



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

(Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon - FFO)  
til Rådet for funksjonshemmede i bydelen v/ BU sekretær  
Bydel - St. Hanshaugen  
INTERNPOST

Bydel St. Hanshaugen Sentralboret		
Uoff. §	27 APR 2009	Avskv.
Sak: 06/1912	Dok. 8	
Arkivkode	512.1	

Dato: 23.04.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200609258-43  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Torill Berger

Arkivkode: 512.1

---

## PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - PILESTREDET 60, HJALMAR LARSENS GATE - REGULERINGSPLAN

---

Plan- og bygningsetaten har 15.04.2009, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Hjalmar Larsens gate foreslås omregulert fra offentlig trafikkområde til felles avkjørsel, parkering og gangareal. Det er ønskelig å bygge en kulvert under gateløpet som skal forbinde Bislet Bad med et nytt treningssenter på sørsiden av gaten. Gaten skal opprettholdes for allmenn ferdsel. Trærne langs sydfasaden på Bislet Bad foreslås bevart. Gaten skal være uten gjennomkjøring. Parkering på begge sider opprettholdes. Fortau mot Bislettgata foreslås regulert til offentlig trafikkområde- fortau. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

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

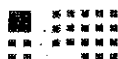
De kan også se planforslaget på følgende steder:

- Informasjonssenteret i Rådhuset,
- Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og
- Opplysningsstjenesten i bydel St. Hanshaugen, Akersbakken 27

Planforslaget kan også lastes ned fra etatens hjemmesider: [www.pbc.oslo.kommune.no](http://www.pbc.oslo.kommune.no).

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 27.05.2009**.

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.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

# **Forslagsstillers planbeskrivelse** **Pilestredet 60, Hjalmar Larsens gate** **Planforslag til offentlig ettersyn** **Reguleringsplan**

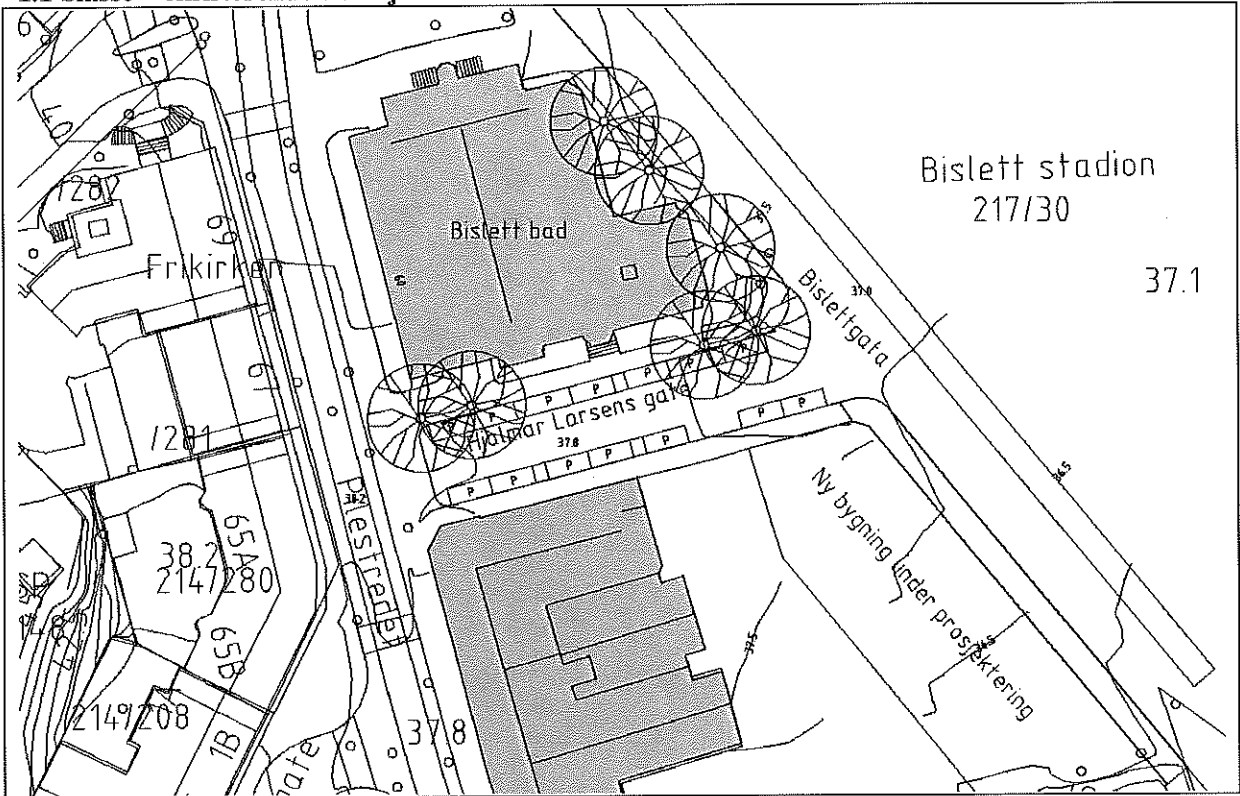
Utarbeidet av: Hille Melbye Arkitekter for Thongård AS

## **Innhold**

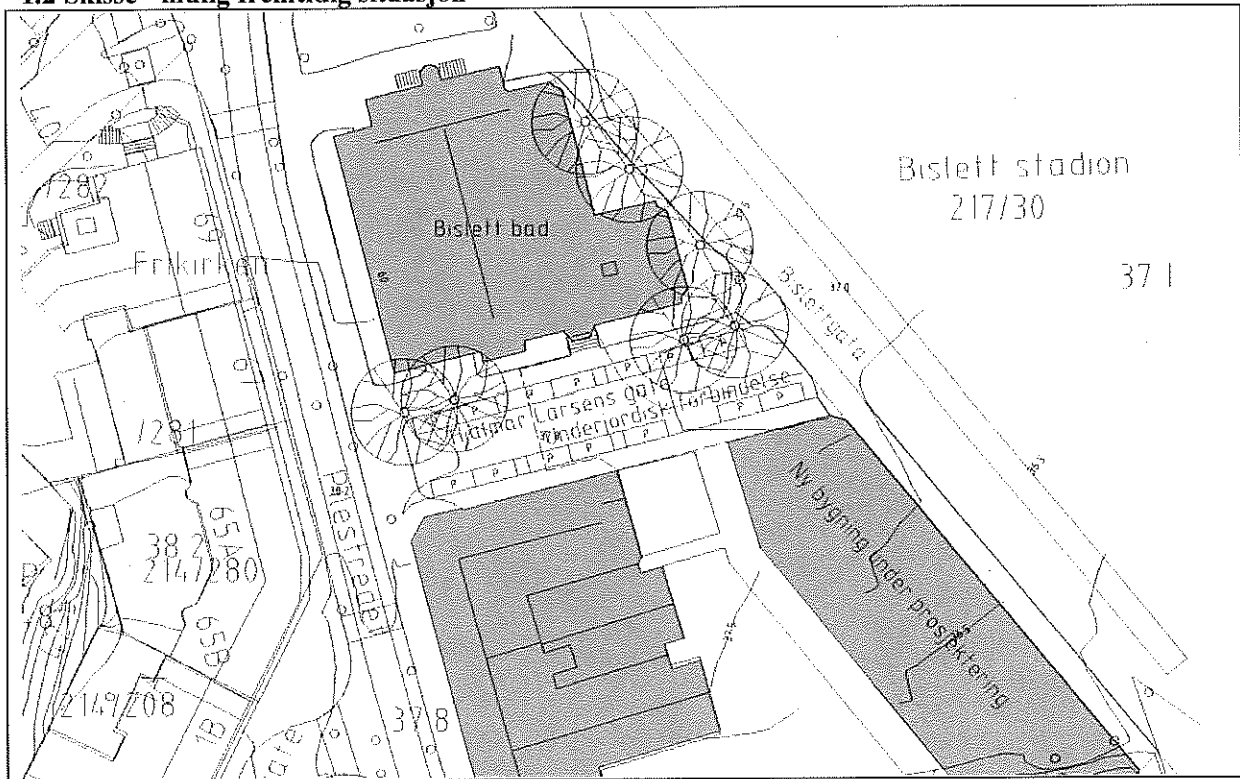
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	4
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	4
5. MEDVIRKNING.....	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	5
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	7
5.3 Forhåndsuttalelser.....	7
5.4 Andre uttalelser.....	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	9
7. PLANFORSLAGET.....	11
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	12
9. ILLUSTRASJONER.....	14

# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



## 2. BAKGRUNN

Bakgrunn for planskissen er at Thongård AS har kjøpt Hjalmar Larsens gate av Oslo kommune. Forutsetning for salget er at gaten blir omregulert før matrikulering og overskjøting kan finne sted. Gaten er en del av en umatrikulert eiendom. Gaten skal opprettholdes som gate med allmenn ferdsel, parkering og avkjørsel til Pilestredet 56. Etersom det skal bygges et treningssenter delvis under bakken i Pilestredet 56, Bislett bad er åpnet og disse har samme eier, ønsker forslagstiller at det legges til rette for en underjordisk forbindelse under Hjalmar Larsens gate mellom treningssenteret og Bislett bad.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Gaten ligger ved Bislett bad og Bislett stadion på Bislett. Det er kun gaten som skal omreguleres. Den avgrenses i vest av fortauet i Pilestredet, i nord av Bislett bad og i øst av Bislettgata. I sør avgrenses området av bevaringsverdig bebyggelse regulert til skole, kontor og kultur og en ubebygdt tomt som skal bebygges med blant annet kafé, treningssenter, skole og kontorer. Gaten benyttes som avkjørsel til Pilestredet 56 og til parkering. Planområdet er ca 771,5 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

#### Landskap

Grunnforholdene er ikke kjent i detalj, men undersøkelser i Pilestredet 56 viser at det er langt til fjell i øst og noe grunnere (5-6 m) mot vest. Det er fire store løvtrær innenfor planområdet langs Bislett bad og tre rett utenfor planområdet i Bislettgata. Området er helt flatt og for det meste asfaltert.

#### Verneinteresser

Trærne er ikke vernet, men har betydning for opplevelsen av gaten. Bislett bad fra 1920 er midlertidig fredet i vedtak av 02.11.06. Hjalmar Larsens gate ble bygget tidlig på 1900-tallet og det er rester etter eldre steinsetting i gaten. Som nevnt er det bevaringsverdig bebyggelse i kvartalet sør for gaten.

#### Miljøfaglige forhold

Hjalmar Larsens gate er ikke spesielt utsatt for luftforurensing. Planområdet er utsatt for luftledet og strukturoverført støy fra veitrafikk og trikk i Pilestredet. Planområdet ligger i et område der det generelt har vært mye potensielt forurensende virksomhet og trafikk. Det kan derfor være forurensede masser i grunnen. Dette vil bli undersøkt i forbindelse med byggesøknad.

#### Trafikkforhold

Gaten er stengt med fortau mot Pilestredet. Det er ikke trafikk i Hjalmar Larsen gate annet enn innkjøring til gårdsrommet i Pilestredet 56 og til lukeparkeringen i gata.

Etersom det er fortau på begge sider og lite trafikk i Hjalmar Larsen gate, er det gode forhold for fotgjengere og syklister. Gaten har normal veistandard.

Det er ingen funksjoner som ligger inntil Hjalmar Larsens gate som har varelevering i særlig grad. Det vil det heller ikke være etter utbyggingen av kvartalet i sør.

Det er i dag 11 oppmerkede parkeringsplasser som kan benyttes av alle avgiftsfritt. Disse har tidligere vært driftet av Trafikketaten. Skilting og betalingsautomater er fjernet i 2007.

Snø kan lagres på grøntstipen langs fasaden til Bislett bad. Det er dermed ikke dårligere forhold for snøopplag i denne gata enn i de fleste gater i Oslo, tvert imot.

