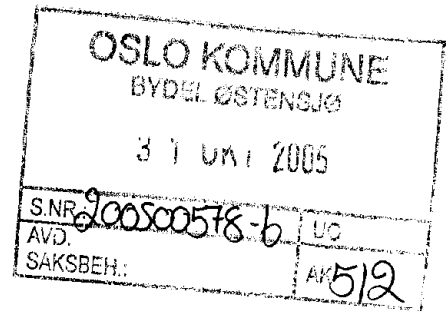




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø
v/bydelsadministrasjonen
Ryensvingen 1
0680 Oslo
INTERNPOST



Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200409722-27 Saksbeh: Norun Holst
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 27.10.2005

Arkivkode: 512.1

GENERAL RUGES VEI, SYD FOR BØLER KIRKE - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - BEBYGGELSESPAN

Plan- og bygningsetaten har 18.10.2005 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Bebyggelsesplanforslaget er i samsvar med gjeldene boligregulering fra 2002. Området foreslås bebygget med 24 rekkehusenheter innenfor regulert % BYA på inntil 28 %. Det meste av parkeringen plasseres i garasjekjeller, mens noe parkering også vil ligge på terreng nord for bebyggelsen. Det foreslås utfyllende bestemmelser. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Orientering om planen kan De få i Kundesenteret i Plan- og bygningsetaten, Vahlsgate 1.

De kan også se planforslaget på følgende steder:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningstjenesten i bydel Østensjø, Ryensvingen 1

Planforslaget kan også lastes ned fra etatens hjemmesider: www.pbe.oslo.kommune.no.

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 30.11.2005**.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling. Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten og Dagsavisen. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.: Heike Knoll, kundekonsulent

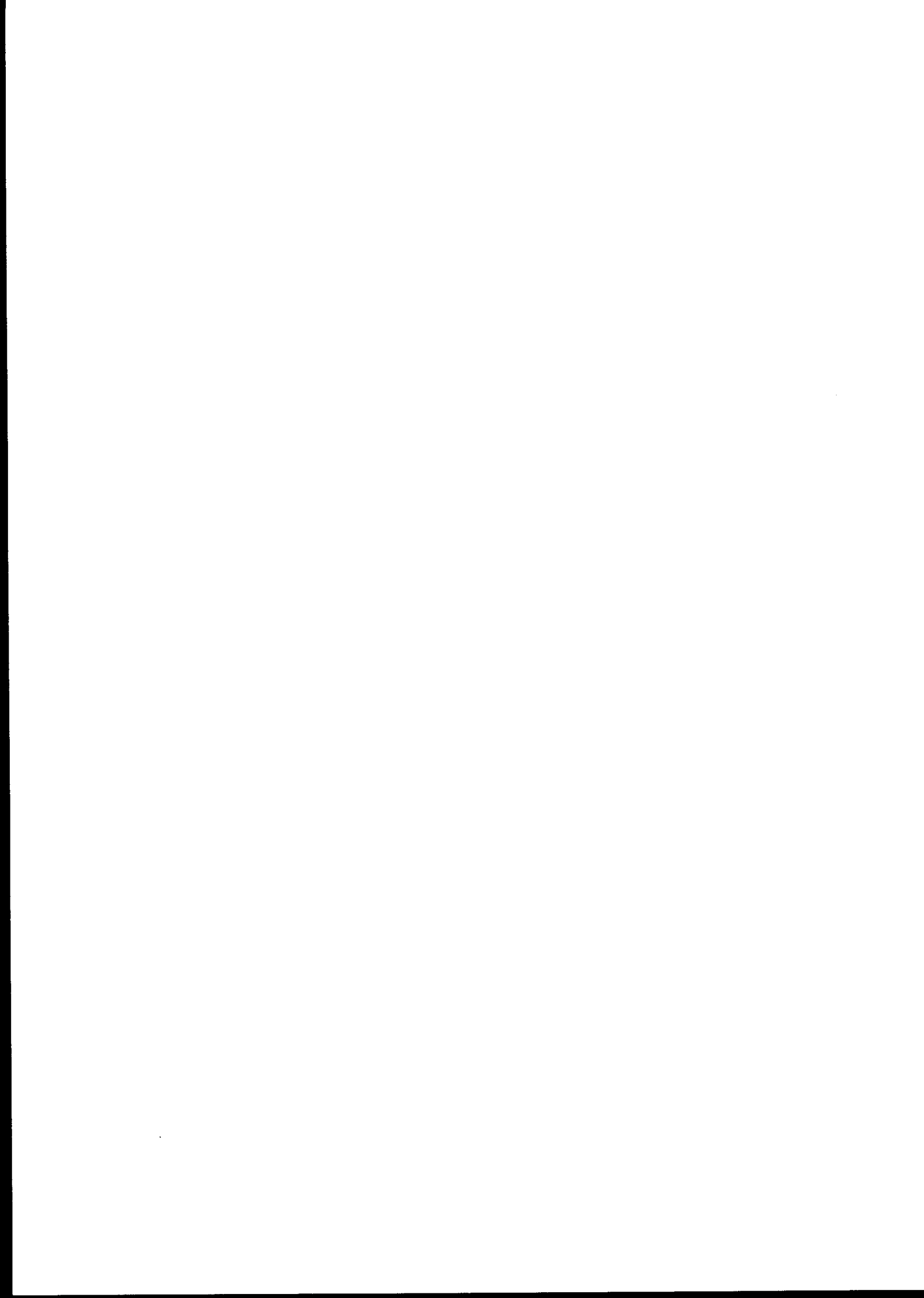


Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
Kontorservice
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA





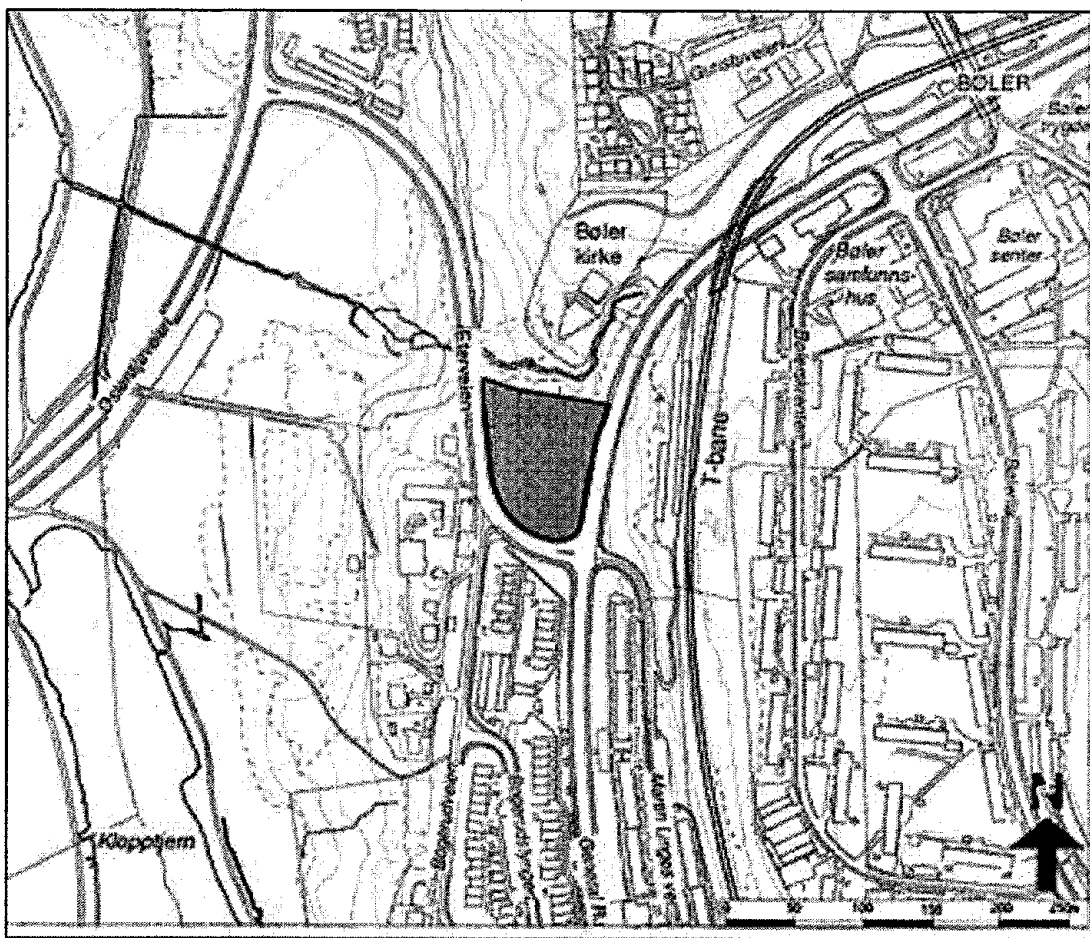
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

General Ruges vei, syd for Bøler kirke Planforslag til offentlig ettersyn Bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanforslaget er i samsvar med gjeldende boligregulering fra 2002. Området foreslås bebygget med 24 rekkehusenheter innenfor regulert % -BYA på inntil 28 %. Det meste av parkeringen plasseres i garasjekjeller, mens noe parkering også vil ligge på terreng nord for bebyggelsen. Det foreslås utfyllende bestemmelser. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 31.10.05 til: 30.11.05

Forslagsstiller: Rugen AS v/ Solheim og Jacobsen arkitekter



Bydel: Østensjø
Gnr./bnr.: 164/250

Saksnummer: 200409722
Dokumentnummer: 23

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	5
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	5
Forminsket plankart	side	8
Utfyllende bestemmelser	side	9
Vedtak om offentlig ettersyn	side	10

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser
4. Støyrapport
5. Gjeldende reguleringsbestemmelser

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000

FAKTAARK

Forslagsstiller: Rugen AS, ved Morten Straume, Løvteitneset, 5151 Straumsgrend
Tlf. 90120156, mostrau@online.no

Konsulent: Solheim og Jacobsen arkitekter AS, Pb. 408 sentrum, 0103 Oslo
Tlf. 23 10 39 00, post@sj-arkitekter.no

Eieropplysninger
Gnr. 164 bnr.250 Morten Straume

Arealstørrelse – planområde
Planområdet totalt: 7000 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse
Over terreng: 3600 m² BRA (hvis alle leiligheter har 150 m² bruksareal)
Under terreng: 620 m² BRA

Utnyttelse m. m.
Bebygd areal – % -BYA: 28 %

Bruksareal bolig – BRA: 3600 m²
Antatt antall boligenheter: 24 stk.
Antatt boligtype: rekkehus
Antatt leilighetsfordeling: 24 fire- til femroms rekkehusenheter

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette 1,7 parkeringsplasser pr. enhet. For 24 boliger skal det opparbeides 41 plasser.

Plasser i parkeringskjeller: 27 stk.
Plasser på terreng: 14 stk.
Plasser for sykkelparkering: 96 stk. (fire pr. boenhet på uteoppholdsareal knyttet til boenheten)

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 10.11.2004 i Aftenposten og Dagsavisen.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 05.11.2004.

Brev for innhenting av forhåndsuttalelser ble sendt ut 12.01.2005 med frist for uttalelse 04.02.2005

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2005.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Området er betegnet felt 21 i reguleringsplan for Østensjøområdet miljøpark, S-3917, vedtatt 11.06.2002, og er regulert til byggeområde for boliger med en % -BYA = 28 %. I reguleringsbestemmelsenes § 3 er det krav om innsendelse av bebyggelsesplan.

Eiendommen som er 7 daa, ligger nord for krysset General Ruges vei og Eterveien og syd for Bøler kirke. Området er ubebygget og fremstår som grønt uten større trær. Nord for eiendommen går Bølerbekken i regulert spesialområde naturvernområde. Det er ikke registrert biologisk mangfold i dette området mellom General Ruges vei og Eterveien.

Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås rekkehusbebyggelse innenfor reguleringsplanens % -BYA = 28 %.

Bebyggelsens høyder er vist med koteangivelse på plankartet. Toppetasjens bruksareal kan maksimalt utgjøre 60 % av bruksarealet i underliggende etasje. Dette vil muliggjøre innvendig trappeforbindelse til takterrasse. Det foreslås utfyllende bestemmelse vedrørende plassering og utforming:

"Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på kartet viste byggegrensener og høyder. Toppetasjens bruksareal må begrenses til maksimum 60 % av underliggende etasjes bruksareal."

Planforslaget viser 30 meters byggegrense langs bekken. Overflateparkering og terrenginngrep tillates ikke nærmere bekken enn 20 m.

Byggegrensen langs General Ruges vei ligger 6 m fra kant regulert vei. Dette tilsvarer ca 17 m fra kant regulert vei og gjelder også for det underjordiske parkeringsanlegget. Byggegrensen langs Eterveien er 15 m fra midte vei.

Avkjørselspunktet i reguleringsplanen mot General Ruges vei beholdes, men er flyttet så langt nord som mulig (ca 6 m) for å få maksimal avstand fra krysset General Ruges vei og Eterveien.

Utbyggingen kan få økonomiske konsekvenser for Oslo kommune og utbygger i og med at bebyggelsen kommer i konflikt med hovedledningstraseen som går over eiendommen.

Formspråket i omkringliggende bebyggelse vil bli fulgt opp ved utbyggingen av feltet. Fjernvirkningen fra Østensjøvannet vil bli noe endret i og med at en del av vegetasjonen i planområdet erstattes av bygninger. Etter byggeperioden vil det bli plantet trær som etter hvert vokser opp og dekke deler av bebyggelsen. Reguleringsbestemmelsenes krav om at fargesettingen skal underordne seg landskapet vil sikre at synligheten fra Østensjøvannet blir minst mulig fremtredende (§ 3.3.1).

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 5 forhåndsuttalelser. Bydel Østensjø understreker at forurensning av bekken må unngås, håndtering av overvann må sikres og det ønskes dokumentert at gjeldende støygrenser kan ivaretas. Helse- og velferdsetaten foreslår reguleringsbestemmelser vedrørende støy og anbefaler at minst halvparten av soverommene i hver bolig legges på stille side. Plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak. Uteoppholdsarealet bør legges så langt bort fra veiene som mulig. Tiltak mot radon bør vurderes. Det bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene at enhver forurensning av Bølerbekken skal unngås og at overvann skal håndteres lokalt. Samferdselsetaten ser det som positivt at avkjørselspunktet er flyttet noe lenger mot nord enn det regulerte avkjørselspunktet, men anmoder om at det flyttes enda

nærmere tomtgrensen og bekken. Renovasjonsetaten uttaler at standplass ved hovedatkomst fra General Ruges vei er en god løsning. Søppelsug bør vurderes installert. Det forutsettes at kjøring og pålessing ikke kommer i konflikt med vektbegrensninger på taket til underjordisk parkeringsanlegg. Vann- og avløpsetaten bemerker at husrekkene kommer i konflikt med hovedledningstraseen som krysser eiendommen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Til bydel Østensjø

Bydelens uttalelse anses ivaretatt da det i utfyllende bestemmelser stilles krav til overvannshåndtering og at enhver forurensning av Bølerbekken skal unngås. Byggegrensen foreslås lagt 30 m fra bekken. Dette anses tilstrekkelig selv om det i reguleringsbestemmelsene står at bebyggelsen bør ha en avstand fra bekken på 40 m (§ 3.3.1). I byen forøvrig er det vanlig at det kreves 20 meters avstand mellom bekk og bebyggelse.

Krav til støyskjerming er også tatt inn i utfyllende bestemmelser. Det er utarbeidet en støyrapport og støyfaglig utredning og dokumentasjon på at gjeldende støygrenser blir tilfredstilt vil bli innsendt i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Til Samferdselsetaten

Primært ønsket Samferdselsetaten felles avkjørsel for boligområdet og Bøler kirke. Da dette viste seg umulig ønsket de avkjørselen flyttet så langt nord som mulig av hensyn til avkjøringsfeltet til Eterveien. Avkjørselen er flyttet ca 6 m nordover i forhold til regulert avkjørselspunkt. Av hensyn til Bølerbekken og landskapet langs denne er det ikke aktuelt å flytte avkjørselen ytterligere nordover.

Til Vann- og avløpsetaten

Bebyggelsens plassering er ikke endret i forhold til hovedledningen over eiendommen. Plan- og bygningsetaten vil ikke motsette seg dette og forutsetter at utbygger bærer utgiftene med forsterking eventuelt nye ledninger. Ved en annen plassering av bygningene vil det bli vanskelig å få til et skjernet uterom mellom bygningene.

For øvrig vises det til forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene (vedlegg 1) og Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Landskap, bekkedrag

Planskissen viser bebyggelsen plassert med en minsteavstand fra Bølerbekken på 30 m. Dette er i henhold til etatens tidligere føringer i Område- og prosessavklaringens konklusjon (25-30 m). Reguleringsplanen anmoder om en avstand på 40 m fra bekken, mens det i overordnede føringer anbefales en avstand på 20 m fra bekker generelt. Den foreslåtte bebyggelsens plassering tar tilstrekkelig hensyn til Bølerbekken og landskapet langs bekken.

Miljøfaglige forhold

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra General Ruges vei og Eterveien. Det er utført en støyrapport som konkluderer med at det vil bli akseptabelt støynivå på oppholdsarealet mellom rekkehusene. For å komme

ned mot akseptabelt støynivå på terrassene på husene langs Eterveien, må rekkverket gjøres tett og ha en høyde på 1,2 m over gulv.

Når det bygges nye boliger etter krav i byggeforskriftene vil lyddempingen innendørs bli relativt god, men for å tilfredsstille laveste parvise støygrense innendørs, vil det være behov for støydempende tiltak i fasaden og det må benyttes lyddempende vinduer.

I forslag til utfyllende bestemmelser legges det vekt på hensynet til Bølerbekken både i og etter anleggsperioden. Hensynet til bekken og området langs denne synes godt ivaretatt.

Området faller mot vest. Det vil bli gode solforhold i boligområdet.

Trær på den delen av tomta som skal bebygges er tidligere fjernet. Når bebyggelsen er oppført, vil det bli plantet nye trær som vil bidra til områdets grønne karakter. Mot bekken beholdes den naturlige vegetasjonen.

Trafikkforhold

Regulert avkjørselspunkt er opprettholdt, men er etter ønske fra Samferdselsetaten skjøvet ca 6 meter nordover for å få lengst mulig avstand til krysset med Eterveien.

Det foreslås 14 parkeringsplasser på terreng og 24 plasser under husene langs General Ruges vei. Overflateparkering og garasjeinnkjøring har en god plassering nær avkjørsel og belaster ikke boligområdet unødig.

Risiko- og sårbarhet

Det vurderes ikke nødvendig med Risiko- og sårbarhetsanalyse i denne planen.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca 400 m fra Bøler T-banestasjon og ca 750 m fra Bogerud T-banestasjon. På begge steder finnes servicetilbud og et godt utvalg av forretninger. Nærmeste skole er Bøler skole, ca 800 m nordøst for området.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsetatens hovedledning over tomten må legges om og delvis legges i kulvert. Dette medfører økonomiske konsekvenser for prosjektet. Det samme gjelder kabelnettet til Hafslund nett. Ledningene har en plassering som vanskeliggjør utnyttelse av tomten uten omlegging.

Avfallsbeholdere plassert nær avkjørsel til offentlig vei vil gi gode forhold for Renovasjonsetaten ved henting av avfall.

Estetikk, høyder og terrengtilpasning

Området rundt Bøler og Bogerud består av en blanding av blokkbebyggelse og noen felt med rekkehus. De foreslåtte rekkehusene er planlagt bygget med flate tak. Dette er en videreføring av bebyggelsesstrukturen og takformen på bebyggelsen syd for Eterveien, langs General Ruges vei, og kan anbefales. Bygningene vil få en god plassering i terrenget og i forhold til omkringliggende veier slik at det dannes et beskyttet uteareal for lek og opphold.

Garasjekjelleren foreslås plassert under husrekken langs General Ruges vei. Det er svært viktig at det fylles opp masse i forkant av garasjekjelleren slik at ingen del av denne stikker opp over terreng.

Regulert gesims- og mønehøyde er hhv. 6,0 og 8,5. Boligene ønskes bygget med flatt tak som illustrert i forslagsstillers saksfremstilling. Forslagsstiller ønsker at planen skal gi rom for en redusert toppetasje som vil muliggjøre en innvendig trappeforbindelse opp til takterrassen.

Terrenget stiger mot øst, fra kote 130 ved Eterveien opp til 140 ved General Ruges vei. Terrenget fortsetter å stige sterkt øst for General Ruges vei. Videre stilles det i reguleringsbestemmelsene krav om at fargesettingen skal underordne seg landskapet slik at synligheten fra Østensjøvannet blir minst mulig fremtredende.

Under forutsetning av at regulert utnyttelse ikke overstiges og under henvisning til at utfyllende bestemmelser stiller krav om at toppetasjens bruksareal kun kan dekke maksimum 60 % av underliggende etasjes bruksareal, vil Plan- og bygningsetaten anbefale at bebyggelsen tillates oppført med de høyder som er vist med koteangivelse på plankartet.

Barns interesser

Området vil gi gode lekearealer, sentralt beliggende mellom husrekkene. I tillegg er det god kontakt til området langs Bølerbekken.

Universell utforming

Det forutsettes at den interne veien og utearealene utformes slik at de blir tilgjengelige for alle brukergrupper.

Økonomiske konsekvenser

Utgifter til omlegging av vannledninger vil bli belastet utbygger.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler bebyggelsesplanen.

**UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR GNR. 164 BNR. 250,
GENERAL RUGES VEI – NORD FOR KRYSSET MED ETERVEIEN**

Gnr. 164, bnr. 250

§ 1

Bebyggelsesplanen er vist på plankart merket PSK-200409722, datert 27.09.2005.

§ 2 Krav til støyskjerming

Miljøverndepartementets til en hver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal vedlegges søknad til rammetillatelse. Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse.

§ 3 Plassering og utforming

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på kartet viste byggegrenser og høyder. Toppetasjens bruksareal skal begrenses til maksimum 60 % av underliggende etasjes bruksareal. Ingen del av det underjordiske parkeringsanleggets hovedvolum skal være synlig over terreng.

§ 4 Overvannshåndtering

Enhver forurensning av Bølerbekken skal unngås. Overvann skal ikke ledes til bekken. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutformingen av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 5 Terrenginngrep

Terrenginngrep må ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra bekken. Bygninger kan ikke plasseres nærmere enn 30 meter fra bekken.

§ 6 Utomhusplan

I forbindelse med rammesøknad skal det innsendes utomhusplan i M 1:200.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

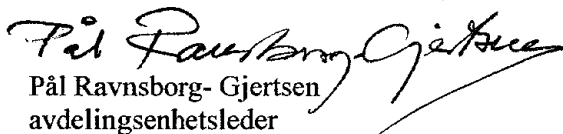
Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-2, 4.ledd jf. 27-1 nr.2 i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997 lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag til bebyggelsesplan med utfyllende bestemmelser for, gnr. 164 bnr. 250, General Ruges vei nord for krysset med Eterveien som omfatter rekkehusbebyggelse innenfor regulert T-BRA = 28 %, areal for lek og opphold, internveier, underjordisk parkeringsanlegg og overflateparkering.

Alt som foreslått av Rugen AS og vist på kart merket PSK-200409722, datert Plan- og bygningsetaten 27.09.2005.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

18 / 10 - 2005


Pål Ravensborg- Gjertsen
avdelingsenhetsleder


Norun Holst
saksbehandler

Forslagsstillers planbeskrivelse
General Ruges vei – Bøler
Gnr. 164 Bnr. 250 (Nord for krysset ved Eterveien)
Planforslag til offentlig ettersyn
Bebyggelsesplan

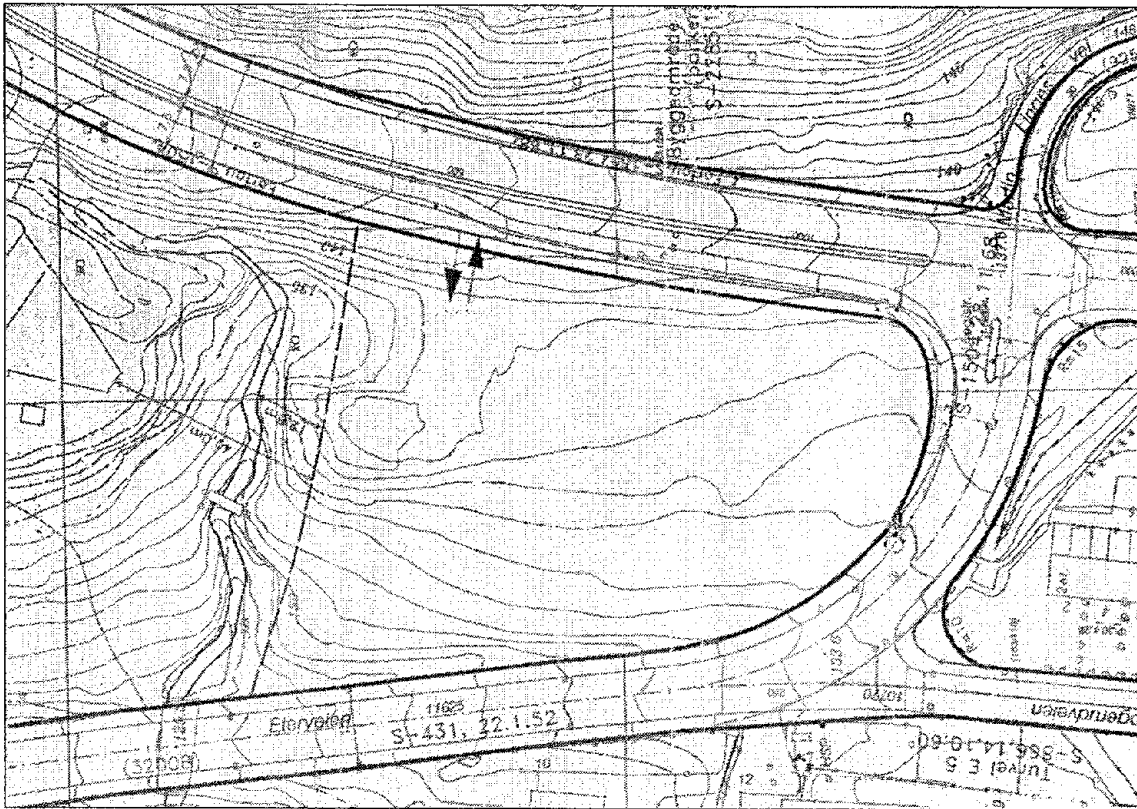
Forslagsstiller: Solheim og Jacobsen arkitekter AS for Rugen AS

Innhold

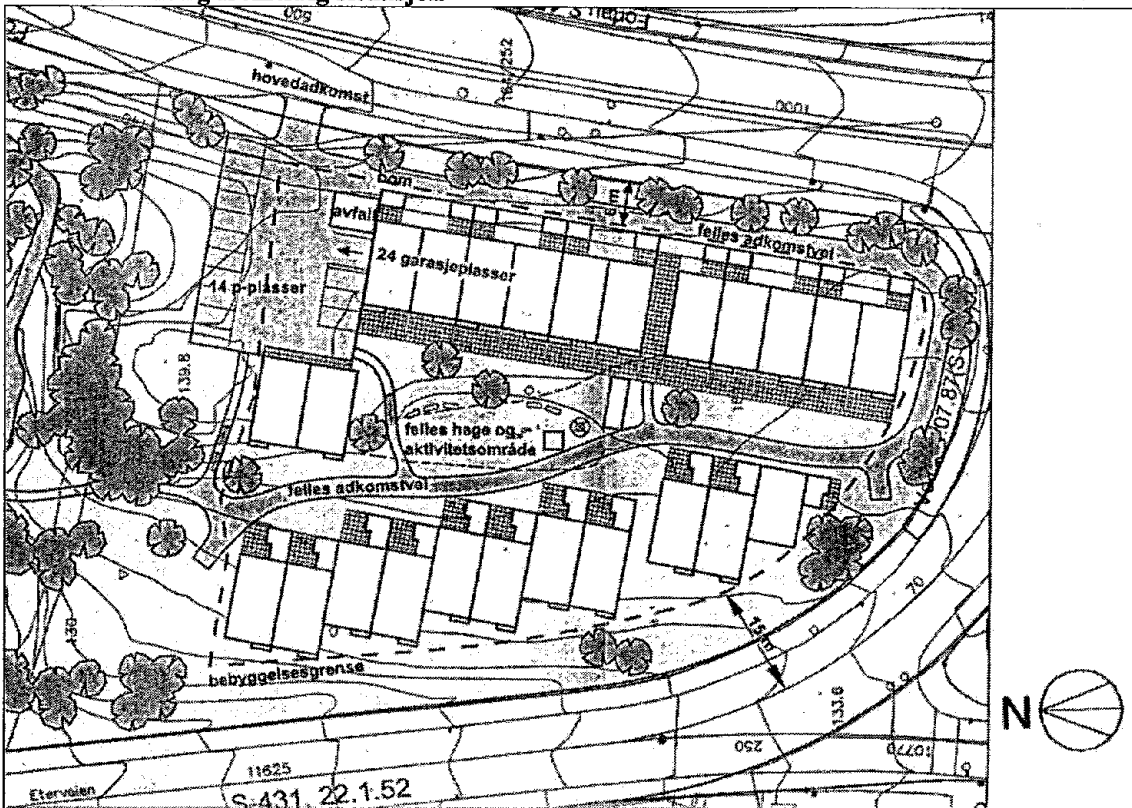
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse - eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	3
4. PLANSTATUS	4
5. MEDVIRKNING	4
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	4
5.2 Kunngjøringsinns spill	5
5.3 Forhåndsuttalelser	6
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	9
7. PLANFORSLAGET	10
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	10
9. ILLUSTRASJONER	12

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse - eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

I august 2004 fikk Solheim og Jacobsen arkitekter AS i oppdrag fra Rugen AS (tidligere Brødrene Straume AS) å utarbeide bebyggelsesplan for planområdet. Tomten ønskes bebygget med rekkehus i henhold til gjeldende reguleringsplan S-3917 av 11.06.2002. For tomten gjelder reguleringsbestemmelsene for Østensjøområdet miljøpark §3 Byggeområder, punkt 3.1. hvor det kreves at bebyggelsesplan innsendes. I forbindelse med kunngjøring av oppstart planarbeid ble et første utkast til bebyggelse sendt ut i henhold til varslingsliste. Etter innspill fra Samferdselsetaten ble parkeringsløsningen bearbeidet og en revidert skisse ble vedlagt ved innhenting av forhåndsuttalelse. Denne ligger til grunn for planforslaget.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger på Bøler i Bydel Østensjø. Det består av en 7000m² tomt beliggende på det som kalles felt 21 i reguleringsplan S-3917 av 11.06.2002. Tomten er pr. i dag ubebygget og benyttes heller ikke til noe annet formål. Fremtidig adresse vil bli General Ruges vei, men det foreligger pr. dags dato ikke veinummer. Planområdet ligger i gangavstand fra Bøler Senter hvor man finner butikker og offentlige servicetilbud. (Skole, SFO, barnehage, bibliotek, samfunnshus, kirke mm.)

Ved senteret ligger også T-banestasjon og bussholdeplass for flere busslinjer. Området avgrenses mot nord av Bølerbekken, mot øst av General Ruges vei og mot syd/vest av Eterveien.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Landskap

Planområdet ligger i skrånende vestvendt terreng med utsikt over Østensjøvannet. Nærområdene er dominert av moderne bebyggelse i varierende skala og formspråk. Mellom byggene ligger grønne lommer med store trær og annen vegetasjon. Mot syd flater landskapet ut og her ligger en del rekkehusbebyggelse. Mot vest skråner tomten mot Østensjøvannet og det omkringliggende landskapet. Mot nord danner Bølerbekken en kløft og rundt denne er det mye vegetasjon. Det er utført grunnundersøkelser på tomten av Bloms Survey AS. I alt er 15 hull boret og det er påvist at grunnen består i hovedsak av hard blåleire. Det konkluderes med at tomten kan bygges.

Miljøfaglige forhold

Østensjøområdet har en spesiell betydning som natur, kultur og rekreasjonsområde i Oslo by. Målsettinger for folvaltning av området er nedfelt i reguleringsbestemmelser for Østensjøområdet Miljøpark. Planområdet grenser til Bølerbekken som renner ut i Østensjøvannet.

Trafikkforhold

Både General Ruges vei mot øst og Eterveien mot syd/vest er sterkt trafikkerte kommunale veier. General Ruges vei er også en kollektivtrasé for flere busslinjer. Langs General Ruges vei ligger et avkjøringsfelt foran krysset mot Eterveien. Adkomsten til området er etter gjeldende reguleringsplan lagt til General Ruges vei.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløpsetatens hovedledningstrasé går over tomten. Hafslund Nett har kabelanlegg innenfor det regulerte området.

Estetikk og byggeskikk

Bøler Senter og området på oversiden av General Ruges vei er preget av moderne blokkbebyggelse. På sørsiden av tomten ligger et rekkehusfelt fra 70-tallet og mot vest ser man ned på teglbebyggelsen til Den Norske Eterfabrikk fra begynnelsen av 1900-tallet. I hovedsak er området preget av et moderne formspråk. Det varierer i materialbruk og skala.

Stedsutvikling

Det foregår både fortetting og opprusting av eksisterende blokkbebyggelse i området. Bøler senter moderniseres/utvides. Bøler vil også i løpet av nærmeste framtid få en ny kirke.

Interessemotsetninger

Samferdselsetaten har tatt opp muligheten av å legge adkomsten til eiendommen sammen med en allerede eksisterende adkomst til Bøler kirke nord for tomten. Dette kommer i konflikt med terrengmessige forhold og kravet om å unngå terrenginngrep nærmere enn 20 meter fra Bølerbekken.

4. PLANSTATUS

Kommuneplan 2004

I kapittel 5 i Kommuneplan 2004 legges det opp til at befolkningen i Oslo skal kunne tilbys varierte boligtyper og bomiljøer med kvalitet i alle deler av byen.

Østensjøområdet Miljøpark

Østensjøområdet har en spesiell betydning som natur, kultur og rekreasjonsområde i Oslo by. Målsettinger for forvaltning av området er nedfelt i reguleringsbestemmelser for Østensjøområdet Miljøpark.

- Bevare og videreutvikle Østensjøvannet og nærområdene som et verdifullt og levende natur- kultur og rekreasjonsområde gjennom bærekraftig bruk og forvaltning av området.
- Sikre områdets kulturlandskap, slik at det gamle jordbrukslandskapet, med åker og eng, slåttemark og beiter, kulturminner, historiske bygninger og anlegg bevares, liksom rydningsrøyer og steingjerder, veier og stier, gravhauger og gravrøyer, hageanlegg og kulturbetinget vegetasjon.
- Sikre våtmarkene med fugleliv og botaniske verneverdier og legge til rette i undervisningsøyemed.
- Sikre utviklingen mot bedre vannkvalitet og bidra til å bevare innsjøens biologiske mangfold.
- Sikre barn og unge gode oppvekstvilkår, fremme folkehelse og trivsel.

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i følge reguleringsplan S-3917 av 11.06.2002. For planområdet gjelder reguleringsbestemmelsene for Østensjøområdet miljøpark §3 Byggeområder, punkt 3.1. hvor det kreves at bebyggelsesplan innsendes.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| 1. Helse- og velferdsetaten | 23.09.2004 |
| 2. Samferdselsetaten | 29.09.2004 |
| 3. Byantikvaren | Kopi av E-post mottatt i oppstartmøte |
| 4. Friluftsetaten | Kopi av E-post mottatt i oppstartmøte |
| 5. AS Oslo Sporveier | Kopi av E-post mottatt i oppstartmøte |

Sammendrag av samrådsinnspill

Helse- og velferdsetaten:

Helse- og velferdsetaten har ingen registreringer knyttet til forurenset grunn på tomten. Dersom forurenset grunn oppdages skal forurensningsmyndighet varsles.

Nord for/i planområdet renner en sidebakk til Østensjøvannet. I følge byøkologisk program skal det sikres et byggefritt belte på 20 meter på hver side av vassdrag i Oslo. Det bør gjennom reguleringsbestemmelsene sikres at enhver forurensning av bekken unngås og at overvann håndteres lokalt. Planområdet er utsatt for betydelig trafikkstøy fra tre sider – øst, sør og vest. Det anbefales at minst halvparten av soverommene i hver bolig legges på stille side. Utbygger må legge fram støyberegninger som dokumenterer at grenseverdier vil bli tilfredsstilt. Planforslaget berører i liten grad forhold som gjelder luftkvalitet, rekreasjon og nærmiljø.

Samferdselsetaten:

Mener at det bør vurderes om adkomsten til eiendommen kan legges sammen med en allerede eksisterende adkomst til Bøler kirke nord for tomten. Dersom det foreligger forhold som vanskeliggjør dette anbefaler de at adkomsten trekkes nærmere tomtegrensen mot nord. Dette for å unngå at avkjørsel kommer i konflikt med avkjøringsfelt til Eterveien.

Parkering må være i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo Kommune. Byggegrensen mellom offentlig vei eller gang/sykelsti og bebyggelse bør i henhold til den reviderte veiloven være over 15 meter fra senterlinje regulert vei. Det må tas inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredstilles i henhold til T-8/79 og senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Byantikvaren:

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i området.

Friluftsetaten:

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i området.

AS Oslo Sporveier:

General Ruges vei er en kollektivtrasé. Det ville være en fordel for kollektivtrafikken om avkjørsel legges til en av sideveiene, eventuelt bør det vurderes om avkjørsel kan ligge sammen med nærliggende avkjørselsvei.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

I den første skissen som ble sendt ut i forbindelse med planinitiativ og kunngjøring av oppstart var parkeringen tenkt plassert under terreng langs General Ruges vei. En fordel med denne løsningen var at parkeringen kunne fungere som en støyskjerm mot veien. Dette var imidlertid problematisk i forhold til Samferdselsetatens behov for areal som kan benyttes til tekniske føringer langs veien. Etaten foreslår at minsteavstand mellom bebyggelse under terreng og kant regulert vei settes til 6-8 meter. Parkeringsløsningen er som en følge av innspillet fra Samferdselsetaten omarbeidet slik at parkeringen i det reviderte forslaget delvis ligger i parkeringskjeller under husrekken mot General Ruges vei. Overflateparkeringen på nordsiden av bebyggelsen er flyttet slik at vi i gjeldende planskisse har 20 meters avstand til bekken.

På grunn av terrengmessige forhold og hensynet til bekken har det vist seg vanskelig å legge avkjøringen til tomten sammen med eksisterende avkjørsel til Bøler kirke. Vi har imidlertid flyttet avkjørselen noe i retning tomtegrensen mot nord slik det anmodes om.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser

1a. Bydel Østensjø Bydelsadministrasjonen	03.03. 2005
1. Helse- og velferdsetaten (kunngjøringsinnspill)	24.11.2004
2. Helse- og velferdsetaten (forhåndsuttalelse)	25.01.2005
3. Samferdselsetaten (kunngjøringsinnspill)	22.11.2004
4. Samferdselsetaten (forhåndsuttalelse)	07.02.2005
5. Renovasjonsetaten (kunngjøringsinnspill)	22.11.2004
6. Renovasjonsetaten (forhåndsuttalelse)	25.01.2005
7. Vann og avløpsetaten (kunngjøringsinnspill)	02.12.2004
8. Vann og avløpsetaten (forhåndsuttalelse)	03.02.2005
9. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (forhåndsuttalelse)	20.01.2005
10. Hafslund Nett (kunngjøringsinnspill)	15.11.2004

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel Østensjø Bydelsadministrasjonen:

Bydelen understreker at det er viktig at enhver forurensning av bekken unngås. Det kommenteres at inntegnede bygninger er plassert 28 – 30 meter fra bekken noe som er nærmere enn de 40 meter som anbefales i gjeldende reguleringsplan. Dette bør evt. kommenteres nærmere hvis det har noen konsekvenser for Bølerbekken. Bebyggelsesplanen bør sikre håndtering av overvann slik at avrenningstopper ved store nedbørmengder ikke fører til avrenning i bekken og fjorden. Bydelsadministrasjonen ønsker at følgende formulering tas med i bebyggelsesplanen:

”De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder og utenfor minst halvparten av soverommene i hver bolig. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støydempende tiltak iverksettes.”

Bydelen ber videre om at utbygger bør legge fram dokumentasjon på at gjeldende støygrenser blir tilfredsstillt.

Helse- og velferdsetaten

Støyforhold: Planområdet er utsatt for betydelig trafikkstøy fra tre sider – øst, sør og vest. Det foreslås at bestemmelser om støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder og det anbefales at minst halvparten av soverommene i hver bolig legges på stille side. Utbygger må legge fram støyberegninger som dokumenterer at grenseverdier vil bli tilfredsstillt.

Plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak.

Rekreasjon og nærmiljø: Helse- og velferdsetaten foretok befaring på planområdet 18.01.2005. De registrerte da at nesten samtlige trærne i planområdet var fjernet. Utover dette har etaten ingen kommentarer til planinitiativet når det gjelder rekreasjon og nærmiljø.

Luftkvalitet: Det anbefales at boligområdets arealer for uteopphold legges så langt vekk fra veiene som mulig. Planen berører ellers ikke forhold som påvirker luftkvaliteten i særlig grad.

Forurensninger i grunnen: Helse- og velferdsetaten har pr. i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger. Dersom forurenset grunn oppdages skal forurensningsmyndighet varsles.

Terrenginngrep: Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. (Kapittel 2. Opprydning i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider i forurensningsforskriften. Reguleringsformålet bolig defineres som mest følsom arealbruk i SFT-rapport 95:09.²)

Tinglysing: Forurensede masser som deponeres innenfor planområdet må tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Radon: Helse- og velferdsetaten mener at tiltak mot radon bør vurderes.

Vann: Bølerbekken og Østensjøvannet er sterkt forurenset, noe som hovedsakelig skyldes kloakklekkasjer.

Helse- og velferdsetaten ser positivt på at bebyggelse og parkering er plassert minst 20 meter fra bekken. Etaten mener at det bør nedfelles i reguleringsbestemmelsen at enhver forurensning av Bølerbekken skal unngås både i byggeperioden og etterpå.

Overvann: Av hensyn til blant annet badevannskvaliteten i elvene og fjorden bør overvann ikke belaste avløpsnettene men håndteres lokalt. Anlegg for håndtering av overvann kan f.eks. utformes slik at det blir et miljøsikrende element i området. I følge byøkologisk program skal det sikres et byggefritt belte på 20 meter på hver side av vassdrag i Oslo. Helse og velferdsetaten mener at man gjennom reguleringsbestemmelsene må sikre at enhver forurensning av bekken unngås og at overvann håndteres lokalt.

