



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201412607-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh:

Dato: 23.09.2014

Arkivkode: 512.1

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE - VIDERESENDING - MOSSEVEIEN 24

Vi orienterer om mottatt bestilling av oppstartsmøte. Saken er registrert hos oss med saksnummer 201412607.

Send melding til Plan- og bygningsetaten hvis dere har spesifikke og konkrete innspill til oppstartsmøtet. Innspillene må være mottatt senest tre uker etter utsendelse av denne orienteringen. Alle berørte parter blir varslet om oppstart av planarbeidet etter oppstartsmøtet.

Vi ber om at bydelsadministrasjonen videreformidler informasjonen til barnas representant i bydelen.

Følg fremdriften på Saksinnsyn:

<http://terra2.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (intranett)

<http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn> / (internett)

Plan- og bygningsetaten oppfordrer alle til å kommunisere elektronisk med etaten via etatens e-postadresse: Postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer ved henvendelse til etaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Dokumentsenteret
Avdeling 2

Likelydende brev sendt til:

Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Eiendoms og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO, postmottak@eby.oslo.kommune.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

Kundesenteret:

Telefaks:

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

02 180

23 49 10 00

23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002

Referansenummer:
PBE002-BBAZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 22.09.2014 14:43

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker.

Innlogget hos ID-porten som	PER CHRISTIAN STOKKE
-----------------------------	----------------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	ASPLAN VIAK AS
Organisasjonsnummer	910209205
Adresse	Postboks 24
Postnummer	1301
Poststed	SANDVIKA
Telefonnummer	95291529
E-post (kvittering sendes hit)	perchristian.stokke@asplanviak.no
Gjenta e-post	perchristian.stokke@asplanviak.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Per Christian Stokke

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	Jernbaneverket
Organisasjonsnummer	971033533
Adresse	Postboks 4350



Postnummer	2308
Poststed	HAMAR
Telefonnummer	91854705
E-post (kvittering sendes hit)	svein.sorheim@jbv.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Svein Sørheim

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	235
Bruksnummer	32
Adresse/Stedsnavn	Mosseveien 24
Eiers navn	Boligbygg Oslo KF
Bydel	Bydel Gamle Oslo
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	I reguleringsplan for Follobanen er teknisk bygg plassert på Militærrampa, Loenga. Loenga er, med sin nærhet til Oslo S, et meget sentralt og viktig område for drift av jernbanen. Etter at mye areal på Oslo S er utnyttet, fremstår Loenga som et særdeles verdifullt område for tog- og driftsselskapene. Plassering av teknisk bygg på Militærrampa vil båndlegge verdifullt og sentralt areal som hindrer en optimal utnyttelse av området til fremtidig jernbaneformål. Jernbaneverket har lenge hatt behov for å utarbeide ny sporplan for Loenga tilpasset fremtidige krav til rasjonell og effektiv drift, med målsetting om optimalisering av godstrafikk, skiftetrafikk og hensetting. Et permanent teknisk bygg på Militærrampa vil gi betydelige bindinger for en slik sporplan. Dette er hovedbegrunnelsen for å relokalisere plasseringen av teknisk bygg til Mosseveien 24. Påhugget for Follobanetunnelen er plassert ved km 1655, ca 25 m lenger sør enn hva som er vist på reguleringsplanen, pga dårlig bergkvalitet (alunskifer) og krav til minimum fjelloverdekning. Forskyvningen medfører riving av gnr/bnr 235/32, Mosseveien 24, og gjør det mulig å plassere teknisk bygg over betongtunnelen umiddelbart før fjellpåhugget. Planområdet (Mosseveien 24) vil under anleggsperioden inngå som del av en stor åpen byggesjakt for bygging av banen. Dermed gis det en unik mulighet for å "fylle" sjakten med et teknisk bygg i stedet for gjenfylling med løsmasser. Etter Jernbaneverkets vurdering finnes det ingen andre alternativer for plassering av Teknisk bygg. De viktigste begrunnelsene er at bygget må ha kjøreatkomst fra terreng for å ivareta rømning, evakuering og drift- og vedlikehold. Dessuten må beliggenheten tilpasses elektrotekniske krav, herunder lengder på kabler. Bygget skal ivareta evakuering både fra begge Follobanesporene pluss inngående Østfoldbane, og kan derfor ikke plasseres lengre inn i tunnelen hvor banene skiller lag rett innenfor tunnelmunningen.



Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	Illustrasjoner som viser et foreløpig forslag til utforming av tiltaket er vedlagt. I den videre prosessen vil det være viktig å bearbeide ventilasjonstårnenes utforming, høyde og materialbruk i et samarbeid mellom Jernbaneverket med konsulenter og Plan- og bygningsetaten.
---	---

Karttjeneste

Vedlegg	
	Oslokart.pdf

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	Rikspolitiske retningslinjer: T-1442 Støy i arealplanlegging: Formålet med retningslinjen er "å legge ti rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer". Verneplan for Oslofjorden, delområde Ekebergskråningen naturreservat: Tiltaket ligger utenfor det vernede området. Kommuneplan/Kommunedelplan: Kommuneplan 2008: Gjeldende kommuneplan gir føringer for tiltaket. Kommuneplanens arealdel viser Ekebergskråningen som friområde. Mål og strategier handler om å tilrettelegge for økt friluftsliv, videreutvikle den blågrønne strukturen og ta vare på nasjonale kulturminneverdier. I tillegg gis det føringer for å videreutvikle et effektivt og miljøvennlig transportsystem. Kommunedelplan for torg og møteplasser: Planen stiller krav til torg og møteplasser i byutviklingsområder. Planområdet er på plankart Indre Oslo vist som annen overordnet møteplass, eksisterende. Forslag til kommunedelplan for den blågrønne strukturen: Ekebergskråningen er vist som et park-, natur- og friområde. Området nedenfor og vest for Kongsveien er vist som vernet område etter Naturmangfoldloven. Tiltaket ligger utenfor det vernede området. Forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo: Grensen for kommunedelplanen går i Kongsveien. Bygningsrekken langs Mosseveien er vist som områdetypologi sammensatt. Planområdet er vist som friområde. Andre overordnede bystyrevedtak: Plan for hovedsykkelveinettet og sykkelstrategi for Oslo: Kongsveien er del av definert hovedsykkelveinett i Oslo sør, rute Ekebergveien.
---	--