#### Risiko- og sårbarhet

Det er ingen funksjoner eller forhold i dagens situasjon som utgjør en risiko for Hjalmar Larsens gate eller som gjør Hjalmar Larsens gate sårbar. Hjalmar Larsens gate utgjør heller ingen risiko for omgivelsene eller medfører sårbarhet for omgivelsene.

### Teknisk infrastruktur

Det ligger en vannledning i hele lengden av Hjalmar Larsens gate. Det ligger også strømkabler omtrent på samme sted. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Estetikk og byggeskikk

Hjalmar Larsens gate framstår i dag som en hvilken som helst annen gate i Oslo og har i seg selv ingen spesielle estetiske kvaliteter. Som nevnt ligger det bevaringsverdig bebyggelse på begge sider, det er noen større gatetrær og noe eldre steinsetting i fortauet langs Bislett bad.

### Stedsutvikling

Gaten har ikke annen funksjon trafikkalt enn parkering og avkjørsel. Den er en rest etter en eldre gatestruktur og har i seg selv ingen betydning for stedsutviklingen på Bislett. Gaten er et historisk gateløp og har trolig vært premissgivende for utformingen av Bislett bad.

### Universell utforming

Gaten har nedsenkede kantsteiner ved Bislettgata og asfaltlappingen er forholdsvis slett. For bevegelseshemmede er gata og det søndre fortauet derfor enkel å bevege seg. Det nordre fortauet har trær midt i og betongheller som ligger ujevnt og gir derfor dårlig fremkommelighet for foreksempel rullestolbrukere. For synshemmede har ikke gaten noen spesielle elementer som letter fremkommeligheten.

### Juridiske forhold

Thongård AS har kjøpt Hjalmar Larsens gate av Oslo kommune under forutsetning av at gaten blir omregulert før matrikulering og overskjøting kan finne sted. Det er ikke mulig å tinglyse rettigheter og plikter før området er omregulert og matrikulert.

## **4. PLANSTATUS**

### **4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus**

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

*Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging* tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter. Vedtatt 20.08.93.

*Retningslinjene for barn og unge* skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Vedtatt 01.09.1989.

#### Gjeldende overordnede planer

##### *Kommuneplan 2004*

Kommuneplanens visjon for Oslo er som fjordby, kunnskapsby, kulturby og miljøby. Byutviklingen skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Planen legger opp til en økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges. De stasjonsnære områdene skal vurderes for konsentrert boligbygging for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrunnlaget til kollektivtransporten.

##### *Kommunedelplan for indre Oslo (KDP nr. 13)*

Kommuneplanen gir rammer for byutvikling, byreperasjon, miljøbevaring og transport i indre by og sentrum, samt at den trekker opp de langsiktige mål for det samme området. Det er en strategisk plan, rettet mot nøkkeltiltak som kan fremme en ønsket byutvikling. Planen vil være et styringsredskap og vil

følges opp med videre planarbeid for utvalgte områder og temaer. Det aktuelle området er vist som et "viktig strukturerende område i den bærekraftige byen og transportbyen" og som "et omstillingsområde for bolig og næring i boligbyen og sentrumsområdet". Vedtatt av bystyret 02.12.1998.

#### Gjeldende regulering

S-3443 Reguleringsbestemmelser for Pilestredet (Josefinesgate – Parkveien), vedtatt 08.12.1994  
Den vestre delen av Hjalmar Larsens gate er i denne planen regulert til kjørevei og fortau.

S-132GO Byplanvedtekt for indre sone, vedtatt 03.02.1939, med endringer.  
Hjalmar Larsens gate er i denne planen regulert til kjørevei.

S-4056 Reguleringsbestemmelser for Bislettgata 1 mfl. - Bislett Stadion, vedtatt 14.04.04.  
Den østre delen av Hjalmar Larsens gate er i denne planen regulert til kjørevei og fortau.

S-4124 Reguleringsbestemmelser for Pilestredet 56 mfl., vedtatt 24.11.04.  
Denne reguleringsplanen regulerer avkjørsel fra Hjalmar Larsens gate til Pilestredet 56.

#### Pågående planarbeid

*Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020.*

Planen lå ute til offentlig ettersyn 10.10.05 – 20.01.06.

Planens målsetting er å legge til rette for en videreutvikling av indre Oslo som hovedstad og kraftsentrum i en bærekraftig byregion. Samtidig skal miljøer som skaper historisk kontinuitet og andre viktige bymiljøkvaliteter sikres gjennom hensiktsmessige bestemmelser. Planens oppgave er å bidra til et godt plangrunnlag for de kommende 15 årene, der forholdet mellom de ovennevnte hensyn er avklart på et overordnet, men konkret nivå.

Bislett bad og Hjalmar Larsens gate ligger innenfor utviklingsområder for kommersiell og offentlig tjenesteyting, kultur, rekreasjon og boliger. Pilestredet er definert som strøksgate. Området er klassifisert med høy bevaringsverdi og Bislett bad er registret som bygning med bevaringsverdi. Det foreslås at regulerings- og bebyggelsesplaner fra før 01.01.94 oppheves, med unntak for formålene spesialområde bevaring, friområder, fellesområder, spesialområder grav- og urnelunder, offentlige bygninger, offentlige bygninger/allmenntilrette formål, offentlige trafikkområder og områder for kolonihagehus samt adkomster.

Ettersom Hjalmar Larsens gate er regulert til offentlig trafikkområde vil ikke dagens regulering endres som følge av at kommunedelplanen vedtas.

#### *Byøkologisk program*

Viktige punkter er: Opprydding i gamle fyllinger, miljøkartlegging og miljøoppfølgingsprogram, redusere klimagassutslipp og luftforurensing ved å øke kollektive transportmidler, fjernvarmetilknytning og passive varmekilder, godt fungerende vannkretsløp, lokal håndtering av overvann og utnytting av naturens selvrensingsevne og åpning av rørlagte bekker.

#### Andre vedtak

Midlertidig fredning av Pilestredet 60 (Bislett bad), vedtatt av Byantikvaren 02.11.06 i påvente av at permanent fredning er gjennomført.

## **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. Bydel St. Hanshaugen	22.09.06
2. Bydel Frogner	14.09.06
3. Byantikvaren	19.09.06

4. Helse- og velferdsetaten	18.09.06
5. Samferdselsetaten	22.09.06
6. Vann- og avløpsetaten	08.09.06
7. Trafikketaten	15.09.10
8. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	18.09.06
9. Friluftsetaten	08.09.06
10. Omsorgsbygg Oslo KF	11.09.06
11. Undervisningsbygg	12.09.06

### **Sammendrag av samrådsinnspill**

Bydel St. Haugen, Friluftsetaten, Omsorgsbygg Oslo KF, Undervisningsbygg har ingen kjente forhold som har betydning for planarbeidet i dette området.

Bydel Frogner ønsker at det historiske gateløpet omkring Bislett bad opprettholdes og fraråder at det legges til rette for utbygging av en paviljong av omsøkt størrelse på gatenivå.

Byantikvaren bemerker at det knytter seg betydelige kulturminneverninteresser til planområdet. Nærmeste nabo Bislett bad fra 1920 har svært høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi og er i fredningsklasse. I forbindelse med salg varslet Byantikvaren 04.07.03 fredningsvedtak for bygningen. Sør for gata ligger eldre industribebyggelse som er regulert til bevaring. Hjalmar Larsens gate ble planlagt omkring år 1900 og er trolig anlagt samtidig med utviklingen av idrettsanlegget på Bislett, muligens så tidlig som 1907. Gata er oppkalt etter den første bademesteren på Bislett bad, "bade-Larsen". Gata har trolig vært premissgivende for utformingen av Bislett bad. Selve gata fremstår som et historisk gateløp med bevarte rester av eldre steinsetting. På nordsiden av gata ligger en eldre trerekke som er en viktig del av vegetasjonsbeltet i området.

Byantikvaren fraråder sterkt at den offentlige gategrunnen privatiseres og at det oppføres paviljong. Det underjordiske anlegget er dessuten problematisk i forhold til konsekvensene for trær og potensielt i forhold til fundamentene til den eldre bebyggelsen. Forslaget vurderes som svært problematisk i forhold til de nasjonale kulturminneinteressene som knytter seg til området. Hvis forslaget fremmes vil Byantikvaren vurdere å oversende saken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Helse- og velferdsetaten bemerker at dersom nye støyfølsomme lokaler blir eksponert for veitrafikk og trikk i Pilestredet, må det gjøres en støyfaglig utredning for å sikre kravene til innendørs støynivå. Aktiviteter og tekniske installasjoner i forbindelse med virksomheten må ikke forårsake støyp problemer for støyfølsomme bruksformål.

Samferdselsetaten bemerker at gaten må omreguleres fra offentlig trafikkområde til fellesareal dersom den skal benyttes til ønsket formål. Etaten ser ingen grunn til å opprettholde arealet som offentlig trafikkområde, men mener at arealet bør være åpent for allmenn ferdsel. Avkjørsel fra området må legges vinkelrett på Bislettgata og ha bredde, sikt, stigningsforhold samt gjennomgående fortau i henhold til gjeldende kommunale normer.

Vann- og avløpsetaten bemerker at eksisterende 180 VL (vannledning) fra Bislettgata gjennom Hjalmar Larsens gate til Pilestredet blir berørt av planene. Ved eventuelt salg av gata må det sikres rettigheter til å ha ledningene liggende, samt drift og vedlikehold av ledninger og kummer. Alle kostnadene vedrørende planlegging og omlegging må bekostes av utbygger. Dette må ivaretas i salgsdokumentene.

Trafikketaten bemerker at de i dag driver offentlig avgiftsparkering i Hjalmar Larsens gate. Teknisk utstyr som er plassert i gata må ivaretas på forsvarlig måte. Dersom utstyret demonteres, kontakt driftsseksjonen i Trafikketaten.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten opplyser at de forvalter bykassas eiendommer og har solgt Hjalmar Larsens gate til Thongård AS. Salget forutsetter omregulering. Ut over det kjenner ikke EBY til forhold som har betydning for planinitiativet.

Friluftsetaten, Omsorgsbygg Oslo KF og Undervisningsbygg har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

### **Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill**

#### Byantikvaren

Paviljongen i gata er fjernet etter at samråd fant sted. Den underjordiske forbindelsen legges på en slik måte at trærne ikke blir berørt. Det vil ikke bli gjort arbeider i den delen av gata som ikke berøres av gravearbeider. Eldre steinsetting vil bli bevart og lagt tilbake der den må fjernes i forbindelse med utgravingen av den underjordiske forbindelsen. Den delen av gata som blir berørt i forbindelse med utgravingen, tilbakeføres til slik den er i dag med veibane i midten, lukeparkering langs kantene,

avkjøring til Pilestredet 56 og med fortau på hver side. Dette medfører at selv om grunnen er privat, vil gaten opplevers som en offentlig gate. På møte hos Byantikvaren 10.10.07 kom det fram at Byantikvaren ønsker at eventuell stenging av gateløpet mot Pilestredet skal være lite iøyenfallende slik at gaten ikke virker avluttet. Det er ikke nødvendig å stenge gaten fysisk mot Pilestredet. Her er det i dag høye fortauskanten som umuliggjør innkjøring fra Pilestredet til Hjalmar Larsens gate. Swecos notat (vedlagt) gir et godt innblikk eksisterende bygningers konstruksjon og fundamenter. Notat gir også anbefalinger til løsninger for gjennomføring som sikrer den eldre bebyggelsen. Det er krevd i reguleringsbestemmelsene at det ved søknad om rammetillatelse til oppføring av underjordisk bebyggelse inntil Bislett skal redegjøres ytterligere for konsekvensene for fundamentene til Bislett bad og sikringen av disse. Videre er møtepunktet mellom ny bebyggelse og Bislett bad regulert så begrenset som overhodet mulig. Den underjordiske byggegrensen mot Pilestredet 56 er lagt 2 m fra den eldre delen av bebyggelsen. Forslagstiller eier Bislett bad og Pilestredet 56 og ønsker på ingen måte å skade fundamentet på bygningene i forbindelse med byggingen av en underjordisk forbindelse mellom det planlagte treningscenteret i Pilestredet 56 og Bislett bad. Det er den 08.04.08 gitt dispensasjon fra det midlertidige fredningsvedtaket av Bislett bad. Søknaden om dispensasjon og Byantikvarens vedtak er vedlagt.

