

Sweco Architects AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202455845 - 11
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mette Kleppe

Dato: 01.07.2024

Maridalsveien 300, Tåsen

Referat fra oppstartsmøte, 26.06.2024

Til stede:

Navn	Etat/firma	Rolle	E-postadresse
Lena-Marie Brandt-Kjelsen	Ørn Eiendom AS	Forslagsstiller	lmbk@sparebank1.no
Aleksandra Fredrikke Widuto	Sweco Architects	Fagkyndig	aleksandra.widuto@sweco.no
Frode Smørdal	Sweco Architects	Arkitekt	frode.smordal@sweco.no
Hauk Jonathan Lien	Sweco Architects	Arkitekt	hauk.lien@sweco.no
Dag Christer Øverland	Arctic Real Estate Management	Rådgiver	dco@arctic.com
Tone Gjertsen	DLA Piper Norway DA	Rådgiver	tone.gjertsen@dlapiper.com
Mette Kleppe	Plan- og bygningsetaten	Saksbehandler	mette.kleppe@pbe.oslo.kommune.no
Siri Mosand Kristensen	Plan- og bygningsetaten	Tospannspartner	siri.kristensen@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 planinitiativet og forslagsstillers tilbakemelding
2. Dialogprosessen og fremdrift
3. Komplettvurdering mm.

1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planinitiativet og forslagsstillers tilbakemelding

PBE gikk kort gjennom vår vurdering av planinitiativet fra område- og prosessavklaringen.

Vi kommer sannsynligvis ikke til å anbefale et planforslag som er basert på planinitiativet, men vi tilbyr veiledning ved behov. Forslagsstiller ønsker likevel å gå videre med plangrepet, og ønsker dialog med PBE i det videre arbeidet.

Alternativt planforslag

Forslagsstiller spurte om PBE vil stille et alternativt planforslag. Det vil PBE ta stilling til først når vi får planforslaget til offentlig ettersyn.

Stasjonsnære områder

Forslagsstiller mener at planområdet er i et stasjonsnært område, som definert i kommuneplanens arealdel, og at PBE burde drøftet dette i område- og prosessavklaringen. De ba derfor PBE vurdere dette nærmere til offentlig ettersyn. De påpekte også at Maridalsveien 300 har mange likhetstrekk med Nordbergveien 10, som også har støyutfordringer. PBE har anbefalt Nordbergveien 10 til offentlig ettersyn, og forslagsstiller stilte spørsmål til hvorfor vi har ulike vurderinger av de to planområdene.

PBE informerte om at vi har gjort en konkret vurdering av Maridalsveien 300, og vi mener planområdet ikke egner seg for bolig i den form planinitiativet viser. Hovedgrunnen er støyutfordringer, og nærhet til Ring 3 og Tåsentunnelen. Til offentlig ettersyn vil vi skrive mer om hvordan planinitiativet forholder seg til kommuneplanen, og dens definisjoner av stasjonsnære områder og kollektivknutepunkter.

Reguleringsrisiko

PBE stoppet planinitiativet for videre behandling i 2022. Byrådet for byutvikling har vurdert saken, og fant at forslagsstiller gis anledning til å fremme planforslaget. PBE påpekte at byråden ikke har tatt stilling til innholdet i saken, og at planforslaget derfor gir høy reguleringsrisiko.

Ombruk

Forslagsstiller sa at de er enige med PBEs vurdering om den klimamessige hensikten med ombruk. De informerte om at dagens bygning er vanskelig å få leid ut, og at de ikke ønsker at det står tomt. I tillegg er det svært vanskelig å få bygget om til boliger. De har tatt grep for å få ned klimagassutslipp i prosjektet, ved bl.a. å bevare kjelleretasjene og redusere behov for nytt areal. De ønsker også å gjenbruke materialer. PBE mener dette er positivt, og ba forslagsstiller redegjøre for dette i planforslaget.

