

Forslagsstillers planbeskrivelse
Dalssvingen 8, Søndre Dal
Planforslag til offentlig ettersyn
Mindre detaljregulering

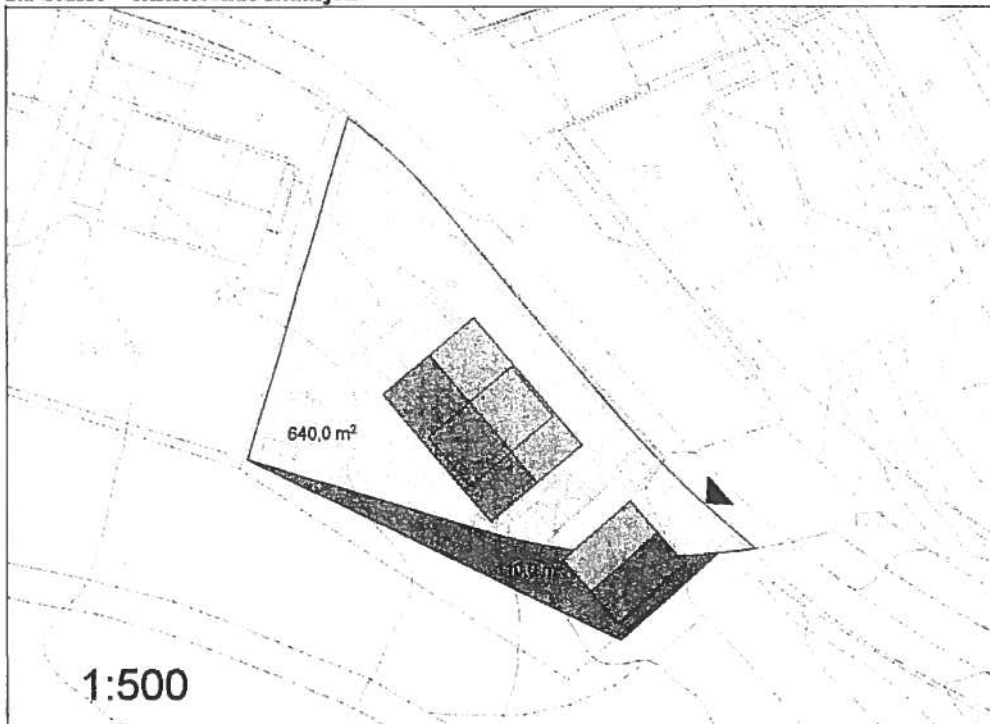
Utarbeidet av: DBC as, avd. arkitektur for Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Innhold

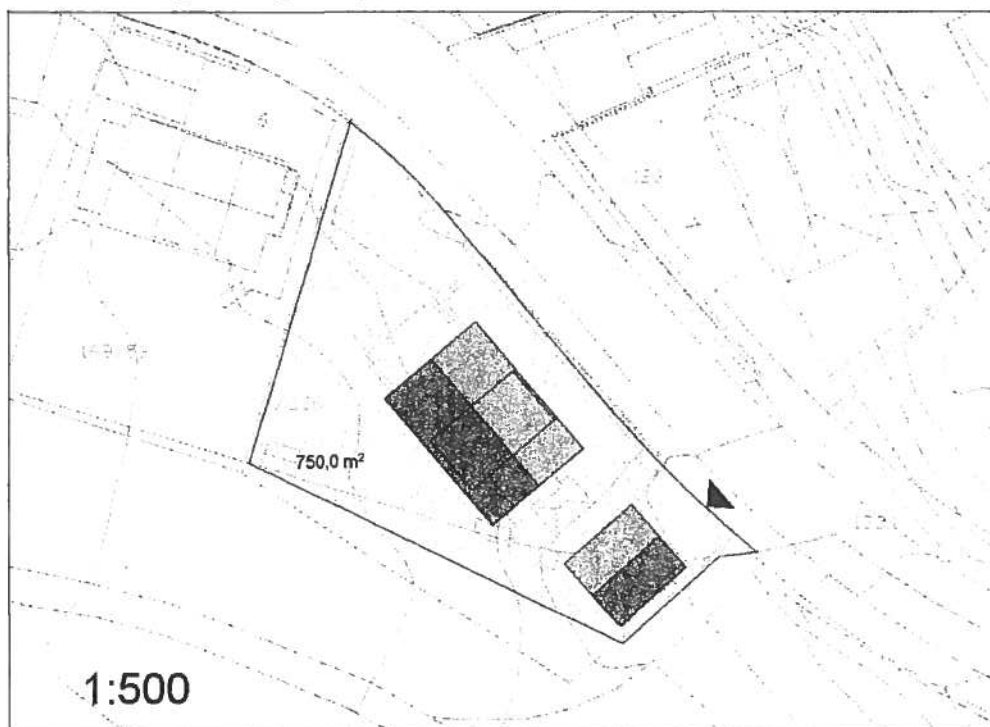
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS	4
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	4
5. MEDVIRKNING	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	5
5.2 Forhåndsuttalelser.....	6
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	7
7. PLANFORSLAGET	7
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	8

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Hensikten med planen er å skaffe juridisk grunnlag for ein garasje som vart oppført på 80-talet.

I samband med det som då heitte «veivesenet» sin opparbeiding av Dalssvingen til vedtatt regulert breidde (11,5 meter) måtte eigar av eigedomen gnr./bnr. 169/236, gje frå seg eit areal i overkant av 100 m² til utviding av vegen. Oslo kommune måtte då skaffe grunn frå nabo eigedomane. Eigiar ynskte i 1985 å sette opp to enkle garasjar på eigedomen. På grunn av vanskar med plassering av tekniske anlegg i fortauet, ynskte veivesenet å flytte avkøyringa til eigedomen sørover, og at ein dobbel garasje vart sett opp i samband med ny avkøyring i staden for to enkle garasjar. Då eigedomen grensa mot turveg E 11 i gjeldane reguleringsplan, vart ein fornuftig plassering av garasjen vanskeleg. Oslo kommune Boligrådmannen ba derfor Park- og idrettsvesenet om løyve til å justere grensa mellom gnr./bnr. 169/236 og turveg E-11 (gnr./bnr. 169/28), slik at garasjen kunne setjast opp over eigedomsgrensa delevis på areal regulert til friområde-turveg. Park og idrettsvesenet hadde ingen merknad til foreslått justering av eigedomsgrensa, men tok atterhald om at byplansjefen i samband med byggemelding kunne gjere ei reguleringsendring. Reguleringsendring og grensejustering vart ikkje gjennomført. Garasjen er godkjent av Plan og bygningssetaten.