Samferdselsetaten

I kunngjøringsinnspill fra Samferdselsetaten ble det anmodet om tilrettelegging av sykkelparkering i henhold til reviderte P-normer for Oslo kommune.

Samferdselsetaten mener at avstand mellom byggegrense og kant regulert vei bør være minimum 6-8 meter. I forhåndsuttalelsen uttrykker etaten at byggegrensen er akseptabel i reviderte utomhusplan datert 10.01.2005. De kommenterer også at parkeringsløsningen er blitt vesentlig bedre i denne skissen. Etaten anser det som positivt at adkomsten til planområdet fra General Ruges vei er flyttet noe lenger mot nord i skissen av 10.01.2005, og anmoder om at den flyttes enda nærmere tomtbegrensen og bekken. Dette for å hindre at adkomsten til området legges rett ved avkjøringsfeltet mot Eterveien.

I et møte vedrørende adkomstforhold til nye Bøler kirke ble mulighetene for å få til en felles adkomst for kirken og planområdet diskutert. Som det framkommer av møtoreferatet tilsier de terrengmessige forholdene samt det at området mellom felt 21 og Bøler kirke er regulert til naturvernområde, at en felles avkjørselsløsning er problematisk.

Renovasjonsetaten

Mener at søppelsug bør vurderes inninstallert. De påpeker også at det må tas hensyn til bestemmelsene i Renovasjonsforskrifter for Oslo og Veileder for plassering av avfallsbeholdere. Renovasjonsetaten kommenterer at standplassen ved hovedadkomst fra General Ruges vei er en god løsning. Det forutsettes at kjøring og pålessing ikke kommer i konflikt med vektbegrensninger på taket til underjordisk parkeringsanlegg.

Vann og avløpsetaten

Det ligger flere hovedledningstraséer innfor planområdet. (Se tegning fra Vann og avløpsetaten.)
Vann og avløpsetaten skriver:

”Som det fremgår av vedlagte ledningskart er nå husrekkene plassert oppå ledningene, dvs. de kommer i konflikt med hovedledningstraséen som krysser eiendommen. Dette medfører at ledningene må flyttes eller forsterkes. I dette tilfellet kan ledningen som kommer fra General Ruges vei flyttes, dvs det kan finnes en ny trasé. Ledningene som kommer ut på midten av eiendommen må beholdes i dagens trasé, eller har en begrenset mulighet for flytting. Uansett forutsettes at de legges i kulvert under husene, årsaken er at de har begrenset fall her fordi de må tilknyttes til det eksisterende anlegget i Eterveien.”

VAV anbefaler at husplasseringen vurderes på nytt fordi det vil gi en forenkling av byggesaken og gi besparelser for utbygger og Oslo kommune.

I anleggsfasen må det sikres at byggeslam/vann og overflatevann ikke føres direkte til ledning eller resipient. Utbygger må påregne at det utarbeides egen plan for håndtering av overvannet. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering. De anbefaler at dette ses i sammenheng med bekken og at overvann føres dit.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Etaten har ingen innvendinger mot byggeprosjektet.

Hafslund Nett

Hafslund Nett informerer om at de har kabelanlegg innenfor det regulerte området. En eventuell flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av utbygger. Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormen må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Bydel Østensjø Bydelsadministrasjonen

Bølerbekken:

40metersavstanden fra bebyggelse til bekken er en anbefaling. Vi har vårt forslag til bebyggelsesplan foreslått å legge byggegrensen 30 meter fra Bølerbekken. Vi mener at hensynet til bekken kan ivaretas ved at overvann håndteres lokalt. Det vil bli nedfelt i reguleringsbestemmelsen at enhver forurensning av Bølerbekken skal unngås både i byggeperioden og etterpå. En konkret løsning på håndtering av overvann vil bli vurdert i framtidig byggesøknad.

Støy:

Det er utarbeidet en støyrapport for prosjektet. Byggherren vil framlegge dokumentasjon på at gjeldende støygrenser bli tilfredsstilt. Vi har i vårt forslag til utfyllende reguleringsbestemmelse lagt inn en paragraf som sikrer at krav til støyskjerming skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Helse- og velferdsetaten

Støy:

I vedlagte illustrasjon er byggelsen lagt i ytterkant av planområdet slik at det dannes et felles grøntareal beskyttet mot støy sentralt på tomten. Både øvre og nedre rekke får utendørsområder i tilknytning til boligen som vender mot dette området. Plassering av soverom vil så langt det er mulig planlegges mot stille side.

Støyberegninger er utført av Realakustikk AS og plan for støybeskyttelsestiltak vil bli vedlagt en framtidig byggesøknad. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, vil tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser. Tiltak mot radon vil bli vurdert.

Vann og overvann: Det vil bli nedfelt i reguleringsbestemmelsen at enhver forurensning av Bølerbekken skal unngås både i byggeperioden og etterpå. En konkret løsning på håndtering av overvann vil bli vurdert i framtidig byggesøknad.

Samferdselsetaten

Etaten kommenterer at revidert parkeringsløsning er blitt vesentlig bedre i vedlagte skisse (1.2). Løsningen med underjordisk parkering medfører at en større del av tomten avsettes til grøntareal. Bil- og sykkelparkering planlegges i henhold til gjeldende parkeringsnorm for ytre by.

Bebyggelse:

Samferdselsetaten understreket at avstand mellom byggegrense og kant regulert vei bør være minimum 6-8 meter i sitt kunngjøringsinnspill. Dette er tatt til følge i vedlagte forslag.

Avkjørsel:

Etaten anser det som positivt at adkomsten til planområdet fra General Ruges vei er flyttet noe lenger mot nord i skissen av 10.01.2005 enn i gjeldende reguleringsplan. Kravet om å legge parkeringen minimum 20 meter fra bekken vanskeliggjør en flytting av avkjørsel ytterligere mot nord. Avkjørselen vil få bredde i henhold til gjeldende regelverk.

Renovasjonsetaten

Det vil bli tatt hensyn til bestemmelsene i Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall og krav/anbefalinger i Veileder for plassering av avfallsbeholdere. anbefaling om å installere søppelsug tas til etterretning.

Vann og avløpsetaten

Bebyggelse:

Vi har i planforslaget ikke flyttet husene i henhold til Vann og avløpsetatens ønske.

Det viser seg vanskelig å plassere bebyggelsen på en slik måte at de ikke kommer i konflikt med eksisterende ledninger i grunnen. Vi vil i videre prosjektering arbeide utifra at ledningene legges om eller legges i kulvert.

Byggeslam/vann:

Det vil ikke bli ført overvann med byggeslam direkte til resipient.

Overvann:

Etaten foreslår at overvann føres til Bølerbekken. Dette kommer i konflikt med innspill fra Helse- og velferdsetatens ønske om at enhver forurensning av Bølerbekken skal unngås både i byggeperioden og etterpå. Utbygger vil utarbeide plan for håndtering av overvann i forbindelse med framtidig byggesøknad.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Etaten har ingen innvendinger mot byggeprosjektet.

Hafslund nett

Flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av utbygger. Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormen vil bli tatt med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Byggegrense:

Vi har av hensyn til miljøet fulgt Plan- og bygningsetatens anmodning om å legge bebyggelsen 25 -35 meter fra Bølerbekken. Byggegrensen mot bekken er i planforslaget inntegnet 30 meter fra bekken. Vi har også lagt det inn som en føring at terrenget vil ikke bli endret nærmere enn 20 meter fra bekken.

Byggegrensen mot General Ruges vei og Eterveien er inntegnet 15 meter fra midt vei for bebyggelse over terreng i henhold til gjeldende veilov. Under terreng legges byggegrensen 6 meter fra kant regulert vei for å sikre plass for grøfter og tekniske føringer.

Arealutnytting:

Ny bebyggelse i vedlagte planforslag holdes innenfor bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan som tillater 28% BYA. Dette gir mulighet for 24 rekkehusenheter på tomten og 100m² opparbeidet uteoppholdsareal pr. enhet.

Høyder:

Bebyggelsen i planforslaget er planlagt innenfor høyderegulering gitt i gjeldende reguleringsplan. Den tillater maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 8,5 meter over planert terreng. Det er medtatt som et forslag til utfyllende reguleringsbestemmelser for planområdet at gesimshøyde tillates lik mønehøyde for flate tak. (8,5 meter). Bakgrunnen for dette er å gi boenhetene mulighet for innvendig trappeforbindelse til takterrasse. (Se vedlagte skisseprosjekt.)

Bebyggelsen:

Vi ønsker å legge bebyggelsen i ytterkant av tomten for å skape sentralt felles grøntområde. Det vil bli parkmessig opparbeidet med arealer for opphold og lek. Plassering og utforming av bebyggelsen er kommentert i kapittel 8.

Avkjørsel:

Det viser seg vanskelig å etablere en fellesadkomst med kirken, og vi har derfor beholdt avkjørselen til General Ruges vei. Vi har i henhold til Samferdselsetatens ønsker flyttet den så langt mot tomtegrensen i nord som det lar seg gjøre i forhold til ønsket parkeringsløsning.

7. PLANFORSLAGET

Grad av utnytting og høyder

Mønehøyde beholdes som i gjeldende regulering: 8,5 meter (målt fra planert terreng)

Gesimshøyde beholdes som i gjeldende regulering: 6,0 meter (målt fra planert terreng)

Vårt forslag til utfyllende bestemmelse: Ved flate tak tillates gesimshøyde lik mønehøyde. Arealet i toppetasjen kan maksimalt utgjøre 60% av arealet i underliggende etasje.

28%-BYA (som i gjeldende regulering)

Byggegrense

Byggegrensen mot bekken er i planforslaget inntegnet 30 meter fra bekken.

Byggegrensen mot General Ruges vei og Eterveien er inntegnet 15 meter fra midt vei for bebyggelse over terreng. Under terreng legges byggegrensen 6 meter fra kant regulert vei.

Terrenginngrep

Overflateparkering og terrenginngrep plasseres ikke nærmere enn 20 meter fra bekken.

Avkjørsel

Avkjørsel mot General Ruges vei beholdes, men flyttes noe i forhold til gjeldende regulering.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget vurderes å være i samsvar med intensjonene i Kommuneplan 2004 og "Rikspolitiske retningslinjer for amordnet areal- og transportplanlegging.

Natur- og ressursgrunnlaget

Området har vært benyttet som friluftsområde. Den planlagte utformingen av området med internt gangveisystem rundt et grøntareal knyttet til broen over bekken - vil gjøre at området fremdeles er tilgjengelig som turområde.

Landskap

Bølerbekken vil ikke bli berørt. Den naturlige vegetasjonen langs bekken beholdes. Bebyggelsen er trukket 30 meter fra bekken og det tillates ikke parkering nærmere enn 20 meter fra bekken. Fjernvirkningen fra Østensjøvannet vil bli noe endret i og med at en del vegetasjonen i den bebygde delen av planområdet erstattes av bygninger. Det vil etter byggeperioden bli plantet nye trær som etter hvert vil vokse opp og myke opp bebyggelsen.

Verneinteresser

Planforslaget får ikke konsekvenser for naturverdier, kulturminner og kulturlandskap.

Miljøfaglige forhold

I forslaget til utfyllende reguleringsbestemmelser er det lagt spesiell vekt på hensynet til Bølerbekken både i og etter anleggsperioden. Det føres ikke byggeslam til bekken. Overvann vil bli håndtert lokalt. Det vil i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak bli utarbeidet en luftkvalitetsundersøkelse som vil bli fulgt opp i videre prosjektering. Det er også utarbeidet en støyvurdering fra Realakustikk AS som følger som eget vedlegg. Anbefalingene vil bli lagt til grunn for videre prosjektering. Planforslaget vil i liten grad medføre negative konsekvenser for miljøet.

Biologisk mangfold

Trærne på den delen av tomten som skal bebygges er fjernet. Da området langs bekken er tett bevokst antas det at dette ikke vil få konsekvenser for biologisk mangfold. Det planlegges ny parkmessig beplantning sentralt på tomten. Mot bekken beholdes naturlig vegetasjon.

Trafikkforhold

For kollektivtrafikk og annen trafikk er det en ulempe med en ny avkjørsel til General Ruges vei. En boligutbygging vil føre til noe øket trafikk lokalt.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløpsetatens hovedledningstrasé over tomten må legges om og delvis legges i kulvert under ny bebyggelse. Dette fører til kostnadmessige konsekvenser. Det samme gjelder Hafslund Nett sitt kabelanlegg.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget har ikke negative konsekvenser i forhold til estetikk og byggeskikk i området. Formspråket i omkringliggende bebyggelse vil bli fulgt opp.

Stedsutvikling

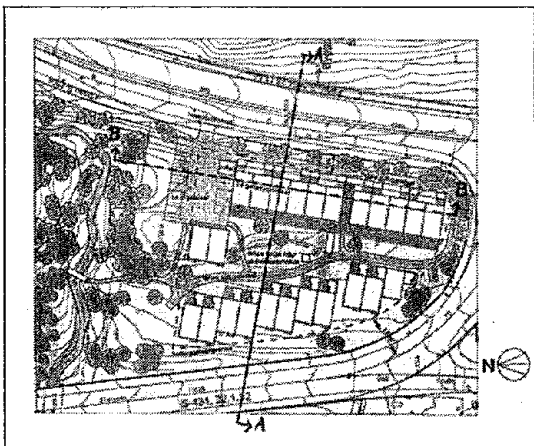
For Østensjø bydel medfører planforslaget et utvidet boligtilbud for barnefamilier. (I tråd med intensjonene i Kommuneplan 2004 kapittel 5.)

Barns interesser

Det er mange områder med mye vegetasjon på Bøler og vi kan ikke se at boligbygging på planområdet vil frata barn og unge arealer som er viktig for rekreasjon og lek. Den planlagte bebyggelsen er godt tilpasset barns behov for lekeområder skjernet for trafikk.

Interessemotsetninger

Samferdselsetaten har tatt opp muligheten av å legge adkomsten til eiendommen sammen med en allerede eksisterende adkomst til Bøler kirke nord for tomten. Dette er vanskelig å gjennomføre på grunn av terrengmessige forhold, behovet for gjesteparkering øverst på tomten, samt kravet om å unngå terrenginngrep nærmere enn 20 meter fra Bølerbekken. Forøvrig er avkjørselspunktet vedtatt av bystyret.



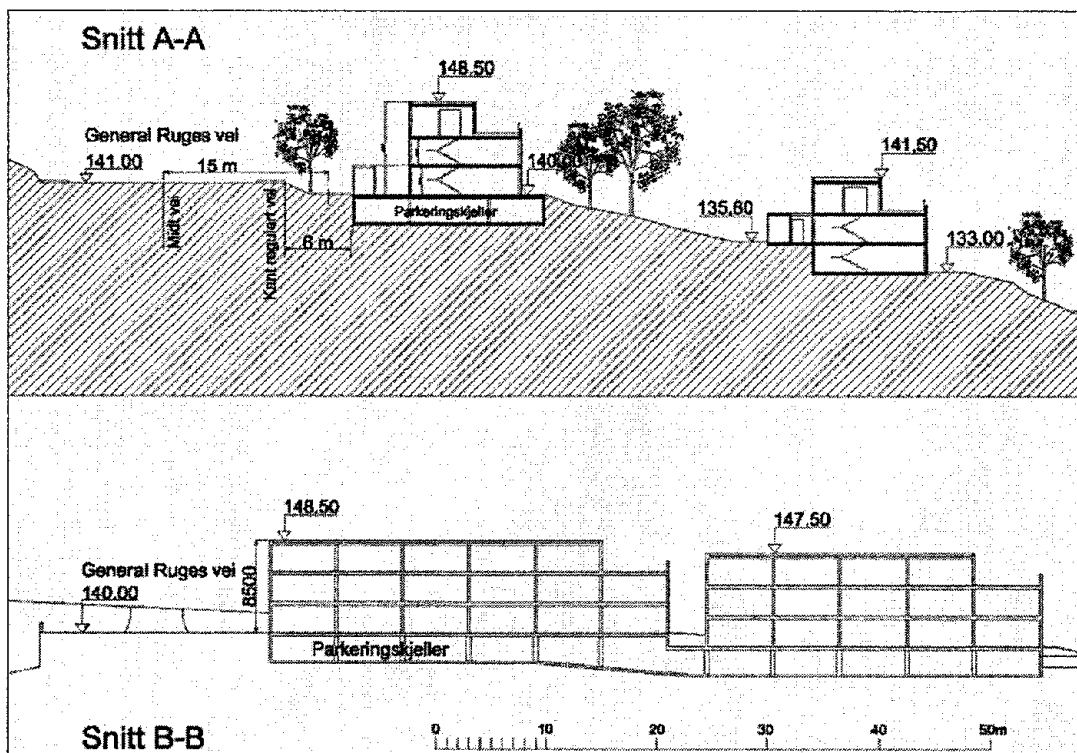
Terrengsnitt A-A (Ikke i målestokk):

Snittet er trukket i øst-vestretning på tomten og viser ønsket plassering av bebyggelsen i terrenget. Fra takterrassen på øvre rekke får beboerne god utsikt over takene på nedre rekke mot vest.

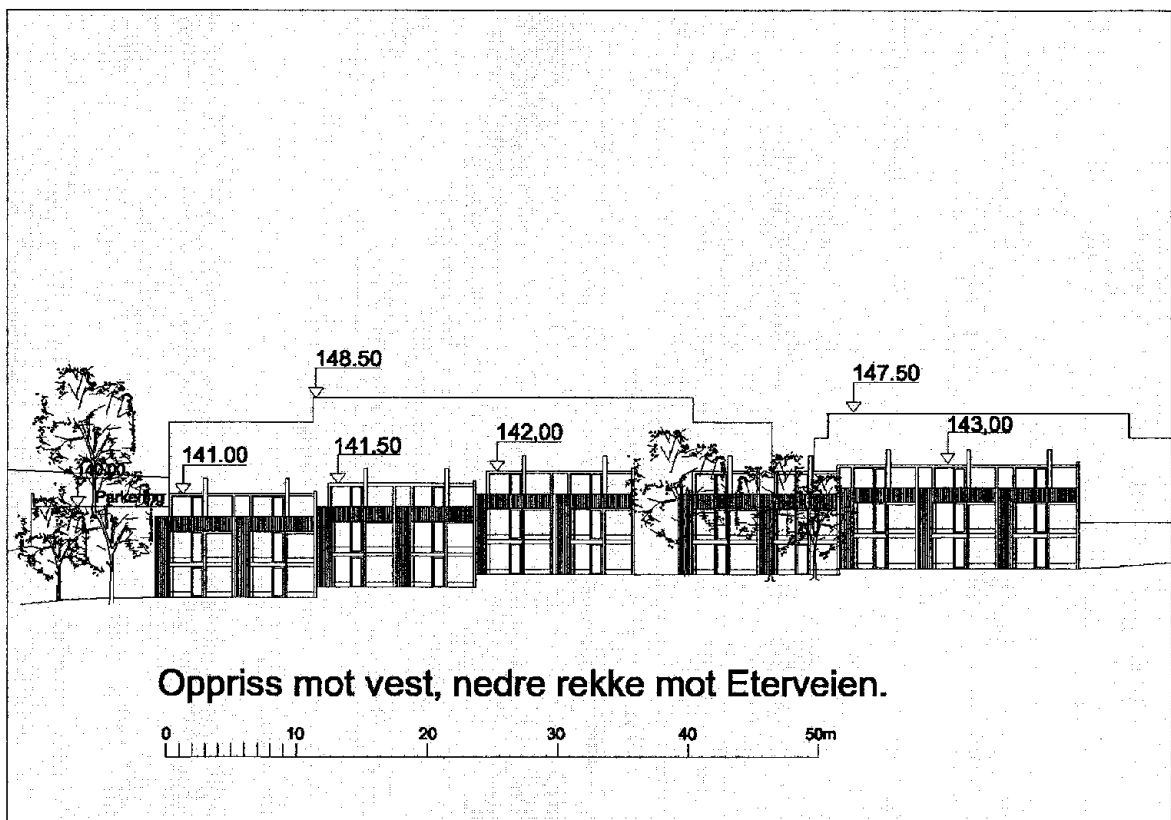
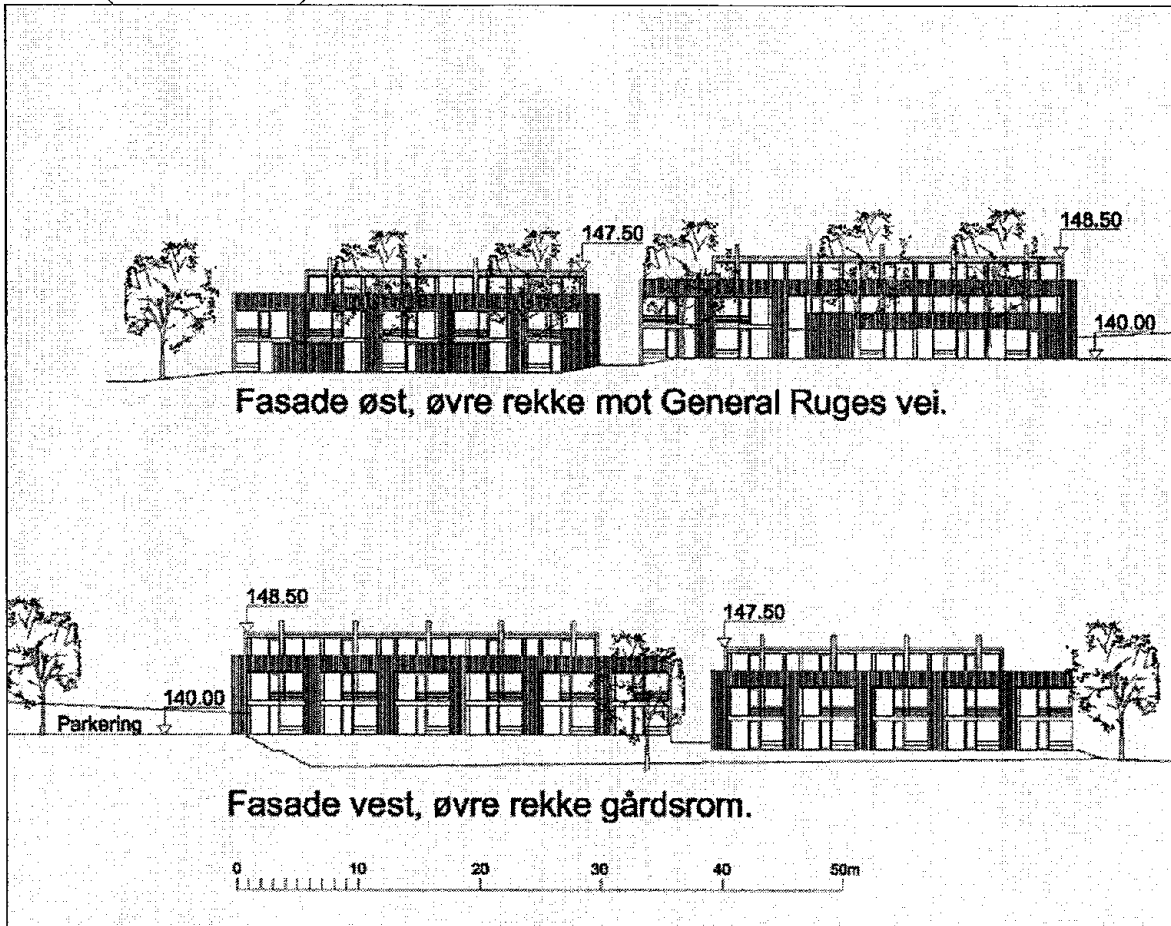
Lengdesnitt B-B (Ikke i målestokk):

Snittet er lagt gjennom boenheter og parkeringshus i øvre rekke.

