

SWECO ARCHITECTS AS

Postboks 80 Skøyen

0212 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

202454281 - 6

**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:

Magnus Elton Veflen

Dato: 02.07.2024

Kakkelovnskroken 1 og 2, Rødtvet

Referat fra oppstartsmøte, 20.06.2024

Til stede:

Navn	Etat/firma	Rolle	E-postadresse
Silje Strøm	Fagerstad Utvikling AS	Forslagsstiller	silje@fagerstad.no
Anette Rudshaug	Sweco Architects AS	Fagkyndig	anette.rudshaug@sweco.no
Frode Smørdal	Sweco Architects AS	Fagkyndig	frode.smordal@sweco.no
Jens Kristian Hognestad	Veidekke Sirkulær	Forslagsstillers konsulent	jens.hognestad@veidekke.no
Magnus Elton Veflen	Plan- og bygningsetaten	Saksbehandler	magnus.veflen@pbe.oslo.kommune.no
Håkon Aarskog Knutsen	Plan- og bygningsetaten	Tospannspartner	hakon.knutsen@pbe.oslo.kommune.no

Hensikten med møtet

Hensikten med møtet er å avklare om oppstarten av planarbeidet tilsluttes eller ikke, eller om tilslutningen skal utsettes/planinitiativet skal stoppes.

Dagsorden

1. Plan- og bygningsetatens vurdering av planinitiativets betydning for byen, området og overordnede planer (fra område- og prosessavklaringen)
2. Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen (fra område- og prosessavklaringen)
3. Forslag til dialogprosess

1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planinitiativets betydning for byen, området og overordnede planer

PBE oppsummerte sin vurdering:

- Planinitiativet er ikke i samsvar med planprogrammet med VPOR for Rødtvet, og PBE vurderer at forslaget er i strid med kommuneplanens krav til felles planlegging.
- Utnyttelsen og antall boliger går utover rammene i planprogrammet, og andel næring er sannsynligvis for lav.
- Felt K1 bør ikke utvikles til boliger
- Eksisterende bebyggelse i K1 bør ombrukes og videreutvikles.
- Bebyggelsen i K2 må avtrappes mot vest, for å ivareta den visuelle forbindelsen mellom parkdraget og Rødtvet gård
- Boligene må plasseres slik at støybelastningen minimeres, og det må sikres avbøtende tiltak.
- Det er viktig at det ikke skapes lite attraktive «baksider», og «Snarveien» langs K1 må etableres.
- PBE er positive til å utforske mulighetene for et sentralt torg, noe som også krever attraktiv opparbeidelse av «Diagonalen». Opparbeidelsen av to torg må ikke gå på bekostning av hovedtorgets størrelse og kvalitet.
- Det må være tydelige skiller mellom offentlige og private arealer, for eksempel i overgang mellom boliger og park, og boliger og vei.
- Dere må utforske muligheten for flerbrukshall.
- Parkering bør samles og plasseres slik at man unngår unødvendig kjøring gjennom Kakkelovnskroken.
- Tiltakskartet i VPOR viser hvilke tiltak som er relevante for planinitiativet.
 - Planleggingen og opparbeidelsen av enkelte VPOR-tiltak krever tett og forpliktende samarbeid med Bymiljøetaten.

Forslagsstiller (FS) hadde følgende spørsmål som ble besvart i møtet:

Torg: Forslagsstiller hadde spørsmål til PBEs formulering knyttet til torgenes størrelse. Det stemmer ikke at torget mot øst er mindre enn i VPOR. PBE ga tilbakemelding om at det er viktig at en oppsplitting av torgene ikke medfører at noen av dem blir mindre enn i VPOR.

Flerbrukshall: BYM har ifølge FS gitt tilbakemelding om at behovsplanen ikke viser til et behov for flerbrukshall, og at det ikke er avsatt midler til dette. Bydelen er ifølge FS mest opptatt av arealer til breddeidrett og introduserte basishall som et alternativ til flerbrukshall. Bydelen ønsker også mye arealer til støttefunksjoner knyttet til en flerbrukshall. FS mener VPORs anbefaling om flerbrukshall ikke «henger sammen» mht. det reelle behovet for idretten i Oslo. Behov og eierskap bør avklares som en del av planprosessen.