Oslo kommune eiendoms- og byfornyelsesetaten vil no rydde opp i dette forholdet for å skaffe juridisk grunnlag for garasjen. Ein ynskjer i den samband å regulere eigedomen som ein mindre detaljregulering for å endre gjeldande reguleringsplan S-2636. Endringa vil gå ut på å gjere 110 m² friområde om til bustadføremål.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Eksisterande tomt er regulert gjennom reguleringsplan S-2636 som bustadføremål. På tomta står det i dag bustad, garasje i tillegg er det bygd plattingar/veranda på aust og vestsida av huset. På nordsida av bustaden er det ein uteplass med fast dekke opp mot vegen Dalssvingen. Denne er skilt frå vegen med eit gjerde. Areal på sør og vestsida av huset er opparbeidd til hage.

Oppført garasjen står no delevis på areal regulert friområde og delevis på areal regulet til bustad.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Friluftsiinteressar: Omsøkt område er ein del av friområde-turveg regulert i plan S-2636. Friområdet er eit viktig rekreasjonsområde for dei som bur i området. Like aust for garasjen går det ein snarveg/stig som koplar vegen Dalssvingen saman med turvegen gjennom friområdet. Turvegen gjennom friområdet ligg eit stykke frå det omsøkte området.

Landskap

Vegetasjon/grøntstruktur: Friområdet består av grasmark som er delevis skogskledd. Friområdet er ein del av eit større grøntdrag gjennom området. Friområdet er eit pusterom og friområde mellom eigedomane i området.

Naturmangfold

Ein kjenner ikkje til at det er registrert formar for biologisk mangfald innanfor planområdet

Kulturminner

Det er ikkje registrert nyare tids kulturminne innanfor planområdet. Det har ikkje vorte gjort nokon arkeologisk undersøkingar i samband med planframlegget.

Miljøfaglige forhold

Luft- og støyforhold: Egedomen ligg inn mot vegen Dalssvingen. Det er om lag 200 meter i luftline til E-6. Temakart for støynivå på Oslokart syner at tomta ligg innanfor gul kategori (Støynivå 55-60 db)
Grunnforhold: Nærområdet består i hovudsak av jorddekket mark og fjell i dagen.
Forureiningskjelder: For forslagstiller er det ingen kjente forureiningskjelder innanfor planområdet. Det er heller ikkje avmerkt noko hending eller fare for forureining i temakart forureining i Oslokart.

Trafikkforhold

Åtkomst til området som skal regulerast er frå Dalssvingen. Denne har avkjøring frå E-6 via Dalsåsen og Brennavn. Vegen Dalssvingen er opparbeidd i 11,5 meter breidde med gang og sykkelveg.
Parkering: På egedomen står det i dag ein dobbel garasje som vert nytta til parkering for bustad på egedomen.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidd ei enkel ros-analyse for planen (denne ligg vedlagt planen). Analyse syner at det for området må visast høg aktsemd i samband med bygging og radon i grunnen. Alle andre tema i analysa syner at planframlegget har liten sansynlegheit for å påverke/ eller bli påverka av uønska hendingar som rører ved samfunnsikkerheit og beredskap.

Sosial infrastruktur

Barnehage: Søndre Dal gård barnehage AS ligg innan 100 meter gangavstand frå planområdet. Barnehagen har tre avdelingar og er ein privat foreldrecigd barnehage.

Teknisk infrastruktur

Tomta er opparbeid med vatn, avløp og straum. Avfallshandtering skjer på eige tomt.

Stedsutvikling

Planområdet er ein del av gjeldane reguleringsplan som vart vedteke i 1982. Området er i dag opparbeidd med einebustader og friområde. Det er kort avstand til barnehage, skule og kollektivt knutepunkt.

Barns interesser

Leike- og opphaldsareal: Tomta er på om lag 640 m² med utviding av arealet til reguleringsframlegget vil tomte vere på om lag 750 m². Areal på tomt som det ikkje er bygd på er opparbeidd med plen eller uteplass med faste dekker. Inntil planområdet ligg det eit større friområde.
Erstattingsareal: Planen legg opp til at eit areal på 110 m² regulert til friområde vert regulert til område for bygnad, anlegg og bustadføremål.
Anna: Skule og barnehage med opparbeidd uteleikeområde ligg i umiddelbar nærleik til planområdet, med tilrettelagt tilkomst frå planområdet.

Universell utforming

Bygnad: På tomte står det eit eldre bustadhus. Verken åtkomst til inngangspartiet eller bustaden er utforma med tanke på tilkomst for rørslehema.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

T-5/93 Areal og transportplanlegging

T-2/08 Om barn og planlegging

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2008 «Arealstrategi mot 2025»

Kommuneplan 2008 «Oslo mot 2025»

Kommunedelplan 8 Grøntplan for Oslo

Gjeldende regulering

Reguleringsplan S-2636. 22.11.82. Arealbruken innanfor framlegg til planområde er i gjeldande reguleringsplan sett til to føremål: «område for bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse» og «friområde».

Pågående planarbeid

Ingen

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Ruter As	30.10.2012
2. Brann og redningsetaten	05.11.2012
3. Undervisningsbygg	06.11.2012
4. Vann- og avløpsetaten	01.11.2012
5. Bymiljøetaten	09.11.2012
6. Oslo Havn KF	12.11.2012
7. Renovasjonsetaten	13.11.2012
8. Bydel Søndre Nordstrand	12.11.2012
9. Byantikvaren	14.11.2012
10. Bymiljøetaten	13.02.2013

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Ruter As: Ruter as kjenner ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området
2. Brann og redningsetaten: Det vert ikkje gjeve opplysningar om kva bustad ein ynskjer å bygge, brann- og redningsetaten (BRE) kan derfor ha fleire kommentarar seinare i prosessen. Forslaget må ivareta BRE sin moglegheit for å utføre innsats i bygningane ved brann. Viktig med forhold knytt til tilkomst og søkkevatt. Åtkomst for BRE sine utrykkingskøyretøy til eksisterande bygg og omkringliggjane eigedomar må ikkje hindrast eller forverrast. Det skal vere køyrbar åtkomst til fram til bygg samt oppstillingsplass for BRE sine bilar og utstyr. Ein må ta ekstra omsyn ved prosjektering av underjordiske garasjeanlegg med tanke på; innsatsvegar, utlufting av røykgassar og rømmingsvegar. Ved dekker over garasjeanlegg må desse vere dimensjonert for last og påkjenning frå BRE sine køyretøy. Om det er nødvendig å etablere nye sløkkevatnuttak ynskjer ein brannhydrantar framfor brannkummar.
3. Undervisningsbygg: Undervisningsbygg kjenner ikkje til forhold innanfor deira ansvarsområde som har påverknad på dette planframlegget.
4. Vann- og avløpsetaten: Vatn- og avløpsetaten skriv at eksisterande leidningar som ligg i området ikkje vert råka av tiltaket. Gjennomføring av tiltaket i planinitiativet utløyser ikkje behov for utbyggingsavtale.
5. Bymiljøetaten: Med bakgrunn i forhistoria til eigedomen, samt Park- og idrettsvesenets tidlegare uttale aksepterer Bymiljøetaten foreslått justering. Det bør vere 4 meter mellom garasje og den nye friområdegrensa. Dette fordi innehavar av eigedomen ikkje skal drive vedlikehald på areal regulert til friområde. Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløyser ikkje behov for utbyggingsavtale. (Bymiljøetaten kom seinare med utvida uttale, sjå punkt 10)
6. Oslo Havn KF: Planområdet ligg ikkje innanfor mynde- og interesseområdet for Oslo Hamn KF, ynskjer derfor ikkje å delta på samråd.
7. Renovasjonsetaten: Ved bygging av nye bustader må ein ta til etterretning: «Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune», samt krav og anbefalingar i «Veileder for plassering av avfallsbeholdere». For inntil 40 personar vert det anbefalt djupoppsamlingsløyser. Renovasjonsetaten (REN) er lovpålagt å samle inn avfall frå hushald. Næringslivet er ikkje

