



MØTETIDSPUNKT 10/2 2020

Sted: Domus Athletica

Referent Trond Bakke

## MØTEREFERAT VEDRØRENDE OFFENTLIG HØRING AV FORSLAG TIL REGULERING AV SOGNSVEIEN 102

Møtet hadde følgende agenda:

- Velkommen
- Presentasjon av forslagene, (ca. 10 min. hver)
  - Byantikvarens forslag
  - Plan- og bygningsetatens forslag
  - SiOs forslag
- Utomhusplanen (ca. 5 min.)
- Trær og sikring av trær (ca. 5 min.)
- Spørsmål fra salen (30 - 45 min.)
- Vedtak i bydelens MPS-utvalg
- Videre saksgang

Trond Bakke, Direktør for Boligutvikling i Studentsamskipnaden SiO, ønsket velkommen. Det ble opplyst om at det skulle utarbeides oppsummering fra møtet. Alle ble oppfordret til å skrive navn og e-postadresse på en liste slik at de senere kunne få tilsendt oppsummeringen

Til stede:

Hogne Langset	Byantikvaren (BYA)
Linn Merete Skaare	Plan- og bygningsetaten (PBE)
Nina Ubisch	Plan- og bygningsetaten (PBE)
Sigurd Knudsen	Plan- og bygningsetaten (PBE)
Charles Marsden	A-lab
Benjamin Barth	A-lab
Kristian O. Årseth	Lala
Tørres Rasmussen	Link Arkitektur
Trond Bakke	SiO

Ca 20 naboer og andre interesserte.

Trond Bakke, Direktør for Boligutvikling i SiO, ønsket velkommen.

Det var invitert til møtet for at interesserte skulle få innføring i de viktigste delene av planforslagene som nå er ute på offentlig høring.

Planforslagene og PBEs vurdering finnes i dokument på saksinnsyn på denne adressen:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019161487&fileid=8793608>

Hogne Langset presenterte Byantikvarens forslag (Alternativ 3) som innebærer bevaring av eksisterende bygninger og vegetasjon, men åpner for mindre endringer av uteområder for å tilrettelegge for bedre avfallhåndteringsløsninger, økt sykkelparkering og endringer av planløsning.

Reguleringsbestemmelsene til dette forslaget er gjengitt på sidene fra 187 til 191 i saksfremlegget fra PBE.

Linn Merete Skaare, saksbehandler i PBE, presenterte PBEs forslag til regulering (Alternativ 2) med vekt på det som skiller dette alternativet fra Alternativ 1. Det gjelder hensynet til kommuneplanens bestemmelser om støy på fasader og uterom, forholdet til trær og naturmangfold, kulturverdier og skala i forhold til omgivelsene.

PBE støtter tiltakets hensikt, flere studentboliger, og er enig i at tomten har potensiale for fortetting, økt utnyttelse. Støtter delvis BYAs forslag ved å bevare deler av området og eksisterende bebyggelse, og støtter delvis SiOs forslag til bebyggelse i nordre del av tomten med unntak av høyder. PBEs forslag har 2 til 4 etasjer mens SiOs forslag har 3 til 5 etasjer. PBE vurderer faren for skader på trær som større enn SiO.

Reguleringsbestemmelsene til dette forslaget er gjengitt på sidene fra 178 til 186 i saksfremlegget fra PBE.

Charlie Marsden fra A-lab presenterte SiOs forslag (Alternativ 1) og vektla de endringene som er gjort i prosjektet fra vinnerutkastet fra arkitektkonkurransen. Det var vinnerutkastet som ble presentert på siste informasjonsmøte. De viktigste endringene er at volum og høyder er redusert vesentlig. Fra 724 boliger og 24 300 m<sup>2</sup> til 465 boliger og 16 500 m<sup>2</sup>. Bygningskroppen er delt opp slik at det åpner opp for sikt i øst-vest retningen og antall. De ulike bygningsvolumene er delt opp med mindre sprang i fasadene for å bryte opp lange flater og ikke minst for å bevare så mange som mulig av de mange eldre trærne på tomten. Langs fortauet i Sognsveien er det lagt inn et grønt belte som skal tilføre prosjektet kvaliteter som ikke var innbakt i vinnerutkastet. I dette grøntbeltet er det foreslått å etablere avfallshåndteringsanlegg (dypdeponi) og overbygde sykkeloppstillingsplasser i tillegg til variert vegetasjon. Dette skal bidra til renere luft og mindre støy for beboerne. Støy på fasadene er en utfordring siden deler av bygget vil bli liggende i gul støysone. Det har vært vurdert støyskjerm, men effekten av dette er marginal og det kan til og med forverre støysituasjonen for naboene på andre siden av Sognsveien.

Kristian O. Årseth, landskapsarkitekt fra Lala, orienterte om utomhusplanen og plassering av bygg i forhold til både fredede og verneverdige trær. Det legges opp til få biloppstillingsplasser, men et tilstrekkelig antall sykkelplasser (en til hver beboer inkl lademuligheter for el-sykler, vaskemulighet og verksted). Uteområdene gjøres universelt tilgjengelig og på grunn av relativt stor helning både i nord-sør retning og øst-vest retning vil de interne veiene slynge seg mellom byggene og trærne for at helningsvinkelen ikke skal bli for bratt for rullestolbrukere. Alle trær på området er målt opp, både i stammeomkrets og plassering på tomte.