PBE poengterte at behovsplan for idrett 2025-2034 (på høring vinteren 2024) ikke er landet, og at plansaken må utforske mulighetene for flerbrukshall i tråd med føringene i VPOR. Det må gjøres nærmere undersøkelser av hvorvidt en slik hall lar seg innpasse, og på hvilken måte. Finansiering og drift av hall er ikke del av planarbeidet i seg selv, men gjennom avklaringer med relevante parter opplyses saken best mulig før endelig politisk beslutning.

FS ga tilbakemelding om at de ønsker et planforslag i tråd med føringene i kommuneplanen, og stilte spørsmål ved om det er anledning til å fremme to alternativer til offentlig ettersyn. PBE ønsker primært at det fremmes ett alternativ, men dette spørsmålet kan avklares nærmere på et senere tidspunkt.

FS stilte spørsmål ved om planprogrammets leilighetsfordeling fremdeles gjelder, med tanke på de politiske signalene. PBE påpekte at leilighetsnormen kun gjelder i indre by. PBE gjør en konkret vurdering i hver enkelt sak, noe FS også har anledning til. På Rødtvet er det naturlig å se hen til normen/fordelingen i VPOR. Leilighetsfordeling påvirker også antall boliger, som igjen har betydning for barnehageplasser osv.

FS stilte spørsmål ved hva det vil si å være i tråd med VPOR, og på hvilken måte man kan dokumentere dette for eksempel mht. barnehagebehov. PBE svarte at utredningene må være på tilsvarende nivå som i VPOR (som er vurdert å være tilfredsstillende til å svare ut kommuneplanens krav). PBE kan veilede ved behov, for eksempel i forbindelse med barnehagebehov.

Næringsandel: FS mente økt næringsandel også kan medføre lengre reisevei, siden det er få som både jobber og bor lokalt på Rødtvet. PBE anerkjente at dette kan være tilfelle, men understreket at de samlet sett i hele byen er stadig flere stasjonsområder som bygges ut med mye boliger og lite annet. Det oppfordres til å utforske ulike typer næringsvirksomheter som kan være egnet.

Ombruk: Veidekke Sirkulær redegjorde for K1, hvilke vurderinger som er gjort mht. dette bygget, og mulighetene for videre bruk. Først og fremst mener Veidekke Sirkulær at byggene er lite egnet til helhetlig ombruk/rehabilitering uten særlig endring, da byggets spesifikke

næringsfunksjon ikke tilrettelegger for fremtidig fleksibilitet og elastisitet. Fra et Ombruksperspektiv vil det være mer bærekraftig å tenke på behovet 40 år frem i tid og tilrettelegge for et bygg som kan dekke fremtidig behov og tilføre ny verdi til tiltenkt nærområde.

Veidekke Sirkulær viste blant annet til at bearbeiding av materialer er en del av vurderingen (jo mer bearbeiding, jo mindre miljøvennlig). Betongen er rundt 40 år og er sterkt påvirket (ikke tatt kjemiske prøver). Levetiden på konstruksjon er 40 år og fasadematerialer 20 år. Kan gjenbruke materialer i utearealer (murer/heller, fyllmasser), og kan også demontere bygget. Bygget er ikke i særlig god teknisk stand. Blant Veidekke Sirkulærs kjernevirksomheter er miljøbetong med 100% resirkulert tilslag, som vil si at de knuser betong for å bruke den direkte inn i ny betong. De mener at å gjenbruke fasadeelementer og liknende fra eksisterende bygningsmasse til utenomhusområder (murer, tråkkheller, osv.) kan ha stor uttelling på miljøregnskapet, og samtidig vise nytenkning med hensyn på ombruk.

PBE påpekte at de ikke sitter på fagekspertisen, og derfor må belage seg på fagrappporter. Ser imidlertid at vurderingen i noen grad baseres på antakelser, som per i dag ikke er underbygget gjennom prøvetaking osv. FS understrekte at de vurderingene som er gjort i mulighetsstudiet for Kakkellovnskroken 1 & 2 er belaget på fysiske befaringer og bilder tatt av bygget, hvor de ser tydelige sprekkdannelse i bærende konstruksjoner samt rust ol. fra armeringsjern i betongen. PBE ønsker nærmere vurderinger av mulighetsrommet. TEK gir føringer, men det er mulig å få unntak fra TEK med bedre løsninger. PBE mener analysene må se nærmere på hva som er mulig/ikke mulig og hva som er nødvendig for at det skal være mulig? Hva er alternative løsninger for å gjenbruke bygningselementene hvis ikke hele bygget kan ombrukes?

