



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Til Bydelsutvalget

BU-sak 80/2013
BUK-sak 16/2013

Dato: 25.04.2013

Deres ref: 201305392

Vår ref (saksnr): 2013/551

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

**BU-sak 80/2013 ORIENTERING OM NY PROSESS FOR PLANSAKER -
EKSEMPELSAK - KONOWSGATE 101-103 - BYDELENS UTTALELSE**

Bydelsadministrasjonen har mottatt *Orientering om bestilling av oppstartsmøte* den 24.04.2013 fra Plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet en endret saksprosess for den tidlige behandlingen av innsendte planer, og saken vedrørende ønske om omregulering av Konowsgate 101-103 er første sak i ny prosess. Bydelsadministrasjonen vil bruke saken som en eksempelsak for hvordan saksprosessen for plansaker vil foregå fra nå av, samtidig som dokumentene i den angjeldende sak blir gjennomgått med fokus på bydelens behov og ønsker. Det opplyses om at samråd med etater og bydeler utgår. Dokumentene i saken er tilgjengelige på PBEs saksinnsyn med saksnummer 201305392.

Vedrørende saksprosess

I stedet for løsningen med samråd, er det bestemt at det første steget i planprosessen vil være at forslagsstiller bestiller et oppstartsmøte. Vedlagt bestillingen skal forslagsstiller ha utarbeidet en rekke dokumenter som skal vise en idé eller et konsept som angir byplangrep, formål, omtrentlig utnyttelse og høyder, samt disponering av tomten. Bydelsadministrasjonen får en kopi av disse dokumentene med en oppfordring om å kommentere dersom det er aktuelt. Plan- og bygningsetaten starter en prosess med å gå igjennom materialet som forslagsstiller har sendt inn, og har en 5 ukers frist på å forberede og komme med sine anbefalinger til oppstartsmøtet. Bydelen vil først få sendt over saken for formell uttalelse ved varsel om oppstart, som skjer etter at PBE og forslagsstiller har hatt oppstartsmøtet sitt. Bydelen har mulighet til å komme med uttalelser i løpet av 5-ukersperioden, men kan også vente til å komme med sine uttalelser til varsel om oppstart. Dette muliggjør en BU-behandling av sakene mye tidligere i prosessen. Praksisen hvor bydelsadministrasjonen svarer på planinitiativet faller dermed bort. Bydelsadministrasjonen anbefaler at oppstartsdokumentene behandles politisk ved første mulige møte, og Bydelsutvalgets vedtak blir oversendt Plan- og bygningsetaten dersom det er innenfor 5 ukers fristen til PBE, og til forslagsstiller ved varsel om oppstart dersom behandlingen tar over 5 uker.

Arbeidet med å endre saksgangen skjer fordi det er et ønske fra Plan- og bygningsetaten og utbyggere at prosessen skal være mindre detaljfokusert i innledende faser av planleggingen. Tidsbruken i de innledende fasene skal ned, og mye av bearbeidingen av prosjektene skal skje



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 43 10 01
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

via dialog og møtevirksomhet i stedet for ved brevskrivning. Det er også et mål at saksfremleggene som utarbeides skal ha forbedret lesbarhet og være mindre tekstbaserte.

Saksopplysninger

Bydelsadministrasjonen har mottatt *Orientering om bestilling av oppstartsmøte* for Konowsgate 101-103.

Saken gjelder ønske om å omregulere boligtomt i reguleringsplan S-444 fra 1952. Eiendommen er regulert til åpen boligbebyggelse. Det er ikke fastsatt grad av utnyttning i bestemmelsene, men begrensninger i form av etasjeantall, krav til avstand mellom bygninger og maksimal lengde på fasader. Planen angir en maks høyde med 2. etasjer + overetasje. Konowsgate er regulert med 10 meter bredde med 5 meter byggegrense (forhage) fra regulert vei.

