



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

**BUK-sak 07/2014**  
**BU-sak 40/2014**

Dato: 10.02.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 2013/551

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

**BU-sak 40/2014 BYDELENS UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART -  
REGULERINGSPLAN FOR KONOWSGATE 101 OG 103**

Bydelsadministrasjonen mottok 06.02.2014 varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Konowsgate 101-103. Varselet er sendt av HD Arkitekter på vegne av TAJ Eiendom AS. Sakens dokumenter er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201305392.

Saksopplysninger

Planforslaget tar sikte på omregulering av gjeldende plan fra 1952 for å legge til rette for en høyere boligutnyttelse med underjordisk parkeringsanlegg.

Saksgang

Saken har vært til uttalelse hos bydelsutvalget i sak 80/2013, som første sak etter ny saksprosess. På grunn av at den er første saken bydelsutvalget har hatt til behandling i ny saksprosess fra plan- og bygningsetaten (praksisen hvor planinitiativ ble sendt på samråd med en to ukers frist for uttalelse er bortfalt, og erstattet med at bydelen sendes kopi av oppstartsdokumenter) har bydelsadministrasjonen valgt å legge saken opp for bydelsutvalget også ved varsel om oppstart. Varsel om oppstart inneholder som regel svært lite informasjon (kun et varsel og et tilhørende kart som viser planavgrensingen). Bydelsadministrasjonen legger ved kopi av hoveddokumentene som er blitt produsert av plan- og bygningsetaten i saken for å gi en pekepinn på hvordan prosessen foregår nå, og for å gi et innblikk i om bydelsutvalgets uttalelser tidligere i prosessen har blitt tatt opp i etatens foreløpige behandling av saken.

Som følge av bydelsutvalgets uttalelser og plan- og bygningsetatens innledende kommentarer ved område- og prosessavklaring, har forslagsstiller endret prosjektet. Plan- og bygningsetaten har nå vurdert at prosjektet er tilstrekkelig gjennomarbeidet til at forslagsstiller kan kunngjøre og varsle oppstart av arbeidet. (For en gjennomgang av prosessen fra idé til plan, se PBEs veileder [her](#)). Men det må presiseres at forslaget, etter det bydelsdirektøren kjenner til, fremdeles er i dialogfasen hos plan- og bygningsetaten, og kan bli endret ytterligere før bydelen får muligheten til å uttale seg igjen ved en eventuell offentlig ettersyn av et endelig planforslag.



**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Platousgate 16

Postadresse:  
Postboks 9406 Grønland  
0135 Oslo

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

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

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

### Overordnede rammebetingelser og planstatus

Kommuneplan 2008: angir at det er potensial for økt boligbygging i sentrale og sentrumsnære områder, men at det må tilpasses bl.a. historiske og estetiske miljøer.

KDP 13: Planområdet ligger helt i grensen av KDP 13 og er ikke spesielt angitt i kommunedelplanen. Under "fremtidsperspektiver" i vises det til at en kombinasjon av moderat fortetting, revitalisering og miljøforbedring kan utfylle hverandre og gi et variert boligtilbud.

KDP BB (ikke vedtatt) betegner Lodalen som et transformasjonsområde. Mot sørvest grenser planområdet til det som i Kommunedelplanen er angitt som boligbyen.

### Plangrep

Skisse under viser en tidligere versjon av prosjektet, en mye mer fortettet og massiv bebyggelse, som ikke gir den nødvendige tilknytningen til den eksisterende bebyggelsen i nærområdet.



Siste foreløpige revisjon viser et mindre fortettet prosjekt, som i større grad tar opp nærområdets bebyggelsesstruktur og følger tydeligere av Konows gate 99.



### Bydelsdirektørens vurdering

Bydelsdirektøren vil ikke gi for mye oppmerksomhet rundt forslaget foreløpige visuelle utforming, da denne kan endres ytterligere. Bydelsdirektørens forslag til vedtakspunkter er generelle oppfordringer til forslagsstiller til løsninger som kan innarbeides i forslaget frem til offentlig høring. Bydelsdirektørens gjennomgang av saken ved offentlig høring vil være mer saksspesifikk og detaljert.

Bydelsdirektøren mener at det er viktig at stien tegnet inn på baksiden av husene blir sikret juridisk i reguleringskartet og med rekkefølgebestemmelse.

### **Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

1. Bydelsutvalget ber om at gangsti bak bebyggelsen blir sikret i reguleringskartet og at det settes rekkefølgebestemmelser som sikrer at den etableres før brukstillatelse.
2. Bydelsutvalget ber om at det legges til rette for en rikelig dekning med sykkelparkeringsplasser
3. Bydelsutvalget ber om at støyforholdene må utredes og utbedres
4. Bydelsutvalget etterlyser uteoppholdsarealer for større barn
5. Det oppfordres til å jobbe med energieffektive og grønne løsninger i bygningsmasse og anlegg, og å satse på grønne tak for å minske luftforurensning og overvannsproblematikk.
6. Bydelsutvalget er opptatt av at nye prosjekter har en god og variert befolkningssammensetning og dette sikres ved at det legges vekt på en variasjon i leilighetsstørrelser og leilighetstyper. Det må legges bestemmelser om at leiligheten skal være gjennomgående, og krav om at ingen leiligheter er ensidig nordvendte. Bydelsutvalget ber om at det ikke tillates svalgangsløsninger da disse ikke gir god boligkvalitet

## **Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

### **Vedlegg:**

1. [Kunngjøring av oppstart](#)
2. [Skisseprosjekt datert 21.01.2014](#)
3. [Bydelsutvalgets vedtak](#)
4. [Forslagsstillers kommentarer til bydelsutvalgets vedtak](#)
5. [Referat fra dialogmøte 1 mellom forslagsstiller og PBE](#)

