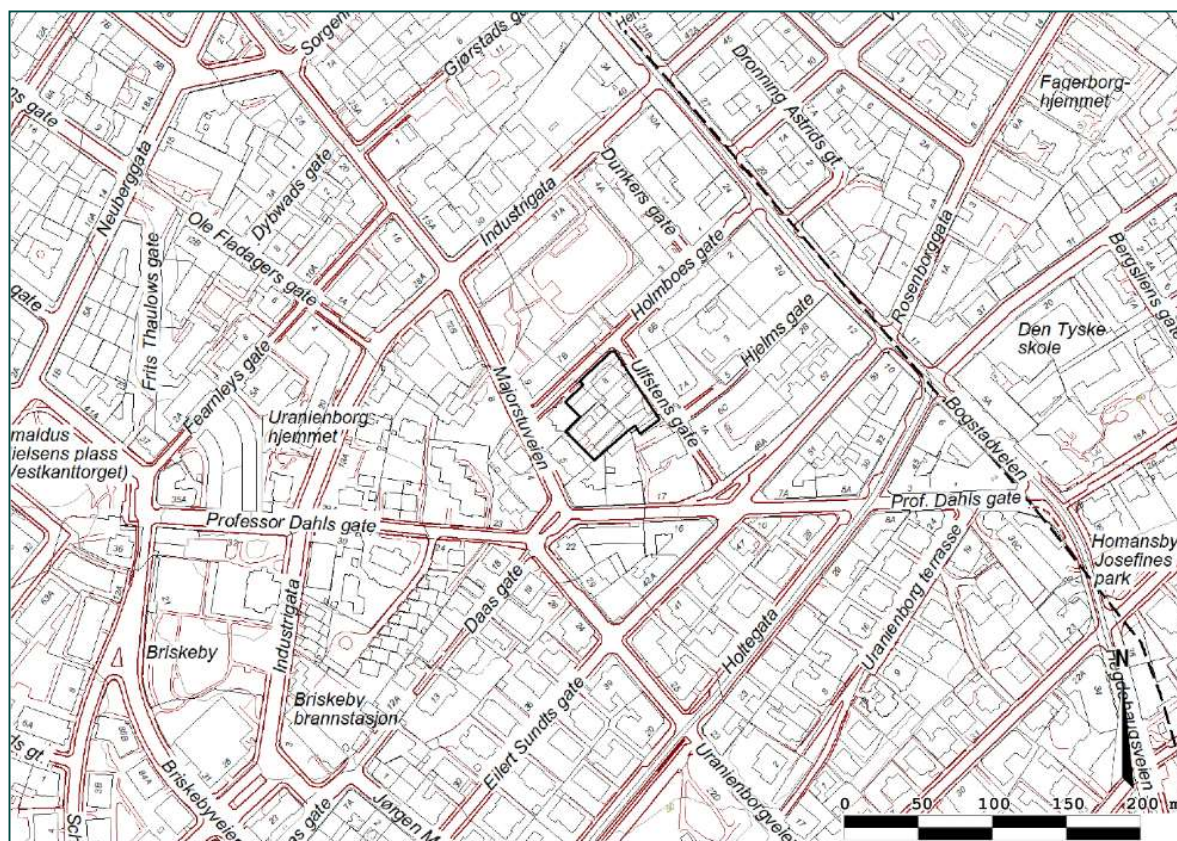


## Holmboes gate 8/ Majorstuveien 5B, Majorstua Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøte

Majorstuveien 5b AS foreslår å tilrettelegge for flere sentrumsnære boliger i Holmboes gate 8/ Majorstuveien 5B. PBE anbefaler at området kan utvikles med boliger, men vurderer at ny bebyggelse må utformes slik at den tilpasses kulturmiljøet og viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur.



Dato: 30.06.2022

Saksbehandler, enhet: JUGA/OIB

Forslagsstiller: Majorstuveien 5b AS

Gnr./bnr.: 214/116, 214/188

Kategori: Enkel

Saksnr./dokumentnr.: 202205283-11

Fagkyndig: Meinich Arkitekter AS

Bydel: Frogner

# 1 Fakta om prosjektet

## 1.1 Bakgrunn for og hensikten med prosjektet

### 1.1.1 Forslagsstillers tekst

Bakgrunnen for prosjektet er å utnytte eiendommenes potensiale til fortetting og tilrettelegge for flere sentrumsnære boliger med gode arkitektoniske og miljømessige kvaliteter. Dette er i tråd med kommunens byutviklingsstrategi med ønske om boligfortetting nær jobb, forretninger og kollektivtransport. Det er også et ønske om å kunne utvikle sentrumsnære varierte boligtyper som kan bidra til et levende og attraktivt boområde.

### 1.1.2 Prosjektets bidrag til byutviklingen

Prosjektet vil muliggjøre en forsterkning av by- og gatestrukturen og økning av grønnstruktur med et stort uteoppholdsareal på bakkeplan der det i dag er asfalterte flater. Dette vil forbedre den blå-/grønne strukturen i området og derved også redusere klimagassutslipp. Bymessig vil det bidra til at man får et gjennomgående grøntdrag fra Professor Dahls gate og opp til Holmboes gate. Målet er å kunne skape en bymessig fortetting med høy kvalitet.

## 1.2 Arealformål og ev. hensynssoner, og ca. fordeling mellom dem

Boliger

Planområdets størrelse: 2513 m <sup>2</sup>	Utnyttelse: %-BRA = 207 % m <sup>2</sup> BRA= 5200 m <sup>2</sup>	Høyder: 7 (nytt) 8 (eksisterende)	Uteoppholdsareal: På bakken: 668 m <sup>2</sup> Totalt: 1475 m <sup>2</sup>
--	---	---	---

# 2 Planstatus og rammebetingelser




## 2.1 Overordnede planer og føringer

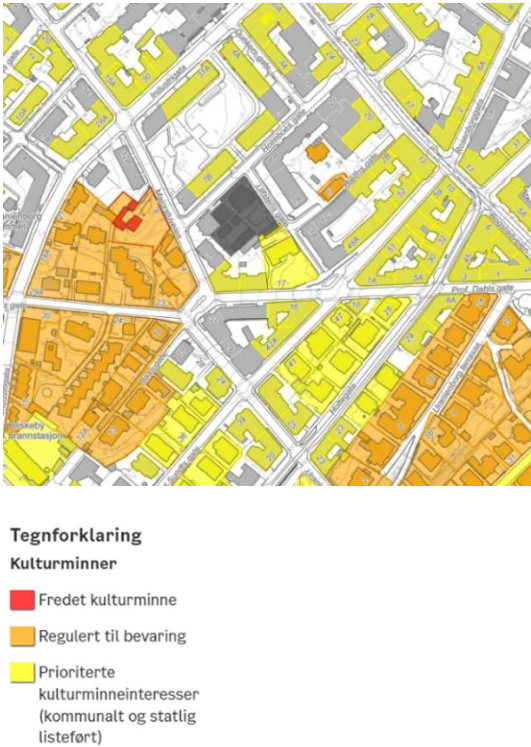

### ***Kommuneplanens samfunnsdel 2018, vedtatt 30.01.2019***

Samfunnsdelen har som hovedvisjon at Oslo skal bli en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Byutviklingsstrategien bygger videre på arealstrategien i Kommuneplan 2015, om en kompakt og banebasert utvikling innenfra og ut. Den er ikke juridisk bindende, men skal bli lagt til grunn når arealdelen i kommuneplanen revideres.

