

Vannforsyning utendørs

Brannkom/hydramt bør være plassert 25-50 meter fra oppstillingsplass. Dermed avstanden fra fasaden til vannutløstet er mindre enn 25 meter bør vannutløstet beskyttes mot strålovarme. Det må beregnes et vannforbruk på 2.500 l/min per mannskapsbil. Objektets størrelse og brannbelastning må ligge til grunn for beregning av antall mannskapsbiler.

All vannforsyning må kunne benyttes uavhengig av årstid.

Vannforsyning innendørs

Der det er mulig bør brannslanger plasseres ved siden av der fra branncelle til trapperom. Brannslange skal ikke monteres i trapperom.

I bygninger med flere enn 8 etasjer skal det installeres stigeledning for innendørs uttak av stokkevann. Stigeledning kan plasseres i trapperom. Vannuttak bør plasseres i skap som låses med sikkerhetsnøkkel, for å beskytte mot hærverk.

Ved 65 mm uttak bruker stolen kopling av typen NOR lis 1, og det bør være en vannføring på 500 l/min med et trykk på 7 bar ved denne vannføring.

Ved 38 mm uttak bruker stolen T/A- kikkopling, og det bør være en vannføring på 250 l/min med et trykk på 7 bar. Ved 38 mm uttak er det med hensyn til sikkerhet for menneskene ønskelig med 2 stk uttak.

Alle deler av en etasje må kunne nås med maksimum 50 meter slangeutlegg, jf. REN veiledning til teknisk forskrift.

Merkning

Alle branntekniske installasjoner samt risikokontroller som for eksempel gass under trykk, skal merkes.

Overviktsplan som plasseres ved hovedangrepsvei bør være mest mulig oversiktlig og tilpasset innsatssituasjonen. Planen bør inneholde all nødvendig informasjon, men ikke være for detaljert. Tegningen og lignende bør ikke være større enn format A3, gjerne i farge, laminert og med mulighet for innsatsmannskapene å høre ned seg ut av bygget ved en brann.

05.09.03

Anna-Karin Sundberg
Forebyggende avdeling

Jan-Erik Andersen
Beredskapsavdelingen



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

Link Signatur AS
Bluveien 81
1366 LYSAKER

J. nr. 3039
Fr. nr. 8182
Sign. 
NOTARIAT 25 MARS 2008
 LINKSIGNATUR

5

Deres ref.
2147

Vår ref./notis nr.
0706894-2
Pålegg på kommunen

Sakssett.
M. Kristensen, 23-07/101

Dato: 17.03.2008
Arkivkode:
512.1

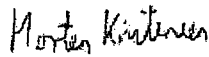
GNR 149 BNR 488 - RYENSVINGEN 5 OG 7 - VARSEL OM I GANGSETTING AV PLANARBEID

Vann- og avløpsetaten (VAV) oversender kartgrunnlag som viser kommunale hovedledninger i området.

VAV har ingen bemerkinger på dette tilspunkt.

