

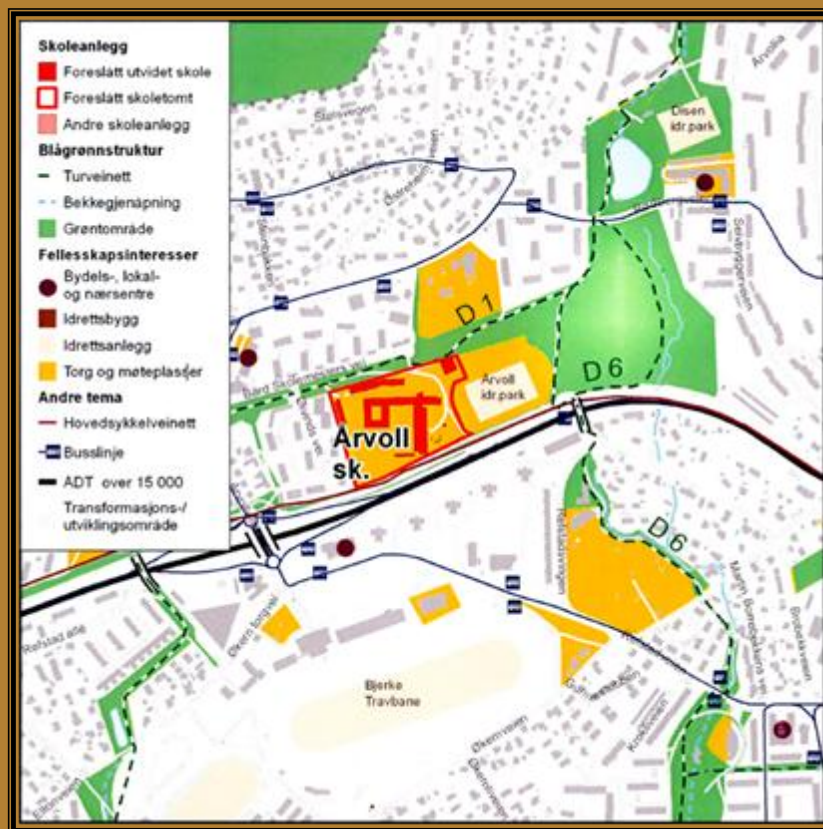


Oslo kommune

Byrådsavdeling for finans

Veileder – vedlegg

Veileder for konseptvalgutredning (KVU) i Oslo kommune



Vedlegg: Involvering av Plan- og bygningsetaten i KVU fasen for Formålsbygg

Dato: 23.08.2011

Versjon: 1.0.0

Innhold

Involvering av Plan- og bygningsetaten i KVV fasen	3
Avklaringer for grovsorteringsfasen – forberedelse og vurdering	4
Grovsorteringsmøtet med Plan- og bygningsetaten.....	6
Vurdering av alternativ fra Plan- og bygningsetaten.....	8
Prossesser for reguleringsplaner	9
Konseptvalgutredning – involvering PBE og Byantikvaren	9
Prossesser for byggesaker	10

Dokumentinformasjon

Dette dokumentet er vedlegg til veileder for konseptvalgutredningen i Oslo kommune.

Styrende dokumenter

Følgende dokumenter er styrende:

Nr.	Dokumentnavn	Dok.id.	Versjon	av dato
S1	Veileder for konseptvalgutredningen m/vedlegg			

Endringshistorikk

Dato	Endringsbeskrivelse	Sign	Ver.
23.08.11	Klar for godkjenning	A. Beichmann	0.9.0

Involvering av Plan- og bygningsetaten i KVVU fasen

Et viktig element i gode investeringsprosesser er involvering av Plan- og bygningsetaten på et tidlig stadium.

Befolkningsveksten i Oslo påfører kommunen et stort press med mange investeringer i årene som kommer. Samtidig tar beslutnings-, regulerings- og byggeprosessene mange år. Det er derfor et stort behov for å effektivisere disse, uten at det går på bekostning av kvaliteten i beslutninger, planer og oppførelsen av byggene.