#### Helse- og velferdsetaten

Det vil ikke bli lagt støyfølsomme lokaler i planområdet. Det som blir bygget er under bakken mellom bygningsmasser utenfor planområdet. Forurensinger i grunnen vil bli undersøkt i forbindelse med byggesaken.

#### Samferdselsetaten

Avkjørsel fra planområdet (og fra Pilestredet 56) vil bli utført i henhold til kommunale normer.

#### Vann- og avløpsetaten

Det vil bli tinglyst rettigheter for Vann- og avløpsetaten til å ha vannledning og til å vedlikeholde denne på eiendommen. Forslagstiller vil bekoste omlegging av ledningen i forbindelse med bygging av den underjordiske forbindelsen.

#### Trafikketaten

Forslagstiller har registrert at Trafikketaten har avvirket den offentlige avgiftsparkeringen og fjernet det tekniske utstyret.

For øvrig har forslagsstiller ingen kommentarer til samrådsinnspillene.

### **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 forhåndsuttalelser

1. Bydel St. haugen	03.12.07
2. Byantikvaren	27.11.07
3. Helse- og velferdsetaten	15.11.07
4. Brann- og redningsetaten	06.11.07
5. Samferdselsetaten	20.11.07
6. Vann- og avløpsetaten	08.02.08
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	08.11.07
8. Hafslund Nett AS	12.11.07

#### Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel St. haugen anbefaler omregulering av Hjalmar Larsens gate i tråd med forslaget.

Byantikvaren uttaler at forslaget kan forenes med de sterke kulturminneinteressene i området, om bestemmelsene får en god utforming. Fredningsforslag for Bislett bad er under utarbeidelse samtidig som eiendommen nå er midlertidig fredet. Byantikvaren ser ikke bort i fra at det kan være mulig å etablere en kulvert mellom Bislett bad og bebyggelsen på andre siden av Hjalmar Larsens gate. Dette må avklares gjennom dispensasjonsbehandling i medhold av kulturminneloven. Det forutsettes at reguleringsbestemmelsene ivaretar ønsket om at Hjalmar Larsens gate beholder sitt fysiske preg av å være



et offentlig gaterom, blant annet ved at bebyggelse og inngjerding ikke tillates. For øvrig gjentas uttalelsene fra samrådet.

Helse- og velferdsetaten avgir samme uttalelse som til samråd. Det er tilføyd at det har vært lekkasje fra en oljetank ved Bislett bad og at Langaards tobakksfabrikker er registrert sør for Planområdet.

Brann- og redningsetaten uttaler at en omregulering ikke må hindre/forverre utrykningskjøretøyers adkomst til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer. Ved eventuelt opparbeidelse av gatetun må det fokuseres spesielt på kjørebredder, mulighet for oppstilling av høyderedskap, snøbrøyting m.m. Tilgang på slokkevann må også avklares i forbindelse med omreguleringen. Uttalelsen er vedlagt retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.

Samferdselsetaten avgir samme uttalelse som til samråd. Det er tilføyd at det i reguleringsbestemmelsene må fremgå hvilke eiendommer felles avkjørsel skal være avkjørsel fra.

Vann- og avløpsetaten uttaler at det er en kommunal hovedvannledning i planområdet som ble fornyet i 2004. VAV ber om at det i saksfremstillingen/reguleringsbestemmelsene sikrer/gir VAV rett til å ha ledningsanlegget liggende og rett til å drifte det fremtiden.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ingen merknader utover at det minnes om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen. Mangel på en slik analyse vil kunne gi grunnlag for innsigelse.

Hafslund Nett AS uttaler at de har kabelanlegg i bakken som vist på kartet (langs nordre fortau). Videre er det en generell og detaljert redegjørelse for forhold rundt strømanlegg og strømnett.

### Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

#### Byantikvaren

Som nevnt er det den 08.04.08 gitt dispensasjon fra det midlertidige fredningsvedtaket av Bislett bad. Både søknaden om dispensasjon og Byantikvarens vedtak er vedlagt. Reguleringsbestemmelsene er utformet med de krav som Byantikvaren har satt.

#### Vann- og avløpsetaten

Oslo kommunens standard kjøpekontrakt er benyttet og denne har et punkt om heftelser som blant annet tar for seg kommunalt ledningsverk. Videre vil standard overenskomst tinglyses på eiendommen så snart denne er matrikulert. Det vises til senere uttalelser.

#### Brann- og redningsetaten

Gata vil ikke endres etter omreguleringen slik at forholdene for redning og slokking endres ikke.

For øvrig har ikke forslagsstiller kommentarer til forhåndsuttalelsene.

### **5.4 Andre uttalelser**

Senere innkomne andre uttalelser følger som eget vedlegg. Disse er innhentet etter krav fra Plan- og bygningsetaten ved prosjektavklaring.

#### Liste over andre uttalelser

1. Friluftsetaten	29.09.08
2. Friluftsetaten	01.12.08
3. Vann- og avløpsetaten	20.08.08
4. Hafslund Nett AS	28.08.08

#### Sammendrag av andre uttalelser

Friluftsetaten anser det formålstjenelig at trærne inngår i reguleringsplanen og at planen også omfatter trærne i Bislettgata og de manglende trærne i Pilestredet. Det forutsettes at fundamentene til den underjordiske gangen ikke legges under trærnes dryppsoner (trekroner) og at byggingen overvåkes av en sertifisert trepleier. Videre blir det gitt en ønsket tekst til reguleringsbestemmelsene.

Vann- og avløpsetaten ber om at det i salgsavtalen tas med rettigheter knyttet til eksisterende kommunale hovedledning for vann og avløp og har lagt ved både standard overenskomster og standard salgsavtale. Det fremkommer at når kjøpekontrakten ivaretar rettigheten, er det ikke nødvendig med overenskomst.

Hafslund Nett AS har lagt ved et utkast til overenskomst som skal tinglyses når eiendommen er matrikulert.

**Forslagsstillers kommentarer til andre uttalelser****Friluftsetaten**

Etter krav fra Plan- og bygningsetaten ble Friluftsetaten kontaktet for vurdering av trærnes verneverdi og hvordan man reguleringsmessig skal gjøre dette. Svaret medførte at de trærne som ligger innenfor vårt reguleringsområde er vist på plankaret som "trær som skal bevares". Vi motsetter oss å regulere hele området rundt Bislett bad for å få med oss øvrige eksisterende trær og trær som har forsvunnet. Trestammene og trekronene er oppmålt av Nerdrums oppmåling og byggegrensen er lagt utenom trekronene slik FRI anbefaler. Trærne skulle med dette være sikret. Trærne er markert på plankartet og det er satt inn i bestemmelsene at sertifisert trepleier skal benyttes ved graving og at tærne skal erstattes ved ubotelig skade.

**Vann- og avløpsetaten**

Vann- og avløpsetaten ble kontaktet fordi Plan- og bygningsetaten krever dokumentasjon på at eksisterende infrastrukturanlegg er sikret. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har benyttet Oslo kommunes standard kjøpekontrakt. Der er rettighetene til VAV sikret. Se side 4 i vedlagte kjøpekontrakt. Ordlyden er ikke helt lik den som VAV har, men rettighetene er faktisk enda nøyere beskrevet i gjeldende kjøpekontrakt, enn i vedlagte standardmal fra VAV. Videre er rettighetene sikret i reguleringsbestemmelsene. Ved telefonkontakt med VAV er det klarlagt at det beste er å legge rørene over kulverten og at det holder med 1 m, slik vi har tatt høyde for. Når dette i tillegg er sikret i kjøpekontrakten og i bestemmelsene, skulle det ikke være nødvendig å detaljprosjekttere dette ytterligere i forbindelse med reguleringen.

**Hafslund Nett AS**

Hafslund Nett AS ble kontaktet fordi Plan- og bygningsetaten krever dokumentasjon på at eksisterende infrastrukturanlegg er sikret. Det skal tinglyses en overenskomst på eiendommen når denne er matrikulert. I tillegg er rettighetene sikret i reguleringsbestemmelsene. Forslagstiller har kontaktet Tinglysningen i Statens kartverk. Det er ikke mulig å tinglyse på en eiendom som ikke er matrikulert, altså en eiendom uten gnr/bnr slik som denne. Som det fremgår av kjøpekontrakten mellom Oslo kommune og Thongård AS vil ikke eiendommen bli matrikulert før etter at den er omregulert. Det vil si at vi ikke kan levere ferdig tinglyste dokumenter før planen er vedtatt. Hvis kommunen ønsker dokumentasjon på at vi har gjennomført de nødvendige tinglysninger, så leverer vi dette ved søknad om tillatelse. Vi må på det sterkeste understreke at det ikke på noen måte er forslagstillers hensikt å fjerne infrastrukturen eller forhindre vedlikehold av denne. Dette er det ingen hensikt i og forslagstiller har på ingen måte har tenkt å lure seg unna nødvendige tinglysninger.

**6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE**

Plansaken har utløst en rekke temaer. Disse er:

**Bevaring av trær**

Det er utført en oppmåling av de fire trærne i Hjalmar Larsens gate og de to nærmeste trærne i Bislettgata. Her er både stammer og trekroner målt opp. Oppmålingen er vist på illustrasjonsplanen. Byggegrensen for den underjordiske bebyggelsen er plassert utenfor trekronene (dryppsonene) som sammenfaller med rotsystemet. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at byggearbeidene skal overvåkes av en sertifisert trepleier. I tillegg til dette er trærne vist på plankaret som "trær som skal bevares". Vi mener at vi med dette planforslaget har sikret trærne i Hjalmar Larsens gate. Som tidligere nevnt er det ikke ønskelig å utvide planområdet til å gjelde øvrige eksisterende og forsvunne trær rundt Bislett bad, da vi i så tilfelle må utvide planområdet betraktelig for å få med oss alle trærne.

**Endringer i Bislett bad**

Når det gjelder den bevaringsfaglige begrunnelsen henviser vi til vedtaket om dispensasjon fra Byantikvaren. Byantikvaren begrunner vedtaket med at det er en intensjon at fredningen av bygningen skal kunne forenes med videre drift som bad og at et utvidet treningstilbud på andre siden av gaten vil kunne bidra til dette. Trappen det er snakk om er en service/bak trapp som ikke har vært benyttet av publikum. Det er kun de nederste trappetrinn i betong og det nederste repoet som endres, samt at en dør stenges. Inngrepet vil ikke bli synlig fra fasaden. Bislett bad er nå under rehabilitering. Det legges stor vekt på høy kvalitet i utførelse og materialebruk. For hovedrehabiliteringen er det et mål at endringer skal

tilpasses det gamle. Den samme filosofien vil bli brukt i det svært begrensede området av Bislett bad som berøres av sammenføningen med den underjordiske forbindelsen.

