyttelsen av dette nye parkområdet ligger alt til rette for et godt samarbeid mellom det offentlige og prosjekt deltakerne. Lokale krefter som Hasle og Frydenberg historielag og borettslagene bør trekkes inn i dette planleggingsarbeidet. Bydelsutvalget bydel Grünerløkka ber Oslo kommune om å ta det økonomisk ansvaret for prosjektet slik at disse planene kan bli realisert innen rimelig tid. Dette kan skje ved at

kommunen trykker initiativet til sitt bryst gjennom et vedtak i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2010, setter av midler til oppstart i 2010, og sammen med initiativtakerne oppretter et samarbeid med KORO om realiseringen.

Bydel Grünerløkka tar ansvaret for vedlikeholdet av parken på Sukkertoppen og vil også arbeid for å finne midler til deler av prosjektet innen Bydelens egne rammer eller i samarbeid med naturlige partnere i Oslo kommune. Dette kan for eksempel være deler som har med allmenn tilgjengelighet å gjøre, som belysning eller lignende.

Endrings-/tilleggsforslag fra H, V og F til R's forslag:

1. I 6. avsnitt strykes siste setning: "Dette er et offentlig ansvar".
2. De to siste avsnittene strykes.
3. Nytt siste avsnitt: "Bydelsutvalget ber derfor om at prosjektet "Et fint sted" vurderes som et godt alternativ til en ny park på Sukkertoppen".

Utsettelsesforslag fra A:

Saken utsettes og oversendes Byutviklingskomiteen for videre behandling.

Vedtak:

A's utsettelsesforslag vedtatt med 13 (5 A, 3 SV, 2 H, 2 V, 1 F) mot 2 (R) stemmer.

Vedtak:

Komiteen fattet følgende enstemmige vedtak:

Byutviklingskomiteen er positiv til forslaget om etablering av "Et fint sted".

**Sak 58 /09 GNR 228 BNR 518 - Thorvald Meyers gate 77 -
Anmodning om uttalelse**

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Byutviklingskomiteen anbefaler bruksendring til grill/gatekjøkken for Noma grill, Thv. Meyers gate 77.

Vedtak:

Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.

**Sak 59 /09 Redegjørelse vedrørende forslag om tilbygg til
Rodeløkka velhus**

Vedtak:

Komiteen fattet følgende enstemmige vedtak:

Byutviklingskomiteen kan anbefale det innsendte forslaget til utvidelse av Rodeløkka velhus slik det framgår av tegningene datert 30.08.2009, og vil ikke motsette seg at det gis dispensasjon fra de gjeldende reguleringsbestemmelsene.

Oslo 8. desember 2009

Eigil Jakobsen
sekretær
Byutviklingskomiteen