

**Bydelsutvalget Gamle Oslo**

Postadresse: Postboks 9406 Grønland, 0135 Oslo

Besøksadresse: Platous gate 16

Telefon. 02180, Fax 23 43 10 01

E-post: [bydelsutvalget@bgo.oslo.kommune.no](mailto:bydelsutvalget@bgo.oslo.kommune.no)

Internett: [www.bgo.oslo.kommune.no](http://www.bgo.oslo.kommune.no)

**PROTOKOLL FRA BYUTVIKLINGSKOMITEEN****02.04.2008 kl. 16.30 –19.00**

Bydelsadministrasjonen, Platous gt. 16

Møterom: Rudolf Nilsen, 2. etasje.

**Åpne halvtime:** Ingen møtte fram på åpen halvtime. Det ble det holdt en orientering fra KPL vedr. framtidige prosjekter.

**Tilstede:** Randi Røvik (SV), leder  
Helge Winsvold (DNA), nestleder  
Khadijeh Mostafapoor (DNA)  
Øyvind Michelsen (FRP)  
Geir Hem (Rødt)  
Pia Marken (V)  
Pia Marken (V) fratradte 18.30. Var ikke med på behandlingen av sak 12/2008.

**Fra administrasjonen** Annie Mette Riis, planlegger, Brit Håland, avdelingssjef

**Forfall:** Ingjerd Dale (H)

Ved møtets start var 6 medlemmer til stede og BUK-komiteen var dermed vedtaksfør.

**Møteinnkalling:** Møteinnkallingen ble godkjent.

**Til dagsorden:**

**Sakskart:** Randi Røvik (SV) avviste nye saker fra Geir Hem (Rødt) og Helge Winsvold (DnA) og oppfordret om å sende dem til AU.

Helge Winsvold (DnA) trakk sin sak.

**BUK-sak  
08/2008**

**VEDRØRENDE VERBALFORSLAG OM UTARBEIDELSE  
AV HELHETELIG TRAFIKKPLAN – BYDEL GAMLE OSLO**

**Bydelsdirektørens innstilling:**

Alternativ 1.

- Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren utarbeide en kravspesifikasjon med en kostnadsberegning for utarbeidelse av en helhetlig trafikkplan. Bydelsdirektøren legger fram sak om dette for bydelsutvalget i august/september-2008.

Alternativ 2.

- Bydelsutvalget anser at helhetlig trafikkplan må utarbeides av kommunens faginstans på området og henstiller på nytt til Samferdselsetaten å gjøre dette.

**Byutviklingskomiteens behandling:**

Helge Winsvold (DnA) fremmet følgende forslag:

Vi avventer beslutningen i bystyret, der saken skal behandles samtidig med BUK-møtet. Vi vil at saken tas direkte i BU. Hvis Bystyret går inn for forslaget, følger vi opp med alt. 2.

Geir Hem (Rødt) fremmet følgende forslag:

Foreslår at arbeidsgruppa blir opprettet i tråd med tidligere vedtak.

Rødts forslag ble trukket.

**Byutviklingskomiteens votering:**

DnAs forslag ble betraktet som utsettelsesforslag og ble tatt opp til votering og enstemmig vedtatt.

**Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:**

Vi avventer beslutningen i bystyret, der saken skal behandles samtidig med BUK-møtet. Vi vil at saken tas direkte i BU. Hvis Bystyret går inn for forslaget, følger vi opp med alt. 2.

**BUK-sak  
09/2008**

**ENSJØ – TIDEMANNS FABRIKKOMRÅDE –  
UTBYGGINGSAVTALER TIL OFFENTLIG ETTERSYN**

**Bydelsdirektørens innstilling:**

1. Bydelsutvalget mener det er gjort et stort og omfattende arbeid med framforhandling og utforming av avtaler som skal sikre at offentlig infrastruktur blir finansiert opparbeidet etter hvert som utbyggingsplaner for de enkelte eiendommer i planområdet blir igangsatt og ferdigstilt.

2. Bydelsutvalget ser at tidshorisonen for realisering av planen er relativt lang og at det er opp til de ulike grunneierne å beslutte når de ønsker å realisere utbyggingsplaner for egen eiendom. Bydelsutvalget vil påpeke viktigheten av at rekkefølgebestemmelsene følges slik at teknisk infrastruktur opparbeides og ferdigstilles parallelt med oppføring og ferdigstilling av tilgrensende bebyggelse.
3. Det er ikke tatt med noen rekkefølgebestemmelser som sikrer skoledekningen for området. Skoledekning må sikres i rekkefølgebestemmelsene på lik linje med barnehagedekning.
4. Bydelsutvalget forutsetter at de nye normer for leilighetsfordeling legges til grunn. Og at det tilrettelegges for at barnefamilier kan bli boende i bydelen.
5. Det bør stilles krav om universell utforming, energieffektivitet og livsløpsstandard i boligene og det må stilles krav til at det brukes miljøvennlige og resirkulerbare materialer.

