



Oppsal senter, Haakon Tveters vei 88 - 98

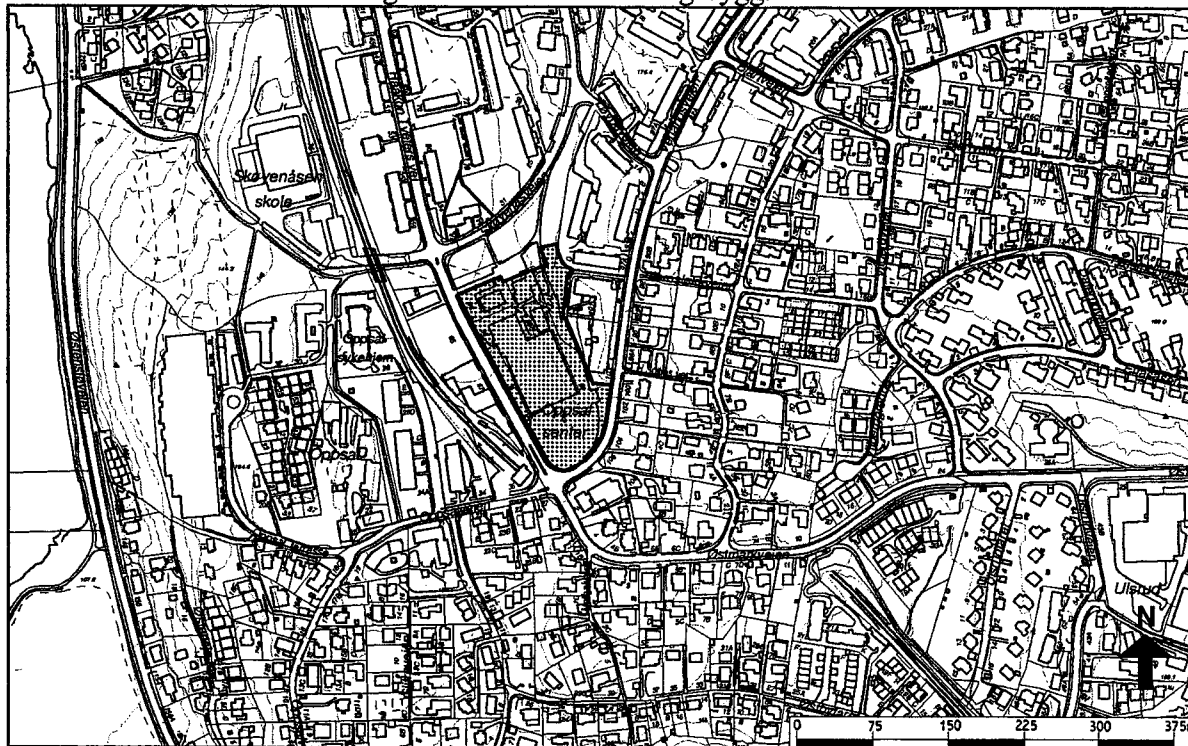
Planforslag til offentlig ettersyn

Detaljregulering

Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretning/kontor/bevertning) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (torg). Tre restarealer fra gjeldende plan utenfor forslagsstillers eiendomsgrense reguleres til henholdsvis boligbebyggelse, parkeringsplasser og offentlig eller privat tjenesteyting tilsvarende de tilgrensende respektive naboreguleringer. Det legges opp til en utnyttelse på 22400 m² over terreng, for bebyggelse i 4-9 etasjer rundt og på eksisterende kjøpesenter, med ca 140 leiligheter. Plan- og bygningsetaten fraråder planforslaget, og fremmer derfor eget alternativ 2. Alternativ 2 har større torg, lavere utnyttelse, med ca 110 leiligheter, 1-2 etasjer lavere høyder, halvert fasadelengde på hovedboligbygget og gir rom for en barnehage med 4 avdelinger. Dette innebærer en reduksjon av bebyggelse på ca 2200 m² og halvering av parkeringsplasser på terreng. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: VISTA Utredning AS for OBOS forretningsbygg.



Bydel: Østensjø
Gnr./bnr.: 146/61, del av 146/59, 146/242 og 146/330
samt midl. gnr./bnr 144/2199

Saksnummer: 200806492
Dokumentnummer: 44

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Haakon Tveters vei 88-98 Oppsal senter, som omreguleres fra byggeområde for forretning til:

Alternativ 1:

Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse
- offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, barnehage)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/kontor/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- torg
- parkeringsplasser

som foreslått av OBOS Forretningsbygg AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-200806492-1, datert 11.01.2011.

eller

Alternativ 2:

Bebyggelse og anlegg

- offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, barnehage)
- lekeplass

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/kontor/bevertning/barnehage

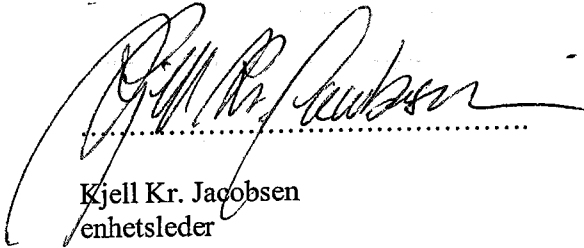
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

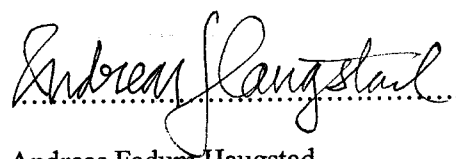
- torg
- gangveg
- gatetun

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-200806492-2, datert 11.01.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

14.01.2011


Kjell Kr. Jacobsen
enhetsleder


Andreas Fadum Haugstad
saksbehandler

FAKTAARK – ALTERNATIV 1

Oppsal senter, Håkon Tveters vei 88-98 - 146/61, del av 146/59, 146/242 og 146/330 samt midl. gnr/bnr 144/2199

Forslagsstiller: OBOS Forretningsbygg AS, Dag Øverland, PB 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo, tlf 22865500, dag.overland@OBOS.no

Konsulent: VISTA Utredning AS, Hambros plass 5, 0164 Oslo, tlf 97473096, paal@vistautredning.no

Eieropplysninger:

Gnr. 146 bnr 61, Eier: OBOS Forretningsbygg AS
 Gnr. 144 bnr 2199, Eier: OBOS Forretningsbygg AS
 (ervert fra Oslo kommune i 2007)
 Gnr. 146 bnr 59, Eier: Oslo kommune
 Gnr. 146 bnr 242, Eier: Vetlandsveien Borettslag
 Gnr. 146 bnr 330, Eier: Oppsaljordet Borettslag

Arealstørrelse – planområde:

Planområdet totalt: 14.988 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse 103 m²
 - offentlig eller privat tjenesteyting 68 m²

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/kontor/bevertning 13641 m²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- torg 1088 m²
 - parkeringsplasser 88 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse:

Over terreng: 14.650 m² BRA

Under terreng: 4.443 m² BRA

Utnyttelse m. m.:

Eksisterende forretning 5.960 m² BRA

Eksisterende bolig 0 m² BRA

Eksisterende under terreng 5.312 m² BRA

Bruksareal nye boliger 13.700 m² BRA

Bruksareal ny næring 950 m² BRA

Bruksareal nytt garasjeanlegg 4.443 m² BRA

SUM 30.365 m² BRA

Antatt nye antall boligenheter: 140 stk. Antatt boligtype: Leiligheter

Leilighetsfordeling: Det tillates ikke leiligheter under 40 m². Maksimum 30% av leilighetene kan være 40-60 m² BRA. Minimum 40% av leilighetene skal være mellom 60 og 80 m². Minimum 30% av leilighetene skal være over 80 m².

Parkering

Parkering skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette innebærer:

5.000 m² forretning: 175 plasser. 1.900 m² kontor 30 plasser. 140 leiligheter, fordelt på 2-, 3- og 4-roms:

145 bilplasser. 254 sykkelplasser

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 12.05.2009 i Aften og Dagsavisen. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 08.05.2009.

FAKTAARK – ALTERNATIV 2

Oppsal senter, Håkon Tveters vei 88-98 - 146/61, del av 146/59, 146/242 og 146/330 samt midl. gnr/bnr 144/2199

Forslagsstiller:

Plan- og bygningsetaten

Eieropplysninger:

Gnr. 146 bnr 61, Eier: OBOS Forretningsbygg AS
Gnr. 144 bnr 2199, Eier: OBOS Forretningsbygg AS
(ervert fra Oslo kommune i 2007)
Gnr. 146 bnr 59, Eier: Oslo kommune
Gnr. 146 bnr 242, Eier: Vetlandsveien Borettslag
Gnr. 146 bnr 330, Eier: Oppsaljordet Borettslag

Arealstørrelse – planområde:

Planområdet totalt: 14.988 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg

- offentlig eller privat tjenesteyting
(forsamlingslokale, barnehage) 68 m²
- lekeplass 1043 m²

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/kontor/bevertning 9556 m²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- torg 2062 m²
- gangveg 869 m²
- gatetun 1270 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse:

Over terreng: 12.450 m² BRA

Under terreng: 4.443 m² BRA

Utnyttelse m. m.:

Eksisterende forretning 5.960 m² BRA
Eksisterende bolig 0 m² BRA
Eksisterende under terreng 5.312 m² BRA
Bruksareal nye boliger 11.500 m² BRA
Bruksareal ny næring 950 m² BRA
Bruksareal ny barnehage 600 m² BRA
Bruksareal nytt garasjeanlegg 4.443 m² BRA
SUM 28.765 m² BRA

Antatt nye antall boligenheter: 110 stk. Antatt boligtype: Leiligheter

Leilighetsfordeling: Det tillates ikke leiligheter under 40 m². Maksimum 30% av leilighetene kan være 40-60 m² BRA. Minimum 40% av leilighetene skal være mellom 60 og 80 m². Minimum 30% av leilighetene skal være over 80 m².

Parkering

Parkering skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette innebærer: 5.000 m² forretning: 175 plasser. 1.900 m² kontor 20 plasser. 110 leiligheter, fordelt på 2-, 3- og 4-roms: 120 bilplasser. 205 sykkelplasser. Maksimalt 50 bilparkeringsplasser kan anlegges på terreng.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2. tertial 2011.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet måler 14,7 dekar og ligger like nordøst for Oppsal t-banestasjon. Gjeldende regulering er byggeområde for forretning. I sammenheng med vedtaket for reguleringsplan for Haakon Tveters vei 63 vedtok Bystyret i mars 2009 at PBE skulle samarbeide med bydelen om å gjennomføre en tankesmie som omfattet Oppsal senter og omkringliggende tomter innen 01.11.2009. Tankesmien ble gjennomført fra 7. til 9. september 2009 i Samfunnshuset på Oppsal, hvor det deltok cirka 40 personer fordelt på 3 arbeidsgrupper. PBE skrev en sammendragsrapport til tankesmien, sendt til Rådhuset i begynnelsen av oktober 2009, og utarbeidet i denne sammenheng en forslag "optimale Oppsal" basert på etatens anbefaling.

Bystyret vedtok følgende i møte 17.02.2010, sak 55:

1. Bystyret tar rapporten om "tankesmie Oppsal senter og omkringliggende tomter" til orientering.
2. Bystyret ber byrådet legge etatens oppsummering til grunn for videre planarbeid.
3. Reguleringsplan for Oppsal senter legges frem uten ugrunnet opphold.

Plan- og bygningsetaten har på grunnlag av dette igangsatt planarbeid for å utarbeide et områdeprogram for Oppsal. Det presiseres at planområdet for Oppsal senter ikke omfattes av nevnte områdeprogram. Føringer i Områdeprogram for Oppsal vil følgelig ikke være styrende for denne detaljreguleringen.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretning/kontor/bevertning) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (torg). To restarealer reguleres til henholdsvis boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting tilsvarende de tilgrensende respektive naboreguleringer. Eksisterende kjøpesenter utvides med 950m² og 140 nye leiligheter på til sammen 13700m². Eksisterende næringsbebyggelse måler 5960m², hvorav kjøpesenteret utgjør 4040m². Ny bebyggelse foreslås som en utvidelse av eksisterende kjøpesenter, samt boliger i tre bygninger, hvorav to er lokalisert over senteret og en på dagens parkeringsareal, syd for senteret. Foreslåtte bygningshøyder er 4 etasjer mot Haakon Tveters vei og 7-9 etasjer langs østsiden av planområdet, mot Samfunnshuset. Boliglamellen langs østsiden av kjøpesenteret er foreslått som en sammenhengende bygning med ca 80 meter fasadelengde. Eksisterende parkeringsplass syd for kjøpesenteret foreslås i hovedsak opprettholdt som parkeringsplass, mens en mindre del, ca 1/3, av arealet opparbeides som allment tilgjengelig torg.

Plan- og bygningsetatens alternativ 2 skiller seg fra alternativ 1 ved at bebyggelsen i øst er gjennomgående redusert med 1-2 etasjer, og den største boliglamellen er splittet i to bygninger, slik at fasadelengden reduseres til ca 40 meter. Antall leiligheter reduseres dermed til ca 110. Arealet i syd disponeres slik at det kan opparbeides et dobbelt så stort torg som i alternativ 1, og øvrig trafikkareal reguleres til gatetun. Langs senterets østfasade omdisponeres 7 parkeringsplasser til grønn fotgjengerkorridor, og nord i planområdet omdisponeres en parkeringsplass med 13 plasser til lekeplass for en 4-avdelings barnehage. Innearealet for barnehagen legges til nordre del av planområdet. Antall parkeringsplasser på terreng blir 50 med alternativ 2, mot 95 i alternativ 1. 25 plasser reserveres Oppsal Samfunnshus og barnehagen. Parkeringsløsning foreslås likt som i alternativ 1, men antall plasser under terreng reduseres noe for kontorene og for boligene, grunnet lavere antall boliger.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 9 forhåndsuttalelser.

1. Eiendoms- og byutviklingsetaten avventer tankesmien før de ønsker å uttale seg om forslaget.
2. Samferdselsetaten ber om en enkel trafikkanalyse. Parkering, inkl. for sykkel, skal være i tråd med kommunale normer. Støyskjerming etter T-1442 må sikres i reguleringsbestemmelsene.
3. Renovasjonsetaten viser til "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall" og til "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Det vil ikke bli gitt dispensasjoner fra disse. Det beskrives videre at tradisjonell avfallsinnsamling krever plass og kan bidra til uønsket trafikk. Mobilt avfallsug eller avfallsbrønner anbefales vurdert, men uansett løsning anbefales at fysisk utforming diskuteres med etaten.
4. Vann- og avløpsetaten viser til uttalelse ved samråd, der det ble kommentert at bygninger ikke kan plasseres nærmere enn 2 meter fra hovedledninger for vann og avløp. Det synes å være en mulig konflikt i områdets nordøstre hjørne. I byggesaken må det eventuelt tas kontakt med VAV før graving langs hovedledningen. Overvann skal håndteres lokalt, og VAV ber om at dette innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus ber om at det ivaretas hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging, klima- og energihensyn, grønnstruktur, biologisk mangfold, barn og unges interesser, støy og universell utforming/tilgjengelighet.
6. Hafslund Nett ber om at hensyn til kabler langs planområdet må ivaretas i den videre planlegging og beskriver spesifikasjoner for anlegg for strømforsyning til foreslått bebyggelse. Dette gjelder både eventuelt behov for ny nettstasjon, kabel- og lavspenningsanlegg samt veibelysning. Avstand fra eksisterende nettstasjon til nærmeste bygningsdel er minimum 5 meter, og eventuell støy fra denne er ikke nettselskapets ansvar.
7. Hafslund Fjernvarme kommenterer at tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl §66a.
8. AL Oppsal Samfunnshus viser til den planlagte "tankesmie", og skriver at de er positive til nye boliger ved Oppsal senter, men at det foreliggende forslag er for høyt. Spesielt vil Oppsal Samfunnshus, med blant annet barnehage, oppleve reduserte solforhold. Til det foreliggende forslag, slik det har vært presentert i møter, påpekes i tillegg at samfunnshuset benyttes på kveldstid som selskapslokaler, som kan medføre støy for nye boliger. Dessuten at atkomst og tilgjengelighet for eldre og funksjonshemmede må ivaretas, ny parkering i kjeller forutsettes tilpasset Samfunnshusets behov, det ønskes at høy bebyggelse plasseres langs Håkon Tveters vei eller lengst nord på området, og det stilles spørsmål ved framtidig trafikkavvikling, som følge av foreslått utbygging samt ny bebyggelse i Håkon Tveters vei 63 og 65.
9. Per A. Brandsdal er beboer i Vetlandsveien, og er positiv til en utbygging og forbedring av Oppsal senter, men kritisk til den foreslåtte høyden. Brandsdal viser til at helheten ikke må bryte med dagens preg, og spesielt at den sydlige blokken bør være lavere enn 6 etasjer, av hensyn til egen utsikt og solforhold. Høyden på ny bebyggelse må tilpasses dagens bebyggelse, og må reguleres konkret i plandokumentet. Det vises for øvrig til den planlagte "tankesmie".