- omfatta av dette lovverket. Hushaldsavfall og næringsavfall må derfor ikkje blandast. Det må sikrast at renovasjonsbil har tilgang til omkringliggjande bustadområder både under og etter arbeidet, slika at REN kan utføre avfallshandteringa på ein forsvarleg måte. Før bygging ber REN om at det vert teke kontakt slik at plassering og avfallslysing kan godkjennast.
8. Bydel Søndre Nordstrand: Bydelsutvalet stiller seg positiv til mindre reguleringsendring som forslått av eiendoms- og byfornyelsesetaten. Bydelsutvalet kjenner ikkje til forhold som har innverknad for dette planinitiativet.
 9. Byantikvaren: Det er ikkje registrert nyare tids kulturminne innanfor planområdet. Ei omregulering vil etter Byantikvaren si vurdering ikkje kome i konflikt med eventuelle nyare tide kulturminner i nærområdet. Byantikvaren vil ikkje krevje arkeologisk registrering av planområdet.
 10. Bymiljøetaten: Utvida utale. Ei regulering av heile arealet som er opparbeidd til hage vil medføre at om lag 185 m² av friområdet vert omregulert. Heimelshavar gav i si tid frå ser om lag 100 m² til utviding av veggen. Med bakgrunn i historia til eigedomen og tidlegare uttale frå Park- og idrettsvesenet aksepterer Bymiljøetaten derfor at om lag 100 m² av friområdet vert omregulert til bustadføremål. Gjerde må flyttast og eventuelle privatiserande element må fjernast. Byrådet har ved tidlegare uttale skrive at det bør vere 4 meter mellom garasje og den nye friområdegrensa. Ved nærare ettersyn kan dette gå utover stigen som går her. Det vert derfor foreslått at den nye eigedomsgrensa følgjer gjerder langs garasjen i staden.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Ruter AS: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
2. Brann og redningsetaten: På eigedomen står det i dag eit bustadhus og og ein dobbel garasje. Mellom garasjen og veggen Dalssvingen er det ein plass som vert nytta til inn og utkøyring av garasjen. Denne kan nyttast til oppstilling av brannbil. Ved ein eventuell brann i bustadhuset vil ein truleg ynskje større avstand til brannobjektet. Det vil då vere mogleg både i stå i veggen Dalssvingen på nordsida av huset, og på turveg på sørsida av huset. Ein ser det ikkje som aktuelt i framtida å lage underjordisk parkeringsanlegg på tomte. I og med at planområdet er ein del av eit etablert bustadfelt går ein ut frå at sløkkevatnet i området er tilfredstillande.
3. Undervisningsbygg: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
4. Vann- og avløpsetaten: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
5. Bymiljøetaten: Sjå kommentar til siste innspel frå bymiljøetaten punkt 10.
6. Oslo Havn KF: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
7. Renovasjonsetaten: Det er i dag etablert avfallslysing for tomte. Ein har i planføresegnene teke inn punkt som sikrar at forhold rundt avfallshandtering vert i vareteke i framtida.
8. Bydel Søndre Nordstrand: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
9. Byantikvaren: Ingen kommentar, innspelet har ikkje påverka planforslaget
10. Bymiljøetaten: På oppfordring frå Plan- og bygningsetaten er plangrensa sett til å omfatte heile eigedomen Dalssvingen 8, då det ikkje er hensiktsmessig å ha to reguleringsplanar å forholde seg til på ein liten eigedom. For å sikre at vedlikehald av garasjen ikkje må skje frå friområdet er plangrensa trekt 1 meter frå veggen på garasjen. Etter som heimelshavar i sin tid gav frå seg om lag 100 m² av eigedomen, er det om lag same areal som no er lagt til eigedomen frå friområdet i planframlegget. Til ynsket om flytting av gjerde og fjerning av privatiserande element er dette forhold som ligg utanfor planområdet til reguleringa. Det kan derfor ikkje lagast føresegner som ordnar opp i dette. Ei slik fjerning finst det opningar for å krevje i anna lovverk.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. Bydel Søndre Nordstrand | 18.04.2013 |
| 2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | 02.04.2013 |

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

1. Bydel Søndre Nordstrand: Bydelsutvalet skal handsame saka i møte 25.04.2013. Innstilling frå miljø- og teknisk komite er einstemmig og lyder «Miljø- og teknisk komite tar saken til orientering utan merknader». Om vert endring i samband med bydelsutvalet si behandling av saka vert dette ettersendt.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Forutsett at planen vert utarbeidd i samsvar med overordna planer. Basert på oversendt informasjon har Fylkesmannen ingen merknad. Syner til overordna føringar for kommunal planlegging.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Bydel Søndre Nordstrand: Vedtaket frå bydelsutvalet vart som innstilt. Me har derfor ingen kommentar.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Ingen kommentar

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Eigar av gbnr. 169/236 har fått avkorta tomte si i samband med opparbeiding av veg, og har mista store delar av eigedomen sin. Eksisterande bygningsmasse framstår som for stor i forhold til tomte. Dette har gjeve ein uheldig tomtesituasjon. Planforslaget rettar opp i et forhold som ikkje har vorte ordna opp i gjennom tidlegare avtaler og vedtak. Plankart og føresegn er utarbeidd med grunnlag i eksisterande reguleringsplan og blir og rekne som ei mindre endring av eksisterande plan. Planen regulerar eit område på 110 m² frå friområde til bustad. Det er i utgangspunktet ikkje ynskjeleg å gjere ei slik omregulering, men her er det snakk om eit relativt lite areal. Arealet har i fleire tiår vore opparbeidd som ein del av eigedomen på bakgrunn av ei avtale. Eigaren har handla i god tru om at alt var i orden og omverda har truleg ikkje hatt nokon ulemper med dette. Arealbruk, volum og høgde i planframlegget tek utgangspunkt i bygnad på tomte. Med bakgrunn i at planomfanget er relativt beskjedent har det ikkje vorte utarbeidd nokon analyser utover ROS-analyse. Planforslaget er justert og tilpassa innspel som har kome gjennom medverknadsprosessar.