FS ser nærmere på dette sammen med konsulent. Viser blant annet til at en klimaanalyse av betongen i bygget vil gi en pekepinn på hvilke tiltak som er nødvendig. Veidekke vil gjennomføre miljøkartlegging av bygget for å se hvilke miljøfarlige stoffer som er til stede, og heretter fastsette restlevetid på bygningselementene. Ombruksrapportens teknisk mulig gjennomførbare tiltak vil være avhengig av funnene gjort i miljøkartleggingen. FS mener det ikke vil være forsvarlig å gjenbruke for skadet betong, for eksempel, fordi det vil kreve så mye bygningsmessige tiltak i forbindelse med rehabilitering at det miljømessige aspektet forsvinner. I miljø- og ombrukskartleggingsrapporten vil Veidekke konkludere entydig basert på laboratorieanalyser av bygningsmassen om ombruk i sin helhet vil være anbefalt.

Teknisk infrastruktur: Flytting av Kakkellovnskroken ble vurdert, men PBE anbefaler ikke dette blant annet av hensyn til en mulig fremtidig turveibro. FS påpekte at man trenger varelevering i K1, og at det er mye som skal skje mht. parkering, varelevering, atkomst osv. PBE anbefaler at man utforsker dette nærmere, blant annet i tett dialog med BYM. FS påpekte at også flerbrukshallen bør være tema for møte med BYM. PBE oppfordret til tett dialog med BYM, og viste til at opparbeidelse av VPOR-tiltak er en vesentlig del av denne plansaken.

2 Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Tabell 4.2 i område- og prosessavklaringen omtaler krav til dokumentasjon, herunder hvilke rapporter og analyser PBE mener er nødvendige for at planforslaget skal være tilstrekkelig opplyst. PBE vil sende ut et komplettvurderingsskjema som vedlegg til møtet hvor det som skal leveres ved innsendelse av planforslaget til offentlig ettersyn er listet opp, herunder nødvendige analyser og studier.

FS var noe overrasket over krav om KU for forurenset grunn, og stilte spørsmål ved omfanget av dette. Ønsket dialog om dette i det videre arbeidet. PBE gjør en konkret vurdering av nødvendig omfang når den tid kommer.

Etterskrift Plan- og bygningsetaten: PBE oppfordrer forslagsstiller til å påse at rapportene har en entydig konklusjon og et ikke-teknisk sammendrag i starten av rapporten hvor konklusjonen kommer tydelig frem.

3 Forslag til dialogprosess

PBE viste til forslaget til dialogprosess, i kapittel 4.5 i område- og prosessavklaringen.

PBE stilte spørsmål ved hvilke forventninger FS har til fremdrift. FS ønsker innspill fra BYM mht. teknisk infrastruktur, logistikk, flerbrukshall mm. før de går for langt i arbeidet med de øvrige forholdene. FS ser for seg et relativt snarlig møte angående dette. De store grepene er avgjørende å løse tidlig.

Det er enighet om at det ikke er nødvendig med et møte i forbindelse med forhåndsuttalelser. FS ønsker heller et koordineringsmøte i oktober.

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Plan- og bygningsetaten tilslutning til oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8. Forslagsstiller ga tilbakemelding om at det er sannsynlig med varsel om oppstart i august.

Forslaget er i strid med kommuneplanen, siden det per nå ikke kan gis unntak fra krav til felles planlegging, jf. § 17. Ved kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid må forslagsstiller opplyse om at planforslaget er i strid med kommuneplanen.

Forslagsstiller må også opplyse om at det skal gjennomføres konsekvensutredning, med mindre nærmere grunnundersøkelser viser at dette ikke er nødvendig.

