



Møtereferat

Til stede: Fra Schweigaards gate 48a: Cecilie Nilstuen, Geir Ingar Jansen, Terje Bjordal, Trude Ness, Hans-Ingar Ødegaard, Morten Ianke
Fra Schweigaards gate 48b: Thomas Jostedt, Thomas Backofen, Audun Engh (konsulent for beboerne)
Fra EB Y: Camilla Borch, Tom Wassum (EB Ys konsulent), Lena Nasset

Møtegruppe: Reguleringsplanarbeid for Hollenderkvartalet – møte med Schweigaards gate 48 a og b

Møtested: EB Ys lokaler i Christian Krohgs gate 16

Møtetid: 06.05.2009, kl. 16.30

Referent: Lena Nasset, 452 78 413

Vårt saksnr.: 09/63

Vårt løpenr.: 09/7429

Reguleringsplanarbeid for Hollenderkvartalet - referat fra møte 6. mai 2009

1. Velkommen ved Camilla Borch.

Hensikten med møtet var å orientere om Plan- og bygningsetatens (PBE) tilbakemeldinger etter at planforslagene i 2 alternativer var behandlet i planforum 10.12.2008, og hvilke endringer EB Y ser for seg å kunne foreslå i forhold til PBEs tilbakemelding. I tillegg ønsket EB Y sameienes vurderinger av de foreslåtte endringene, i planforslaget som helhet, og i forhold til sameiernes egen eiendom.

EB Y ble på møtet kritisert for å ikke ha invitert alle borettslag og sameier samtidig. Begrunnelsen for dette er, som tidligere orientert, at EB Y er i gang med å avholde enkeltstående møter med eierne i kvartalet. Møter med borettslagene/sameiene ble avholdt i to møter hvor man inviterte ut fra geografisk beliggenhet i kvartalet. De ulike eiendommene i kvartalet har, slik EB Y ser det, ulike problemstillinger knyttet spesielt til eiendommens beliggenhet i kvartalet, og enkeltstående møter for å gå nærmere inn på disse ansås som mest hensiktsmessig. I tillegg er EB Ys erfaring at mindre møter er et bedre fora for at flere skal kunne slippe til.

2. Innledning – kort oppsummering av prosessen ved Tom Wassum

I februar 2008 ble planskisse for Hollenderkvartalet sendt inn til behandling hos Plan- og bygningsetaten. Da EB Y og Byantikvaren ikke lyktes i å enes om grad av bevaring



**Eiendoms- og
byfornyelsesetaten**

Besøksadresse:
Christian Krohgs
gate 16
Postadresse:
Postboks 491
Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral

Pb 6532 Etterstad

0606 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 22 17 33 16

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 6004.06.34153

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

www.eby.oslo.kommune.no

og utnyttelse i kvartalet ble det sendt inn to forslag til planskisse. De to alternativene hadde ulike byggehøyder, ulikt omfang (270-290 nye leiligheter i alt. 1 og 135 i alt. 2) og ulik grad av bygningsbevaring. Innspill fra Plansmia arrangert av Gamlebyen Beboerforening ble sendt inn til PBE i juni 2008.

10. desember 2008 ble planforslagene behandlet i Planforum, og tilbakemelding forelå rett før jul i 2008. Planforums tilbakemelding er tidligere sendt ut til alle eiere i Hollenderkvartalet.

3. Vedtaket i Planforum – et sammendrag ved Tom Wassum

Nedenfor følger en oppsummering av hovedpunktene i vedtaket:

PBE fraråder alternativ 1 (EBYs alternativ) med begrunnelsen at forslaget har alt for høy utnyttelse, for lite utearealer og for mye parkering, forutsatt 290 nye leiligheter som vist i planen. PBE antyder en kritisk grense for omfang av ny bebyggelse til ca. 200 nye leiligheter. PBE mener at boligantallet i alt 2 (Byantikvarens) kan økes noe. PBE fraråder Plansmias forslag til gjenåpning av Hovinbekken ut fra en vurdering av forslagets konsekvenser for arealtilgangen i fellesarealet F1/F2. PBE anbefaler en reduksjon av parkeringsløsninger.