Snittet viser hvordan parkeringskjeller følger terrenget langs General Ruges vei.



Fasader (Ikke i målestokk)



Utsikts- og solforhold:

Husene er plassert slik at man i alle rekkehusene får stuen orientert mot vest. Dette medfører ettermiddagssol for alle boenheter. Fra 2.etasje i den øverste rekken vil man kunne se over takene på den nederste rekken slik at alle boenheter får noe utsikt.

Uteoppholdsarealer:

Det er med planlagt tomteutnyttelse mulig å avsette 100 m² opparbeidet uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette tilsvarer anbefaling gitt i Plan- og bygningsetatens veileder for tiltakshaver/søker – utomhusplan. (Felles uteoppholdsareal er innregnet i dette.)

Parkering:

Bilparkering er inntegnet i henhold til gjeldende parkeringsnorm for ytre by i Oslo med 1,7 parkeringsplasser pr. boenhet. Det vil si totalt 41 plasser fordelt på 15 plasser på terreng og 26 i parkeringskjeller. Både parkeringskjelleren og parkeringsplasser på terreng ligger i umiddelbar nærhet til avkjørsel fra General Ruges vei. Sykkelparkering planlegges i tilknytning til hver boenhet. Her kan det avsettes plass for oppstilling av 4-5 sykler pr. rekkehus.

Internt veisystem på tomten:

Det er inntegnet intern kjøreadkomst til hver boenhet. Denne foreslås avstengt ved bom slik at veien kun benyttes til spesielle formål. (Flytting, transport av tunge ting, syke og funksjonshemmede og annen spesiell bruk.) Det planlegges adkomst til nedre rekke fra egen utgang i parkeringskjeller for å redusere gangavstanden til disse boenhetene.

Private uteoppholdsarealer:

Det er inntegnet privat utearealer for boenhetene på forsiden og baksiden av boligrekkene. På øvre rekke er det primært vestsiden som er attraktiv for uteopphold. I snittet over er det vist takterrasser som supplerende uteoppholdsareal.

Renovasjon:

I tilknytning til avkjørsel og parkeringsanlegg er det i planskissen foreslått oppstilling av avfallscontainere.

Støyskjerming:

Bebyggelsen fungerer som støyskjerm rundt indre grøntareal. Mot Eterveien fungerer rekkverk på takterrasse som støyskjerm. Mot General Ruges vei fungerer bodrekk og gjerde mellom enhetene som støyskjerm. Ny beplantning langs General Ruges vei vil også kunne redusere støyen noe.

Boenhetene:

Det planlegges boenheter med et bruksareal på ca. 150 m².

Det legges opp til boenheter med en hvis grad av fleksibilitet i grunnplanen. Rekkehusene vil inneholde stue og kjøkken på inngangsplanet og tre til fire soverom.

Formspråk og tilpasning til omgivelsene:

I utarbeidelsen av planskissen er det utarbeidet skisseprosjekt med utforming av boenheter.

Forslagstiller ønsker at den nye bebyggelsen skal harmoniserer med eksisterende formspråk.

Omkringliggende bebyggelse har flate tak og det legges opp til å følge opp dette formspråket. Dette gir også mulighet for å bygge takterrasser.

Fjernvirkning:

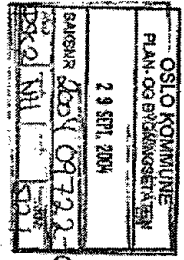
Det legges opp til at husene ikke oppleves dominerende sett fra Østensjøvannet om områdene rundt vannet. Beplantning rundt ny bebyggelse og en behersket farge og materialbruk vil bli lagt til grunn for videre prosjektering slik at anlegget glir inn i omgivelsene.

SAMRÅDSINNspill

Uttalelse 1



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten



Plan- og bygningssetaten
A-vdeling for byggesprosjekter

Direktør: 9046077233 Bekemann, Kjell
Telefon: 9046077233
E-post: kjell.bekemann@oslo.kommune.no

Saksbehandler: Ingrid Lunde
Telefon: 9046077233
E-post: ingrid.lunde@oslo.kommune.no

SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING GENERAL RUGES VEL. GNR. 164, BNR. 5

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 16. september 2004, og ønsker ikke å delta i planforut. Nedre deler av plankommandatet og innspill til planen inntil videre er godkjent. Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig kompetent. Lav og helsefaglig kompetent i kommunens 51-4, pålegger helsefaglig kompetent, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til et helsemessig bra miljø. Andre offentlige organer planlegging.

Sammendrag:
Ved utarbeidelse av plan for 2. Opprydding i forvorte grunn ved bygge- og gressområder. I forvorte grunn ved bygge- og gressområder.

Med forut plankommandatet mener en skolebarn til Østensjøområdet. I følge helsefaglig kompetent skal det sikres et byggefelt på 20 meter på hver side av vassdrag i Oslo. Det bør gjennom reguleringsarbeidet sikres at enhver forurensning av bakken unngås, og at overvann håndteres lokalt.

Planområdet er utsett for betydelig trafikktrykk fra tre sider – sør, sør og vest. Det bør være betryggende om trykk fra trafikken på utvalgte oppholdsområder, og det anbefales at minst halvparten av overvannet i hver bolig regnes på stille side. Tilbyggene må legges fram som dokumenter som dokumenter at grensesnittet vil bli tilfredsstillende.

Planområdet berører i liten grad forhold som gjelder helse, miljø, sikkerhet og nærmiljø.



Plan- og bygningssetaten
Bekemann, Kjell
Telefon: 9046077233
E-post: kjell.bekemann@oslo.kommune.no

Forvorte grunn

Reguleringsarbeid:
Vi har ingen registreringer knyttet til forvorte grunn på tomten. Dermed forvorte grunn ikke vil oppdages, skal forureningsmyndighet varsles. Reguleringsarbeidene bolig og forvorte grunn som med hensyn arealbruk i SF7-rapport 95-099. For denne arealbruken gjelder SF7s normverdi for innhold av miljøgifter i jord.

Tilrådsarbeid:
Dermed planlegging innebærer utarbeidelse av plan for 2. Opprydding i forvorte grunn ved bygge- og gressområder, i reguleringsarbeid. Dette innebærer at tilrådsarbeid skal vurderes om det er forureningsgrunn i området der et utarbeidingsplanlegges gjennomført. Dermed det er grunn til å tro at det er forureningsgrunn i området, skal tilrådsarbeid sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfang og betydningen av eventuell forurensning i grunn.

Risiko:
Undersøkelser i helse bydeler i Oslo vil se at over fann present av de miljø holligene hadde et innhold av radon over tillatelsegrensen på 200 Bq/m³ luft (se VASSKVALITET). Forvorte verdi er radon i innluft med flere helse, og tilskilt med radon bør vurderes.

Vann:
Med forut plankommandatet mener en skolebarn til Østensjøområdet. I følge helsefaglig kompetent skal det sikres et byggefelt på 20 meter på hver side av vassdrag i Oslo. Ut fra foreliggende kartmateriale ser det ut til at parkeringsplass og rundkjøring ligger innenfor 20-metersgrensen, og det bør eventuelt vurderes å andre dette.

Det bør gjennom reguleringsarbeidet sikres at enhver forurensning av bakken unngås. Forslag til bestemmelse:
Sommer med forhold om tilstand til byggefeltet etter plan- og bygningssaken §33, skal det vurderes bestemt av myndighet tilskilte for å forhindre enhver form for forurensning av bakken (ogst tilførsel av masser). Tilstanden skal være gjennomgått for kvalitetssikring etc.

Utviklingen:
Av hensyn til blant annet helsemessige forhold i alene og foruten bør overvann ikke belastes utvokst, men håndteres lokalt. Mange har planer i byen bidrar til raske overvannsgroper ved store nedbørsmengder. Dette skaper enkelte steder kapasitetsproblemer på avløpsnettet, med påfølgende forurenende utslipp til vassdrag og til fjorden. Nærutslipp håndteres bidrar til et sunt vannmiljø, og kan være fremtidsrettede. Anlegg for håndtering av overvann kan for eksempel utformes slik at det blir et miljøsparende element i området. Dette bør reflekteres i reguleringsarbeidet.

1. SF7-rapport 95-099, Handtering av grunnforureningsprosjekt.
2. Forslag til en utarbeidelse av forureningsarbeid, Forvorte av Kollipendingsplanen 01.05.2004 med uttalelse fra 01.07.2004.
3. Generelt 21429

Særforhold

Vedleggskister

Sørgforhold er kommentert uten at eventuelle reguleringsbestemmelser om støy er kjent. Vi er heller ikke kjent med berginger som dokumenterer at støygrensene vil bli tilfredsstillende.

Planområdet er usert for betydelig trafikkstøy fra tre sider - øst, sør og vest.

Utendørs oppholdsarealer for boliger bør ikke regnes som tilfredsstillende dersom trafikkstøy overskrider utendørs grenser for trafikksøy i forhold til Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79. Rundskrivet har også grenser for innendørs støynivåer, som blir ivarettatt av tilsvarende krav i Byggeskifteloven/Konk Standard NS 8175. Boliger med leende mot gater der trafikkstøy overskrider nattskrivets grense for utendørs støy bør ha minst halvparten av søvnenommene på stille side. Helse- og velferdsstaten foreslår følgende formidling av helseomtaler om trafikkstøy i bebyggelsesplanen.

De laveste partivise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatt forskrift, vedtatt eller retningslinjer som er tilrettet nåværende støy, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsarealer og uteplasser. Dermed halvparten av søvnenommene i hver bolig. Dersom rundskrivets vedtatte grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må sørgforholdene tilkalt frekventeres.

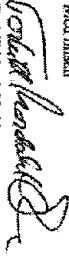
Luffteeffekt

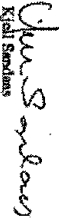
Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvaliteten i særlig grad.

Rekreasjon og nærings

Ingen henvisning til planbetinget

Med hensyn


Torodd Nordahl-Olsen
rettingsdirektør


Kjetil Sandness
avdelingsjeff

Kopie
Byggesakeravdeling Bydel Østenga

Grunnkr.129

Oslo kommune
Samferdselssetaten

Plan- og bygningssetaten
Boks 164 Sentrum
0102 OSLO

Dokumentnr: 200409723 | Vår ref (saknr): 100422/05.2 | Søkt til: Anne Elisabeth, 24030905 | Dato: 28.06.2004 | Arkivkode: 513.7

INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING I GENERAL
RUGES VEI GNR 164 ENR 5

Samferdselssetaten viser til e-post vedtatt vedtatt overnevnte sak. Vi har følgende foreslåtte beredninger til planarbeidet:

- Det er foreslått at alkomst tilfra eiendommen etableres fra Østensjøveien. Østensjøveien er en sterk trafikert kommunal hovedvei. Det er også etablert sykkelsti i Østensjøveien som er en del av hovedsykkelveinettet. Ut fra hensyn til trafikkikkerhet anbefaler vi at det etableres til alkomst tilfra fra en kommunal hovedvei. Nærliggende alkomst fra Østensjøveien er alkomst til Bøler kirke, som er alkomst til p-plasser nord for kirken, nær eiendom gnr 164/bnr 5. Det bør vurderes om alkomst til eiendommen kan legges til en allerede eksisterende alkomst. Området sør for eiendommen er regulert fremtids som forutsetning av friidrettsbanen. Området ved Bøler kirke forutsettes av Gravtredveien. Nødvendige skiltinger må alkomst med eventuelle gjerres med disse etasene. Hensynet til Beredningen må vurderes dersom en eksisterende alkomst benyttes til eiendommen.

Dersom det foreligger forhold som vanskeliggjør bruk av eksisterende alkomst må alkomst som er vist på vedlagt kartgrunnlag vurderes senere til eiendomsgrunnen. Dette for å unngå at alkomst legger seg ved avkjøringsfeltet til Ekeveien. Skredet på private boligkjøp og faller avkjøringsfeltet bør ikke være mer enn maks 4 meter ut fra en trafikkikkerhetsmessig vurdering. Avkjøringsfeltet må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortsatt forbi avkjøringsfeltet skal være gjennomgående med nødsekket kammen.

- Parteringen må være i henhold til den enhver tid gjeldende parteringsnorm for Oslo kommune.
- Byggesaken mellom offentlig vei eller gang/sykkelvei og bebyggelse bør i henhold til den revurderte vedtatt være over 1,5 meter fra sennerhøye reguleren vei.



Samferdselssetaten | Postboks 164 Sentrum | 0102 OSLO | Telefon: 77 44 30 00 | Faks: 77 44 30 09 | E-post: plan@oslo.kommune.no | Hjem: plan@oslo.kommune.no

- Boligene vil bli vernet for støy fra nærliggende veier. Det må tas hensyn i reguleringsbestemmelsene at krav til skjerming skal tilfredssettes i henhold til T-879 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonsleder

Anne Gjelrand
spesialkonsulent

2

Uttalelse 3 og 4

③

E-Post_13.txt

Fra: Anne S'tren
E-Post: anne.satren@bya.oslo.kommune.no
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Emne: Planinitiativ 200409722

Planinitiativ 200409722: 164/ 5 GENERAL RUGGS VEI

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

Med vennlig hilsen
Anne S'tren
Byantikvaren i Oslo

④

E-Post_10.txt

Fra: Ola Raade
E-Post: ola.raade@fri.oslo.kommune.no
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Emne: Planinitiativet har saksnummer 200409722. General Ruges vei ved Bøler kirke

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området

Ola Raade.
Faglig leder byplan.
Telefon 23426873
Telefaks 23427002
Prilufstatatens hjemmeside: www.fri.oslo.kommune.no

Uttalelse 5

5

E-Post_11.txt

Fra: JUTULSTAD, HALVOR
E-Post: halvor.jutulstad@sporveien.no
Til: 'postmottak@pbe.oslo.kommune.no'
Emne: SV: 20040922/3 - Invitasjon til samråd

AS Oslo Sporveier viser til:

General Ruges vei, gnr 164, bnr. 5

Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Vi vil bemerke at General Ruges Vei er en kollektivtrasé, for flere busslinjer. Vi mener det vil være en fordel med hensyn på kollektivtrafikkens fremkommelighet og sikkerhet at adkomst til planlagt utbyggingsområde legges til en av sideveiene. Eventuelt bør det vurderes om adkomst kan legges sammen med nrliggende avkjørselsvei.

mvh
Halvor Jutulstad
Planlegger - Planstaben
AS Oslo Sporveier
Postboks 2857, Tøyen
N-0608 Oslo
Telefon (dir): 22084162
Mobil: 90578844
Sentralbord: 515 444 11

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Postmottak Plan- og bygningsetaten
[mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no]
Sendt: 16. september 2004 15:12
Til: postmottak@bya.oslo.kommune.no; friluftsetaten@fri.oslo.kommune.no;
postmottak@hev.oslo.kommune.no; firmapost@sporveien.no;
postmottak@sam.oslo.kommune.no
Emne: 20040922/3 - Invitasjon til samråd

Hallo Vedlagt denne mail er brev mm. Dette sendes kun som mail. Vennligst bekreft mottak.

3

KUNNGJØRINGSINNSPILL OG FORHÅNDSUTTALELSER



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Byrådsadministrasjonen

MOTTATT
03. MARS 2005

Solheim, Jacobsen arkitekt AS
v/Arv Hilde Holm
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

Dette til Ders orientering.

Med hilsen

Tove Sten
Byrådsleder

Arv Hilde Holm
Byrådsleder

Dokumentnr:	200401501.9	Saksbeh:	Enk.Johansen, 33 43 83 89	Dato:	21.02.2005
Virkef (saknr):		Akt/Wokst:	512		

INNHEITING AV FORHÅNDSUTTALELSE

Det vises til Ders brev datert 12.01.2005, vedrørende innberning av forhåndsuttalelse knyttet til bebyggelsesplan for felt 21, Østresjøområdet (ml) og park Gmt. 164 Bnr 250, General Rugees vei, 0910, saksnummer i Plan- og bygningsetaten: 200410116.

Ved behandling i bydelstvalget, Bydel Østensjø den 14.02.2005, sak 9/03 ble følgende forhåndsuttalelse vedtatt:

Bydel Østensjø har følgende kommentarer til den foreslåtte bebyggelsesplan for felt 21, Østresjøområdet (ml) og park Gmt. 164 Bnr. 250:

Det er viktig at enhver forurensning av Bølerbekken unngås, også i anleggsperioden. Dette bør medfølge i bebyggelsesplanen (kommunaliteten er i utgangspunktet meget dårlig). Bebyggelsesplanen bør også sikre hindring av overvann, slik at overvannstoppene ved store nedbørsmengder ikke fører til overvanning til Bølerbekken og fjorden.

Bebyggelsesgrense og nærmeste innlegnede bygning bør en avstand på ca. 28-30 meter til bekkens, og er således nærmere bekkens enn de 40 meter som anbefales i reguleringsbestemmelsene. Dette bør evt. kommenteres nærmere hvis det har noen konsekvenser for Bølerbekken.

For å unngå uønskede støyforhold bør følgende formulerings for med i bebyggelsesplanen: "De laveste partiske grenseverdiene i Miljødepartementets rundskriv T-9/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtatt eller retningslinjer som erstatter nåværende skrift, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder og utendørs rekreasjonsområder og utendørs rekreasjonsområder. Dermed rundskrivta vedtatte grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må motpresterende tiltak iverksettes." Utbygget bør legge frem dokumentasjon på at gjeldende støygrenser blir tilfredsstillende.



Bydel Østensjø
Byrådsadministrasjonen

Postboks 157, Mangemøll
0912 OSLO
Telefon: 01 180
Telefax: 33 48 83 01
Bankfor: 609401287
Org nr.: 87473807



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

MOTTATT
02 FEB 2005

Solheim + Jacobsen arkitekter as
v/Leiv Hilde Følum
Postboks 403 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 23 januar 2005

Deres ref: Vår ref:20040208B1-4
Saksnavn: Kjell Sandnes
Arkivkode:289.1
Saksbehandler: Gunhild Lammes 23 48 31 16
Saksbehandler: Torodd Grønhaug 23 48 31 22
Saksbehandler: Erling Blomdahl 23 48 31 30
Saksbehandler: redning og mennlige: Dag Yndt 23 48 31 23
Saksbehandler: vnn: Jone Høyevang 23 48 31 29

**BEBYGGELSEPLAN FOR FELT 21, ØSTENSJØMOMRÅDET
MILJØPARK GENERAL RUGES VEI 164 BNR 250
FORHÅNDSUTTALELSE**

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 12. januar 2005.
Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helhetene. Lov om helseutførelsen i kommunens §1-4, pålegger helseetaten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarett i andre offentlige organers planlegging.

Sammendrag:

Planområdet er utsett for betydelig trafikkstøy fra tre sider – øst, sør og vest. Det foretas helseundersøkelser om støy fra trafikk på utendørs oppholdsrommer, og det anbefales at minst halvparten av soverommene i hver bolig legges på stille side. Utbygget må legges fram støyberedning som dokumenterer at grenseverdier vil bli tilfredsstillende.

Denne saken er ikke behandlet individuelt med hensyn på forurenset grunn, men gitt en generell kommentar om regelverk og om når det er grunn til å mistenke grunnforurensning.

Helse- og velferdsetaten ser positivt på at bebyggelse og parkering er plassert minst 20 meter fra Bøtkebekken. Det bør nedtales i reguleringsbestemmelsene at enhver forurensning av Bøtkebekken skal unngås både i byggeperioden og etterpå.

