

Møtebok fra møte i Byutviklingsutvalget
Onsdag 10.05.2023 kl. 16:30

Sak

- 81/23 Godkjenning av møtebok
- 82/23 Notater og orienteringer fra byrådet, henvendelser til utvalget - Byutviklingsutvalgets møte 10.05.2023
- 83/23 Notat 322/2023 - Krav til veiopparbeidelse
- 84/23 Byrådets årsberetning for 2022 - Byutviklingsutvalgets område
- 85/23 Byrådssak 5/2023 - Breidablikkveien 14 K - Byggesak - Klage over avslag på søknad om endret tillatelse - Dispensasjon fra reguleringsplan - Bydel Nordstrand
- 86/23 Byrådssak 49/2023 - Gamle Maridalsvei 32 - Byggesak - Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra markaloven for oppføring av uthus til bod og vedfyrst dusjrom/badstue - Marka
- 87/23 Byrådssak 53/2023 - Gamle Strømsvei 90 - Byggesak - Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra formål regulert til gang- og sykkelvei - Dispensasjon fra reguleringsplan - Bydel Alna
- 88/23 Byrådssak 54/2023 - Mellbyedalen 12 - Byggesak - Klage over avslag på søknad om riving av garasje og oppføring av ny underjordisk garasje med integrert bod - Dispensasjon fra reguleringsplan - Bydel Frogner
- 89/23 Byrådssak 55/2023 - Årrundkroken 5B - Byggesak - Klage over avslag på søknad om oppføring av tilbygg - Dispensasjon fra reguleringsplan - Bydel Bjerke
- 90/23 Byrådssak 58/2023 - Raschs vei 30 D - Byggesak - Klage over avslag på felling av et tre - Dispensasjon fra reguleringsplan - Bydel Nordstrand
- 91/23 Byrådssak 63/2023 - Thorleif Haugs vei 45 - Byggesak - Klage over avslag på søknad om oppføring av tilbygg - Dispensasjon fra bebyggelsesplan - Bydel Vestre Aker

- 92/23 Byrådssak 70/2023 - Pilestredet 59 - Byggesak - Klage over avslag på søknad om bruksendring fra kontor til bolig/oppdeling av leilighet - Dispensasjon fra kommuneplan - Bydel Frogner
- 93/23 Byrådssak 71/2023 - Gunnar Schjelderups vei 29 D - Byggesak - Klage over avslag på søknad om oppføring av tilbygg og ny utvendig kjellertrapp - Dispensasjon fra reguleringsplan - Bydel Nordre Aker
- 94/23 Byrådssak 61/2023 - Holmenkollveien 109 A - Reguleringsendring - Bydel Vestre Aker
- 95/23 Byrådssak 239/2020 - Plan- og bygningsloven - Delegasjon av myndighet i klagesaker
- 96/23 Byrådssak 39/2023 - Låveveien 70 - Skøyenåsen - Detaljregulering - Bebyggelse og anlegg - Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning - Torg m. m. - Bydel Østensjø
- 97/23 Byrådssak 69/2023 - Brobekkveien 40 m.fl. - Detaljregulering - Bydel Bjerke
- 98/23 Byrådssak 46/2023 - Økern torgvei 6 m.fl. - Økern - Detaljregulering med konsekvensutredning - Bolig/forretning/bevertning, barnehage/undervisning/andre idrettsanlegg (flerbrukshall), blågrønn struktur/park/turdrag/overvannstiltak - Bydel Bjerke
- 99/23 Innbyggerforslag av 14.09.2021 - Bama-tomten på Økern bør bli brukt til bare park og ungdomsskole
- 100/23 Innbyggerforslag av 03.02.2023 - Støtt kampen for Gamlebyen Sosiale Fabrikk Oslogate 7
- 101/23 Innbyggerforslag av 19.10.2022 - Redd Oslo gate 35
- 102/23 Privat forslag fra Camilla Wilhelmsen (F) og Lars Petter Solås (F) av 17.02.2023 - Det må bygges flere små leiligheter
- 103/23 Kontrollutvalgets sak 18 av 28.02.2023 - Kommunerevisjonens rapport 5/2023 Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg og oppfølging etter rapport 7/2019 Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom
- 104/23 Oslo bys arkitekturpris 2023
- 107/23 Møteplan for byutviklingsutvalget 2024

Til stede:

James Stove Lorentzen

H

Sigrid Zurbuchen Heiberg	MDG
Jenny Clemet von Tetzschner	H
Øystein Rikheim Sundelin	H
Yassine Arakia	H
Line Steine Oma	A
Victoria Marie Evensen	A
Nadya Tahir	A
Trine Dønhaug	SV
Haakon Riekeles	V
Sofia Rana	R
Danny Ghazanfar Chaudhry	Chaudhrys gruppe

Forfall:

Lillian Bredal Eriksen	MDG
------------------------	-----

Møtende vararepresentanter:

Tom-Kristian Berger	MDG
---------------------	-----

Kl. 16.30 Miniseminar om loftsutbygging:

Daglig leder Knut Klokk i Sequoia møtte utvalget for å fortelle om utbygging av loft i eksisterende bygårder i Oslo.

Avdelingsleder Vidar Trædal fra Byantikvaren redegjorde for etatens syn i samme sak.

Møtet ble hevet kl. 19:30

Arkivsak: 23/902- 1

Sak 81/23 Godkjenning av møtebok

Saken er ferdigbehandlet.

Byutviklingsutvalgets behandling:

Møtebøker fra byutviklingsutvalgets møter 29.03. og 19.04.2023 ble godkjent.

Arkivsak: 22/2216- 6

Sak 82/23 Notater og orienteringer fra byrådet, henvendelser til utvalget - Byutviklingsutvalgets møte 10.05.2023

Saken er ferdigbehandlet.

Byutviklingsutvalgets behandling:

Alle notater ble tatt til orientering.

Arkivsak: 23/898- 2

Sak 83/23 Notat 322/2023 - Krav til veiopparbeidelse

Byutviklingsutvalgets behandling:

FORSLAG:

Forslag fra James Stove Lorentzen (H):

Saken utsettes.

Votering:

Hs forslag ble enstemmig vedtatt og saken ligger til fortsatt behandling i byutviklingsutvalget.

Arkivsak: 23/450- 7

Sak 84/23 Byrådets årsberetning for 2022 - Byutviklingsutvalgets område

Byutviklingsutvalgets behandling:

Orienteringer fra etatene:

29.03.2023: Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Byantikvaren.

08.05.2023: Plan- og bygningsetaten.

MERKNADER:

Plan- og bygningsetaten

Utvalgets mindretall, medlemmene fra H og Chaudhrys gruppe, synes måloppnåelsespresentasjonen inneholder resultatindikatorer som er uklare og disse medlemmer vil be om ytterligere presisering av tallene. Den rapporterte høye måloppnåelsen kan vise seg å være noe svakere etter disse medlemmers mening.

Disse medlemmer vil bemerke:

Mål 1. Andelen plan- og byggesaker hvor klimakriterier er brukt til å vurdere klimakonsekvenser. Resultatene er identiske for hvert år og nøyaktig 50% og 100%. det er lite troverdig. Det er også et poeng at hvis disse tallene er korrekt kan man undres over hvorfor måloppnåelsen er 100% for private planer, men bare 50% for kommunale?