Gjeldende regulering *

	Eiendommen Mosseveien 24, gnr/bnr 235/32, omfattes av to reguleringsplaner, både S-4448 «Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Mosseveien 24, Ekebergskrånningen» og S-4735 «Reguleringsplan for nytt dobbeltspor mellom Oslo og Ski». S-4448 angir permanent formål på bakkeplan til offentlig trafikkområde, annet veiareal, og spesialområde bevaring, kontor, allmenntillegget formål. S-4795 angir hensynssoner for bevaring kulturmiljø og for andre sikringssoner (anlegg i grunnen), samt midlertidig formål (rigg- og anleggsområde).
--	---

Andre rammebetingelser

Negative servitutter, tinglyste heftelser med mer.	Ingen kjente
--	--------------

Eksisterende miljøsituasjon

Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk	Det er ikke registrert verdifulle naturtyper eller rødlistede/sjeldne arter innenfor planområdet. Det er foretatt naturtypekartlegging i området, uten at denne eiendommen er kartlagt spesielt. Asplan Viak har tidligere registrert arter på eiendommen, uten at spesielle verdier er registrert. Planområdet er bevokst med en del trær, men tilsynelatende mest spisslønn av relativt ung alder. Det er derfor god grunn til å anta at det ikke er spesielle verdier mht. naturmiljø knyttet til planområdet. I forbindelse med planarbeidet for Reguleringsplan for nytt dobbeltspor mellom Oslo og Ski er planområdet gjennomgått arkeologiske registreringer. Geotekniske undersøkelser og grunnboringer er gjennomført. Forutsatt bruk av lyddemper over og under vifter må det forventes at støy utenfor nærmeste soveromsvindu vil være i størrelsesorden 80 – 85 dBA når viftene kjøres maksimalt. Denne støynivået gjelder for lave tårn-alternativer. For høyt alternativ vil støyen bli noe lavere. Ulike vifteleverandører har ulike krav til intervall for testkjøring av viftene. Helt minimum er 1 gang pr. år. anbefalt intervall er 1 gang i måneden. Viftene kjøres da opp til maksimum effekt og står på maksimum i 5 – 10 minutter før de stenges av. Testkjøring kan foregå mens det er togtrafikk.
--	---



Eksisterende bebyggelse og bruk *

	Mosseveien 24 (gnr/bnr 235/32) er bebygget med et verneverdig bygg som i dag eies av Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF og brukes av en motorsykkelforening. Tomten har hatt et hageanlegg som ikke har hatt skjøtsel på mange år, og som fremstår som gjengrodd med store løvtrær. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste og er i reguleringsplanen for Follobanen avsatt til bevaring. Imidlertid åpner bestemmelsene for at bygningen kan rives dersom det er nødvendig for fremføring av Follobanen. I løpet av detaljprosjekteringsfasen er det blitt klart at bevaring av bygningen ikke er teknisk forsvarlig, og 16. juni 2014 ga Oslo kommune rammetillatelse til at bygningen kan rives.
--	--

Enkel stedsanalyse

Erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel	Mosseveien 24 ligger i overgangen mellom de flate "engene" Loenga, Sørenga og Middelalderparken, og den bratte Ekebergskrånningen. I denne overgangssonen ligger planområdet i enden av en bygningsrekke med bevaringsverdige murgårder fra forrige århundreskifte. På den andre siden av planområdet ligger tunnelmunningene til Grønli- og Ekebergtunnelen. Ekebergskrånningen, inkl bygningsrekken, planområdet og tunnelmunningene, er med på å definere landskapsrommet som Middelalderparken og Loenga er en del av. Øvrige "vegger" i dette landskapsrommet vil på sikt bli den nye bebyggelsen rundt Bjørvika. Mosseveien 24 ligger i siktlinjen mellom grøntarealene i Middelalderparken og Ekebergskrånningen/parken. Planområdet er således meget eksponert. For øvrig preges området av omfattende infrastruktur, inkl store vei- og gateanlegg, jernbane, tunneler og ikke minst Operatunnelens fire ventilasjonstårn. Se vedlagt stedsanalyse.
---	--

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	Mosseveien 24 stedsanalyse.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Anlegget skal bestå av en nedre del med tekniske rom organisert i fire plan over tunnelen, samt rømningsveier og utventilering av tunnel. Det meste av bygningen befinner seg under terreng, men første etasje har synlig front med porter. Sokkel for ventilasjonstårnene vil også være synlig, men tilbaketrukket. Anleggets øvre del består av tre ventilasjonstårn over terreng. Teknisk bygg foreslås plassert med fasade inntrukket 8-12 meter fra kjørebanen i Mosseveien. Det anlegges en forplass med bredde 7 meter som tilfredsstiller krav til avlastningsplass for trafoer og parkering for tre biler. På taket av teknisk bygg, nord for tårnene, blir det en takterrasse på ca. 300 kvm, foreslått laget som en nærmiljøpark med gangmulighet langs brystningen og en sittekanth langs et hevet område med gress, trær og busker.
--	--



	Hvert ventilasjonstårn er en innbygging av fire ventilasjonsrør for ventilering av de tre tunnellopene. De vil fremstå som tre tårn med grunnflate på ca. 7 x 7 meter plassert med liten innbyrdes avstand. Tårnene vil bli godt synlige og ligger i siktaksen mellom Middelalderparken og Ekebergskråningen, men vil bli bearbeidet for å unngå en dominerende karakter.
--	---

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	M24 Hovedgrep.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