Så fremt det er mulig bør overvann håndteres lokalt.

Vi har bemerkinger med hensyn til at nesten alle trenne på planområdet er fjernet, men har utøver dette ingen kommentarer til planinitiativet når det gjelder rekreasjon og nærmiljø.

Vi har ingen bemerkinger i forhold til luftkvalitet.



Elder- og
velferdsetaten

Behandlings-
Sammegata 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefax: 23 48 30 99
Org.nr: 986 597 093

2

Støyforhold
Det vises til bemerkinger om støyforhold i forhåndsuttalelse datert 24.11.2004. Vi har ikke motpart informasjon om reguleringsbestemmelser eller støyberedning, så vi har de samme kommentarene vedrørende støyforhold.

Veitrafikkstøy

Planområdet er utsett for betydelig trafikkstøy fra tre sider – øst, sør og vest.

Utendørs oppholdsrommer for boliger bør ikke regnes som tilfredsstillende dersom trafikkstøy overskrider utendørs grenser for trafikkstøy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-87/9. Rundskrevet har også grenser for innendørs støynivåer, som blir ivarett av tilsvarende krav i byggeskriftene. Norsk Standard NS 8175. Boliger med fasade mot gate der trafikkstøy overskrider rundskrivets grense for utendørs støy bør ha halvparten av soverommene på stille side. Helse- og velferdsetaten foreslår følgende formulering av bestemmelser om trafikkstøy i bebyggelsesplanen:

De laveste garanterte grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-87/9, eller senere vedtak for skrift, vedtekst eller retningslinjer som erstatler nåværende stov, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsrommer og utgjør minst halvparten av soverommene i hver bolig. Dersom rundskrivets vedtatte grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduksjons tiltak iværsettes.

Plan for støyberedning skal vedlegges saksmal om byggeteknikk. Alle støyberedningsplaner skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Rekreasjon og nærmiljø

Helse- og velferdsetaten fortrekk bekymring av planområdet 18.1. Vi registrerte da at nesten alle trenne på planområdet var fjernet. Vi er overrasket over dette da vi mener god bebyggelsesplanlegging bør ta utgangspunkt i opprinnelig terreng og vegetasjon for å unngå gode utendørsrommer. I nær tilknytning til rekreasjon og er viktig i barns lek. Planområdet er dessuten merket av på Gromn plakat for byggesonen som kategori 1 a. Områder med meget store landskaps- og rekreasjonsverdier. Å fjerne nesten samtlige tren på området ved boligbebyggelse, slik det er gjort i dette tilfellet, mener vi representerer en dårlig landskapsforvaltning da det ikke utnytter området sine naturlige kvaliteter. Utøver dette har vi ingen kommentarer til planinitiativet når det gjelder rekreasjon og nærmiljø.

Luftkvalitet

Ingen bemerkinger i forhold til luftkvalitet.

Forurenset grunn

På grunn av midlertidig oppmuntning av oppgaver ved faggruppe for jordforurensning, vil denne regelutvalgsaken ikke behandles individuelt, men gis en generell kommentar. Vi viser eventuel til tidligere uttalelser i saken.

*1. For eksempel: Florgata, Cms 1978; Naur Isstø - bebyggelse, sllaga, utlippet, utfyllinger at bevare. Statens byggesaksmappe 1725 1978
eller: Drog A.K 1986; Naur i boligområder. Landbruksforlaget
eller: Husebren 2000; Gode boligområder. Håndbok
: Oslo kommune 1997; Gromn plakat. Dat for miljørettet helsevern og næringsmiddelkontroll*

General 2383-4

3

Kan grunnene være forurenset?
 SFTs grunnutlånse gir en oversikt over lokaliteter hvor det er mistanke om eller er påvist forurenset grunn i Oslo kommune (Kjøp, skole, grunn). Det vil være grunn til mistanke om forurensning i sentrale områder i Oslo (for eksempel innenfor ring 2). Dette på grunn av manglende påvirkning fra blant annet trafik og potensiale forurensete virksomhedsdriftsrikt (som for eksempel bensinstasjoner, trykkerier, mekaniske verksteder, avfallsbehandling, depotvirksomhet med mer). Det vil være mistanke om forurensning på og ved eiendommer hvor potensiell forurensete virksomheter av denne typen har vært lokaliseret. Erfaringsmessig vil grunnene byggegrunn hvor det er foretatt livingsarbeider eller rehabilitering av bygninger i perioden 1950-1980, kunne være forurenset.

Terrengingen
 Dessuten prosjektet innebærer terrengingen gjelder kap. 2, *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gressarbeider* i forurensningsforskriften. Dette innebærer at tiltaksplaner skal vurderes om det er forurenset grunn i området der et terrengingsprosjekt er planlagt gjennomført. Dermed det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltaksplaner sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.

Tinglysning
 Forurensete masser som deponeres innenfor planområdet må tinglyses som en heftelse på etatidommen.

Risiko
 Undersøkelser i fire byggeleier i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tillaksgransen på 200 Bq/m³ luft (se www.radon.no). Forhøyet verdier av radon i inneluft reduserer helseeffekt, og tiltak mot radon bør vurderes.

Helse- og velferdsstaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurenset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuelt annen relevant informasjon fra prosjekter som involverer forurenset grunn.

Vann
 Planområdet omfatter Bølerbekken, som er en tilløpsbekk til Østensjøvannet. Foretatt babyeggelse og parkeringsplass er foreslått 20 meter eller lenger fra bekkens. Dette er i tråd med de føringer bykologisk program gir om et 20 meter byggefritt belte mot vassdrag.

Det bør nedtales i reguleringsbestemmelse at enhver forurensning av bekkens skal unngås både i byggeperioden og etterpå. Forslag til bestemmelse:

Sammens med søknad om tillatelse til byggetilskudd etter plan- og bygningstovsen §9, skal det hensikts beskrivelse av nødvendige tiltak for å forhindre skader form for forurensning av bekkens. Dette gjelder spesielt kjemikalier og oljer, men også tilførsel av masser (bl. a. som følge av erosjon) og annen forurensning. Tiltakene skal være gjennomførte før brukstillatelse gis.

¹ Passert av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

General 2883-4

4

Overvann
 34 frem det er mulig for overvann håndteres lokalt, men dog ikke hvis dette kommer i kontakt med overvannet null om å unngå forurensning av bekkens. Dette gjøres ut i fra hensyn til blant annet bærekraftigheten i elvne og fjorden. Mange hadde flere i byen bidrar til raskt avrenningsoppover ved store nedbørsmengder. Dette skaper enkelte steder kapasitetsproblemer på avløpsnett, med påfølgende forurensete utslipp til vassdrag og til fjorden. Nødvendig inntilslutning bidrar til et sunt vannstrømning, og kan virke forurensende. Anlegg for håndtering av overvann kan f.eks utformes slik at det blir et miljøsparende element i området. Dette bør nedtales i reguleringsbestemmelse. Forslag til reguleringsbestemmelse: *Overvann (regnvann, taknedsløp med mer) skal håndteres lokalt, - enten ved infiltrasjon direkte i grunnen eller ved fordybning i basseng.*

Med hilsen

 Torleiv Nordahl-Olsen
 avdelingsdirektor


 Kjell Sandnes
 avdelingsjer

Kjøpt Plan- og bygningstovsen og Bydel Østensjø

General 2883-4



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

MOTTATT
26 NOV. 2004

Schheim + Jacobsen arkitekter as
v/ Liv Hilde Floholm
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

Deres ref.: VLF-2004/07883-2

Saksnummer: Kjøp Søndnes

Dato: 24. november 2004

Saksnummer: 2004/10116
Saksbehandler: Ingerbjørg Eide
Saksbehandler: Torbjørn Eide
Saksbehandler: Torbjørn Eide
Saksbehandler: Torbjørn Eide
Saksbehandler: Torbjørn Eide

**BEBYGGELSESPLAN FOR FELT 21, ØSTENSJØMOMRÅDET
KULJØPARK, GENERAL RUGES VEI, GNR 164 BNR 250**

FORHÅNDSUTTÅLELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 5. november 2004. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt. Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig uttalelse. Lov om helsefagsetaten i kommunenes §1-4, pålegger helsefagsetaten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarett i andre offentlige organers planlegging.

Sammenheng:

Planområdet er utsatt for betydelig trafikkstøy fra tre sider – øst, sør og vest. Det foretas bestemmelse om støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder, og det anbefales at minst halvparten av søvnutvænet i hver bolig legges på stille side. Utbygger må legge fram støyberegninger som dokumenterer at grenseverdier vil bli tilfredsstillende.

Ved terrenginngrupp gjelder **kap. 2, Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider i forurensningsforholdene.**

Av hensyn til luftkvalitet bør boliger og uteplasser/arealer legges så langt vekk fra veier som mulig.

Det er viktig at enhver forurensning av Bollebekken unngås. Dette bør fastslås i planbestemmelsene, i tillegg til bestemmelser om anlegg for hindring av overvann. Vi har ingen innvending til planløsninger med hensyn til rekreasjon og nærtilliggende.



Helse- og velferdsetaten
E-post: helse@oslo.kommune.no
Telefon: 0101 OSLO

Postadresse: Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefax: 23 48 30 99
Org.nr: 926 597 993

2

Støyforhold
Veitrafikkstøy
Støyforhold er kommentert uten at eventuelle reguleringsbestemmelser om støy er kjent. Vi er heller ikke kjent med beregninger som dokumenterer at støygrenser vil bli tilfredsstillende. Planområdet er utsatt for betydelig trafikkstøy fra tre sider – øst, sør og vest.

Utendørs oppholdsarealer for boliger bør ikke regnes som tilfredsstillende dersom trafikkstøy overbelaster utendørs grenser for trafikkstøy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-87/9. Rundskrevet har også grenser for innendørs støynivåer, som blir ivaretaget av tilsvarende krav i byggeforskriften Norsk Standard NS 8173. Boliger med fasade mot gate der trafikkstøy overstrekker rundskrivets grense for utendørs støy bør ha halvparten av søvnutvænet på stille side. Helse- og velferdsetaten foreslår følgende formulering av bestemmelse om trafikkstøy i bebyggelsesplanen:

De laveste partiske grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-87/9 eller senere vedtar, for så vidt, vedtak eller retningslinjer som erstatner nevnte skrift, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder og utgjør minst halvparten av søvnutvænet i hver bolig. Dersom trafikkstøys vektende grenseverdier overstrekkes som følge av trafikkstøy, må støyvedtakerne ikke innskrenkes.

Plan for støyberegningsskilt skal vedlegges søknad om byggesøknad. Alle støyberegningsskilt skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Rekreasjon og nærtilliggende
Lagen innvending til planløsninger.

Luftkvalitet
Vatnvekten på Erierveien og General Ruges vei kan bidra med noe luftforurensning lokalt. Det anbefales derfor at boligene og uteplasser/arealer legges så langt vekk fra veiene som mulig.
Planen berører ellers ikke forhold som påvirker luftkvaliteten i særlig grad.

Forurenset grunn

Registerventiler
Helse- og velferdsetaten innehar pr. i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, i planområdet. Vi har imidlertid registrert lokallister 358 – Den norske elektrifiserings, på naboområdet mot vest (Erierveien 12). Mellom 1989 og 1991 ble det mottatt fornyede verdier av tungmetaller og næringsstoffer i spillvannet fra fabrikk. Det var også utslipp av eter til luft. Prosessanlegget skal imidlertid være oppgradert i 1998. Fabrikkens var tidligere registrert i SFTs deponidatabase, men ble tatt ut i 2002.

Terrenginngrupp

Dersom prosjektet innebærer terrenginngrupp gjelder **kap. 2, Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider i forurensningsforholdene.** Denne innebærer at tilkassivert skal vurderes om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrupp er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltaksplaner sørges for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfang og betydningen av eventuelle forurensning i grunnen.

¹ Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

GodeR2883

3

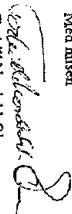
Møt lukea arealbruk
Reguleringsområdet bolig delføres som mest fasjon arealbruk i SFT-rapport 05.09? For
 denne arealbruken gjelder SFTs normer for miljøgifter i jord.

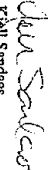
Radon
 Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tilskningsgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.rma.no). Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og tiltak mot radon bør vurderes.

Helse- og velferdsetaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurenset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuelt annen relevant informasjon fra prosjektet.

Vann
 Nord for planområdet renner Bølerbekken, som er en sidebekk til Østensjøvannet. Blåe Østensjøvannet og bekkens er rødt forurenset. Vannkvaliteten er klassifisert som "rødt dritt" med hensyn til næringsstoffer. Forurensningen skyldes hovedsaklig kloakklekkasjer. Det er derfor viktig at enhver forurensning av Bølerbekken unngås, og dette bør fastslås i bestemmelsene.

Overvann
 Av hensyn til blant annet badevannskvaliteten i elvene og fjorden bør overvann ikke beholde avløpsnett, men håndteres lokalt. Mange harde flater i byen bidrar til raske avrenningsstopper ved store nedbørsmengder. Dette skaper enkelte steder kapasitetsproblemer på avløpsnettet, med påfølgende forvansende utslipp til vassdrag og til fjorden. Håndlige inntilførsjon bidrar til et sunt vannretsløp, og kan virke flombegrensende. Anlegg for håndtering av overvann kan føles utformet slik at det blir et miljøskapende element i området. Dette bør reflekteres i bestemmelsene til bebyggelsesplanen.

Med hilsen

 Torill Nordahl-Olsen
 avdelingsdirektør


 Kjell Sandnes
 avdelingsjef

Kopie Bydel Østensjø og Plan- og bygningsetaten

SFT-rapport 05.09, Handtering av grunnforurensningsaker.

Geot2183



Oslo kommune
 Samferdselsetaten

MOT
 26 NOV 2004



Solheim + Jacobsen arkitekter AS
 Pb 408 sentrum
 0103 OSLO

Dnr: 22112004

Dnr ref.: 20007824-5
 Vnr ref. saksnr.: Arne Østrem, 21493995

Aktivkode: 5122

FORHÅNDSVARSLING: BEBYGGELSESPLAN FOR FELT 21, ØSTRENSJØVANNADPT M/LØPARK, GNR 164 BNR 250, GENERAL RUGGES VEI

Samferdselsetaten viser til henvendelse datert 05.11.2004 vedrørende ovennevnte sak. Vi har tidligere uttalt oss i sammenheng med et plottalternativ i denne saken, datert 29.09.2004. I vår Østrem/veien saksedokument General Rugges vei. Vi beklager at vi her refererte til fel nummer 21.

Vi har følgende foreløpige kommentarer til ovennevnte sak:

- Det må legges til rette for sykkelparkering på eiendommen i tåkl med tvilende p-porner for Oslo kommune.
- Ut fra foreliggende skisse ser det ut som om garasjeanlegget er plassert i svart liten avstand fra General Rugges vei. General Rugges vei er en kommunal hovedvei, og avstanden mellom byggegrensen og kant regulert ved bør derfor være 6-8 meter. Byggegrensen er satt for å blant annet ivareta miljømessig og drift og vedlikehold av den offentlige veien. Grenseanlegget må derfor trekkes lenger vekk fra kant kommunal vei.

Med vennlig hilsen

 Arne Østrem
 seksjonsleder


 Arne Østrem
 seksjonsleder



Saksforberedende
 Planavdelingen
 Postboks 09 Sentrum
 0609 OSLO

Telefon: 22 49 30 00
 Telefax: 22 49 20 09
 E-post: planavdelingen@oslo.kommune.no
 Internett: http://www.oslo.kommune.no

Saksbehandler: Ole Eirik
 Ogle: 91 52 531 111



Oslo kommune
Samferdselsetaten

MOTTATT
10 FEB 2005

Solheim og Jacobsen Arkitektur
V/Liv Holm
Pb 408 Sanktum
0103 OSLO

Dens ref.: 20050244-7
V/L ref. (saksnr.): 20050244-7
Saken: Anns Gårdsord. 2349395
Dato: 07.02.2005
Arkivkode: 5172

FORSLAG TIL EMDRET REGULERINGSPLAN ØSTENSJØ MILJØPARK FELT 21

Samferdselsetaten viser til henvendelse datert 12.01.2005 vedrørende ovennevnte sak.

Felt 21 ligger nær inn til Bøler kirke, kirken skal nå rives og bygges om. I et møte vedtrente arkitektforhold for nye Bøler kirke ble muligheten for å flytte til en felles avkjørsel til nye Bøler kirke og felt 21 ett opp (se vedlagte møtereferat). Bakgrunnen for dette er at dagens adkomst til Bøler kirke er trafikktekniskmessig svært uheldig pga sikkerhetsforholdene som gir adkomsten uoversikkelig. Bakken mener også at regulert adkomst til felt 21 er ugunstig trafikktekniskmessig. Det ble derfor ansett som hensiktsmessig å redusere antallet adkomster mot "Ytre ringevei", som er kommunal hovedvei. Som det fremkommer av møtereferatet tila innledertid de tekniske forholdene, samt at området mellom felt 21 og Bøler kirke er regulert naturvernomsråde, så er slik felles avkjørselsløsning var problematisk.

Med hensyn til byggegransats avstand fra offentlig vei mener vi denne er akseptibel i vedlagte reviderte utomhusplan (datert 10.01.2005). Den interne parkeringsløsningen er nå vesentlig bedre enn i tidligere forelagte skisse, sett ut fra hensyn til trafikkteknisk.

Vi mener det som positivt at adkomsten til/fra planområdet i henhold til vedlagte utomhusplan er flyttet noe lenger nord mot eiendomsgransen til felt 21 enn det som er vist med pil på reguleringskartet. Det er i midlertidig forsikkelig at avkjørselen flyttes nærmere eiendomsgransen i nord dersom dette lar seg gjøre tekniskmessig (se kopi av utomhusplan). Dette for å hindre at adkomst til/fra eiendommen legges rett i avkjørselsfeltet mot Eierveien.

Med venlig hilsen



Anne Galsrud
spesialkonsulent

Stamstedtsetaten
Postboks 03 Boveret
0609 OSLO

Tlf: 22 42 30 00
Tlf: 22 42 30 00
E-post: postboks03@oslo.kommune.no
Internett: http://www.oslo.kommune.no

Ansvarstilk: 06 45 04
Org. nr: NO 976 006 033 MVA

Postboks Ny Bøler kirke

MØTEREFERAT

Fra drøftingsmøtet torsdag den 26.01.05, vedrørende fremtidig adkomst til ny kirke.

Tilstedte:

Birgitte Rugeles Høyland Plan- og bygningssetaten
bjr@oslo.kommune.no
Ola Raade bjr@oslo.kommune.no
Anne Galsrud Samferdselsetaten
anne.galsrud@oslo.kommune.no
Jostein Bjørndal Hansen/Bjørndal Arkitektur AS
jbs@bjb.no
Ellen Sørne Hansen/Bjørndal Arkitektur AS
es@bjb.no
Bjørn Jensen Menighetsrepresentant og leder av utemiljøkomiteen for ny kirke
bj@oslo.kommune.no
Helger J.F. Lindland Kirkeelig Fellesråd i Oslo
lindh@parokirkeliv.kirkepost.no

Møteretallet sendte's notatet i sakene, samt møtevedtrentemøtet for ny Bøler kirke.

Bakgrunn:

Virksomhetsleder etter arkitektkontoransettelse for ny Bøler kirke skal forberedningsprosjektet i løpet av 2005, og i den forbindelse innkalte KFO til møte med aktuelle, kommunale anser for å drøfte ulike alternativer til fremtidig adkomst og parkering til kirkeområdet. Dagens adkomst, fra General Ruges vei, samt parkering til kirkeområdet, ligger i regulert friområde. Det kreves dispensasjon fra gjeldende regulering, eller omregulering, dersom denne adkomsten parkeringsen forrest skal benyttes. Regulert adkomst til kirken fra Christaveien, går gjennom et regulert friområde, og kan på mange måter være en konfliktfylt og ugunstig kjørestedssituasjon. Dagens situasjon, samt etablerede forurensninger i forhold til reguleringen fra 1960, gjør at fremtidig adkomst til kirken bør drøftes på ny.

Følgende ble avklart:

Vedr. adkomst: Ingen adkomstløsning synes umiddelbart å peke seg ut som et alternativt alle parter kan bifalle, uten innvendinger. Det blir nødvendig å komme fram til en kompromissløsning som ivaretar flest mulig interesser, i størst mulig grad.

5 ulike alternativer til fremtidig adkomst til kirken ble fremført.

Alt. 0. Opprethold dagens adkomst.
Dagens adkomst er rett å finne, i forhold til den regulerte, hvor man først vil måtte kjøre forbi kirken og så tilbake gjennom et boligområde. Adkomst fra General Ruges vei vil i større grad skape framtid for umperp. Dagens adkomst ligger imidlertid nær et brokk til T-banestasjonen som gjør at adkomsten blir uoverkommelig. Samferdselsestøtten er regnet til en adkomstløsning som i dag.

Alt. 1. Ny, felles adkomst med nytt boligområde, (felt 21), sør for kirkeområdet.
Samferdselsestøtten ønsker at KfO skal vurdere dette som en løsning, men ser at det tekningsmessig kan være vanskelig. En felles adkomst med boligfeltet vil medføre at adkomstvei til kirken må legges gjennom regulerter naturvernområdet. Dette anses Friluftsetaten som lite akseptabelt. Ikke minst må det tenke på at regulering fra framtid til naturvernområde er av nyere dato, (fra 2002).