Mål 2. Følgende saker vurderes egnet for boligformål; Innsendte reguleringsplaner og søknad om tiltak på minst 5000 m2 BRA i indre by. 100% hvert eneste år. Disse medlemmer synes kriteriet er uklart og undres over den perfekte måloppnåelse.

Resterende boligpotensial i utviklingsområder som har en vedtatt områdeplan: her er det en stor økning fra 2021. Tatt i betraktning at det på linjen under viser ingen nye områdeplaner så er det vanskelig å skjønne denne økningen.

Mål 5. Disse tallene ser bra ut og er muligens korrekt utregnet, men de er misvisende og gir derfor ikke et godt bilde av saksbehandlingstiden. Disse medlemmer viser til høring om byggesaker og diskusjonen om mangelbrev.

Saken oversendes finansutvalget med byutviklingsutvalgets merknader.

Arkivsak: 23/143- 2

**Sak 85/23 Byrådssak 5/2023 - Breidablikkveien 14 K - Byggesak - Klage
over avslag på søknad om endret tillatelse - Dispensasjon
fra reguleringsplan - Bydel Nordstrand**

Byutviklingsutvalgets vedtak:

Byutviklingsutvalget finner at vilkårene i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 for å innvilge dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser § 3.1 hva gjelder maksimalt tillatt bebygd areal under terreng og § 3.2.1 hva gjelder plassering av byggeverk nærmere enn 6 meter fra nabogrensen i forbindelse med søknad om endret tillatelse på adressen Breidablikkveien 14 K, er oppfylt. Utvalget endrer Plan- og bygningsetatens avslag i vedtak av 30.11.2021.

Klage fra Advokatfirmaet Pind AS på vegne av tiltakshaverne Hatra Eiendom AS anbefales tatt til følge.

Saken sendes til Plan- og bygningsetaten for videre behandling.

Byutviklingsutvalgets behandling:

Innspillsmøte:

Arbeidsutvalget tok imot advokat Liv Zimmermann til et møte 06.03.2023.

MERKNADER:

Utvalgets flertall, medlemmene fra A, MDG, SV og R, mener det er viktig å følge opp Nordstrandplanen og at ulovlig oppførte tiltak skal behandles som om tiltaket ikke er utført. Denne saken er likevel spesiell og at hensikten har vært å følge opp en tidligere gitt dispensasjon på 18,2% bebygd areal under terreng. Gitt sakens kompliserte historikk og vurdering av at gjennomførte tiltak bedrer vegetasjonsforhold og overvannshåndtering i forhold til tidligere gitt dispensasjon, er vår vurdering at vilkår for dispensasjon er oppfylt. Disse medlemmer understreker at man ved oppfølging av tiltak utført i strid med gitt tillatelse skal behandle søknaden som om tiltaket ikke er utført. Disse medlemmer mener likevel dette ikke er mer enn et utgangspunkt, og at i enkelte tilfelle er innenfor lovens hensikt å ta hensyn til at tiltaket er utført

Utvalgets mindretall, medlemmene fra H, V og Chaudhrys gruppe, vil vise til Plan- og bygningsetatens innvilgelse av rammetillatelse fra 21.11.2014 med dispensasjon for 18,2% bebygd areal under terreng. Disse medlemmer vil gi dispensasjon for å gjennomføre tiltak på bakgrunn av sakens historikk, og mener fordelene veker tyngre enn ulempene i saken.

Tiltaket det søkes om har en mindre utnyttelse enn for dispensasjonen som ble innvilget i 2014, med 0.09%. Vurderingene som ligger til grunn for behandling av begge tiltak vil være de samme, og forholdene som foreligger er ikke endret fra 2014. Derav er heller ikke ulempene ved tiltaket fravikende vurderingene som ble gjort ved 2014 vedtaket.

Disse medlemmer finner det underlig at PBE avslår tiltaket i søknaden all den tid forholdene som foreligger ikke er endret og utnyttet areal er mindre enn dispensasjonen fra 2014 vedtaket tillot. Tiltakshaver har erstattet betongtrapp med teknisk kulvert, tilrettelagt for vegetasjon med grøntområde som også bedrer forholdene for overvannshåndtering.

Det nye tiltaket bedrer kvalitetene for samtlige forhold. PBE er enig i at tiltakene gir visse fordeler, men vil ikke tillegge disse vekt i vurderingen. Disse medlemmer er uenig den vurderingen og vilkår for dispensasjon er oppfylt, og ser klare fordeler ved tiltaket.

FORSLAG:

Alternativt forslag fra James Stove Lorentzen (H), Haakon Riekeles (V) og Danny Chaudhry (Chaudhrys gruppe):

2.

Byutviklingsutvalget finner at vilkårene i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 for å innvilge dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser § 3.1 hva gjelder maksimalt tillatt bebygd areal under terreng og § 3.2.1 hva gjelder plassering av byggeverk nærmere enn 6 meter fra nabogrensen i forbindelse med søknad om endret tillatelse på adressen Breidablikkveien 14 K, er oppfylt. Utvalget endrer Plan- og bygningsetatens avslag i vedtak av 30.11.2021.

Klage fra Advokatfirmaet Pind AS på vegne av tiltakshaverne Hatra Eiendom AS anbefales tatt til følge.

Saken sendes til Plan- og bygningsetaten for videre behandling.

Votering:

Byrådets innstilling ble ikke tatt opp til votering.

H og Chaudhrys gruppes alternative forslag ble enstemmig vedtatt.

Arkivsak: 23/511- 2

Sak 86/23 Byrådssak 49/2023 - Gamle Maridalsvei 32 - Byggesak - Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra markaloven for oppføring av uthus til bod og vedfyr dusjrom/badstue - Marka

Byutviklingsutvalgets vedtak:

Byutviklingsutvalget finner ikke at vilkårene for å innvilge dispensasjon i henhold til markaloven § 15 fra markalovens § 5 om forbud mot bygge og anleggstiltak i forbindelse med søknad om oppføring av uthus til bod og vedfyr dusjrom/badstue på adresse Gamle Maridalsvei 32, er oppfylt. Utvalget finner ikke grunn til å endre Plan- og bygningsetatens avslag i vedtak av 26.11.2021.

Klage fra Rede Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Ingerid og Sjur Helseth anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Byutviklingsutvalgets behandling:

Innspillsmøte:

Arbeidsutvalget tok imot familien Helseth til et møte 17.04.2023.

MERKNADER:

Utvalgets mindretall, medlemmene fra H og Chaudhrys gruppe, finner at tiltaket har flere gode kvaliteter for naturmiljøet og friluftslivet for tiltakshaver og allmennheten. Tiltaket er gjenoppbygning av et uthus på 17m2BRA for oppbevaring av vedlikeholds- og byggematerialer, samt, Sanitærinstallasjoner med dusj- og badstue. Hytten har hverken strøm eller innlagt vann og er veiløs.

Disse medlemmer ønsker å tilrettelegge for bruken av friluftsområdene, og ser at tiltakshaver bidrar til dette gjennom tiltak til gode for allmennheten. Den eksisterende hytten er veiløs, som medfører at materialer må transporteres med helikopter. Med lagringskapasitet vil man kunne unngå unødvendig transport for vedlikeholdsarbeid, som er til sjenanse for friluftsliv og naturmiljøet.