#### **Byutviklingskomiteens behandling:**

Randi Røvik (SV) fremmet følgende forslag til nytt pkt. 3:

Pkt. 3 i BUK-sak 29/2007 inntas i vedtaket.

Pkt. 3 i BUK-sak 29/2007 er som følger:

”Det er viktig at barn sikres store nok og gode nok uteoppholdsarealer i nærmiljøet, egnet til ulike typer lek og utfoldelse. Arealer på private balkonger og takterasser er ingen fullgod erstatning for arealer på bakken. Det bør derfor stilles krav om at minimum 60% av uteoppholdsarealet for boligene skal anlegges som fellesareal på terreng. Det bør videre stilles kvalitetskrav til lekeområdene mht. sol, lys og brukbarhet”.

Forslaget ble trukket.

Helge Winsvold (DnA) fremmet følgende forslag:

Stryke det første punktet og 1. setning i pkt. 2 i Bydelsdirektørens innstilling og føye til en ny setning i pkt. 2;

Og at Bydelsdirektøren følger opp gjennom hele utbyggingsperioden.

BU anser det som uheldig med så lang utbyggingsperiode som titakshaver anslår, 10-20 år.

Forslag om 1. setn. i pkt. 2 ble trukket.

Geir Hem (Rødt) fremmet følgende forslag:

Stryke pkt. 1 i Bydelsdirektørens forslag til innstilling.

Forslag til nytt pkt. om barnehager:

Bydelsutvalget understreker behovet for gode barnehageløsninger med tilstrekkelig kapasitet. I en utbyggingsavtale med utbygging på et relativt stort område, bør behovet for utearealer til barnehager bli tilfredsstilt uten benyttelse av tak.

#### **Byutviklingskomiteens votering:**

DnA og Rødts forslag om å stryke pkt. 1 i Bydelsdirektørens innstilling ble

enstemmig vedtatt.

DnAs forslag til tilføyelse i pkt. 2. 1 setning falt med leders dobbeltstemme mot 2 DnA og 1 Rødt. DnAs forslag til tilføyelse i pkt. 2, 2. setning ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 2 i Bydelsdirektørens innstilling med DnAs forslag til ny setning ble enstemmig vedtatt.

Rødts forslag til nytt pkt. om barnehager falt mot to stemmer (Rødt og SV). Bydelsdirektørens pkt. 3 – 5 ble enstemmig vedtatt.

#### **Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:**

1. Bydelsutvalget ser at tidshorisonen for realisering av planen er relativt lang og at det er opp til de ulike grunneierne å beslutte når de ønsker å realisere utbyggingsplaner for egen eiendom. BU anser det som uheldig med så lang utbyggingsperiode som titakshaver anslår, 10-20 år. Bydelsutvalget vil påpeke viktigheten av at rekkefølgebestemmelsene følges slik at teknisk infrastruktur opparbeides og ferdigstilles parallelt med oppføring og ferdigstilling av tilgrensende bebyggelse.
2. Det er ikke tatt med noen rekkefølgebestemmelser som sikrer skoledekningen for området. Skoledekning må sikres i rekkefølgebestemmelsene på lik linje med barnehagedekning.
3. Bydelsutvalget forutsetter at de nye normer for leilighetsfordeling legges til grunn. Og at det tilrettelegges for at barnefamilier kan bli boende i bydelen.
4. Det bør stilles krav om universell utforming, energieffektivitet og livsløpsstandard i boligene og det må stilles krav til at det brukes miljøvennlige og resirkulerbare materialer.

**BUK-sak  
10/2008**

**HOLLENDERKVARTALET – SCHWEIGAARDSGATE 40 B –  
50 M.FL. FORHÅNDSUTTALELSE**

#### **Bydelsdirektørens innstilling:**

1. Bydelsutvalget anbefaler at alternativ 2 (BYA) legges til grunn for videre reguleringsarbeid.
2. Bydelsutvalget ser det som svært positivt at det er innarbeidet miljøkrav i reguleringsbestemmelsene i begge planforslagene.
3. Bydelsutvalget ønsker at det foretas videre, og mer grundige undersøkelser av sol- og skyggeforhold i forhold til byggehøyder i begge planforslagene. Dette gjelder solforhold både inne i kvartalet og utenfor kvartalet, og da spesielt i forhold til utbyggingen ut mot Grønlandsleiret.
4. Bydelsutvalget forutsetter at de nye normgivende bestemmelsene for leilighetsfordeling i Oslo indre by, vedtatt i bystyret 26.09.07

oppretholdes i det videre planarbeidet med PBE.

