



Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen

Protokoll 5/07

Møte: Teknisk- og miljøkomiteen
Møtested: Bydelsadministrasjonen, Markveien 57
Møtetid: Mandag 30. april 2007 kl. 17.30-18.30

Åpen halvtime

Det var møtt fram to personer til åpen halvtime. Ingen saker meldt.

Opprop

Til stede: Anne Skranefjell (SV) fung. møteleder, Leif Kverndal (A), Ted Heen (F), Knut Tvedten (H), Lise Ørbech (RV), Ole A. Werring (V)

Forfall: Brit Håland (SV)

Godkjenning av innkalling

Innkallingen godkjent uten merknader.

Godkjenning av sakskart

Sakskartet godkjent.

Saker behandlet under møtet:

Sak 28 /07	Protokoll fra møte i Teknisk- og miljøkomiteen 16. april 2007	1
Sak 29 /07	Klage over avslag på søknad om bruksendring til vaskehall, Trondheimsvein 42 A	1
Sak 30 /07	Kommuneplan 2008 - offentlig ettersyn	2
Sak 31 /07	Varsling vedrørende igangsatt reguleringsarbeid - Maridalsveien 3, gnr 208 og bnr 395.....	3



Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
<http://www.bga.oslo.kommune>

Postadresse: Telefon: 02 180
Postboks 2128 Grünerløkka Telefaks: 23 42 26 01
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Sak 28 /07 Protokoll fra møte i Teknisk- og miljøkomiteen 16. april 2007

Vedtak:

Protokollen enstemmig godkjent.

Sak 29 /07 Klage over avslag på søknad om bruksendring til vaskehall, Trondheimsvein 42 A

Bydelsdirektørens vurdering

Plan- og bygningsetatens omgjøring av tillatelse, slik at det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering til bilvaskeri er påklagd av Geir S. Dahlskås i Dine advokater, på vegne av Butt Traders. Etaten skriver at det ikke lenger anses å foreligge en overvekt av særlige grunner til å dispensasjon fra regulert boligformål til næringsformål.

I Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi avslag på dispensasjonssøknaden vektlegges boligformålet og hensynet til beboerne, og ikke at det har vært næringsvirksomhet der tidligere. Dette må veie tyngst i dette tilfellet, da vaskehallen vil medføre støy fra høytrykksspyler, færre parkeringsplasser for beboerne på grunn av kundeparkering og at det sannsynligvis vil bli en del tomgangskjøring. I tillegg bør det være minst mulig forurensende aktiviteter i boligstrøk.

Plan- og bygningsetaten anfører også at det er tre andre bilvaskerier i området som yrkessjåfører har tilgang til.

Bydelsdirektøren deler også Plan- og bygningsetatens øvrige vurderinger og at det ikke foreligger særlige grunner til å gi dispensasjon i denne saken, samt konklusjonen om ikke å ta klagen til følge.

Teknisk- og miljøkomiteens flertallsinnstilling (1 SV, 1 F, 1 H, 1 V):

Teknisk- og miljøkomiteen anbefaler at bydelsutvalget tar klagen fra advokat Geir S. Dahlskås, på vegne av tiltaksgaver Butt Traders, til følge og at det gis dispensasjon fra reguleringsplanens formål til bolig, slik at det kan gis tillatelse til bruksendring fra lagring og salg av bruktbiler til bilvaskeri under forutsetning av at åpningstiden maksimalt strekker seg fra kl. 7-19 på hverdager og fra kl. 10-17 på lørdager.

Begrunnelse for innvilgelse av bruksendring med dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Bygningen egner seg ikke til andre formål. Det har alltid vært næringsvirksomhet i disse lokalene og de har i mange år vært i bruk til vaskehall selv om det av tidligere eier ble kalt klargjøring av biler for salg. Tomtens beliggenhet og lokalene slik de framstår egner seg dårlig til boligformål.

Det anses å være behov for denne aktuelle typen virksomhet i dette området. Det er viktig med et variert næringsliv i bydelen. Virksomheten retter seg i stor grad mot drosjenæringen og til verksted/butikk for biler i samme gate som også er brukere av bilvaskeriet.

Eier har gjennomført noen støydempende tiltak og planlegger ytterligere utbedringer tiltak for å redusere støyen. Dette medfører til at det verken vil være sjenerende støy og lukt fra virksomheten i seg selv da vasken og spylingen foregår innendørs.

Bydelsdirektørens innstilling/Teknisk- og miljøkomiteens mindretallsinnstilling (1 A):
Bydelsutvalg Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 23.02.2006 om i medhold av Plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder bruksendring fra lagring av bruktbiler til vaskehall.

Klagen fra advokat Geir S. Dahlskås, på vegne av tiltaksgaver Butt Traders, anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

A's forslag til vedtak:

Bydelsutvalget bes om å vurdere om en eventuell dispensasjon skal gjøres tidsbegrenset.

Vedtak:

1. Teknisk- og miljøkomiteens flertallsinnstilling vedtatt med 5 (1 SV, 1 F, 1 H, 1 RV, 1 V) mot 1 (A) stemme for bydelsdirektørens/Teknisk- og miljøkomiteens mindretallsinnstilling.
2. A's forslag falt med 1 (A) mot 5 (1 SV, 1 F, 1 H, 1 RV) stemmer.