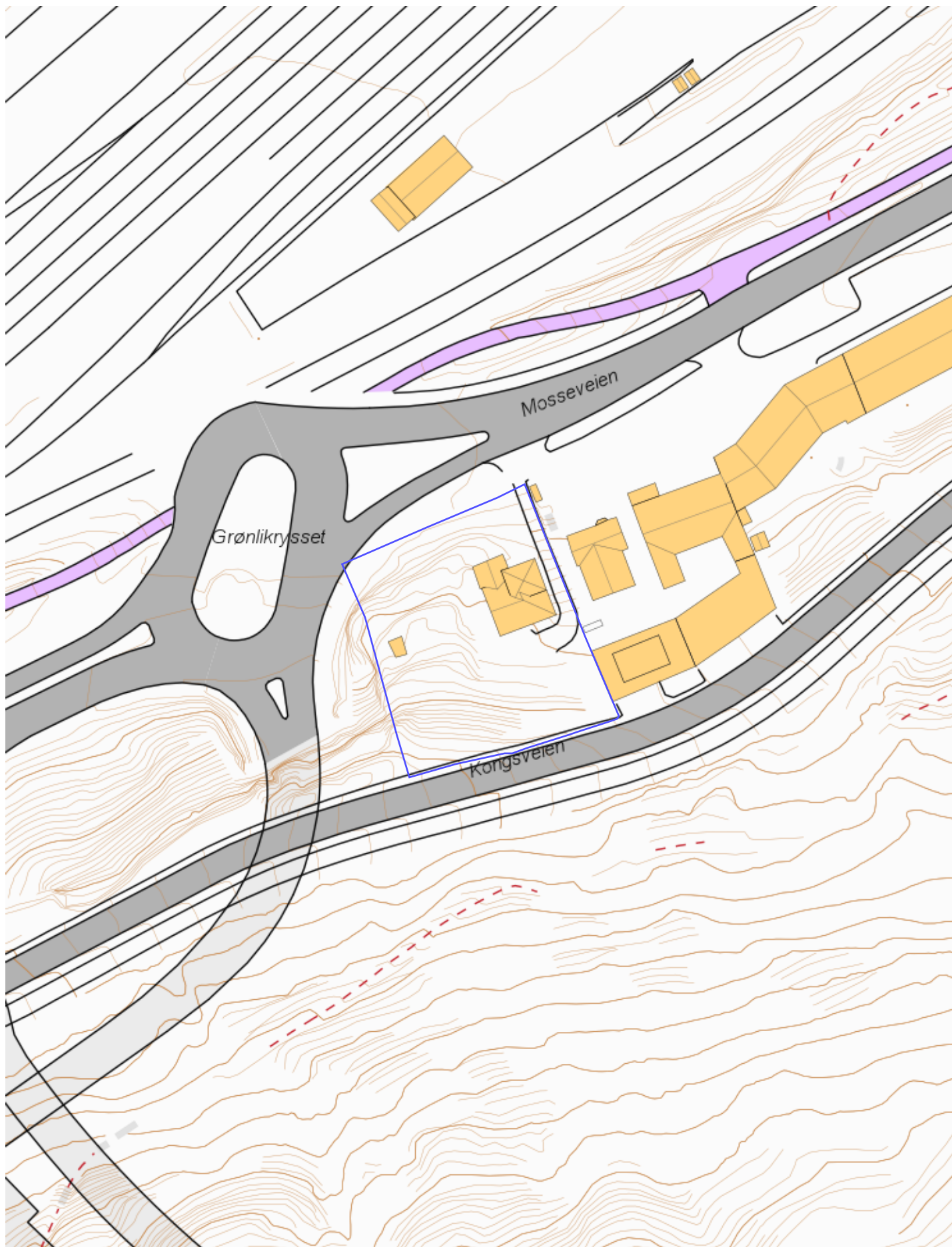
Planområdet totalt:	2680m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	Vertikalnivå 2 (På grunnen): Jernbane (J) Vertikalnivå 1 er regulert til JT1 (jernbane og jernbanetekniske anlegg, bergoverdekning mer enn 17 meter), JT2 (jernbane og jernbanetekniske anlegg, bergoverdekning mindre enn 17 meter) og JT1/VT (jernbane kombinert med vei, bergoverdekning mer enn 17 meter). Her antas det ikke å være behov for endring av formålene, men vi ber Plan- og bygningsetaten å vurdere om innholdet i bestemmelsene tilhørende disse formålene er dekkende for tiltaket, eller om det må gjøres justeringer av disse.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Ikke aktuelt
Utnyttelse	Forslagstiller foreslår at reguleringsbestemmelsene skal angi en ramme for konstruksjoner over terreng, dvs. 1 etasje samt tårn. 1 etasje er på 471 m² BRA. Tårn til sammen 144 m² BRA. 1 etasje er delvis under terreng. Reguleringsbestemmelsene må klargjøre beregningsmåten for denne etasjen og angi at konstruksjoner under terreng ikke medregnes. For tårnet kommer problemstillingen med fiktive plan for hver 3. m inn. Arealrammen må ta hensyn til det, alt. angis det at det ikke skal regnes fiktive plan. Parkering på terreng skal normalt regnes med og må i så fall også tas hensyn til i rammen.
Høyde	Foreløpige og vedlagte illustrasjoner fra oppdragsgiver viser tårn som er 7 meter over øvre taknivå på teknisk bygg. Dette tilsvarer også ca. 7 m over ferdig terreng på baksiden av tårnene (mot Kongsveien). Det er pågående vurderinger knyttet til om og hvor mye høyden på tårnene kan reduseres uten å forringe tårnenes funksjonalitet.
Trafikk og parkering	Det foreslås å anlegge en asfaltplass med bredde 7 meter som tilfredsstillers krav til avlastningsplass for trafoer samt parkering for tre biler. Det vil ikke være faste arbeidsplasser i bygget. Det vil dog være behov for sporadisk feilretting/utskifting og planlagt vedlikehold. Det vesentligste av dette arbeidet vil trolig utføres med en eller to servicebiler. Tidvis vil det bli transportert større komponenter med lastebil. Større krankjøretøy vil bli benyttet ved utskifting av transformatorer og ventilasjonsvifter. Dette kan skje med flere års mellomrom.