7. PLANFORSLAGET

Planområdet er på 750 m². Planen omfattar eigedomen Dalssvingen 8, med gnr. 169 bnr. 236. Eigedomen er i gjeldane reguleringsplan S-2636 regulert til bustadføremål. Den omfattar også 110 m² av eigedomen gnr. 169 bnr. 28. som er regulert til friområde i same plan.

Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1) - Bustad, frittliggande småhus

Grad av utnytting og høyer

Utnyttingsgraden og høyer på tomte tek utgangspunkt i bygningsmassen som er oppført. Det totale målbare arealet for bustaden, garasjen og platting er 155 m² BYA. Dette er 21 % av total tomtestorleik i planframlegget.

Planforslaget legg opp til %-BYA = 25% og 7,5 meter mønehøyer over gjennomsnittleg planert terreng. Høgda tilsvarar to etasjar ved bygging med saltak.

Bebyggelsens plassering

Bygg skal plasserast innanfor reguleringsføremålet

Trafikkforhold

Planforslaget legg opp til at det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar pr. bustad.

Avkøyring til tomte er frå Dalssvingen. Avkøyringa er markert med avkøyringspilar, både inn og utkøyring.

Teknisk infrastruktur

Bustad skal koplust til offentlig vann- og avløpsanlegg. Alle typar kablar skal leggest i bakken.

Ved oppføring av ny bustad skal «Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune» og «Veileder for plassering av avfallsbeholder» følgast.

Estetikk og byggeskikk

Bygnad skal ha ein arkitektur som vert tilpassa terrenget, og som syner den tidsepoka det vert bygd i. I samband med søknad om løyve til tiltak skal det leggast ved situasjonsplan som også viser plassering av framtidige bygg og korleis den ubygde delen av tomta skal planerast og utnyttast. Det skal også leggjast fram profilar som viser eksisterande og nytt terreng saman med bygningshøgder.

Juridiske forhold

Alt areal innafor plangrensa er ein eining.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planframlegget strir mot alle dei tre overordna planane og mål ai desse. Planframlegget er ikkje med på å fylle måla i desse planane. Planframlegget vil dog ikkje påverke intensjonen eller hovudtrekka ved planane i vesentleg grad.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planframlegget fører med seg at areal regulet til friområde, vert regulert til område for bebyggelse, anlegg, boligbebyggelse. Omregulering synt i planframlegget vil ikkje hindre allmenn fredsel og bruk av turstigen. Ein vil heller ikkje oppleve turvegen som privatisert som følge av reguleringsendringa.

Naturmangfold

Me har gjort følgjande vurderingar av planforlaget opp mot naturmangfaldet og naturmangfoldslova. Formålet med naturmangfoldslova er å ta vare på det biologiske mangfaldet gjennom bærekraftig bruk og vern, både no og i framtida. For dette vesle området, som alt er nedbygd og opparbeidd vil det ikkje vere artar som treng eit spesielt vern, og dette er ikkje staden for å oppretthalde eit slikt biologisk mangfald jf §4 og §5. Ein må dog til ein kvar tid opptre aktsom og unngå å gjere skade naturens mangfald jf. §6.

Kulturminner

Ei omregulering vil etter byantikvaren si vurdering ikkje koma i konflikt med eventuelle nyare tids kulturminne i nærområdet. Byantikvaren har ikkje sett krav om ei arkeologisk registrering av planområdet.

Miljøfaglige forhold

Omregulering av tomta skapar ikkje situasjonar eller fører med seg endringar som er med på å skade tomta eller omkringliggjande områder.

Trafikkforhold

Samleveg til tomta er opparbeidd med god breidde og god standard og har gang- og sykkelfelt. Avkøyring til tomta er oversiktleg og skapar ikkje farlege situasjonar med tanke på av- og påkøyring. Framfor garasjen er det ein plass gjer at ein ikkje ryggar direkte ut i vegen. Antall avsette parkeringsplassar oppfyller krav til parkering for bustader sett i rapport nr.2-2003 «parkeringsnormer for boliger i Oslo».

Risiko- og sårbarhet

Einast punkt i ROS-analysa med eit kryss på ja er tema rundt radon. Aktsemdkart frå NGU syner høg aktsemd for radon i området. Det er i føresegnene til planen ikkje lagt inn føresegn som omhandlar radon. Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven sett klare grenseverdiar og tiltak i samband med radon og byggesak.

Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikkje endre på eksisterande sosial infrastruktur. Tomta ligg nært til både barnehage og skule, og er soleis godt eigna til føremålet.

Teknisk infrastruktur

Alt av teknisk infrastruktur er alt etablert i området. Ei omregulering vil ikkje føre med seg noko arbeid eller ulemper i samband med dette tema.

Estetikk og byggeskikk

Føresegn i plan legg opp til ei vidareføring av den bygnaden som alt er på tomta, denne føyer seg godt inn blant omringliggande bygg. Utbyggingsgraden legg også opp til ei vidareføring av bygningsstrukturen i området.

Stedsutvikling

Areal innafor planframlegget ligg i eit område med mykje bustader, og er godt eigna til dette føremålet.

Barns interesser

Leike- og opphaldsareal: Om lag 150 m² av tomta er i dag bebygd resten av arealet er tilgjengeleg for leik. Nord for bustaden mellom huset og vegen Dalssvingen er det eit uteareal med fast dekke som er skjerma frå Dalssvingen med gjerde. Sør og vest for bustaden er det opparbeidd ein hage. Sør for eigedomen ligg det eit større område som er regulert til friområde. Ein er av den oppfatning at planforlaget i varetek barn og unges moglegheit til leik og utfolding.

Erstatningsareal: Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller friområde som er i bruk eller eigna for leik, skal ein finne fullverdig erstatningsareal for «tapt» friområde (jf. T-2/08 Om barn og planlegging). I dette tilfelle er ikkje den delen av planområdet som i dag er regulert til friområde opparbeidd til rekreasjon. Det er også lite eigna til leik og utan åtkomst for ålmannheita.

Universell utforming

Planforslaget regulerer eksisterande forhold på tomta. Dagens bustad har ikkje planfri tilkomst til inngangsdør, og er heller ikkje tilrettelagt innvendig for funksjons-, rørsle-, eller orienteringshemma. Det er i planforslaget ikkje lagt inn føringar i samband med universell utforming. Teknisk forskrift har pr. i dag reglar som sikrar tilkomst og funksjonar i bustadene vert tilrettelagt for universell utforming.