Alt. 2. Adkomst i henhold til gjeldende regulering.
Alle parter ser det problematiske i at kjørsadkomst til kirken er regulert gjennom framtid, men ser fra en trafikkikkerhetsmessig side er dette en trygg adkomst som fra General Ruges vei. Den er imidlertid fremdeles å finne fram til for løstegangsbesøkende til kirken.

Alt. 3. Justering av dagens adkomst.
Med tanke på trafikkikkerhet bør dagens adkomst, dersom den er aktuell, få en ny innkjøring så langt sør som mulig, uten å måtte gå inn på naturvernområdet. Samferdselsestøtten ber om at det ved vurdering av denne løsningen konsulteres i forhold til krav til skilting. Plan- og Bygningsetaten mener at den nye kirken i utgangspunktet bør få en klar og tydelig adkomst fra General Ruges vei, fordi kirken vil bli et signalbygg på Bøler.

Alt. 4. Ny adkomst langs General Ruges vei.
Dette er en løsning som det er knyttet en del usikkerhet til om det er mulig å gjennomføre. Adkomstveien må legges på innsiden av gang- og sykkelveien langs General Ruges vei, og ha avkjørsel fra General Ruges vei i lyskrysset til Bølerlia. Usikkerhetsmomentene til denne løsningen knytter seg bl.a. til plassbehov, terrengtilpassing, trafikkikkerhet og kostnader ved evt. å måtte flytte busslomme og gribeløsning.

Vedt. Drikkekinge.
Vnærnerkassen for ny Bøler kirke har lagt parkering til kirken i framrådet langs ny adkomstvei fra Guristuveien. Begrunnelsen er at denne delen av framrådet, som ligger rett opp til T-bane stasjon og General Ruges vei er betydelig mer støystuet enn nordre del av kirkeområdet. I nordre del av kirkeområdet har arkitektene planlagt en medkassonist som kan kobles sammen med gressfeltet i det omkringliggende framrådet/naturvernområdet. (Støytveringer for kirkeområdet blir framulgt, og følger her som vedlegg).

Friluftsetaten er spent for forslag dersom det viser seg å være mer hensiktsmessig, men presiserer at dersom friareal benyttes til parkering, må det finnes erstatningsareal for det areal som belagges. Et form for malkebytte av arealer. Friluftsetaten fremhever også at det er nødvendig med tydelighet med hensyn til forvaltnings- og driftsansvar, i forhold til regulering av de ulike områder.

Østansjeføreren Venners arbeid med å få gjort bokdrageret nordover sees på som et positivt tiltak, som også bør vurderes i sammenheng med dette prosjektet. Det foresligger ikke konkrete planer fra Friluftsetaten side vedr. åpning av belkkelager.

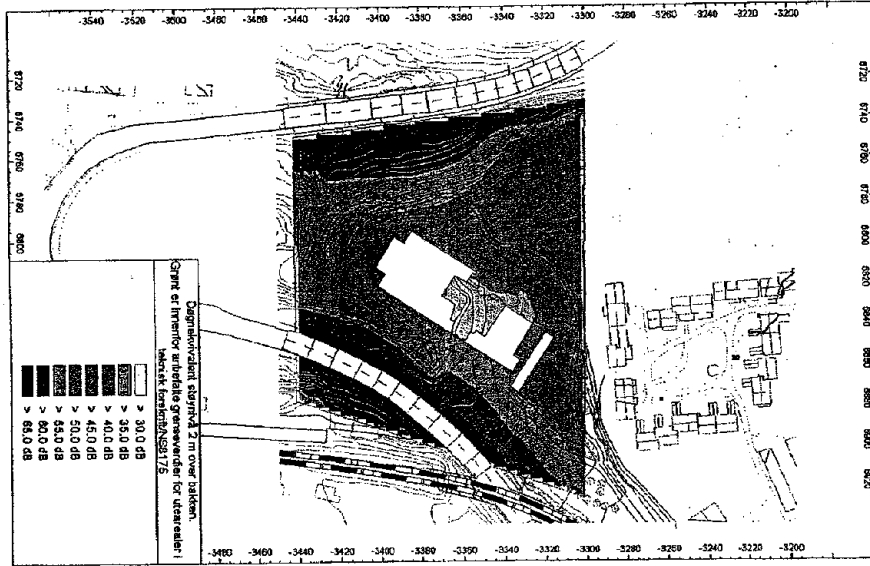
Videre framtid:
Samferdselsestøtten oversender KfO trafikkertall for General Ruges vei. (Trafikkertelling fra Samferdselsestøtten i etterkant av møtet er at ADT for General Ruges vei er på ca. 9000 biler).
Kirkelig fellesråd foretar en nærmere vurdering av alle de 5 ovennevnte adkomstmulighetene til Bøler kirke. Deretter utarbeides en skriftlig reddegjørelse for valg av den adkomstløsning som KfO vil legge til grunn for et skisstoforlag til eventuell omregulering av ny adkomst/parkering til kirken.

KfO's skriftlige vurdering av de ulike adkomstalternativene, samt et skisstoforlag til regulering legges fram for Plan- og Bygningsetaten, Friluftsetaten og Samferdselsestøtten i forbindelse med et nytt drøftingsmøte. Dette bør skje i forkant av en eventuell innledende av reguleringsplanforutslag til PBE. Hensikten er å samle bredere mulige enighet blant de berørte kommunale etater om en framtidig adkomstløsning til kirken, før en formell omreguleringsprosess igangsettes. En reguleringsprosess vil måtte pågå parallelt med prosjekteringen av den nye kirken. Derfor er det nødvendig å avklare ny adkomst til kirken så raskt som mulig. KfO innkaller til nytt møte så snart skisstoforlaget foreligger.

Oslo, 21.01.05

Hilja Lindland
retrett

Vedlegg: Støytveringer for ny Bøler kirke





Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

MOTTATT
09. DES. 2004



SOLHEIM-JACOBSEN ARKITEKTER AS
PB 408 SENTRUM
0103 OSLO

Dato: 02.12.04
Vår ref: 04/0213
Møte: Finn Dahl
Arkiv: 311

ØSTENSIØNØRÅDET MILJØPARK - GENERAL RUGES VEI - GNR 164 BNR 230 -
BEBYGGELSESPÅN - FRIST FOR KOMMENTAR TIL FORHÅNDSVARSLING

Som det fremgår av vedlagte kartutsnitt ligger det flere hovedledningsnett innenfor planområdet. Iht vedtekt til Plan og bygningsetas §70 er det ikke tillatt å bygge utmerete hovedledninger enn 2m. Deres planer utformes slik at tilknytning i konflikt med hovedledningene med ledningene flyttes, og det vil da bli en koordinering mellom utbygger og VAV. VAV henstiller innholder om at planer utformes slik at byggegrusene settes slik at det ikke vil bli konflikt mellom tilknytning og hovedledninger. Fordi det skaper forvirring av byggesaken og vi kunne gi besparelser for ikke utbygger og Oslo kommune.

Som det fremgår ligger planområdet nær utløper fra en bakkekniv. Til orientering har VAV forvaltningsansvar for de bygnere vestsidene, elver og bekker. I den sammenheng bør vi minne om at det i hht. Oslo kommunes Byvokologiske program er ønskelig at bekker skal bevares, og at tilknytning ikke må medføre forringelse av vannkvaliteten her. I anleggssaken må det derfor sikres at byggefeltet/vann, og overflaten ikke fører direkte til ledning eller resipient. Hensikten er å redusere faren for nedslamning av ledningsnett og/eller forringelse av vannkvalitet og biologisk mangfold. Tilknytning som settes inn er sedimentreduksjonsplassering / slammestiller.

For øvrig gjøres det oppmerksom på at utbygger må påregne at det skal utarbeides egen plan som viser landbruken av overvannet. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra terre flater i størst mulig grad tilbys grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, og vi anbefaler derfor at dette ses i sammenheng med bekken nevnt over, og at overvann løses dh.

Med hilsen
Vann- og avløpsetaten
Jan Alsøy
Leder prosjektet
Produksjonsavdelingen

Erlend Dahl
Overingeniør

Vedlegg: Kopi av ledningskart
H2O
Vann- og avløpsetaten

Kontaktperson: Tlf: 22 43 10 30 Budsjettkode: 046120043
E-post: pamm@vav.oslo.kommune.no
Tidspunkt: 22.4.10.00 Omskr: 27115349/AVVA
0206 Oslo



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

MOTTATT
14 FEB. 2005

SOLHEIM+JACOBSEN ARKITEKTER AS
POSTBOKS 408

0103 OSLO

Dokument: VAV-02/2005-155 Sakshånd: Silje Dalsbø Arkivkode: 5111

ØSTENSJØMØRADET MILJØPARK - GENERALI RUGES VEI - GNR 164 BNR 250 -
BEBYGGELSESPLAN FOR FELT 21- INNHEITING AV FORHÅNDSUTTALELSE

Det vises til Deres brev vedrørende forklæringsmateriale til forslag til bebyggelsesplan. Som det fremgår av vår kommentar til forklæringsmateriale av bebyggelsesplanarbeidet skal VAV vurdere konsekvensene av et tiltak i forhold til forholdene med hovedledningsnett og evt. elver bakker. De fleste forholdene som er listet opp i Deres brev er derfor relativt lite relevante i forbindelse med VAV's ansvarsområde, mens ledningsproblematikken som er nevnt, ikke ble kommentert.

Som det fremgår av vedlagte ledningsnett er nå husrykkene plassert oppå ledningene, dvs de kommer i konflikt med hovedledningsnettene som krysser elendommen. Dette medfører at ledningene må flyttes eller fjernes. I dette tilfellet kan ledningene som kommer fra Generali Ruges vei flyttes, dvs det kan finnes ry tross. Ledningene som kommer ut midt på elendommen må beholdes i dagens trosser, eller det begrenset mulighet til flytting. Vaksert må det vurderes at de må legges i knivvert under husene, årsaken er at de har relativt begrenset fall her fordi de må tilknyttes til det eksisterende anlegget i Eierveien.

VAV anbefaler at husplasseringen vurderes på nytt fordi det som nevnt vil gi en forenkling av byggesaken, og gi besparelser både for utbygger og Oslo kommune. Dermed planer i underlig opprettholdes og godkjennes, skal konsekvensene til ledningsnettlegginger fordelt mellom tilskutere og VAV. Dht. bystyret vedtak av 28 aug. 1975 skal kommunalfordelingen ikke etter følgende fordelingsmønstre:

- VAV berører for de nye ledningene lag i konvensjonell grunn.
- Den som formlidger tiltaket berører dagverdi av eksisterende ledninger samt eventuelle merkostnader for kavnaler (ganger, kryphavn), forterksninger etc.

Prinsippet er her at eksisterende ledninger betraktes som en ressurs som bør utnyttas. Dersom man endelig dermed må endre må den som foreslår endringene bære alle kostnader for ledningene fastsettes med utgangspunkt i hva tilsvarende ledninger ville ha kostet i dag med en annen leverandør på 80 år. Beregningen av dagverdien forutsettes av VAV etter følgende formel:

Dagverdi: L x K x (30-A)/80

L = lengde på ledning som utgår



Vann- og avløpsetaten
Tilsendingsadresse: Postboks 475, Sentralt postkontor, 0108 Oslo
Telefon: 23 43 30 80
Faks: 23 43 30 80
E-post: vannnetts@vav.oslo.kommune.no

CS/UD/VA/EN/AL

Side 2 av 2

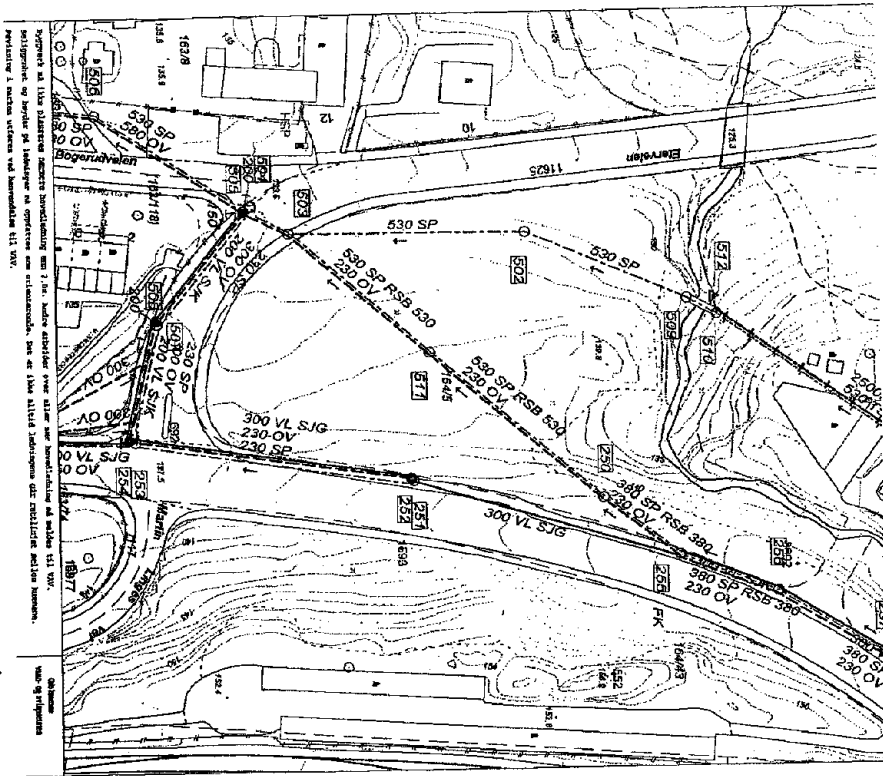
K= grunnverdien i bl. i m. i. tilbud for ny hovedledningsnett
A= ledningens alder, til orientering er ledningene som blir berørt, anlagt i 1954

I forbindelse med søknad om byggetillatelse kan det nevnes at alle forhold vedrørende endelig avklaring av hovedledningsnettleggingen må foreligge før VAV kan anbefale igangsettelse. I tillegg, dette gjelder både prosjekteringsgrunnlag og kommandofordeling. Det betyr at tilskutere må holde kontakt med VAV og ervide svar for at hovedledningsnettleggingen blir prosjektert og priset, for å unngå forsinkelser på sitt eget prosjekt dersom prosjektet opprettholdes som vist.

Med hilsen
Vann- og avløpsetaten
Jan Aksøy
Tilsvarende prosjektering
Produksjonsavdelingen

Elin Dahl
Overingeniør

Vedlegg: Kartutsnitt



Oslo kommune
 Eiendoms- og byfornyelsesteten

MOTTATT
 24 JAN 2005

Solheim og Jacobsen Arkitekter AS
 Postboks 408 Sentrum
 0103 OSLO

Dato: 08.01.2005

Dato: 12. januar
 Vår ref (saker): 04/01/05/202
 (oppføl. ved sak henr.)

Saksbehandler: Tone Grønstad, 23 48 32 33
 Advokat: 143 0001

GENERAL RUGES VEI, FELT 21 (164/250) - VARSSEL OM I GANGSAVT ARBEID MED BEBYGGELSESPLAN

Alle eiendommene som omfatter bebyggelsesplanområdet tilhører Oslo kommune, med Eiendoms- og byfornyelsesteten som kommunens grunneierrepresentant. Dette dreier seg om eiendommen 164/2 (fornyingsområdet nord for Felt 21), 164/251 (all grunn i Eierverv), og 164/252 (en langdel av General Ruges vei). Eikonen er i tillegg varslet som etter av 163/1, anngitt en del av eiendommen langs vestsiden av Bogenrudveien.

Eiendoms- og byfornyelsesteten har ingen motforestillinger eller innvendinger mot byggesaksplanene slik det presenteres på de utdrevte plan- og snitt-tegningene. Vi foreslår at Eiendoms- og byfornyelsesteten, som kommunens forvalter av eiendommen 163/1 og 164/2, også har mottatt dette varselet om igangsett arbeid med bebyggelsesplan.

Med hilsen
 Eierskapskontoret
 B. Thomas Mathiesen
 seksjonsleder

Tone Grønstad
 overrettsleder

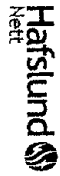
Byfornyelsesteten
 Postboks 408 Sentrum
 0103 OSLO

Besøksadresse:
 Hestvedt gate 5
 0106 OSLO

Postadresse:
 Rindøya 7/31 Sofienberg
 0106 OSLO

Telefon: 23 48 33 00
 Telefax: 23 48 33 99
 E-post: postboks@byfo.no
 www.byfo.no

Om nr. 874 790 782
 Om nr. 800 00 34153



MOTTATT
17 NOV. 2004
1 av 1

Virksomheter
Bjørn R. Kjærnes
tlf: 900 18 872 e-post: bjorn.r.kjarnes@hafslund.no

Vår dato
2004-11-15
Deres dato
2004-11-15

Vår referanse
01NB10420592004
Deres referanse
LIV HILDE HØIEN

Til
solheim + Jacobsen arkitektur as
pb. 408 sentrum
0103 Oslo

GENERAL RUGES Vei - BERYGGET SESPPLAN

Via viser til Deres brev av 2004-11-05.

Hafslund Nett har behandlet innfor det regulerte området.

En eventuell flytning av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av utbygger.

I tilknytning til stjerneforring til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett, slik at nødvendige tiltak kan igjennomføres. Berikthetens størrelse vil være avgjørende for om effekten kan høstes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsetning av plass/areal til ny nettsløyse.

Nybygging, onnlaging og opprustning av veibelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormen må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektdokumentene for anlegget.

Vedlagt følger brev som viser den formelle saksgangen for etablering og rehabilitering av veilysanlegg.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Petter Rogstad
avdelingsleder
s/egn

Bjørn R. Kjærnes
Saksbehandler

Vedlegg:
Brev

Kontaktperson
Hafslund Nett AS
N-071 OSLO

Nettadresse
Domenen 14, Skjerve
N-071 OSLO

Nettside
www.hafslund.no
E-post: netts@hafslund.no

Tidspunkt
22.45.00
Tidspunkt
23.01.22.40

Nettsystem
7014.04.23.01
Forsyningsselskap
NO 980.451.691 NVA

1 av 2

Virksomheter
Bjørn Sandtveit
tlf: 901 24 212 e-post: bjorn.sandtveit@haskind.no

Vår dato
Deres dato

Vår referanse
Deres referanse

Til
Utbyggere av vei- og boligområder
Oslo Asker og Bærum Kommune
v/Utbyggingsansvarlig

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

Ikkekommersyvervelte er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført etansvar for den offentlige veibelysning. Hafslund Kvalitetssikrer at anleggene blir bygget i henhold til kommunalt pålegg og standard (kommunale vedtømmer og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningssanlegg 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 Veibelysningsnormen blir ivarett.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsninger 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 veibelysningssanlegg skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regelertings-/oppstartsfasen.

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

For veilysanleggene tilknyttet Hafslunds veibelysningssnett, 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
sentralingeniør
s/egn

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning

Kontaktperson
Hafslund Nett AS
N-071 OSLO

Nettadresse
Domenen 14, Skjerve
N-071 OSLO

Nettside
www.hafslund.no
E-post: netts@hafslund.no

Tidspunkt
22.45.00
Tidspunkt
23.01.22.40

Nettsystem
7014.04.23.01
Forsyningsselskap
NO 980.451.691 NVA

2 av 2

Vår mottaker	Vår dato	Vår referanse
Bjørn Sandvick nr. 9011 24 573 spes. tilstander@hastlund.no	Dato: 2018	Zetter: 2018

Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

Person anlegget skal kunne bli tilknyttet Hastlund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spennings påsatt, må følgende punkt oppfylles:

- Utbygger besittelse prosjektering av veibelysningsanlegget hos halsysningsanleggs/konkurrent godkjent av Hastlund Nett AS (Hastlund). Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredssette kravene som er fastlagt i de offentlige bestemmelser. Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjent av Hastlund danner grunnlaget ved ferdigføring.
- Veibelysningsanlegg skal registreres i Hastlunds databaser og alle master skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hastlunds registre, i henhold til retningslinjer og normer fra Hastlund. Skilt og skjema utleveres av Hastlund på forespørsel. All innmåling skal foretas i åpen grøft.
- Utbygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider i/m. veilysutbyggingen. Gravearbeider kan skaffes fra fritstående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenører i fellesføringsprosjekter.
- Ved ferdigstilling av anlegget holdes en ferdigkjøring hvor Hastlunds representant deltar. Videre skal det også holdes en etterserbetning. Godkjent anlegg tilknyttes Hastlunds veibelysningsnett. Etterserbetning holdes for at eventuelle mangler og skjøre master kan bli rettet opp i garantiiden.
- Ny anlegg finansieres som anleggskjøp. Faktura fra elektroentreprenør for veibelysningsanlegg adresseres til Hastlund Nett AS og sendes via utbygger for attestasjon for fakturert beløp blir utbetalt av Hastlund. Ingen fakturer kan oversendes for planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjent av Hastlund. Fullt anleggskjøp skal innbetales fra utbygger til Hastlund før utløp av veibelysningsanlegg kan opereres, alternativt at det innbetales en omfremt betalingsplan (for eksempel å kono. it. fremdriftsplan) som følges.