5. Bydelsutvalget anser Helse- og velferdsetatens normgivende krav om 15% uteareal som for lavt, og mener at det bør stilles krav om uteareal tilsvarende 25% av BRA. Bydelsutvalget anser av denne grunn at EBYs planforslag innebærer en for høy utnyttelse av arealet.
6. Bydelsutvalget støtter forslaget om å etablere barnehage med fire avdelinger i det bevaringsverdige verkstedet i Grønlandsleiret 73, men er samtidig opptatt av at det planlegges for å få til gode sambruksløsninger av felles grøntområdet i kvartalet. Det er viktig at forholdene mellom barnehagens bruk av grøntområde tilpasses annet bruk av området.
7. Bydelsutvalget ønsker at det utredes nærmere omkring EBYs planforslag om å bygge opp et to-etasjes nybygg med ”grønt tak” som ekstra uteareal til barnehagen i Grønlandsleiret 73 (bakbygningen). Det er viktig at barnas sikkerhet ivaretas i et slikt forslag, og at det er et funksjonelt alternativ for barnehagen.
8. Bydelsutvalget ber om at det foreligger grundige sikkerhetsrutiner ved etablering av underjordiske parkeringsanlegg, slik at den eksisterende bebyggelsen ikke tar skade under arbeid med en slik etablering.

#### **Byutviklingskomiteens behandling:**

Helge Windsvold (DnA) fremmet forslag om nytt pkt. 9, 10 og 11;

9. Alle bygg som bevares skal i størst mulig grad få sin opprinnelige fasade tilbakeført.
10. Om tømmerbyggene 55B og 55C ikke kan bevares og restaureres, må de erstattes av bygninger med samme høyder, utseende og volum, og detaljering må avspeile de opprinnelige byggene.
11. Parkering av biler må minimaliseres. BU ønsker ikke å stimulere til bilhold.

Øyvind Michelsen (FRP) fremmet forslag om nytt pkt. 1:

Bydelsutvalget anbefaler at alternativ 1 (EBY) legges til grunn for videre reguleringsarbeid.

Geir hem (Rødt) fremmet alternativ til Bydelsdirektørens pkt. 1:

Bydelsutvalget anbefaler at utviklingen av området blir planlagt med et helhetlig fokus med utgangspunkt i kvartalets eksisterende bebyggelse og i samarbeid med dagens beboere. Som prinsipp legges til grunn at:

- Tomter som ikke er bebygde må bidra med egne grøntarealer
- Byggehøyde og antall nybygg må begrenses tilstrekkelig til at kvartalets egenart opprettholdes, og bygghøyden på nybygg må ingen steder bli høyere enn eksisterende bygg.
- Det må tas hensyn til solforhold i gårdsrom ved at bygninger ”trappes” og sol-skygge-diagrammer brukes aktivt i planene. Spesielt må solforhold i parker sikres, og solforhold i eksisterende parker må ikke forringes.
- Punktene over innarbeides i grunntanken i alternativ 2 (BYA) med forutsetningen om at planforslagets primære siktemål er å sikre kulturhistoriske verdier i kvartalet gjennom bevaring av bebyggelse og miljø.

Tilleggspunkt:

Bydelsutvalget er ikke fornøyd med uteromskvalitetene i utbygd Stiklestadkvartal. Planprosessen for Hollenderkvartalet må ta i bruk simuleringmetoder for å hindre tilsvarende forhold i Hollenderkvartalet.

**Byutviklingskomiteens votering:**

FRPs forslag falt mot 1 stemme (FRP)

Rødts forslag, pkt. 1, falt mot 1 stemme (Rødt)

Bydelsdirektørens innstilling, pkt. 1 vedtatt mot 1 stemme (FRP)

Bydelsdirektørens innstilling pkt. 2 – 8 vedtatt enstemmig.

Rødts tilleggspunkt vedtatt med leders dobbeltstemme (mot 1 FRP og 2 DnA).