Juridiske forhold

I dag ligg areal innanfor plangrensa på to forskjellige gards- og bruksnummer. Som følge av reguleringa må dei to eigedomane slåast saman til ein eining.

Fra: Bakke Anne Cathrine [anne.cathrine.bakke@ruter.no]
Sendt: 30. oktober 2012 10:13
Til: PBE Postmottak
Emne: PBE sak nr 201213511-4 - Dalssvingen 8 - invitasjon til samråd

Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0120 OSLO
Deres referanse: 201213511-4

Vår referanse: 30.10.2012 - 2012/1342-7132/2012
PBE sak nr 201213511-4 - Dalssvingen 8 - invitasjon til samråd

«Ruter AS kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.»

Med vennlig hilsen
Anne Cathrine Bakke
planlegger

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

Telefon 464 09 316
Sentralbord +47 4000 6700
<http://www.ruter.no/>



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Vår saksbehandler: Linda Haugsand
Direkte tlf: 916 52 037

Deres ref.:	Deres brev:	Saksnr:	Dato:
Silje Grevle Ottesen	201213511-4	201200823	05.11.2012

(oppgis ved alle henvendelser)

BEMERKNINGER TIL PLANINITIATIV DALSSVINGEN 8

Viser til planinitiativ vedrørende Dalssvingen 8, gnr./bnr 169/236. Forslagsstiller er Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Hensikten med planforslaget er å endre fra friluftsområde til byggeområde til bolig. Det er ikke opplyst om hva slags boliger det ønskes å bygge, og Brann- og redningsetaten kan derfor ha ytterligere kommentarer på et senere tidspunkt i prosessen.

Forslaget må ivareta Brann- og redningsetaten sine muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann. Det vises til krav i Byggeteknisk forskrift § 11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap*. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang til slokkevann.

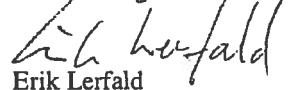
Atkomsten for Brann- og redningsetaten sine utrykningskjøretøyer til eksisterende bygninger eller omliggende eiendommer må ikke hindres eller forverres. Det skal være kjørbare atkomst frem til bygningen samt oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens biler og utstyr.

Det må tas ekstra hensyn dersom det prosjekteres underjordisk garasjeanlegg. Det nevnes spesielt at det i den forbindelse er behov for egne innsatsveier og muligheter for utlufting av røyk og branngasser uavhengig av rømningsveier for bygningen. Dersom det er dekket over kjeller som vil være kjørbare, må disse være dimensjonert for de laster og påkjenninger som Brann- og redningsetaten sine kjøretøyer krever.

Dersom det er nødvendig å etablere nye slokkevannsuttak er det ønskelig med brannhydranter fremfor brannkummer, da hydranter er enklere å lokalisere og raskere å betjene, noe som vil kunne medvirke til en mer effektiv slokkeinnsats.

Etatens tilrettelegger for rednings- og slokkemannskaper er tilgjengelig på etaten sine hjemmesider, www.bre.oslo.kommune.no under «lover og forskrifter».

Med vennlig hilsen


Erik Lerfald
seksjonsleder


Linda Haugsand
tilsynsleder



Brann- og redningsetaten

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180 Org. nr.: 876820102 - MVA
Telefax: 23 46 98 01 Bankgiro: 1315.01.01284

E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no
Internett: www.bre.oslo.kommune.no

Plan- og bygningssetaten
Postboks 364 Sentrum

0102 OSLO

Deres ref.:
201213511-4

Vår ref. (journal ID):
12/7755 (12/27370)

Saksbehandler:
Knut Magne Galta

Dato:
06.11.2012

Kommentar til samråd - Dalssvingen 8

Undervisningsbygg viser til oversendelse av 30.10.2012, vedrørende planinitiativ for Dalssvingen 8.

Undervisningsbygg kjenner ikke til forhold innenfor vårt ansvarsområde som har betydning for dette planinitiativet.

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Idunn Marie Husevåg
seksjonsleder prosjektutvikling

Knut M. Galta
byplanlegger

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Dato: 01.11.2012

Deres ref.:
PBE-201213511-4

Vår ref. (saksnr.):
12/06336-2

Saksbeh.:
Svein Oddvar Korsvik, 47354226

Arkivkode:
512.1

GNR 169 BNR 236 - DALSSVINGEN 8 - INVITASJON TIL SAMRÅD

Vi viser til Deres brev datert 30.10.2012 angående invitasjon til samråd for Dalssvingen 8, Mortensrud og til vårt vedlagte ledningskartutsnitt.

Vann- og avløpsetaten har følgende merknader:

Eksisterende ledninger som ligger i området berøres ikke av tiltaket.

Spesielt om utbyggingsavtaler/gjennomføring:

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Med hilsen

Ellen Dahl
prosjektutvikler byutvikling

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk

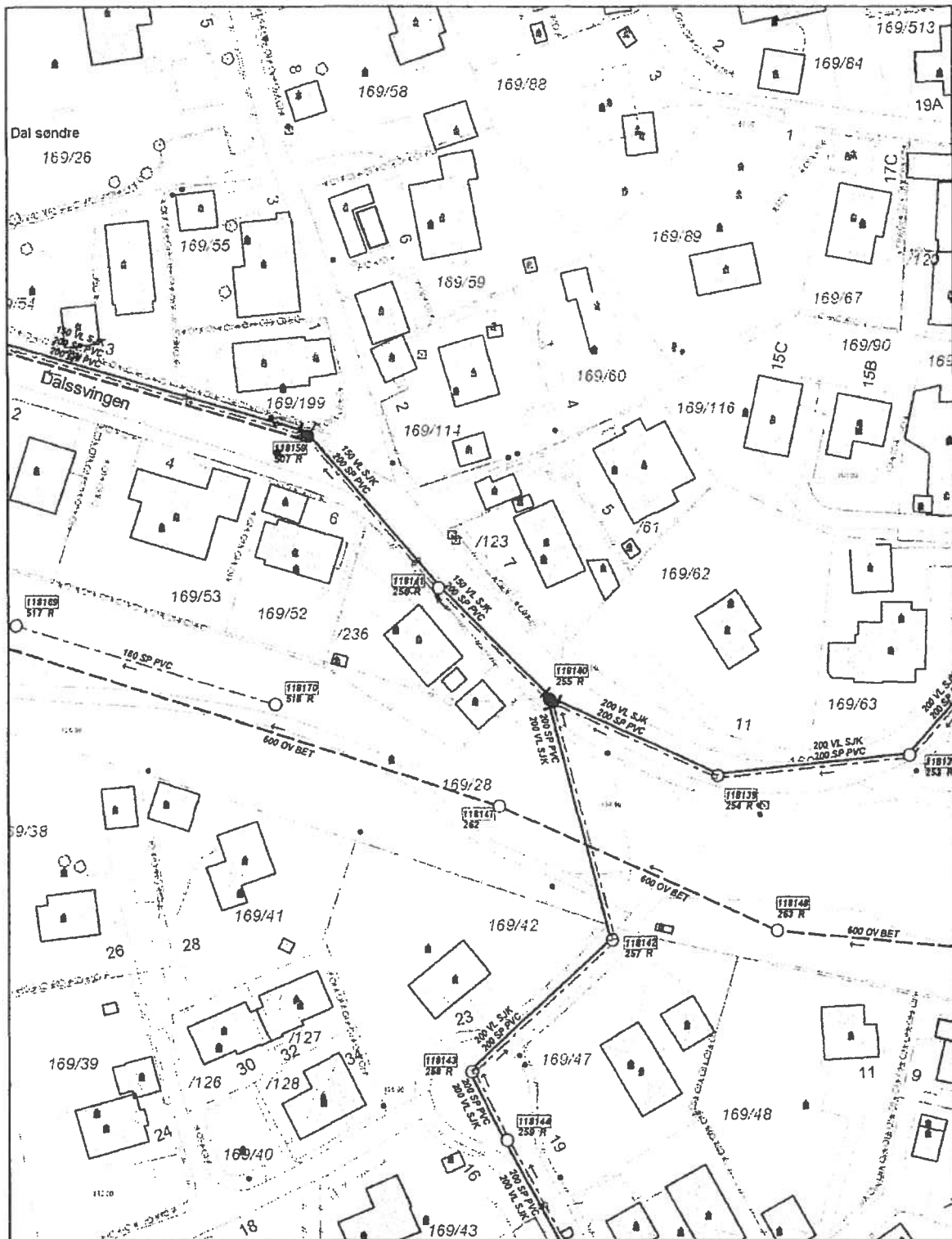
Vedlegg: 1





Vann- og avløpsetaten

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

Telefon: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01462
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.:971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no



	<p>Oslo kommune Vann- og avløpsetaten Tel: 02 180</p>		<p>N 1:1000</p>	<p>Vedlegg Dalssvingen 8 Vr 12--06336-2</p>
<p>Dato: 2012.11.07 S-pp: SKK</p>	<p>32-1-516-132-04</p>		<p>Byggeværk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2,0m. Andre anlegg over eller nær hovedledning må meldes til VAV. Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Der er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kurene. Føring i marken utføres ved henvendelse til VAV.</p>	



Oslo kommune
Bymiljøetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 09.11.2012

Deres ref.: 201213511-
4

Vår ref.: 12/22281-2

Saksbeh.: Elin Lindal
Org. enhet: Utredning

Arkivkode: 512

UTTALELSE TIL SAMRÅD - DALSSVINGEN 8

Bymiljøetaten viser til ovennevnte planinitiativ.

Vi har følgende bemerkning:

På bakgrunn av eiendommens forhistorie, samt Park- og idrettsvesenets tidligere uttalelse, aksepterer Bymiljøetaten foreslåtte grensejustering. Det bør være 4 meter mellom garasjen og den nye friområdegrensen. Dette med tanke på at eiendomsbesitter ikke skal drive vedlikehold eller lignende på areal regulert til friområde.

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Med vennlig hilsen

Solveig W Renestøl
seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Elin Lindal
arealplanlegger

Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.03376
Org.nr: NO 996 922 766

Fra: Østengen Mona [mona.ostengen@ohv.oslo.no]
Sendt: 12. november 2012 16:44
Til: PBE Postmottak
Kopi: Arkivet Postmottak
Emne: SV: PBE-201213511-4 - Invitasjon til samråd - Dalssvingen 8

Kategorier: Haster

Dette planområdet ligger ikke innenfor myndighets- og interesseområdet for Oslo Havn KF og vi ønsker derfor ikke å delta på samråd.

Med vennlig hilsen

Mona Østengen
Administrasjonsrådgiver
Seksjon for Tekniske fellestjenester
Oslo Havn KF
Oslo kommune

Mob: 959 69 103
Sentralbord: 02 180

www.oslohavn.no / www.oslo.kommune

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

Fra: Arkivet Postmottak
Sendt: 30. oktober 2012 10:28
Til: Østengen Mona
Emne: Fwd: PBE-201213511-4 - Invitasjon til samråd - Dalssvingen 8

Med vennlig hilsen

Postmottaket
Oslo Havn KF/Port of Oslo
Oslo kommune/City of Oslo

Sentralbord: 02 180/ [+47 815 00 606](tel:+4781500606)
www.oslohavn.no / www.oslo.kommune.no

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

Videresendt melding:

Fra: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Dato: 30. oktober 2012 08:57:07 CET

Til: <postmottak@boligbygg.no>, <Firmapost.fjernvarme@hafslund.no>, <firmapost@hafslund.no>, <post@ruter.no>, <postmottak@ber.oslo.kommune.no>, <postmottak@bre.oslo.kommune.no>, <postmottak@bya.oslo.kommune.no>, <postmottak@bym.oslo.kommune.no>, <postmottak@eby.oslo.kommune.no>, <postmottak@ege.oslo.kommune.no>, <postmottak@gfe.oslo.kommune.no>, <postmottak@kul.oslo.kommune.no>, <eobrand@online.no>, <postmottak@oby.oslo.kommune.no>, <postmottak@hav.oslo.kommune.no>, <postmottak@ren.oslo.kommune.no>, <postmottak@ubf.oslo.kommune.no>, <postmottak@ude.oslo.kommune.no>, <postmottak@vav.oslo.kommune.no>

Emne: PBE-201213511-4 - Invitasjon til samråd - Dalssvingen 8

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

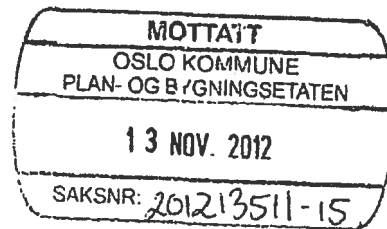
Vedlegg:

1_Invitasjon til samråd - Dalssvingen 8.PDF (Hoveddokument)



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO



Deres ref:
201213511-4

Vår ref (saksnr):
201201893-2

Saksbeh:
Isabel Arntzen, 23483714

Dato: 06.11.2012

Arkivkode:
512.1

REGULERINGSSAK - DALSSVINGEN 8 - MORTENSRUD - INVITASJON TIL SAMRÅD

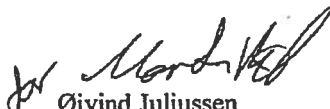
Renovasjonsetaten (REN) viser til Deres brev av 30.10.2012, Saksnummer: 201213511, og har følgende bemerkning:


Når nye boliger bygges må følgende tas til etterretning: "Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune", samt krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". <http://renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>. For inntil 40 boenheter anbefales en løsning med beholder/container plassert i avfallsrom eller i avfallshus. For 40 til 150 boenheter anbefales dypoppsamlingsløsning.

