



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: Planconsult AS

Dato: 22.10.2013

Fra: Plan- og bygningsetaten

Saksbehandler: Rønnaug Beate Mork

Saksnr: 201305392

Referat fra dialogmøte nr 1 - Konows gate 101 Og 103

| | |
|--|--------------------|
| Forslagsstiller/tiltakshaver: TAJ holding AS | Dokumentnummer: 19 |
| Fagkyndig: Planconsult AS | Enhet i PBE: ABPN |
| Bydel: Bydel Gamle Oslo | Gnr./bnr.: 236/91 |

| | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Sakstittel | Konows gate 101 og 103 |
| Møtested | Vahls gate 1, Plan- og bygningsetaten |
| Referatdato | 22.10.2013 |
| Referent | Rønnaug Mork |
| Tidspunkt for neste møte | 11.12.2013 |

Inviterte:

| Navn | Etat/firma og rolle | E-postadresse |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Terje Johansen | TAJ Holding AS | terje@tajholding AS |
| Rolf Simonsen | Planconsult AS | ras@planconsult-as.no |
| Jappe Nielsen | Jappe Nielsen Arkitekter AS | jappe@arkitekter.org |
| Ingrid Kjærås Abrahamsen | ABPN | |
| Monica Lilloe-Salvesen | ABPN, enhetsleder | |
| Rønnaug Mork | ABPN, saksbehandler | |

Status

Plan- og bygningsetaten mottok bestilling av oppstartsmøte den 16.04.13. Hensikten med planinitiativet er å omregulere to boligeiendommer med tanke på foretting til boligformål. Forslaget slik det forelå ved innsendelsen, viste et prosjekt med ca 70 leiligheter fordelt på 11 etasjer pluss underetasje for parkering. Det ble avholdt et oppstartsmøte 05.06.2013 der konklusjonen fra område- og prosessavklaringen i Plan- og bygningsetaten ble gjennomgått. Plan- og bygningsetaten kunne ikke anbefale planforslaget, og informerte om at etaten ville vurdere å utarbeide eget alternativ dersom forslagstiller ønsket å gå videre med planforslaget.

Forslagstiller har sendt inn reviderte tegninger til oppstartsmøtet der prosjektet er bearbeidet. Planforslaget er redusert med to etasjer i høyden, og utnyttelsen er redusert fra 300% BRA til ca 190% BRA. Det er også sendt inn illustrasjoner som viser fjernvirkning og solstudier m.m.

Bebyggelsesstruktur

Forslagstiller mener at prosjektet er utformet med tanke på å løse tilkomsten fra veien og å sikre eksisterende skråning/ skrent bak på tomte. Forslagstiller mener videre at prosjektet er hensiktsmessig løst med tanke på å ivareta den store høydeforskjellen det er på eiendommen.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten repeterte gjennomgangen av gjeldende regulering. Planen fra 1952 er eiendommen regulert til åpen boligbebyggelse i 2.etg pluss overetasje/ loft. Omkringliggende bebyggelse er hovedsakelig bebygd med boliger i tråd med denne planen. Planområdet er angitt som konsolideringsområde i forslag til ny kommunedelplan. Dette betyr at ny bebyggelse på eiendommen skal innordne seg og forsterke eksisterende bebyggelsesstrukturer i området. Planforslaget skal ikke bidra til en uønsket transformasjon av området.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale prosjektet med den bebyggelsesstrukturen som er vist, og mener at planforslaget slik det foreligger ikke ivaretar områdets karakter verken når det gjelder plassering eller skala på ny bebyggelse. Prosjektet må omarbeides med tanke på bebyggelsesstruktur på eiendommen.

Utnyttelse

Nye illustrasjoner til planforslaget viser at prosjektet er redusert fra 300% BRA til ca 190% BRA.

Forslagstiller mener at prosjektet er sterkt redusert, og at prosjektet må vurderes i forhold til ny bebyggelse lenger vest langs Konows gate. I Konows gate 83 og Ryenbergveien 73 er oppført ny bebyggelse med vesentlig høyere utnyttelse en i området rundt planområdet.