### ***Kommuneplanens arealdel 2015, vedtatt 23.09.2015***

	<p><b>Plankart 1-2 Arealbruk</b></p> <p>Området er avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Dette kan bl.a. være boligbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer osv.</p>
	<p><b>Plankart 2-2 Hensynssoner</b></p> <p>Hele planområdet ligger innenfor hensynssone, H190_2, Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen). Innenfor sone H190-2 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget.</p>
	<p><b>Plankart T1 støy</b></p> <p>Planområdet berøres av gul støysone. Planområdet ligger i et område der støyfølsomme formål kan plasseres i gul/rød sone dersom man oppfyller vilkårene i § 7.1 i kommuneplanen.</p>

	<p><b>Plankart T2 og T3 Luftforurensing</b></p> <p>Nitrogenoksid: Planområdet er vist med rød sone, årsmiddel 40- 45 <math>\mu\text{m}^3</math>.</p> <p>Svevestøv: Planområdet ligger innenfor rød sone <math>\geq 55 \mu\text{m}^3</math>.</p> <p>Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 (de til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) være retningsgivende.</p>
	<p><b>Plankart T4 Naturmiljø</b></p> <p>Planområdet grenser til et naturtyper C-område. Dette er naturmiljøer med lokal verdi, hvor tiltak som kan skade naturverdiene, bør unngås.</p>
	<p><b>Plankart T5 Kulturminnevern</b></p> <p>Temakartet berører ingen kulturminner innenfor planområdet, men det er kulturminner med ulik bevaringsverdi og kulturminneinteresser i kvartalene rundt.</p>

	<i>Temakart</i>
 <p><b>Tegnforklaring</b> Kulturminner</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Fredet kulturminne</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Regulert til bevaring</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Prioriterte kulturminneinteresser (kommunalt og statlig listeført)</li> </ul>	<p><b>Gul liste</b></p> <p>Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.</p> <p>Det er ingen registrerte kulturminner på gul liste innenfor planområdet, men innenfor samme kvartal grenser planområdet til fire bygninger som er en del av et kulturmiljø og som er registrert som kommunalt listeførte kulturminner. I kvartalene rundt er det flere bygninger som er registrert som prioriterte kulturminneinteresser, og noen områder som er regulert til bevaring.</p>
	<p><b>Forurenset grunn</b></p> <p>Kartet for forurenset grunn omfatter hensynssoner der det er påvist eller kan være forurenset grunn.</p> <p>Deler av planområdet er registrert som forurenset grunn.</p>

### **Kommunale føringer og retningslinjer**

#### **Arkitekturpolitikk for Oslo, vedtatt 26.02.2020**

Arkitekturpolitikken for Oslo er forankret i byrådets overordnede mål om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Arkitekturpolitikken skal legge grunnlaget for at det bygde miljøet kan utformes slik at det bidrar til å fremme en attraktiv, grønn og klimavennlig byutvikling med gode levekår og oppvekstforhold for alle.

Arkitekturpolitikken skal fungere som *beslutningsgrunnlag* for prioritering og oppfølging av arkitekturpolitiske innsatsområder og mål. I tillegg skal arkitekturpolitikken være et *verktøy*

*som kan brukes i dialog med byggherrer, arkitekter og planleggere, samt offentlige etater, eiendoms- forvaltere og befolkningen for øvrig.*

Arkitekturpolitikken består av én visjon og fire satsingsområder med tilhørende mål og forslag til oppfølging som skal bidra til at visjonen om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle kan nås.

Vi skal tilrettelegge for at flest mulig som ønsker det, skal kunne bo og arbeide i Oslo. Samtidig skal byutviklingen bidra til å løse miljø- og klimautfordringer og sørge for at vi bevarer hovedstadens egenart og historie. Vi må bruke mulighetene arkitekturen gir, til å møte dagens og fremtidens behov på en smart, kostnadseffektiv og elegant måte.

### ***Veileder for bymessig utforming (29.05.2019)***

Planområdet ligger i et byområde med hovedvekt på boliger. En viktig kvalitet ved all boligutvikling i byområder er «nærhet til alt». Kompakt og flerfunksjonell byutvikling gir god tilgang til kollektivtransport, butikker, service og jobbmuligheter, og gjør at flere går og sykler. I områder med en stor andel boliger må vi legge til rette for at folk får en enklere hverdag. Ut fra en vurdering av lokale behov bør arealene i første etasje dekke ulike formål rettet mot publikum. Deler av 1. etasjer i boligprosjekter bør tilrettelegges som fellesfunksjoner for beboerne. Utearealene bør være flerfunksjonelle. I boligblokker bør det, i tillegg til utearealer på terreng, etableres felles takhager.

Byområder med overvekt av boliger vil naturligvis ha et mer privat preg enn mer sammensatte og sentrale bystrøk. Boligområder kan fortsatt oppleves bymessige dersom overgangene mellom de private, halvprivate og offentlige arealene er tydelige.

### ***Oslo kommunes strategi for overvannshåndtering i Oslo. (2013-2030)***

Det er forventet mer nedbør enn i dag i fremtiden, og vannmengden gir allerede store utfordringer. Overvann kan potensielt skape store skader på bygninger og infrastruktur, og utgjøre fare for liv og helse. Overvann skal håndteres åpent og lokalt på egen tomt og i et områdeperspektiv. Dette gjøres ved å følge tretrinnsstrategien.

Trinn 1: Fange opp og infiltrere små nedbørsmengder

Trinn 2: Forsinke og fordrøye større nedbørsmengder

Trinn 3: Bevare eller etablere trygge flomveier

### ***Handlingsplan for overvann, tatt til orientering i bystyret 25.09.2019***

Bygger videre på strategi for overvannshåndtering i Oslo. Hensikten er at overvann skal gis plass i bybildet. For å få til en god, klimatilpasset og bærekraftig overvannshåndtering må man benytte seg av flerfunksjonelle løsninger. For å få til en bedre overvannshåndtering skal det utvikles et åpent flomvei- og fordrøyningsnettverk, som virker i samspill med rørsystemene. Lokale tiltak som f.eks. regnbed og grønne tak kan bidra til å sikre åpne løsninger. Åpne løsninger vil også kunne rense forurenset overvann, fordrøye og holde tilbake overvann, slik det er beskrevet i 3-trinnsstrategien. Innfiltrere når det regner litt, samle og forsinke når det regner mye og sikre trygge flomveier når det regner kraftig. Naturlige dreneringslinjer må opprettholdes.

**Klimaprofil Oslo og Akershus, juli 2017**

Klimaprofilen gir et kortfattet sammendrag av klimaet, forventede klimaendringer og klimautfordringer i Oslo og Akershus. Den er ment som kunnskapsgrunnlag og hjelpemiddel i overordnet planlegging, samt som supplement til Klimahjelperen [1]. Klimaprofilen gir en oversikt over klimarelaterte problemstillinger og opplysninger om hvor en kan få mer detaljert informasjon om disse. Mye av informasjonen i klimaprofilen er hentet fra «Klima i Norge 2100» [2] og har fokus på endringer frem mot slutten av århundret (2071-2100) i forhold til 1971-2000. De menneskeskapte klima-endringene vil fortsette også etter 2100 dersom ikke utslippene reduseres vesentlig.

I klimaprofilen beskrives forventede klimaendringer ved høye klimagassutslipp fordi regjeringen i Stortingsmeldingen om Klimatilpasning [3] sier at en for å være «føre var» skal legge til grunn høye alternativer fra de nasjonale klimafremskrivningene når konsekvensene av klimaendringer vurderes. Dette høye utslippsscenarioet tilsvarer at de globale klimagassutslippene fortsetter å øke som i de siste tiårene. «Klima i Norge 2100» [2] inkluderer også klimafremskrivninger basert på såkalte middels og lave utslipp. For samme klimagassutslipp vil ulike klimamodeller gi forskjellig resultat. I klimaprofilen beskrives en midlere verdi fra ulike modeller. Spredningen i resultater er beskrevet nærmere i «Klima i Norge 2100».

**Klimastrategi for Oslo mot 2030, Byrådets forslag, vedtatt 09.08.2019**

De overordnede klimamålene er at Oslo skal bli en klimarobust by og at byens utslipp av klimagasser skal reduseres med 95 prosent innen 2030.

I Oslo har klimaet blitt over 1,5 C varmere og 18 prosent våtere det siste hundreåret, og det har blitt mer ekstremvær (Nordli mfl. 2014, Norsk Klimaservicesenter 2017). Ekstremvær er her ekstreme avvik fra normalværet, og ikke nødvendigvis katastrofale vær fenomener. Endringene har særlig skjedd på slutten av 1900-tallet og inn på 2000-tallet, og vil fortsette gjennom dette århundret. Dersom klimagassutslippene globalt fortsetter å øke, vil gjennomsnittstemperaturen i Oslo øke med ytterligere 3-6 grader, og nedbøren med 5-30 prosent fram mot 2100. Særlig om vinteren kan klimaet fram mot 2100 endre seg.