Det er et mål å avklare reguleringsrisikoen så langt det er mulig, samtidig som fokus på rask saksbehandling må sikre at det ikke legges ned i stort arbeid i alternativer som ikke blir realisert. **Reguleringsrisikoen** vurderes ifht om den er *liten*, *middels* eller *stor*.

Det er opp til den etaten eller byrådsavdeling som utarbeider konseptvalgutredningen (KVVU) å avgjøre hvordan Plan- og bygningsetaten skal involveres. Dette vedlegget dokumenterer en veiledende rutine for denne involveringen.

Operativ bestiller har ansvaret for konseptvalgutredningen. De bestiller vanligvis alternativanalysen fra operativ utfører, eller en ekstern leverandør. Det er operativ utfører, eller ekstern leverandør, som gjennomfører analysen, avtaler og gjennomfører møter med Plan- og bygningsetaten, og mottar skriftlig uttalelse fra denne. Heretter omtales den som har fått oppgaven med å utrede alternativene for *operativ utfører*.

For å sikre god forankring og forståelse for de ulike alternativenes risikofaktorer anbefales det at både overordnet- og operativ bestiller får kopi av det materialet som sendes Plan- og bygningsetaten før grovsorteringsmøtet og møtet om alternativanalysen. I tillegg bør operativ bestiller delta på disse møtene.

Plan- og bygningsetaten har ansvaret for å trekke inn andre etater, som for eksempel Byantikvaren, Bymiljøetaten og andre.

Samtidig som arbeidet med alternativanalysen starter bør det avtales møtepunkter med Plan- og bygningsetaten.

Avklaringer for grovsorteringsfasen – forberedelse og vurdering

Det forventes at operativ utfører avklarer forhold i området før arbeidet med å finne alternativer som siden skal grovsorteres. Avklaringene har til hensikt at de som skal i gang med arbeidet er kjent med, på et overordnet nivå, hvilken reguleringsrisiko som er knyttet til aktuelle områder, samt å utelukke uegnede alternativer. Det forventes at operativ utfører avklarer alt som er i offentlige tilgjengelige registre som er av relevans. Nedenfor følger en sjekkliste som kan brukes til disse avklaringene.

Disposisjon/tema	Avklaringer	Konklusjon: Hva må sjekkes? Hva må utredes/ utarbeides til grovsortering	X
Høy utnyttelsesgrad og god ressursutnyttelse	Start på KVV: Oppdrag fra overordnet bestiller /Byrådsavd: - Hvilket behov skal ivaretas? - Hva vil man oppnå? - Politiske føringer, rammebetingelser, rapporteringskrav, tidsfrister m.v (fra fagområdets behovsplaner, strategier, føringer mv.)	Fakta og føringer for alternativer enkeltvis og samlet	
Nødvendige endringer i inntaksområdene			
Bygging av nye formålsbygg			
Utbygging av eksisterende formålsbygg			
Omstrukturere formålsbygg for å tilpasse struktur og kapasitet			
Overordnede arealplaner og -føringer	- Kommuneplan, Kommunedelplaner - Områdereguleringer/ områdeanalyser - Pågående planarbeid - Kjente behandlinger av planinitiativ	Føringer fra overordnede planer og pågående plansituasjon	
Kvalitetskriterier og prinsipper	Lokaliseringsprinsipper Områdevurdering	Kunnskap om kjente forhold/planfaglige problemstillinger. F.eks. indre by: Uteareal, trafikk sikkerhet, tilgjengelighet (spredning), avstand (barneskoler gangavstand)	
Sentrale plantema/utredningstema	Aktuelle tema innenfor PBE's planfaglige liste: - Kjent naturmangfold, - Kulturminner, - Friområder, - Trafikkforhold, - Teknisk infrastruktur, - Risiko- og sårbarhetstema (miljøfaglige forhold, barn og unges interesser, universell utforming) m.m.	Tema som må utredes videre	