Disse medlemmer ser ikke at tiltaket vil være til negativ betydning for hverken naturkvaliteter, allmenne interesser eller friluftslivskvaliteter. Utvalgets medlemmer finner at grunnlag for dispensasjon er oppfylt, hensynet bak bestemmelsen etter Markaloven jf. §15 er ikke vesentlig tilsidesatt, og at fordelene oppveier ulempene.

FORSLAG:

Alternativt forslag fra James Stove Lorentzen (H) og Danny Chaudhry (Chaudhrys gruppe):

2.

Byutviklingsutvalget finner at vilkårene i henhold til markaloven § 15 fra markalovens § 5 om forbud mot bygge og anleggstiltak i forbindelse med søknad om oppføring av uthus til bod og vedfyrte dusjrom/badstue på adresse Gamle Maridalsvei 32, er oppfylt. Utvalget endrer Plan- og bygningsetatens avslag i vedtak av 26.11.2021.

Klage fra Rede Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Ingerid og Sjur Helseth anbefales tatt til følge.

Saken sendes tilbake til Plan - og bygningsetaten for videre behandling.

Votering:

Byrådets innstilling ble vedtatt mot 5 stemmer, H og Chaudhrys gruppe, som stemte for eget alternativt forslag.

Arkivsak: 23/616- 2

Sak 87/23 Byrådssak 53/2023 - Gamle Strømsvei 90 - Byggesak - Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra formål regulert til gang- og sykkelvei - Dispensasjon fra reguleringsplan - Bydel Alna

Byutviklingsutvalgets behandling:

FORSLAG:

Forslag fra Sofia Rana (R):

Saken utsettes i påvente av befaringsplan.

Votering:

Rs forslag ble enstemmig vedtatt og saken ligger til fortsatt behandling i byutviklingsutvalget.

Arkivsak: 23/617- 2

Sak 88/23 Byrådssak 54/2023 - Mellbyedalen 12 - Byggesak - Klage over avslag på søknad om riving av garasje og oppføring av ny underjordisk garasje med integrert bod - Dispensasjon fra reguleringsplan - Bydel Frogner

Byutviklingsutvalgets behandling:

FORSLAG:

Forslag fra James Stove Lorentzen (H):

Saken utsettes i påvente av befaringsplan.

Votering:

Hs forslag ble enstemmig vedtatt og saken ligger til fortsatt behandling i byutviklingsutvalget.

Arkivsak: 23/618- 2

**Sak 89/23 Byrådssak 55/2023 - Årrundkroken 5B - Byggesak - Klage
over avslag på søknad om oppføring av tilbygg -
Dispensasjon fra reguleringsplan - Bydel Bjerke**

Byutviklingsutvalgets behandling:

FORSLAG:

Forslag fra James Stove Lorentzen (H):

Saken utsettes i påvente av befaringsplan.

Votering:

Hs forslag ble enstemmig vedtatt og saken ligger til fortsatt behandling i byutviklingsutvalget.

Arkivsak: 23/705- 2

**Sak 90/23 Byrådssak 58/2023 - Raschs vei 30 D - Byggesak - Klage over
avslag på felling av et tre - Dispensasjon fra reguleringsplan
- Bydel Nordstrand**

Byutviklingsutvalgets vedtak:

Byutviklingskomiteen finner ikke at vilkårene i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 for å innvilge dispensasjon fra småhusplanen § 6.7 om bevaring av større trær i forbindelse med søknad om felling av et furutre på adresse Raschs vei 30 D, er oppfylt. Utvalget finner ikke grunn til å endre Plan- og bygningsetatens avslag av 10.02.2022.

Klage fra tiltakshaver Øyvind Nergård og klage fra nabo Per-Erik Knutsen anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Byutviklingsutvalgets behandling:

Votering:

Byrådets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Arkivsak: 23/761- 2

**Sak 91/23 Byrådssak 63/2023 - Thorleif Haugs vei 45 - Byggesak - Klage
over avslag på søknad om oppføring av tilbygg -
Dispensasjon fra bebyggelsesplan - Bydel Vestre Aker**

Byutviklingsutvalgets vedtak:

Byutviklingsutvalget finner ikke at vilkårene i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 for å innvilge dispensasjon fra gjeldende bebyggelsesplan § 3 om byggegrense i forbindelse med søknad om oppføring av tilbygg i Thorleif Haugs vei 45, er oppfylt. Utvalget finner ikke grunn til å endre Plan- og bygningsetatens avslag av 04.02.2022.

Klage fra ansvarlig søker Sivilingeniør Atle Sundal anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Byutviklingsutvalgets behandling:

Votering:

Byrådets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Arkivsak: 23/821- 2

**Sak 92/23 Byrådssak 70/2023 - Pilestredet 59 - Byggesak - Klage over
avslag på søknad om bruksendring fra kontor til
bolig/oppdeling av leilighet - Dispensasjon fra kommuneplan
- Bydel Frogner**

Byutviklingsutvalgets vedtak:

Byutviklingsutvalget finner ikke at vilkårene i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 for å innvilge dispensasjon fra gjeldende kommuneplan § 7.1 om støy i forbindelse med søknad om bruksendring fra kontor til bolig/oppdeling av leilighet på adresse Pilestredet 59, er oppfylt. Utvalget finner ikke grunn til å endre Plan- og bygningsetatens avslag i vedtak av 04.11.2021

Klage fra tiltakshaver Protector Forsikring ASA anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Byutviklingsutvalgets behandling:

Votering:

Byrådets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Arkivsak: 23/822- 2

**Sak 93/23 Byrådssak 71/2023 - Gunnar Schjelderups vei 29 D -
Byggesak - Klage over avslag på søknad om oppføring av
tilbygg og ny utvendig kjellertrapp - Dispensasjon fra
reguleringsplan - Bydel Nordre Aker**

Byutviklingsutvalgets vedtak:

Byutviklingsutvalget finner ikke at vilkårene i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 for å innvilge dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 2, i forbindelse med søknad om oppføring av tilbygg og utvendig kjellertrapp på adresse Gunnar Schjelderups vei 29 D, er oppfylt. Utvalget finner ikke grunn til å endre Plan- og bygningsetatens avslag av 18.03.2022.

Klage fra Byggservice Nord-Østerdal AS på vegne av tiltakshaver Knut Motrøen anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Byutviklingsutvalgets behandling:**Votering:**

Byrådets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Arkivsak: 23/759- 2

**Sak 94/23 Byrådssak 61/2023 - Holmenkollveien 109 A -
Reguleringsendring - Bydel Vestre Aker****Byutviklingsutvalgets vedtak:**

Byutviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 endring i reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Holmenkollveien 109 A-B/Holmenkollen, S-2080, slik at arealer som er avsatt til felles lekeareal og gangvei flyttes, som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. ONV-202111782, datert 24.03.2022.

Byutviklingsutvalgets behandling:**Votering:**

Byrådets innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Sak 95/23 Byrådssak 239/2020 - Plan- og bygningsloven - Delegasjon
av myndighet i klagesaker**

Byutviklingsutvalgets behandling:

FORSLAG:

Forslag fra Haakon Riekeles (V):

Saken utsettes.