DnAs tilleggspunkt 9 vedtatt mot 1 stemme (FRP)

DnAs tilleggspunkt 10 vedtatt mot 1 stemme (FRP)

DnAs tilleggspunkt 11 falt med leders dobbeltstemme. (2 DnA og 1 Rødt stemte for)

**Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:**

1. Bydelsutvalget anbefaler at alternativ 2 (BYA) legges til grunn for videre reguleringsarbeid.
2. Bydelsutvalget ser det som svært positivt at det er innarbeidet miljøkrav i reguleringsbestemmelsene i begge planforslagene.
3. Bydelsutvalget ønsker at det foretas videre, og mer grundige undersøkelser av sol- og skyggeforhold i forhold til byggehøyder i begge planforslagene. Dette gjelder solforhold både inne i kvartalet og utenfor kvartalet, og da spesielt i forhold til utbyggingen ut mot Grønlandsleiret.
4. Bydelsutvalget forutsetter at de nye normgivende bestemmelsene for leilighetsfordeling i Oslo indre by, vedtatt i bystyret 26.09.07 opprettholdes i det videre planarbeidet med PBE.
5. Bydelsutvalget anser Helse-og velferdsetatens normgivende krav om 15% uteareal som for lavt, og mener at det bør stilles krav om uteareal tilsvarende 25% av BRA. Bydelsutvalget anser av denne grunn at EBYs planforslag innebærer en for høy utnyttelse av arealet.
6. Bydelsutvalget støtter forslaget om å etablere barnehage med fire avdelinger i det bevaringsverdige verkstedsløkalet i Grønlandsleiret 73, men er samtidig opptatt av at det planlegges for å få til gode sambruksløsninger av felles grøntområdet i kvartalet. Det er viktig at forholdene mellom barnehagens bruk av grøntområde tilpasses annet bruk av området.
7. Bydelsutvalget ønsker at det utredes nærmere omkring EBYs planforslag om å bygge opp et to-etasjes nybygg med ”grønt tak” som ekstra uteareal til barnehagen i Grønlandsleiret 73 (bakbygningen). Det er viktig at barnas sikkerhet ivaretas i et slikt forslag, og at det er et funksjonelt alternativ for barnehagen.
8. Bydelsutvalget ber om at det foreligger grundige sikkerhetsrutiner ved etablering av underjordiske parkeringsanlegg, slik at den eksisterende

- bebyggelsen ikke tar skade under arbeid med en slik etablering.
9. Alle bygg som bevares skal i størst mulig grad få sin opprinnelige fasade tilbakeført.
  10. Om tømmerbyggene 55B og 55C ikke kan bevares og restaureres, må de erstattes av bygninger med samme høyder, utseende og volum, og detaljering må avspeile de opprinnelige byggene.
  11. Bydelsutvalget er ikke fornøyd med uteromskvalitetene i utbygd Stiklestadkvartal. Planprosessen for Hollenderkvartalet må ta i bruk simuleringmetoder for å hindre tilsvarende forhold i Hollenderkvartalet.

**BUK-sak 11/2008 HØRING: VESENTLIGE SPØRSMÅL FOR VANNFORVALTNINGEN**

**Bydelsdirektørens innstilling:**

Bydelsutvalget tar foreliggende høringsdokument som en orientering om at det er igangsatt arbeide for å oppnå god kjemisk og økologisk vannkvalitet, i tråd med implementeringen av vannforvaltningsforskriften. "Grensevassdragene" Lysaker-/ Sørkedalselva og Årungen-/ Gjersjøvassdraget er vassdrag som ikke har nedslagfelt i Bydel Gamle Oslo.

**Byutviklingskomiteens behandling:**

**Byutviklingskomiteens votering:**

Bydelsdirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:**

Bydelsutvalget tar foreliggende høringsdokument som en orientering om at det er igangsatt arbeide for å oppnå god kjemisk og økologisk vannkvalitet, i tråd med implementeringen av vannforvaltningsforskriften. "Grensevassdragene" Lysaker-/ Sørkedalselva og Årungen-/ Gjersjøvassdraget er vassdrag som ikke har nedslagfelt i Bydel Gamle Oslo.

**BUK-sak 12/2008 OSLO GATE 15, SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GJELDENE REGULERING**

**Bydelsdirektørens innstilling:**

1. Bydelsutvalget har ingen innvendinger til at del av friområdet benyttes til uteservering.
2. Bydelsutvalget går imot at området omreguleres til annet formål før tilsvarende friområde erstattes annet sted i bydelen.

**Byutviklingskomiteens behandling:**

Geir Hem (Rødt) fremmet forslag om nytt pkt. 3:  
Endret permanent regulering må også vurderes i lys av en helhetlig framtidig utnyttelse av omkringliggende områder inkludert Middelalderparken.