Landskapsplanen finner på denne nettsiden:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019161487&fileid=8699214>

Tørres Rasmussen, arborist fra Link arkitektur, redegjorde for biologisk mangfold og trær på området samt tiltak som kan sikre at den planlagte byggeaktiviteten ikke skal skade stammer, grener og rotsystem unødige. Det er et betydelig antall større og mindre trær på området og tilstanden er vurdert og oppsummert i eget notat som ligger i saksinnsyn. Det er videre redegjort for hvilke sikringstiltak man kan iverksette for å beskytte trærne. Den byggemetoden det legges opp til med bl.a. pæler i stedet for utgravde grunnmurer gjør det mindre sannsynlig at det blir skader på rotsystemet på de trærne som står relativt tett på byggene, og det forandrer heller ikke naturlige vannveier i grunnen. Trærne på tomten er i god forfatning og de aller fleste er vurdert i tilstandsklasse 5 (meget god - sannsynlig brekkasje er ubetydelig). Dette er på en skala fra 0 til 6, der 6 betyr særdeles god - ingen sannsynlighet for brekkasje og 0 betyr dødt tre.

PBE foreslår å sikre alle trær med stammeomkrets over 90 cm mens kommuneplanen sier 100 cm.

Hele vurderingen finnes på denne nettadressen:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019161487&fileid=8628986>

Fra salen ble det spurt om hvor stor høydeforskjell det var på de tre alternativene, særlig på det nordvestre hjørnet. Hverken PBE eller SiO kunne svare eksakt på dette fordi høyden på dagens bebyggelse ikke er klarlagt. Det ble lovet at dette skulle bringes på det rene

**Etterskrift:** Det er nå slått fast at dagens bygg har en mønehøyde på 167,4 meter over havet (m.o.h.). PBEs forslag har en gesimshøyde på 168,6 m.o.h. og SiOs forslag har en gesimshøyde på 172,3 m.o.h. I SiOs forslag er det hensyntatt at det ikke er endelig avklart høyder på fundamentering og det er derfor lagt inn en sikkerhetsmargin som skal gi rom for alle 4 etasjer som ligger i forslaget. Vi er usikre på om tilsvarende sikkerhetsmargin ligger i forslaget til høyder fra PBE. En etasje er på 3 meter i forslaget fra SiO.

Parkering var et annet tema som det var interesse for. Det er lagt inn et begrenset antall biloppstillingsplasser i alle forslagene, men det er rikelig med sykkelparkeringsplasser. PBE foreslår å tinglyse rett til parkering inne på Sogn studentby. Dette er et forslag som SiO vil vurdere fram til innsending av endelig forslag.

Feststøy ble også tema. SiO opplyste at det ikke blir takterrasser i dette prosjektet og at det er etablert ordninger med egne ordensvakter og i enkelte tilfeller benyttes vaktsselskap for å stoppe festbråk.

Det var usikkerhet knyttet til plassering av gjerde og planområde, som ble hevdet at ikke var i samsvar med hverandre. Det varslede området er SiOs tomt, og dersom det er misforhold mellom gjerde og eiendomsgrense så er det eiendomsgrensen som gjelder. SiO er åpen for å diskutere både flytting, åpning og riving av gjerdet avhengig av hva naboer, særlig kolonihagen ønsker. Det har vært dialog om dette ved felles befarung og SiO ønsker å videreføre denne dialogen.

Det ble stil spørsmål om PBE hadde vurdert et fjerde alternativ der dagens bebyggelse ble erstattet med småhus. PBE opplyste at de hadde tatt utgangspunkt i SiOs planforslag og modifisert det.

PBE og SiO oppfordrer til å avgi uttalelse til forslagene. Høringsfristen er satt til 24/2-2020. Hørings svar kan sendes til PBE eventuelt benytte følgende nettadresse:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening/main.asp?bid=8>

**Etterskrift:** Høringsfristen er utsatt til 16/3.

Bydelens MPS utvalg har behandlet saken og anbefaler bydelsutvalget å støtte Alternativ 1. Bydelsutvalget behandlet saken 13/2 og vedtok, mot to stemmer, å følge MPS utvalgets innstilling.



### **Videre prosess**

Etter at høringsfristen er ute vil SiO bli invitert til et bemerkningsmøte der de ulike synspunkter som er kommet inn i offentlig høring skal kommenteres, vurderes og eventuelt føre til endring av forslaget. Dette møtet vil etter planen finne sted i slutten av mars. På bakgrunn av denne gjennomgangen blir reguleringsbestemmelser, kart og illustrasjoner justert og SiO sender inn et revidert forslag, sannsynligvis i løpet av mai. PBE vil vurdere om det fortsatt er grunnlag for å fremme et, to eller tre forslag til politisk behandling i rådhuset. Det er forventet at en slik behandling og beslutning vil skje i løpet av 3. kvartal og at den politiske behandlingen og beslutningen blir tatt ved årsskiftet 2020/2021. Avhengig av hvilket forslag som blir vedtatt kan byggestart skje tidligst andre halvår 2021.

Referat ved Trond Bakke