#### Sikring av fundamenter eksisterende bebyggelse

I forbindelse med nybygget i Pilestredet 56 har Sweco gjort grunnundersøkelser og bistår nå med forslag til løsninger for å sikre fundamentene. Forholdene i området og rundt Pilestredet 56 er derfor godt kjent. Notat fra Sweco som redegjør for eksisterende bygningers fundamentering og konstruksjon og som foreslår tiltak for å sikre eksisterende bygninger er vedlagt. Her fremkommer det at det i forbindelse med tilkoplingen til Bislett bad antakelig må foretas en refundamentering av deler av eksisterende bygning med hjelp av nye borede stålkjernepeler til berg. Dette er en skånsom fundamenteringsløsning som gir lite støy og vibrasjoner. Når det gjelder Pilestredet 56, er det ønskelig å trekke den underjordiske gangforbindelsen noe unna eksisterende bebyggelse for å unngå setninger på denne delen av bygningen. Det er meget viktig for vår oppdragsgiver, som også eier Bislett bad og Pilestredet 56, at fundamentene ikke skades.

#### Sikring av eksisterende infrastrukturanlegg

Som det fremkommer i forslagsstillers kommentarer til andre uttalelser er Vann- og avløpsetatens vann- og avløpsrør sikret gjennom kjøpekontrakten mellom Oslo kommune og Thongård AS. Når det gjelder Hafslund Nett AS ledninger vil det tinglyses en standard overenskomst når eiendommen er matrikulert og overskjøttet. Som nevnt står det i kjøpekontrakten at matrikulering og overskjøting først kan finne sted når eiendommen er omregulert. Denne kjøpekontrakten og formuleringene i denne, er det Oslo kommune som står for.

#### Sikring av allmennhetens ferdsel

Som nevnt flere ganger, er det ikke mulig å tinglyse erklæringer på eiendommen når den ikke er matrikulert, altså at den ikke har gnr/bnr og det kan den ikke få før etter at den er omregulert. Vedlagt følger et forslag til erklæring som tinglyses straks eiendommen er matrikulert og overskjøttet. I prosjektavklaringsdokumentet fremkommer at det må tas med i reguleringsbestemmelsene at allmennhetens tilgjengelighet til gaten skal sikres. Dette har vi gjort.

#### Utforming av gaten

Når arbeidet med den underjordiske gangen mellom Pilestredet 56 og Bislett bad er ferdig, vil det ikke være annen endring å spore enn at fortauet mot Bislettgata blir sammenhengende med nedsenket kantstein. For øvrig blir gaten som i dag. Dette er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Det er i prosjektavklaringsdokumentet likevel stilt krav til en grundig redegjørelse for utforming. Redegjørelse følger under.

Gaten består av disse elementene:

Plenstripen mot Bislett Bad blir bevart som i dag. Denne har god arkitektonisk kvalitet, er tilpasset det bevaringsverdige badet i sin materialbruk, romdannelse og ordensprinsipp og sikrer at gate- og byromsstrukturen blir opprettholdt og at viktige siktakser ikke blir sperret. Varigheten er avhengig av vedlikehold og bruk. Plenstripen er godt vedlikeholdt og er ikke i bruk, da det ikke er naturlig å gå over den.

Trærne blir bevart som i dag. Disse er viktige for gaterommet og har god arkitektonisk kvalitet, er tilpasset det bevaringsverdige badet i sin materialbruk, romdannelse og ordensprinsipp og sikrer at gate- og byromsstrukturen blir opprettholdt og at viktige siktakser ikke blir sperret. Varigheten er sikret i og med at røttene er sikret i forbindelse med eventuelle bygging av underjordisk bebyggelse. Trærne vil kunne stå ut sin naturlige levetid og bestemmelsene sikrer at når de engang dør, så skal de erstattes. Trærne er ikke eksponert for skader fra biltrafikk. Da ville de ikke vært der i dag

Fortauene på hver side av gaten og mot Pilestredet blir bevart som i dag. Disse har god arkitektonisk kvalitet med granittkantstein mot kjørebanen og delvis bevart eldre betongsteinsetting. Fortauene er tilpasset det bevaringsverdige badet i sin materialbruk, romdannelse og ordensprinsipp og sikrer at gate- og byromsstrukturen blir opprettholdt og at viktige siktakser ikke blir sperret. Fortauene har normalt lang varighet. Som for øvrig i byen er det graving til vedlikehold av infrastruktur som periodevis setter fortauene ut av funksjon.

Fortauet mot Bislettgata er nytt og en konsekvens av at gaten omreguleres fra offentlig trafikkområde til fellesområde. Samferdselsetaten krever at fortauet langs Bislettgata skal være sammenhengende. Fortauet vil utføres i asfalt og granittkantstein slik som i området for øvrig og med nedsenkede kantstein i avkjørselspunktet slik Oslo kommunens retningslinjer for avkjørsler krever. Fortauet er tilpasset det bevaringsverdige badet i sin materialbruk, romdannelse og ordensprinsipp og sikrer at gate- og byromsstrukturen blir opprettholdt og at viktige siktakser ikke blir sperret. Fortauet har normalt lang varighet. Som for øvrig i byen er det graving til vedlikehold av infrastruktur som periodevis setter fortauene ut av funksjon.

Lukeparkeringsplasser opprettholdes som i dag og er en del av den asfalterte kjørebane. Mot granittkantsteinen er det, på begge sider, i hele gatas lengde, lagt 3 rader storgatestein. Lukeparkeringen vil bli avmerket på vanlig måte og har god arkitektonisk kvalitet, er tilpasset det bevaringsverdige badet i sin materialbruk, romdannelse og ordensprinsipp og sikrer at gate- og byromsstrukturen blir opprettholdt og at viktige siktakser ikke blir sperret. Varigheten avhenger av hvor ofte man legger ny oppmerking og det vil man gjøre så snart den gamle blir slitt.

Kjørebane midt i veien vil bli opprettholdt som i dag med unntak mot Bislettgata der Samferdselsetaten krever fortau. Kjørebane er asfaltert slik de fleste gater i Oslo er og har god arkitektonisk kvalitet, er tilpasset det bevaringsverdige badet i sin materialbruk, romdannelse og ordensprinsipp og sikrer at gate- og byromsstrukturen blir opprettholdt og at viktige siktakser ikke blir sperret. Kjørebane har normalt lang varighet. Som for øvrig i byen er det graving til vedlikehold av infrastruktur som periodevis setter deler av gaten ut av funksjon.

Det er forøvrig ingen andre elementer som tillates i gata og den underjordiske forbindelsen får ingen synlige konsekvenser i form av innganger, trapper eller nedkjøringsramper.

#### Antall parkeringsplasser

Vi ønsker ikke at antall parkeringsplasser skal nedfelles i reguleringsbestemmelsene. Her kan det være aktuelt med både motorsykkelparkering, EL-bil-parkering, HC-parkering og sykkelparkering ut i fra hva som blir behovet i fremtiden. Med en rigid bestemmelse for parkering er veien kort til søknad om dispensasjon. Det er ikke hensiktsmessig. Eldre bilder viser at gaten har vært maksimalt utnyttet til lukeparkeringsplasser og at det maks kan være 14 lukeparkeringsplasser når man ikke kan parkere foran dagens og fremtidens avkjørsel (som vil være omtrent på samme sted) til Pilestredet 56. Vi mener at planens hensikt, som er å beholde Hjalmar Larsens gate med et uttrykk og en funksjon som offentlig bygate, vil bli gjennomført uten at parkering er mer spesifisert enn at fellesområdet skal utformes som bygate med fortau på begge sider, lukeparkeringsplasser langs kantene og med kjørebane i midten. Med dette er det begrenset hvor mange plasser som kan opprettholdes og det er maks 14 plasser slik som det har vært tidligere.

## **7. PLANFORSLAGET**

### Reguleringsformål

Området reguleres til offentlig trafikkområde – fortau og fellesområde – avkjørsel og parkering .

### Grad av utnyttning og høyder

TEK § 3-8 sier at planbestemmelsene skal fastsette hvordan bruksareal helt under terreng medregnes i grad av utnyttning. I denne planen medregnes ikke areal under terreng og det blir derfor ingen grad av utnyttning da alt areal er under terreng. Området innenfor den underjordiske byggegrensen er på ca 280 m<sup>2</sup>. Bruksarealet innenfor ytterveggene blir da ca 250 m<sup>2</sup>. Gaten skal ligge i samme nivå som opprinnelig etter utbygging av underjordiske arealer.

### Bebyggelsens plassering

Under fellesområdet tillates underjordisk bebyggelse som vist på plankartet.

### Landskap

De fire trærne langs fasaden til Bislett bad skal bevares og stamme og røtter beskyttes ved eventuell graving i fellesområdet. Ved eventuell uopprettelig skade på trærne skal de erstattes med tilsvarende treslag.

### Verneinteresser

Ved oppføring av underjordisk bebyggelse inntil Bislett bad skal det ved søknad om rammetillatelse redegjøres for konsekvensene for fundamentene til Bislett bad og sikringen av disse. Tiltak som vil skade eller svekke fundamentene til Bislett bad eller bevaringsverdig bebyggelse i Pilestredet 56, eller som vil gi en varing senking av grunnvannsnivået, tillates ikke. Gaten skal ligge i samme nivå som opprinnelig, som er maks k+38,2, etter utbygging av underjordiske arealer. Rester etter eldre steinsetting skal bevares og legges tilbake ved eventuell graving i fellesområdet. Trær som skal bevares er avmerket på plankartet. Ved graving i gaten skal trærne overvåkes av sertifisert trepleier. Ved ubotelig skade skal trærne erstattes av tilsvarende treslag med en stammeomkrets på minst 20-25 cm.

### Estetikk og byggeskikk

Fellesområdet skal utformes som bygate med fortau på begge sider, lukeparkering langs kantene og med kjørebane i midten. Ved oppsetting av eventuelle fysiske stengsler mot Pilestredet skal disse gis en diskret utforming som opprettholder preget av åpent gaterom. Inngjerding av hele eller deler av fellesområdet tillates ikke. Den underjordiske bebyggelsen skal ha god funksjonell og estetisk utforming.

Sammen med søknad om rammetillatelse for eventuell underjordisk bebyggelse, skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise ny og eksisterende vegetasjon, eventuelle stengsler mot Pilestredet, fortau, parkering og kjørebane slik som bestemt i reguleringen. Fellesområdet skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

### Juridiske forhold

Fellesområde (parkering) og felles avkjørsel skal være felles for gnr/ bnr 217/264 og 217/263. Underjordisk bebyggelse kan være felles for gnr/ bnr 217/264 og 217/263 eller benyttes av kun av den ene av de to. Allmennhetens tilgjengelighet skal sikres ved tinglyst erklæring

## **8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**

### Overordnede planer og mål

Planforslaget medfører i praksis ingen endring av dagens situasjon og må derfor kunne sies å være i tråd med de overordnede planer og mål. Forhåpentligvis medfører den underjordiske forbindelsen at flere trener mer og mer variert.

### Landskap

Reguleringsforslaget er positivt for vegetasjonen, da trærne innenfor reguleringsområdet blir regulert til bevaring. Reguleringsforslaget vil for øvrig ikke få konsekvenser for vegetasjonen eller grunnforholdene i planområdet.

### Verneinteresser

Reguleringsforslaget vil ikke få konsekvenser for bevaringsverdig bebyggelse i sør, Bislett bad eller for Hjalmar Larsens gate i seg selv som byantikvaren karakteriserer som historisk. Reguleringen er meget positiv for de verneverdige trærne da disse blir regulert til bevaring.

### Miljøfaglige forhold

Reguleringsforslaget er positivt for det biologiske mangfoldet, da trærne innenfor reguleringsområdet blir regulert til bevaring. Det biologiske mangfoldet i gaten holder til i trærne og reguleringen får dermed ingen konsekvenser for dette. Reguleringen endrer ikke noen av de miljøfaglige forhold.

### Trafikkforhold

Reguleringen endrer ikke trafikkforholdene i annen grad enn at parkeringen blir privat.