Med tilleg


Jan Aksøy
Leder Prosjektering
Produksjonsavdelingen


Morten Kristensen
Overingeniør

Vedlegg: kartutskutt



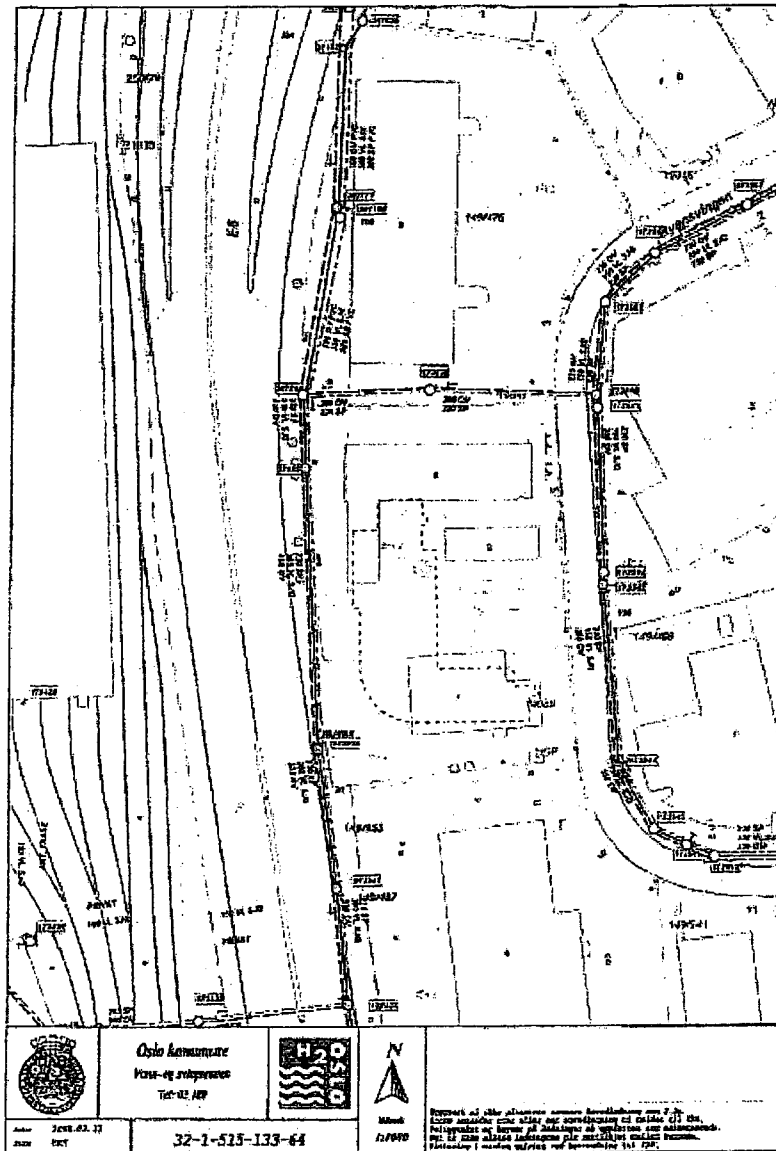
Vann- og avløpsetaten

Funksjonsnavn:
Postboks 4704 Sankthans
0503 Oslo
Brevkuffert:
Husleie gate 5

Telefon: 02 180
Telefax: 23 41 70 80
E-post: post@vav.no
Internett: www.vav.no

Organisasjonsnummer: 604503286

Organisasjonsnummer: 021 165 580 1454



Innledningsvis gjør vi oppmerksom på at AS Oslo Sporveier og Stor Oslo Lokaltrafik... Page 1 of 1

Kristine Holene

Fra: ANGELL, TRULS [Truls.Angell@sporveien.no]
Sendt: 10. januar 2008 17:28
Til: Kristine Holene
Kopi: SALOMONSEN, STEIN
Emne: Ryensvingen 5-7 - Ruters kommentar til varsel om planarbeid
Vedlegg: Sandstuvn 70 Reguleringsplan_uttalelse_20070919.doc

Innledningsvis gjør vi oppmerksom på at AS Oslo Sporveier og Stor Oslo Lokaltrafikk AS fra 1.1.2008 er slått sammen til Ruter AS.
Det er grunnen til at Ruter svarer på henvendelse mottatt av Sporveien.

Denne uttalelsen sendes kun som e-brev.

Vi viser til deres varslingsbrev av 14.21.2008, med referanse 2187

Ruter har to kommentarer til planen på dette stedet:

1. På generelt grunnlag er vi fornøyd med høy utnyttning ved bygging nær knutepunktet Ryen T
2. Av hensyn til bussens framkommelighet på nordgående E6 inn mot Ryenkrysset, er det ønskelig med kollektivfelt på sikt. På denne bakgrunn er det viktig at det ikke oppføres bygninger som blir til hinder for etablering av kollektivfelt. Aller helst ser vi at det som en del av reguleringsplanarbeidet blir regulert kollektivfelt i deler av grøntområdet. Vi viser også til vedlagte brev som tar opp samme problemstilling i forbindelse med reguleringsplan for nærliggende tomt i Sandstuveien 70.

Vedlegg: Sporveiens uttalelse til Sandstuveien 70, dateret 19.09.2007

Truls Angell
Sivilingeniør/Plankoordinatør
Utviklingsavdelingen, Ruter AS
Pb 1030 Sentrum, N-0104 Oslo
Besøksadresse: Dronningens gate 40
Tlf: + 47 22 08 49 13
Mobilt: + 47 92 28 32 68
E-mail: Truls.Angell@sporveien.no



AS Oslo Sporveier

Oslo kommune Plan og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dens mottak
20050825-37 /
16.08.2007

Vår referanse
200700459-2/TA

Telefon/e-post
(+47) 22 08 49 13
truls.angel@oslosporveier.no

Dato
19.09.2007

Sandstuveien 70 Ryen - planforslag til offentlig ettersyn reguleringsplan med godkjent konsekvensutredning

Vi viser til PBEs brev av 16.08.2007, og har følgende kommentarer:

Til sakens formaliteter

23. mars 2006 sendte vi våre kommentarer til forhåndsvarslingen av omreguleringen av Sandstuveien 70. Vi konstaterer at denne ikke er med i listen over forhåndsuttalelser.