– Veileder for utarbeidelse av en konseptvalgutredning i Oslo kommune –

Disposisjon/tema	Avklaringer	Konklusjon: Hva må sjekkes? Hva må utredes/ utarbeides til grovsortering	X
Sektorinteresser/fagetaters innspill	• Kjente vernehensyn: • Byantikvarens guleliste, • Rødlistearter /naturdatabasen (Bymiljøetaten), • Blåliste (Bymiljøetaten) mv.	Kjente sektorhensyn gir føringer	
Enkeltprosjekts/ alternativets plangrep Dette gjelder bruk av enkelttomt	Utsnitt fra formålsbyggskart som viser plasseringen av eksisterende formålsbyggsstruktur	Hensikten med det enkelte alternativ: • Plan-/tomteavgrensningen (for å beskrive forhold til omgivelser, tilstøtende reguleringsformål/arealbruk) • Reguleringsformål/kombinasjon • Areal- og volumoversikt for det enkelte alternativ (for å vurdere tomtens kapasitet) • Forholdet til overnevnte punkter	
Samlet plangrep for alle prosjektene/alternativene Dette gjelder områder		Hensikten med scenarioene • Plangrepet i utforming av ulike scenarioer (flere kombinasjoner av alternativer) • Forholdet til overnevnte punkter, f.eks. Prinsipp om skolestruktur-lokalisering	
Reguleringsrisiko		• Konflikt med overordnede planer • Konflikt med kjente vernehensyn • Kjente konflikter knyttet til plan- og byggesaker i området • Kompleksitet i sakens innhold kan gi komplekse planprosesser (fremdrift, KU, behov for samordning mv.)	
Plan-/byggesaksprosess, plantype, KU, medvirkning.	• Beskrivelse planprosesser og byggesaksprosess • Fremdriftsplan for KVV utredning	Bestillers vurdering av aktuell plantype- og planprosess / byggesak	

Grovsorteringsmøtet med Plan- og bygningsetaten

Dette møtet holdes som en avslutning på grovsorteringsfasen der det sees på mange ulike alternativer. Operativ utfører gjennomfører en egensortering basert på sjekklisten over. Før de går inn i selve alternativanalysen skal det foretas en grovsortering. Møtet har til hensikt at de som foretar den endelige grovsorteringen skal kjenne til hvilken kjent reguleringsrisiko som knytter seg til hvert alternativ. Risikovurderingen, og eventuell vurdering av egnethet, gis på bakgrunn av de opplysninger som foreligger på dette tidspunkt. Nye opplysninger som kommer i alternativanalysen kan påvirke disse vurderingene.

Dokumentene sendes Plan- og bygningsetaten 2 uker i forkant av møtet, med kopi til overordnet – og operativ bestiller. Operativ bestiller skal delta i møtet med Plan- og bygningsetaten.

Byantikvarens gule liste registrer flest bygninger, mens arkeologiske kulturminner og større kulturmiljøer i liten grad er representert på listen. Byantikvaren er en ressurs som kan hentes inn for å vurdere forholdet til kulturminneverdiene i alternativene.

Avhengig av antall tomter som skal vurderes, og forberedt dokumentasjon, settes det av 2-3 timer til grovsorteringsmøtet.

Innhold i møtet:

Disposisjon/tema	Dokumentasjon til møtet (utkast til KVV)	Konklusjon: Klassifisering av reguleringsrisiko Hva skal lukes ut/grovsorteres?
Overordnede arealplaner og -føringer	(Kompetanse hos PBE)	Nærmere vurdering av behov og usikkerhet vedr. utrednings- og avklaringsbehov
Kvalitetskriterier og prinsipper	(Kompetanse hos PBE)	
Sentrale plantema	(Kompetanse hos PBE)	
Sektorinteresser/fagetaters innspill	Operativ utfører via off tilgjengelige registre: Avklaringer i tråd med sjekklisten over. PBE: Kjente hensyn fra sektor/fagetater Plankart, kulturminner, naturmangfold, friområder, trafikkforhold, teknisk infrastruktur, risiko- og sårbarhetstema. Kompetanse kan bl.a. hentes fra Byantikvaren eller tverretatlige samarbeidsfora (skole, barnehage, omsorgsbygg).	Avdekke risiko knyttet til sektorinteresser.