Bølerskrenten, Oslo
nye rekkehus

Støyvurdering

RAPPORT

Stabekk 7.oktober 2004

Utført av:

Svein Klausen

Kontrollert av:

Roy By

REAL akustikk as



Filnavn: Bølerskrenten, Oslo
Oppdragsnr.: 5054-00

REAL akustikk as
Postboks 169 • 1321 Stabekk •
Tlf 6710 6216 • Fax 6710 6217

www.realakustikk.no
Org. Nr. 983 472 230 MVA



Rådgivende ingeniører MRIF

SAMMENDRAG	3
1. ORIENTERING.....	3
2. GRENSEVERDIER	3
3. BEREGNINGSFORUTSETNINGER.....	4
4. UTENDØRS STØYNIVÅ, INKLUDERT TILTAK UTEOPPHOLDSPLASSER	4
5. INNENDØRS STØYNIVÅ, INKLUDERT TILTAK I FASADENE.....	5

- Vedlegg 1: Beregningspunktene
Vedlegg 2: Omfang av støydempende tiltak for uteoppholdsplassene
Vedlegg 3: Omfang av støydempende tiltak i fasadene – øvre rekke
Vedlegg 4: Omfang av støydempende tiltak i fasadene – nedre rekke

SAMMENDRAG

Det er under planlegging 24 rekkehusleiligheter med adresse Bølerskrenten i Oslo. Området er utsatt for veitrafikkstøy fra General Ruges vei og Eterveien. Vi har støyberegnet i alt 3 punkter i 2 og 3 høyder. Vedlegg 1 viser beregningspunktene og tabell 3 viser støynivåene. I tillegg har vi utført støymålinger på stedet for å verifisere beregnede verdier.

UTENDØRS OPPHOLDSAREAL

Grensen for akseptabel støy på utendørs oppholdsareal er 55 dBA, $L_{eq,24\text{ timer}}$. Mellom rekkehusene, i det som kalles felles hage og aktivitetsområdet vil $L_{ekv,24\text{ timer}}$ komme under 55 dBA.

Terrassene mot Eterveien vil få et støynivå som ligger over 60 dBA. For å komme ned mot akseptabelt støynivå inne på terrassene må rekkverket gjøres tett i det omfang som vist i vedlegg 2 og 4. Høyden på rekkverket må være minimum 1,2 meter over gulv. Inne på balkongene vil støynivået reduseres til ned mot 55 dBA. Når det gjelder rekkehusbebyggelsen nærmest General Ruges vei er terrassene tenkt plassert fra veien, hvor støynivået inne på terrassene vil komme ned mot og under 55 dBA.

Vedlegg 2 viser omfang av de støydempende tiltakene for uteoppholdsplasser.

INNENDØRS STØYFORHOLD

Når det bygges nye boliger etter kravene i byggeforskriften av -97 blir lyddempingen relativ god, men for å tilfredsstillte laveste parvise støygrense innendørs, som er $L_{ekv,24\text{ timer}}$ 30 dBA og L_{maks} 45 dBA, vil det i dette prosjektet være behov for støydempende tiltak i fasaden.

I beregningene har vi forutsatt at ytterveggen blir etablert minimum som trestenderverk 48 x 148 mm, isolert, med 13 mm gips innvendig og 9 mm GU utvendig, samt utlektet 19 mm kledning. Rekkehusene er tenkt etablert med store vindusflater. For å tilfredsstillte grenseverdien for støy innendørs er det behov for lyddempende vinduer med en demping på $R_w + C_{tr} \geq 38$ dB og lyddempende dører med $R_w + C_{tr} \geq 36$ dB.

I tillegg må tilluften til samtlige oppholdsrom tas ved hjelp av hjelp av lyddempende ventiler med en demping på $D_{n,w} + C_{tr} \geq 43$ dB, f.eks. av typen Fresh 80 dB.

Vedlegg 3 og 4 viser omfang av de støydempende tiltakene i fasadene. Ved gjennomføring av ovennevnte tiltak vil samtlige rom i rekkehusene tilfredsstillte laveste parvise grenseverdi for innendørs støynivå i T-8/79 og klasse C i byggeforskriften av -97.

1. ORIENTERING

Det er under planlegging 24 rekkehusleiligheter, med adresse Bølerskrenten i Oslo. Området er utsatt for veitrafikkstøy fra General Ruges vei og Eterveien, og på denne bakgrunn er REAL akustikk as blitt engasjert av solheim & jacobsen arkitekter as v/Gunnar Solheim for å gjøre en støyvurdering, samt foreslå støyreducerende tiltak slik at gjeldende grenseverdier og retningslinjer for støy tilfredsstilles. Vi har mottatt situasjonsplan, samt plan og snitt tegninger av bygningene.

2. GRENSEVERDIER

Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79 behandler forhold som er av betydning for arbeidet med å redusere støyulempene fra veitrafikk. Rundskrivet gjelder for planlegging av nye veger og utvidelse av eksisterende veger i nærheten av støyømfintlige områder (boligområder, friområder, skoler, helseinstitusjoner m.m.), samt planlegging av boliger, skoler og annen støyømfintlig bebyggelse inntil eksisterende veger. Rundskrivet blir også benyttet vedrørende støy fra skinnegående trafikk.

Rundskriv T-8/79 angir veiledende støygrenser og i tabell 1 er de veiledende støygrensene for boliger:

Tabell 1

Innendørs forhold	$L_{ekv, 24 \text{ timer}}$	$L_{maks, \text{ natt (22-06)}}$
a) beregnet utenfor fasade	55-60 dBA	70-80 dBA
b) beregnet innendørs	30-35 dBA	45-55 dBA
Utendørs forhold		
På utendørs oppholdsareal	55-60 dBA	

Utgangspunktet er at støynivået ikke skal overskride laveste parvise støygrense, og trafikkforholdene 10 år frem i tid skal legges til grunn. I tillegg kommer byggeforskriftene, NS 8175, TEK 97, som har krav om at innendørs ekvivalent lydnivå i oppholdsrom ikke skal overstige $L_{Aeq, 24 \text{ timer}} = 30 \text{ dB}$ og $L_{A, maks} = 45 \text{ dB}$ i tidsrommet 22-06.

3. BEREGNINGSFORUTSETNINGER

Støyberegningene er utført med inngangsdata gitt av Oslo kommune v/Per Laudal. Alle dataene som er brukt i beregningene er en forventet trafikksituasjon 10 år frem i tid.

VEITRAFIKK år 2014	ADT Kjøretøy per døgn	Hastighet km/t	Tunge kjøretøy %
General Ruges vei	10 700	60	8
Eterveien	14 500	50	7

4. UTENDØRS STØYNIVÅ, INKLUDERT TILTAK UTEOPPHOLDSPLASSER

Beregningene av veitrafikkstøy er utført i henhold til - Nordisk beregningsmetode for veitrafikk og dataprogrammet NB støy versjon 5,4 er benyttet. Beregningspunktet er vist i vedlegg 1 og beregningsresultatene er vist i tabell 3. I tillegg er det utført støymålinger i 3 punkter den 21. september 2004 for å verifisere beregningene.

Tabell 3 - utendørs støynivå, alle verdier i dBA, inkludert + 3 dB fasaderefleksjon

Beregningspunkter høyde o. terreng	$L_{ekv, 24 \text{ timer}}$	L_{maks}
A - 2 meter	66	76
A - 5 meter	68	78
B - 2 meter	67	77
B - 5 meter	69	79
B - 7 meter	70	80
C - 2 meter	65	76
C - 5 meter	67	77
C - 7 meter	69	79

* I dette prosjektet er det døgnekvivalent støynivå som er dimensjonerende vedrørende tiltak. Grensen for akseptabel støy på utendørs oppholdsareal er 55 dBA, $L_{ekv, 24 \text{ timer}}$.

Mellom rekkehusene, i det som kalles felles hage og aktivitetsområdet vil $L_{\text{ekv},24 \text{ timer}}$ komme under 55 dBA fordi plasseringen av rekkehusene gir god skjerming. Som det fremgår av beregningene vil utendørs støynivå for området nærmest General Ruges vei og Eterveien ligge over anbefalt grense. Når det gjelder rekkehusbebyggelsen nærmest General Ruges vei er terrassene tenkt plassert fra veien, hvor støynivået inne på terrassene vil komme ned mot og under 55 dBA. Terrassene mot Eterveien vil imidlertid få et støynivå som ligger over 60 dBA. For å komme ned mot akseptabelt støynivå inne på terrassene må rekkverket gjøres tett i det omfang som vist i vedlegg 2 og 4. Høyden på rekkverket må være minimum 1,2 meter over gulv. Inne på balkongene vil støynivået reduseres til ned mot 55 dBA.

Felles for hele feltet er at området mellom rekkehusene og veiene ikke er egnet til utendørs oppholdsareal.

5. INNENDØRS STØYNIVÅ, INKLUDERT TILTAK I FASADENE

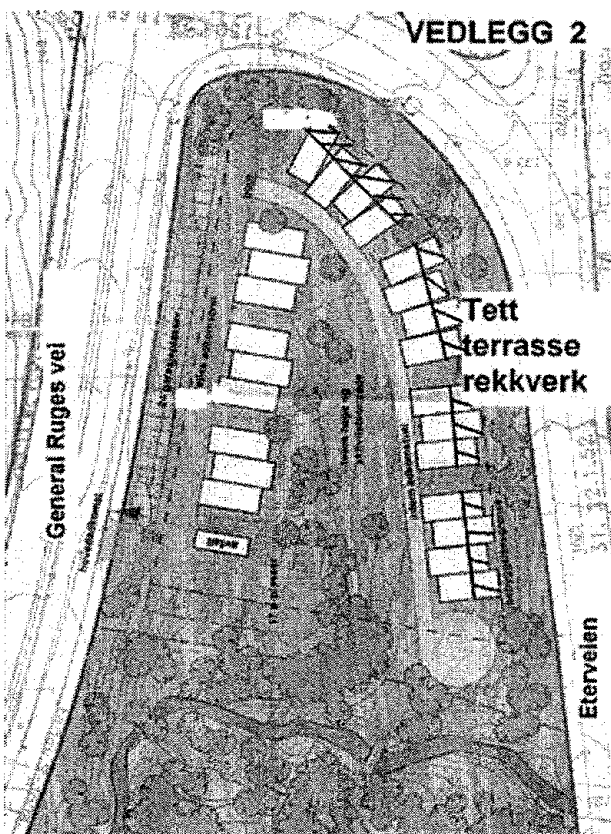
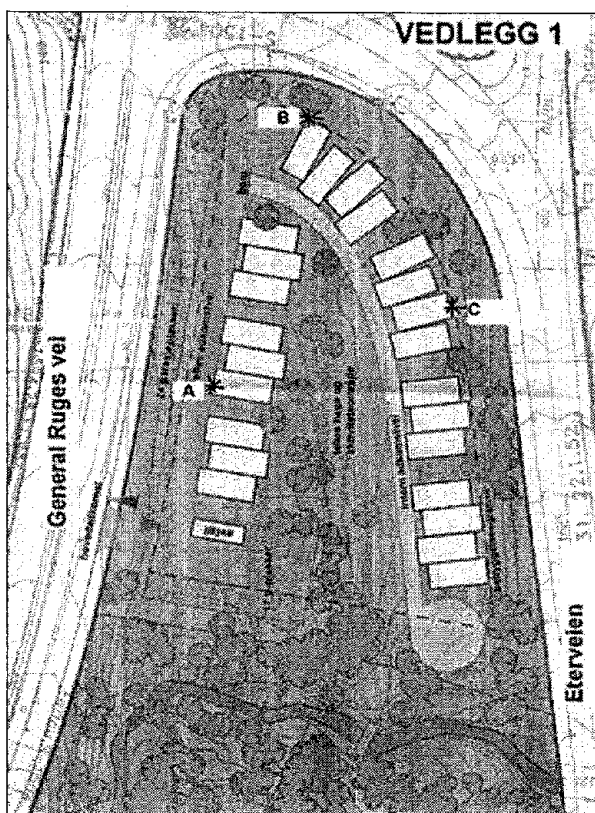
Beregningene av innendørs støynivå er utført i henhold til - BYGGFORSK, Norges byggforskningsinstitutt - Isolering mot utendørs støy - Håndbok 47. Vi har mottatt plan og fasadetegninger over bygningene, som viser rominndeling, størrelse og volum, samt vindu/dør størrelse etc. som er nødvendig for å beregne innendørs støynivå.

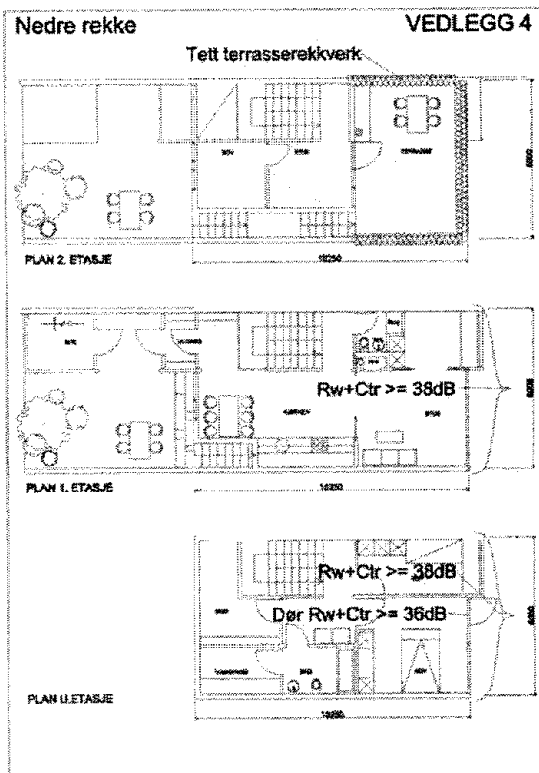
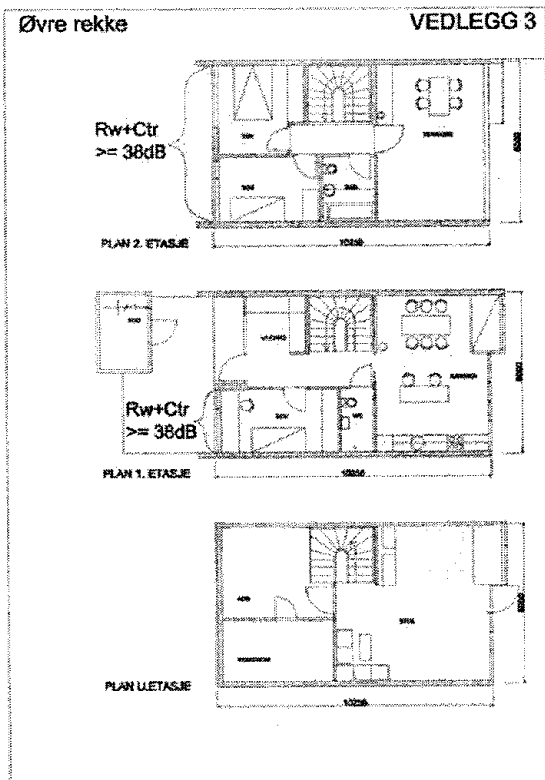
Når det bygges nye boliger etter kravene i byggeforskriften av -97 blir lydempingen relativ god, men for å tilfredsstille laveste parvise støygrense innendørs, som er $L_{\text{ekv},24 \text{ timer}}$ 30 dBA og L_{maks} 45 dBA, vil det pga. høye utendørs støynivåer i dette prosjektet være behov for støydempende tiltak i fasadene.

I beregningene har vi forutsatt at ytterveggen blir etablert minimum som trestenderverk 48 x 148 mm, isolert, med 13 mm gips innvendig og 9 mm GU utvendig, samt utlektet 19 mm kledning. For å tilfredsstille laveste parvise grenseverdier for støy innendørs, vil det være behov for lydempende vinduer med en demping på $R_w + C_{tr} \geq 38 \text{ dB}$ og dører med en demping på $R_w + C_{tr} \geq 36 \text{ dB}$ i det omfang som vist på vedlegg 3 og 4.

I tillegg må tilluften til rommene hvor det foreslås støydempende tiltak tas ved hjelp av lydempende ventiler med en demping på $D_{n,w} + C_{tr} \geq 43 \text{ dB}$, f.eks. av typen Fresh 80 dB.

Samtlige rom i rekkehusene vil da tilfredsstille laveste parvise grenseverdi for innendørs støynivå i T-8/79 og klasse C i byggeforskriften -97.





S-3917,11.6.2002 § 1 - 10

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTENSJØOMRÅDET
MILJØPARK, GNR./ BNR. 147/1, 147/30, 160/1, 160/12 MFL.**

FORORD

Hensikten med planen er å verne og videreutvikle området for ettertiden og definere bærekraftige prinsipper for bruk og forvaltning av området. Reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningslovens § 25 for Østensjøområdet Miljøpark skal håndtere følgende målsettinger:

- Bevare og videreutvikle Østensjøvannet og nærområdene som et verdifullt og levende natur- kultur og rekreasjonsområde gjennom bærekraftig bruk og forvaltning av området.
- Sikre områdets kulturlandskap, slik at det gamle jordbrukslandskapet, med åker og eng, slåttemarker og beiter, kulturminner, historiske bygninger og anlegg bevares, liksom rydningsrøyser og steingjerder, veier og stier, gravhauger og gravrøyser, hageanlegg og kulturbetinget vegetasjon.
- Sikre våtmarkene med fugleliv og botaniske verneverdier og legge til rette i undervisningsøyemed.
- Sikre utviklingen mot bedre vannkvalitet og bidra til å bevare innsjøens biologiske mangfold.
- Sikre barn og unge gode oppvekstvilkår, fremme folkehelse og trivsel.

§ 1 PLANOMRÅDET

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. ØEP-9907, datert 20.12.1999 og revidert 01.03.2001.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

- | | |
|--------------------------|--|
| bygeområder: | - bolig |
| | - offentlig bygning (idrettshall) |
| | - offentlig bygning / allmennyttig formål (skole) |
| offentlig trafikkområde: | - snuplass |
| friområde: | - idrett, park, turvei |
| fareområde: | - område for høyspenningsanlegg |
| spesialområder: | - bevaring (offentlige bygninger / allmennyttig formål / bolig (bevertning, kontor- og konferanselokaler, barnehage, galleri, kultur- og fritidsaktiviteter og skole)) |
| | - bevaring (bolig) |
| | - bevaring (gravhauger og kulturlandskap) |
| | - bevaring (landbruk og kulturlandskap) |
| | - bevaring (oldtidsvei) |
| | - kommunalteknisk anlegg (trafostasjon) |
| | - naturvernområde (eksisterende og foreslått utvidet naturvernreservat) |
| | - parsellhager |

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Felt 17 og 21, byggeområde bolig

Det tillates oppført rekkehusbebyggelse med et bebygd areal (% BYA) på inntil 28 % av tomt. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m og mønehøyde ikke overstige 8,5 m.

Boligene i felt 21 skal ha atkomst fra General Ruges vei og i felt 17 fra Paal Bergs vei, som vist med piler på plankartet. Ved felt 21 bør byggegrense mot bekken være 40 m.

Fargesettingen skal underordne seg landskapet, slik at synligheten fra Østensjøvannet blir minst mulig fremtredende (felt 21).

Det skal innsendes bebyggelsesplan.

3.2 Felt 4, byggeområde offentlig bygning (idrettshall)

For området gjelder reguleringsvedtektene tilhørende S – 441 vedtatt 18.06.1952.

Ved brann eller annen skade tillates gjenoppbygging av idrettsanlegget med samme størrelse.

§ 4 FRIOMRÅDER

Felles bestemmelser

Det tillates kun felling av trær i forbindelse med nødvendig skjøtsel og vedlikehold.

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, tillates ikke.

Eksisterende parkeringsplasser innenfor friområdene kan opprettholdes der det er markert på plankartet (P). Ved større arrangementer og lignende tillates tilrettelegging av ekstra parkeringsplasser etter kommunens anvisning.

Det skal opparbeides nye turveier langs Østensjøvannet som vist på plankartet. Ved opparbeidelse av nye turveier, skal det legges vekt på terrengtilpasning av disse og bevaring av verdifull vegetasjon.

4.1 Felt 3, 11 og 18, friområde idrett

I forbindelse med eksisterende idrettsanlegg er det tillatt å oppføre mindre bygg og anlegg for sanitærteknisk utrustning. Det tillates inntil tre bygg for feltene under ett, hvert begrenset til maksimalt 12 m² BRA.

Ved brann eller annen skade tillates gjenoppbygging av idrettsanleggene med samme størrelse.

4.2 Felt 2 og 24, friområde park og felt 5, 13, 16, 19, 23 og 29 friområde turvei

Skilt, reklameinnretninger og lignende tillates ikke oppsatt. Etter kommunens samtykke kan det tillates sittebenker og informasjonstavler om natur og historiske beskrivelser.

§ 5 FAREOMRÅDE OMRÅDE FOR HØYSPENNINGSANLEGG

Høyspenningskabler mellom Bakkehavn gård og Abildsø understasjon skal fortrinnsvis legges under markoverflaten.

Turvei øst for Abildsø idrettsplass flyttes fra vannkanten til ny trase som vist på plankartet.

§ 6 SPESIALOMRÅDE BEVARING

Felles bestemmelser

Innenfor områdene regulert til spesialområde bevaring kan det ikke settes i verk tiltak som er i konflikt med vedtatte fredningsbestemmelser eller intensjonen i disse.

Alle søknader om byggetillatelse skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Turveier langs med og gjennom områdene skal gis et naturlig forløp med minimale inngrep i terreng og verdifull vegetasjon.