Kontakt med Sverre Glåmseter i Lund Hagem Arkitekter tyder på at denne ved en glipp har kommet bort. Kontakten er dokumentert i vedlegg 1, der det går fram at PBE ønsker at vi nå gjentar våre kommentarer fra mars 2006 sammen med eventuelt nye.

Til sakens realiteter

Det har ikke kommet fram vesentlig nye momenter etter mars 2006, slik at vår hovedkommentar gjelder muligheten for å etablere kollektivfelt langs E6 inn mot Ryenkrysset. Se for øvrig vedlegg 2, 3 og 4.

Vi vil bemerke at selv om reguleringsplanforslagets byggegrenser vil gjøre det fysisk mulig å etablere kollektivfelt, anser vi det ikke som problemfritt å omgjøre parkdrag til kollektivfelt, noe som tydelig går fram av foreslått §10, der parkbeltet rimeligvis er tillagt en egen kvalitet. Vi ønsker derfor at planen omarbeides slik at det avsettes plass til kollektivfelt samtidig som planens øvrige kvaliteter ivaretas. Kun da vil vi slippe kompliserte omreguleringsprosesser kort tid etter at planen er vedtatt, med tilhørende

AS Oslo Sporveier
Postboks 1030 Sentrum
N-0104 Oslo

Telefon: (+47) 815 44 411
Telefaks: (+47) 22 08 40 30
ilma@post@oslosporveier.no
www.oslosporveier.no

Foretaksregisteret
NO 060 593 582 MVA
Beregning 5301 08 21946

Besøksadresse:
Dronningens gate 40

fare for et dårligere totalresultat enn det som kan oppnås nå, før for mange frihetsgrader løses.

Til orientering vil vi også nevne at Statens vegvesen nå er i ferd med å starte planarbeidet for kollektivfelt på strekningen Ryen-Klemetsrud med sikte på å få dette inn i vegvesenets handlingsprogram for perioden 2010-13.

Med vennlig hilsen
AS Oslo Sporveier

Tore Kåss
Plandirektør

Truls Angell
Plankoordinator

Kopi: SVRØ v/Lars Pedersen
Lund Hagem Arkitekter ved Glåmseter

Vedlegg:

1. Kopi av kommunikasjon med arkitektfirma og PBE angående vår "forsvunnede" kommentar av 23. mars 2006
2. Kopi av vårt innspill til forhåndsvarlingen, sendt arkitekten 23. mars 2006
3. Kopi av vår uttalelse av 20.04.2004 til tilleggsopplysninger til KU
4. Kopi av vår uttalelse av 03.12.2003 til KU



Oslo kommune
Byantikvaren

J.nr. 2962
Pr.nr. 2182
Sign. klh

7

MOOTTATT 10 JAN. 2008

LINKSIGNATUR

LINK signatur AS
Kristine Lieng Holene
Elveveien 81
1366 Lysaker

Dato: 08.01.2008

Deres ref:
2187

Vår ref (saknr):
07/54

Saksbeht:
Bengt L. Foss,

Arkivkode:
512-149488

149/488 RYENSVINGEN 5 OG 7 UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

Vi viser til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsarbeid for eiendommen Ryensvingen 5 og 7, datert 14.12.07.

Vedrørende nyere tids forhold:

Det er ikke registrert nyere tids kulturminner innenfor planområdet eller i planområdets umiddelbare nærhet. Det er derfor ingen kjente forhold fra nyere tid som har betydning for planarbeidet i dette området.

Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er allerede bebygget og preget av moderne forstyrrelse. Opprinnelig undergrunn er sannsynligvis omroret og fjernet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 – undersøkelsesplikten. Byantikvaren har ingen merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner.