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser:

1. Eiendoms- og byutviklingsetaten
Ingen kommentar.
2. Samferdselsetaten
Trafikkanalyse, datert 30.06.2009 er vedlagt. Parkering, inkl. for sykkel, er i tråd med kommunale normer. Støyskjerming etter T-1442 er inkludert i reguleringsbestemmelsene
3. Renovasjonsetaten
Forskrifter og veiledere om forbruksavfall vil bli fulgt i det videre arbeid.
4. Vann- og avløpsetaten
Den foreslåtte utbygging er lokalisert slik at hovedledning for vann ikke blir overbygget. Det er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene at overvann skal håndteres lokalt.

5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen viser til generelle faglige hensyn som skal ivaretas. Det vises til beskrivelsen i kapitlene 6, 7 og 8 der alle disse faglige hensyn er beskrevet.

6. Hafslund Nett

Hensyn til kabler og ledningsnett vil bli tatt i den videre planlegging, slik Hafslund Nett beskriver.

7. Hafslund Fjernvarme AS

Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg er inkludert i reguleringsbestemmelsene.

8. AL Oppsal Samfunnshus

Forslagsstiller mener at høyden på den foreslåtte bebyggelsen (3-9 etasjer) ikke bryter med omgivelsene, der det på de nærmeste tomter både er 12 (boligblokk), 8 (Håkon Tveters vei 63 og 65) og 5 etasjes bygninger. Bebyggelsen vil redusere utsikt og solforhold for Samfunnshuset, men dette er en naturlig konsekvens av at Oslo kommune ønsker høyere utnyttelse i stasjonsnære områder og særlig inntil T-banestasjoner. Forslagsstiller viser videre til skisser og soldiagram i kapittel 9, som blant annet viser at det fortsatt blir sol på barnehagens utearealer fram til kl 15 selv ved vår- og høstjevndøgn.

Til de øvrige kommentarene vil vi si følgende:

- Eventuell støy fra Samfunnshuset vil bli kompensert med støyskjermende vinduer
- Adkomst og tilgjengelighet for eldre og funksjonshemmede vil bli forbedret ift i dag
- Samfunnshusets vil beholde parkering på gateplan som i dag
- Statikken i eksisterende bygg tillater ikke høyere påbygg langs Håkon Tveters vei. En slik løsning vil ikke være økonomisk gjennomførbar.
- Krysset mellom Håkon Tveters vei og Vetlandsveien er lokalt det som dimensjonerer trafikkavviklingen i området. Krysset har ca 35-40% ledig kapasitet, som er tilstrekkelig til å avvike trafikk fra den planlagte bebyggelsen.

9. Per A. Brandsdal

Forslagsstiller viser til kommentaren om byggehøyden over, og vil tilføye at maks byggehøyde vil bli regulert i reguleringsbestemmelsene. For øvrig er forslagsstiller inneforstått med at behandlingen av planforslaget må avvende den planlagte tankesmie.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Samferdselsetatens krav om trafikkanalyse og reguleringsbestemmelser er ivaretatt i planforslaget.

Renovasjonsetatens anbefaling av mobilt avfallsug eller avfallsbrønner er ivaretatt i etatens alternativ 2.

Vann- og avløpsetatens ønske om reguleringsbestemmelse om lokal håndtering av overvann ivaretas i planforslaget.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus krav om at det ivaretas hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging er premissgivende for prosjektet, og anses å være ivaretatt i begge alternativer. Det er videre etatens vurdering at alternativ 2 i større grad hensyntar grønnstruktur, biologisk mangfold og barn og unges interesser, ettersom dette alternativet gir mer grøntareal, mer torgareal, samt plass for en 4-avdelings barnehage.

Hafslund Fjernvarme. Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg er inkludert i bestemmelsene.

AL Oppsal Samfunnshus' bemerkninger er forsøkt ivaretatt gjennom etatens alternativ 2, ved at bebyggelsen åpnes og splittes opp for vesentlig reduksjon av fasadelengde, byggehøydene reduseres med 1-2 etasjer mot samfunnshuset, mer grøntarealer og beplantning legges i planområdets østre del, og 25 parkeringsplasser på terreng reserveres til samfunnshuset og barnehagene. Dette alternativet vil ha langt færre negative innvirkninger på solforhold og sikt for bakenforliggende naboer, og i kombinasjon med opparbeidelse og oppgradering av utearealene, mener etaten at bokvalitet og attraktivitet for nærområdet vil kunne bedres merkbart fra dagens situasjon.

Per A. Brandsdals bemerkninger er til dels sammenfallende med de fra Oppsal Samfunnshus, og det vises til ovenstående kommentar.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

En utbygging av Oppsal Senter i form av boliger og næringsarealer er prinsipielt i tråd med overordnede mål om arealeffektivisering for en økende befolkning og høyere utnyttelse av infrastruktur for kollektivtrafikk. På den annen side inneholder planforslaget elementer som motvirker de samme målene, deriblant legges det opp til en svært høy parkeringsdekning, som vil kunne undergrave argumentet om å styrke Oppsal som stasjonsnært område. Planforslaget legger videre opp til en torgdannelse i syd, der oppholdsarealene er marginale, til fordel for trafikkareal og parkeringsplasser. Det samme gjelder for de øvrige arealene på bakkeplan, slik at de reelle uteoppholdsarealene i prosjektet er begrenset til takterrasser og balkonger. Etatens retningslinjer for uteoppholdsarealer utelukker store deler av planforslagets viste oppholdsarealer, da disse arealene er usammenhengende, skyggefulle og uegnet til lek. Dette gjør at planforslaget vurderes ikke å være i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og barns lek, og etaten fremmer eget alternativ der hele torgarealet kan opparbeides som oppholdsareal. Etaten har beregnet at foreslått utvidelse av Oppsal Senter er innenfor nærområdets kunde grunnlag, og kan derfor anbefale det foreslåtte arealet av kjøpesenteret.

Landskap

Oppsal senter ligger godt eksponert ved Østensjøskrånningen. Overordnet grøntstruktur av betydning er turveier i planområdet umiddelbar nærhet som forbinder Markaområdet/ Nøklevann med Østensjøvannet. Et stort potensial for opplevelser og rekreasjon er et cirka 40 meter bredt grøntdrag med turvei nord for tomten, med utsikt til Østensjøvannet. Turdragene gir en viktig kvalitet til området med høydeforskjell, blandet vegetasjon og vide gressplener, og blir hyppig brukt av allmennheten. Det er viktig å forbinde tomten mest mulig med turdragene, slik det blir vist i PBEs alternativ 2.

Verneinteresser

I brev datert 11.03.2009 opplyser Byantikvaren at de ved en fornyet vurdering av planområdet frafaller kravet om arkeologisk registrering.

Miljøfaglige forhold

140 nye leiligheter antas å skape en biltrafikk på ca 450 bilturer pr døgn, som er summen av turer inn og ut. Støyutredningen som følger planforslaget viser behov for tiltak etter T-1442, langs Håkon Tveters vei og langs Vetlandsveien.

Trafikkforhold

Oppsal har generelt et velfungerende veinett for bil- og kollektivtrafikk. Haakon Tveters vei og Vetlandsveien ved krysset med Haakon Tveters vei har en ÅDT på 4000, som er relativt høyt. Eksisterende parkeringsplass og avkjørsel i krysset er i dag utflytende. Atkomst for boliger foreslås med to avkjørsler ved dagens varelevering i Haakon Tveters vei og i sydøst, 170 meter nord fra krysset med Vetlandsveien. Boligtrafikken vil dermed i liten grad belaste krysset. Atkomsten til boligene skilles fra kundeatkomsten til senteret, som fortsatt ligger syd for senteret. Det forventes en trafikkvekst på 10% av senterutvidelsen, noe som ansees å være relativt høyt. Skoleveier ligger langs bilveienettet. Det vurderes at særlig trafiksikkerheten for fotgjengere kan forverres pga høyere trafikkbelastning. Parkeringsplasser som plasseres delvis under terreng, på møteplass i sør, og mellom senteret og Samfunnshuset, forholder seg til parkeringsnormen, ytre by, men ikke til normens lavere del. Nedenstående tabell viser antall parkeringsplasser foreslått for forretning, kontor og boliger.

	5000 m ² for forretning	1900 m ² kontor	140 boliger	SUM
Bil	175 (35 pl / 1000 m2)	30	160	365

Sykkel	20	10	224	254
--------	----	----	-----	-----

Tatt i betraktning at Oppsal senter ligger rett ved en t-banestasjon og 2 busslinjer passerer Oppsal senter, er antall parkeringsplasser i overkant av hva etaten kan anbefale. Særlig gjelder dette plasser på terreng, hvor arealdisponeringen til alternativ 1 medfører at nesten alt uteareal okkuperes av parkeringsplasser. I tillegg er det planlagt at t-banedekningen skal øke til 7 minutters frekvens fra 2015. Sambruk av parkeringsplasser i omgivelsene (skoler, t-bane stasjon) må vurderes. Forslagsstiller oppgir at boligene planlegges markedsført mot eldre og bevegelseshemmende. Dette er en beboergruppe som generelt har lite parkeringsbehov. Av hensyn til dette og til kollektivdekningen i området, bør antall parkeringsplasser reduseres iht normens lavere del for alle formål, og legges under bakken. P-plasser for forflytningshemmede skal ligge på torget, nært senterets inngang. Parkeringsbehov regnet ut iht normens lavere del blir 270 p-plasser. OBOS foreslår i sitt alternativ 365 p-plasser.

Risiko- og sårbarhet

I Planforslagets ROS-analyse, under punktet radon, oppgis det at "tiltak mot radon vil bli vurdert ved prosjektering". Etaten bemerker at slike tiltak er påkrevet i henhold til TEK10.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt ift sosial infrastruktur som ungdoms- og barneskoler, og barnehager. Samfunnshuset øst for tomten rommer varierte tilbud og aktiviteter særlig for eldre mennesker. Vest for tomten og for skinnene ligger et sykehjem "Oppsalhjemmet", som er et av syv kommunale sykehjem som Byråden prioriterer for modernisering. Østensjø er bydelen med høyest andel eldre i Oslo. Planskissen foreslår 140 nye leiligheter. Dette har konsekvenser for skolens og barnehagens kapasitet. Ifølge Utdanningsetaten under tankesmien har Oppsal skole og naboskoler en mulig kapasitetsmangel fra 2016. Oppsal trenger flere barnehageplasser, det mangler 6 avdelinger for Oppsal senter og omkringliggende tomter, ifølge OBY under tankesmien.

Tomtens egnethet til barnehageformål: Deler av planområdet er uegnet for støyfølsomme bruksformål (rød sone). Andre deler vil kreve en støyfaglig utredning (gul sone) og støyskjermende tiltak. Et planforslag med 140 leiligheter vil utløse barnehagebehov. Forslagsstiller vurderer muligheten til å innpasse barnehage i prosjektet som vanskelig, fordi 2 eller 4 avdelinger vil kreve henholdsvis 700 og 1400 m² uteareal, og slik sammenhengende egnet areal finnes ikke på bakken i planområdet. Bygningsmassen ift uteareal må omorganiseres. PBE foreslår i alternativ 2 at bilparkering på terreng halveres, slik at det kan gi rom for en 4-avdelings barnehage, gjerne samkjørt med eksisterende barnehage i Samfunnshuset. Denne legges nord i planområdet, der støybelastningen vil være minst, og i direkte forbindelse med grøntdraget langs Skøyenåsveien. Det er svært begrenset med tilgjengelig areal for uteareal til en barnehage, så ca 100 m² av gnr. 146 bnr 242 reguleres til lekeplass. Dette arealet er i dag regulert til byggeområde for forretning, og er naturlig avgrenset fra resten av den tilhørende eiendommen ved en bratt liten skrent. Barnehagens uteareal vil ligge på ca 60% av kommunens norm, men dette kan likevel anbefales grunnet umiddelbar atkomst til store grøntarealer og beliggenheten nært en t-banestasjon.

Teknisk infrastruktur

Det ligger hovedvannledninger både innenfor og langs vestre, sydlige og østlige reguleringsgrenser. Tiltaket ser ikke ut til å komme i konflikt med §70 pbl, hvorefter det ikke er lov å plassere bygg nærmere hovedvannledninger enn 2 meter. Det sikres i reguleringsbestemmelser at "lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Valg av løsning skal begrunnes."

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Viken fjernvarme, som planlegger å forsyne området med fjernvarme. Krav om tilknytning er inkludert i reguleringsbestemmelsene.

Estetikk og byggeskikk

Planforslagets alternativ 1 legger opp til en bebyggelseshøyde som vil skyggelegge store arealer, redusere sikt i stor grad fra bakenforliggende bebyggelse, samt frata høyblokken i Haakon Tveters vei 86 rollen som Oppsals landemerke. Utearealer er fragmenterte, og søndre dels potensiale som Oppsals mest attraktive

offentlige areal undergraves ved at arealet i hovedsak disponeres til bilparkering. Foreslått bruk av mørk tegl kan bidra til å knytte bebyggelsen visuelt mot det tilgrensende Oppsal Samfunnshus. Alternativ 1 foreslår en boliglamell med ca 80 meters fasadelengde i opptil 9 etasjer. Etaten vurderer at prosjektforslaget forholder seg i problematisk liten grad til de overordnede utfordringer og sammenhenger på Oppsal. I etatens alternativ 2 er bebyggelsen langs østsiden av kjøpesenteret stykket opp slik at det dannes en jevn visuell rytme fra torget i syd til den eksisterende høyblokken i Haakon Tveters vei 86. Bebyggelsen gis jevn høyde slik at det skaper kontrast, snarere enn overgang til høyhuset. Dette vurderes å være et nødvendig grep ettersom ny bebyggelse vil ha vesentlig større dimensjoner i bredde og dybde enn høyhuset, og følgelig anses alternativ 1 å ville skape en ubalanse i volumitet, mens alternativ 2 vil kunne etablere en mer naturlig balanse mellom bygningene, og ivareta høyhuset som Oppsals landemerke. Begge alternativer vil medføre et sprang i dimensjoner mellom kjøpesenteret og småhusbebyggelsen langs Vetlandsveien, men alternativ 2 vil i langt større grad ivareta nærområdets bokvaliteter som solforhold, sikt og moderat bebyggelsesskala.