Helge Windsvold (DnA) fremmet forslag til nytt pkt. 2  
BU går imot at området omreguleres. Tillatelsen til servering kan fornyes, men ikke gjøres permanent.  
SV fremmet forslag om tilleggspunkt, pkt. 3  
Erstatningsarealer andre steder i bydelen vil ikke kunne erstatte verdien av friareal i dette området.

**Byutviklingskomiteens votering:**

Bydelsdirektørens pkt. 1 ble enstemmig vedtatt  
Bydelsdirektørens pkt. 2 ble satt opp mot DnAs forslag. DnAs forslag ble enstemmig vedtatt.  
SVs forslag til nytt pkt. 3 ble enstemmig vedtatt  
Rødts forslag om tillegg til pkt. 3 ble vedtatt mot 1 stemme (FRP)

**Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:**

1. Bydelsutvalget har ingen innvendinger til at del av friområdet benyttes til uteservering.
2. BU går imot at området omreguleres. Tillatelsen til servering kan fornyes, men ikke gjøres permanent.
3. Erstatningsarealer andre steder i bydelen vil ikke kunne erstatte verdien av friareal i dette området.
4. Endret permanent regulering må også vurderes i lys av en helhetlig framtidig utnyttelse av omkringliggende områder inkludert Middelalderparken.

**BUK-sak  
13/2005**

**BYTTE AV BENSINDREVNE BILER TIL EL-BILER**

**Bydelsdirektørens innstilling:**

1. Bydelsutvalget tar redegjørelsen vedr. el-biler til etterretning.
2. Bydelsutvalget anser verbalvedtak 36 som utkvittert med denne redegjørelsen.

**Byutviklingskomiteens behandling:**

Pia Marken (V) fremmet utsettelsesforslag med tilleggsspørsmål:  
BUK ønsker ikke å utkvittere verbalvedtak 36 før følgende spørsmål er gjort rede for av administrasjonen:

1. Hvor lang er den nye leasingavtalen?
2. Har det vært vurdert å forlenge leasingperioden på den eksisterende avtalen frem til en Think bil eventuelt kunne blitt levert?
3. Har administrasjonen satt opp et regnestykke på fordeler og ulemper med elbil vs bensinbil hvor bla. pris, nytte og utslipp ble sammenlignet? Hvis så

burde en eventuell merkostnad av å velge elbil bli lagt frem til politisk behandling.

I tillegg ønsker vi svar på følgende:

4. Har man et anskaffelsesreglement for bydelen?
5. Hvis ja, er det her innarbeidet et krav om å benytte elbiler der dette er mulig? Hvis ikke må dette utarbeides.

Geir Hem (Rødt) fremmet følgende forslag om tillegg til Bydelsdirektørens pkt. 1:

Bydelsutvalget synes det er bra at bydelen tidligere har anskaffet og fortsatt benytter en el-bil. Vedtaket ved siste budsjettbehandling er likevel å betrakte som en intensjon om å øke el-bil bruken ved opphør av eksisterende leasingavtale(r). Bydelsadministrasjonen må fremlegge en konkret vurdering ved neste avtaleopphevet og ved en eventuell vurdering av ny eller utvidet bilbenyttelse.

Geir Hem (Rødt) fremmet forslag om å stryke pkt. 2

#### **Byutviklingskomiteens votering:**

Venstres utsettelsesforslag med tilleggsspørsmål ble vedtatt mot 1 stemme (SV)

#### **Byutviklingskomiteens innstilling til bydelsutvalget:**

BUK ønsker ikke å utkvittere verbalvedtak 36 før følgende spørsmål er gjort rede for av administrasjonen:

1. Hvor lang er den nye leasingavtalen?
2. Har det vært vurdert å forlenge leasingperioden på den eksisterende avtalen frem til en Think bil eventuelt kunne blitt levert?
3. Har administrasjonen satt opp et regnestykke på fordeler og ulemper med elbil vs bensinbil hvor bla. pris, nytte og utslipp ble sammenlignet? Hvis så burde en eventuell merkostnad av å velge elbil bli lagt frem til politisk behandling.

I tillegg ønsker vi svar på følgende:

4. Har man et anskaffelsesreglement for bydelen?
5. Hvis ja, er det her innarbeidet et krav om å benytte elbiler der dette er mulig? Hvis ikke må dette utarbeides.

**Eventuelt**

**Protokollen ble opplest og godkjent i møtet.**

Randi Røvik  
leder

Brit Håland  
avdelingssjef