For å oppnå Oslo kommunes vedtatte Klimamål om 95% utslippsreduksjon og økt klimarobusthet i 2030 skal alle planforslag legge til rette for at kommende utbyggingsprosjekter:

1. Har så lave direkte klimagassutslipp som mulig, samt bidrar til reduserte indirekte klimagassutslipp
2. Være robuste mot klimaendringer og ikke øke klimasårbarhet i området.

**Vurdering av klimakriterier i planprosessen**

Plan- og bygningsetaten har på bestilling fra byrådet og med bakgrunn i klimamålene utarbeidet et sett med kriterier som utgangspunkt for å kunne ha en dialog om og gjøre vurderinger av klimagassutslipp og klimatilpasning i plansaker. Alle innsendte planer skal vurderes opp mot klimakriteriene. Målet med innføringen av klimakriteriene er å sikre at alle detaljreguleringer, overordnede planer og utbyggingsprosjekter skal bidra til å nå Oslos vedtatte klimamål. Basert på Oslos vedtatte klimamål angir kriteriesettet følgende to mål for samtlige private og offentlige planforslag.

**Midlertidig parkeringsnorm vedtatt 21.06.2017**

I bystyresak nr. 202 av 21.06.2017, vedtok bystyret sak om midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker. Denne skal legges til grunn i planområdet, i påvente av behandling og vedtak av revidert parkeringsnorm for Oslo. Planområdet havner under kategorien Tett by med knutepunkter, stasjonsnære områder og utviklingsområder i ytre by. Dette stiller følgende krav om parkering: Maksimum 0,8 plasser pr 100 m<sup>2</sup>. Minimum 0,4 plasser pr 100 m<sup>2</sup>.

Sykkelparkering: 3 plasser pr 100 m<sup>2</sup> boligkompleks/ studentboliger.

I bystyrevedtakets pkt 8 står det at "byrådet bes sikre at det etableres like mange parkeringsplasser for funksjonshemmede som tidligere, og at andelen slike plasser økes sammenlignet med ordinære plasser".

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde. Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser. Der minimumskravet gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, skal minst 50 % av plassene ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst. Der minimumskravet gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser, skal det avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr. I tillegg bør det være ladepunkter for el-sykkel samt noen sykkelparkeringsplasser som er store nok til å parkere transport- og familiesykler.

**Utearealnorm- Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo, tatt til orientering av bystyret 11.12.2019**

Utearealnormen ble utviklet på bakgrunn av rikspolitiske retningslinjer og rundskriv T-2/08 for å bidra til å sikre barn- og unges oppvekstmiljø, samt generell bokvalitet. Formålet er å sikre gode utearealer for nye boligprosjekter i Oslo. Normen angir minstenivå for boligenes felles uteoppholdsareal (MFUA), minstenivå til minste samlet felles uteoppholdsareal (SFUA), samt et minimum av solbelyst areal. Dette blir angitt utfra fire forskjellige områdetyper med ulike krav utfra en vurdering om det er indre eller ytre by, og beregninger på bakgrunn av disse. Planområdet er vurdert som områdetype 3.

**Blågrønn faktor- Norm for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo, tatt til orientering i bystyret 11.12.2019**

Det anbefales at forslagsstiller benytter seg av norm for blågrønn faktor ved boligutbygging. Normen skal gjelde som faglig policy frem til den er politisk behandlet, og skal være et verktøy som skal brukes av kommunen og utbyggere i arealplan- og byggesaker for å fremme blågrønn utvikling av Oslos byggesone. Normen er retningsgivende for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon. Planområdet er i blågrønn arealfaktor for tett by, og legger til grunn et normtall for total BGF på 0,7.

**Grad av utnytting - beregnings- og måleregler, 20.01.2014 Kommunal- og moderniseringsdepartementet**

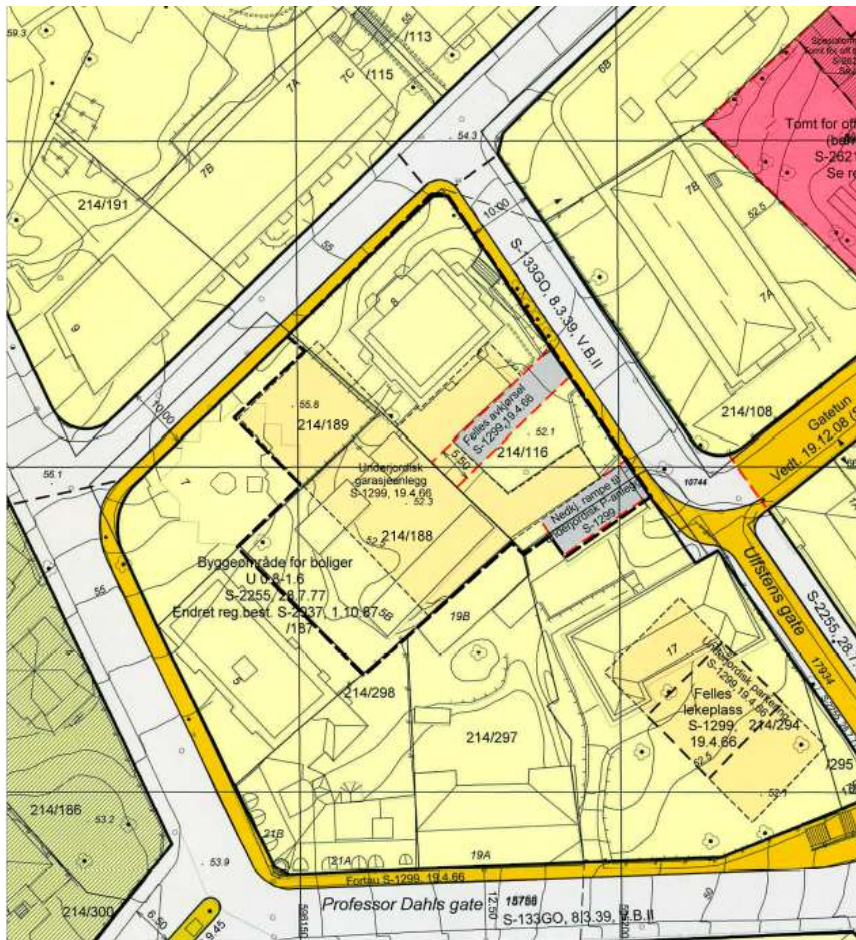
Dette er en veiledning om forståelsen av regelverket om grad av utnytting med beregnings- og målereglene til bruk som verktøy i byggesak og arealplanleggingen. Veilederen er



utarbeidet i samarbeid mellom planavdelingen (tidligere Miljøverndepartementet), bolig- og bygningsavdelingen (tidligere Kommunal- og regionaldepartementet) og Direktoratet for byggkvalitet.

## 2.2 Gjeldende regulering og planområdets avgrensning

### 1.2.1 Forslagsstillers forslag



### 1.2.2 Plan- og bygningsetatens forslag til avgrensning

Vi slutter oss til foreslåtte planavgrensning.

### 1.2.3 Andre forhold

Forslagsstiller opplyser om at det ikke er ingen noen heftelser på eiendom 214/116. På eiendom 214/188 er det bestemmelser om kloakkledning, adkomstrett og garasje/parkering. Disse blir ivare tatt i ny regulering. Majorstuveien 7 har adkomst til parkeringsgarasje over eiendommene fra Ulfstøens gate. Denne vil bli tilrettelagt gjennom ny parkeringsgarasje.