Stedsutvikling

Planforslaget vil med den foreslåtte utbyggingen øke utnyttelsen og belastningen på senterområdet. Et større antall mennesker enn idag vil daglig benytte arealene. Dette gir grunnlag for fremtidig styrking av kollektivtrafikken og gir robusthet i markedsgrunnlaget for lokale næringsdrivende. En av hovedutfordringene for Oppsal som lokalsenter er manglende sikt- og gangforbindelser, spesielt i øst-vestlig retning på tvers av t-banelinjen. Det er også behov for å heve kvaliteten på Oppsals allment tilgjengelige rom, samtidig som lesbarheten i området bør styrkes. Planforslagets alternativ 1 imøtekommer ikke disse to hovedutfordringene på en heldig måte – boliglamellen langs østsiden av senteret vil ha fasadelengde på ca 80 meter i 9 etasjer, og vil i vesentlig grad forsterke barriereopplevelsen i området. Det foreslåtte torget i syd er dessuten marginalisert på bekostning av parkeringsplasser. Torgarealet vil med sin lokalisering være et område med mange forbipasserende, og en stor andel av arealet ved kjøpesenterets inngangsparti vil okkuperes av kunder på vei inn og ut. Slik torget er foreslått i alternativ 1 vil det dermed være svært lite areal til overs som oppholdssone. En økning av torgets areal vil derfor kunne gi et prosentvis meget stort utslag for størrelsen av oppholdssonene. Torgarealet har stort potensiale som attraktivt offentlig rom og mulighet for å styrke sammenhengen mellom t-banen og kjøpesenteret. En realisering av dette potensialet er avgjørende for å kunne skape et trivelig lokalmiljø, og vil også kunne bidra positivt for kjøpesenteret som attraktiv destinasjon og handelssted. Plan- og bygningsetaten mener at alternativ 1 i altfor liten grad utnytter dette potensialet, og tross bred lokal medvirkning har det vært utvist liten vilje til å gjøre kvalitative forbedringer i prosjektet. Som en konsekvens av dette fremmer etaten et alternativ 2 som baseres på de samme tekniske premisser som alternativ 1, men som i langt større grad søker å imøtekomme de nevnte hovedutfordringer for Oppsal som sted.

Barn og unges interesser

Størsteparten av det ubebygde arealet innenfor planområdet er i dag asfaltert og benyttet som parkeringsareal, og uegnet for barns lek. Begge alternativer vil således medføre en bedring for barn og barns interesser, ved at noe areal beplantes og opparbeides som lekeplass. Planforslagets alternativ 1 disponerer ca 800m² av utearealene som lekeplasser. For alternativ 2 er tallet ca det dobbelte, hvorav barnehagen vil disponere deler av dette arealet på dagtid. Forslagsstiller oppgir lekearealer å være ca 1000m², men deler av dette arealet er for usammenhengende og marginalt for å kunne medregnes.

Universell utforming

Leilighetene vil bli tilpasset eldre og bevegelseshemmede. Det nevnes i planbeskrivelsen at utearealene skal være utformet etter kravene til universell utforming. Prosjektforslaget ser ut til å imøtekomme krav til universell utforming når det gjelder terreng og inngang i bygningene. Men det ser ikke ut til at bevegelseshemmede kan passere mellom torget og Samfunnshuset. Utomhusplanen viser bare trapper, ingen rampe.

Naturmangfoldloven (nml)

Det er ikke registrert biologisk mangfold på tomten eller i nærhet. Plan- og bygningsetaten vil etter offentlig ettersyn og bl.a. på grunnlag av de uttalelser som eventuelt måtte komme der, foreta en fullstendig gjennomgang og vurdering i forhold til naturmangfoldsloven.

Økonomiske konsekvenser

Planforslagets alternativ 2 regulerer ca 200 meter offentlig gangvei i 2,5-4 meters bredde. Kostnader i forbindelse med opparbeidelse og beplantning av arealet påløper utbygger, men vedlikehold av arealet blir kommunalt ansvar. Regulering til lekeplass for barnehage og offentlig gangvei krever erverv av 103 m² av gnr. 146 bnr 242 fra Vetlandsveien Borettslag og 88 m² av gnr. 146 bnr 330 fra Oppsaljordet Borettslag. Alternativ 1 medfører ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Juridiske forhold

For begge alternativer må det tinglyses allmenn ferdselsrett på torg og gangvei. Tinglyst erklæring må foreligge før plansaken oversendes til politisk behandling.

Interessemotsetninger

Det eksisterer interessemotsetninger. A/L Samfunnshuset, og beboere i Vetlandsveien er mot foreslått bygghøyde og tetthet i alternativ 1. Interessemotsetningene ble også tydelige under den avholdte tankesmien, samt i påfølgende møter i bydelen.

Andre forhold

Tre mindre restarealer ligger utenfor forslagsstillers eiendomsgrense. Disse tre feltene grenser mot eiendommer regulert til bolig og parkering i nord og mot Oppsal Samfunnshus. Disse reguleres og gis bestemmelser lik de respektive tilgrensende tomtene i alternativ 1, henholdsvis boligbebyggelse, parkeringsplasser og offentlig eller privat tjenesteyting. I alternativ 2 reguleres restarealet mot Oppsal Samfunnshus til offentlig eller privat tjenesteyting, mens restarealene mot Vetlandsveien Borettslag og Oppsaljordet Borettslag reguleres til lekeplass for barnehage og gangvei.

Foreløpig konklusjon

Fortetting av senterområdet på Oppsal gir stort potensial for å styrke Oppsal som attraktivt bosted, bedre tilgjengelighet og lesbarhet i området og å heve kvaliteten på de allment tilgjengelige arealene. OBOS' prosjektforslag for Oppsal senter medfører kvalitativ forbedring av deler av dette området, men også en klart forverret situasjon for mange beboere i nærområdet. Den foreslåtte bebyggelsen er svært dominerende, med fasadelengde på ca 80 meter i opptil 9 etasjes høyde. Sett i forhold til øvrig bebyggelse på Oppsal er dette en massiv bebyggelse som står i kontrast til bygningsskalaen i nærområdet på en uheldig måte. Det eksisterende høyhuset nord for planområdet som forslagsstiller refererer til som argument for foreslåtte bygningshøyder har relativt slanke proporsjoner, og synliggjør svært tydelig volumiteten til boligbebyggelsen som foreslås. Arealet i søndre del av planområdet forelås disponert til parkeringsplass og torg, der andelen torg utgjør ca 1/3. Staten vurderer at antallet boliger og foreslått nytt bebyggelsesareal isolert sett ikke er problematisk, men disponeringen av tomten og plasseringen av bebyggelsen medfører store negative konsekvenser, som ikke kan rettferdiggjøre den positive effekten som deler av planforslaget medfører. Forslagsstiller har ikke ønsket å komme Plan- og bygningsetaten i møte i forhold til disse aspektene ved planforslaget, og etaten fremmer derfor et eget alternativt planforslag, som baseres på de tekniske premissene i OBOS' prosjektforslag, men søker å ivareta noen av de viktigste kvalitetene for Oppsal senter og nærområde. Etatens alternativ 2 reduserer utnyttelsen med 2200 m² og halverer antall bilparkeringsplasser på terreng, og disse grepene gir et reguleringsalternativ med lavere bebyggelse, mindre volumer, kortere fasadelengder, etablering av en 4-avdelingsbarnehage, og disponering av søndre del av planområdet til i hovedsak torg. Det reduserte antall boliger i alternativ 2 medfører også større uteoppholdsarealer per boenhet enn for alternativ 1.

Plan- og bygningsetaten fraråder planforslagets alternativ 1, og anbefaler alternativ 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

Hensikten med forslaget

Etatens alternative planforslag skal, med utgangspunkt i forslagsstillers prosjektforslag, tilstrebe å bedre tilgjengelighet og lesbarhet i området, samt ivareta en større grad av bokvalitet for beboere og berørte naboer. Det er også en hovedintensjon at alternativ 2 skal innebære større og mer sjenerøse allment tilgjengelige arealer enn i alternativ 1.

Planforslaget

Alternativ 2 baseres på de samme tekniske premisser som alternativ 1, men skiller seg fra forslagsstillers planforslag på fire hovedområder:

- 1) Tomtearealet i syd disponeres med ca dobbelt så stort allment tilgjengelig torg som i alternativ 1
 - 2) Boliglamellen langs østsiden av senteret deles i to blokker, for å gi en bebyggelse som i skala og komposisjon står bedre i samsvar med nærområdet enn alternativ 1, og som sikrer utsikt og solforhold til bebyggelsen i øst.
 - 3) Boligbebyggelsen senkes med 1-2 etasjer for å ivareta solforhold til omkringliggende bebyggelse, samt for å ivareta høyblokken i Haakon Tveters vei 86 som Oppsals landemerke.
 - 4) Det reguleres inn en 4-avdelings barnehage med uteareal i nordre del av planområdet.
- Punkt 1 og 4 muliggjøres i alternativ 2 ved at antall bilparkeringsplasser på terreng halveres. Dette vil kunne gi vesentlig bedring av bokvalitet og naturmangfold.

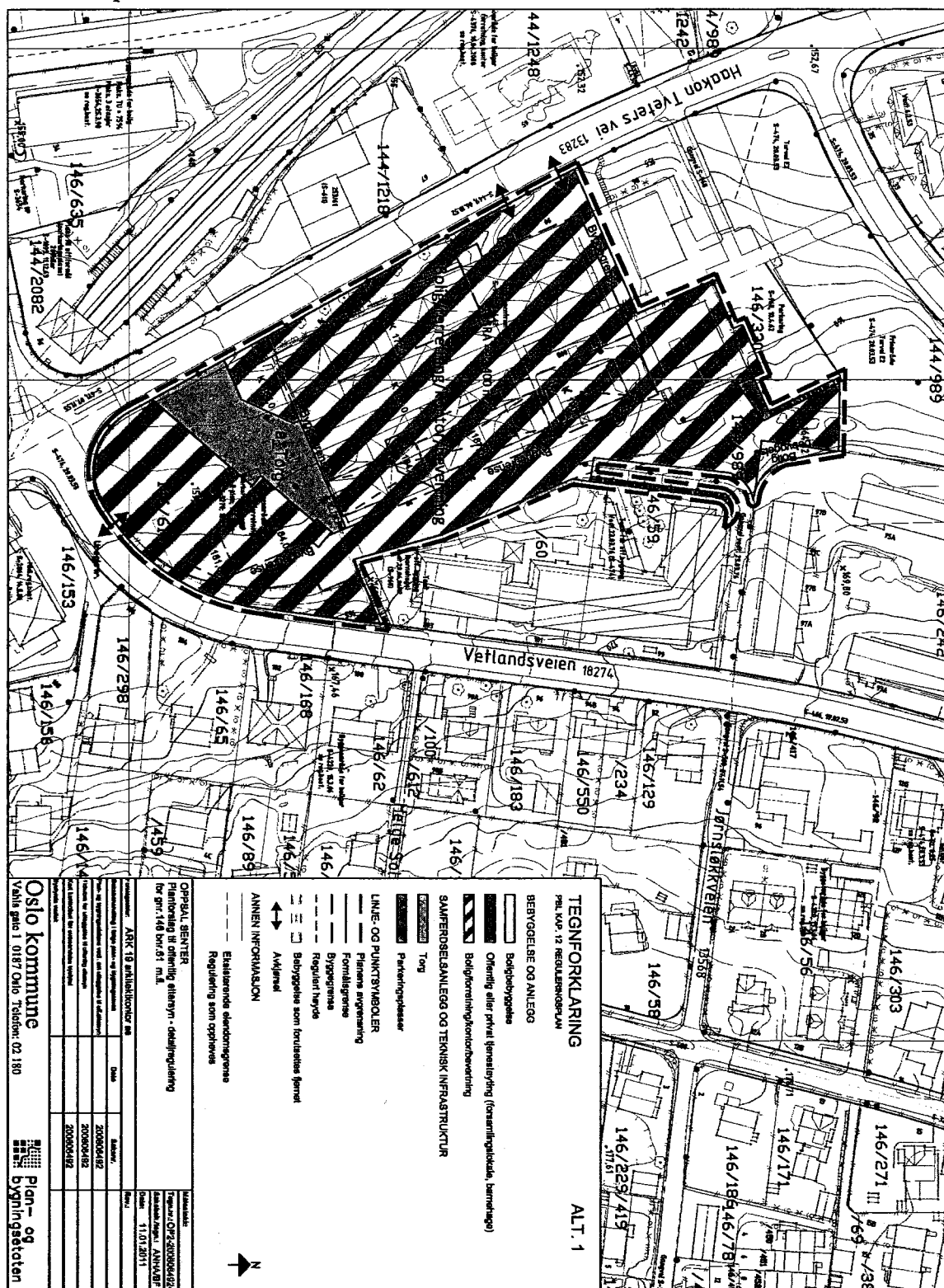
De øvrige deler av prosjektet skiller seg i det vesentlige ikke fra alternativ 1.

Reduksjonene av bebyggelsesareal i forhold til alternativ 1 er ca 2200 m², og tas av boligarealet, slik at alternativ 2 gir rom for ca 110 leiligheter, i tillegg til en 4-avdelings barnehage. Det reduserte antall boliger i alternativ 2 medfører også større uteoppholdsarealer per boenhet enn for alternativ 1.

Konsekvenser

Planforslagets alternativ 2 regulerer ca 200 meter offentlig gangveg i 2,5-4 meters bredde. Kostnader i forbindelse med opparbeidelse og beplantning av arealet påløper utbygger, men vedlikehold av arealet blir kommunalt ansvar. Regulering til lekeplass for barnehage og offentlig gangvei krever erverv av 103 m² av gnr. 146 bnr 242 fra Vetlandsveien Borettslag og 88 m² av gnr. 146 bnr 330 fra Oppsaljordet Borettslag.

Nedskalert plankart - alternativ 1



Alternativ 1**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
HAAKON TVETERS VEI 88-98, OPPSAL SENTER**

Gnr.146, bnr.61, del av gnr.146, bnr.59 og 242, samt midlertidig gnr.144, bnr. 2199

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200806492-1 og datert 11.01.2011.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse
- offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, barnehage)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/kontor/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- torg
 - parkeringsplasser

§ 3 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

Området skal ha samme bestemmelser som tilgrensende reguleringsplan for boligbebyggelse.

§ 4 Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, barnehage)

Området skal ha samme bestemmelser som tilgrensende reguleringsplan for offentlig bygning med tilhørende anlegg.

§ 5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**§5.1 Utnyttelse**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 22400 \text{ m}^2$ for eksisterende og ny bebyggelse. Andel forretning skal begrenses til maksimalt 7000 m^2 BRA. Parkeringsareal under terreng medregnes ikke i BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i utnyttelsen. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i beregningsgrunnlaget for bygningens bruksareal.

§5.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks gesimshøyder som vist på plankartet. Mindre tekniske anlegg som rømningstrapp kan etableres utenfor byggegrensene. Underjordisk bebyggelse tillates innenfor planens avgrensning, med unntak av arealer tilhørende gnr. 146, bnr 242.

Balkonger tillates utkraget inntil 2,5 meter utenfor byggegrensen. Understøttelse av balkonger tillates ført ned til terreng. Takterrasser kan tillates, og rekkverk skal minimum trekkes like langt inn fra gesimskant som rekkverkets høyde. Takoppbygg for heis og tekniske installasjoner kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt gesimshøyde.

§5.3 Utforming

Bebyggelsen skal bestå av enkle volumer med stram utforming og dempede virkemidler. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

§5.4 Bokvalitet og leilighetsfordeling

Leiligheter skal ikke være ensidig nord- og nord-øst-vendt og ikke ensidig vendt mot støyutsatt side. Det tillates ikke leiligheter under 40 m². Maksimum 30% av leilighetene kan være 40-60 m² BRA. Minimum 40% av leilighetene skal være mellom 60 og 80 m². Minimum 30% av leilighetene skal være over 80 m².