Videre prosess

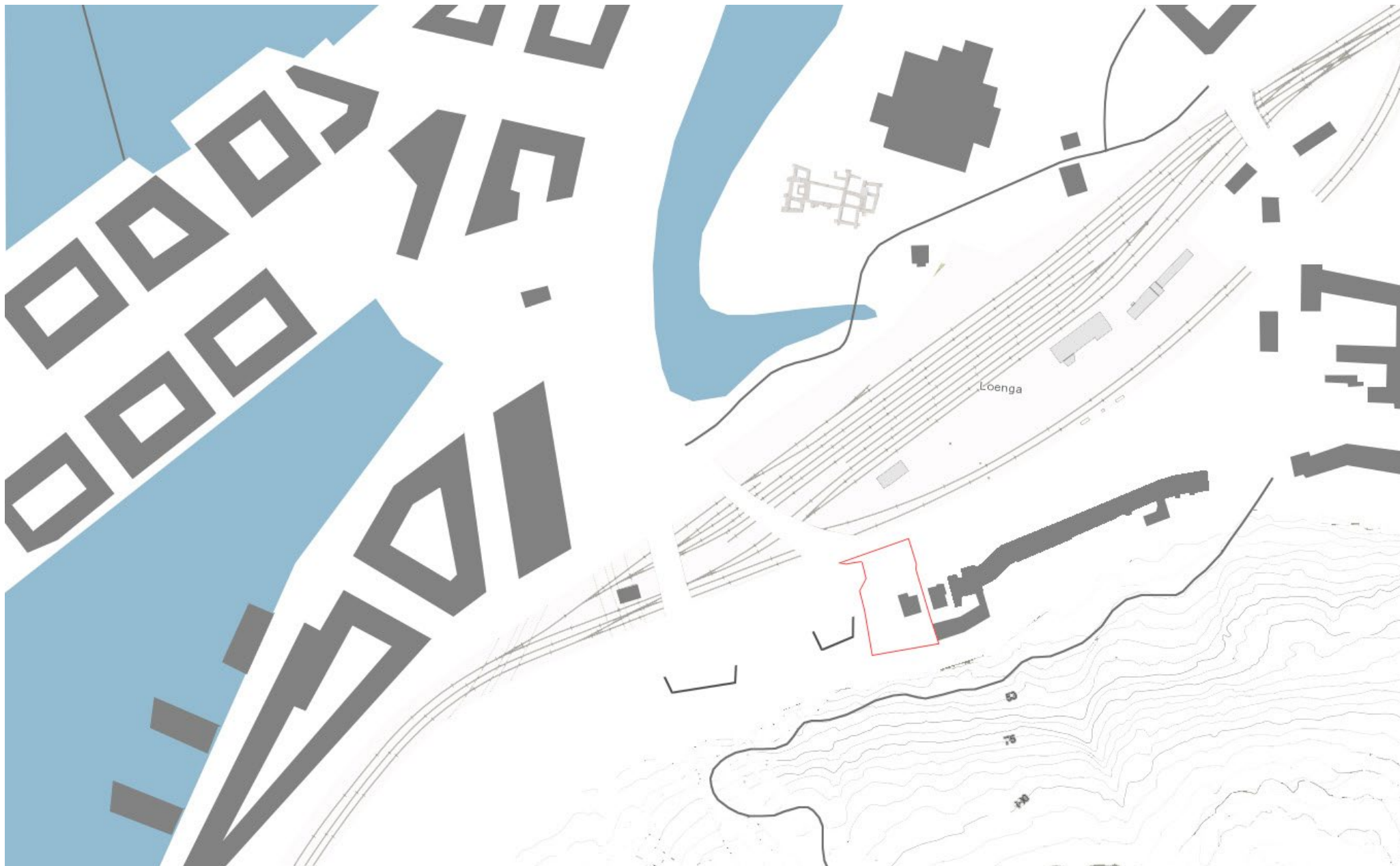
Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Tiltaket i seg anses ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Særskilte momenter utredes i forbindelse med planprosessen.
Medvirkning i videre prosess	Det bedømmes ikke nødvendig å ha medvirkning utover lovpålagte høringsrunder. Det er ønskelig å drøfte dette videre på oppstartsmøtet. Særmøter med berørte etater og relevante interesseorganisasjoner vil bli vurdert fortløpende i prosessen. Til orientering er Jernbaneverkets planer for teknisk bygg i Mosseveien 24 er presentert for naboene i Mosseveien 22, som ikke har noen umiddelbare innvendinger.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Visuell påvirkning og fjernvirkning, estetikk og materialbruk. Planområdet ligger i siktlinjen mellom Middelalderparken og Ekebergskråningen/parken. Det vil derfor være av stor betydning å, i samarbeid med PBE, vurdere bygningenes volum, høyder, materialbruk og mulig skjerming med vegetasjon. Støy i driftsfasen ved prøving av vifteanlegget, samt ved hendelser der vifteanlegget tas i bruk. Viftene i røyktårnene vil i avstand 15 m – 20 m avgi støy i størrelsesorden 80 dBA til 85 dBA ved full effekt, men vil, utenom testing 1 – 2 ganger pr. år, ikke være i bruk bortsett fra ved en uhellssituasjon som avgir røyk.