Konklusjon: PBE mener planområdet ikke egner seg for bolig slik planinitiativet viser, men forslagsstiller ønsker likevel å gå videre med plangrepet. PBE har ikke tatt stilling til om vi skal utarbeide et alternativt planforslag. PBE skal skrive en vurdering om stasjonsnære områder i vår saksfremstilling til offentlig ettersyn. Planforslaget har høy reguleringsrisiko.

2 Dialogprosessen og fremdrift

PBE foreslår to avklaringsmøter om 1) mobilitet og trafikale hensyn og 2) plangrep og bymessighet. Bymiljøetaten bør delta i møtet om mobilitet. Forslagsstiller må levere et underlagsmateriale 3 uker på forhånd, slik at PBE kan gi gode tilbakemeldinger i selve møtet. Møtene kan avholdes i løpet av høsten, og forslagsstiller skal ta kontakt når de har behov.

Forslagsstiller spurte om PBEs vurdering i OP-en er en konkret vurdering av planinitiativet eller generelle råd. De sa at de allerede har jobbet mye med blant annet bymessighet og tilføring av grønne kvaliteter. PBE opplyste om at OP-en er våre anbefalinger til den videre prosessen, og at alle kvaliteter ikke nødvendigvis har kommet frem av materialet som er levert til nå.

Forslagsstiller planlegger medvirkningstiltak, og har engasjert LEVA i dette arbeidet. Forslagsstiller skal holde et nabomøte, hvor PBE også blir invitert. De har tre målgrupper: unge, seniorer og naboene. FS sier at de ønsker innspill fra naboer og lokalsamfunnet om hvem som skal inn i bygget, og sa at det også er fint om Oslo kommune har et behov som de kan fylle i dette prosjektet.

Konklusjon: Forslagsstiller har behov for to avklaringsmøter i løpet av høsten. Fremdriftsplanen er oppdatert, og er vedlagt referatet.

3 Komplettevurdering mm.

PBE gikk kort gjennom komplettvurderingsskjemaet. Listen over utredningstemaer er ikke nødvendigvis uttømmende, og forslagsstiller har et selvstendig ansvar for at planforslaget er tilstrekkelig opplyst.

Et notat om rolleforståelse i planprosessen er vedlagt møtereferatet. Notatet skal klargjøre rollene våre som planmyndighet og fagkyndige, og er en del av PBEs «Forbedringsprosjektet i innsendt plan», hvor hensikten er å korte ned saksbehandlingstiden.

Utkast til varslingsliste er vedlagt møtereferatet. Forslagsstiller må selv lage varslingsliste for naboer.

Forslagsstiller skal oversende varslingsmaterialet til PBE før de varsler oppstart, inkludert planavgrensningen.

Konklusjon: Komplettevurderingsskjema, notat om rolleforståelse og utkast til varslingsliste er vedlagt referatet. Forslagsstiller skal oversende varslingsmaterialet til PBE før de varsler oppstart.

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Plan- og bygningsetaten tilslutning til oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8.

Forslaget er i strid med kommuneplanens bestemmelser om støy § 7.1. Bestemmelsen sier at utenfor avvikssonen gjelder de anbefalte støygrensene i T-1442, som innebærer at det ikke kan bygges støyfølsom bebyggelse (boliger) i rød støysone.

Ved kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid må forslagsstiller opplyse om at planforslaget er i strid med kommuneplanen.

Bruk plansakens prosjektside for å sende inn materiale

Alle plansaker har en egen prosjektside, der dere kan sende inn materialet. Prosjektsiden finner dere ved å klikke på «Send post i saken» på

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>.

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 27.06.2024. Tilbakemelding ble gitt 28.06.2024. Endringer er innarbeidet.

Vennlig hilsen

Mette Kleppe - saksbehandler

Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder

enhet innsendte planer ytre by vest

Kopi til:

Ørn Eiendom AS, c/o SpareBank 1 Forsikring AS, 0101 OSLO

Vedlegg:

- Utkast til varslingsliste
- Komplettvurderingsskjema
- Avtale om fremdrift
- Rolleforståelse i planprosessen