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – torg

Torget skal skape forbindelser mellom tilstøtende tomter i øst og vest. Det skal etableres en universelt utformet gangforbindelse mellom torget og Oppsal Samfunnshus. Torget skal ha en åpen og grønn karakter. Det skal anlegges trær, lekeapparater og benker. Sten skal benyttes som belegning på terreng, med unntak av areal for lekeplass.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser

Området skal ha samme bestemmelser som tilgrensende reguleringsplan for parkering.

§ 8 Krav til uteoppholdsareal

Utomhusarealene på terreng/lokk og tak skal opparbeides med minimum 35 m² pr. leilighet. Balkonger og takterrasser kan medregnes i utomhusarealene. Uteoppholdsarealet skal ikke være brattere enn 1:3. Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem og gi rom for ulike typer aktivitet på de ulike årstidene ved hjelp av beplantning og møblering. Det skal tilrettelegges for fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede frem til hovedinnganger til bebyggelse.

Det skal tilrettelegges for en gjennomgående gangveg med fri ferdsel over området fra Vetlandsveien til friområdet i nord, samt gangforbindelser som går på tvers fra Haakon Tveters vei til Samfunnshuset.

Trerekken langs Haakon Tveters vei skal sikres i anleggsperioden slik at de ikke skades. Sikringssonen skal være i radius 2 meter fra stammen. Trerekken skal forlenges langs hele planområdets grense mot Haakon Tveters vei, med unntak for torgarealet og innkjøring til p-hus og varelevering. Nye trær skal plantes med samme innbyrdes avstand som eksisterende trær. Tomtens østre del skal gis et grønt preg, visuelt tydelig knyttet til friområdet i nord.

§ 9 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje via en av avkjørselene fra Haakon Tveters vei.

§ 10 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelses- og orienteringshemmede.

§ 11 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av utearealer med terrengbehandling, trerekke, beplantning, gangarealer, lekeplasser, torg, parkering for biler og sykler, samt plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 12 Miljøforhold

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer skal tilfredstilles. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Tiltak mot vibrasjoner fra T-banen skal tilfredsstilles i henhold til krav i NS 8176.

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

Alternativ 2**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
HAAKON TVETERS VEI 88-98, OPPSAL SENTER**

Gnr.146, bnr.61, del av gnr.146, bnr.59 og 242, samt midlertidig gnr.144, bnr. 2199

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200806492-2 og datert 11.01.2011.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, barnehage)
- lekeplass

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/kontor/bevertning/barnehage

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- torg
- gangveg
- gatetun

§ 3 Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, barnehage)

Området skal ha samme bestemmelser som tilgrensende reguleringsplan for offentlig bygning med tilhørende anlegg.

§ 4 Bebyggelse og anlegg – lekeplass

Området skal forebeholdes barnehager innenfor planområdet, men skal holdes åpent for allmennheten etter barnehagens utenom barnehagens åpningstid.

§ 5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**§5.1 Utnyttelse**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 20000 \text{ m}^2$ for eksisterende og ny bebyggelse. Andel forretning skal begrenses til maksimalt 7000 m^2 BRA. Parkeringsareal under terreng medregnes ikke i BRA.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i utnyttelsen. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i beregningsgrunnlaget for bygningens bruksareal.

§5.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks gesimshøyder som vist på plankartet. Mindre tekniske anlegg som rømningstrapp kan etableres utenfor byggegrensene. Underjordisk bebyggelse tillates innenfor planens avgrensning.

Balkonger tillates utkraget inntil 2,5 meter utenfor byggegrensen. Understøttelse av balkonger tillates ført ned til terreng. Takterrasser kan tillates, og rekkverk skal minimum trekkes like langt inn fra gesimskant

som rekkverkets høyde. Takoppbygg for heis og tekniske installasjoner kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt gesimshøyde.

Det skal avsettes plass til en barnehage med kapasitet for 4 avdelinger innenfor bebyggelsens areal. Barnehagens areal skal plasseres slik at avstand til regulert grøntstruktur er kortest mulig.

§5.3 Utforming

Bebyggelsen skal bestå av enkle volumer med stram utforming og dempede virkemidler. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen og kles med samme materialer som bebyggelsens fasader for øvrig.

§5.4 Bokvalitet og leilighetsfordeling

Leiligheter skal ikke være ensidig nord- og nord-øst-vendt og ikke ensidig vendt mot støyutsatt side. Det tillates ikke leiligheter under 40 m². Maksimum 30% av leilighetene kan være 40-60 m² BRA. Minimum 40% av leilighetene skal være mellom 60 og 80 m². Minimum 30% av leilighetene skal være over 80 m².

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – torg

Torget skal skape forbindelser mellom tilstøtende tomter i øst og vest. Torget skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialer. Torget skal ha en åpen og grønn karakter. Det skal anlegges trær, lekeapparater og benker. Sten skal benyttes som belegning på terreng, med unntak av areal for lekeplass.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg

Det skal være åpen klaring på minimum 3,5 meter mellom overkant gatebelegning og underkant utkragede bygningsdeler. Området skal avgrenses mot gatetun med en sone med minimum bredde 1 meter for vegetasjon, sykkelparkering og gatemøbler. Kostnader knyttet til opparbeidelse og beplantning påløper utbygger.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gatetun

Området skal i hovedsak ha samme terrengbelegning som torget. Det kan tillates etablert parkeringsplasser for Oppsal samfunnshus og parkeringsplasser for besøkende til boliger og forretninger tilhørende Oppsal senter. Det kan ikke tillates etablert innkjørsel til underjordisk parkeringsanlegg i området.

§ 9 Krav til uteoppholdsareal

Utomhusarealene på terreng/lokk og tak skal opparbeides med minimum 40 m² pr. leilighet. Balkonger og takterrasser kan medregnes i utomhusarealene. Uteoppholdsarealet skal ikke være brattere enn 1:3. Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem og gi rom for ulike typer aktivitet på de ulike årstidene ved hjelp av beplantning og møblering. Det skal tilrettelegges for fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede frem til hovedinnganger til bebyggelse. Trerekken langs Haakon Tveters vei skal forlenges langs hele planområdets grense mot Haakon Tveters vei, med unntak for torgarealet og innkjøring til p-hus og varelevering. Nye trær skal plantes med samme innbyrdes avstand som eksisterende trær. Tomtens østre del skal gis et grønt preg, visuelt tydelig knyttet til friområdet i nord. Torget syd for bebyggelsen skal ha en åpen og grønn karakter. Det skal anlegges trær, benker, og delvis hardt belegg.

§ 10 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje via avkjørsel fra Haakon Tveters vei.

§ 11 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelses- og orienteringshemmede. Andelen bilparkeringsplasser på terreng skal begrenses til maksimalt 50 plasser. Det skal etableres en parkeringsplass med minimum 25 bilparkeringsplasser tilgrensende gnr/bnr 146/59. Plassene skal reserveres for Oppsal Samfunnshus og barnehagen i planområdet. Det skal anlegges minimum 4 bilparkeringsplasser på terreng for bevegelses- og orienteringshemmede, samt taxiholdeplass med minimum 4 parkeringsplasser.

§ 12 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av utearealer med terrengbehandling, beplantning, gangarealer, lekeplasser, areal for barnehage, torg, parkering for biler og sykler, samt plassering av nettstasjon og avfallsbeholdere. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede. Planen skal omfatte alle utomhusarealer, inkludert gangveier og gatetun.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 13 Miljøforhold

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer skal tilfredstilles. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Tiltak mot vibrasjoner fra T-banen skal tilfredsstilles i henhold til krav i NS 8176.

Som avfallssystem for boliger, barnehage og næring innenfor planområdet skal det benyttes avfallssug eller sentrale avfallsbrønner.

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Haakon Tveters vei 88-98 Oppsal senter, som omreguleres fra byggeområde for forretning til:

Alternativ 1:

Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse
- offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, barnehage)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/kontor/bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- torg
- parkeringsplasser

som foreslått av OBOS Forretningsbygg AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-200806492-1, datert 11.01.2011.

eller

Alternativ 2:

Bebyggelse og anlegg

- offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, barnehage)
- lekeplass

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- bolig/forretning/kontor/bevertning/barnehage

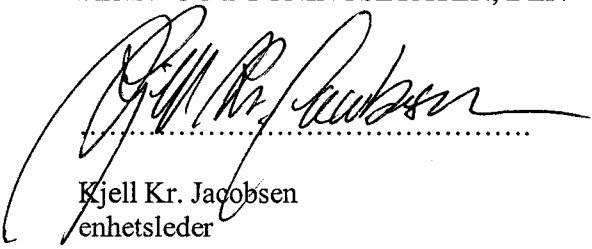
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

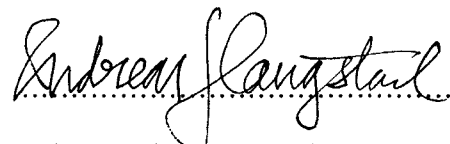
- torg
- gangveg
- gatetun

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-200806492-2, datert 11.01.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

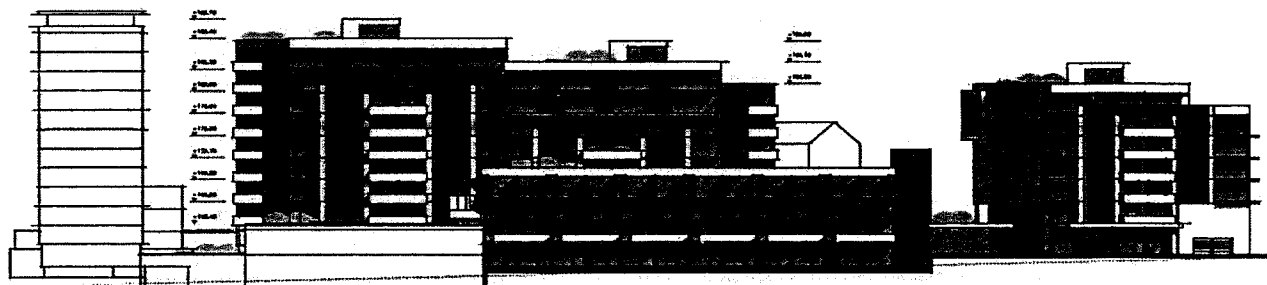
14.01.2011


Kjell Kr. Jacobsen
enhetsleder

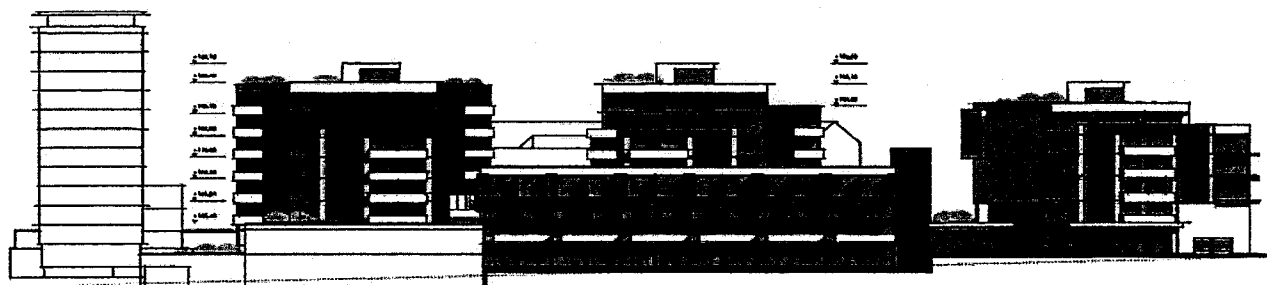

Andreas Fadum Haugstad
saksbehandler

Illustrasjoner

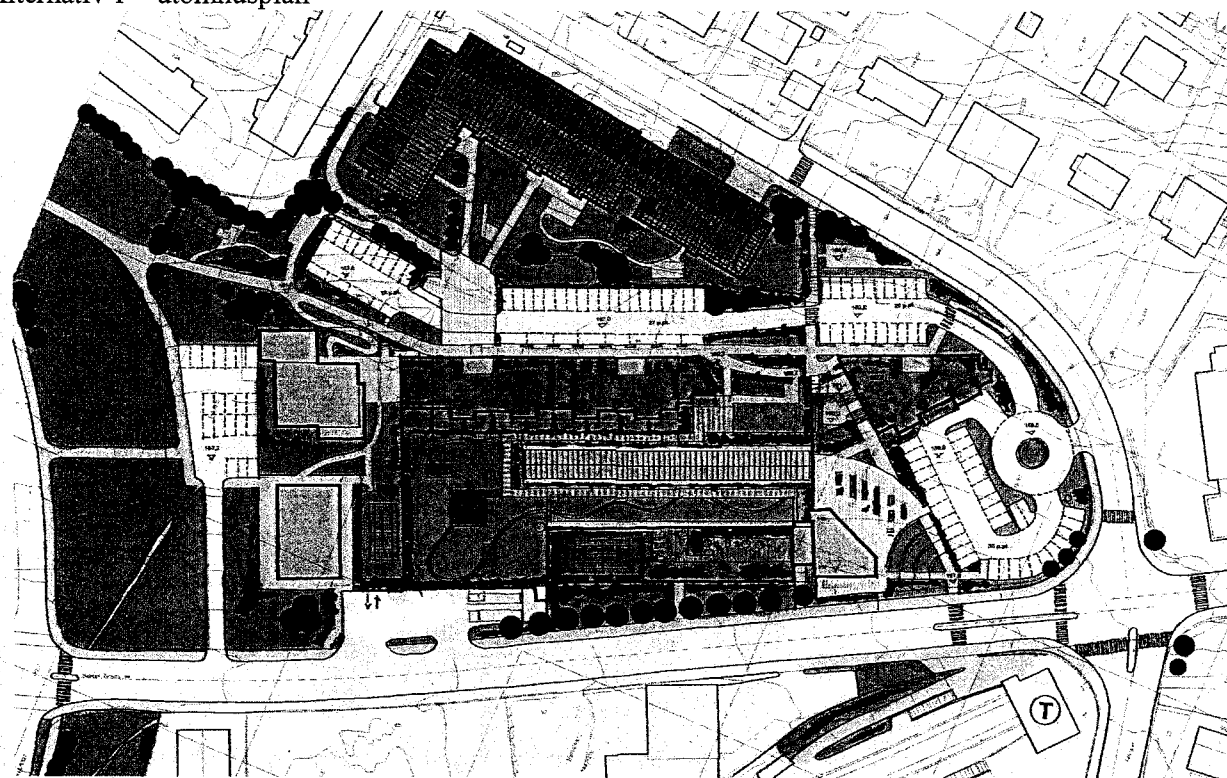
Alternativ 1 – fasader mot vest / Haakon Tveters vei