Votering:

Vs forslag ble enstemmig vedtatt og saken ligger til fortsatt behandling i byutviklingsutvalget.

**Sak 96/23 Byrådssak 39/2023 - Låveveien 70 - Skøyenåsen -
Detaljregulering - Bebyggelse og anlegg -
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat
tjenesteyting/bevertning - Torg m. m. - Bydel Østensjø**

Byutviklingsutvalgets innstilling:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Låveveien 70, Skøyenåsen, som omreguleres til:

Vertikalnivå 1 – under grunnen

- Bebyggelse og anlegg:

Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet)/bevertning

Vertikalnivå 2 – på grunnen

- Bebyggelse og anlegg:

Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet)/bevertning

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

o_Fortau

o_Torg

f_Gangveg

- Grønnstruktur:

Annen veggrunn – grøntareal

- Hensynssoner:

Ras- og skredfare (kvikkleire) H310

som vist på kartnummer OSO-201617098-1, datert 04.12.2017, revidert 03.07.2018, 22.09.2020 og 09.09.2021.

Byutviklingsutvalgets behandling:

Befaring:

Arbeidsutvalget var på befaring på stedet 16.03.2023.

MERKNADER:

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, A, MDG, SV og Chaudhrys gruppe, vil vise til tidligere behandling i bystyret den 12.06.2019, sak 140. Saken ble sendt tilbake til byrådet med bestilling av nytt planforslag med lavere utnyttelse, uten næringsareal og med tilpassede høyder. Fra 2019 tok Neptune Properties AS over som forslagsstiller.

Disse medlemmer ønsker seg planforslaget fra forslagsstiller og mener fordelene vekter tyngre enn ulempene i saken. Dette på bakgrunn av sakens formål for boligutvikling. Utvalgets medlemmer mener at forslagsstiller har svart på bestillingen fra bystyret.

I alternativ 1 er prosjektet tilpasset og redusert i tråd med vedtaket i bystyret. Næringsareal er tatt ut, og høydene er tilpasset.

Alle relevante kvantitative og kvalitative krav til boligene er ivaretatt, inkludert kommunens krav til uteareal, støy mv. Eiendommen tåler ønsket utnyttelse og høyder. Disse medlemmer mener

alternativ 1 med minst 15 ekstra tiltrengte boenheter svarer bedre på bestillingen fra bystyret, og i større grad bidrar til boligutviklingen i bydelen, som var ett av de viktigste formålene med prosjektet fra start.

Forslagsstiller oppgir at de er samarbeidspartner med Oslobolig, og har hatt dialog med Oslobolig om kjøp av inntil 20 prosent av leilighetene i bebyggelsen. Slik disse medlemmer forstår det er en avtale med Oslobolig avhengig av at alternativ 1 blir vedtatt grunnet forslagsstillers økonomiske handlingsrom. Med mer reduksjon i utnyttelsesgrad, tilsvarende PBE sitt alternative forslag 2 vil ikke forslagsstiller ha rom i prosjektet til å tilby en alternativ inngangsbillett til boligmarkedet, gjennom Oslobolig.

Disse medlemmer er opptatt av at flere skal få mulighet til å komme inn på boligmarkedet gjennom boligkjøpsmodeller slik Oslobolig tilbyr. Oslobolig er avhengig av at det finnes regulerte boliger i markedet som kan kjøpes og tilbys til førstegangskjøpere eller aleneforsørgere som ikke klarer egenkapitalkravet selv om de kan betjene et lån. Disse medlemmer ser positivt på at forslaget legger til rette for at flere kan komme inn på boligmarkedet gjennom et samarbeid med Oslobolig.

Disse medlemmer er svært positive til en framtidig åpning av Godliabekken, og peker på at dette er teoretisk og teknisk mulig over lengre strekninger. Regulering av Låveveien 70 er ikke til hinder for dette. Det er mange berørte private eiendommer langs traséen, og framtidig utvikling av disse tomtene bør tilrettelegges for framtidig åpning av bekken. Det må etterstrebes at Østensjøvannet får økt vanntilførsel og vannkvalitet for å ivareta det viktige naturmangfoldet

Utvalgets mindretall, medlemmene fra V og R, vil påpeke at Godliabekken er en viktig tilførselsbekk til Østensjøvannet, som i dag ledes vekk fra vannet. Åpning og rensing av bekken vil være et viktig miljøtiltak, ikke minst for vannkvaliteten i Østensjøvannet. Åpning av bekken er ikke planlagt i denne reguleringen, og det er heller ikke mulig å vedta nå ettersom tiltaket ikke er tilstrekkelig utredet og det er nødvendig å avklare forhold knyttet til områdestabilitet og kvikkleire. Disse medlemmer mener det bør igangsettes et forprosjekt eller på annet egnet vis starte prosessen med en framtidig åpning av Godliabekken.

Disse medlemmer støtter PBEs alternativ, som også er i tråd med føringene fra bystyret når de i 2019 sendte opprinnelig reguleringssak for tomta i retur.

Disse medlemmer har merket seg at det er avsatt 2 meter til bekkeåpning. Dette er ifølge Bymiljøetaten tilstrekkelig til en vadi/grønn bekk/regnbekk, men ikke til en full bekkeåpning med kantvegetasjon. Disse medlemmer mener det er kritikkverdig at det ikke er satt av areal til full bekkeåpning i reguleringssaken, og at dette ikke er tilstrekkelig opplyst i sakspapirene.

En gjenåpning av Godliabekken vil gi nødvendig og sårt tiltrengt tilførsel av vann til Østensjøvannet, i tillegg til bedre overvannshåndtering og bedre vilkår for biologisk mangfold.

FORSLAG:

Alternativt forslag fra James Stove Lorentzen (H), Line Steine Oma (A), Sigrid Zurbuchen Heiberg (MDG) og Trine Dønhaug (SV):

2.

Reguleringsbestemmelser for Låveveien 70 a

Alternativ 1

Detaljregulering for gnr./bnr. 144/1085 og deler av 999/582 og 144/775.

Kartnummer OSO-201617098-1, datert 04.12.2017, revidert 03.07.2018, 24.06.22.09.2020 og 09.09.2021.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse nær Skøyenåsen T-banestasjon og supplere det eksisterende lokalsenter med strøktjenelig virksomhet.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terreng tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.2 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

1.3 Anleggsperioden

Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet)/bevertning

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 8 490 m²

Maks. 250 m² BRA kan benyttes til forretning, annen offentlig / privat tjenesteyting eller bevertning.

Parkeringsareal, kjøreareal, boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Støyskjerm skal ha maksimalt 1,5 m høyde mot Låveveien og skal plasseres som vist på plankartet.

Bygg A skal ha en maks. dybde på 14,5 m eks. balkonger.

Avstand fra tverrfasaden på bygg A til fasade på bygg B skal være minimum 11 m. Balkonger kan ligge nærmere.

Balkonger kan krage maks 2,2 m ut over fasadeliv. Det tillates ikke oppført utkragede balkonger på fasaden mot Haakon Tveters vei.

Det tillates oppført trafo/nettstasjon, trapper, og terrengmurer med maks høyde på 1,5 m utenfor regulerte byggegrenser.

2.1.3 Høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale, regulerte høyder som angitt på plankartet.

Bygg A: Innenfor de øverste 3,9 m tillates kun takoppbygg for heis, trapp, tekniske anlegg, pergola, leegger og rekkverk/støyskjerming.