### **Risiko- og sårbarhet**

Som ROS-sjekklisten viser, er det ingen forhold i planområdet som utgjør en risiko eller medfører sårbarhet for den underjordiske forbindelsen. Den underjordiske forbindelsen eller opparbeidelsen av den utgjør ikke en risiko eller medfører sårbarhet for omgivelsene.

### **Estetikk og byggeskikk**

Gaten vil se lik ut etter opparbeidningen av den underjordiske forbindelsen bortsett fra at fortauet mot Bislettgata vil bli sammenhengende med nedsenket kantstein. Tiltakets arkitektonisk kvalitet, er tilpasset det bevaringsverdige badet i sin materialbruk, romdannelse og ordensprinsipp og sikrer at gate- og byromsstrukturen blir opprettholdt og at viktige siktakser ikke blir sperret. Endringen av trappen inne i Bislett bad og den nye underjordiske forbindelsen har høy kvalitet med hensyn til utføring og materialebruk.

### **Stedsutvikling**

Bislett bad og det nye treningssenteret medfører positive konsekvenser både for byen og Bislettområdet ettersom befolkningen i området får et bedre tilbud.

### **Universell utforming**

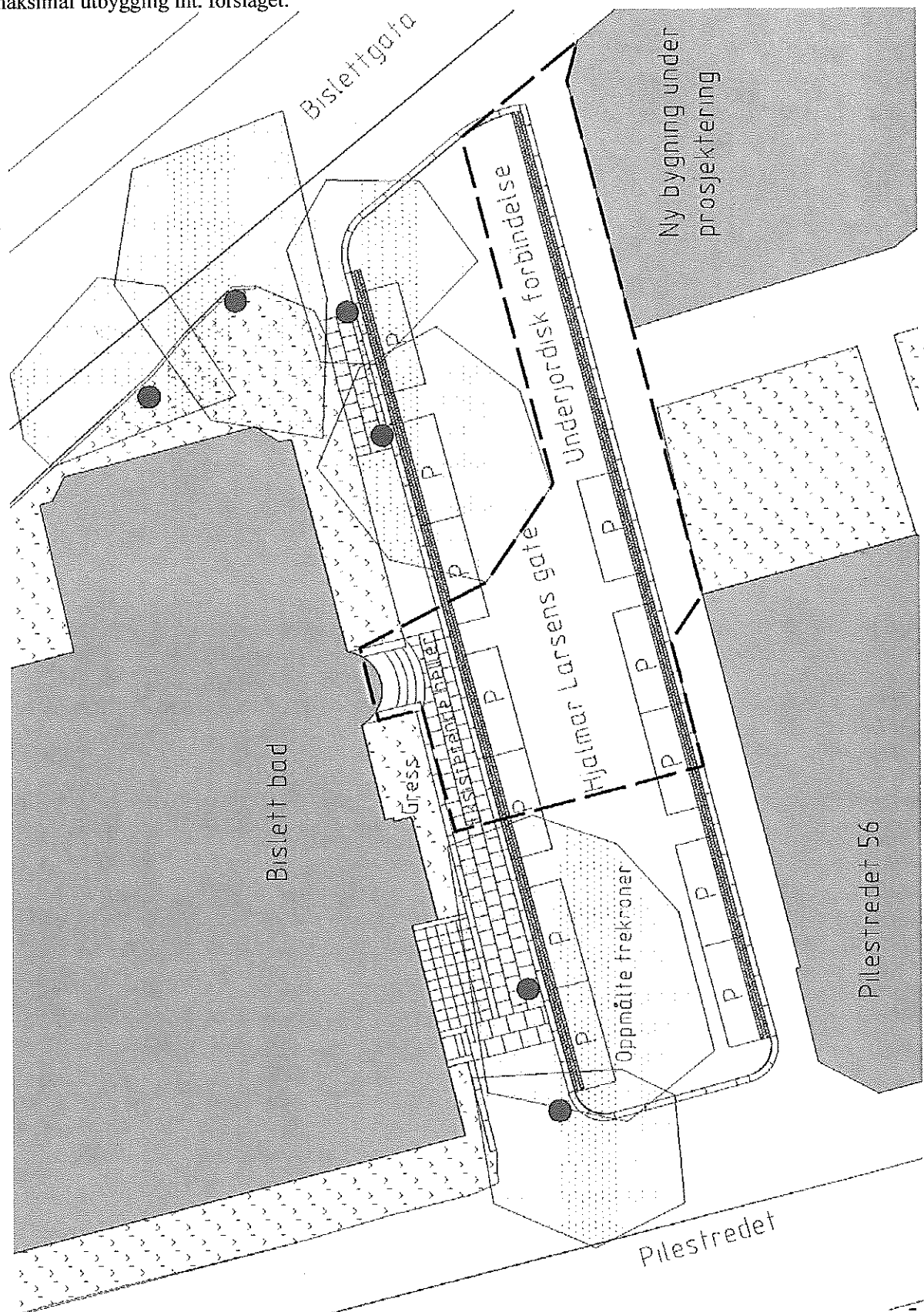
Den delen av gaten som blir gravd opp i forbindelse med opparbeidningen av den underjordiske forbindelsen, vil bli utført etter prinsipper for universell utforming og slik sett er reguleringen positiv. For de innvendige lokalene er dette et krav i Teknisk forskrift, men det er uaktuelt å sette inn heis i denne delen av det fredede Bilsett bad. Dette kommer vi tilbake til i søknaden om rammetillatelse.

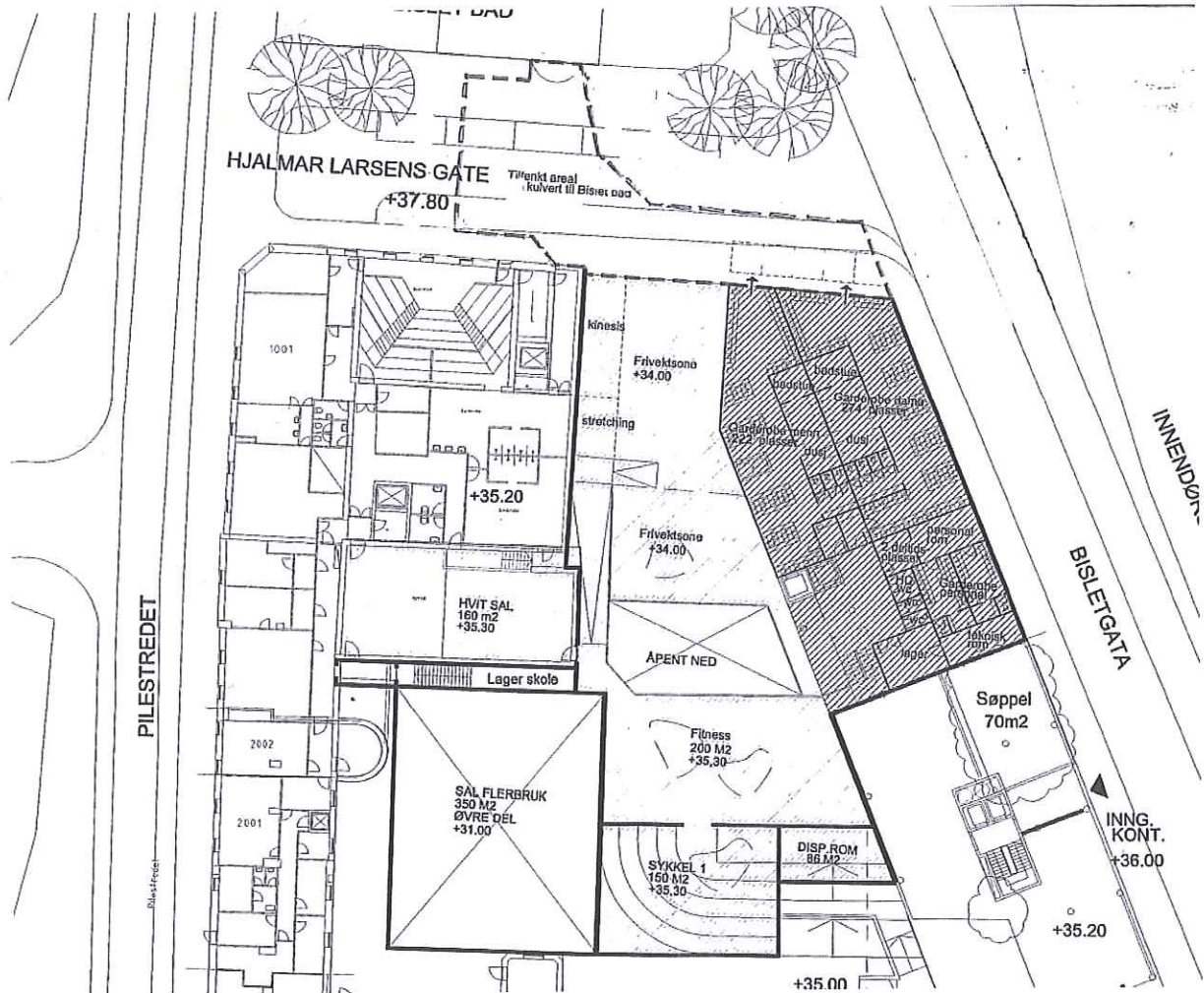
### **Juridiske forhold**

Når reguleringen er gjennomført kan det gjennomføres matrikulering og overskjøting kan finne sted.

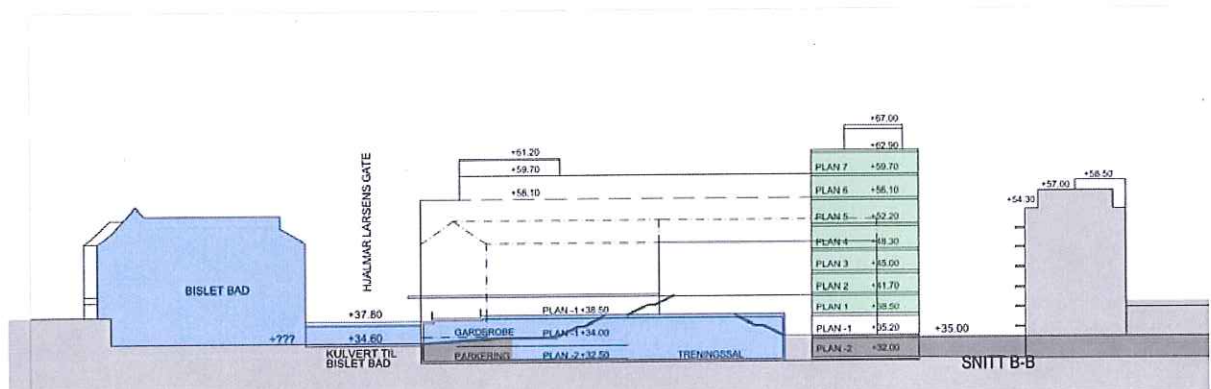
## 9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.





Plan som viser underetasjen i Pilestredet 56 hvor det er rammesøkt et nytt treningssenter. Området som er under bakken i Hjalmar Larsens gate er ikke prosjektert fordi det ble for stor tidsforskjell mellom utbygging av treningssenteret og reguleringen av Hjalmar Larsens gate. Men har derfor vært nødt til å prosjektere treningssenteret uten forbindelsen til Bislett bad. Men planløsningen legger opp til at man lett kan opprette forbindelsen og samtidig legge inn funksjoner som gjør at dette ikke blir en korridor eller oppfattes som en transportetappe.



Snitt gjennom Hjalmar Larsen gate, Bislett bad og Pilestredet 56.



### **Forhåndsuttalelser**

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

#### Bydel St. Hanshaugen

anbefaler omregulering av Hjalmar Larsens gate i tråd med forslaget.