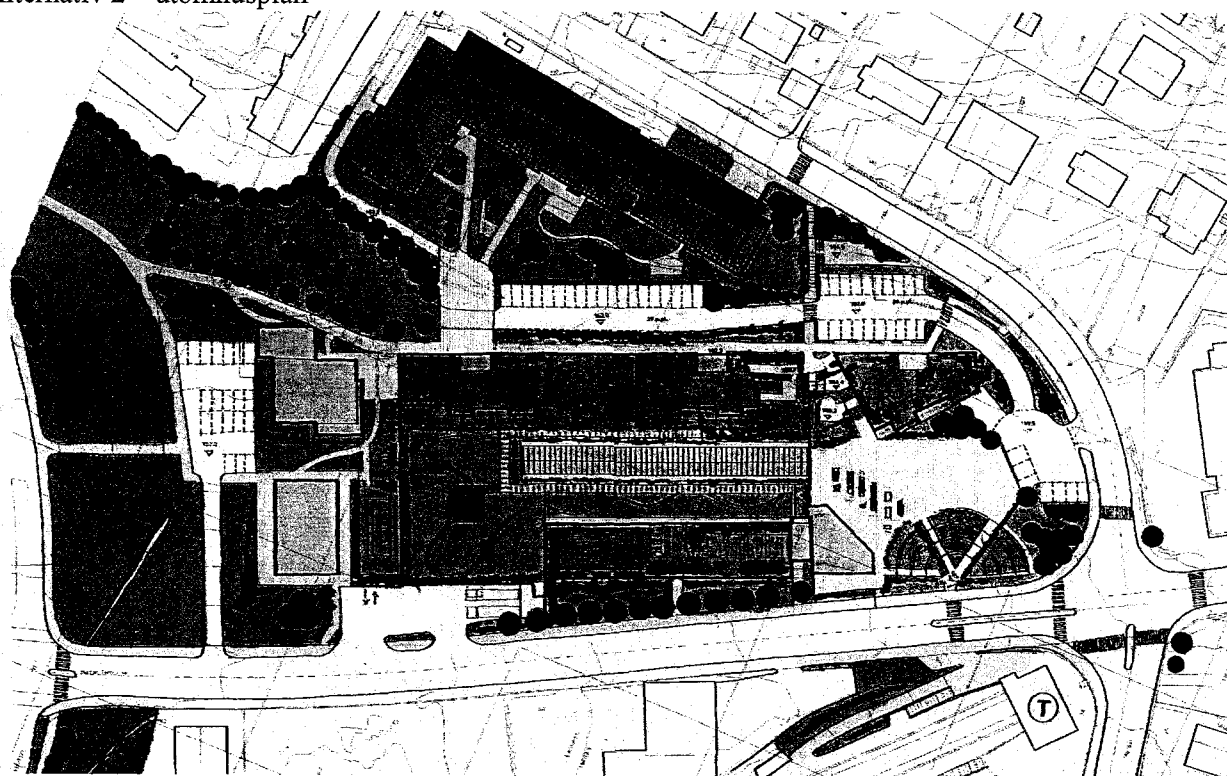
Alternativ 2 – fasader mot vest / Haakon Tveters vei



Alternativ 1 – utomhusplan



Alternativ 2 – utomhusplan





Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Vista Utredning AS

C.J. Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 28.05.2009

Deres ref.:

Vår ref.:

Saksbeh:

Arkivkode:

09/13-153

Vidar Aasbrenn Fiskum,

512

09/8004 (Oppgis ved henv.)

Svar - Regulering - Varsel om regulering, Håkon Tveters vei 88-98, Oppsal senter, Bydel Østensjø - Gnr/Bnr 146/61

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har mottatt varsel om regulering for ovennevnte eiendom.

EBY er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant og uttaler seg til planforslag ut fra denne rollen.

Som uttalt i varselet vedtok Bystyret 11.03.2009 at "Byrådet bes samarbeide med bydelen om å gjennomføre en tankesmie som omfatter Oppsal senter og omkringliggende tomter innen 01.11.2009." EBY vil derfor avvente tankesmiens utredning før vi kommenterer Deres reguleringsvarsel nærmere, slik EBY også har stoppet salg av egen tomt, Haakon Tveters vei 65, som omfattes av det samme vedtak.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Vidar Aasbrenn Fiskum
spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Pb 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 180 Org.nr.: 874 780 782
Telefaks: 22 17 33 16 Giro: 6004.06.34153
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Samferdselsetaten

VISTA Utredning AS
v/Paal Sørensen
Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 2.6.2009

Deres ref.:
Paal Sørensen

Vår ref. (saksnr.):
200901316-2

Saksbeh.:
Yuri Sanguenza, 23493082

Arkivkode:
512,1

VARSEL OM REGULERINGSPLAN I HÅKON TVETERS VEI 88-98

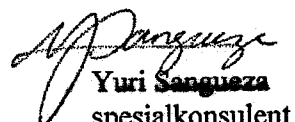
Samferdselsetaten viser til ovennevnte varsel. Ut fra foreliggende materiale har vi følgende kommentarer:

- Forslaget legger opp til en økning av trafikk i området. I den sammenheng, må det utføres en enkel trafikkanalyse hvor det framgår hvilke trafikale konsekvenser forslaget medfører i forhold til trafikksikkerhet og framkommelighet på det kommunale veinettet. Analysen må belyse dagens situasjon, framtidig arealbruk og trafikkforhold.
- All parkering må være i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også sykkelparkering.
- Det må inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredstilles etter Miljøverndepartementets skriv, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Vi vil komme med mer utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.

Med vennlig hilsen


Anders Arild
seksjonssjef


Yuri Sanguenza
spesialkonsulent



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 062 035



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

Vista Utredning AS v/Paal Sørensen
C J Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 02.06.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

200900861-2

Cathrine Hallberg, 92642675

512.1

**UTTALELSE TIL IGANGSATT REGULERINGSARBEID - HAAKON TVETERS
VEI 88 - 98, GNR/BNR 146/61 - OPPSAL SENTER, BYDEL ØSTENSJØ**

Renovasjonsetaten viser til Deres brev av 8.5.2009: Varsel om regulering – Haakon Tveters vei 88-98, gnr/bnr 146/61 – Oppsal senter, Bydel Østensjø.

Når nye boliger bygges, må det tas hensyn til bestemmelsene i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall". Det må også tas hensyn til krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Kravene på side 6 i veilederen er en konkretisering av forskriftens bestemmelser. I tillegg til de renovasjonsløsningene som er skissert der, er det kommet nye avfallshåndteringsløsninger de senere årene (se side 12 og 13 i veilederen). Disse dokumentene finnes på Renovasjonsetatens hjemmeside, <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>. Det vil ikke bli gitt dispensasjon fra Renovasjonsforskriften for nybygg.

I Bystyret den 7.6.2006 ble det vedtatt å utvide kildesorteringen til også å omhandle utsortering av plastemballasje og matavfall, noe som krever at husholdningsavfallet blir håndtert separat fra næringsavfallet. Dette vil innebære at det må tas spesielle hensyn når det gjelder innsamlingen av husholdningsavfall i fremtiden. Renovasjonsetaten presiserer at husholdnings- og næringsavfall ikke skal blandes sammen. Dette er på grunn av at Renovasjonsetaten har ansvaret for den lovpålagte innsamlingen av husholdningsavfall, mens næringslivet ikke er underlagt slik restriksjon. Avfallet som blir generert fra de foreslåtte 140 boligene, kommer inn under den lovpålagte renovasjonen for husholdningsavfall.

Tradisjonelt har innsamling av avfall vært forbundet med kjøring av store og tunge kjøretøyer på smale veier inne i det som i utgangspunktet skulle være bilfrie gårdsområder. Dette har ført til klager fra beboere på alt fra støy og støv, til frykt for lekende barns og andre myke trafikanter sikkerhet. Som en løsning på dette kan man legge avfallsrom eller avfallsboder i ytterkant av boområdet.



Renovasjonsetaten

Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0404 OSLO

Besøksadresse:
Gjerdrums vei 10 B
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no

Organisasjonsnr.:
NO 976 820 088

Sentralbord: 02 180
Kundetorg: 23 48 36 50
Telefaks: 23 48 36 01

Renovasjonsetaten har som mål å samle inn avfall på en måte som påvirker det ytre miljøet minst mulig. En løsning på utfordringene skissert over er å benytte avfallssug, spesielt siden det skal bygges mange boenheter. Renovasjonsetaten vil meget sterkt anbefale at det etableres *mobilt avfallssug*. Således kan beboerne kaste avfallet sitt i innkast sentralt plassert på forskjellige steder i området, eller inn i innvendige nedkast i trappeoppgangene. Slik kommer avfallet inn i et lukket system og suges via et rørnett i bakken ut av boligområdet. En slik løsning er mer trafiksikker og kan også frigjøre arealer som kan benyttes til andre formål.

For kommunen vil avfallssuganlegg medføre mindre ressurser til tømning, mindre belastning på et allerede presset veinett, færre hygieniske problemer som rotter, lukt, støy o.l. Beboerne vil kunne dra nytte av redusert renovasjonsavgift som følge av kommunens besparelser, redusert behov for vaktmestertjenester, ha et hygienisk og estetisk system for å bli kvitt avfallet sitt, samt slippe støy inne i boligområdet som følge av tømning.

En annen løsning på avfallshåndteringen kan være at det blir anlagt avfallsbrønner på hensiktsmessige steder. Disse er store beholdere som graves ned i bakken. Avfallet komprimeres kontinuerlig av tyngdekraften og av nytt avfall som kastes. Avfallet blir lagret kaldt og komprimert under bakken. Dermed slipper man problemene med overfylte tradisjonelle avfallsbeholdere. Slike avfallsbrønner kan legges på hensiktsmessige steder slik at de kan tømmes på en trafiksikker og effektiv måte.

Uansett valg av renovasjonsløsning, ber vi om at plassering av standplass(er) for tradisjonelle avfallsbeholdere, avfallsbrønner eller avfallssug søkes forhåndsgodkjent hos oss innen bygging igangsettes. Dette er viktig, slik at man unngår ulemper ved feil plassering av hentesteder.

Kontaktperson i Renovasjonsetaten er fung. teamleder Gart Smedbakken, telefon 23 48 37 76.

Med hilsen



Paal Eilertsen
fung. seksjonssjef



Gart Smedbakken
fung. teamleder



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Vista utredning AS
C. J. Hambros plass 5
0164 OSLO

Dato: 18.05.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

08/02684-4

Bjørn Foslund, 23 43 71 25

512.1

(NB! Oppgis ved henvendelse)

**GNR 146 BNR 61 - HAAKON TVETERS VEI 88 - 98 - OPPSAL SENTER - VARSEL
OM REGULERING**

Det vises til Deres brev av 08.05.2009.

Vann og avløpsetaten har tidligere avgitt uttalelse til Plan og bygningsetaten (PBE) den 07.07.08.

Vi går ut fra at PBE har videresendt uttalelsen til Dem. Dersom De ikke har uttalelsen kan vi sende kopi.

Med hilsen


Jan Aksøy
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen


Bjørn Foslund
Konsulent



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Miljøvernavdelingen

VISTA Utredning AS
C. J. Hambros plass 5
0164 Oslo

Deres ref.:

Deres dato:
08.05.2009

Vår ref.:
2009/10331 M-FO

Saksbehandler:
Marit Lillesveen

Dato:
28.05.2009

OSLO HAKON TVERTERS VEI 88-98 GBNR 146/61 UTTALELSE TIL VARSEL OM REGULERINGSPLANARBEID

Viser til innkommet sak datert 8.5.2009. Det varsles omregulering av Oppsal senter til byggeområde for forretning og bolig, og det foreslås å bygge ca 140 nye boliger innenfor planområdet.

Fylkesmannen har foreløpig begrenset informasjon om arealplanen og gir derfor i hovedsak en generell uttalelse. En vurdering av planen i forhold til kommunens overordnede planer må synliggjøres. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning, herunder planprogram, jf forskrift om konsekvensutredninger av 1.april 2005.

Fylkesmannen vil ved offentlig ettersyn vurdere om det fremkommer opplysninger som krever konkret behandling, herunder om nasjonale mål og retningslinjer for arealplanlegging innen våre fagområder er ivarettatt.

I det videre planarbeidet ber vi om at følgende faglig hensyn vurderes og ivaretas i henhold til gjeldende nasjonale og regionale føringer og retningslinjer:

- samordnet areal- og transportplanlegging
- klima- og energihensyn
- grønnstruktur, biologisk mangfold/viktige naturtyper, landskap, jordvern, vassdrag (fisk), vilt, friluftsliv, vann- og luftforurensning.
- barn og unges interesser
- støy
- universell utforming/universell tilgjengelighet

Vi minner om at det skal utarbeides konkrete risiko- og sårbarhetsanalyse til alle arealplaner.

Oversikt over retningslinjer og rundskriv er tilgjengelig på internettadressene; www.regjeringen.no, se Miljøverndepartementet og "planlegging" og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap på www.dsb.no, se "nasjonal beredskap" og "forebyggende". Lover og forskrifter finnes på www.lovdata.no.

Ny plan- og bygningslov - plandelen

Vi viser til miljøverndepartementets brev av 27.01.09 til alle landets kommuner. Det fremgår av dette brevet at plandelen av ny plan- og bygningslov skal tre i kraft 01.07.09. Dette

Postadresse:
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

Besøksadresse:
Tordenskiolds gt 12
Inngang sjøsiden

Telefon: 22 00 35 00
Telefaks: 22 00 36 58
Internett:
www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus

Saksbehandler: Marit Lillesveen
Direkte telefon: 22003643
E-post: postmottak@fmoa.no
Org.nummer: NO 974 761 319

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

innebærer at planer som legges ut til offentlig ettersyn etter 01.07.09 skal følge reglene i ny lov. For mer informasjon viser vi til Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Med hilsen

Are Hedén
seksjonssjef

Marit Lillesveen
overingeniør

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.noVår dato
2009-05-15Deres dato
2009-05-08Vår referanse
H12939Deres referanse
Håkon Tveters vei 88-98.Til
Vista Utredning AS

Kopi til

Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Håkon Tveters vei 88-98.

Det vises til Deres oversendelse av 2009-05-08

Situasjon

Hafslund Nett har linje-/ kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysnnett, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spenning > 1 kV)

Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Støy fra nettstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende nettstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

Kostnader ved omlegging av nett

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev legges om/flyttes.

Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLOHovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 OSLOInternett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.noTelefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 60Bankkonto
7058.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2009-05-15Deres dato
2009-05-08Vår referanse
H12939Deres referanse
Håkon Tveters vei 88-98.

Dersom bestående anleggsdeler på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt samt at det gis rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trasé. Rettigheter til fremføring av nettanleggene foretas etter de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

Kapasitet på eksisterende strømnnett

For etablering av strømforsyning til nye anlegg må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Det presiseres at det på nåværende tidspunkt ikke er tatt stilling til hvilke tiltak som må iverksettes eller om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn til Hafslund Nett. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon eller nye lednings-/kabelanlegg.

Nye strømforsyningsanlegg

Generelt

Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Hafslund Nett bestemmer plassering/sted for utbyggers tilknytningspunkt for strømforsyningen.

Nettstasjoner

Dersom det er behov for ny/nye nettstasjoner ifm. tiltaket vil størrelse på ev. nettstasjon(er) og transformator(er) dimensjoneres etter utbyggers dokumenterbare behov. Om ev. nettstasjon(er) kan plasseres som en frittstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres.

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal nettstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Hafslund Nett.

Dersom ny nettstasjon etableres som en frittstående nettstasjon er nødvendig areal normalt $10m^2$. Arealets lengste side skal ikke være mindre enn 4m. Nettstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøreadkomst.

Etablering av nettstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av nettstasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne tinglyses på den/de aktuelle grunneiendommen/-er.

Lednings- og kabelanlegg

For strømforsyning av ny bebyggelse i området, må det etableres nytt strømforsyningsnett. En forutsetning for etablering av strømforsyningsanlegg er at disse anleggene gis fullt rettsvern på den grunn der de etableres.

For høyspenningsluftledningsanlegg (større enn 1 KV) kan det bare etableres på arealer der det er mulig å erverve evigvarende rettigheter til Hafslund Nett for plassering, bygging, drift og vedlikehold av anleggene. Rettighetene skal dokumenteres i egne overenskomster som tinglyses.

For kabelanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremføringsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømnettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Hafslund Nett ikke kan erverve rettigheter på

Vår saksbehandler

Vår dato
2009-05-15Vår referanse
H12939tlf: e-post: firmapost@hafslund.noDeres dato
2009-05-08Deres referanse
Håkon Tveters vei 88-98.

veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Veibelysning Oslo.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard, i henhold til den kommunale veinormalen, må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget (se vedlegg).

Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

Vedlegg: - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett
- Veibelysning

Vår saksbehandler
Tormod Kvarme
tlf: +47 21 62 62 00 e-post: tormod.kvarme@hafslund.no

Vår dato
2009-05-28
Deres dato

Vår referanse
/#83759
Deres referanse
200806492

Til

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Kopi: VISTA Utredning AS
Hambros plass 5
0164 OSLO
Att: Paal Sørensen

Saksnummer: 200806492

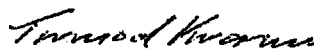
**HAAKON TVETERS VEI 88-98 GNR/BNR 146/61 –
OPPSAL SENTER, BYDEL ØSTENSJØ
VEDRØRENDE VARSEL OM REGULERING**

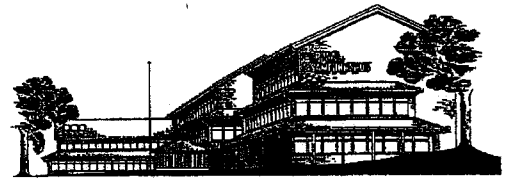
Vi viser til brev av 2009-05-08 fra VISTA Utredning AS.

Tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl §66a. Det må foreligge avtale om tilknytning med Hafslund Fjernvarme før igangsettingstillatelse kan gis, evt. bekreftelse fra Hafslund Fjernvarme på at tiltaket ikke kreves tilknyttet.

Med hilsen
Hafslund Fjernvarme AS

for 
Edle Ulevåg
Visedrm. direktør


Tormod Kvarme



Vista Utredning AS

• v/Paal Sørensen

Hambros plass 5, 0164 Oslo

A/L Oppsal Samfunnshus

E-post adr: oppsal.samfunnshus@oslo.online.no

Org.nr. 971 493 631 MVA

Oppsal 19.mai 2009

Ang Varsel om regulering av Haakon Tveters vei 88-98, Oppsal senter

Vi viser til brev av 8.5.09., med varsel om regulering av Oppsal senter, og invitasjon til å komme med merknader og spørsmål.

Som det kanskje er kjent, har det en stund vært dialog mellom OBOS og Oppsal Samfunnshus om planene for endring av Oppsal senter, og vi oppfatter at de planer som det orienteres om i Deres skriv, ikke avviker vesentlig fra det vi tidligere er blitt orientert om. Vi antar at det også er kjent at styret i Oppsal Samfunnshus AL, sammen med Oppsal Vel og enkeltpersoner, er meget kritisk til disse planene, og at bystyret blant annet på denne bakgrunn gjorde vedtak om at det gjennomføres en tankesmie. Slik tankesmie planlegges gjennomført i månedsskiftet august/september i regi av Plan- og bygningsetaten, i samarbeid med en styringsgruppe med representanter fra Østensjø bydelsutvalg, Oppsal Vel og Oppsal Samfunnshus AL. Vi vil komme tilbake med informasjon om dette arrangementet.

Oppsal Samfunnshus AL ser behovet for tiltak for å styrke Oppsal kjøpesenter, og er positiv til bygging av boliger i den sammenheng. Vi ser det også som positivt med forbedringer av uteområdet. Vi er imidlertid meget kritisk til planlagte høyder på utbyggingen, spesielt på bygget som er planlagt rett foran samfunnshuset. Samfunnshusets arkitektur er nennsomt tilpasset terrenget og den omkringliggende bebyggelse. Den planlagte høybebyggelse vil framstå som en massiv mur sett fra samfunnshuset, og klart svekke det nåværende bildet.

Konkret vil den planlagte bebyggelse virke som en slik mur i forhold til sola, sett fra utearealet til Oppsal barnehage. Det er i den forbindelse påfallende at de lys-/skyggediagram som vi har sett illustrert fra OBOS, ikke gjelder for ugunstige tider for slik solinnstråling.

Samfunnshuset er lagt til rette for og rommer et bredt aktivitetstilbud på både dag- og kveldstid, se www.oppsalsamfunnshus.no. På dagtid er det, i tillegg til barnehagen, bibliotek, legesenter, servicetilbud som bl.a. frivillighetssentral, *home start* for flyktninger og nordmenn, et meget godt besøkt eldresenter og en rekke arrangement av ulike slag. Østensjø bydeladministrasjonens barnevernavdeling har dessuten sine kontorer her, med inngang fra Vetlandsveien. Med inngang fra gangveien mellom Vetlandsveien og senteret, er det dessuten dagtilbud for voksne med psykiske lidelser.

På kveldstid er det også stor aktivitet i lokaler av ulike størrelser, og samfunnshuset er et meget populært sted for selskapelig samvær. Slik selskapelig samvær, med sang og musikk, vil uvilkaarlig ikke bli oppfattet som lydløse i årstider med åpne vinduer. Vi ser derfor for oss risikoen for konflikt mellom mangeårige tradisjon av samfunnshusets som selskapslokale, og de planlagte boligene.

Samfunnshusets brede aktivitetstilbud setter krav til tilgjengeligheten til bygget, både for varetransport av ulike slag og ikke minst tilgang for gamle og bevegelseshemmede. Vi forutsetter at dette blir ivaretatt ved kommende utbygging, men tillater oss likevel å stille spørsmål ved hvordan dette konkret forutsettes handtert, ikke minst i tilknytning til utgraving av planlagt kjeller.

Med hensyn til parkering, oppfatter vi at det vesentlige av dette vil bli i kjellernivå. Vi er usikker på hva dette konkret vil innebære for brukerne av samfunnshuset, og vil sette pris på nærmere informasjon. Vi vil imidlertid sette pris på om området umiddelbart foran samfunnshuset kan utformes som noe triveligere enn en parkeringsplass.

Mht utbyggingsplanene og utbyggers krav til utnyttingsgrad, hadde vi sett det som klart fordelaktig om tyngden av planlagt utbygging i større grad vil blitt lagt langs Haakon Tveters vei. Vi har fått inntrykk fra OBOS at dette kan være spørsmål om utbyggingsøkonomi, men antar at det også har å gjøre med solinnfall på området for øvrig. Vi ser det i så fall som lite akseptabelt at samfunnshuset og tilliggende uteområde isteden skal bli plassert i skyggefeltet.

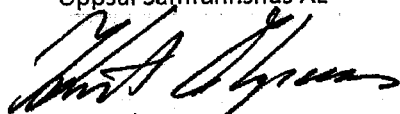
Vi har overfor OBOS også pekt på alternativet med påbygg på forretningsbygget nord på senteret som nå har postkontor med mer, men har fått tilbakemelding at dette ikke vurderes som aktuelt. Vi er usikker på begrunnelsen for dette.

Vi ser det som positivt at OBOS ønsker å trygge Oppsalsenterets framtid, men er usikre på om de foreliggende planer vil fungere slik. Vi viser i den forbindelse til siste tiders flukt av forretningsdrivende fra den nordlige delen av senteret. Konkret uttalte eieren av forretningen Kjærvik, som i alle tider har hatt tilhold i første etg. i tilliggende 12. etg boligblokk, at de foreliggende utbyggingsplaner vil framstå som en utestenging fra området.

Som ledd i tidligere varsel fra OBOS, ble vi orientert om at det var utført en trafikkanalyse som konkluderte med at utbyggingsplanene ikke ville innebære noe spesielle utfordringer. I lys av parallelle planer i naboområdet Haakon Tveters vei 63 og 65, og dessuten andre varslede byggeplaner i området, kombinert med den allerede tette parkeringsuthytelsen i Haakon Tveters vei mellom Skøyenåsveien og Skøyenkroken, er vi meget tvilende til konklusjonen i nevnte trafikkanalyse.

Med hilsen

Oppsal Samfunnshus AL



Knut Elgsaas
styreleder

Per A. Brandsdal
Vetlandsveien 98 A
0685 Oslo

Paal Sørensen
VISTA Utredning AS
Hambros Plass 5
0164 Oslo

Oslo, 22. mai 2009

**Varsel om regulering – Håkon Tveters vei 88-98
Gnr/bnr 146/61 Oppsal senter, Bydel Østensjø**

Jeg viser til Deres brev av 8. ds. vedrørende ovennevnte regulering.

Det er neppe tvil om at en utbygging av Oppsal senter kan bli en forbedring av senteret, og for Oppsal generelt. Forutsetningen er at utbyggingen tar hensyn til den bebyggelse som er på Oppsal i dag og tilpasset det preg som er rådende i området.

Som De sikkert er kjent med er inntrykket av Oppsal i dag, i nærheten av senteret preget av lave blokker. Samfunnshuset ligger godt tilpasset strøket mens dessverre høyblokken i Håkon Tveters vei 86 skjemmer omgivelsene med sin høyde.

For egen del vil en blokk på 6 etasjer (eller mer) i den sydlige delen (parkeringsplassen) ta den utsikt vi har i dag, og - avhengig av høyde – ta solen i vinterhalvåret. Dette vil jeg protestere på.

Videre vil en regulering som er så upresis i kravene lett kunne medføre at en får en bebyggelse som fullstendig bryter med det preg bebyggelsen har i dag.

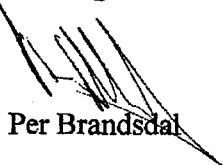
Det må være et krav at høydereguleringen angis som en maksimal høyde - inklusive ev. tilbaketrukne installasjoner på tak - over et definert kotenivå. 6-9 etasjer uten gitt startnivå og etasjehøyde kan lett medføre at bygget vil rage over selv HT-86.

Likeledes må maksimal høyde på den påtenkte blokk på parkeringsplassen være definert lavere enn 6-9 etasjer.

Parkering er et problem på Oppsal i dag. Det er stadig kamp om parkering i veiene rundt senteret. Det OBOS Forretningsbygg i dag har presentert på møter, er en utbygging der en anvender forholdstall for antall biler pr. leilighet som må være svært foreldet. Med en utbygging av senteret og forventet økning i kundemassen til senteret vil behovet for parkering øke, mens vesentlige deler av eksisterende parkering blir bebygget. Den foreslåtte parkering under jorden vil ikke kunne erstatte dette økte behovet. Parkering for beboere i de foreslåtte 140 leiligheter vil heller ikke kunne dekkes.

Med Bystyrets vedtak av 11.03.2009 om en tankesmie for utbygging av Oppsal senter og omkringliggende tomter synes det klart at en ikke bør fortsette med det forslag som er fremlagt, og som i de orienteringsmøter OBOS Forretningsbygg har deltatt i har fått dels hard kritikk, men bør arbeide videre for å frembringe en løsning som passer inn i bydelen.

Vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, slanted strokes.

Per Brandsdal

E-Post_20

Journalpost: 200806492/22

Fra: Therese Kloumann Lundstedt
E-Post: therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 22 Sep 2008 14:51:45 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Vedtak i BU-sak 151/08, ref. nr. 200806492-5

Vedtak i BU-sak 151/08

Bydelsutvalget i Bydel østensjø har i møte 08.09.2008, i sak 151/08, "Haakon Tveters vei 88-98, Oppsal. Invitasjon til innspill fra bydelen, område- og prosessavklaring", fattet tilleggsvedtak i forhold tidligere uttalelse sendt administrativt. Vedtaket ligger vedlagt.

Med hilsen

Therese Kloumann Lundstedt
BU-konsulent
Webredaktør

Bydel østensjø
Ryensvingen 1
Pb. 157 Manglerud, 0612 oslo

Telefon: 23 43 85 89/415 63 866

Faks: 23 43 85 01

E-mail: <mailto:therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no>
therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no
<<http://www.bos.oslo.kommune.no/>> www.bos.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Vedtak

Arkivsak: 200800430
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	01.09.08	59/08
Oppvekstkomite	01.09.08	63/08
Bydelsutvalget	08.09.08	151/08

HAAKON TVETERS VEI 88-98, OPPSAL. INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Innspill til område- og prosessavklaring for Haakon Tveters vei 88-89, Oppsal tas til orientering.

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 08.09.08 og har fattet følgende vedtak

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Innspill til område- og prosessavklaring for Haakon Tveters vei 88-89, Oppsal tas til orientering.

Bydelsutvikling, miljø og kulturkomiteen (BMK) v/Britt Inglingstad (V) hadde følgende forslag til vedtak.

I Oslo kommunes strategi for utvikling av byens stasjonsnære områder er følgende uttalt om Oppsal (pkt 16, side 60):

"Grunneiere med utbyggingsplaner bør i den grad det er aktuelt, samordne planer for å oppnå størst mulig helhet og sammenheng, samt effektiv arealbruk og kvalitet til beste for alle berørte parter".

Bystyret vedtok tidligere i år omregulering av Haakon Tveters vei 65 og tillatt bebyggelse inntil 8 etasjer. Haakon Tveters vei 88 – 98 ligger rett over veien for denne tomten, men bydelen kan ikke se at det er hensyntatt at et slik bygg vil komme opp verken i planer eller tegninger som følger område- og prosessavklaringen.

Bydelen ber derfor om at Oslo kommune utarbeider en helhetlig plan for Oppsal som stasjonsnært område og minner om at områdets nåværende bebyggelse i hovedsak er boligområde med lavblokker og småhusbebyggelse. Det er pr. i dag moderate byggehøyder og videre utvikling må ta utgangspunkt i dagens rommelige struktur med henvendelse mot eksisterende byrom.

SV hadde følgende forslag til vedtak

Bydelsutvalget ber utbygger om å innarbeide planer for barnehage, omsorgsboliger med tjenester og /eller tilbud for ungdom i prosjektet.

Frp v/Bjørn Vesten (Frp) hadde følgende forslag til vedtak

BU Østensjø fraråder at det bygges høyere enn 4-5 etasjer ved en ombygging av Haakon Tvetersvei 88-98 (Oppsal senter). Utbyggers forslag med 8 etasjer (pluss heishus) og stor bredde på bygningskomplekset vil danne en lang og høy sperre for lys og utsikt for bakenforliggende bebyggelse. Ikke minst vil dette gjelde for barnehagen i samfunnshuset som blir helt inneklemt. Bygget vil bryte med hovedvekten av den omkringliggende bebyggelse på Oppsal som for det meste består av småhus og lavblokker på 4-5 etasjer. Et såpass langt og høyt bygg vil forandre karakter på hele det sentrale Oppsal-området. BU Østensjø ber om at man kommer tilbake med et nytt forslag tilpasset omgivelsene.

Votering

Det ble først votert over bydelsdirektørens forslag til vedtak.

Votering enstemmig

Deretter ble det votert over forslag til vedtak fra BMK.

Votering enstemmig

Deretter ble det votert over forslag til vedtak fra SV

Votering enstemmig.

Til slutt ble det votert over forslag til vedtak fra Bjørn Vesten (Frp).

Forslaget falt med 3 stemmer for (Frp) og 12 stemmer mot (A, SV, H og V)

Vedtak

1. Innspill til område- og prosessavklaring for Haakon Tveters vei 88-89, Oppsal tas til orientering."
2. I Oslo kommunes strategi for utvikling av byens stasjonsnære områder er følgende uttalt om Oppsal (pkt 16, side 60):
 "Grunneiere med utbyggingsplaner bør i den grad det er aktuelt, samordne planer for å oppnå størst mulig helhet og sammenheng, samt effektiv arealbruk og kvalitet til beste for alle berørte parter".
 Bystyret vedtok tidligere i år omregulering av Haakon Tveters vei 65 og tillatt bebyggelse inntil 8 etasjer. Haakon Tveters vei 88 – 98 ligger rett over veien for denne tomten, men bydelen kan ikke se at det er hensyntatt at et slik bygg vil komme opp verken i planer eller tegninger som følger område- og prosessavklaringen.
 Bydelen ber derfor om at Oslo kommune utarbeider en helhetlig plan for Oppsal som stasjonsnært område og minner om at områdets nåværende bebyggelse i hovedsak er boligområde med lavblokker og småhusbebyggelse. Det er pr. i dag moderate byggehøyder og videre utvikling må ta utgangspunkt i dagens rommelige struktur med henvendelse mot eksisterende byrom.
3. Bydelsutvalget ber utbygger om å innarbeide planer for barnehage, omsorgsboliger med tjenester og /eller tilbud for ungdom i prosjektet.