Med hilsen

Hogne Langset
Hogne Langset
avdelingsjef

Bengt L. Foss
Bengt L. Foss
antikvar

Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønlandsha
0305 Oslo

Besøksadresse:
Muridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralfond: 02 180
Publikumservice: 23 46 02 95
Telefax: 23 46 02 51
E-post: postboks@bya.oslo.kommune.no



Statens vegvesen

LINK arkitekter AS
Elveveien 81
1366 LYSAKER

J.nr. 2970
Pr.nr. 2182
Sign. kih

MOTTATT 18 JAN. 2008

LINKSIGNATUR

Behandlende enhet:
Region Øst
Stor-Øslo distrikt

Saksbehandler/innvalgt:
Liv Marit Engene - 24051081

Vår referanse:
2007/006748-094

Deres referanse:

Vår dato
15.01.2008

Forhåndsuttalelse til oppstart av planarbeid i Oslo kommune - Ryensvingen 5 og 7

Vi viser til brev datert 14. desember 2007 med varsel om planoppstart. Det skal utarbeides reguleringsplan for å omregulere fra industri/lager/verksted til forretning og kontor og legge til rette for trening/helse og lignende.

Vi viser til vedlagte brev til Oslo kommune datert 23. januar 2007, og vi har ingen øvrige merknader enda. Imidlertid vil vi rette et punkt i vedlagte brev der det kreves at areal regulert til spesialområde/parkbelte skal ha en bredde på 22 meter. Det er tilstrekkelig for oss at arealet er 20 meter bredt som på naboeiendommen.

Med hilsen
Stor-Øslo distrikt, Planseksjonen

Asa Kihlander Nes
seksjonsleder

Liv Marit Engene
Liv Marit Engene

Kopi: Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

9



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernavdelingen

LINK Signatur AS
Elveveien 81
1366 Lysaker

Dato ref: Dato dato: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
14.12.2007 14.12.2007 2008/0134 M-FO Ellen Margrethe Sveinrud, rådgiv
Kari E. Mathisen, beredning 17.01.2008

OSLO KOMMUNE, RYENSVINGEN 5 OG 7 - UTTALELSE TIL
REGULERINGSPLANVARSEL

Vi viser til brev fra LINK signatur as, datert 14.12.2007 vedr. varsel om igangsettning av
reguleringsplan for ovennevnte adresse.

Beredskapsstaben minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen.

Utenfor dette har fylkesmannen ingen merknader til saken i denne fase.

Med hilsen

Ans Hedén
seksjonssjef

Ellen Margrethe Sveinrud
rådgiver

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

D.m. 20.12.
Pr.m. 21.12.
Sign. [Signature]

MOTTATT 23 JAN. 2008

LINKSIGNATUR

Postboks: Fylkes (111) Dep 0021 OSLO	Besøksadresse: Tvedestrandsg. 22 Lungslund gård	Telefon: 22 60 33 00 Telefax: 22 04 26 54 Internett: www.fylkesmannen.no/Oslo/Akershus	Saksbehandler: Ellen Margrethe Sveinrud Direkte telefon: 22 00 36 64 E-post: postmottak@fylkesmannen.no Org.nummer: NO 979 761 389
--	---	--	---

Viken Fjernvarme

10 i av 1

Vår sakbehandler
Tormod Kvarme
tlf: +47 21 63 62 00 e-post: tormod.kvarme@vikenfjernvarme.no

Vår dato
2008-01-03
Dens dato

Vår referanse
870065
Deres referanse (saksnr):
200700094

Til
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Kopi til:
LINK signatur AS
Elveveien 81
1366 Lysaker
Att.: Kristine Lileng Holene

Deres saksnummer: 200700094

**RYENSVINGEN 5 OG 7
VEDRØRENDE VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID**

Vi viser til brev av 2007-12-14 fra LINK signatur AS.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Viken Fjernvarme planlegger å forsyne området med fjernvarme