Øvrige bygg: Innenfor de øverste 2,5 m tillates kun takoppbygg for heis, trapp, tekniske anlegg, pergola, leegger og rekkverk/støyskjerming.

Takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg kan utgjøre maksimalt 25 % av underliggende takflate. Pergola, leegger og rekkverk/støyskjerming kan utgjøre maksimalt 10 % av underliggende takflate.

Øverste etasje mot gårdsrom skal trekkes inn min. 1,5 m.

2.1.4 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg mm. Integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha variert materialbruk med høy kvalitet.

Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås.

Bygningens hovedmateriale skal føres helt ned til terreng og være lik i alle etasjer for å sikre en helhetlig utforming.

Svalganger tillates kun på fasaden mot Haakon Tveters vei, på bygg B. Svalganger skal ha

minimum dybde på 1,8 m for å tilrettelegge for opphold. Svalganger skal begrenses til maksimum 10 løpemeter lengde og betjene maksimum 2 boenheter per etasje.

På fasaden mot Haakon Tveters vei skal summen av balkongenes samlede lengde per etasje være maksimalt 1/3 av fasadelengden.

Der det er nødvendig for å ivareta støykrav utenfor vinduer i rom med støyfølsom arealbruk, skal det gjøres tiltak som for eksempel innglassing av balkonger eller lokal skjerming foran luftedel av vindu.

Næringsarealer skal ha direkte inngang fra torg og/eller fra Haakon Tveters vei. Fasaden i næringsarealene skal være åpen slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot Haakon Tveters vei.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst. Det tillates ikke leiligheter på bakkeplan mot Haakon Tveters vei.

Alle boenheter skal ha privat uteplass i form av balkong, terrasse eller hage.

Støyskjerm skal utføres med base av naturstein og med en kombinasjon av transparente felt og tre i varierende bredde. Det skal anlegges et felt på min. 80 cm for vegetasjon i kantsonen mellom fortau og støyskjerm.

2.1.5 Krav til utearealer

Det skal avsettes et minimum felles uteoppholdsareal som tilsvarer 20 % av BRA bolig. Minimum 60 % av arealet skal ligge på terreng/lokk. Inntil 40 % kan ligge på takterrasse.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, veier og gangforbindelser i gårdsrommet og felles takterrasser.

Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper. I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med gjerder/hekk/vegetasjon.

Minst 30 % av uteoppholdsarealet skal ha minimum 100 cm jorددybde.

Felles takterrasser som inngår i felles uteoppholdsareal skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig støy-, sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar m.m.

Det skal etableres en felles gangforbindelse med 2,5 m bredde parallelt med eiendommens nordre og østre grense. Den skal opparbeides allment tilgjengelig.

Det tillates at gangforbindelsen utformes med trapper for å tilpasse terrengforskjeller i nord.

Det skal etableres grøntstrukturer som en del av gangforbindelsen.

Forplass mot Haakon Tveters vei kan benyttes til sykkelparkering, uteservering og møteplasser med beplantning/benker.

Det skal etableres grønn sone med trerekke langs Haakon Tveters vei. Ny vegetasjon skal bestå av stedegne arter. Det tillates ikke beplantning av fremmede arter.

2.1.6 Leilighetsfordeling

- Minimum 40 % av leilighetene skal være 70 m² BRA eller større.

- Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.
- Det tillates ikke leiligheter under 35 m².

2.1.7 Parkering

Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting i Oslo kommune, vedtatt 14.12.2022, skal legges til grunn for parkeringsdekningen i området.

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel for ny bebyggelse innenfor planområdet opparbeides etter følgende beregning:

- Bilparkering:

Bolig: 0,4 – 0,8 plasser per 100 m² BRA bolig.

All parkering for bil skal avsettes helt eller delvis under fremtidig terreng på egen eiendom og på naboeiendom gnr./bnr./snr. 144/1317/3 med inntil 32 plasser. Min. 5 % av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av bilparkeringsplassene for bolig skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt.

- Sykkelparkering:

Bolig: min. 3 plasser pr. 100 m²

Forretning: min. 18 plasser pr. 1000 m²

Restaurant/bevertning: min. 6 plasser pr. 10 seter

Min 50 % av parkeringsareal for sykkel skal være overbygget og skal ha god tilgjengelighet nær inngang eller til garasjeanlegg.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

2.1.8 Blågrønn faktor

Prosjektet skal tilfredsstillе kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

Frem til norm for blågrønn faktor er vedtatt av bystyret, skal metodikken for beregning av blågrønn faktor benyttes og total blågrønn faktor skal tilfredsstillе 0,8. Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor gjelde.

2.1.9 Miljøfaglige forhold

Støy

Støynivå på boligenes felles uteoppholdsarealer og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillе anbefalte grenser i tabell 23 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje med tette rekkverk for å skjerme utearealer på bakken og på takterrasse. Det kan benyttes helt eller delvis innglassede balkonger eller tett rekkverk på balkong for lokal støyskjerming utenfor rom med støyfølsom bruk. For vindu som ikke har balkong som skjermingstiltak kan lokal skjerming foran luftedel av vindu benyttes.

Fjernvarme

Tiltak etter planen som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.10 Renovasjon

Renovasjon skal løses med nedgravde avfallsbeholdere.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fortau

Fortau skal være offentlig.

3.2 Torg

Torget skal være offentlig og skal tilrettelegges som møteplass med møblering, beplantning og sykkelparkering for næringsarealene. Ny vegetasjon skal bestå av stedegne arter. Det tillates ikke beplantning av fremmede arter. Torget skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Alle overganger mot felles arealer skal være tydelige og logiske.

3.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig. Arealet skal opparbeides med regnbed eller andre overvannsløsninger for å håndtere overvann fra omkringliggende veier. Ny vegetasjon skal bestå av stedegne arter. Det tillates ikke beplantning av fremmede arter.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8a)

4.1 Faresone – ras- og skredfare (kvikkleire) H310

Hensynssone H310 angir område med mulig fare for større kvikkleireskred. Det tillates ikke tiltak som kan utløse skred. Ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

Det skal utarbeides en helhetlig plan for å ivareta sikkerhet mot områdeskred ved gjennomføring av alle tiltak i hele planområdet. Den helhetlige planen skal holdes oppdatert og skal følges frem til ferdigstillelse av tiltak innenfor planområdet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankartet tillates parkeringsanlegg.

6 Bestemmelsesområde #2 (renovasjon)

Innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankartet tillates renovasjonsbrønner.

Dokumentasjonskrav

7 Overvannsløsning

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for hele planområdet, samt takplan i målestokk 1:100.

Utomhusplanen og takplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og overganger til tilgrensende områder. Planen skal vise beplantning, tykkelse på vekstlag, bruk og utforming av torg, takterrasser og leke- og uteoppholdsarealer, terrengmurer, gangforbindelse for allmennheten, interne veier med snuareal, sykkelparkering, sykkelboder, trapper, ev. støytiltak, overvannstiltak, renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig atkomst for renovasjonsbil, trafo/nettstasjon, brannoppstillingsplasser og varelevering. Plassering skal vises på utomhusplan og godkjennes i rammetillatelse.