## 2.3 Pågående plan- og byggesaker i området

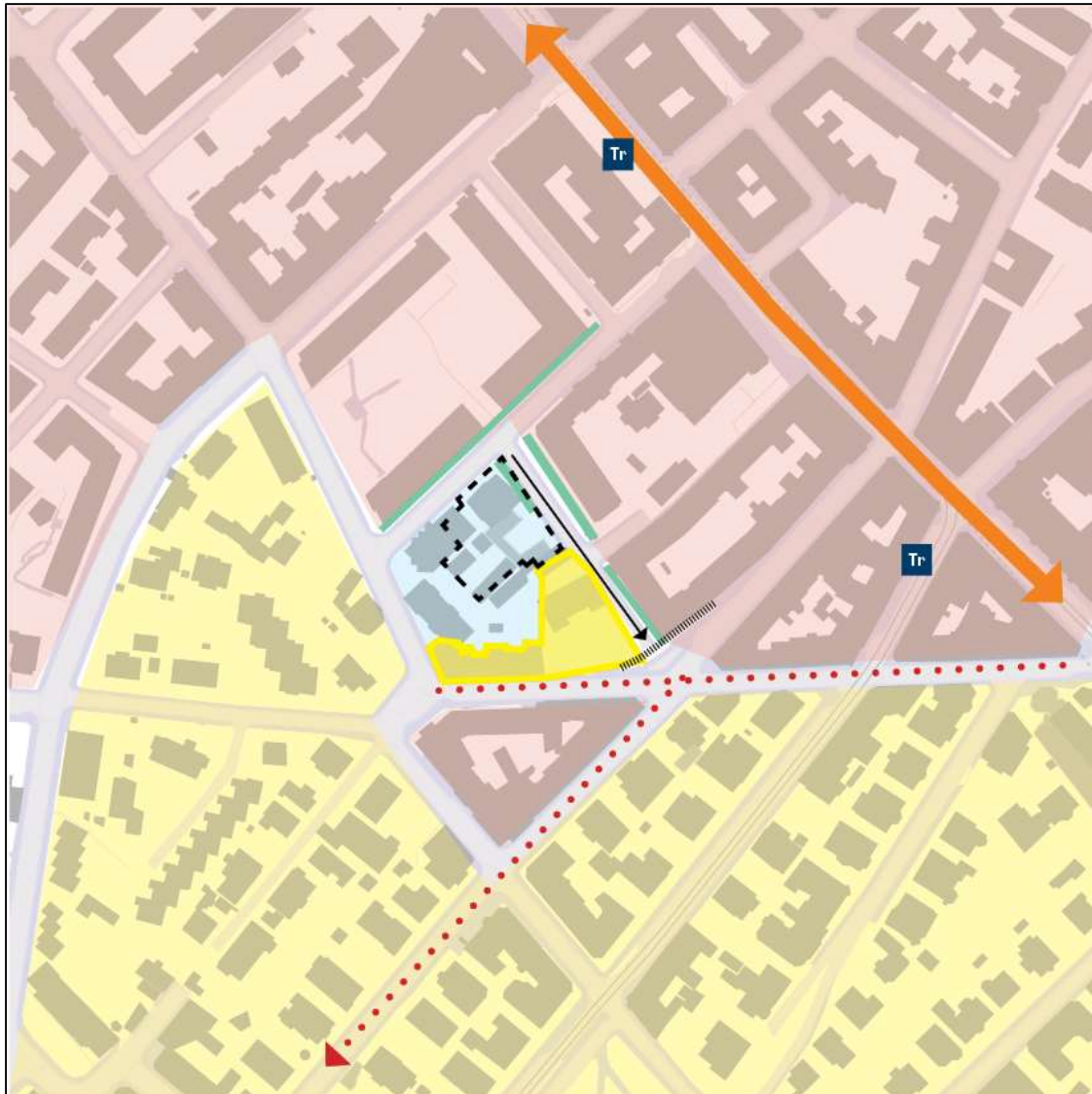
Det er ingen pågående plan- og byggesaker i området som vil ha betydning for planarbeidet.

## 2.4 Stedsanalyse

### 2.4.1 Forslagsstillers stedsanalyse



## 2.4.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse



### Samlet stedsanalyse

Planområdet ligger i et kvartal som består av en variert bygningstypologi med ulike høyder, fra 2-8 etasjer. Flere av disse bygningene har stått der i lengre tid, og er oppført på gul liste. Gatene som planområdet vender ut mot har forhager. Kvartalet har videre fall mot flere sider, og planområdet er delvis forsenket fra bygningene rundt. Kvartalet består videre av en oppstykket eiendomsstruktur, og to bygninger ligger helt opp til eiendomsgrensen.

### Tegnforklaring

- Planområdet
- Kvartalstruktur 3-5 etg.
- Blandet struktur
- Frittliggende villabebyggelse og småhusbebyggelse
- Prioriterte kulturminneinteresser
- Strøksgate
- Sykkelfelt
- Tr Trikkeholdeplass
- Forhager
- Fallretning terreng
- Trapp

## 2.5 Tabell over mulige premissgivere for planområdet

<b>Tema</b>	<b>Premiss for planarbeidet</b>	<b>Kort utkviktering eller henvisning til hvor temaet omtales</b>
Blågrønn struktur	Gir premisser	Planområdet består i dag hovedsakelig av harde flater. Planområdet har potensiale for etablering av blågrønn struktur både på terreng og på tak. Nytt planforslag må sikre at det etableres grønne kvaliteter på terreng i tråd med blågrønn faktor.
Energi-løsninger/ Fjernvarme	Uavklart/Gir premisser	Forslagsstiller må redegjøre for mulige samspillsløsninger med nærliggende bygg og anlegg. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Planen må inneholde bestemmelser om tilknytning til fjernvarmeanlegg.
Flom	Gir ikke premisser	Planområdet er ikke flomutsatt.
Overvannshåndtering	Gir premisser	Overvann må håndteres åpent og lokalt i tråd med Oslo kommunes tretrinnsstrategi for håndtering av overvann. I tillegg skal norm for blågrønn faktor legges til grunn.
Geotekniske forhold	Uavklart	Planområdet ligger innenfor marin grense. FS må redegjøre for områdestabilitet i ROS-analysen.
Virksomhetsfare	Gir ikke premisser	Planforslaget anses ikke å utløse virksomhetsfare.
Naturmangfold	Uavklart	Planområdet grenser mot et naturtype C-område, hvor tiltak som kan skade naturverdiene bør unngås. Før tiltak eventuelt tillates i områder hvor det er registrert naturverdier med regional og lokal verdi, skal naturverdiene være grundig utredet og vurdert.
Miljøforhold	Gir premisser	Planområdet ligger delvis innenfor gul støysone, og rød sone for nitrogendioksid og svevestøv. I kommunens kartdatabase er området markert med aktsomhetssone for forurenset grunn, og grunnen må undersøkes. I byggesaken vil det kreves tiltaksplan for forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriften.
Kulturminner	Gir premisser	Det er ingen kulturminner innenfor planområdet, men det er bebyggelse regulert til bevaring og avsatt på gul liste inntil og i nærheten av planområdet.
Gjenbruk	Uavklart	Det er et eksisterende parkeringsanlegg på eiendommen som forutsettes revet ved omregulering. Det må vurderes bruk av materialer som er egnet for gjenbruk i fremtiden. Det bør likevel undersøkes om ny bebyggelse kan gjenbruke materialer fra andre bygninger, f.

		eks gjenbrukstegl i fasaden eller andre materialer. Planforslaget bør også benytte materialer med lang levetid og lite vedlikeholdsbehov, samt materialer som lar seg gjenbruke etter bygningens levetid. Dette kan f. eks være demonterbart bæresystem (hulldekker og/eller stålelementer), teglstein som lar seg demontere (forutsetter kalkmørtel el. og <u>ikke</u> sementmørtel).
Teknisk infrastruktur	Gir premisser	Hele planområdet ligger innenfor hensynssone H190_2, hvor det ikke tillates installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget. VAVs hovedledninger ligger utenfor planområdet.
Renovasjon	Gir premisser	Renovasjonsløsninger må avklares med Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG).
Barn og unges interesser	Gir premisser	Planområdet består i dag av parkeringsanlegg og er ikke benyttet av barn. Ved utvikling av planområdet til boliger må det tilbys gode uteoppholdsarealer.
Vurdering av egnethet for bolig	Gir premisser	Planområdet er egnet for boliger.
Vurdering av egnethet og behov for barnehage	Gir ikke premisser	Planområdet anses som lite egnet til barnehage da det ikke er tilstrekkelig uteareal til å følge opp kravet til utearealer.
Vurdering av egnethet og behov for idrettsanlegg	Gir ikke premisser	Planområdets størrelse og utforming legger store begrensninger for idrettsanlegg.