Med hilsen
Viken Fjernvarme AS

Edle Ulcvåg
Edle Ulcvåg
Avdelingsleder

Tormod Kvarme
Tormod Kvarme

J.nr. 2956
Pr.nr. 2187
Sign. KH

MOTTATT 08 JAN. 2008

 LINKSIGNATUR

Forsendelse
Viken Fjernvarme AS
N-0117 Oslo

Forordning
Områdesnummer 143
0277 Oslo

Internett
www.vikenfjernvarme.no

Telefon
21 63 62 00
Telefax
21 63 65 16

Bankkonto
20080515340
Forsikringsregister
NO 977 296 916 NAV A



Minibrev

Til

Vår dato - utskrevet
20.12.2007
E-post til - Mottatt

Fra
Brian Hoddy
Rolle navn/rolle

Valgt til ringetjenestenummer
+47 90898152

- | | | | |
|---|--|---|--|
| ☒ Informering | ☐ Tilleggsinformasjon | ☐ Serviceinformasjon | ☐ Pålegg/vedtak |
| ☐ Tilleggsinformasjon | ☐ Pålegg/vedtak | ☐ Informasjon | ☐ Etterutbetaling |

BEKREFTELSE PÅ MOTTATT REGULERINGSPLAN.

Telenor bekrefter med dette å ha mottatt Deres reguleringsplan for Rymsvingen 5 & 7. Vi har ingen kommentarer til reguleringsplanen på dette tidspunktet og regner med å bli varslet i rimelig tid for eventuelle arbeider igangsettes/ankes start. Varsling skjer via Servicecenter For Netutbygging. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at gravearbeider må varsles Geomatikk for påvisning på vanlig måte.

Med hilsen

Brian Hoddy

Telenor Networks Engineering
Servicecenter For Netutbygging
Kontakttelefon 800 33 122

12

Kristine Holene

Fra: ØSTBAKKEN, SVEN ELDAR [sven.eldar.ostbakken@hafslund.no]

Sendt: 21. desember 2007 09:06

Til: Kristine Holene

Emne: Ryensvingen 5 og 7 ref. nr. 2187

Her - viser til deres brev av 2007-12-14.

Visert til Hafslund Nett svar sendt Oslo Kommune Plan og bygningsetaten av 2007-01-12.
Vi har ingen ytterligere kommentarer vedrørende aktiviteten.

Eldar Østbakken
Hafslund Nett AS
Drammensveien 144
0247 Oslo
e-post: sven.eldar.ostbakken@hafslund.no
Tlf. 90763415
Faks. 22079938

21.12.2007

LINK signatur as
Elveveien 81

1366 Lysaker

J.nr. 9971
Pr.nr. _____
Sign. _____
MOTTATT 21 JAN. 2008
LINKSIGNATUR

13



Oslo, den 17.01.2008

Deres ref.: 2187

Vår ref.: BN00700/Ryensvingen 5 og 7

VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID I OSLO KOMMUNE. RYENSVINGEN 5 OG 7.

Norges Handikapforbund Oslo viser til Deres brev av 14.12.2007, vedrørende varsel om igangsettning av planarbeid i Oslo kommune, Ryensvingen 5 og 7.

I foreliggende sak skal området reguleres til forretning og kontor.

Norges Handikapforbund Oslo vil i hovedsak konsentrere sin uttalelse om forhold som er av betydning for orienterings- og bevegelseshemmede.

Vi har følgende innspill å komme med:

Norges Handikapforbund Oslo er av den oppfatning at universell utforming – tilgjengelighet for alle – skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak.

Norges Handikapforbund Oslo tillater seg derfor å foreslå operasjonalisering av universell utforming for hele tiltaket, gjennom en egen paragraf i reguleringsbestemmelsene med følgende ordlyd:

§ X Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for gjennomføring av tiltaket med tilhørende uteområder.

Vi tillater oss derfor å gå inn på universell utforming i vår høringsuttalelse for å synliggjøre vår oppfatning av begrepet, og hvilke krav Norges Handikapforbund Oslo, tilskriver universell utforming.

Universell utforming

Universell utforming er definert som utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming, og der målgruppen er alle mennesker, i alle aldre, størrelser og med ulike ferdigheter.

De sju prinsipper i universell utforming;

1. Like muligheter for bruk

Definisjon.

Utformingen skal være brukbar og tilgjengelig for personer med ulike ferdigheter.

Retningslinjer.

Gi alle brukergrupper samme muligheter til bruk, alltid like løsninger når det er mulig, likeverdige hvis like ikke er mulig.

Unngå segregering og stigmatisering av brukere.

Muligheter for privatliv, sikkerhet og trygghet skal være tilgjengelig for alle.

Gjøre utformingen tilgjengelig for alle brukere.

2. Fleksibel i bruk

Definisjon.

Ullformingen skal tjene et vidt spekter av individuelle preferanser og ferdigheter.

Retningslinjer.

Muliggjøre ulike valg av melodier for bruk.