9 Byggeplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for offentlig torg, fortau og annen veggrunn – grøntareal skal det sendes inn byggeplan i målestokk 1:200 som viser kotehøyder, vegetasjon, faste utemøbler, sykkelparkering, belysning, belegg, materialbruk og regnbed eller andre overvannsløsninger. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis tillatelse til tiltak.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

10 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal fortau innenfor planområdet være ferdig opparbeidet som regulert og som vist i godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg B, skal torget være opparbeidet som regulert og som vist i godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal fortau langs Låveveien videreføres i 2,5 m bredde langs Låveveiens østside frem til eksisterende fortau i grense mot gnr. 144 bnr. 1317, som regulert og som vist på godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal boligenes uteareal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal Annen veigrunn – grøntareal være opparbeidet med regnbed eller andre overvannsløsninger som regulert og som vist i godkjent byggeplan for å håndtere overvann fra Låveveien/Haakon Tveters vei. Opparbeidelsen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis midlertidig brukstillatelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal gangforbindelse langs planområdets nordre og østre grense være ferdig opparbeidet med en bredde på 2,5 meter.

Tilleggsforslag fra Sofia Rana (R):

3.

Bystyret ber byrådet sikre at det i framtidige reguleringsplaner i områder der Godliabekken skal gjenåpnes avsettes 4-10 meters bredde slik at man kan ha en full bekkeåpning med kantvegetasjon.

4.

Bystyret ber byrådet i forbindelse med rammetillatelse og andre arbeider langs Låveveien, arbeide for å øke bredden på arealet avsatt til bekkeåpning slik at det blir mulig med en full bekkeåpning med kantvegetasjon.

Tilleggsforslag fra Haakon Riekeles (V):

5.

Bystyret ber byrådet arbeide for å åpne Godliabekken gjennom oppstart av et forprosjekt eller lignende, og rapportere til bystyret om fremdriften.

Votering:

H, A, MDG og SVs alternative forslag, punkt 2, ble tiltrådt mot 2 stemmer, V og R, som stemte for byrådets innstilling.

Rs tilleggsforslag, punkt 3, fikk 2 stemmer (V og R).

Rs tilleggsforslag, punkt 4, ble fikk 2 stemmer (V og R).

Vs tilleggsforslag, punkt 5, fikk 2 stemmer (V og R).

Arkivsak: 23/820- 2

**Sak 97/23 Byrådssak 69/2023 - Brobekkveien 40 m.fl -
Detaljregulering - Bydel Bjerke**

Byutviklingsutvalgets innstilling:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering Brobekkveien 40 m.fl., Grønn åre, som omreguleres fra friområde og boligområde til:

- Grønnstruktur - Turvei/friområde

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnr. ONO-201920252, datert 11.05.2022

Byutviklingsutvalgets behandling:

MERKNADER:

Utvalgets mindretall, medlemmet fra R, støtter de store linjene i byrådssak 69/2023 - Brobekkveien 40, men er i likhet med bydelen urolig for trafikksituasjonen over Brobekkveien. Dette medlem oppfordrer byrådet til å følge opp bydelens innspill om en innsnevring der parkdraget går over Brobekkveien i forbindelse med kommende reguleringssak for selve Brobekkveien.

Votering:

Byrådets innstilling ble enstemmig tiltrådt.

Arkivsak: 23/469- 2

**Sak 98/23 Byrådssak 46/2023 - Økern torgvei 6 m.fl. - Økern -
Detaljregulering med konsekvensutredning -
Bolig/forretning/bevertning,
barnehage/undervisning/andre idrettsanlegg
(flerbrukshall), blågrønn
struktur/park/turdrag/overvannstiltak - Bydel Bjerke**

Byutviklingsutvalgets behandling:

FORSLAG:

Forslag fra James Stove Lorentzen (H):

Saken utsettes.

Votering:

Hs forslag ble enstemmig vedtatt og saken ligger til fortsatt behandling i byutviklingsutvalget.

Arkivsak: 21/6671- 4

**Sak 99/23 Innbyggerforslag av 14.09.2021 - Bama-tomten på Økern
bør bli brukt til bare park og ungdomsskole**

Byutviklingsutvalgets behandling:

FORSLAG:

Forslag fra James Stove Lorentzen (H):

Saken utsettes.

Votering:

Hs forslag ble enstemmig vedtatt og saken ligger til fortsatt behandling i byutviklingsutvalget.

Arkivsak: 23/304- 5

**Sak 100/23 Innbyggerforslag av 03.02.2023 - Støtt kampen for
Gamlebyen Sosiale Fabrikk Oslogate 7**

Det foreligger ingen flertallsinnstilling fra byutviklingsutvalget.

Byutviklingsutvalgets behandling:

MERKNADER:

Utvalgets mindretall, medlemmet fra R, støtter intensjonene om å bruke Oslo Gate 7 som kulturhus driftet i frivillig og ikke-kommersiell regi. Plasseringen rett over utløpet av Blix-tunnelen gjør at tomte og bygget er svært støyutsatt og dermed dårlig egnet til bolig. Dette medlem er klar over at Bane Nor planlegger å sende inn fullt forslag til plan å bygge flere boliger på tomte i nærmeste framtid, og stiller seg uforstående til at dette kan føre fram.

Dette medlem vil vise til at bygget er svært forfallent og siger ned mot jernbanen i skråningen nedenfor. Det er også hussopp i bjelkelagene. Bygget krever en omfattende rehabilitering. I tillegg er det på byantikvarens gule liste og har verneverdier. Rehabilitering vil dermed være omfattende, komplisert og kostnadskrevende.

FORSLAG:

Alternativt forslag fra Sofia Rana (R):

2.

Bystyret ber byrådet kontakte Bane NOR og be dem legge til rette for et frivillig drevet kulturhus i Oslo gate 7. Byrådet bes også kommunisere at kommunen ikke ønsker ordinære boliger på støyutsatte tomter der det ikke er mulig å sikre boligene stille side.

Votering:

Rs alternative forslag fikk 1 stemme (R).

Innbyggerforslaget ble ikke tatt opp til votering.

Arkivsak: 22/1923- 4

Sak 101/23 Innbyggerforslag av 19.10.2022 - Redd Oslo gate 35

Byutviklingsutvalgets innstilling:

Bystyret ber byrådet undersøke om det finnes andre tomter eller lokaler i Gamle Oslo som kan gjøres tilgjengelig for alternative kulturaktiviteter drevet på frivillig basis, med ungdom som

viktigste målgruppe. Dette legges fram for bystyret på egnet vis innen utgangen av tredje kvartal 2023.

Byutviklingsutvalgets behandling:

Innspillsmøte:

Arbeidsutvalget tok imot Pernille Iversen og Jack Holldorff til et møte 27.03.2023.

MERKNADER:

Utvalgets flertall, medlemmer fra H, A, MDG, SV, V og Chaudhrys gruppe, støtter aktiviteten og verdsetter kulturinstitusjoner og miljøer i Gamlebyen. Dette bygget er imidlertid ifølge Bane NOR Eiendom i så dårlig forfatning at det trenger total rehabilitering, noe Bane NOR Eiendom vil gjennomføre i stedet for riving. Bane NOR Eiendom gir uttrykk for at de fortsatt vil støtte denne aktiviteten i Gamlebyen og vi vil oppfordre til dialog for å se på muligheter for å få til dette også i framtida.