6.1

Felt 1, Østensjø skole, offentlig bygning / allmennyttig formål (skole)

Felt 10, Abildsø gårdsanlegg, spesialområde bevaring - offentlig bygning/ allmennyttig formål/ bolig (kontor- og konferanselokaler, bevertning)

Felt 14, Bakkehavn gård, spesialområde - bevaring - offentlig bygning /allmennyttig formål (barnehage, galleri, bevertning, kultur- og fritidsaktiviteter)

Felt 26, Søndre Østensjø gårdsanlegg, spesialområde bevaring - offentlig bygning/ allmennyttig formål/bolig (kultursenter, bevertning)

Felt 27, Nordre Østensjø gårdsanlegg, spesialområde bevaring - bolig

For disse feltene gjelder

Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller endret med mindre fravær av verneverdier er dokumentert. Det tillates ikke påbygg eller vesentlige endringer på eksisterende bygninger. Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, panel, takstein, overflatebehandlinger og andre bygningsselementer, har tiltakshaver ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng og at det ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. All utskifting av utvendige bygningsselementer skal byggemeldes, forelegges og følge retningslinjer utarbeidet av Byantikvaren.

Innenfor felt 1 tillates ikke oppføring av nybygg mellom Østensjøveien / Haakon Tveters vei og de to eldste skolebygningene, som markert med byggegrense på plankartet.

Mindre frittstående bygninger innenfor området markert med byggegrense i felt 14 kan tillates bygget dersom disse ikke kommer i konflikt med verneverdier knyttet til eksisterende bygninger eller kulturlandskapet.

6.2 Felt 6 og 7, spesialområde bevaring - gravhauger og kulturlandskap

Det må ikke iverksettes tiltak som er egnet til å skade, skjule eller utilbørlig skjemme fornminnet. Det må ikke iverksettes tiltak som er i konflikt med intensjonene i reguleringsplanen.

6.3 Felt 9, 15 og 25, spesialområde bevaring - landbruk og kulturlandskap

Alle planer om tiltak på hageanlegg og tun innenfor felt 9, 15 og 25 skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

I det bevaringsverdige kulturlandskapet felt 15, rundt Bakkehavn gård, skal det fortrinnsvis innføres dyrehold.

6.4 Spesialområde bevaring - oldtidsvei

Forandringer av veiarealet tillates ikke uten samråd med Byantikvaren.

Oldtidsveien skal fungere som kjøreatkomst til eiendommene i Østensjø terrasse med gnr. 146 bnr. 375, 114, 321, 93, 325, 327, 328, 533, 118, 607, 122, 116, 67, 529, 526, 525, 117, 524, 523, 522, 521 og 120 og være åpen for allmennhetens ferdsel.

§ 7 FELT 12 OG 22

Spesialområde naturvern - vann, våtmarksområde og varmekjær blandingsskog

Innenfor områdene tillates ikke oppføring av bygninger eller plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, hogging av trær eller busker og tilplantning av nye arter eller iverksetting av terrenginngrep, anlegg av veier eller parkeringsplasser.

Innenfor felt 12 kreves søknad om tiltak og tillatelse av forvaltningsmyndigheter for anlegging av sedimenteringsdammer. Det gis mulighet for anlegging av våtmarker og/eller sedimenteringsdammer

og basseng ved Bølerbekken, Smedbergbekken, Langerud og i Ulsrubbekken's utløp. Søknader om tiltak innenfor eksisterende naturreservat skal forelegges Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen. Jf. forskriften: " Østensjøvannet naturreservat, fredet ved kgl. res. 2.10.1992".

§ 8 FELT 20

Spesialområde: parsellhager

Det er ikke tillatt å oppføre redskapsboder større enn 2 m².

*** SLUTT PÅ S- 3917 ***

§ 9 FELT 8

Spesialområde kommunalteknisk virksomhet - trafostasjon

Ved søknad om tiltak for å legge eksisterende kraftledninger mellom Abildsø understasjon og Bakkehavn gård i bakken eller ved utbedringer eller endringer av selve stasjonsanlegget, skal det anlegges en vintergrønn vegetasjonsskjerm rundt selve stasjonsanlegget for å opprettholde et mest mulig grønt landskapsbilde rundt Abildsø- og Bakkehavn gårdsanlegg. Tilplantning bør skje med furu. Plantet i forbandt og i bredde ca. 5 m.

§ 10 BEVEGELSESHEMMEDE

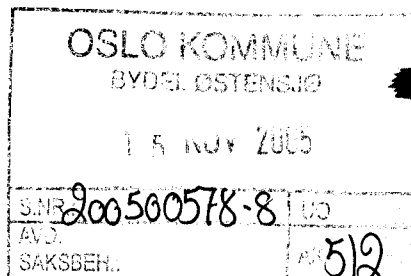
Der det er fysisk mulig og i samsvar med denne planens bestemmelser skal opparbeidelse av turveier og eventuelt gang/sykkelveier innenfor planområdet i størst mulig grad tilfredsstillende tilgjengelighetskrav for bevegelseshemmede. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal henvises for, og være egnet til bruk av bevegelseshemmede.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 11.06.2002 sak 241.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for næring og byutvikling, den 02.07.2002

Arnfinn Løvli, bem.

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO



Arkiv: 217.8

Oslo, 13. november 2005

General Ruges vei, bebyggelsesplan. Saksnr 200409722

Norges Miljøvernforbund avgir med dette uttalelse om overnevnte sak.

Vi vil innledningsvis få gjøre oppmerksom på at denne reguleringsplanen er en del av Østensjøområdet miljøpark, noe Plan- og bygningsetaten (PBE) ikke synes å legge stor vekt på, i og med at man allerede i utgangspunktet "kompromisser vekk" den viktige bestemmelsen om 40-meters grense til bekken. Norges Miljøvernforbund gikk i 2000 mot at dette området skulle reguleres til boliger, nettopp pga. at vi fryktet en utbygging som den foreslåtte. Østensjøvannet miljøpark er det **eneste** verneområdet i byggesonen i Oslo, og dette krever spesielle hensyn.

Bekken

Byggegenen i reguleringsplanen satt til 40 meter, Plan- og bygningsetaten sier at 20 m er normalt i byggesonen. PBE sier at 40m-avstanden er en *anbefaling*. Men dette området er ikke helt "normalt", tatt i betraktning at det er en del av miljøparken. Hvorfor setter man 40 meter i reguleringsplan når man likevel gir dispensasjon? Miljøvernforbundet kan ikke se noen gode grunner for at grensen ikke skal være 40m i dette tilfellet, snarere tvert i mot.

"Hensynet til bekken og området langs denne synes godt ivaretatt", skriver PBE. Er det "godt ivaretatt" når man får en mur på 3-5 meter 20 m fra bekken? På side 13 i utbyggers utredning vises en tegning med snitt A-A. Denne viser at avkjøringen til General Ruges vei skal ha 45 graders stigning! Dette er en umulighet, og alt tilsier at p-plassen vil få stigning fra husrekka langs veien og mot bekken. Denne muren vil trolig også være et fristende sted å dumpe snø, hageavfall, bildekk, sykler mm. Vi er i det hele tatt meget skeptisk til at det er mulig å kombinere hensynet til bekken med den foreslåtte avkjøringen.

Overvannshåndtering

PBE foreslår i "Utfyllende bestemmelser for gnr. 164 bnr. 250" i §4 at "Overvann skal ikke ledes til bekken." Vi antar at PBE har fullstendig misforstått Helse- og velferdsetatens brev. En av de viktige sakene for Østensjøvannet er at mye overflatevann ledes i avløpssystemet og havner på kloakkrenseanlegget, og ikke i Østensjøvannet. Dette fører til mindre vanngjennomstrømming i vannet, og dårligere vannkvalitet. Derfor er et av de viktige momentene framover å sørge for å få **mest mulig av overflatevannet** tilbake til Østensjøvannet. ALT overvann i dette prosjektet skal derfor til bekken! Men overflatevannet skal via fordrøyningsmagasiner/ synkekummer (kanskje en oljeskiller også?) før det ledes til bekken. Bortsett fra oljeskilleren, virker det som om utbyggeren også tenker i disse baner (s. 7 i forslagsstilens utredning).

Men det skal redegjøres for tiltak for å sikre at det ikke oppstår erosjon og annen forurensning av bekken og

Norges Miljøvernforbund	Hovedkontor Bergen:	Distriktskontor Oslo:	Distriktskontor Tromsø:
Postadresse:	Postboks 593	Postboks 9261 Grønland	Postboks 446
Poststed:	5806 Bergen	0134 Oslo	9255 Tromsø
Besøksadresse:	Skuteviksboder 24	Kontoret har brent ned	
Tlf:	55 30 67 00	95 86 52 72	91 35 71 25
Fax:	55 31 81 60	22 17 82 18	
Postgiro:	0825.04.85701	0536.15.34478	
Bankgiro:	9521.05.71982		
Org. nr:	871 351 082		

Østensjøvannet i anleggsperioden. Anlegget skal ha utstyr for oppsamling av evt. oljesøl fra maskiner.

Bro

På side 10 i utbyggers utredning står det (helt nederst) "... internt gangveisystem rundt et grøntareal knyttet til broen over bekken.." Det er ikke nevnt andre steder at det er planlagt en bro over bekken. Hva er hensikten med denne brua?

Biologisk mangfold

(Forslagsstillers utredning s. 11) Det antas at forslaget ikke får konsekvenser for biologisk mangfold. Det er etter vår mening åpenbart at forslaget allerede har fått konsekvenser for biologisk mangfold, ved at all vegetasjon på området er fjernet. Dette var vel nærmest en hagemarksskog, som tradisjonelt har stort biologisk mangfold. Området har fungert som en buffer mot bebyggelsen, slik at dyreliv mer uforstyrret kunne bevege seg i bekkedalen. Etter at vegetasjonen ble hogget, er det heller ikke observert rødrev som krysser Eterveien. Hvis utbyggingen foretas som planlagt, vil muren ved p-plassen føre til snøtømming og forsøpling, samt mer skygge i bekkedalen. Bebyggelsen kommer også nærmere, noe som fører til dårligere forhold for småvilt.

I følge "Vegetasjonskart for Oslo" er vegetasjonstypen i dalbunnen gråor-askeskog, som utgjør omtrent 0,38% av det arealet i Oslo som er vegetasjonskartlagt (og det er i hovedsak marka og øyene). Vegetasjonstypen er derfor svært sjelden. Den biologiske produksjonen er høy, med stort biologisk mangfold. Finnes kun på de gunstigste lokalitetene med lune bekkedaler og ller med kalkrik jord i Sørøst-Norge. Økt skygge og snøtømming vil føre til mer ugunstig klima og senere vår, noe som vil være svært ødeleggende for lokaliteten. På bildet har vi tegnet inn en markering av hvor muren vil komme, og det er lett å se at dette ikke vil være gunstig.

Fjernvirkning

Utbyggingen skjer i landskapsrommet mot Østensjøvannet, og det er viktig at utbyggingen ikke blir dominerende. Derfor ville det vært ønskelig med en noe mer grundig landskapsanalyse enn de tre linjene som er spandert nederst på s. 15 i utbyggers utredning. Et foto med husene inntegnet ville vært en bra begynnelse. Det er noe uforpliktende å skrive at "Beplantning rundt ny bebyggelse og en behersket farge og materialbruk vil bli lagt til grunn for videre prosjektering slik at anlegget glir inn i omgivelsene".

Konklusjon

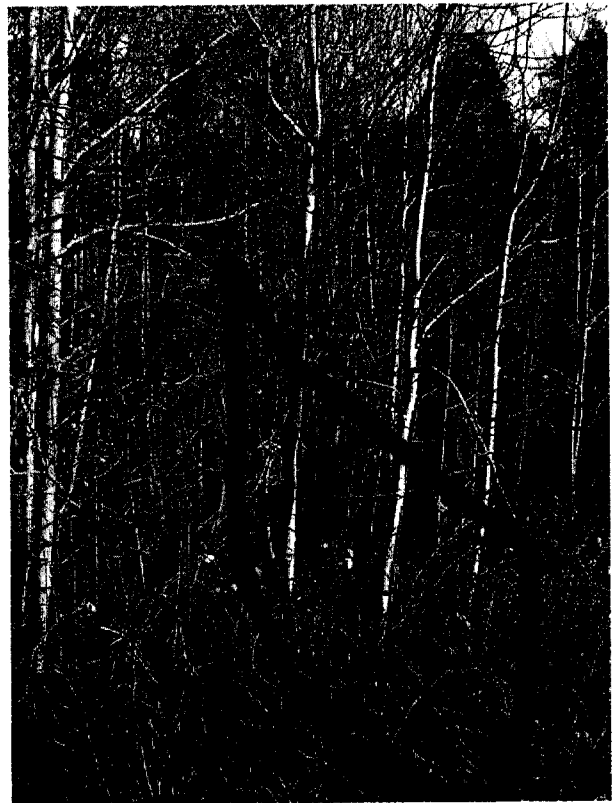
Vår konklusjon blir at prosjektet kommer alt for nær bekken, og dette vil føre til redusert biologisk mangfold. Parkeringsplassen må plasseres et annet sted, evt. må antall boenheter reduseres (selv om området er regulert til BYA på 28%, MÅ man nødvendigvis ikke opp i dette tallet). En løsning på problemet kan f.eks. være å lage en ny utkjøring så langt nord i Eterveien som mulig, og garasjehus under den nedre husrekken.

Overflatevannet skal håndteres lokalt og tilføres Østensjøvannet.

Med vennlig hilsen
for NORGES MILJØVERNFORBUND

Eirik Wærner
organisatorisk nestleder

Undertegnede kan treffes på telefon 95 86 52 72 eller 22 26 00 85. E-mail: eirik@miljowerner.no.



Fra: Amund Kveim [amund.kveim@electrolux.no]
Dato: 14/11/2005 14:28
Til: <postmottak@fmoa.no>, <postmottak@bos.oslo.kommune.no>, <postmottak@fri.oslo.kommune.no>, <postmottak@vav.oslo.kommune.no>
Kopi: <dbirkemo@online.no>
Emne: Høringsuttalelse fra Østensjøvannets Venner - Bebyggelsesplan i Østensjøområdet Miljøpark
Vedlegg: Høringsuttalelse.doc (80 kB)

- Legg til kontakter
- Opprett gruppe
- Filtrer reklame
- Vis alle detaljer
- Utskriftsvisning

Fjern

OSLO KOMMUNE DYDEL ØSTENSJØ	
15 NOV 2005	
SNR: 200500578-9/ UO	
AVD:	AK 512
SAKSBEH:	

Plan- og Bygningsetaten har lagt ut til høring bebyggelsesplan for området Eterveien/Yte Ringvei (Se Oslo kommunes hjemmesider, PBE, Kunngjøringer).

Området er regulert til boligbygging og ligger umiddelbart inntil Bølerbekken der denne renner åpent ned mot Østensjøvannet. Vedlagt følger en kopi av vår høringsuttalelse der vi ber om at den foreslåtte bebyggelsesplan ikke godkjennes.

(See attached file: Høringsuttalelse.doc)

Undertegnede kan gjerne kontaktes på telefon 975 44 552.

Med vennlig hilsen
Østensjøvannets Venner
Amund Kveim
Leder

=====
This message (including any attachments) contains information that may be confidential and/or privileged. It is intended only for the person(s) to whom it is addressed.

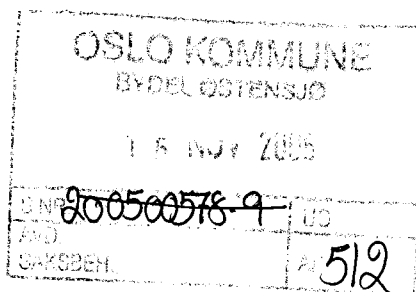
- If you are not the intended recipient, please notify the sender by replying to this message with "Received in error" as the subject and then delete it from your mailbox.

- If you are not the intended recipient, you are not authorized to read, print, retain, copy or disseminate this message or any part of it, and any unauthorized use may be unlawful.

The sender is not responsible for the accuracy or completeness of this message when it has been transmitted over a public network, as Internet communication is not secure.

=====

Plan- og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo



Østensjø, 14. november 2005

Høring - General Ruges Vei, Bøler - Gnr. 164 bnr. 250.

Vi viser til at ovennevnte sak er lagt ut til offentlig høring og vil få lov å komme med vår uttalelse.

Området er en del av Østensjøområdet Miljøpark og en del av den viktige buffersonen rundt Østensjøvannet Naturrestat. Den nordlige delen av tomten består av en svært verdifull bekkedal som skal ha en bufferson mot bebyggelse på minst 40 meter i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser.

Østensjøområdet mange verdier, ikke minst innen biologisk mangfold, antar vi er kjent. Vi begrenser oss derfor til å peke på viktigheten av å ha sammenheng i naturområdene og spesielt at de åpne vassdragene har tilstrekkelige buffersoner. Dette fremgår tydelig både av gjeldende reguleringsplan og av de konkrete reguleringsbestemmelsene for dette delområdet. Bogerudmyra og Østensjøvannet har et klart behov for bedret vannkvalitet og større tilsig av vann gjennom åpne selvreisende bekkeløp. Inntil videre overføres i dag vann fra nabo-vassdraget Ljanselva, men dette vil opphøre ved konsesjonstidens utløp om 7 år. I løpet av disse gjenværende årene er det helt nødvendig at eksisterende åpne bekker tilføres en større del av sin naturlige vannføring. Bølerbekken har svært stor betydning som Østensjøvannets viktigste tilførselsbekk, og den er foreslått gjenåpnet flere steder.

Området nord og sør for Bølerbekken mellom Eterveien og General Ruges vei vil nå kunne bli påvirket av utbygging på begge sider. Bøler kirke ligger i dag diskret i terrenget og påvirker bare i begrenset grad naturen i bekkedalen. Vi vet at ny kirke er under planlegging, og vi vet at gjeldende reguleringsbestemmelser åpner for dette. Vi vil derfor kreve at bebyggelsesplan også for dette området (Kirketomta) må legges ut til offentlig høring. Ved bygging av kirke i henhold til de planer som til nå har vært presentert, vil dette både være i strid med både intensjonen bak Østensjøområdet Miljøpark og reglene om avstand til vassdrag i Byøkologisk program. Vi peker på dette fordi det i forhold til bekkedalens fremtid er helt nødvendig å se disse to planene under ett, og vi ber derfor om at bebyggelsesplanene behandles i sammenheng.

Forslagsstillers bebyggelsesplan vil bety uheldige inngrep som på sikt vil være ødeleggende for bekkedalen. Dette gjelder både oppføring av bygninger for nær bekken og spesielt etablering av en stor fylling som basis for parkeringsplass i nordøst. Vi kan ikke se at det foreligger forhold som skulle tilsi at 40-meters grensen skal fravikes. Tvert imot tilsier både utbyggingsplanene i nord og bekkens økende betydning for vannkvaliteten i Østensjøvannet en større forsiktighet enn det som ble lagt til

Østensjøvannets Venner

Postadresse:
Poststed:
Bankgiro:
Org. nr:

Postboks 77 Oppsal
0619 OSLO
7874 05 56761
983 034 446

post@ostensjovannet.no

grunn ved utarbeidelsen av regulerings-bestemmelsene. I ettertid har vi også registrert at bekkedalen har en gråor- og askeskogs-vegetasjon som er særlig verdifull, og at bekkedalen benyttes som korridor for dyr mellom Kirkeskogen og Østensjøområdet for øvrig. Dette betyr at vi i tillegg til å insistere på at 40 metersgrensen for bebyggelse må bibeholdes, også vil be om klare restriksjoner når det gjelder terrenginngrep, endring i vegetasjon og tilrettelegging av uteområde i denne sonen. Vår erfaring er at det er stor fare for at bekkedalen både vil bli benyttet som snølagringsplass, dumpeplass for hageavfall og være fristende som dumpeplass for søppel.

I det underliggende materialet virker det også som om man ser for seg etablering av gangvei/sti ned til selve dalen og benyttelse av eksisterende vannledningstrase som bro. Dette vil vi motsette oss. Eventuelle turveitraseer må behandles i sammenheng med både utbygging av kirketomta, bekkeåpningsprosjekter legger oppe i vassdraget samt den skjøtsels- og forvaltningsplan som for tiden er under utarbeiding i regi av Friluftsetaten.

Vi ber derfor om at den foreslåtte bebyggelsesplan avvises.

Dersom man likevel skulle velge å gå videre med eksisterende plan som utgangspunkt, vil vi be om at det settes strenge krav på følgende områder :

- Forurensning i byggeperioden og senere
- Håndtering av overflatevann som via fordrøyningsinnretninger må komme bekken til gode.
- Vern av gjenværende vegetasjon mot bekkedalen
- Etablering av tiltak for å dempe fjernvirkningen i landskapsbildet fra Østensjøvannet og øvrige deler av Miljøparken, inkl. fra nord.

Med vennlig hilsen
Østensjøvannets Venner

Amund Kveim
Leder

Kopi : Oslo og Omland Friluftsråd, Nedre Vollgate 9, 0158 Oslo
Oslo Elveforum, Rosendalsveien 8b, 1166 Oslo
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo
Østensjø Bydel, Postboks 157 Manglerud, 0612 Oslo
Friluftsetaten, Postboks 1443 Vika, 0115 Oslo
Vann- og Avløpsetaten, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 Oslo
NOF, Avd Oslo og Akershus, Postboks 1050 Blindern, 0316 Oslo
Naturvernforbundet i Oslo og Akershus, Maridalsveien 120, 0461 Oslo
Norsk Botanisk forening, Botanisk Museum, NHM, PB. 1172 Blindern, 0318 Oslo
Miljøvernforbundet, Pb. 593, 5806 Bergen

Østensjøvannets Venner

Postadresse:
Poststed:
Bankgiro:
Org. nr:

Postboks 77 Oppsal
0619 OSLO
7874 05 56761
983 034 446

post@ostensjovannet.no