Forslagsstiller : TAJ Holding AS

Fagkyndig : Planconsult AS

Planområdet er 2.2 daa, fordelt på gbnr 236/91 + 92

Antall leiligheter: 70 leiligheter

Dagens situasjon

Per i dag ligger boligene tilbaketrukket på tomten. Tomten skråner relativt bratt i bakkant, men nedre del av planområdet er relativt flatt. Langs Konowsgate avgrenses tomtene av en mur i høyde 2- 3 meter. Området er preget av blandet bebyggelse, lavblokker og småhus.

Sosial infrastruktur

Ekeberg barneskole og Jordal skole ligger i tilknytning. Det planlegges ny skole i Kværnerbyen. Ungdomsskoleelevene vil søgne til Brannfjell skole. Nærmeste barnehage er Solfjellshøgda 28. Nærmeste alders-/sykehjem/dagsenter er Ryenhjemmet i Solfjellshøgda 23. Ellers vises det til St. Hallvardshjemmet, og Kampen bo- og omsorgssenter i Brinken.

Plankonseptet

Det ønskede konseptet består av seks "boligtårn" som sammen skal bli en "urban enhet". Grepene skal gi spennende, store og solrike utomhusarealer på takflatene. Takhagene skal være tilgjengelige fra felles trapperom, med direkte utgang fra mange av leilighetene. Det skal bygges en parkeringskjeller i to plan med et halvautomatisk parkeringssystem, med foreslått innkjøring fra Konowsgate. Arealene i bakkant som blir liggende under terreng er tenkt benyttet til bodareal, avfallshåndtering og mulige fellesfunksjoner som trimrom og andre sosiale rom. Det legges opp til 70 leiligheter fra 47 m² til 212 m².

Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren er positivt innstilt til fortetting på tomten, men mener at prosjektet må bearbeides med tanke på skala, form og utnyttelse. Bydelsdirektøren er opptatt av at barn og unges behov i byggeprosjektene imøtegås, og dette prosjektet har store mangler med tanke på barns behov for uteoppholdsareal. Det er foreslått at lekearealene skal legges i bakkant av bebyggelsen mot skråningen på tomten. Arealene er mørke og trange og tilfredsstillende etter bydelsdirektøren ikke behovet for uteoppholdsarealer for barn. Bydelsdirektøren er opptatt av at bydelen også skal være et sted for barnefamilier, og mener derfor at en andel av de største leilighetene legges slik at de har direkte utgang til uteoppholdsarealene på bakkeplan.

Bydelsdirektøren er positiv til etablering av uteoppholdsarealer på takflatene, men ikke som en erstatning for gode uteoppholdsarealer på bakkeplan. Barn trenger store arealer for å boltre seg på.

Bydelsdirektøren er også positiv til at det legges til rette for fellesfunksjoner i bygget.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er positivt innstilt til fortetting på tomten, men mener foreslåtte prosjekt må bearbeides med tanke på skala, form og utnyttelse. Prosjektet må vise hvordan krav til gode uteoppholdsarealer for barn sikres. Slik prosjektet fremstår nå, er større barn forvist til mørke arealer mellom en skrent og det høyeste "tårnet" i prosjektet, uten gode solforhold eller tilstrekkelig store nok arealer til å kunne boltre seg. Solrike arealer på takflater erstatter ikke gode uteoppholdsarealer for barn på bakkeplan da de ikke innbyr til lek for større barn med større aksjonsradius. Bydelsutvalget er positivt innstilt at byens takflater i større grad skal benyttes til rekreasjonsarealer til boligene, men at disse må komme i tillegg til gode arealer på bakkeplan.
2. Bydelen er opptatt av at det må legges til rette for at barnefamilier skal bo i bydelen, og trappefri atkomst er viktig for barnefamilier mtp barnevogner og lignende. Bydelsutvalget ber derfor om at det planlegges noen store leiligheter med utgang direkte til bakkeplan.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Innsendt plan 2013 – Skisse til ny prosess
2. Bestilling av oppstartsmøte
3. Redegjørelse
4. Faktaark
5. Oversiktskart
6. Tegninger
7. Situasjonsplan