Avtale om fremdrift

Milepæl	Forberedelse	Dato	Ansvar
Oppstartsmøtet	Område- og prosessavklaring		
Eventuelt møte etter varsel om oppstart, kun ved behov. Enighet om at dette møtet utgår.	Ved avsluttet varsling sender forslagsstiller (FS) innkomne bemerkninger til PBE. FS skal også sende inn samledokumentet med oppsummering av uttalelsene og sine kommentarer. Både FS og PBE vurderer i hvilken grad bemerkninger bør påvirke planarbeidet.	August/september 2024 2-3 uker etter avsluttet varsling. PBE må ha materialet 2 uker før møtet.	PBE/FS
Teknisk infrastruktur og flerbrukshall.	Fagkyndig må gi beskjed om hva de ønsker avklart og bestille avklaringsmøte hos PBE.	Oktober. PBE må ha materialet 2 uker før møtet.	FS
Avklaringsfasen Mulige tema for avklaring: <ul style="list-style-type: none"> Teknisk infrastruktur, herunder veier og park. BYM inviteres ved behov til møte med PBE. Forslagsstiller må legge opp til tett og forpliktende dialog med BYM ifb. planlegging av veier og parker. Utnyttelse, antall boliger og formål. Torg, forbindelser, flerbrukshall og offentlig/private overganger. Høyder, volum og kulturminneinteresser. BYA inviteres ved behov. 	Fagkyndig må gi beskjed om hva de ønsker avklart og bestille avklaringsmøter hos PBE. PBE skal koordinere innspill fra andre etater. Eksempler på materiale til møter (ikke uttømmende): <ul style="list-style-type: none"> Teknisk infrastruktur: Forprosjekt eller lignende avklarende grunnlag. Prinsipp-skisser for utforming av torg mm. Rapport om kartlegging av næringsliv og virksomheter. Utomhusplan Illustrasjonsplan Plantegninger Illustrasjoner Nær- og fjernvirkning Sol/skygge Støyrapport Trafikkrapport 	Videre dialog avtales i oppstartsmøte eller ved behov. PBE må ha materialet minst 2 uker før møtet.	FS

<p>Eventuelle medvirkningstiltak</p> <ul style="list-style-type: none"> • Barn og unge • Virksomheter og leietakere i eksisterende bygg • Lokalbefolkningen • Eldre i nærmiljøet 	<p>Det skal legges særlig vekt på å involvere naboer og lokale lag og foreninger, slik at de skal få informasjon om planene og kunne komme med innspill i flere faser av planarbeidet.</p> <p>Det er spesielt viktig å involvere lokalmiljøet i planarbeid som omfatter de offentlige rommene, for å avdekke lokale behov, og for å få innspill til utforming og innhold.</p>		FS
Åpent informasjonsmøte		Ved offentlig ettersyn /høring	FS m/ev. deltagelse fra PBE
Kart- og bestemmelsesmøte	<p>- Utkast til endelige reguleringsbestemmelser.</p> <p>- Utkast til endelig plankart.</p> <p>- Utkast til kapittel 3.1 og 3.4 i saksfremstilling til offentlig ettersyn</p> <p>- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget.</p> <p>Materialet må sendes inn minst 2 uker før møtet.</p>	Avtales nærmere	
Planlagt innsendelse til offentlig ettersyn	Planforslag til offentlig ettersyn sendes PBE	Avtales nærmere	
Beslutning om offentlig ettersyn		Avtales nærmere	

Beslutningen fattes 12 uker etter mottatt komplett planforslag.			
Offentlig ettersyn Starter 1 uke etter beslutning om offentlig ettersyn. Varer i minst 6 uker.		Avtales nærmere	
Eventuelle medvirkningstiltak		Avtales nærmere	
Bemerkningsmøte Holdes ca. 4 uker etter at offentlig ettersyn er ferdig.		Avtales nærmere	
Planlagt innsendelse til politisk behandling Oppdatert planforslag		Avtales nærmere	
Oversendelse til politisk behandling Saken sendes til politisk behandling 12 uker etter komplett oppdatert forslag til reguleringsendring.		Avtales nærmere	

Utkast til varslingsliste ligger vedlagt

Vi har laget et utkast til varslingsliste som ligger vedlagt. Utkastet inneholder etater og offentlige instanser og interesseorganisasjoner. Registrerte grunneiere, festere og andre rettighetshavere, naboer, gjenboere og andre interesserte som blir direkte berørt skal også varsles. Naboliste kan bestilles via [Oslo kommunes nettsider](#).

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 21.06.2024. Tilbakemelding ble gitt 26.06.2024. Endringer er innarbeidet.

Vennlig hilsen

Magnus Elton Veflen - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder

enhet innsendte planer ytre by øst

Vedlegg:

Komplettvurderingsskjema

Varslingsliste

Kopi til:

GRORUDDALEN EIENDOMSINVEST AS, c/o Vika Business Management AS, Postboks 1444 Vika,
0215 OSLO