PBEs forslag til konkrete endringer av EBYs alternativ:

- Redusere maks byggehøyde på ny bebyggelse langs Grønlandsleiret med 1 etasje
- Fjerne foreslåtte bakfløyer på ny bebyggelse på Grønlandsleiret 55/59 og 61
- Bevaring av Schweigaards gate 44, og Grønlandsleiret 59a og 73 (forbygninger)
- Nybygg på Grønlandsleiret 55 b og c (forbygninger) begrenset til 2 etasjer
- Fjerne parkering under F1/F2
- Større variasjon i fasadeforløp for nybygg langs Grønlandsleiret og Schweigaards gate
- I tillegg anbefaler PBE at bakbygningene på Grønlandsleiret 55a og 59b rives

4. Konsekvenser og mulige endringer i planforslaget ved Tom Wassum

På bakgrunn av tilbakemeldingen fra Planforum og høringsuttalelser har EBY sett på hvilke innspill man kan imøtekomme. Følgende tilpasninger i alternativ 1 foreslås:

- Redusere byggehøyder på ny bebyggelse langs Grønlandsleiret til maks 6 etasjer + 1 tilbaketrukket toppetasje
- Fjerne foreslått søndre bakfløy på ny bebyggelse på Grønlandsleiret 61
- Bevaring av Schweigaards gate 44
- Fjerne parkering under F1/F2 (fellesområdet eid av kommunen)

- Vurdere muligheter for lav p-dekning for ny bebyggelse, begrenset til bygging av 1 parkeringsetasje for hver utbyggingseiendom – den sentrale beliggenheten taler for å legge p-normen lavt
- Større variasjon i fasadeforløp for nybygg langs Grønlandsleiret og Schweigaards gate
- Redusere totalt antall nye leiligheter fra ca. 290 til ca. 200

EBY opprettholder forslag om at forbygningen i Grønlandsleiret 55 og 59 bygges ut i inntil 6 etasjer + 1 inntrukket toppetasje, trappet ned til 5 + 1 mot Grønlandsleiret 53. Forbygningen i Grønlandsleiret 73 foreslås fortsatt revet og utbygging av eiendommen mot Schweigaards gate 50 søkes opprettholdt, men med reduksjon av byggehøyde som for Grønlandsleiret 61.

Det ble vist alternative grep for utforming av ny bebyggelse på Grønlandsleiret 55/59/61 som EBY ønsket innspill til i den videre bearbeiding av EBYs forslag.

5. Innspill fra sameiene med kommentarer fra EBY

- Det ble uttrykket skuffelse over at ikke flere av beboernes/Plansmias ønsker for utvikling er tatt inn i planen.
Hollenderkvartalet er et komplekst kvartal med flere motstridende interesser. Det er ikke mulig å få til en løsning som ivaretar alle ønsker og behov – og den planen som utarbeides vil inneholde kompromisser mellom flere til dels motstridende hensyn. Det er også grunnen til at EBY har bidratt til innsendelse av to alternative forslag for Hollenderkvartalet fra henholdsvis Byantikvaren og EBY, slik at konsekvensene av begge alternativ kan synliggjøres og behandles samtidig.
- Det ble også uttrykt skuffelse over at EBY ikke forholder seg til åpning av Hovinbekken.
EBY synes i utgangspunktet at åpning av Hovinbekken er en god idé, og orienterte om at etaten bl.a. er involvert i åpning av bekken i Ensjø-området. EBY er imidlertid svært skeptisk til åpning av Hovinbekken gjennom Hollenderkvartalet. EBY ser at utearealet i kvartalet er et knapphetsgode og at en bekk og offentlig turvei vil spise av dette arealet. EBY har også i den prosessen som har vært fått inntrykk av at beboerne ønsker et lukket kvartal med avskjermede utearealer forbeholdt beboerne i kvartalet. EBY har meddelt sin vurdering av Plansmias forslag til egen byrådsavdeling. EBY mener at en åpning av Hovinbekken bør ses i en større sammenheng og derfor evt. utredes deretter. EBY mener at dersom et slikt oppdrag skulle komme så er det nok andre kommunale virksomheter som har det riktige fagansvaret til å foreta en slik utredning.
- Plansmias konsulent foretok en oppsummering av Plansmias forslag som bygger på Byantikvarens alternativ. Han påpekte samtidig at EBY har en uheldig rolleblanding og at det burde være private som var forslagstillere til EBYs alternativ.

EBYs oppgave er å arbeide frem en reguleringsplan som ivaretar overordnede føringer samtidig som planen skal være gjennomførbar. EBY er av den oppfatning at dersom private alene sto som forslagsstillere ville man diskutert en høyere utnyttelse enn det forslaget som nå arbeides frem. Samtidig er det viktig å påpeke at det faktisk er to ulike alternativer som vil bli sendt til politisk behandling, hvor man ser ulikt på både spørsmålene om bevaring og om utnytting.

- Sameiene uttrykte en forventning om at EBY skulle jobbe for å ivareta deres ønsker og behov.

EBY må ivareta alle eiere i kvartalet, en vanskelig jobb som medfører at man må kompromisse for å få til en gjennomførbar plan.