#### Byantikvaren

anser at forslaget kan forenes med de sterke kulturminneinteressene i området, dersom bestemmelsene får en god utforming. Fredningsforslag for Bislett Bad er under utarbeidelse samtidig som eiendommen nå er midlertidig fredet. Byantikvaren ser ikke bort i fra at det kan være mulig å etablere en kulvert mellom Bislett Bad og bebyggelsen på andre siden av Hjalmar Larsens gate. Det forutsettes at reguleringsbestemmelsene ivaretar ønsket om at Hjalmar Larsens gate beholder sitt fysiske preg av å være et offentlig gaterom, blant annet ved at bebyggelse og inngjerding ikke tillates. På nordsiden av gata ligger en eldre trerekke som er en viktig del av vegetasjonsbildet i området. Det knytter seg betydelige kulturminneverninteresser til planområdet. Nærmeste nabo Bislett bad fra 1920 har svært høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi.

Sør for gata ligger eldre industribebyggelse som er regulert til bevaring. Hjalmar Larsens gate ble planlagt omkring år 1900 og er trolig anlagt samtidig med utviklingen av idrettsanlegget på Bislett, muligens så tidlig som 1907. Gaten er oppkalt etter den første bademesteren på Bislett bad; "Bade-Larsen". Gata har trolig vært premissgivende for utformingen av Bislett bad. Selve gata fremstår som et historisk gateløp med bevarte rester av eldre steinsetting. Det underjordiske anlegget er problematisk i forhold til konsekvensene for trær og potensielt i forhold til fundamentene til den eldre bebyggelsen.

#### Helse- og velferdsetaten

uttaler at dersom nye støvfølsomme lokaler blir eksponert for veitrafikk og trikk i Pilestredet, må det gjøres en støyfaglig utredning for å sikre kravene til innendørs støynivå. Aktiviteter og tekniske installasjoner i forbindelse med virksomheten må ikke forårsake støyyproblemer for støvfølsomme bruksformål. Det har vært lekkasje fra en oljetank ved Bislett Bad. Langaards tobakkfabrikker er registrert sør for planområdet. Det er begrunnet mistanke om grunnforurensninger på tomten.

Brann- og redningsetaten

påpeker at en omregulering ikke må hindre/forverre bygninger eller omkringliggende eiendommer. Ve spesielt på kjørebredder, mulighet for oppstilling a slokkevann må avklares i forbindelse med omregu

utrykningskjøretøyers atkomst til eksisterende eventuell opparbeidelse av gatetun må det fokuseres høyderedskap, snøbrøyting med mer. Tilgang på ringen.

Samferdselsetaten

har ikke behov for å opprettholde Hjalmar Larsens regulering gir mulighet for gående og syklende til tinglyst rett til allmenn ferdsel før godkjenning av planområdet mot Bislettgata skal ha sikt- og stigni og i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig gående med nedsenket kantstein. Bredder for avkjø hetsmessig vurdering.

ate som offentlig trafikkområde forutsatt at ny ferdes gjennom planområdet. Dette må sikres gjennom yggesøknad om opparbeidelse. Avkjørselen fra gsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer, g vei. Fortauet forbi avkjørselen skal være gjennom- elen skal maks. være 4 meter ut fra en trafikkikker-

Vann- og avløpsetaten

har en kommunal hovedvannledning i planområdet som ble fornyet i 2004. VAV ber om at det i saksfremstillingen og reguleringsbestemmelsene gis VAV r tt til å ha ledningsanlegget liggende og rett til å drifte det i fremtiden.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

har ingen merknader ut over at det minnes om krav t til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen. Mangel på slik analyse vil kunne gi grunnl g for innsigelse.

Hafslund Nett AS

har kabelanlegg i bakken langs nordre fortau. Det og kabelnett.

vedlagt en redegjørelse for forhold rundt strømanlegg

**Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalel ene**Byantikvaren

Det er den 08.04.2008 gitt dispensasjon fra det mid ertidige fredningsvedtaket av Bislett Bad. Reguleringsbestemmelsene er utformet med de krav som Byant kvaren har satt.

Vann- og avløpsetaten

Oslo kommunes standard kjøpekontrakt er benyttet for seg kommunalt ledningsnettverk. Videre vil sta denne er matrikulert.

g denne har et punkt om heftelser som blant annet tar dard overenskomst tinglyses på eiendommen så snart

Brann- og redningsetaten

Gaten vil ikke bli endret etter omreguleringen slik

forhold for redning og slokking ikke endres.

For øvrig har ikke forslagsstiller kommentarer til f håndsuttalelsene.

**Andre uttalelser**Friluftsetaten (2 uttalelser)

anser det formålstjenlig at trærne inngår i regulering og de manglende trærne i Pilestredet. Det forutsette legges under trærnes dryppsoner (trekroner) og at b blir det gitt en ønsket tekst til reguleringsbestemme ene.

splanen og at planen også omfatter trærne i Bislettgata at fundamentene til den underjordiske gangen ikke ggingen overvåkes av en sertifisert trepleier. Videre

Vann- og avløpsetaten

ber om at det i salgsavtalen tas med rettigheter knyt og avløp og har lagt ved overenskomster og standar kontrakten ivaretar rettigheten, er det ikke nødvend med overenskomst.

et til eksisterende kommunale hovedledning for vann- salgsavtale. Det fremkommer at når kjøpe- med overenskomst.

Hafslund Nett AS har lagt ved et utkast til overensk matrikulert.

mst som skal tinglyses når eiendommen er

**Forslagsstillers kommentarer til andre uttalelser**Friluftsetaten

De trærne som ligger innenfor vårt reguleringsområde er vist på plankartet som "trær som skal bevares". Vi motsetter oss å regulere hele området rundt Bislett bad for å få med oss øvrige eksisterende trær og trær som har forsvunnet. Trestammene og trekronene er oppmålt av Nerdrums oppmåling og byggegrensen er lagt utenom trekronene slik FRI anbefaler. Trærne skulle med dette være sikret. Trærne er markert på plankartet og det er satt inn i bestemmelsene at sertifisert trepleier skal benyttes ved graving og at trærne skal erstattes ved ubotelig skade.

Vann- og avløpsetaten

Rettighetene til VAV er sikret i standard kjøpekontrakt for Oslo kommune. Det er klarlagt med VAV at det beste er å legge rørene over kulverten og at det holder med 1 meter slik vi har tatt høyde for. Det skulle ikke være nødvendig å detaljprosjekttere dette ytterligere i forbindelse med reguleringen.

Hafslund Nett AS

Det skal tinglyses en overenskomst på eiendommen når den er matrikulert. Det er ikke mulig å tinglyse på en eiendom som ikke er matrikulert (uten gnr/bnr) slik som denne. Som det fremgår av kjøpekontrakten mellom Oslo kommune og Thongård AS vil ikke eiendommen bli matrikulert før etter at den er omregulert. Nødvendige tinglysninger leveres ved søknad om rammetillatelse. Det er ikke på noen måte forslagsstillers hensikt å fjerne infrastrukturen eller forhindre vedlikehold av denne, siden det ikke er noen hensikt i dette.

**PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER****Kommentarer til forhåndsuttalelser**

Reguleringsplanen medfører ikke nye aktiviteter som fører til økt støy, eller at støyfølsomme lokaler blir eksponert for veitrafikk og trikk.

Sikring av rettigheter til eksisterende lednings- og kablenett er vanligvis ikke et reguleringsstema. Dette omhandler forhold som blir ordnet i privatrettslige avtaler mellom aktørene. Det er dokumentert at det vil bli gjort også i denne saken.

Det henvises til Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon. Andre bemerkninger tas til etterretning. For øvrig vises til forslagsstillers kommentarer til bemerkningene.



Oslo kommune  
Bydel St. Hanshaugen

6 DES. 2007

889

1

Hille - Melbye Arkitekter AS  
Hausmanns gate 16  
0182 Oslo

Vedtatt

Deres ref: 200601912-6  
Vår ref (saksnr): 200601912-6  
Subsbelt: Elin Løvseth, 23-47-56-52  
Date: 03.12.2007  
Aktivkode: 512.1

Arktivsak: 200601912  
Arktivkode: 512.1  
Saksbeli: Elin Løvseth

Saksgang  
Komité for trafikk, miljø og byutvikling  
Bydelsutvalget  
Møtedato: 27.11.07  
Sak nr.: 57/07  
179/07

**OMREGULERING AV HJALMAR LARSENS GATE, UMATRIKULERT**

Vedlagt oversendes bydelsutvalgets vedtak i saken behandlet i møte 27.11.2007.

Med hilsen

*Olav Funder*  
Jon Tone Frønes  
bydelsdirektor

*Reidun Engelsen*  
Reidun Engelsen  
avd.sjef

**OMREGULERING AV HJALMAR LARSENS GATE, BISLET -  
UMATRIKULERT GRUNN**

Bydelsdirektorens forslag til vedtak

Bydelsutvalget anbefaler en omregulering av Hjalmar Larsens gate i tråd med forslaget.

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 27.11.07 og har fattet følgende vedtak

Votering:  
Enstemmig vedtatt.

Vedlegg: BUvedtak

Vedtatt:  
Bydelsutvalget anbefaler en omregulering av Hjalmar Larsens gate i tråd med forslaget.

RETT UTSKRIFT: 28.11.2007



Bydel St. Hanshaugen

Postadresse:  
P.O. Box 997 St. Olavs plass  
0130 Oslo

02 180  
23 47 5100

Besøksnr: 6004 06 0  
Org.nr: 971 179 666

Besøksadresse:

E-post: postomtale@stah.oslo.kommune.no



Oslo kommune  
Byantikvaren

30 NOV. 2007  
874

Hille Melbye Arkitekter AS  
Kari Starnes  
Hausmannsgt. 16  
0182 Oslo

Deres ref: 06/1196 Vår ref (saknr): 06/1196  
Saksbehandler: Morten Slåge

Dato: 27.11.2007  
Arkivkode: 217/264

**HJALMAR LARSENS GATE, UMATRIKULERT, UTTALELSE TIL OPPSTART PLANARBEID**

Vi viser til varsel om oppstart planarbeid datert 30.10.2007 og foregående møte med Olav Thongruppen og arkitekt.

I 2006 utalte Byantikvaren seg til et planinitiativ for eiendommen. Tiltakene som den gang ble skissert, var så omfattende at vi varslet at oversendelse til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse ville bli vurdert. Forslaget som nå legges frem, innebærer et sterkt redusert tiltak og kan derfor forens med de sterke kulturminneinteressene i området, om bestemmelsene får en god utforming.

Det knytter seg betydelige kulturminneinteresser til planområdet. Nærmeste nabo, Bislet bad fra 1920, har svært høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi og er i fredningsklasse. I forbindelse med salg varslet Byantikvaren fredningssak for bygningen 04.07.2005. Fredningsforslaget er under utarbeidelse samtidig som eiendommen også er midlertidig fredet. Sør for gata ligger eldre industribebyggelse som er regulert til bevaring.

Hjalmar Larsens gate ble planlagt omkring år 1900 og trolig anlagt samtidig med utviklingen av idrettsanlegget på Bislet, muligens så tidlig som 1907. Gata er oppkalt etter en av bademestrene på Bislet bad, "Bade-Larsen". Gata har trolig vært promissiggivende for utformingen av Bislet bad. Selve gata framstår som et historisk gateløp med bevarte rester av eldre steinsetning. På nordsida av gata ligger en eldre trerekke, som er en viktig del av vegetasjonsbildet i området.