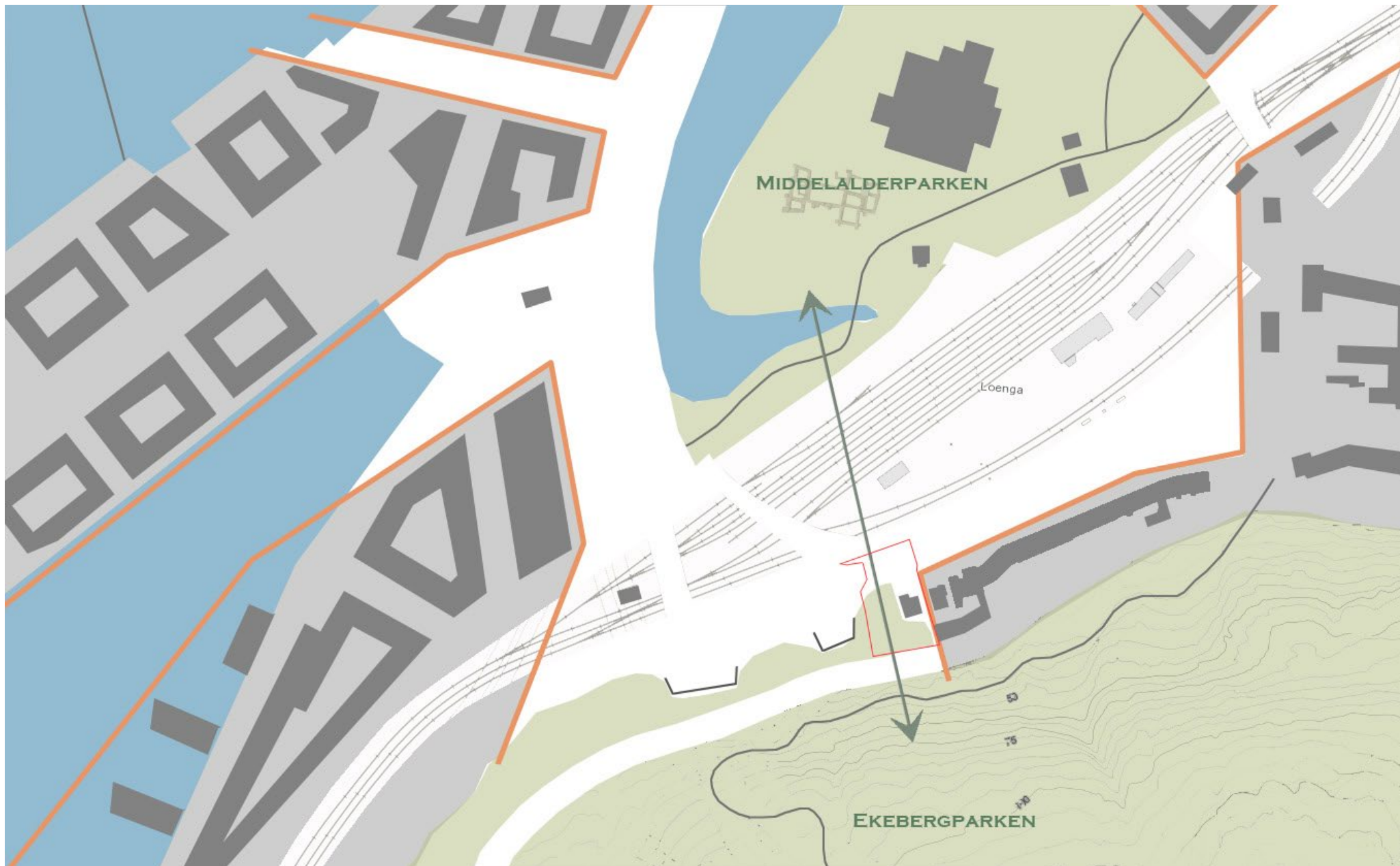


Gårdsnummer: 235 Bruksnummer:32

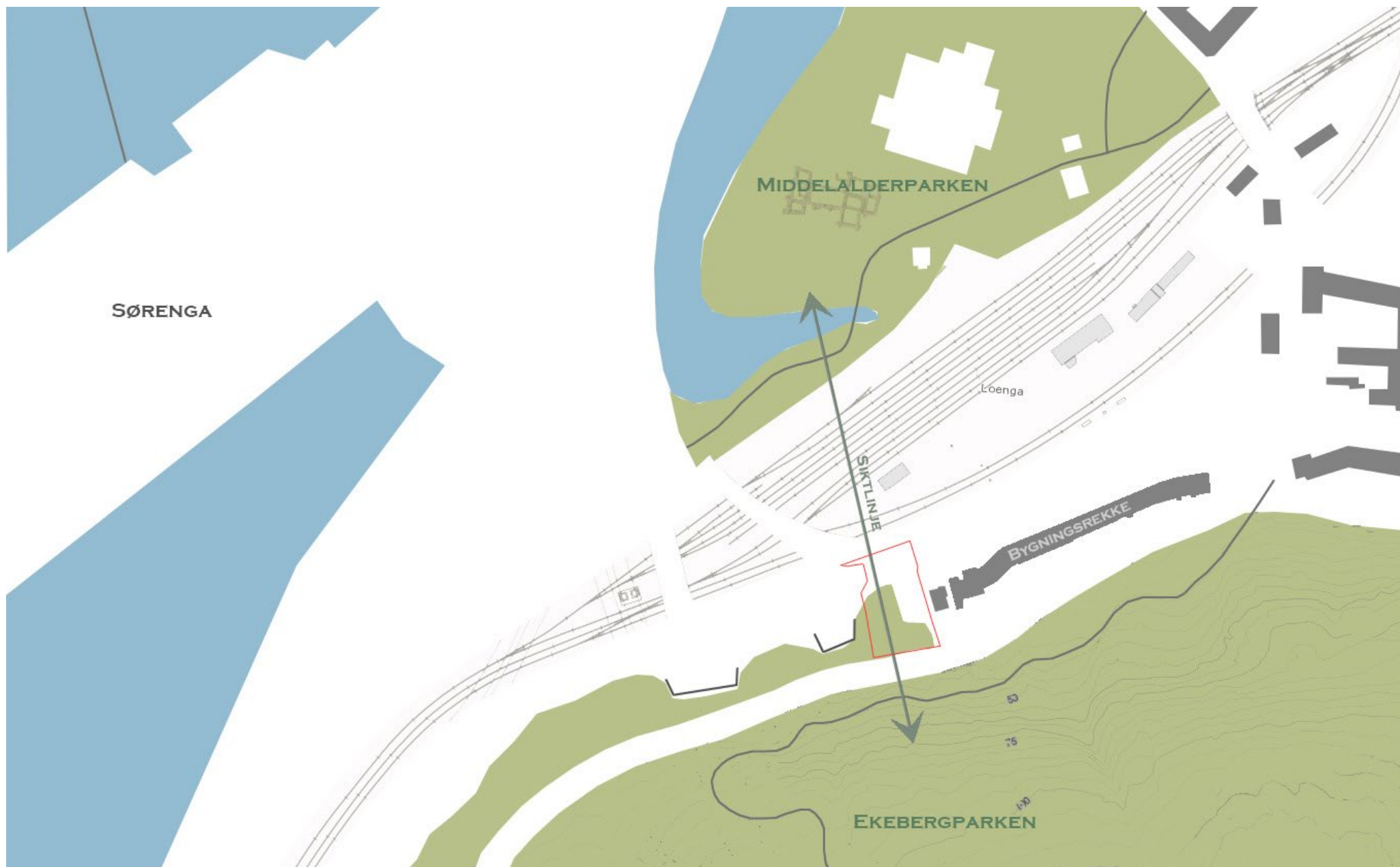




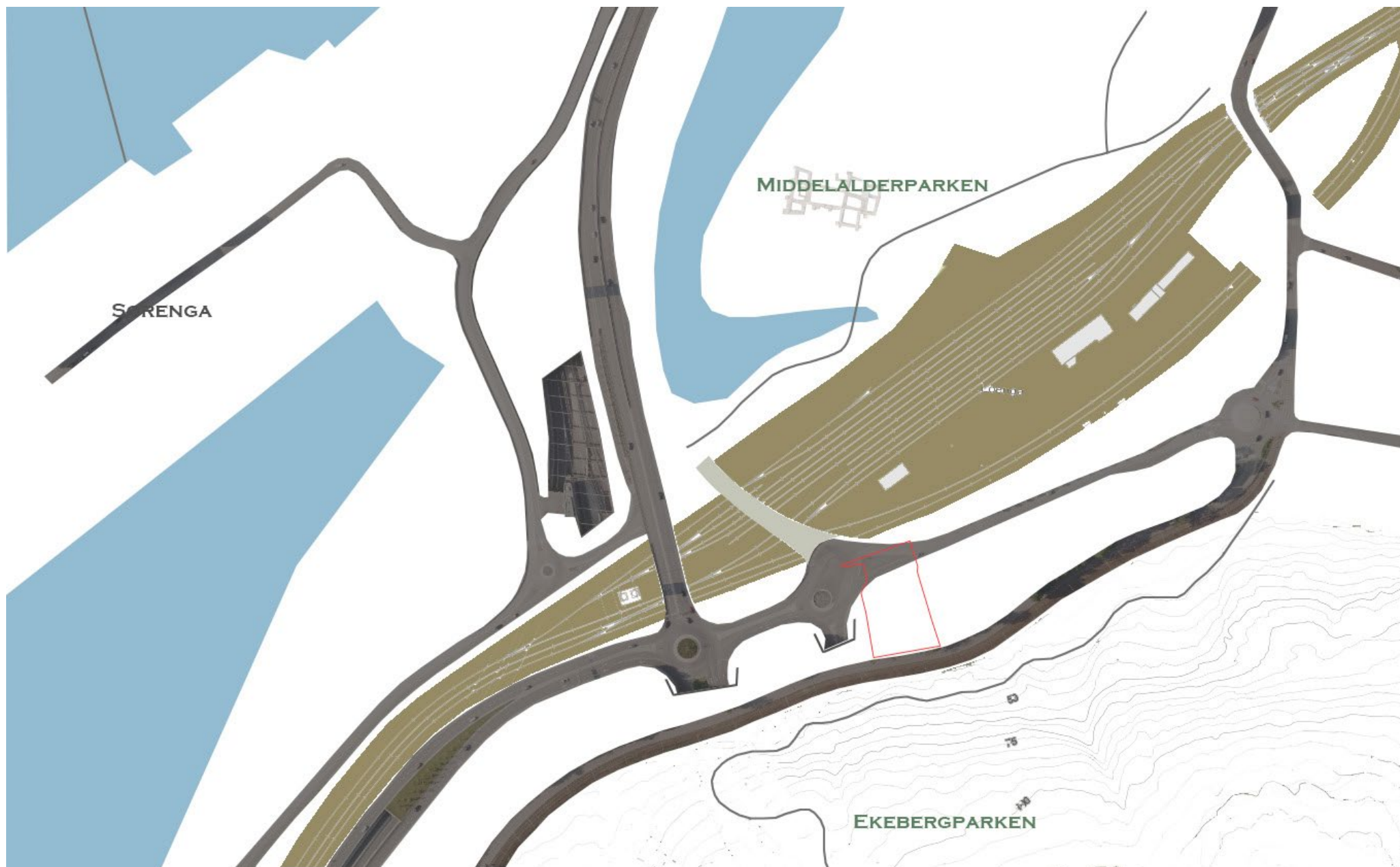
Mosseveien 24 - Fremtidig bebyggelsesstruktur
Planområdet er markert med rødt



Mosseveien 24 - Fremtidig romlighetsstruktur
Planområdet er markert med rødt



Mosseveien 24 - Sammenheng grøntstruktur
Planområdet er markert med rødt



Mosseveien 24 - Eksisterende vei, bane og infrastruktur
Planområdet er markert med rødt



TEGNFORKLARING:

- Reguleringsplangrense

Eksisterende bygg

Nytt bygg

Inngang

-20-

Eks. høydekurve

-16-

Ny høydekurve

(13,60)_x

Eks. punkthøyde

14,25_x

Ny punkthøyde
- Asfalt

Grusdekke

Kosta betong

Gatestein

Natursteinskant m/ benk

Betongbrystning

Gjerde

Rekkverk

Natursteinsforstøtning
- Grasplen

Eng/naturmark

Buskfelt

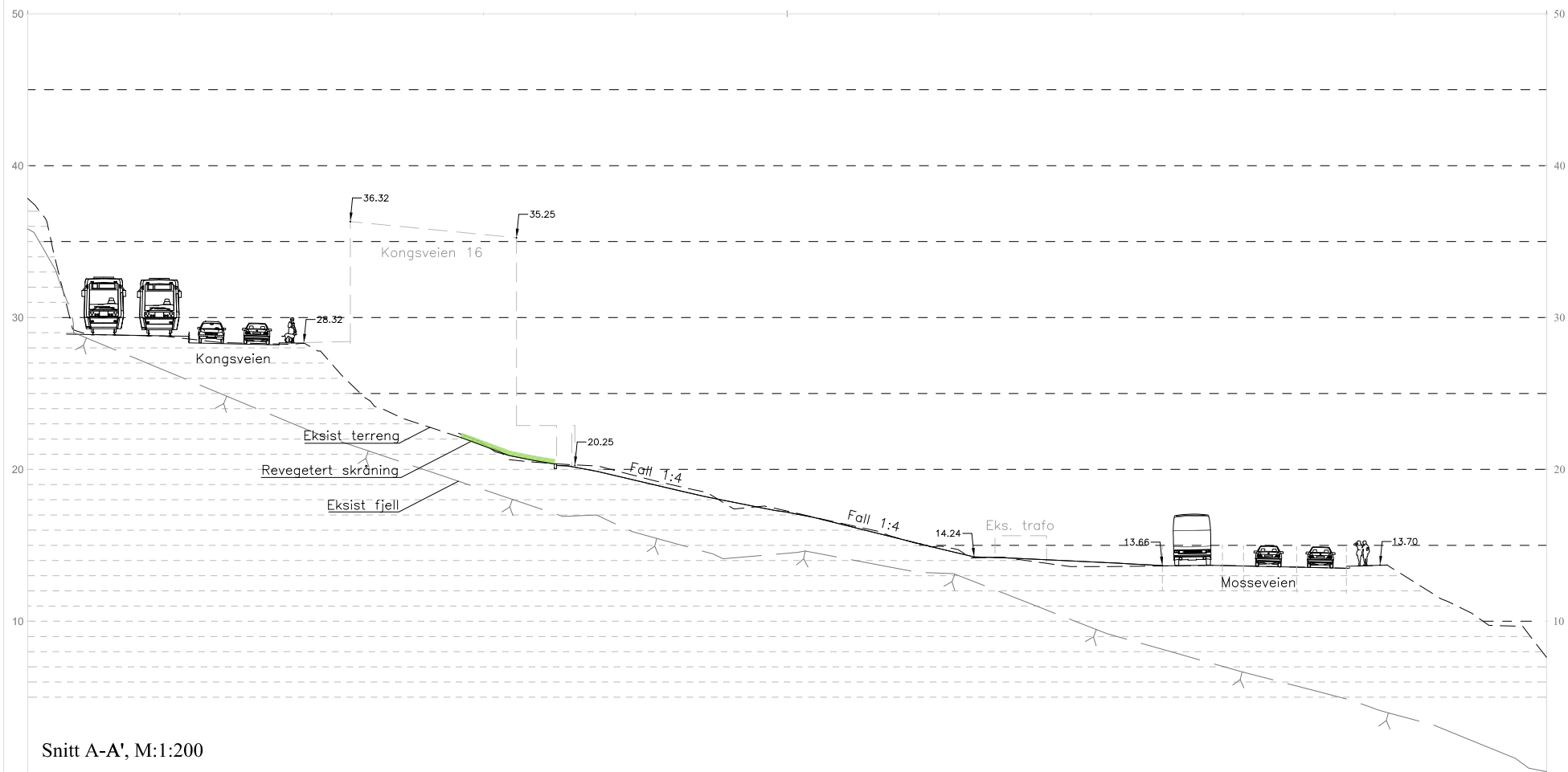
Eks. skog

Nytt tre

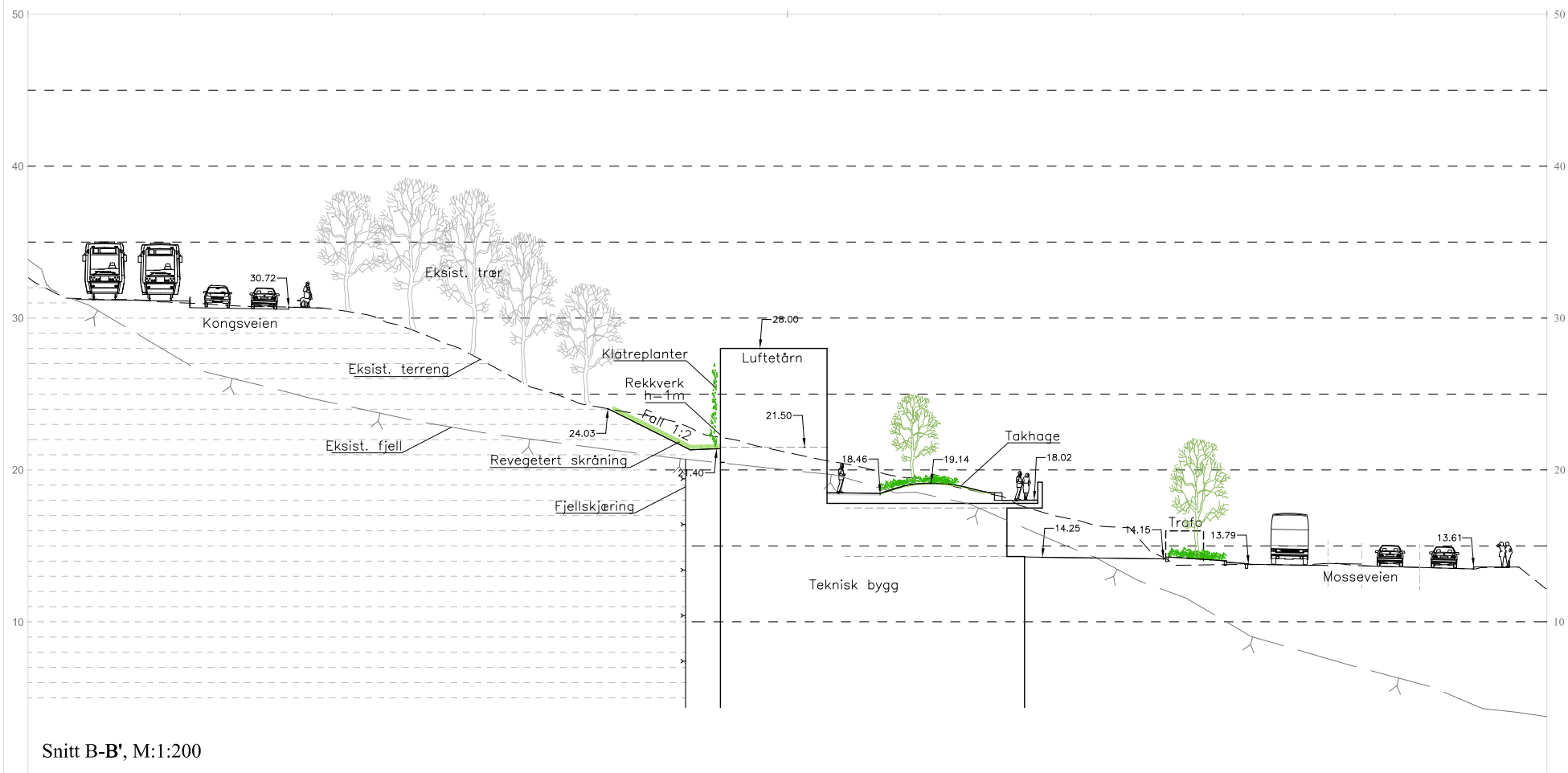
Kilde kartdata: Oslo kommune EUREF89/ NN 1954

GIVEN SCALES APPLIES TO A1-FORMAT

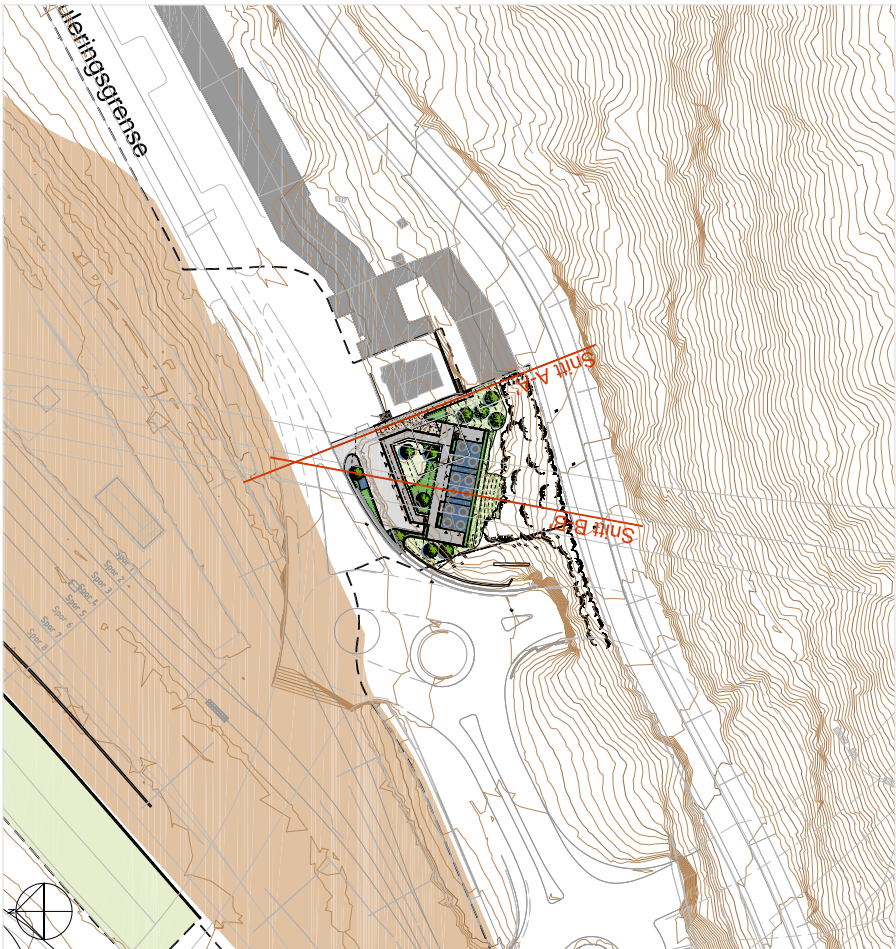
01B	FORELØPIG	08.09.2014	HST	IKL	TOV
00B	Issued for Tender	20.06.2014	HST	IKL	TOV
Rev.	Reason for issue	Date	Drawn by	Contr. by	Appr. by
Østfoldbanen V L (Oslo S) - Ski, Oslo		Scale 1/41:	Phase:	Detailplan	
Teknisk bygg Mosseveien		1:200	Location:	Innføring Oslo S	
Plan		Proj. nr.:	114.00		
Produced by:					
Prod. draw. nr.:					
Replaces:					
Replaced by:					
Project: Follobaneprojektet		Drawing number:			Revision:
Area: Oslo		UOS-10-0-70101			01B
 Jernbaneverket		Operator's document number:			Revision:



Snitt A-A', M:1:200



Snitt B-B', M:1:200



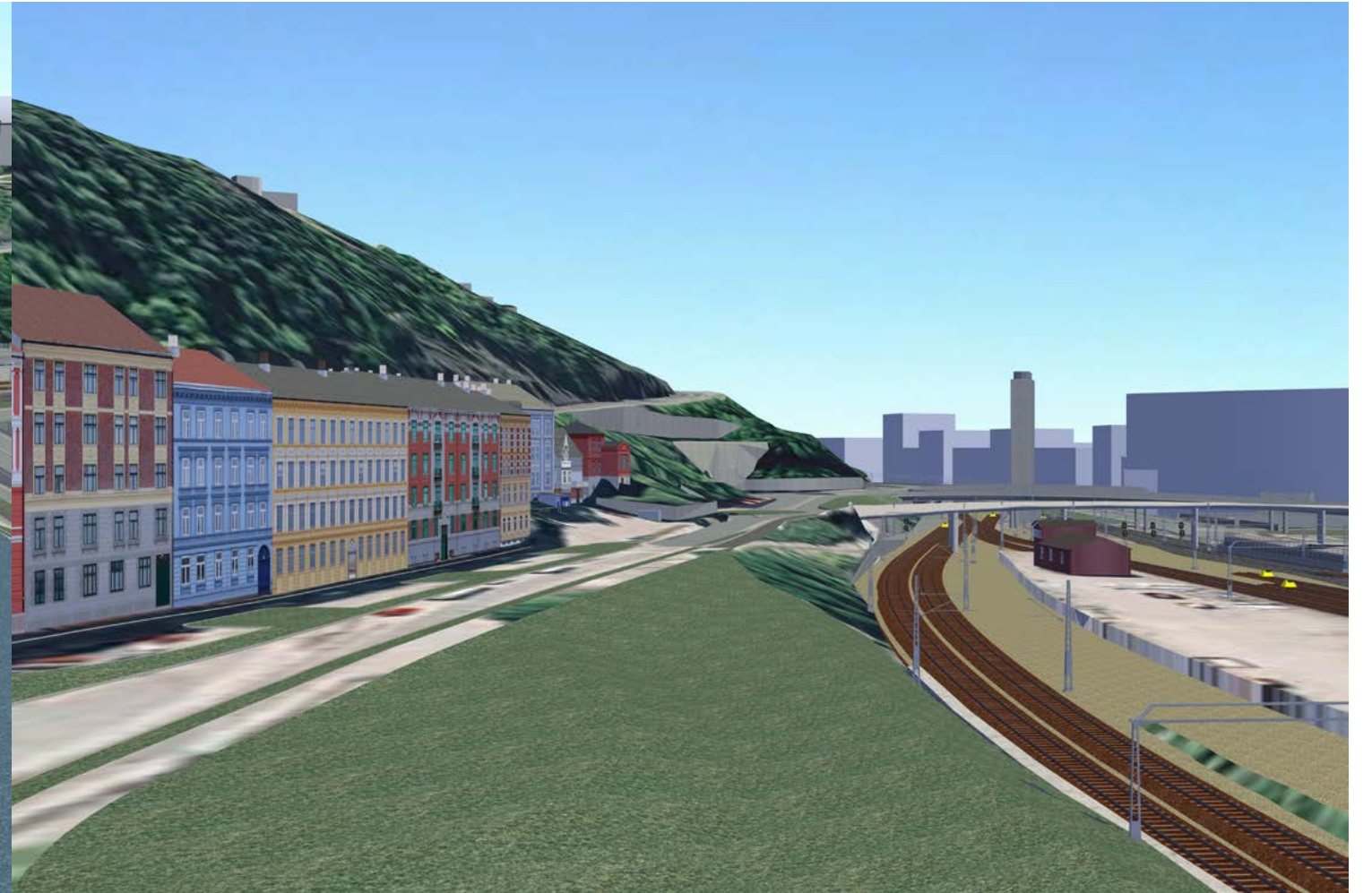
Plan - snittanvisning, M 1:1000

Kilde kartdata: Oslo kommune EUREF89/ NN 1954

GIVEN SCALES APPLIES TO A1-FORMAT

01B	FORELØPIG	08.09.2014	415 T	IKL	TOV
00B	Issued for Tender	20.06.2014	135 T	IKL	TOV
Rev.	Reason for issue	08.09.2014	Drawn by	Contr. by	Appr. by
		1:200	Scale (A1)	Phase	Detailplan
			Location	Innføring Oslo S	
			Proj. nr.	114.00	
			Produced by	01B	FPS
			Prod. draw. nr.		
			Replaces		
			Replaced by		
Project:	Follobaneprosjektet		Drawing number:	UOS-10-0-70111	01B
Area:	Oslo		Operator's document number:		Revision:
	Jernbaneverket				







Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

- 1_Bestilling av oppstartsmøte - Videre sending.pdf (Hoveddokument)
- 2_Bestilling av oppstartsmøte - PBE002-BBAZ.pdf (Vedlegg)
- 3_Oslokart.pdf (Vedlegg)
- 4_Mosseveien 24 stedsanalyse.pdf (Vedlegg)
- 5_Hovedgrep - Illustrasjoner.pdf (Vedlegg)