Skal tjene både høyre- og venstrehandsbruk.

Lette brukerens nøyaktighet og presisjon.

Muliggjør ferdigheter som samsvarer med brukerens tempo.

3. Enkel og intuitiv i bruk

Definition.

Utformingen skal være lett å forstå uten hensyn til brukerens erfaring, kunnskap, språkferdigheter eller konsentrasjonsnivå.

Retningslinjer.

Eliminere unødvendig kompleksitet.

Være i overensstemmelse med brukerens forventninger og intuisjon.

Tjene et vidt spekter av lese-, skrive- og språkferdigheter.

Arrangere informasjonen konsist i forhold til viktighet.

Muliggjøre effektive og raske tilbagemeldinger i løpet av og etter at oppgaven er utført.

4. Forståelig informasjon

Definisjon.

Utformingen skal kommunisere nødvendig informasjon til brukeren på en effektiv måte, uavhengig av forhold knyttet til omgivelsene eller brukerens sensoriske ferdigheter.

Retningslinjer.

Bruke forskjellige måter (bilde, verbal, taktil / fysisk merking) for en bred presentasjon av essensiell informasjon.

Muliggjøre adekvate kontraster mellom essensiell informasjon og deres omgivelser.

Maksimere "lesbarheten" av essensiell informasjon.

Muliggjøre kompatibilitet med forskjellige typer teknikker og innretninger, til bruk for mennesker med sensoriske begrensninger.

5. Toleranse for feil

Definisjon.

Utformingen skal minimalisere farer og skader som kan gi ugunstige konsekvenser, eller minimalisere utilsiktede handlinger.

Retningslinjer.

Arrangere elementene på en slik måte at en minimaliserer farer og feil; mest brukte elementer, mest tilgjengelige; farlige elementer elimineres, isoleres eller skjermes.

Sørge for advarsel om farer og feil.

Sørge for anordninger for feilsikkerhet.

Ikke oppmuntre til utilsiktede handlinger på områder som krever årvåkenhet.

6. Lav fysisk anstrengelse

Definisjon.

Utformingen skal kunne brukes effektivt og bekvemt med et minimum av besvær.

Retningslinjer.

Tillate brukeren å opprettholde en nøytral kroppsstilling.

Bruke rimelig betjeningsstyrke.

Minimalisere gjentakende handlinger.

Minimalisere vedvarende fysisk kraft.

7. Størrelse og plass for tilgang og bruk

Definisjon.

Hensiktsmessig størrelse og plass skal muliggjøre tilgang, rekkevidde, betjening og bruk, uavhengig av brukerens kroppsstørrelse, kroppsstilling eller mobilitet.

Retningslinjer.

Muliggjøre en klar synslinje til viktige elementer for både sittende og stående brukere.

At det er bekvem rekkevidde til alle komponenter for sittende og stående brukere.

Muliggjøre variasjoner i hånd- og gripestørrelse.

Tilrettelegge nok rom for bruk av hjelpemidler og personlig assistanse.

Universell utforming og samfunnsplanlegging.

Målsettingen ved bruk av prinsippet om universell utforming er tilgjengelighet og brukbarhet for alle gjennom de ordinære løsningene.

Det kreves derfor;

- økt generell planleggingskompetanse i tillegg til spesifikk kunnskap hos planleggerne. Spesielt gjelder dette kunnskap om ulike befolkningsgruppers behov, og hvordan de berøres av de ulike tiltak.
- at det vesentlige er å sikre brukermedvirkning slik at hensynet til de ulike gruppene kommer frem i starten av planleggingen.
- at offentlige anskaffelser vil være et viktig verktøy:

Norsk lov krever nå at man legger inn krav om universell utforming allerede fra planleggingsfasen når det gjelder offentlige anskaffelser på lokalt, regionalt og nasjonalt plan.

Samfunnsplanlegging som tar hensyn til universell utforming forutsetter:

- Kunnskap om ulike befolkningsgrupper (eldre, barn, funksjonshemmede, etniske og språklige minoriteter).
- Overordnede mål (omgivelser og publikumstjenester skal være tilgjengelig for alle)
- Metodikk for å vurdere behov (konsekvensutredninger – hva vil tiltaket medføre for personer med ulik funksjonsevne)
- Bedre planfremstilling og beslutningsgrunnlag (formulering av operative mål, drøfting av måloppnåelse, tydelig beskrivelse av konsekvenser for ulike befolkningsgrupper)
- Brukermedvirkning (få oversikt over ulike gruppers behov, og få hensynet til de enkelte gruppene frem i oppstartfasen i all planlegging)

Norges Handikapforbund Oslo viser også til gjeldende overordnede handlingsplaner som omhandler universell utforming, og som bør legges til grunn for gjennomføring av angjeldende tiltak.