Utvalgets mindretall, medlemmet fra R, mener det er viktig at Oslo har plass til alternative og ikke-kommersielle kulturscener slik som man har hatt i Oslo gate 35. Dette medlem mener at dette er en del av mangfoldet Oslo bør ha som landets hovedstad. Dette medlem har merket seg at infrastrukturen det byøkologiske kollektivet som leide bygget har opparbeidet med scene, øvingslokaler og hage fortsatt finnes på tomten, og synes det er synd at dette ikke blir brukt. Det er ikke forståelig at Bane NOR velger å avslutte et lengre leieforhold på grunn av uklare rehabiliteringsplaner.

Dette medlem vil også vise til at Oslogate 35 ligger svært støyutsatt til med trikk på den ene siden og togspor på den andre. Dette medlem har dermed ikke tro på at bygningsmassen kan egne seg for ordinære boliger. Det er derfor uklart om Bane NORs planer kan føre fram.

FORSLAG:

Alternativt forslag fra Sofia Rana (R):

2.

Bystyret ber byrådet kontakte Bane NOR og be dem igjen legge til rette for byøkologi og alternativ kultur i Oslo gate 35. Byrådets bes også kommunisere at kommunen ikke ønsker ordinære boliger på støytsatte tomter der det ikke er mulig å sikre boligene stille side.

3.

Bystyret ber byrådet undersøke om det finnes andre tomter eller lokaler i Gamle Oslo som kan gjøres tilgjengelig for alternative kulturaktiviteter drevet på frivillig basis, med ungdom som viktigste målgruppe. Dette legges fram for bystyret på egnet vis innen utgangen av tredje kvartal

2023.

Votering:

Rs alternative forslag, punkt 2, fikk 1 stemme (R).

Rs alternative forslag, punkt 3, ble enstemmig tiltrådt.

Innbyggerforslaget ble ikke tatt opp til votering.

Arkivsak: 23/396- 2

Sak 102/23 Privat forslag fra Camilla Wilhelmsen (F) og Lars Petter Solås (F) av 17.02.2023 - Det må bygges flere små leiligheter

Det foreligger ingen flertallsinnstilling fra byutviklingsutvalget.

Byutviklingsutvalgets behandling:

MERKNADER:

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, A, MDG, SV, V og Chaudhrys gruppe, understreker at leilighetsfordelingsnormen skal være en norm og at leilighetsfordeling må vurderes i den enkelte plansak. Leilighetsnormen for indre by skal ikke automatisk legges til grunn utenfor de fire sentrumsbydelene. Der det kan være hensiktsmessig med flere mindre leiligheter, er det desto viktigere å sikre gode fellesarealer og -funksjoner. Over halve Oslos befolkning er mindre husstander. Det er viktig at vi sørger for fleksibilitet og variasjon for kommende boligutvikling. Oslos befolkning er mangfoldig, og vi må tilrettelegge for forskjellige livsfaser og ulike behov i boligutviklingen.

Utvalgets mindretall, medlemmet fra V, viser til at nærmere halvparten av husholdningene i Oslo består av kun én person, og det er viktig at det også bygges boliger for denne gruppen. Mangel på boliger som egner seg for mindre husholdninger bidrar til hyblifisering av større leiligheter, og gjør det vanskeligere å etablere seg i boligmarkedet. Leilighetsnormen er geografisk avgrenset til fire bydeler, men anvendes av det sittende byrådet i en rekke reguleringer utenfor virkeområdet. Dette medlem mener det må ligge en konkret vurdering knyttet til sosial bærekraft og varierte bomiljøer til grunn i alle tilfeller der man krever en redusert andel mindre leiligheter. Dette medlem mener det også er behov for å aktivt arbeide for at det etableres en

større andel mindre leiligheter (35-50 kvm BRA) i områder der hensyn til sosial bærekraft og varierte bomiljøer ikke taler mot det. Det gjelder særlig i sentrumsnære områder i Oslo vest.

FORSLAG:

Alternativt forslag fra Haakon Riekeles (V):

4.

Bystyret ber byrådet sørge for at leilighetsnormen kun anvendes i de bydeler den skal gjelde, og at det foreligger konkrete vurderinger knyttet til sosial bærekraft og varierte bomiljøer i alle reguleringer der kommunen pålegger en gitt leilighetsfordeling i områder utenfor normens virkeområde

5.

Bystyret ber byrådet sørge for at det bygges en større andel mindre leiligheter (35-50 kvm BRA) i områder der leilighetsnormen ikke gjelder og der hensyn til sosial bærekraft og varierte bomiljøer ikke taler mot det.

Votering:

Det private forslaget, punkt 1, fikk 4 stemmer (H).

Det private forslaget, punkt 2, fikk 4 stemmer (H).

Det private forslaget, punkt 3, ble ikke tatt opp til votering.

Vs alternative forslag, punkt 4, fikk 1 stemme (V).

Vs alternative forslag, punkt 5, fikk 1 stemme (V).

Arkivsak: 23/522- 2

**Sak 103/23 Kontrollutvalgets sak 18 av 28.02.2023 -
Kommunerevisjonens rapport 5/2023 Eiendomsforvaltning
av Oslo kommunes tomme bygg og oppfølging etter rapport
7/2019 Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom**

Byutviklingsutvalgets innstilling:

1.

Bystyret er opptatt av forvaltningen av de store verdiene i kommunens eiendomsmasse. For å opprettholde verdien er det viktig at kommunen innen rimelig tid avklarer videre bruk av ledigstilte eiendommer og har en hensiktsmessig forvaltning av sine tomme og ledigstilte bygg. God informasjonsforvaltning og et godt ajourhold av eiendomsversikter er viktig blant annet for verdibevaring, planlegging og gjennomføring av eiendomsutvikling og utnyttelse av kommunale bygg.

Bystyret merker seg at Kommunerevisjonens rapport 5/2023 Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg viser at kommunen hadde et system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer som trolig har bidratt til avklaring av tomme bygg. Systemet var likevel ikke tilfredsstillende. Over halvparten av byggene på kommunens oversikt hadde stått tomme i mer enn 5 år, og at det ikke synes å ha blitt gjort et tilstrekkelig arbeid for å avklare videre bruk for flere av disse. Arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehov, utarbeide vedlikeholdsplaner og iverksette vedlikeholdstiltak for utvalgte bygg var heller ikke tilstrekkelig.

Bystyret merker seg videre at Kommunerevisjonens oppfølging etter rapport 7/2019 Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom viser at byråden for næring og eierskap, byråden for byutvikling, byråden for kultur, idrett og frivillighet, Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Kulturetaten enten fullt ut eller i hovedsak hadde iverksatt meldte tiltak og fulgt opp de politiske føringene fra behandlingen av rapport 7/2019. Det var ikke tilfelle for Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Undervisningsbygg.

Bystyret forutsetter at god informasjonsforvaltning og et godt ajourhold av kommunens eiendomsversikter nå kommer på plass. Bystyret understreker viktigheten av at den videre bruken av ledigstilte bygg blir avklart innen rimelig tid, at salg av tomme eiendommer blir vurdert, og at arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehov, utarbeide vedlikeholdsplaner og iverksette vedlikeholdstiltak i kommunens eiendomsmasse er tilfredsstillende, slik at ikke felles verdier forringes eller går tapt.