## 2.6 Uttalelser fra andre myndigheter

Bymiljøetaten	<p><b>Overvannshåndtering</b></p> <p>Parkeringskjelleren som har et større fotavtrykk enn bygget reduserer infiltrasjonsevnen på eiendommen mer enn bygget i seg selv. Primært er det ønskelig at det kun etableres parkeringskjeller under bygget. Sekundært at det sikres god jordoverdekning over parkeringskjeller hvor vann kan infiltreres. Dette skaper også bedre grunnlag for å få et frodig uteareal hvor det kan etableres trær.</p> <p><b>Pågående prosjekter i nærområdet</b></p> <p>Bymiljøetaten arbeider med en konseptvalgutredning for sykkeltilrettelegging på strekningen Parkveien x Uranienborgveien og Middelthunsgate x Kirkeveien for å bedre forholdene for syklister på strekningen. Denne strekningen er hovedsykkelforbindelsen fra planområdet både mot sentrum og vestover.</p> <p><b>Infrastrukturbehov i nærområdet</b></p> <p>Bymiljøetaten har så langt avdekket følgende infrastrukturbehov i området:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sykkeltilrettelegging mellom Parkveien og Kirkeveien via Uranienborgveien og Middelthunsgate.</li> </ul>
Byantikvaren	<p><b>Kulturminneverdier i plan- og influensområdet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er ingen erkjente kulturminneverdier innenfor selve planområdet. Holmboes gate 8 er en frittstående boligblokk fra 1959, med seks etasjer og garasjeanlegg. Blokken ble bygget på med én toppetasje i 1967.</li> <li>- Det er høye kulturminneverdier på en rekke tilstøtende eiendommer og planområdet ligger i et område som også grenser til bevaringsregulerte eiendommer og områder med nasjonal kulturminneverdi.</li> <li>- Planområdet er et svært sammensatt kvartal, og i planens influensområde ligger det flere erkjente kulturminner.</li> <li>- På naboeiendom i Professor Dahls gate 17, ligger et stort våningshus i tegl, med stor parklignende hage og et stort uthus i grensen til Holmboes gate 8. Eiendommen og våningshuset er oppført på Byantikvarens gule liste. Våningshuset var opprinnelig en laftet tømmerbygning i to etasjer som ble flyttet fra Tomter i 1856. På 1860/70-tallet ble huset bygget på til dagens fotavtrykk og tømmerbygningen ble forblendet med tegl. Mansardtaket kom til etter en brann på loftet i 1914, og bygningen har stått tilnærmet uendret siden den gang. Uthuset har i tidligere henvendelser til Byantikvaren</li> </ul>

	<p>blitt tilkjent verneverdi og planlagt for oppføring på Gul liste. Dette gjennomføres nå.</p> <p>- Uthuset finnes på historiske kart fra 1881 og tilkjennes høy aldersverdi. Det fremstår også med høy grad av materialautentisitet og fremstår som lite endret. Uthuset er større enn hva som var vanlig for denne typen uthus, og står dermed i forhold til det store våningshuset i Professor Dahls gate 17. Denne eiendommen utgjør et helhetlig kulturmiljø, blant annet ved strukturene på eiendommen; uthuset ligger henvendt mot våningshusets inngangsparti, og hagen ligger sydvendt og på motsatt side. Uthuset er viktig også for miljøverdiene i området.</p> <p>- Gårdene i Professor Dals gate 19 A og 21 A og B ble oppført i henholdsvis 1893-95 og 1901-02 og begge er en del av den homogene og verneverdige murgårdsbebyggelsen fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen 1900-tallet i Oslo, og står på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger.</p> <p><b>Byantikvarens innspill til planprosessen</b></p> <p>Planforslaget er illustrert med et underjordisk garasjeanlegg og et delvis terrassert boligbygg i åtte etasjer med takterrasse. Mot den verneverdige eiendommen i Professor Dahls gate 17 ligger nedkjøringen for garasjeanlegget, terrasse for leilighetene i første etasje og punktbalkonger for leilighetene i de øvrige etasjene.</p> <p>Byantikvaren uttalte seg til det foreslåtte prosjektet i 2017, og prosjektet er nå noe endret. Men nybygget ligger fremdeles helt inntil uthuset i Professor Dahls gate og har fremdeles utkragede balkonger mot den verneverdige eiendommen. Dette uttalte vi oss skeptisk til i brev av 26.06.2017.</p> <p>Vi anbefaler at nybygget trekkes lenger unna den verneverdige eiendommen, alternativt terrasseres mot Professor Dahls gate 17, og at det finnes en løsning slik at uthuset får mer luft rundt seg, og at dets størrelse kommer mer til sin rett.</p>
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	<p><b>Vedrørende grunneierrollen:</b></p> <p>Oslo kommune er ikke berørt som grunneier innenfor planområdet.</p> <p><b>Vedrørende utbyggingsavtale</b></p> <p>Planinitiativet kan utløse behov for etablering eller oppgradering av offentlig infrastruktur. Vi ber Plan- og bygningsetaten som planmyndighet vurdere hvilke offentlige tiltak som er nødvendige i planen og som bør stilles som rekkefølgebestemmelser. Aktuelle tiltak kan være oppgraderinger for gående og syklende, gater og parker i området, bl.a. mobilitetstiltak i krysset Ulfstens gate/E Sundts</p>



	<p>gate/Prof Dahls gate.</p> <p>Det vil kunne bli aktuelt med utbyggingsavtale med EBY for gjennomføring av tiltak i planforslaget.</p>
Vann- og avløpsetaten	<p><b>Vann- og avløpsetatens (VAVs) hovedledninger</b> Som det kommer frem av det vedlagte kartutsnittet, ligger VAVs hovedledninger utenfor planområdet.</p> <p><b>Koordinering av graving i gate/ rekkefølgebestemmelser</b> Dersom planen medfører betydelig graving i gate/vei, skal forslagsstiller kontakte Vann- og avløpsetaten i god tid før dette arbeidet starter. VAV kan ha anlegg i gate/vei hvor det er behov for rehabilitering.</p> <p><b>Overvannshåndtering, generelt</b> Overvann skal etter vedtak fra bystyret høsten 2019 være et tema på oppstartsmøtene. Vi anbefaler at man tar inn flere undertema. Her er noen forslag: Alt det dagligdagse regnvannet (trinn 1) håndteres overflatebasert. Gjennomfør overslagsberegninger for trinn 1 og trinn 2 i overvannshåndteringen tidlig og vurder flomveier inn mot og ut fra planområdet (trinn 3). Begynn tidlig å vurdere hvor arealer for overvannshåndtering kan avsettes, ut fra høydeforhold og flomveier og i henhold til KP §6.2.</p> <p>Området må utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Bruk av permeable materialer, grønne tak i kombinasjon med regnbed samt annen vegetasjon er eksempler som kan anbefales. Bruk av Oslo kommunes Blågrønne faktor kan ofte harmonere godt med god overvannshåndtering. Som nevnt er det viktig å gjennomføre overslagsberegninger i alle stadier i planprosessen og for alle trinn i tretrinns-strategien, slik at overvannsløsningene dimensjoneres riktig. Vi viser til veileder og informasjonsark om håndtering av overvann og om blågrønn faktor for boligprosjekter tilgjengelig på: <a href="http://www.oslo.kommune.no/overvann">www.oslo.kommune.no/overvann</a>.</p> <p>Vi anbefaler at kjellere holdes under bygningskroppen, på grunn av hensyn til arealer for overvannshåndtering og grøntstrukturer. I motsatt fall skal det etableres et tykt nok lag med vekstjord mellom parkeringskjeller og jordoverflaten. Dybden på vekstjord skal være minst 80 cm. Dersom jordlaget også skal inneholde overvannshåndtering, bør dybden økes ytterligere. Kjeller bør også bygges tett. Da unngår man at grunnvannet påvirkes ettersom man slipper å drenere. VAV tillater normalt ikke påslipp av grunnvann til sitt nett.</p>