Disposisjon/tema	Dokumentasjon til møtet (utkast til KVV)	Konklusjon: Klassifisering av reguleringsrisiko Hva skal lukes ut/grovsorteres?
Enkeltprosjekts/alternativets plangrep (Tiltakets innhold)	Operativ utfører: • Tilstrekkelig beskrivelse i utkast til KVV for de enkelte alternativene som inngår i grovsorteringen, ref avklaringslisten. • Hensikten med det enkelte alternativ. • Gnr/bnr, BRA/volum tiltak, tomtestørrelse/planområdets størrelse. • Eksisterende og ny situasjon for omgivelsene. • Vurdering premisser og virkning for det enkelte alternativet PBE: • Har satt seg inn i oversendt materiale • Kunnskap om andre relevante forhold de kjenner til.	• Nærmere vurdering av volum i de enkelte alternativene • Forutsigbarhet for prosess, fremdrift og utfall
Samlet plangrep for alle prosjektene/alternativene (Områder)	Operativ utfører: • Tilstrekkelig beskrivelse i utkast til KVV for scenarioene som skal gås i gjennom på grovsorteringsmøtet, ref avklaringslisten. • Hensikten med scenarioet • Utsnitt fra formålsbyggkart som viser plasseringen av alternativene ifht eksisterende formålsbyggsstruktur PBE: • Har satt seg inn i oversendt materiale • Kunnskap om andre relevante forhold de kjenner til.	• Vurdering av premisser og virkning for scenarioene • Vurdering av alternativ samlet sett • Forutsigbarhet for prosess, fremdrift og utfall
Plan-/byggesaksprosess, plantype, KU, medvirkning.	Operativ utfører og PBE: Formål, planavgrensning, bygningsareal, mulige interessenter og aktører	Plan-/byggesaksprosess og forventet kompleksitet, konfliktnivå og framdrift

Vurdering av alternativ fra Plan- og bygningsetaten

Etter at operativ utfører har utarbeidet de alternativene som skal belyses i alternativanalysen, sendes disse til Plan- og bygningsetaten, herunder krav som stilles til størrelse for effektiv drift, og prioriteringer knyttet til tid og kostnad. Dette sendes uavhengig av estimeringen av alternativene. Operativ utfører kan arbeide i parallell med estimering, mens PBE bruker tid på å vurdere, og uttale seg, om alternativene. Deres innspill/uttalelse skal ligge ved KVUen som et vedlegg. Uttalelsen bør være kort kommentert i hoveddokumentet for KVUen.

Dokumentene sendes PBE 2 uker før det avholdes et møte. Det sendes kopi til operativ bestiller, som skal delta på møtet med PBE. Hensikten med møtet er å skape en omforent forståelse for Plan- og bygningsetatens vurderinger, og å avklare eventuelle misforståelser knyttet til alternativene.

Etter møtet oppsummerer Plan- og bygningsetaten sine uttalelser skriftlig. Dersom en ønsker at uttalelsen skal ha bedre forankring gjennom å være behandlet i etatens Planforum, bør dette avtales senest i grovsorteringsmøte.

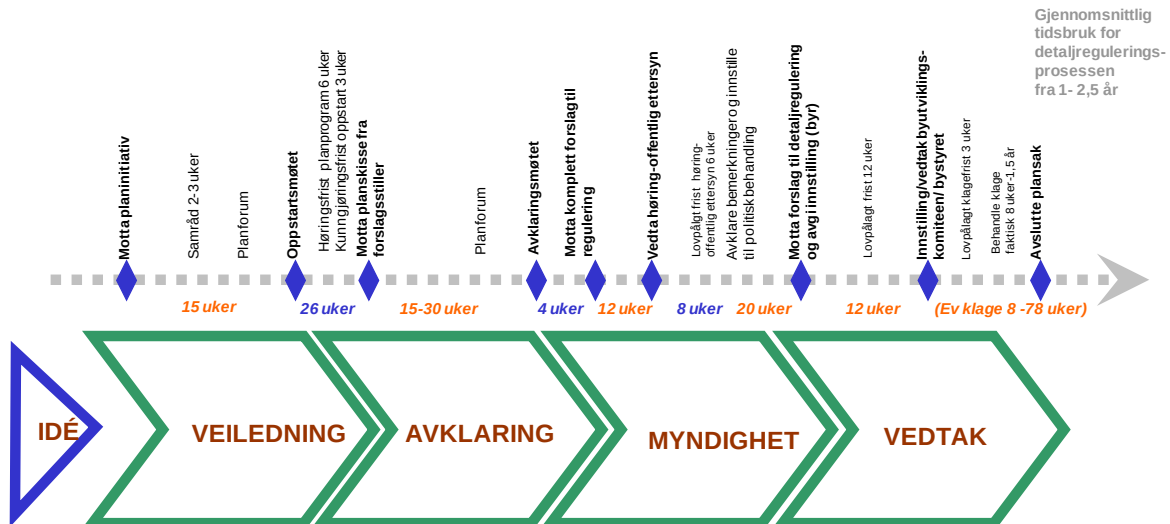
Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling skal bl.a. inneholde en risikovurdering i forhold til:

1. Prossestype (reguleringsplan, byggesak, byggesak med dispensasjoner)
2. Kjente sektorinteresser (for eksempel naturmangfold, erstatningsareal, kulturminner, bekkeåpning, fare for statlig innsigelse)

Disposisjon/tema	Dokumentasjon til møtet (utkast til KVV)	Konklusjon: Klassifisering av reguleringsrisiko Anbefaling
Enkeltprosjekts/alternativets plangrep (Tiltakets innhold)	Operativ utfører: Utredning av alternativer oversendes PBE 2 uker før møtet	
Samlet plangrep for alle prosjektene/alternativene i et område		
Sektorinteresser/fagetaters innspill	Eventuelt innspill fra andre fagetater	
PBEs vurdering og anbefaling		Konklusjon fra PBE kommer i utgangspunktet uten at det har vært behandlet i etatens Planforum

Prosser for reguleringsplaner

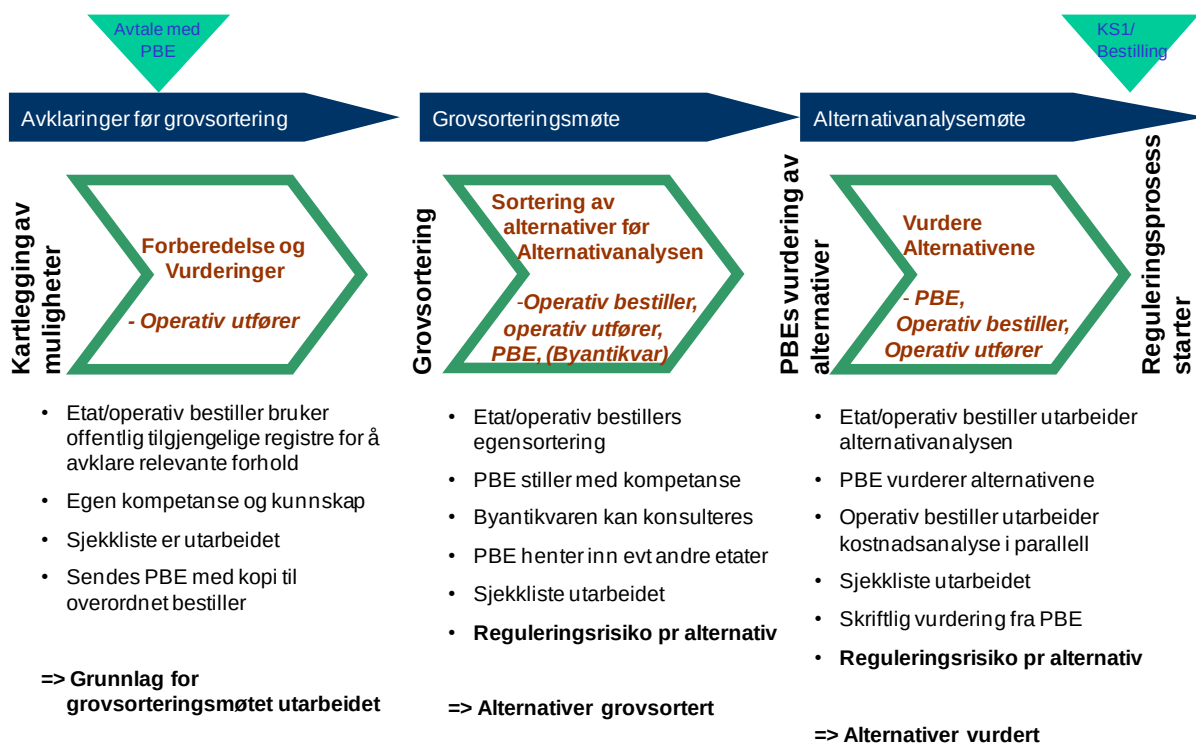
Under vises den ordinære prosessen for reguleringsplaner i Oslo kommune. Prosessen er i stor grad styrt av krav som stilles i Plan- og bygningsloven.