RETT UTSKRIFT: 22.09.2008

Therese Kloumann Lundstedt
 BU-sekretær

Frp v/Bjørn Vesten (Frp) hadde følgende forslag til vedtak

BU Østensjø fraråder at det bygges høyere enn 4-5 etasjer ved en ombygging av Haakon Tvetersvei 88-98 (Oppsal senter). Utbyggers forslag med 8 etasjer (pluss heishus) og stor bredde på bygningskomplekset vil danne en lang og høy sperre for lys og utsikt for bakenforliggende bebyggelse. Ikke minst vil dette gjelde for barnehagen i samfunnshuset som blir helt inneklemt. Bygget vil bryte med hovedvekten av den omkringliggende bebyggelse på Oppsal som for det meste består av småhus og lavblokker på 4-5 etasjer. Et såpass langt og høyt bygg vil forandre karakter på hele det sentrale Oppsal-området. BU Østensjø ber om at man kommer tilbake med et nytt forslag tilpasset omgivelsene.

Votering

Det ble først votert over bydelsdirektørens forslag til vedtak.

Votering enstemmig

Deretter ble det votert over forslag til vedtak fra BMK.

Votering enstemmig

Deretter ble det votert over forslag til vedtak fra SV

Votering enstemmig.

Til slutt ble det votert over forslag til vedtak fra Bjørn Vesten (Frp).

Forslaget falt med 3 stemmer for (Frp) og 12 stemmer mot (A, SV, H og V)

Vedtak

1. Innspill til område- og prosessavklaring for Haakon Tveters vei 88-89, Oppsal tas til orientering."
2. I Oslo kommunes strategi for utvikling av byens stasjonsnære områder er følgende uttalt om Oppsal (pkt 16, side 60):
 "Grunneiere med utbyggingsplaner bør i den grad det er aktuelt, samordne planer for å oppnå størst mulig helhet og sammenheng, samt effektiv arealbruk og kvalitet til beste for alle berørte parter".
 Bystyret vedtok tidligere i år omregulering av Haakon Tveters vei 65 og tillatt bebyggelse inntil 8 etasjer. Haakon Tveters vei 88 – 98 ligger rett over veien for denne tomten, men bydelen kan ikke se at det er hensyntatt at et slik bygg vil komme opp verken i planer eller tegninger som følger område- og prosessavklaringen.
 Bydelen ber derfor om at Oslo kommune utarbeider en helhetlig plan for Oppsal som stasjonsnært område og minner om at områdets nåværende bebyggelse i hovedsak er boligområde med lavblokker og småhusbebyggelse. Det er pr. i dag moderate byggehøyder og videre utvikling må ta utgangspunkt i dagens rommelige struktur med henvendelse mot eksisterende byrom.
3. **Bydelsutvalget ber utbygger om å innarbeide planer for barnehage, omsorgsboliger med tjenester og /eller tilbud for ungdom i prosjektet.**

RETT UTSKRIFT: 22.09.2008

Therese Kloumann Lundstedt
 BU-sekretær

E-Post_1

Journalpost: 200806492/20

Fra: Bjørn Brekke

E-Post: bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no

Dato: Wed, 30 Jul 2008 10:03:35 +0200

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, Jon Søland, Anne Løseth, Jannicke Bergh, Trygve Berg

Emne: Planinitiativ 200806492 - Haakon Tveters vei 88-98, Oppsal senter

Planinitiativ 200806492 - Haakon Tveters vei 88-98, Oppsal senteret- kommentar

Det vises til etatens brev av 05.06.2008, vi beklager at svaret kommer etter fristen.

Til kopimottagerne: Saken (vår ref. 200800002-193) gjelder forslag om å utvide senteret og bygge ca. 150 boliger over senteret.

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) har følgende kommentar:

Planområdet ligger nord i bydel østensjø hvor bydelen har behov for flere barnehageplasser. Boligdelen vil erfaringsvis utløse behov for en barnehage. Planbeskrivelsen bør vise hvordan barnehagebehovet er tenkt løst. OBY ber forslagstiller vurdere å ta med en rekkefølgebestemmelse om at barnehagedekningen skal være tilfredstillende før det kan igansettes boligbygging.

Med vennlig hilsen

Bjørn Brekke

Prosjektleder

Omsorgsbygg Oslo KF

Kopi: Eiendomsavd. her



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten
Att: Karen Echelmeyer
Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Dato: 07.07.2008

Deres ref:
200806492-4

Vår ref (saksnr):
08/02684-2
(NBI Oppgis ved henvendelse)

Saksbeh:
Ann-Kristin J. Karlsen,

Arkivkode:
512.1

**HAAKON TVETERS VEI 88 - 98 - PLANINITIATIV FOR REGULERINGSPLAN -
BOLIGER OG UTVIDET BUTIKK- OG NÆRINGSAREAL - OPPSAL SENTER -
SVAR PÅ INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

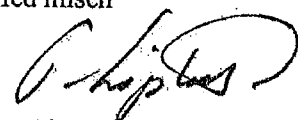
Som det fremgår av vedlagte kartutsnitt ligger det hovedledninger både innenfor og langsetter vestre, sydlige og østlige reguleringsgrensene. Utifra innsendt dokumentasjon ser det ut til at tiltaket vil komme i konflikt med hovedledningene som ligger innenfor og langsetter nordøstlige reguleringsgrense og vi minner om vedtekt til Plan- og bygningslovens §70, som sier at det ikke er lov til å plassere bygg nærmere hovedledninger enn 2m. Hovedledningstraséene må opprettholdes og byggegrenser i det nye planforslaget må derfor settes slik at tiltaket ikke vil komme i konflikt med hovedledningene. Vi forutsetter at tiltakshaver innhenter vårt ledningskart og innarbeider dette i sine planer og avklarer konflikt med hovedledninger med VAV.

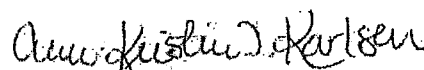
I planarbeidet må det innarbeides at det må påregnes lokal overvannshåndtering og fordrøyning. Dette må også inngå i reguleringsbestemmelsene.

Ledningskart kan fås ved henvendelse til VAVs kundesenter, Herslebsgate 5, tlf. 23437200 eller sentralbord tlf 02180, alternativt på e-post: vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no eller bestilles hos: www.infoland.no

Vi beklager sent svar, men velger allikevel å svare.

Med hilsen


for Jan Aksøy
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen


Ann-Kristin J. Karlsen
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Kartutsnitt



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningssetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 23.06.2008

Deres ref.:
200806492-4

Vår ref. (saksnr.):
200801990-2

Saksbeh.:
Astrid Ådnanes, 23 49 30 92

Arkivkode:
512,1

HAAKON TVETERS VEI 88-98, OPPSAL SENTER. INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til planinitiativ med saksnr. 200806492 og har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Bredde for avkjørsler til bolig skal maks være 4,0 meter for ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering. Ved forretningsdrift der det må forventes trafikk med store kjøretøyer må avkjørselens bredde i tilknytningspunktet vurderes nærmere.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Byggegrensen mellom offentlig vei og bebyggelse bør i henhold til veilovens § 29 være minimum 15,0 meter fra senterlinjen regulert vei. Der byggegrense fastlegges i reguleringsplan kan vi akseptere at det gis dispensasjon fra veiloven med inntil 6,0 – 8,0 meter fra kant regulert samlevei.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Videre må kravene knyttet til luftforurensing være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.
- Ved en omregulering som medfører en betydelig økning av utnyttningen på eiendommen, må det utføres en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttningen vil få i forhold til trafikkavviklingen og trafiksikkerheten på det offentlige veinettet. En må belyse dagens situasjon, fremtidige arealbruk og trafikkforhold.

Foreliggende trafikkanalyse oppfattes som et godt utgangspunkt i så måte, men det må påses at denne gjenspeiler planforslaget ved offentlig ettersyn. Slik det alt er påpekt i



Samferdselsetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 062 035

trafikkanalysen vil det spesielt være en utfordring med en eventuell løsning der varelevering og boligadkomst blandes, dersom det går videre med en slikt prinsipp må det redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som kan gi en trafiksikker utforming.

- Dersom det legges opp til endringer av nåværende regulerte offentlige gategrunn forutsetter vi at forslagstiller tar kontakt med Samferdselsetaten vedrørende løsninger.

Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når det foreligger mer materiale i saken.)

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonssjef

Astrid Ådnanes
overingeniør

E-Post_5

Journalpost: 200806492/17

Fra: Mehrdad Amini

E-Post: mehrdad.amini@ubf.oslo.kommune.no

Dato: Mon, 23 Jun 2008 14:05:46 +0200

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Emne: Vedr. pbe saksnr: 200806492, ubf saksnr:08/413-samråd_Haakon Tvetersvei 88-89

Det foreligger for få opplysninger i planinitiativet til å gi en endelig uttalelse fra Undervisningsbygg.

Undervisningsbygg kommer tilbake til vurdering vedr. skolekapasitet samt planfaglige forhold i forbindelse med barn og unge.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen

logoubf50

Mehrdad Amini
Eiendomsforvalter

(+47) 98 23 00 74

Postboks 6473 Etterstad, 0605 Oslo

<<http://www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no/>>
<http://www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no/>



Oslo kommune
Bydel Østern
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten avd. for områdeutvikling
Karen Echelmeyer

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 16.06.2008

Deres ref:
200806492

Vår ref (saksnr):
200800430-2

Saksbeh:
Eigil Lunden, 22 23 85 71

Arkivkode:
512

**HAAKON TVETERS VEI 88-89, OPPSAL. INVITASJON TIL INNSPILL FRA
BYDELEN, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Det vises til invitasjon til innspill til område- og prosessavklaring for Haakon Tveters vei 88-89, Oppsal (saksnnummer 200806492).

Bydel Østern har følgende bemerkninger til planarbeidet:

Trafikkstøy:

Deler av planområdet ved fasader mot Haakon Tveters vei og områder langs Vetlandsveien ligger i rød sone slik denne er definert i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, og er ikke egnet til støyfølsomme bruksformål (bolig).

For lokaler med fasade ut mot nevnte gater kreves en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå ikke overskrides. Dette gjelder selv om lokalene ikke skal romme støyfølsomt bruksformål, dersom de er av en type der teknisk forskrift (NS 8175 klasse C) setter grenser for innendørs lydnivå for trafikk (f. eks. møterom eller kontorer).

Området sør for nåværende senterbygg (parkeringsplass) og sør for Vetlandsveien 103, men noe tilbaketrukket fra de trafikkerte veiene, ligger i gul sone i henhold til retningslinje T-1442. I gul sone kreves det en støyfaglig utredning for støyfølsomme bruksformål som boliger. Det må vektlegges at alle boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støynivå.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i planområdet:

Tekniske installasjoner på bygninger må ikke forårsake støyproblemer for støyfølsomme bruksformål innenfor eller utenfor planområdet ved en eventuell utbygging eller i forbindelse med driften av næringsvirksomhet i planområdet.

Byggehøyder:

Med byggehøyder på opptil 8 etasjer må eventuelle konsekvenser for nærliggende bebyggelse (Oppsal Samfunnshus med bl.a barnehage, bibliotek og eldrecenter samt boligbebyggelse i Vetlandsveien) ift. sol/skyggeforhold utredes.

Trafikkanalyse:



Bydel Østern
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryensvingen 1
0612 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807

Atkomstløsning bør gjøres i samsvar med VISTA sine anbefalinger hvor det foreslås å løse atkomsten til nye boliger ved dagens varemottak, direkte fra Haakon Tveters vei. Løsningen vil gi mindre trafikkbelastning i krysset Haakon Tveters vei/Vetlandsveien og trafikken til boligene skilles fra kundeatkomsten til senteret.

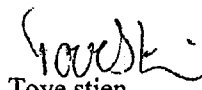
Overvannshåndtering:

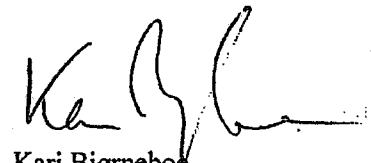
Ved en eventuell utbygging av planområdet bør overvann håndteres lokalt og i størst mulig grad tilføres grunnen. Det bør utarbeides egen plan for lokal overvannshåndtering.

Egnethet til barnehage:

Bydelen bes spesielt kommentere planområdets egnethet til barnehage, og viser til merknadene om støy hvor deler av planområdet er uegnet for støyfølsomme bruksformål (rød sone), og andre deler vil kreve en støyfaglig utredning (gul sone). Grunnet forannevnte finner ikke bydelen tomte spesielt egnet til barnehage.

Med hilsen


Tove stien
bydelsdirektør


Kari Bjørneboe
bydelsoverlege

Journalpost: 200806492/13

Fra: Brit Kyrkjebø
E-Post: brit.kyrkjebo@bya.oslo.kommune.no
Dato: Wed, 18 Jun 2008 13:16:43 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Planinitiativ med saksnr: 200806492

oslo 17.06.08

Planinitiativ: Haakon Tveters vei 88-89, Oppsal - saksnr: 200806492

Gjeldende regulering er Byggeområde for forretning og parkering. Det foreslås å omregulere slik at det åpnes opp for boligbygging i tillegg.

Byantikvaren har følgende bemerkning:

Nyere tids kulturminner:

Vi har ingen merknader til nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

Arkeologisk vurdering

Byantikvaren har vurdert arealene i forhold til automatisk fredete kulturminner. Vurderingene er gjort på bakgrunn av kildesøk som i første omgang gir indikasjon om planområdet kan inneholde uregistrerte automatisk fredete kulturminner.

I nærområdet til planområdet er det gjort arkeologiske funn. Det er gjort funn av flere oldsaker og disse dekker et langt tidspenn, fra steinalder til jernalder. Synlig bevarte kulturminner er gravhauger og deler av den gamle Oldtidsveien som ligger på østsiden av Østensjøvannet. Gravhaug i Ulsrudveien og Oppsal terrasse. I Haakon Tveters vei 65 er det funnet aktivitetsspor fra både bronsealder og middelalder.

Planområdet har tilknytning til den tidligere gården Oppsal som kommer av gammelnorsk Uppsalir som sannsynligvis betyr ?en høytliggende gård?. Oppsal gård nevnes alt i middelalderen. Ifølge Røde Bok (fra slutten av 1390-årene) tilhørte den da Oslo Bispestol.

Funn i nærområdet og gammel navnetradisjon er viktige lokaliseringsfaktorer for forhistorisk bosetning. I tillegg tilsier områdets topografi i seg selv et potensial for funn av automatisk fredete kulturminner.