Byantikvaren har tidligere vurdert forslag om salg av Hjalmar Larsens gate og oppføring av ny bygge/paviljong. I uttalelse datert 05.08.04 til Byrådsavdeling for byutvikling framrår vi salg av Hjalmar Larsens gate, hvis hensikten er å oppføre tilbygg eller fritstående bygning i gateløpet. En gjenbygging av gata vil svekke den helhetlige opplevelsen av Bislet bad som en solitär bygning. Oppføring av en paviljong vil dessuten skjemme og forvanske opplevelsen av byrommets og gateløpets opprinnelige struktur. I tillegg vil underjordisk anlegg medføre hugging av tær samt risiko for skader på tiliggende bygningers fundament.

Dynamikkvaren Besøksadresse: Sentralbord: 02 180  
Fondbeskrivelse: Frednings 3094 - GrunneierbNA Merårdveien 3  
0308 Oslo 0778 Oslo  
E-post: post@oslo.kommune.no

Byantikvaren ser imidlertid ikke bort fra at det kan være mulig å etablere en kulvert mellom Bislett bad og bebyggelsen på den andre siden av Hjalmar Larsens gate. Dette må imidlertid avklares gjennom dispensasjonsbehandling i medhold av kulturminneloven.

Videre forutsetter vi at reguleringsbestemmelsene ivaretar ønsket om at Hjalmar Larsens gate beholder sitt fysiske preg av å være et offentlig gaterom. Det vil blant annet si inngjerding og bebyggelse ikke tillates.

Vurdering av arkeologiske forhold:  
Planområdet er preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn er sannsynligvis fjernet og omrolet. Byantikvaren vil ikke kreve en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml.) § 9 – undersøkelsesplikten. Vi minner samtidig om at kml. § 8 annet ledd gjelder generelt.

Vennlig hilsen  
Morten Slåge  
Morten Slåge  
avdelingsleder

Truls Aslaksby  
førsteamanuiskvar

9 NOV. 2007

ESL



Oslo kommune  
Helse- og velferdsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS  
w/Kari Stammes  
Hausmannsgate 16  
0182 OSLO

Dato: 15. november 2007

Arkivkode: 269.1

Saksansv.: Tone Jørmeyer

Vår ref.: 200601795-4

Deres ref.

Saksbehandler: Jultkvalitet: Polina Vahlund 23 48 31 16  
Saksbehandler: forrensset grunn: Gunlaug Engen 23 48 31 22  
Saksbehandler: støy og innedlufte: Erling Rulsund 23 48 31 07

### OMREGULERING HJALMAR LARSENS GATE

#### HØRINGSUTTALELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 30. oktober 2007.

I følge lov om helsevesensten i kommunens § 1-4, skal helsevesensten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarettatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsevesenstens arbeid. Slik medvirking skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltagelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet". Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

#### Støyforhold

Støy fra trafikk.

Det vises til bemerkninger om støyforhold i samrådsinnspill fra Helse- og velferdsetaten datert 18.09.2007.

Planområdet er utsatt for luftledet og strukturoverført støy fra veitrafikk og trikk i Pilestrødet. Dersom reguleringsområdet omfatter nye lokaler som blir eksponert for trafikken, av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs lydnivå fra trafikk, jf. Norsk Standard NS 8175 klasse C, er det behov for en støyfaglig utredning for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides i lokalene (kontorer og lignende).

#### Støy fra næringsvirksomhet, helse- og idrettsrelatert virksomhet

Utbyggingen må skje på en slik måte at aktivitet og tekniske installasjoner i forbindelse med næringsvirksomhet, helse- og idrettsrelatert virksomhet ikke forårsaker støyproblemer for støyfølsomme bruksformål.

#### Luftkvalitet

Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvaliteten i særlig grad.



Helse- og velferdsetaten

Besøksadresse: Stenersgata 10  
Postadresse: Postboks 310 Sentrum  
0101 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 48 30 99  
Org.nr.: 986 997 093

#### Forurenset grunn Registreringer

Helse- og velferdsetaten har registrert SFT lokalitet 0301148 – Bislett bad nord for planområdet. Her har det vært lekkasje av fyringsolje fra en oljetank. Langgaards tobakksfabrikker er registrert sør for planområdet (gnr/bnr: 217/263).

Planområdet ligger for øvrig i et område der det generelt har vært mye potensiell forurensende virksomhet og trafikk. I slike områder finner man ofte svakt forurensete masser som ikke kan disponeres fritt og som oversliger SFTs normverdier for mest følsom arealbruk (byjord).

#### Terrenginngrep

For prosjekt som innebærer terrenginngrep, gjelder kap. 2. Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og grynvarbøtider, i forurensetningsforskriften<sup>1</sup>.

#### Risikovurdering

HEV vurderer tomten som en med begrunnet mistanke om grunnforurensninger, og dette må tas hensyn til i videre saksøking.

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen  
avdelingsdirektør

Kjell Sandaus  
seksjonsleder

Kopi: Bydel St. Hanshaugen

<sup>1</sup> Forskrift om begrensnng av forurensetning. Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.



Oslo kommune  
Brann- og redningsetaten  
Brannforebyggende avdeling

09 NOV. 2007  
S/1

4

Hille Melbye Arkitekter AS  
Hausmanns gate 16  
0182 OSLO

Deres ref.:  
Brev datert 30/10  
Kari Stammes

Vår ref. (saksnr.):  
2007/05272-2

Saksbehl.:  
Daniel Johansen, 23 46 98 27

Dato: 06.11.07  
Arbeidsnr.:  
5425

**UTTALELSE TIL VARSEL OM IGANGSATT ARBEID MED OMRREGULERING AV HJALMAR LARSENS GATE, UMATRIKULERT, OSLO KOMMUNE**

Det vises til Deres brev datert 30.10.07.

Ved en omregulering må ikke adkomsten for Oslo brann- og redningsutsats (OBRE) utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer hindres/forverres. Ved evt. opparbeidelse av gnetun må det fokuseres spesielt på kjørebredder, mulighet for oppstilling av høyderedskap, snobroyting m.m. Tilgang på slokkevaun må også avklares ifm. omreguleringen.

Det vises til krav i § 7-28, Teknisk Forskrift 1997 (TEK), samt OBREs retningslinjer (vedlagt).

Med hilsen  
Brannforebyggende avd.

*Daniel Johansen*  
Daniel Johansen  
branninspektør

*Torje Kristiansen*  
Torje Kristiansen  
brannmester

Hovedansvarlig:  
Hille Melbye Arkitekter AS

Følgelig:  
Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for retnings- og slokkeutrustninger i Oslo kommune



Brann- og redningsetaten  
Brannforebyggende avdeling

Postadresse:  
Arne Garborgs plass 1  
0179 OSLO  
Telefon: 02 180  
Telefax: 23 46 91 01  
E-post: postmottak@oslo.kommune.no  
Internett: www.oslo.kommune.no

Org. nr: 876220182 - MVA  
Busslinje: 0011 05 4700



Oslo kommune  
Samferdselsetaten

22 NOV. 2007  
S/7

5

Hille Melbye Arkitekter AS  
Kari Stammes  
Hausmanns gate 16  
0182 OSLO

Deres ref.:  
Brev datert 30.10.2007

Vår ref. (saksnr.):  
2007/05957-2

Saksbehl.:  
Asstrid Adnanes, 23 49 30 92

Dato: 20.11.2007  
Arbeidsnr.:  
5121

**OMREGULERING AV HJALMAR LARSENS GATE, UMATRIKULERT, OSLO KOMMUNE**

Det vises til varsel om igangsatt planarbeid om ovennevnte. Samferdselsetaten har følgende merknad som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

- Samferdselsetaten holder fast ved sin tidligere vurdering av at det ikke sees behov for å opprettholde Hjalmar Larsens gate som offentlig trafikkorridor. Forutsetning er at ny regulering gir mulighet for gående og sykler til å ferdes gjennom planområdet, sikret gjennom ånglyst rett til allmenn ferdsel for en eventuell godkjenning av byggesoknad om opparbeidelse.
- Vi minner om at avkjørselen fra planområdet mot Bislettgata skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og i størst mulig grad må anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørselen skal være gjennomgående med nedsenket kanstein. Videre skal bredde for avkjørselen maks være 4 meter ut fra en trafikkalkuleringsmessig vurdering.
- For øvrig understreker vi at det for foreslåtte fellesområder - felles avkjørsel (m.v.) må fremgå av reguleringsbestemmelsene hvilke eiendommer områdene skal være felles for.

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

Med vennlig hilsen

*Asstrid Adnanes*  
Asstrid Adnanes  
overingeniør

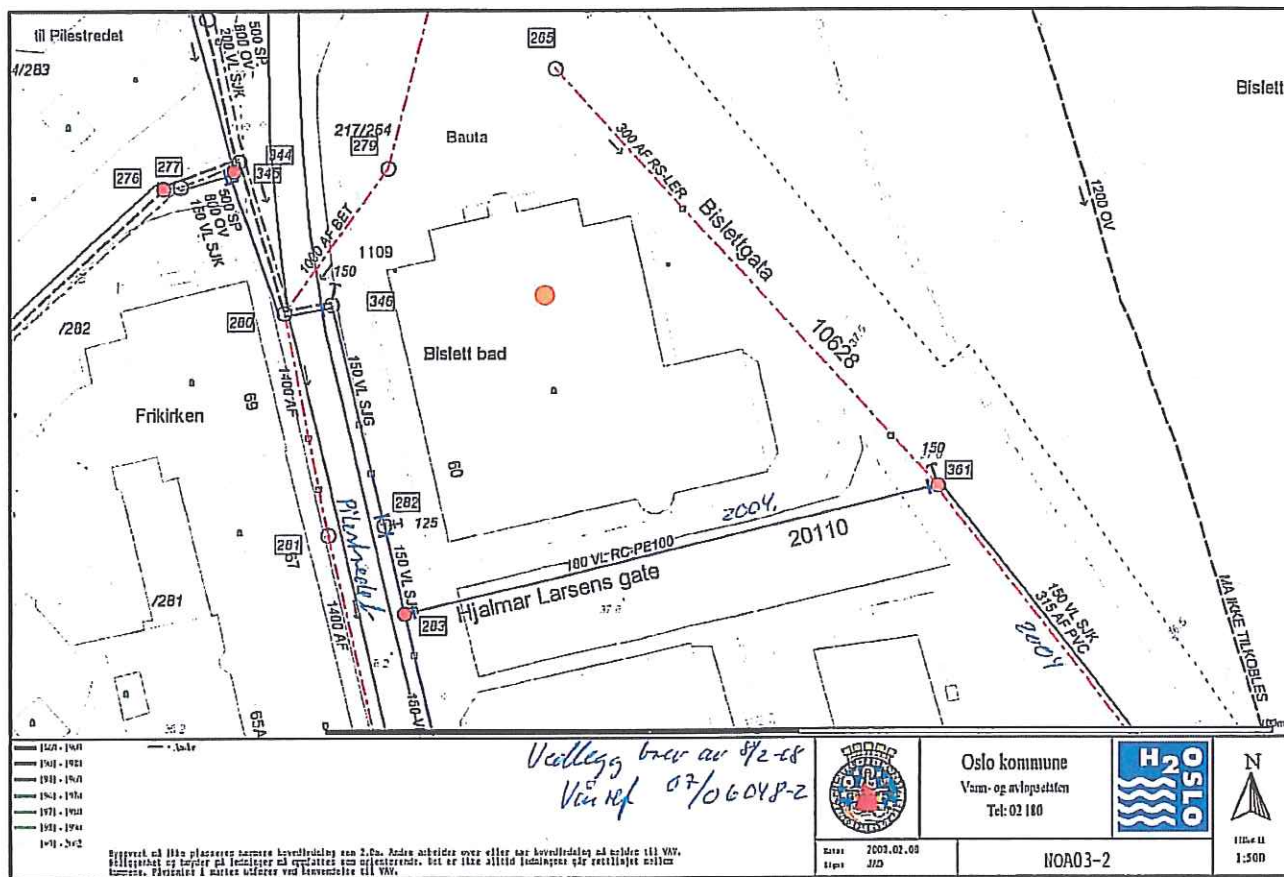
Asstrid Adnanes  
Asstrid Adnanes  
overingeniør



Samferdselsetaten  
Postadresse:  
Postboks 6703 Blindern  
0609 OSLO

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 49 30 09

Bankgiro: 6004 06 55045  
Org.no: NO 976 022 035  
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no  
Internett: http://www.sam.oslo.kommune.no



Oslo kommune  
**Vann- og avløpsetaten**

Hille Melbye Arkitekter AS  
 Hausmanns gate 16  
 0182 OSLO

Deres ref: 07/06048-2  
 (1001 Oppgave ved innvarsling)

Saksbeiter: Jan Aksøy, 23 43 71 19

Dato: 08.02.2008  
 Aktivkode: 512.1

**HJALMAR LARSENS GATE UMATRIKULERT - OMREGULERING**

Vi beklager at Deres brev av 30.10.07 ikke er besvart tidligere.