Figur 1 Ordinær prosess for reguleringsplaner

Konseptvalgutredning – involvering PBE og Byantikvaren

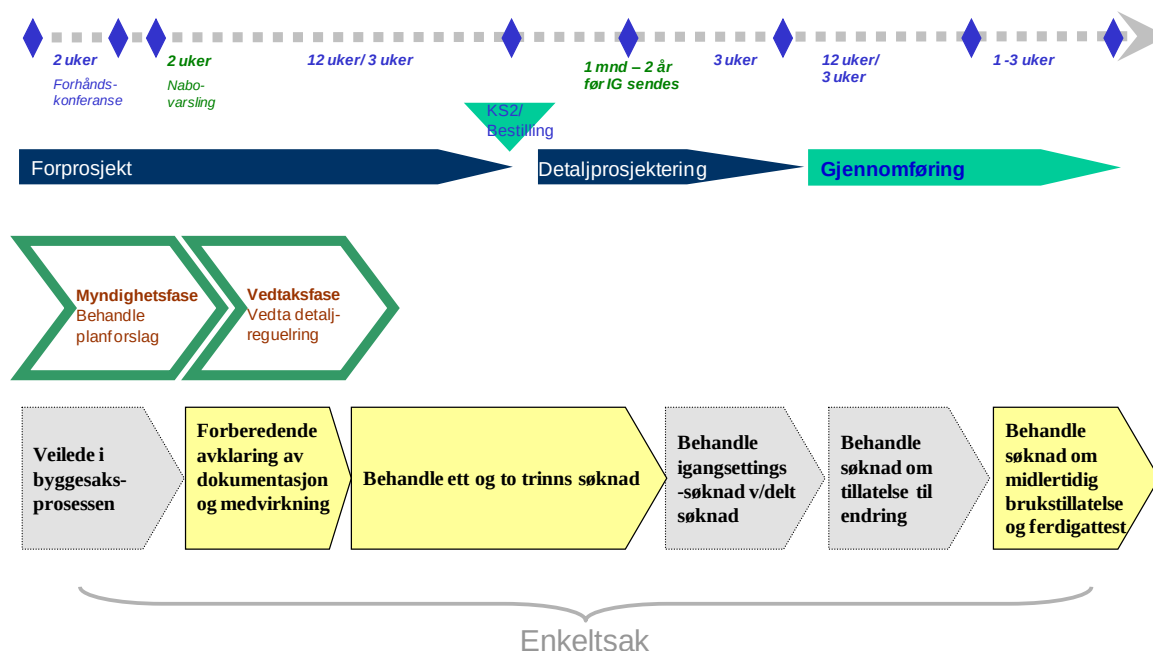
Under vises involveringen av Plan- og bygningsetaten i konseptvalgutredningens vurdering av reguleringsrisiko for de ulike alternativene. Prosessen gjelder formålbygg.



Figur 2 Formålsbygg: Ordinær prosess for involvering av PBE i vurdering av reguleringsrisiko

Prosesser for byggesaker

Under vises den ordinære prosessen for byggesaker i Oslo kommune. Prosessen er i stor grad styrt av krav som stilles i Plan- og bygningsloven. Prosessen viser at det er åpnet om søknad om rammetillatelse sendes i slutten av forprosjektfasen, mens styringsdokument med underlag er underlagt KS2, eller i detaljprosjekteringen. Det vil være opp det enkelte prosjekt å avgjøre når det er hensiktsmessig å sende søknad om rammetillatelse.



Figur 3 Prosess for byggesaker