Resultatet av kildesøket viser at det er stor sannsynlighet for at planområdet kan inneholde uregistrerte automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren krever at det gjennomføres en arkeologisk registrering av eiendommen, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml.) § 9 ? undersøkelsesplikten, før det kan gis en endelig uttalelse i saken. Den arkeologiske registreringen bekostes av tiltakshaver, jf kml. § 10. Dersom det blir gjort funn under registreringen, vil saken oversendes til Riksantikvaren for nærmere vurdering. Tiltakshaver bes kontakte Byantikvarens arkeolog for å få igangsatt planlegging og kostnadsestimering av arbeidet. Vi gjør oppmerksom på at en arkeologisk registrering bare kan gjennomføres når marka er snø- og frostfri. Byantikvaren planlegger for tiden første halvdel av feltsesongen 2008, og tiltakshaver bes kontakte Byantikvaren for å få plass i framdriftsplanen for første del av feltsesong 2008.

mvh



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Dato: 16. juni 2008

Deres ref.: 200806492-4
Karen Echelmeyer

Saksansv.: Erling Rimstad

Vår ref. (saksnr.): 200801129-2

Aktivkode: 269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Christine Oppegaard 23 48 31 16

Saksbehandler forurenset grunn: Gunlaug Engen 23 48 31 22

Saksbehandler støy og inneluft: Erling Rimstad 23 48 31 07

HAAKON TVETERS VEI 88-98, OPPSAL SAMRÅDSINNSPILL

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 5. juni 2008, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Forurenset grunn

Registreringer

Helse- og velferdsetaten har registrert en bensinstasjon på nabotomt i vest, Haakon Tvetersveien 67 (gnr/bnr: 144/1218), som potensielt kan ha forurenset grunnen i området.

Terrenginngrep

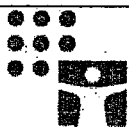
For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, i forurensningsforskriften¹.

Radon

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at 13 % av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksverdi på 200 Bq/m³ luft (se www.nrpa.no). Radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet².

¹ Forskrift om begrensning av forurensning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

² Jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: *Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader.*



Støyforhold

Trafikkstøy.

Støykart utarbeidet i forbindelse med strategisk støykartlegging for Oslo i henhold til forurensningsforskriften kap. 5 viser at fasader mot Haakon Tveters vei og områder langs Vetlandsveien ligger i "rød sone", slik denne er definert i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. I følge retningslinjen er områder som ligger i rød sone ikke egnet til støyfølsomme bruksformål.

http://www.friluftsetaten.oslo.kommune.no/forurensning_forsoepling/stoey/kartlegging_av_stoey/stoeyrapport_2007/).

For lokaler som har fasade ut mot de nevnte gatene kreves det en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå ikke overskrides. Dette gjelder selv om lokalene ikke skal romme støyfølsomme bruksformål, dersom de er av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs lydnivå fra trafikk, jf. Norsk Standard NS 8175 klasse C (for eksempel møterom eller kontorer).

Området syd for nåværende senterbygning (parkeringsplass) og syd for Vetlandsveien 103, men noe tilbaketrukket fra de trafikkerte veiene, ligger i gul sone i henhold til retningslinje T-1442. I gul sone kreves det i rundskriv T-1442 at for støyfølsomme bruksformål skal innendørs og utendørs støyforhold dokumenteres gjennom en støyfaglig utredning. Det må legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og at hver boenhet får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Det kreves at eventuelle avvik fra retningslinjens laveste grenseverdi for gul sone skal begrunnes.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i planområdet

Utbyggingen må skje på en slik måte at tekniske installasjoner på bygninger, eller i forbindelse med driften av næringsvirksomhet i planområdet, ikke forårsaker støyproblemer for støyfølsomme bruksformål innenfor eller utenfor planområdet.
(Jf. Teknisk forskrift § 8-42 pkt. 5 og 6 og grenseverdier i Norsk Standard NS 8175 klasse C.)

Luftkvalitet

Det er ingen kjente forhold med hensyn til luftkvalitet som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør

Kjell Sandaas
seksjonsleder

Kopi: Bydel Alna

E-Post_9

Journalpost: 200806492/11

Fra: Tore Grebstad

E-Post: tore.grebstad@eby.oslo.kommune.no

Dato: Mon, 16 Jun 2008 16:10:45 +0200 (MEST)

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Haakon Tveters vei 88-98, Oppsal kjøpesenter - Invitasjon til samråd, område og prosessavklaring

HAAKON TVETERS VEI 88-98, OPPSAL KJØPESENTER - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

saksnummer: 200806492
Karen Echelmeyer

saksbehandler:

Så nær som i øst, der planområdet grenser til den private eiendommen 146/60 (Oppsal Samfunnshus A/L), er bykassen i Oslo kommune eier av all grunn inntil planområdet, med Eiendoms- og byfornyelsesetaten som sin juridiske grunneierrepresentant. Etaten har nylig solgt en mindre del av naboeiendommen 144/989 til OBOS Forretningsbygg AS, noe som gjør mulig å anlegge den store, sammenhengende parkeringsplassen langs østsiden av det utvidete kjøpesenteret. EBY finner det ikke nødvendig å delta i Planforum.

Hilsen Eierseksjonen
Tore Grebstad, saksbehandler
direkte telefon 416 39 074

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato
2008-06-16Deres dato
2008-06-05Vår referanse
H 9400Deres referanse
Haakon Tvetersvei 88-98, Ref.nr.
200806492-4.

Til
Oslo Kommune
Plan og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling.

Kopi til

Uttalelse fra Hafslund Nett til forslag til reguleringsplan for Haakon Tvetersvei 88-98, Ref.nr. 200806492-4.

Det vises til Deres oversendelse av 2008-06-05

Situasjon

Hafslund Nett har kabelanlegg og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet som vist på vedlagt kartskisse (rød farge angir høyspenningsanlegg, grønn farge angir lavspenningsanlegg, blå farge angir veilysnnett, lys blå angir signalanlegg og lys grønn angir optisk nett). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

For det vedlagte kartutsnittet gjelder følgende:

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt reguleringsplan.
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning. Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146.
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil.

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg på området. Likeledes må det ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører reduserte høyde opp til luftledningsanlegg.

Distribusjonsnett (24 > Spennings > 1 kV)

Avstand fra nettstasjon (transformator kiosk) til nærmeste bygningsdel er minimum 5 m.

Støy fra nettstasjon

Dersom det er plassert en eksisterende nettstasjon på reguleringsområdet (se vedlagt kartskisse) kan denne medføre noe støy. Eventuelle ulemper og vernetiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Nettselskapets ansvar.

Kostnader ved omlegging av nett

Bebyggelse eller andre tiltak som ev. kommer i konflikt med, eller innenfor ovennevnte minimums-avstander til eksisterende lav- eller høyspenningsanlegg (se vedlagt kartskisse) må ev legges om/flyttes. Dersom bestående anleggsdeler på utbyggingsområdet ønskes omlagt til annen trase, kan dette gjøres på

Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLO

Hovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 OSLO

Internett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.no

Telefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 60

Bankkonto
7058.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Vår saksbehandler

tlf: e-post: firmapost@hafslund.no

Vår dato

2008-06-16

Deres dato

2008-06-05

Vår referanse

H 9400

Deres referanse

Haakon Tvetersvei 88-98, Ref.nr.
200806492-4.

på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallelt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

Veibelysning Oslo.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard, i henhold til den kommunale veinormalen, må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget (se vedlegg).

Anleggsbidrag

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må dekke kostnadene med tiltaket iht. kontrollforskriftens § 17-5 og iht. Nettselskapets gjeldende retningslinjer for praktiseringen av anleggsbidrag. Tiltak iverksettes ikke uten bestilling fra tiltakshaver.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

Vedlegg: - Kartskisse med eksisterende forsyningsnett, Hafslund Nett
- Veibelysning

Vår saksbehandler
Bjørn Sandtveit
tlf. 901 24 523 epost: bjørn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato

Vår referanse

Deres dato

Deres referanse

Til
Utbyggere av vei- og boligområder i Oslo
v/utbyggingsansvarlig

Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging.

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført eieransvaret for den offentlige veibelysning. Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligutbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsmalen blir ivaretatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings-/oppstartfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnettet.

Før veilysanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg før spenning kan påsettes.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Bjørn Sandtveit
senioringeniør
sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

Postadresse
Hafslund Nett AS
N-0247 OSLO

Hovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 Oslo

Internett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.no

Telefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 60

Bankkonto
7058.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

E-Post_13

Journalpost: 200806492/9

Fra: Bente Flesvig
E-Post: bente.flesvig@tet.oslo.kommune.no
Dato: Thu, 12 Jun 2008 08:20:58 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Sak 200806492 Haakon Tveters vei 88 - 98

Sak 200806492 Haakon Tveters vei 88 - 98

Trafikketaten har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med hilsen
Bente Flesvig
avdelingsingeniør - planseksjonen

E-Post_14

Journalpost: 200806492/8

Fra: BAKKE, ANNE CATHRINE
E-Post: annecathrine.bakke@sporveien.no
Dato: Wed, 11 Jun 2008 15:11:21 +0200
Til: postmottak@PBE.Oslo.kommune.no

Emne: Saksnr: ?, Haakon Tveters vei 88-98, Oppsal senter

Saksnr: ? (fant ikke dette i saken);

Haakon Tveters vei 88-98, Oppsal senter - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Ruter AS er positive til høy utnyttelse av arealene rundt T-banestasjoner.

Oppsal senter bussholdeplass er lokalisert i Haakon Tveters vei og grenser mot planområdet. Det må i planen avsettes plass slik at det på sikt kan settes opp lehus på bussholdeplassen.

Planforslaget må også omfatte en vurdering av støy, strukturlyd og vibrasjoner fra T-banen, og eventuelle behov for tiltak i forhold til dette. Det er i tilfelle utbygger som er ansvarlig både økonomisk og teknisk for eventuelle tiltak.

Hilsen
Anne Cathrine Bakke
Utviklingsavdelingen

Ruter AS
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon +47 22 08 49 14\+47 464 09 316
Sentralbord +47 400 06 700
www.ruter.no <<http://www.ruter.no/>>

E-Post_15

Journalpost: 200806492/7

Fra: Hilde Johanne Mangerud
E-Post: hilde.mangerud@gfe.oslo.kommune.no
Dato: Fri, 6 Jun 2008 14:25:17 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Re: 200806492/4 - Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring -
Haakon Tveters vei 88 - 98

Svar på samråd 200806492/4:

Ingen kjente forhold som er av betydning for initiativ i dette området.

MVH

Hilde J. Mangerud, landskapsarkitekt
Gravferdsetaten
Oslo kommune

Fra: [http://login.oslo.kommune.no/cp/ps/Mail/ViewMsgController?
d=pbe.oslo.kommune.no&fp=INBOX&u=postmottak&an=Mine+mapper&t=12698d746&uic](http://login.oslo.kommune.no/cp/ps/Mail/ViewMsgController?d=pbe.oslo.kommune.no&fp=INBOX&u=postmottak&an=Mine+mapper&t=12698d746&uic)

Dato: 06/06/2008 07:48

Til: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>

Kopi: "Arkivet"<arkivet@ohv.oslo.no>

Emne: VS: 200806492/4 - Invitasjon til =?ISO-8859-1?Q?samr=E5d, omr=E5de-?= og prosessavkla

Dette planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF og vi ønsker derfor *ikke*

Med vennlig hilsen

å delta på samråd.

Inger Margrethe Evensen // Tel : +47 234 92662 //

plan- og utbyggingssjef // Mob : +47 414 55690 // Fax: +47 234 92761

--

Oslo Havn KF / Port of Oslo, Box 230 Sentrum, N-0103 OSLO, NORWAY

Tel: 02 180 / +47 815 00 606 Web: <http://www.ohv.oslo.no/>

Fax: +47 234 92601 Mail: postmottak@hav.oslo.kommune.no

+-----+

| Denne e-post er kontrollert for virus før sending |

+-----+

| This e-mail was scanned for virus before it was sent |

+-----+

Lukk vindu

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Sjekkliste for kommunale areal-, regulerings-, og bebyggelsesplaner.

Denne sjekklista er ikke komplett – men den kan brukes som et hjelpemiddel i den kommunale planprosessen vedrørende risiko- og sårbarhetsforhold ved utarbeidelse av arealplaner. Også andre forhold enn de som er oppført her vil kunne ha betydning for planarbeidet.

Forslagstiller må redegjøre for hvordan hvert enkelt punkt er tatt opp/behandlet i arealplanen. Alle punkter skal være vurdert, og avklares i forhold til om de virker inn på arealbruken.

Nyttig bakgrunnsmateriale i forbindelse med risiko og sårbarhet og arealplanlegging kan bl.a. være:

- "Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser" (DSB 1994)
- "Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven. Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i den kommunale planleggingen" (DSB 1997)
- Rundskriv GS-1/01 - "Rundskriv om fylkesmennenes praktisering av innsigelsesinstituttet på beredskapsområdet" (DSB 2001)
- Rundskriv T-5/97 – "Arealplanlegging og utbygging i fareområder" (MD 1997)

Sjekklisten er gjennomgått i forbindelse med følgende arealplan:

Reguleringsplan Oppsal senter, Håkon Tvetters vei 88-98 – Gnr/bnr 146/61 _ _ _ _ _

Gjennomført av:

VISTA Utredning AS
Hambros plass 5
0164 OSLO

Org nr 957187994

Helse- og velferdsetaten		
Forhold/ uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	nei	
Steinras, steinsprang	nei	
Is-/snøskred	nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	nei	
Flomfare	nei	
Springflo	nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	nei	
Mye nedbør	nei	
Store snømengder	nei	
Radon	ja	Det er beskrevet i planbeskrivelsen at: "Tiltak mot radon vil bli vurdert ved prosjektering."
Luftforurensning	nei	Helse- og velferdsetaten sier i sin samrådscommentar at: " Det er ingen kjente forhold med hensyn til luftkvalitet som har betydning for planinitiativet." Det vises videre til ROS-analyse utført av Multiconsult, og datert 25.08.2006, for Håkon Tvetters vei, i forbindelse med utbygging til bolig og næring i Håkon Tvetters vei 65. Denne tomten ligger på motsatt side av veien i forhold til senteret, og nærmere T-banen. Følgende er vurdert og beskrevet: - Luftforurensning: Konsentrasjoner av svevestøv (PM10) og NO2 overstiger ikke nasjonale mål

Utviklingsplaner og bolig/andre ressurser

Forhold / uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	nei	

Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	nei	Det vises til ROS-analyse utført av Multiconsult, og datert 25.08.2006, for Håkon Tvetters vei, i forbindelse med utbygging til bolig og næring i Håkon Tvetters vei 65. Denne tomten ligger på motsatt side av veien i forhold til senteret, og nærmere T-banen. Følgende er vurdert og beskrevet: - Risiko fra bensinstasjon på nabotomten: Det er ikke registrert uakseptable brann- eller eksplosjonsrisikoer
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	nei	”
Olje-/gassanlegg	nei	”
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	nei	”
Høyspentledninger	nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	nei	

Strålingsfare fra div. installasjoner	nei	
Gamle fyllplasser	nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industriotomter	nei	
Militære og sivile skytefelt	nei	
Dumpeområder i sjø	nei	

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	nei	140 nye boliger og en begrenset senterutvidelse vil bidra til 10% trafikkvekst i krysset Håkon Tveters vei/Vetlandsveien. Dette kan bidra til noe mer kø i rush, og det anbefales å vurdere signalregulering av krysset. Eventuelle vibrasjoner fra T-banen må ivaretas ved prosjektering av fundamentløsninger.
Veger med mye transport av farlig gods	nei	
Ulykkesbelastede veger	nei	
Støysoner ved infrastruktur	ja	Forslagsstiller har utarbeidet egen støyutredning, som viser at området ligger i gul sone, langs Håkon Tveters vei. En stripe langs veien ligger i rød sone, men denne omfatter ikke bebyggelsen.

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	nei	

Skole/barnehage	nei	Oppsal samfunnshus inneholder barnehage. Utearealene vil få noe mindre sol enn i dag, men fortsatt med akseptable forhold (se planbeskrivelsen).
Flyplass	nei	
Viktig vei/jernbane	nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	nei	
Havn	nei	
Vannverk/kraftverk	nei	
Undervannsledninger/kabler	nei	
Bru/Demning	nei	