4.

Bystyret ber byrådet se på om det er mulig å legge til rette for at aktører kan ta i bruk kommunale bygg som står tomme, midlertidig eller på permanent basis, og vurdere symbolsk leie der det er mulig.

Byutviklingsutvalgets behandling:

Habilitet:

Victoria Marie Evensen (A) ba om å få sin habilitet vurdert med bakgrunn i at hun siden 2019 har fungert som byrådnæring og eierskap. Tidligere byråder vil bli inhabile i kontroll/tilsynssaker som omhandler perioden vedkommende var byråd. Evensen ble funnet inhabil og fratrådte. Det ble ikke satt inn vararepresentant.

MERKNADER:

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, V, R og Chaudhrys gruppe, finner flere kritikkverdig forhold ved rapport 5/2023, Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg og oppfølging av rapport 7/2019, Forvaltning av informasjon om kommunale eiendom.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra H, V og Chaudhrys gruppe, siterer fra rapport 5/2023, 3.3 Kommunerevisjonens vurderinger:

«Etter Kommunerevisjonens vurdering var imidlertid systemet ikke tilfredsstillende for å sørge for avklaring av videre bruk av kommunale eiendommer innen rimelig tid. Det var tomme bygg som ikke var med i oversikten, eller som hadde kommet inn på listen betydelig tid etter ledigstillelse. Videre hadde over halvparten av de tomme byggene stått ledige uten permanent avklaring i mer enn 5 år. For rundt 20 av byggene var forvalterens anmerkninger i de kvartalsvise rapportene identiske gjennom hele undersøkelsesperioden. Dette kan tyde på at det har vært eiendommer der det i liten grad har blitt gjort faktiske vurderinger av disse byggene.»

Disse medlemmer merker seg at det akkumulerte vedlikeholdsetterslepet i den tomme bygningsmassen er omfattende. Et stort antall forfalne bygg med behov for rehabilitering vil føre til store kostnader.

Disse medlemmer forutsetter konkrete tiltak for å avklare bruken av tomme bygg i porteføljen. Videre forventes det at eiendomssalg vurderes der kommunal eiendomsforvaltningen ikke anses hensiktsmessig, som videre kan være bidragsytende for finansiering for vedlikeholdsetterslepet.

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, V, R og Chaudhrys gruppe, forutsetter at avvik og mangler videre følges opp gjennom god informasjonsforvaltning, tilstrekkelig kartleggingsarbeid og iverksetting av tiltak for vedlikehold og videreutvikling av rutiner.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra V, R og Chaudhrys gruppe, vil vise til at det har vært gjort et arbeid for å ta i bruk tomme bygg, og at en høy andel av de 88 eiendommene og 170 byggene som i dag står tomme er bygg som ikke har en åpenbar kommunal bruk. Samtidig finnes det mange med engasjement for å ta i bruk disse byggene, som ikke-kommersielle boliger, kulturhus, fritidsklubber eller lignende. Disse medlemmer mener at kommunen bør legge til rette for at byggene kan tas i bruk, fortrinnsvis av frivillige, ideelle og ikke-kommersielle aktører. For noen bygg vil slik virksomhet være midlertidig i påvente av kommunal bruk av bygget eller tomten, for andre vil slik bruk kunne bli permanent.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra R og Chaudhrys gruppe, påpeker at flere aktører som har vist interesse for kommunale bygg har uttrykt ønske eller vilje om å sette byggene i stand gjennom helt eller delvis egen innsats. Dette bør kommunen støtte blant annet gjennom rent symbolske leiepriser eller modeller med innsats for leie. Disse medlemmer mener at det er viktigere at byggene tas i bruk og settes i stand enn at kommunen får markedsleie.

Utvalgets mindretall, medlemmene fra V, R og Chaudhrys gruppe, vil også vise til at flere uavklarte bygg ikke blir vedlikeholdt fordi midlene brukes på de byggene som er i bruk. Dette er forståelig prioritering, men vil øke kostnadene til langt mer omfattende rehabiliteringsarbeid på sikt. Det bør derfor avsettes tilstrekkelige midler til grunnleggende vedlikehold også for bygg med uavklart formål eller som er låst for alternativ bruk fordi de inngår i en konseptvalgutredning.

FORSLAG:

Forslag fra utvalgsleder James Stove Lorentzen (H):

1.

Byutviklingsutvalget gjør kontrollutvalgets innstilling til sin egen.

Tilleggsforslag fra Sofia Rana (R) og Danny Chaudhry (Chaudhrys gruppe):

2.

Bystyret ber byrådet legge til rette for at frivillige, ideelle og ikke-kommersielle aktører kan ta i bruk kommunale bygg som står tomme, midlertidig eller på permanent basis, og legge til rette for dette gjennom symbolsk leie eller modeller med innsats for leie.

3.

Bystyret ber byrådet arbeide for tilstrekkelige vedlikeholdsutgifter til bygg med uavklart formål og bygg som er låst for alternativ bruk fordi de inngår i en konseptvalgutredning.

Tilleggsforslag fra Line Oma (A), Sigrid Zurbuchen Heiberg (MDG og Trine Dønhaug (SV):

4.

Bystyret ber byrådet se på om det er mulig å legge til rette for at aktører kan ta i bruk kommunale bygg som står tomme, midlertidig eller på permanent basis, og vurdere symbolsk leie der det er mulig.

Votering:

Utvalgets forslag ble enstemmig tiltrådt.

R og Chaudhrys gruppes tilleggsforslag, punkt 2, fikk 2 stemmer (R og Chaudhrys gruppe).

R og Chaudhrys gruppes tilleggsforslag, punkt 3, fikk 3 stemmer (V, R og Chaudhrys gruppe).

A, MDG og SVs tilleggsforslag, punkt 4, ble tiltrådt mot 5 stemmer (H og Chaudhrys gruppe).

Sak 104/23 Oslo bys arkitekturpris 2023

Byutviklingsutvalgets behandling:

Møtet ble lukket etter kommunelovens §11-5 3. ledd b), jf. offentleglova §26 2. ledd.

Leder for Rådet for byarkitektur holdt en orientering for utvalget.

Det vises til eget notat som er unntatt offentlighet.

Sak 107/23 Møteplan for byutviklingsutvalget 2024

Byutviklingsutvalgets vedtak:

Byutviklingsutvalgets møteplan for 2024 blir som følger:

Byutviklingsutvalget
Onsdag 17.01.2024 kl. 16.30
Onsdag 14.02.2024 kl. 16.30
Onsdag 06.03.2024 kl. 16.30
Onsdag 10.04.2024 kl. 16.30
Onsdag 15.05.2024 kl. 16.30
Onsdag 05.06.2024 kl. 16.30
Onsdag 21.08.2024 kl. 16.30

Onsdag 11.09.2024 kl. 16.30
Onsdag 09.10.2024 kl. 16.30
Onsdag 06.11.2024 kl. 16.30
Onsdag 13.11.2024 kl. 16.30
Onsdag 04.12.2024 kl. 16.30

Byutviklingsutvalgets behandling:

Votering:

Arbeidsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets sekretariat
Pål Anders Dramstad
utvalgssekretær