## 3 Hovedgrep

### 3.1 Beskrivelse av hovedgrep

#### 3.1.1 Forslagsstillers tekst

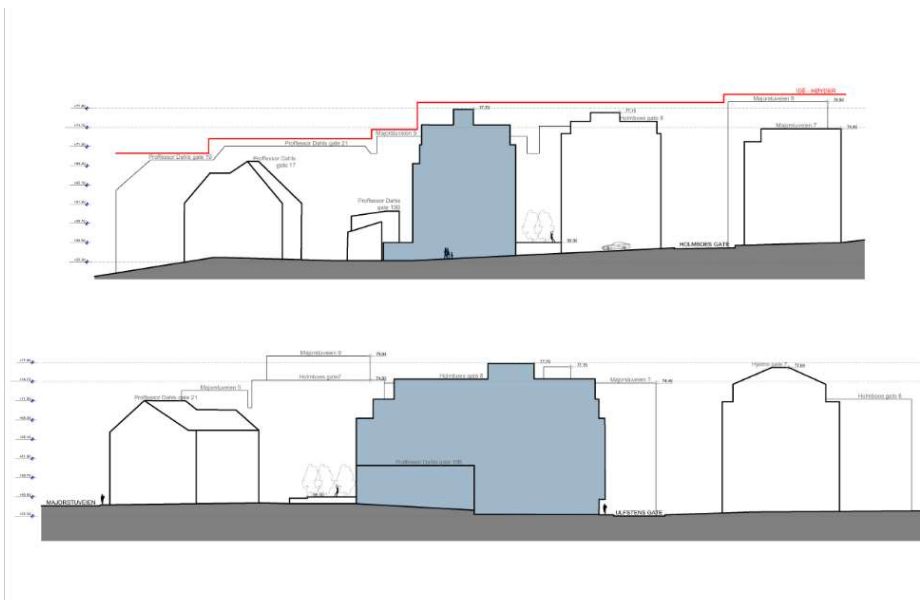


Området ønskes i sin helhet regulert til boligformål med tilhørende parkering under bakken. Nybygget er plassert med fasadeliv i eiendomsgrensen ut mot Ulfstens gate for å forsterke gatestrukturen. Det er videre plassert lengst syd på eiendommen i grensen mot Prof. Dahls gate 19B slik at man kan få best mulig og samlede uteoppholdsarealer. I vest er bygget trukket 17 meter fra eksisterende bebyggelse i Majorstuveien 5 og 7, og gradvis avtrappet slik at avstandskrav opprettholdes og det blir gode lys og solforhold. Toppetasjen er inntrukket, både for å dempe høydevirkningen og for å følge samme prinsipp som på nabobyggene. Kjøreadkomst er fra Ulfstens gate lengst syd på eiendommen for å dra nytte av stigningen på eiendommen. Ulfstens gate faller ca 2 meter fra krysset med Holmboes gate til innkjøringen lengst syd. Eksisterende boligbygg beholder dagens inngang fra Ulfstens gate i tillegg til adkomst i underetasjen fra det nye gårdsrommet mellom byggene der nybygget får sin inngang.



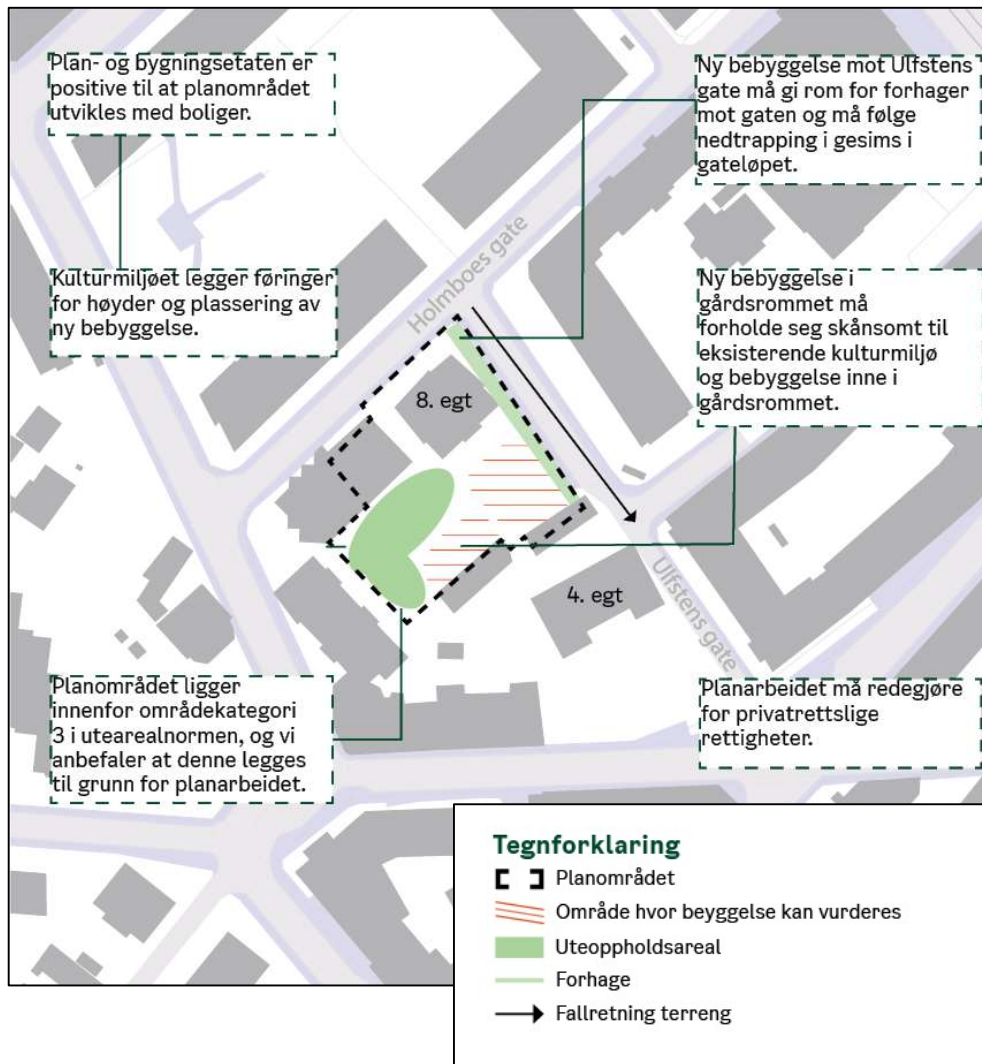
Uteoppholdsarealet er plassert på bakkeplan over garasjekjeller lengst vest på eiendommen, dette blir på samme nivå som Holmboes gate og er planlagt utformet med høy kvalitet og gode lekearealer. I tillegg planlegges det for et uteoppholdsareal på tak med parsellhager, bikuber, busker og trær som vil være med på å styrke den blågrønne strukturen og kunne være et hyggelig samlingspunkt for beboerne med fantastisk utsikt over byen.

Det nye bygget får 7 tellende etasjer. Eksisterende bygg på eiendommen er på 8 etasjer. På grunn av bedre takhøyde i etasjene, nyere krav til isolasjon, etc., blir begge byggen like høye.



## 4 Plan- og bygningsetatens vurderinger og forutsetninger for anbefalinger

### 4.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av hovedgrepets betydning for byen, området og overordnede planer



#### 4.1.1 Plan- og bygningsetaten er positive til at planområdet utvikles med boliger

Planområdet ligger ikke i et utviklingsområde i kommuneplanens arealdel, og kommuneplanen åpner derfor ikke opp for en vesentlig høyere utnyttelse enn det som er der i dag. Imidlertid skal økt utnyttelse vurderes i hele byggesonen, også i områder avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg. PBE er positive til en utvikling av boligformål på eiendommen, og mener at dette også bygger opp under overordnede føringer om fortetting og samordnet areal- og transportplanlegging.