Renovasjonsetaten har et lovpålagt ansvar å sørge for innsamling av husholdningsavfall i Oslo kommune. Næringslivet er imidlertid ikke omfattet av dette lovverket. Derfor vil REN presisere at husholdningsavfall og næringsavfall ikke må blandes sammen. Det må sikres at renovasjonsbiler har tilgang til omkringliggende boligområder både under og etter arbeid, slik at den lovpålagte avfallshåndteringen til RENs kunder kan utføres på forsvarlig vis.

Før bygging igangsettes, ber vi om at det tas kontakt med Renovasjonsetaten slik at plassering og type avfallsløsning kan forhåndgodkjennes. Kontaktperson i REN er teamleder Øivind Juliussen, telefon: 92 45 72 34.

Med hilsen


Øivind Juliussen
teamleder


Isabel Arntzen
saksbehandler

! Sammen gjør vi Oslos viktigste jobb



Renovasjonsetaten

Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0404 OSLO

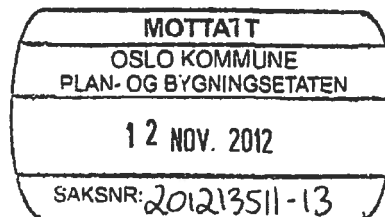
Besøksadresse:
Gjerdrums vci 10 B
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no

Organisasjonsnr.:
NO 976 820 088

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



Oslo kommune
Bydel Søndre Nordstrand
Samfunn og helse



Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 09.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2012/862-

Vegard L. Jensen, 23 49 60 77

512.1

INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDEL - DALSSVINGEN 8 - UTTALELSE FRA MILJØ- OG TEKNISK KOMITE

Det vises til ovennevnte sak. Planinitiativet ble behandlet av miljø- og teknisk, 08.11.2012, etter fullmakt fra bydelsutvalget på grunn av den korte høringsfristen. Det foreligger følgende uttalelse fra komiteen:

Bydelen har følgende bemerkning til planinitiativet:

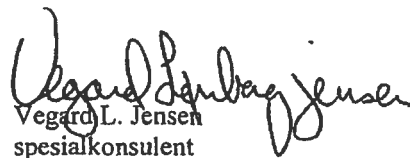
1. Bydelsutvalget stiller seg positive til at det i dette tilfellet kan åpnes for en mindre reguleringsmessig endring som foreslått av Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
2. Bydelsutvalget kjenner ikke til forhold som har betydning for dette planinitiativet.

Saken ble enstemmig tiltrådt.

Uttalelsen fra miljø- og teknisk komite legges frem for bydelsutvalget 22.11.2012. Dersom det tilkommer tilføyelser eller endringer, ettersendes disse, og bes overlevert forslagstiller i oppstartmøte.

Med hilsen


Jan Hagen
bydelsdirektør


Vegard L. Jensen
spesialkonsulent



Bydel Søndre Nordstrand
Bydelsadministrasjonen

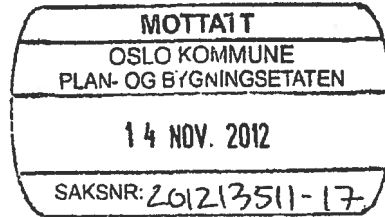
Postadresse:
Pb 180 Holmlia
1203 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 23 49 60 01
E-post: postmottak@bsn.oslo.kommune.no
Internett: www.bsn.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.00636
Org nr: 972 408 875



Oslo kommune
Byantikvaren



Plan- og bygningsetaten
INTERNPOST

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Dato: 12.11.2012
201213511	12/1699	Marte Muan Sæther, 23460271 Elin Hansen	Arkivkode: 512-169/236

169/236 DALSSVINGEN 8, MORTENSRUD - UTTALELSE TIL PLANINITIATIV

Vi viser til Plan- og bygningsetatens oversendelse av planinitiativ for Dalssvingen 8. Planområdet er regulert til friområde, men innenfor avgrensningen er området bebygget med en garasje oppført på midten av 1980-tallet. For å gi juridisk grunnlag søkes det omregulering av deler av friområdet til byggeområde for bolig innenfor planavgrensningen.

Nyere tids kulturminner

Det er ikke registrert nyere tids kulturminner innenfor planområdet, og en omregulering vil etter Byantikvarens vurdering ikke komme i konflikt med eventuelle nyere tids kulturminner i nærområdet.

Vurdering av arkeologiske forhold

Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9. Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Med hilsen

Gry Eliesen
antikvar

Marte Muan Sæther
antikvar



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønnerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bymiljøetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Dato: 13.02.2013

Deres ref.:

Vår ref.: 12/22281-4

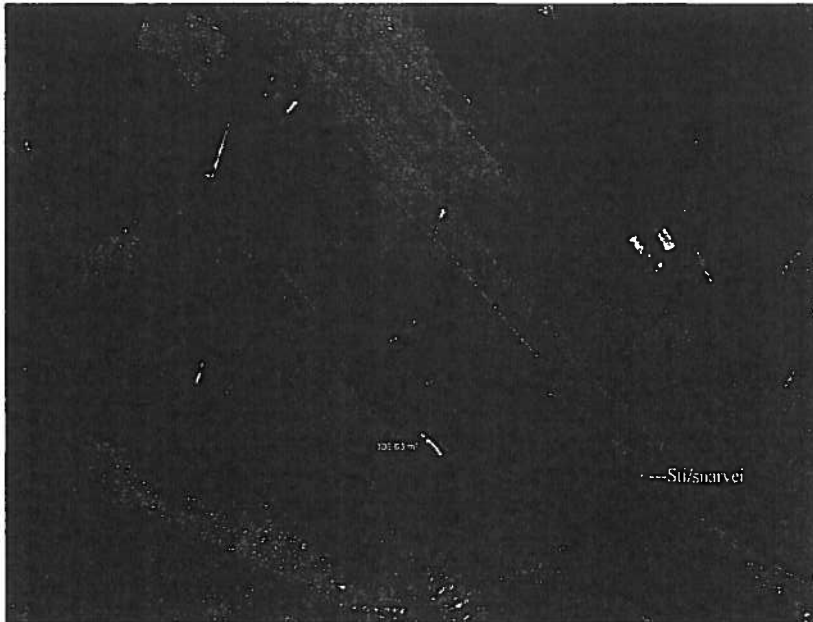
Saksbeh.: Elin Lindal
Org. enhet: Utredning

Arkivkode: 512

UTVIDET UTTALELSE, DALSVINGEN 8, 169/236

Vi viser til e-post med anmodning om utvidet uttalelse i saken, samt våre bemerkninger til samråd.