Saken skal opp til behandling på møte i bydelsutvalget 3. mai 2007.

Sak 30 /07 Kommuneplan 2008 - offentlig ettersyn

Bydelsdirektørens forslag til høringsuttalelse:

Teknisk- og miljøkomiteen anbefaler arealbruksalternativ B som innebærer spredt utbygging i alle deler av byggesonen, Med dette alternativet vil en oppnå bedre balanse mellom antall boliger og antall arbeidsplasser.

Alternativ B vil også sikre bedre ivaretagelse av byens blågrønne profil, gi bedre tilgjengelighet til fjorden og gjøre det lettere å sikre tilstrekkelig og sammenhengende grøntstruktur. Markagrensen, fjorden og grøntområder må bevares.

Det er viktig at utviklingsområder og konsolideringsområder som støter mot hverandre tilpasses høydemessig og at en legger prinsippet for det området med lavest byggehøyde til grunn for randsonen.

Fortetting og høy utnyttelse i indre by, som alternativ A legger opptil, vil medføre økt forurensning og støy lokalt, noe som vil gå på bekostning av miljø og bokvalitet. Det er derfor viktig å begrense bilbruken i denne delen av Oslo og legge forholdene til rette for å øke kollektivtransporttilbudet. Utbyggingen av hovedsykkelveinettet må fullføres, og traseer i sentrum og indre by må prioriteres høyt.

I indre by bør byggehøyden maksimalt være 21 meter for å opprettholde det særegne preget ved "teppebyen" og for å sikre gode sol- og lysforhold i boområdene.

Planforslaget slår fast et det er behov for store leiligheter i bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Ved nybyggingsprosjekter bør det fortsatt stilles krav om at det skal være en andel på 70 % tre roms leiligheter (75 m²) eller mer Skal vi oppnå en større stabilitet blant beboerne og sikre at andelen barnefamilier øker er dette ett av flere viktige virkemidler.

Det er viktig å verne de eksisterende grøntområdene. Dersom regulerte friområder tas i bruk til bebyggelse må det være et absolutt krav at disse erstattes av et område som er like stort og likeverdig. Turveier og områder som i dag fungerer som friområder, men ikke er regulert til formålet, bør sikres en formell reguleringsstatus i tråd med bruken.

Tilleggsforslag fra H og V:

Teknisk- og miljøkomiteen ber om at det legges vekt på en tilpasset sammenvoksing av den nordlige delen av bydel Grünerløkka, med Lørenbyen, med nedre deler av Groruddalen.

I byutviklingen er det viktig at hovedveisystemet, som Ring 3, blir lagt under bakken og at det legges lokk over større trafikknutepunkt, som Økernkrysset. Dette vil føre til at disse områdene kan tas i bruk, gro sammen og utnyttes i et helhetlig planperspektiv.

F's forslag til høringsuttalelse:

Teknisk- og miljøkomiteen anbefaler arealbruksalternativ B som innebærer spredt utbygging i alle deler av byggesonen, Med dette alternativet vil en oppnå bedre balanse mellom antall boliger og antall arbeidsplasser.

Alternativ B vil også sikre bedre ivaretagelse av byens blågrønne profil, gi bedre tilgjengelighet til fjorden og gjøre det lettere å sikre tilstrekkelig og sammenhengende grøntstruktur. Markagrensen må justeres og det må tillates bygging i deler av randsonen som i dag regnes som brakkområder. Fjorden og grøntområder må bevares.

Det er viktig at utviklingsområder og konsolideringsområder som støter mot hverandre tilpasses høydemessig.

Fortetting og høy utnyttelse i indre by, som alternativ A legger opptil, vil medføre økt forurensning og støy lokalt, noe som vil gå på bekostning av miljø og bokvalitet. Det er derfor viktig å begrense bilbruken i denne delen av Oslo og legge forholdene til rette for å øke kollektivtransporttilbudet. Utbyggingen av hovedsykkelveinettet må fullføres, og traseer i sentrum og indre by må prioriteres høyt.

Det er viktig å verne de eksisterende grøntområdene. Dersom regulerte friområder tas i bruk til bebyggelse må det være et absolutt krav at disse erstattes av et område som er like stort og likeverdig.

Vedtak:

1. Bydelsdirektørens forslag vedtatt med 5 (1 SV, 1 A, 1 H, 1 RV, 1 V) mot 1 (F) stemme for F's forslag.
2. Tilleggsforslaget fra H og V enstemmig vedtatt.

Sak 31 /07 Varsling vedrørende igangsatt reguleringsarbeid - Maridalsveien 3, gnr 208 og bnr 395

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Teknisk- og miljøkomiteen er positiv til det foreløpelige ukastet til reguleringsplan med hensyn til omregulering til kulturformål og at de deler av kvartalet som er oppført på Byantikvarens gule liste reguleres til spesialområde bevaring, samt forslaget til nybygg på felt 1.

Når det gjelder nybygg i tilknytning til felt 2 avventer komiteen reguleringsforslaget før det tas stilling til dette med hensyn til det foreslåtte nybyggets høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse samt konsekvenser for lys- og solforhold.

Oslo 11.05.2007

Egil Jakobsen
sekretær
Teknisk- og miljøkomiteen