Kommuneplanens utviklingsstrategi legger blant annet til grunn en løpende fortetting av tomter i indre by der forholdene ligger til rette for det. Dette innebærer dog at det gjøres en helhetlig vurdering av hvordan planområdet kan bidra til en ønsket utvikling og tilpasser seg nærområdet. Ved en utvikling av planområdet mener vi at hensynet til omgivelsene særlig må vektlegges i vurderingen. Et justert forslag som viderefører hensynet bak kommuneplanens høydebestemmelse, kan derfor anses å være i samsvar med kommuneplanens utviklingsstrategi. Videre mener vi at ny bebyggelse som har et formspråk som relaterer seg til bygningens arkitektur, har gode visuelle kvaliteter og som er tilpasset områdets bebyggelsesstruktur kan bidra til et positivt tilskudd til områdets samlede boligmasse.

#### **4.1.2 Kulturmiljøet legger føringer for høyder og plassering av ny bebyggelse**

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg. Kommuneplanen viser til et handlingsrom som gir en nødvendig videreutvikling av sentrum og indre by, samtidig som viktige historiske verdier skal hensyntas. Dette sikres gjennom kommuneplanens bestemmelser. Planområdet må derfor forholde seg til områdets rammer for utvikling, og at planområdet ligger innenfor et område med flere kulturminner som må hensyntas.

Planområdet i seg selv er ikke tilkjent høy kulturminneverdi, men ligger i et område med svært høy tetthet av definerte kulturminner. Det er særlig sørlige deler av kvartalet som er på gul liste som bevaringsverdig, inkludert bygninger i tomtegrensen. Planområdet ligger i skjæringen mellom villabebyggelse og kvartalsbebyggelse.

I vår foreløpige vurdering av planinitiativet utfordrer foreslått bebyggelse helheten i området, og må tilpasses den øvrige bebyggelsen med tanke på høyder og tilpasning av gesims ned Ulfstens gate. Vi mener at bebyggelsen slik den er vist bryter med videreføringen av denne bebyggelsen og vil derfor også forringe kulturminneverdiene i tilknytning til planområdet. Ny bebyggelse må utformes slik at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate, byroms- og bebyggelsesstruktur.

##### ***Ny bebyggelse mot Ulfstens gate må gi rom for forhager mot gaten og må følge nedtrapping i gesims i gateløpet***

Ny bebyggelse må utformes slik at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur. Planområdet ligger i et kvartal med blandete typologier som kan åpne for nye variasjoner, men vi anser gateløpets forhager og kulturminnene i sør som særlig førende for plassering av bebyggelse og høyder mot gate. Området har tydelige forhager som bør videreføres, også forbi planområdet. Vi mener derfor at ny bebyggelse må plasseres inntrukket fra gateløpet for å sikre tilstrekkelige arealer til forhager, og for å videreføre trekkene i gateløpet. Det er også svært viktig at innganger og førsteetasjer tilpasses terrengfallet i gateløpet, for å skape en god bymessig tilpasning til gaten.

Vi anbefaler at høydene på ny bebyggelse mot Ulfstens gate reduseres for å være i tråd med hensynet bak kommuneplanens høydebestemmelse og hensynta kulturminnene sør i kvartalet. Vi mener at bebyggelsen mot gaten må reduseres for å vise en nedtrapping fra

punkthuset i Holmboes gate/Ulfstens gate til hovedbygningen i Professor Dals gate 17. Vi kan derfor vurdere høyder opp mot 18 m, tilsvarende 6 etasjer. Bebyggelsens høyder må for øvrig undersøkes grundig for hvordan de påvirker kulturmiljøet og andre hensyn i nærområdet.

#### ***Ny bebyggelse i gårdsrommet må forholde seg skånsomt til eksisterende kulturmiljø og bebyggelse inne i gårdsrommet***

Den eksisterende bebyggelsen inne i gårdsrommet viser tydelige spor fra den historiske utviklingen av området, med murgårder i 3-6 etasjer, våningshus og uthus. Planarbeidet må forholde seg skånsomt til eksisterende kulturmiljø og bebyggelse. Viktige premisser for ny bebyggelse inne i kvartalet, er at den underordner seg den eksisterende bebyggelsen i planområdet og kan vurderes i høyde opp til 12 meter. Inntrukne balkonger mot nabotomten kan vurderes, men de må være integrert i ny bebyggelse og virke som et rolig bakteppe.

Vi kan vurdere at det kan legges ny bebyggelsen inntil eksisterende bebyggelse i eiendomsgrense, men plassering og typologi må undersøkes nøye i planarbeidet. Det må undersøkes flere alternativer for hvilke typologier som skaper et godt bomiljø, ivaretar kulturmiljøet og forholder seg skånsomt til eksisterende bebyggelse. Basert på våre vurderinger mener vi at man burde se på et alternativ hvor man deler bebyggelsen i to ulike bygninger/typologier. En typologi mot Ulfstens gate og en annen typologi (f.eks townhouse, rekkehus, lavblokk ol.) i bakgården som oppfyller begge føringene gitt over.

#### **4.1.3 Planområdet ligger innenfor områdekategori 3 i utearealnormen, og vi anbefaler at denne legges til grunn for planarbeidet**

Felles utearealer er i planinitiativet foreslått plassert på lokk inne i gårdsrommet. Vi er i utgangspunktet positive til plassering av utearealer, men mener at en større andel bør kunne legges på terreng. Planområdet ligger innenfor områdekategori 3 i utearealnormen, og vi anbefaler at denne legges til grunn i det videre planarbeidet. Eksisterende boliger som er en del av planforslaget, og som har krav til utearealer, må være en del av beregningen.

#### **4.1.4 Planarbeidet må redegjøre for privatrettslige rettigheter**

Det opplyses i planinitiativet om at det eksisterer privatrettslige rettigheter i planområdet. Dere må redegjøre for hvordan de privatrettslige rettighetene ivaretas.

#### **4.1.5 Klimagassutslipp og klimatilpasning**

##### ***Blågrønn struktur***

Planområdet er i dag i hovedsak uten grønnstrukturer. Fraværet av grønnstruktur på selve planområdet gjør at det ved etablering av ny bebyggelse og utearealer, er potensiale for ny grønnstruktur som kan bidra til lagring og binding av CO<sub>2</sub>.

Planforslaget må bygge opp under eksisterende blågrønne strukturer. Planområdet må via et helhetlig grep bygges opp, og planlegges, slik at trær og/eller vegetasjon kan bidra til å motvirke eventuelle skader som konsekvens av klimaendringer. Det skal vektlegges klimatilpasning i planforslaget for å hindre økt sårbarhet for flom, skred, stormflo, varmeøyer, overvann osv.

### ***Overvannshåndtering***

Det er en forutsetning at alt overvann håndteres på planområdet. Utforming av bebyggelse og utomhusanlegg må fordrøye vannet etter tretrinnsstrategien. Det må planlegges sikre flomveier ved ekstremnedbør. Overvannsløsningene må integreres helhetlig i området og må planlegges med god brukbarhet for andre funksjoner utenom store regnskyll.

### ***Grønn mobilitet og transportbehov***

Planområdet ligger i gangavstand til Majorstua T-banestasjon, og flere trikkeholdeplasser. I tillegg er det etablert, og skal etableres sykkelveger i planområdets i umiddelbare nærhet. Dette gjør at planområdet har et potensiale når det kommer til å bygge opp om gange-, sykkel- og kollektivtilgjengelighet. Det skal legges til rette for redusert personbiltrafikk i området.

### ***Energiløsninger og energibruk***

Planområdet ligger under konsensjonsområdet for fjernvarme og er dermed pliktig til å koble seg til energianlegg i området, i tillegg til at andre løsninger bør undersøkes. Videre bør bebyggelsen søkes optimalisert med tanke på varmegjenvinning fra ventilasjon og varmtvann fra avløp.

### ***Gjenbruk og materialvalg***

Bærekraft skal ligge til grunn for valg av materialer. De skal være robuste og hele livsløpet inkludert transport og mulighet for gjenbruk skal vurderes. Materialene som velges må være bærekraftig og motstandsdyktig overfor fremtidig klima i form av nedbør og økt varme.

Fra et klima- og miljøperspektiv bør det undersøkes muligheter for gjenbruk av bygningsmateriale som rives, her eller i andre prosjekter.