Barnehage

- Det kom opp spørsmål om det var vurdert barnehage i forbygningen i G73. Barnehage er vurdert etablert ulike steder i kvartalet, og det best egnede stedet er vurdert å være i bakbygningen i G73. I tillegg er eier interessert i å etablere barnehage i bakbygningen. Dersom det er politisk vilje til å bevare G73 vil situasjonen være en annen og en ny vurdering må tas.
- I tilknytningen til barnehagen vil det være et areal som er eksklusivt for barnehagen, mens ca. 700 m² vil være tilgjengelig for beboerne i kvartalet utenom barnehagens åpningstid (slik situasjonen er i dag for eksisterende barnehage). Hvordan dette i praksis kan løses skal utredes som del av arbeidet med grøntplanen som er planlagt utført i samarbeid med beboere og eiere i kvartalet.
- Uteareal på tak på barnehagen – i bestemmelsene er det åpnet opp for at det kan etableres uteareal på det ene taket. Dette frigjør areal på bakkenivå, men samtidig blir barna og støybildet mer framtrædende for tilstøtende boliger. EBY ønsker å vurdere dette nærmere i forbindelse med utarbeidelse av grøntplan for kvartalet.
- Det kom frem motstand mot å ha en 4 avdelings barnehage i kvartalet. Bydelen har uttalt at det ikke er aktuelt med en mindre barnehage og i lys av barnehagebehovet i bydelen er dette en føring planen må ivareta.
- Sameiene ønsket en rekkefølgebestemmelse som går på at ny barnehage etableres før eksisterende rives. Hvordan en slik rekkefølgebestemmelse eventuelt kan tas inn i planen vurderes i den videre planprosessen.

Grunnforhold, Utbyggingsvolum og kjøretilgang

- Som tidligere pekt på er sameiene bekymret for grunnforholdene i kvartalet og konsekvensene på disse av en utbygging. Det legges inn i reguleringsbestemmelsen krav til dokumentasjon i forbindelse med byggesøknad. Ansvar ligger hos de som skal bygge ut.

- Det kom opp spørsmål om man må bygge så mye i kvartalet, om man ikke kan beholde kvartalet som det er og heller få inn mer grønt.
Det er et politisk ønske om å få inn flere boliger i kvartalet og overordnede planer legger til rette for en høyere utnyttelse i kvartalet enn det som er foreslått. For EBY er det viktig å få til en helhetlig løsning med en fornuftig balanse mellom bevaring og nybygging, en plan som legger til rette for økt antall boliger med god bokvalitet og gode uterom og som lar seg gjennomføre.
- Det kom frem synspunkter på at utnyttelsen på Grønlandsleiret 73 er høy, og at det er et ønske om lavere utnyttelse av denne tomten.
- Det ble nevnt at det er uheldig for beboerne at det iht. forslagene ikke lenger vil være kjøretilgang til eiendommene.
EBY vurderer det slik at det er grønne bilfrie uteoppholdsarealer som skal prioriteres inne i kvartalet. Kjørbare tilkomstveier vil oppta verdifullt uteareal. I tillegg er det i forbindelse med utbyggingen av naboeiendommen, som sameiene i dag benytter som kjøreadkomst, ikke foreslått kjøreadkomst fra Schweigaards som følge av Samferdselsetatens holdning til dette. Kjøreadkomst planlegges i stedet via Hollenderkvartalet.

6. Videre oppfølging og prosess

- Planforslagets alternativ 1 revideres i mai/juni, og om mulig sendes dette inn til PBE før sommerferien for utleggelse til offentlig ettersyn (mer trolig at det blir innsendelse etter sommerferien)
- Muligheter for innpassing av mini gjenbruksstasjon skal utredes i den videre prosessen og evt tas inn i planforslaget som nytt underformål på en av kommunens eiendommer langs Schweigaards gate
- EBY vil som et eget prosjekt ("Utarbeidelse av grøntplan"), arbeide videre med konkretisering av utforming og bruk av fellesområdene i kvartalet, herunder evt blå kvaliteter. (Bruk av vann som miljøelement i planen) Dette arbeidet planlegges utført parallelt med den kommunale planbehandlingen
- Det skal også arbeides parallelt med konkretisering av miljøtiltak, og med utbyggingsavtaler.
- Det utarbeides nye illustrasjoner til planen, herunder nye sol/skyggediagrammer

Vedlegg:

1 Hollender. Presentasjon fra møte 060509.pdf

Kopi til:

Anders Løvnes Solheim

Camilla Borch

Hans Petter Hville

Lars E. Frang