I henhold til våre beregninger vil foreslåtte omregulering av hele det opparbeidete hagearealet medføre at ca. 185 m² friområde blir omregulert. Hjemmelshaver avga i sin tid ca. 100 m² til veiutvidelsen. På bakgrunn av eiendommens forhistorie, samt Park- og idrettsvesenets tidligere uttalelse, aksepterer Bymiljøetaten derfor at ca. 100 m² av friområdet blir omregulert til boligformål (se eksempel nedenfor). Gjerdet må flyttes, og eventuelle privatiserende elementer må fjernes.



Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315 01 03376
Org.nr: NO 996 922 766

I våre bemerkninger til samråd skriver vi at det bør være 4 meter mellom garasjen og den nye friområdegrensen. Ved nærmere ettersyn ser vi at dette kan gå ut over stien som går her. Vi foreslår derfor at den nye eiendomsgrensen følger gjerdet langs garasjen i stedet.

Med vennlig hilsen

Ann-Mari Gunilla Nylund
fung. seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Elin Lindal
arealplanlegger



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

DBC- arkitektur AS
Gamleveien 6
3550 GOL

Deres ref.: 212213	Deres dato: 14.03.2013	Vår ref.: 2013/5600-2	Saksbehandler: Jostein Meisdalen	Dato: 02.04.2013
-----------------------	---------------------------	--------------------------	-------------------------------------	---------------------

Oslo kommune - Dalssvingen 8 - Søndre Dal - gbnr 169/236 - Reguleringsplan - Varsel om igangsatt detaljregulering - Fylkesmannens uttalelse

Vi syner til brev fra DBC- arkitektur AS av 14.3.2013.

Føremålet med planarbeidet er retta opp i reguleringstilhøva på området. Vi forutsett at reguleringsplanen vert utarbeida i samsvar med overordna planar.

Fylkesmannen har vurdert varsla planarbeid ut ifrå regionale og nasjonale omsyn innanfor våre ansvarsområde. Basert på den oversendte informasjonen har vi inga konkrete merknadar.

Aktuelle overordna føringar for kommunal planlegging som skal vurderast og ivaretakast i planen, er lista opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunane av 12. mars 2012 (www.fmoa.no, under "areal og bygg") samt i "Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging" av 24.6.2011 (www.planlegging.no).

Med helsing

Marit Lilleseveen
etter fullmakt

Jostein Meisdalen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Postadresse: Postboks 8111 Dep 0032 OSLO	Besøksadresse: Tordenskiolds gt 12 Inngang sjøsiden	Telefon: 22 00 35 00 Telefaks: 22 00 36 58 Internett: www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus	Saksbehandler: Jostein Meisdalen Direkte telefon: 22003708 E-post: fmoapostmottak@fylkesmannen.no Org.nummer: NO 974 761 319
--	---	---	---



Oslo kommune
Bydel Søndre Nordstrand
Samfunn og helse

DBC arkitektur as

Gamleveien 6
3550 GOL

Postjournalnr.:	59
Dato: 18.4.13	Prosjektnr.: 212 213
Arkiv:	
Saksbehandler:	ID
Kopi til:	

Dato: 18.04.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2012/862-

Vegard L. Jensen, 23 49 60 77

512.1

**MINDRE DELTALJREGULERING FOR DALSSVINGEN 8, SØNDRE DAL -
UTTALELSE FRA MILJØ- OG TEKNISK KOMITE**

Det vises til mottatt varsel av 22.03.2013.

På grunn av tidsfristen oversendes innstillingen fra miljø- og teknisk komite med forbehold om bydelsutvalgets behandling av saken 25.04.2013. Det foreligger følgende innstilling fra miljø- og teknisk komite (enstemmig tiltrådt):

Miljø- og teknisk komite tar saken til orientering uten merknader.

Dersom det foretas endringer i forbindelse med bydelsutvalgets behandling av saken ettersendes bydelsutvalgets vedtak.

Med hilsen

Lillian E. Aakervik
fungerende bydelsdirektør

Vegard L. Jensen
spesialkonsulent



Bydel Søndre Nordstrand
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Pb 180 Holmlia
1203 OSLO

Telefon : 02 180
Telefaks: 23 49 60 01
E-post: postmottak@bsn.oslo.kommune.no
Internett: www.bsn.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.00636
Org nr: 972 408 875

ROS sjekkliste – Dalssvingen 8, Søndre Dal

Sjekklisten er et hjelpemiddel for forslagsstillers utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som skal inngå i planbeskrivelsen. Sett kryss i ”ja” eller ”nei”-kolonnen for alle spørsmålene i listen. I kommentarfeltet redegjøres kort for vurderinger og vurderingsgrunnlag (eventuelle nærmere undersøkelser, foreliggende overordnede farekart, skjønnsvurderinger etc.). Kommentarene kan benyttes som grunnlag for ROS-omtalen i selve planbeskrivelsen, mens selve sjekklisten og annen mer omfattende dokumentasjon kan følge plansaken som vedlegg. Listen er veiledende og ikke nødvendigvis uttømmende. Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for at ROS-analysen omfatter alle planrelevante farer av betydning for samfunnssikkerhet og beredskap.

Faretype	ja	nei	kommentarer
1. Naturfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre jord-, stein- eller fjellskred		x	Sjekka aktsemdkart, ingen fare avmerkt (skrednett)
b) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre masseutgliding (ustabile grunnforhold, kvikkleire)			Sjekka aktsemdkart ingen fare faresonesonekart eller risikokart. (Skrednett)
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre flom/overvann/ flomskred/erosjon		x	Sjekka aktsemdkart, ingen aktsemd steinsprang og snøskred avmerkt (Skrednett)
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stormflo (medregnet antatt høyere havnivå i 2100)		x	Planområdet ligg 130 m.o.h.
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for radonstråling	x		Aktsemdskart for radon syner «høg aktsemd» (NGU)
f) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for annen naturfare		x	Lite truleg
2. Virksomhetsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eksplosjon i /akutt forurensning fra nærliggende virksomhet (herunder håndtering/ lagring/transport av farlige stoffer, terrormål etc)		x	Det ligg ein bensinstasjon ca. 300 m i luftlinje vest for eigedomen. E-6 ligg om lag 250 meter vest for eigedomen.
b) Planområdet/Tiltaket medfører risikoer omtalt under 2a for nærliggende arealbruk		x	Bustad
c) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for stråling fra høyspenningsanlegg		x	Det går ein høgspant 125 meter vest for eigedomen.
d) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for fare fra skytebane eller område for militær virksomhet		x	Ingen bane i nærleiken
e) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for/skape annen virksomhetsfare		x	Nei, tomte ligg i eit etablert bustadområde
3. Forsynings- og beredskapsfare			
a) Planområdet/Tiltaket kan være utsatt for eller medføre svikt i kritiske samfunnstjenester knyttet til energi, vann- og avløp, renovasjon, tele, transport og beredskap/utrykning		x	Lite truleg
b) Annen forsynings- og beredskapsrisiko		x	Lite truleg