Kommuneplan 2004, Oslo mot 2020

Norges Handikappforbund Oslo, viser til Kommuneplan 2004, Oslo mot 2020, der hovedmålet er en åpen, inkluderende og tilgjengelig hovedstad for alle. Under Kap. 4 Mål og strategier, heter det blant annet:

Tilgjengelighet og tilpasning for funksjonshemmede bygges inn i alle kommunale planer og vedtak.

Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet

Vi viser videre til nasjonale mål om tilgjengelighet for alle, fastsatt i Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, der følgende mål og strategi er fastsatt:

Planens mål er fullverdig tilgjengelighet med varige virkninger. Det innebærer at alle samfunnsborgere skal ha de samme muligheter til personlig utvikling, deltakelse og livsutfoldelse. Strategien universell utforming gir et bredt anvendelsesområde og åpner for mange innfallsvinkler.

Sektorsvarsprinsippet gjør at statlige, lokale og regionale myndigheter og privat sektor har selvstendig ansvar for å ivareta hensynet til tilgjengelighet og universell utforming innen sine områder. Statens oppgave er å koordinere og samordne arbeidet gjennom styringsdokumenter og en bred dialog med alle berørte parter.

De nasjonale mål som søkes ivaretatt med Rundskriv T-5/99B, oppsummeres slik:

Å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan bonytte bebyggelse og uterom på likestilt måte.

Å ivareta det offentlige ansvar for å sikre brukbar utforming av bebyggelse og uterom for alle.

Universell utforming og utearealer

Vi vil også gjengi noen punkter som er avgjørende for forståelsen av universell utforming og planlegging av uteområder

- Arealplanlegging og arealbruk omfatter blant annet utforming og vedlikehold av fellesområder.
- Utestenging blir et resultat dersom universell utforming ikke legges til grunn ved bygging, lokalisering og innbyrdes organisering av tiltaksområder. Derfor er universell utforming nødvendig i alle ledd av planleggingen, slik at alle involverte er bevisst på hvordan de ulike løsningene kan brukes av hele befolkningen.
- Universell utformede fasiliteter er avgjørende for at orienterings- og bevegelseshemmede skal oppfatte felles tilbudene som reell.
- Parkeringsarealer må etableres og tilrettelegges som HC-plasser.
- Kunnskap om de enkelte forhold som stenger folk ute er helt avgjørende, og en viktig problemstilling.

Universell utforming og bygg

Vi tillater oss også å berøre temaet universell utforming og bygg ved å vise til følgende punkter:

- Prinsippet om universell utforming av bygg betyr at den valgte løsningen skal kunne benyttes av alle.
- Man skal ikke ha egne særløsninger for orienterings- og bevegelseshemmede, eksempelvis egne innganger.
- Spesielle brukerbehov har frem til i dag ofte blitt ordnet med dårlige spesialløsninger, funksjonell og estetisk, i tillegg til de ordinære løsningene.
- Årsak er at krav utover standardløsninger, ofte blir ansett som særkrav.

- Siden 1500-tallet har arkitekter brukt "den spreke unge mannen" som målestokk, og planlagt ut fra det synet at befolkningen er en ensartet homogen gruppe.
- Brukbarhet for alle har ikke vært et styrende element.
- Trapper har ofte vært benyttet som hovedadkomst til bygninger, noe som har medført at de som ikke kan bruke trappene, er henvist til sideinnganger, bakveier, vareheiser etc.
- Inne i bygget oppstår ofte problemer med å finne veien.
- Trinnfri forflytning må skje via lange og tunge omveier, og man kan ikke benytte de vanlige kommunikasjonsveiene.
- Orienterings- og bevegelseshemmede kan ofte bare bruke en begrenset del av bygningene og tjenestene.
- Dårlig innelima og materialer kan føre til allergiske reaksjoner.

Konklusjon

Norges Handikapforbund Oslo er av den oppfatning at universell utforming – tilgjengelighet for alle – skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak.