Plan- og bygningsetaten mener at selv om prosjektet er redusert med over 30%, er utnyttelsen langt over det området tåler med tanke på tilpassing og konsolidering. En utnyttelse på %BRA = 190% er over det som ligger inn i reguleringsplaner for bymessig fortetting i forbindelse med sentrumsutvikling i viktige knutepunkt. En rask gjennomgang av de tettest bebygde eiendommene i området rundt planområdet viser en utnyttelse på mellom 50-80%BRA. De høyest utnyttede tomtene lenger vest langs Konows gate og Ryenbergveien viser en utnyttelse på ca 110%BRA. Prosjektene det vises til fremstår som massive.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale planforslaget med den utnyttelsen som er vist. Planforslaget må i større grad tilpasse seg utnyttelsen til omkringliggende bebyggelse. Forslagstiller må vurdere utnyttelsen sammen med alternative bebyggelsesstrukturer.

Høyder, sol og skyggevirkning

Tomten er sterkt skrånende fra Konows gate i nord mot en fjellskrent i sør. For å løse innkjøring fra Konows gate legger planforslaget opp til store terrenginngrep. Planforslaget viser innkjøring fra Konows gate til parkering i bakkant og boliger ut mot gaten. Det foreslås en bebyggelse på 8 etasjer fra gatenivå. Regnet fra eksisterende terreng blir bebyggelse 4 etasjer over det høyeste terrenget på eiendommen.

Forslagstiller mener at bebyggelsen i planforslaget ikke er vesentlig høyere en eksisterende bebyggelse i forhold til terrenget. Store deler av den nye bebyggelsen erstatter eksisterende terreng og at selv om bebyggelsen er i 8 etasjer er det bare 4 etasjer over terreng.

Plan- og bygningsetaten påpeker at bebyggelsen leses som 8 etasjer fra Konows gate og at dette fremstår som massivt i forhold til eksisterende bebyggelse. Selv om bebyggelsen bak på eiendommen bare er fire etasjer over eksisterende terreng er dette vesentlig høyere en eksisterende bebyggelse. I tillegg er bebyggelsen delt i to bygningskropper der den ene fløyen strekker seg helt frem til byggegrensens lang Konows gate. Selv om bebyggelse trappes ned fra 8 til en tilbaketrukket 6 etasje bryter dette med skalaen til eksisterende bebyggelse. Sol og skygge diagram viser at ny bebyggelse vil få gode sol og lysforhold, men viser også at eksisterende bebyggelse mot øst fullstendig vil ligge i skyggen av foreslått bebyggelse.

Planforslaget blir liggende som en vegg foran bebyggelsen i øst og skjerme for sol og utsikt mot vest og Oslofjorden.

Konklusjon:

Planforslaget må omarbeides med tanke på høyder og plassering i forhold til utsikt, lys og sol på eksisterende og fremtidig bebyggelse på naboeiendommer.

Videre fremdrift

Forslagstiller vil vurdere planforslaget på nytt med tanke på utnyttelse, bebyggelsesstruktur, plassering og høyder. Forslagstiller vil utarbeide flere alternative og legge dette frem i neste dialogmøte. Forslagstiller oversender nytt materiale innen 04.12.13 for avtale om nytt dialogmøte den 11.12.13. Dersom det blir endringer i fremdriften vil forslagstiller ta kontakt med PBE og avtale en annen fremdrift.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere <dato – 8 siffer>. Tilbakemelding <ble gitt <dato – 8 siffer >/ ble ikke gitt>. <Endringer er innarbeidet.> Referatet er godkjent <dato – 8 siffer >.

Det gjøres oppmerksom på at dialogmøtet og referat fra dette er basert på de opplysninger som forelå på møtetidspunktet. Møtet er ment til gjensidig avklaring, orientering og diskusjon, men innebærer ikke en endelig vurdering av hele eller deler av prosjektet. Ved innsendelse av planforslag, vil Plan- og bygningsetaten foreta en helhetsvurdering av plansaken.