Som det fremgår av vedlagte ledningskart ligger det en kommunal 180 mm hovedvannledning (PE100) mellom Pilestredet og Bislettgate. Vannledningen ble fornyet i 2004, samtidig med omlegging av våre ledninger i Bislettgate grunnet opføringen av Nye Bislett stadion.

VAV ber om at det i den videre saksfremstillingen/reguleringsbestemmelsene sikrer/gir VAV rett til å ha ledningsanlegget liggende og rett til å drive det i fremtiden.

Vannledningen er påkrevet opprettholdt, for å sikre vannforsyning til bebyggelsen sør for Hjalmar Larsens gate.

Med hilsen

*Jan Aksøy*  
 Jan Aksøy  
 Leder prosjektering  
 Produksjonsavdelingen

*Terje Rødberg*  
 Terje Rødberg  
 Avdelingsingeniør

Vedlegg: 1

Oslo kommune  
 Vann- og avløpsetaten  
 Tel: 02 180

NOA03-2

1:500

Prosjektref: 03 180  
 Prosjekt: 23 43 70 80  
 Prosjekt: 08/06 048  
 Prosjekt: 08/06 048  
 Prosjekt: 08/06 048

Planlagt: 08.02.2008  
 Planlagt: 08.02.2008  
 Planlagt: 08.02.2008  
 Planlagt: 08.02.2008

12 FEB. 2008  
 10:28  
 (6)



12 NOV. 2007

813

7



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS  
Miljøvernavdelingen

Hille Melbye Advokat AS  
v/Kari Stammes  
Hausmannsgate 16  
0182 Oslo

Deres ref.: 30.10.2007  
Vår ref.: 2007/20718 M-FO

Saksbehandler:  
Ellen Margrethe Svinndal  
BEA: Kari Elisabeth Morinch

Dato: 08.11.2007

OSLO KOMMUNE - HJALMAR LARSENS GATE - UTTALELSE TIL VARSEL OM  
REGULERINGSENDRING

Viser til Deres brev av 30.10.2007, vedtørende ovennevnte planforslag.

Beredskapsstaben minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen. Mangel på en slik analyse vil kunne gi grunnlag for innsigelse.

For øvrig har Fylkesmannen i Oslo og Akershus ingen merknader.

Med hilsen

Ellen Margrethe Svinndal  
rådgiver

Grete Andersson Korsmo  
forstesekretær

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Postadresse: Postboks 8111 Dep 0102 OSLO  
Besøksadresse: Torshovsletta 12 Inngang Svinndal  
Telefon: 22 00 35 00  
Telefax: 22 00 36 64  
E-post: postmottak@fmm.no  
www.fylkesmannen.no/ost/ta/akrhus  
Saksbehandler: Ellen Margrethe Svinndal  
Direkte telefon: 22 00 36 64  
E-post: postmottak@fmm.no  
Org.nummer: NO 974 761 319

1 av 3

8

Vår saksbehandler: Vår dato: 2007-11-12  
tlf: e-post: X@hafsland.no  
Vår referanse: H0592 -  
Deres referanse:

Til: Hille - Melbye Advokater AS  
Kopi til:

Uttalelse fra Hafsland Nett til forslag til omregulering for Hjalmar Larsensgate

Det vises til Deres oversendelse av 2007-10-30

Situasjon

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

For det vedlagte kartmaterialet gjelder følgende:

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

Avstand og andre forhold til eksisterende anlegg.

Generelt

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

Distributionsnett (24 > Spennings > 1 kV)

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

Støy fra nettsjåsjon

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

Kostnader ved omlegging av nett

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

Personene: Ledende Nei AS  
N-4247 OSLO  
Identifikator: N-4247 OSLO  
Innngitt: www.hafsland.no  
Innngitt: fmm@postboks8111.no  
Telefon: 22 00 35 00  
Telefax: 22 00 36 64  
NO 970 487 028 NVA

Vår sakshandler  
 Vår referanse  
 2007-11-12  
 Deres dato  
 2007-10-30

Vår sakshandler  
 Vår referanse  
 H6592 -  
 Deres referanse

IF: e-post: N@hafslund.no

Vår sakshandler  
 Vår referanse  
 2007-11-12  
 Deres dato  
 2007-10-30

Vår sakshandler  
 Vår referanse  
 H6592 -  
 Deres referanse

IF: e-post: N@hafslund.no

Dersom beslutende anleggseier på utbygningområdet ønskes omfattet til annen trase, kan dette gjøres på bestilling og etter nærmere avtale. Bestiller må dekke alle kostnader i forbindelse med en slik eventuell omlegging. Omlegging forutsetter i alle tilfeller at Nettselskapet varsles på et tidlig tidspunkt snarri at det gi rettigheter til fremføring av nettanleggene i ny trase. Rettigheter til fremføring av nettanleggene forutset ette de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter.

#### Kapasitet på eksisterende strømmett

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

#### Nye strømforsyningsanlegg

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

#### Nettstasjoner

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

For bygg med et effektbehov større enn 800 kW ref. spenning 400V og 500 kW ref. spenning 230V, skal netstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedlavie ved siden av. Det tas forbehold om mulig endringer i byggekrav på det tidspunkt strømtilknytingen bestemmes av Hafslund Nett.

Dersom ny netstasjon etableres som en fritstående netstasjon er nødvendig areal normalt 10m<sup>2</sup>. Arealstørrelse skal ikke være mindre enn 4m. Netstasjonen skal ikke plasseres mindre enn 5m fra nærmeste bygning og skal ha kjøreutkomst.

Etablering av netstasjoner forutsetter at Nettselskapet gis permanente rettigheter til etablering, drift og vedlikehold av netstasjonen, på de standardvilkår Nettselskapet til enhver tid benytter. Rettighetene skal kunne inngå i de aktuelle grunnideområdene.

#### Lednings- og kabelanlegg

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

For kabelanlegg og lavspenningsledningsanlegg kreves fremføringsrett. Normalt blir veigrunn brukt til fremføring av strømmettet til de enkelte kunders bygg. Dersom Hafslund Nett ikke kan erverve rettigheter på veigrunn må det avsettes egne arealer, parallellt med veier, for fremføring av ledningsanlegg for strømforsyningen. Disse rettighetene skal ha fullt rettsvern.

#### Veibelysning (Oslo, Asker og Bærum)

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

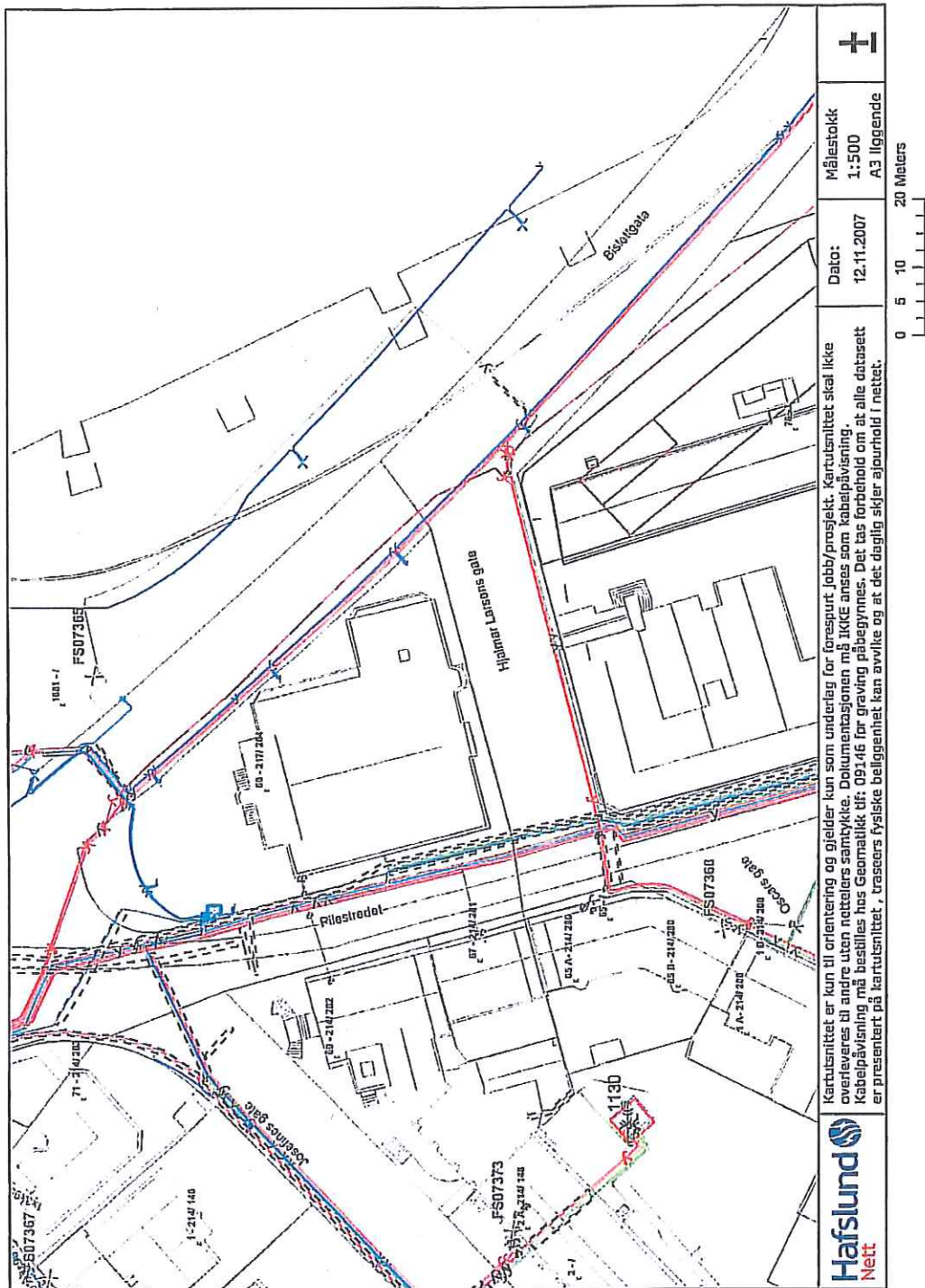
#### Anleggsbidrag

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

Med hilsen  
 Hafslund Nett AS

Eldar Østbakken

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



Kartutsnittet er kun til orientering og gjelder kun som underlag for forespur, jobb/prosjekt. Kartutsnittet skal ikke overleveres til andre uten nettleiers samtykke. Dokumentasjonen må IKKE anses som kabelpåvisning. Kabelpåvisning må bestilles hos Geomatikk tlf: 09146 for graving påleggrynes. Det tas forbehold om at alle datasett er presentert på kartutsnittet, traseers fysiske beliggenhet kan avvike og at det daglig skjer sjourhold i nettet.



Målestokk  
1:500  
A3 liggende

Dato:  
12.11.2007