Vi anmoder om å gjennomføre en fossilfri byggeplass. Byggeplasser har i dag en stor andel av Oslos samlede utslipp. Dette gjelder både anleggsmaskiner, midlertidig byggvarme og transport av materialer. Det skal videre redegjøres for klimagassutslipp i planforslaget.

Plan- og bygningsetaten har kun omtalt de temaene vi mener er avgjørende for å kunne gi en anbefaling om oppstarten av planarbeidet og den videre prosessen. Det at et tema ikke er omtalt nå, hindrer ikke at temaet kan bli vurdert senere. På våre nettsider kan dere lese mer om etatens praksis og føringer.

## 4.2 Foreløpig vurdering av behov for rekkefølgebestemmelser

Aktuelle tiltak som bør vurderes er (listen er ikke uttømmende):

- Oppgraderinger for gående og syklende, gater og parker i området, bl.a. mobilitetstiltak i krysset Ulfstens gate/E Sundts gate/Prof Dahls gate.
- Sykkeltilrettelegging mellom Parkveien og Kirkeveien via Uranienborgveien og Middelthuns gate.

Gjennom det videre planarbeidet vil det avklares nærmere hvilke rekkefølgekrav som blir nødvendig og vi vil komme tilbake til dette forholdet når vi har ytterligere materiale i saken.

## 4.3 Konklusjon

- Plan – og bygningsetaten er positive til at planområdet utvikles med boliger.
- Kulturmiljøet legger føringer for høyder og plassering av ny bebyggelse
- Ny bebyggelse mot Ulfstens gate må gi rom for forhager mot gaten og må følge nedtrapping i gesims i gateløpet
- Ny bebyggelse i gårdsrommet må forholde seg skånsomt til eksisterende kulturmiljø og bebyggelse inne i gårdsrommet
- Vi anbefaler at områdekategori 3 i Utearealnormen legges til grunn for planarbeidet
- Planarbeidet må redegjøre for privatrettslige rettigheter
- Overvann må håndteres på egen grunn i tråd med tretrinnsstrategien for overvann. Det må redegjøres for konsekvenser for klima og miljø.



## 5 Krav til dokumentasjon og føringer for videre prosess

### 5.1 Forskrift om konsekvensutredninger

#### 5.1.1 Vurdering av utredningsplikt

Vi har vurdert det innsendte materialet opp mot plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift og opp mot føringene som følger av eksisterende plan for dette planområdet. Plangrunnlaget er kun kommuneplanens arealdel. Ettersom kommuneplanen ikke regulerer en konkret utnyttelse for dette arealet, vil man i vurderingen av om planinitiativet faller inn under oppfangskriteriene i forskriftens vedlegg I og II, se hen til bebygd situasjon innenfor planområdet. Fagkyndig har ikke oppgitt planområdets utnyttelse i dag. Planinitiativet legger opp til at ny og eksisterende bygningsmasse får samlet utnyttelse på 5200 m<sup>2</sup> BRA. Det vil gi en økt utnyttelse av planområdet sammenliknet med dagens bebygde situasjon, da et par mindre bygg skal rives og erstattes av et boligbygg med høyere utnyttelse, i tillegg til at et eksisterende boligbygg blir stående. Planinitiativet vil ikke falle inn under oppfangskriterier i vedlegg I.

Det er kun pkt. 10 b i vedlegg II, som etter en nærmere vurdering vil kunne være et oppfangskriterie som kan tenkes å være dekkende for det innsendte planinitiativet. Pkt. 10 b i vedlegg II nevner «utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.» Dette oppfangskriteriet er også ansett å omfatte boligformål. Etter en konkret vurdering kan vi ikke se at dette planinitiativet faller inn under dette oppfangskriteriet, da planområdet verken ligger i et utviklingsområde i kommuneplanen som åpner for større utviklingsprosjekter, det foreslåtte planinitiativet er av mindre omfang, mer som et infill-prosjekt i et ellers ferdigutviklet området, og med et formål som også er det samme som øvrig arealbruk i denne delen av byen. Det er etter vår vurdering ikke naturlig å si at det foreslåtte boligprosjektet er et utviklingsprosjekt. Saken faller derfor ikke inn under noen av oppfangskriteriene i vedlegg II, og planen skal derfor ikke konsekvensutredes.

### 5.2 Tema som er viktig i planarbeidet og må ivaretas i kart og bestemmelser

- Plassering av bebyggelse
- Høyder
- Kulturmiljø
- Utearealer
- Overvann
- Parkering

### 5.3 Analyser og studier

- Trafikknotat – redegjørelse for eksisterende og ny trafikk
- Støyutredning

- ROS-analyse
- Geoteknisk undersøkelse. Analysen skal følge NVEs veileder 1/2019.
- Sol/skyggestudier. Studien skal vise sol/skyggevirksomheter på omgivelser ved ulike tider på året, 1. mai, og vår-/ og høstjvendøgn. Samt vise sol/skyggestudier i henhold til forslag til utearealsnorm.
- Naturmangfold
- Arkeologisk registrering (avklares med BYA)
- Plassering av ny bebyggelse og påvirkning på kulturmiljø
- Overvannsnotat/Prinsippplan for overvannshåndtering
- Redegjørelse og vurderinger om klimagassutslipp og klimatilpasning
- 3D-illustrasjoner
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget
- Utomhusplan

Dersom det utarbeides flere alternativer i plansaken, skal alle alternativer illustreres med 3D-illustrasjoner.

## 5.4 Samarbeids- og medvirkningsprosesser

### 5.4.1 Medvirkningstiltak og -prosesser

Hvem	Hva som skal kartlegges	Dokumentasjon	Når
Naboer og andre berørte i nærområdet	Informasjons/ medvirkningsmøte. Møtet kan gi innspill til eksisterende kvaliteter i planområdet, fremtidig bruk og avdekke potensielle interessekonflikter.	Det må foreligge et referat. Alle innspill skal være sporbare, også de som ikke kan innfris eller ikke er relevante.	Ved varsling av oppstart/offentlig ettersyn

## 5.5 Behov for egeninitiert planarbeid i Plan- og bygningsetaten

Dersom det legges frem et planforslag ved offentlig ettersyn som ikke følger våre anbefalinger vil vi utarbeide eget alternativ ved offentlig ettersyn.

## 5.6 Forslag til dialogprosess

### 5.6.1 Forslag til avklaringsmøter, avtales i oppstartsmøtet

Tema for møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Møtedato
Forhåndsuttalelser. Kan utgå dersom forhåndsvarsling ikke avdekker momenter av vesentlig betydning.	Ved avsluttet varsling sender forslagsstiller (FS) innkomne bemerkninger til PBE. Både FS og PBE vurderer i hvilken grad bemerkninger bør påvirke planarbeidet	Oktober 2022

Kart- og bestemmelsesmøte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utkast til endelige reguleringsbestemmelser.</li> <li>- Utkast til endelig plankart.</li> <li>- Utkast til kapittel 3.1 og 3.4 i saksfremstilling til offentlig ettersyn</li> <li>- <u>Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget.</u></li> </ul> <p>Materialet må sendes inn minst 2 uker før møtet.</p>	Januar 2023
---------------------------	---	-------------

### 5.6.2 Offentlig ettersyn og politisk behandling

Forslag til milepæler, avtales i Oppstartsmøtet	Dato	Ansvar
Frist for å avtale når planforslag til offentlig ettersyn sendes PBE	Januar 2023	FS
Beslutning om offentlig ettersyn fattes 12 uker etter mottatt <b>komplett</b> planforslag.	Vår 2023	PBE
Offentlig ettersyn	Vår/sommer 2023	PBE
Bemerkningsmøte. Holdes ca. 4 uker etter at offentlig ettersyn er ferdig.	Sommer/høst 2023	FS/PBE
Oppdatert planforslag	Høst 2023	FS
Saken sendes til politisk behandling 12 uker etter <b>komplett oppdatert</b> planforslag.	Vinter 2023/2024	PBE

**Linda Nygaard Kristiansen - for enhetsleder Monica Lilloe-Salvesen**  
**Monica Lilloe-Salvesen - for avdelingsdirektør Andreas Vaa Bermann**