Norges Handikapforbund Oslo tillater seg derfor å foreslå operasjonalisering av universell utforming for hele tiltaket, gjennom en egen paragraf i reguleringsbestemmelsene med følgende ordlyd;

§ X Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for gjennomføring av tiltaket med tilhørende uteområder.

De sju prinsipper;

1. Like muligheter for bruk
2. Fleksibel i bruk
3. Enkel og intuitiv i bruk
4. Forståelig informasjon
5. Toleranse for feil
6. Lav fysisk anstrengelse
7. Størrelse og plass for tilgang og bruk

Vi vil i denne sammenheng påpeke at universell utforming innebærer en sammenhengende planprosess fra overordnet, langsiktig samfunnsplanlegging til den konkrete utformingen.

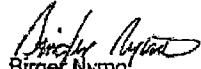
Vi forutsetter at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på at ovennevnte bestemmelser ivaretas, både vedrørende overordnede forhold og hva detaljløsninger, materialvalg og fargesetting angår.

Skulle det være spørsmål angående vår uttalelse, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Ryemsvingen 5 og 7

side 7

Med vennlig hilsen
Norges Handikapforbund Oslo



Birger Nymo
Illegitimitetskonsulent

Vedlegg 4

Vedlegg: _____
Forhåndsuttalelser – side 1 av 19

FORHÅNDSUTTALELSER



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Link signatur AS
Postboks 285
7400 TRONDHEIM

① MOTTAT
24 JUNI 2008
LINK
SIGNATUR

Dokument ref:

Vår ref (saknr):

Saksbehandler:

Dato: 20.06.2008

200700043-7

Therese Kloumann Lundstedt, 23 43 85 89,
therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no

Arkivkode:

512

VEDR. INNHEMTING AV FORHÅNDSUTTALELSER. REGULERINGSPLAN FOR RYENSVINGEN 5-7

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i møte 16.06.2008, i sak 117/08 "Innhenting av forhåndsuttalelser. Reguleringsplan for Ryensvingen 5-7", fattet følgende vedtak:

"Merknader til reguleringsplan for Ryensvingen 5-7 tilsluttes".

Dette til orientering.

Med hilsen

Tove Stien
bydelsdirektør

Therese Kloumann Lundstedt
BU-sekretær

Vedlegg: Saksfremlegg i BU-sak 117/08
Vedtak i BU-sak 117/08



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryensvingen 1
0612 Oslo

Telefon: 02 100
Telefax: 23 43 85 01

Bank giro: 60040612087
Org. nr.: 974778807



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Vedtak

Arkivsak: 200700045
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Lunden

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	09.06.08	47/08
Bydelsutvalget	16.06.08	117/08

**INNHEMTING AV FORHÅNDUTTALELSER. REGULERINGSPLAN FOR
RYENSVINGEN 5-7**

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Merknader til reguleringsplan for Ryensvingen 5-7 tilsluttes.

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 16.06.08 og har fattet følgende vedtak

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Merknader til reguleringsplan for Ryensvingen 5-7 tilsluttes.

Votering
Det ble votert over bydelsdirektørens forslag til vedtak.
Votering enstemmig.

Vedtak
Merknader til reguleringsplan for Ryensvingen 5-7 tilsluttes.

RETT UTSKRIFT: 20.06.2008


Therese Kloumann Lundstedt
BU-sekretær



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Arkivsak: 200700045
Arkivkode: 512
Saksbeh: Eigil Lunden

Saksgang	Motedato
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	09.06.2008
Bydelsutvalget	16.06.2008

**INNHENTING AV FORHÅNDUTTALELSER. REGULERINGSPLAN FOR
RYENSVINGEN 5-7**

Saksframstilling:

Grunnet svarfrist innen 07.05.2008 er merknadene gitt administrativt. Eventuelle endringer av merknadene ettersendes etter politisk behandling.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Merknader til reguleringsplan for Ryensvingen 5-7 tilsluttes.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjarneboe /s
bydelsoverlege



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Link Signatur AS
Pb 235
7400 TRONDHEIM

MOTTAT
- 9 MAI 2008
LINK
SIGNATUR

Deres ref

Vår ref (saksnr)
200703045-4

Saksbehandler
Egil Lunderv, 22.23 RS 71

Dato: 07.05.2008

Aktidklode
512

INNHEMTING AV FORHÅNDSUTTALELSER. REGULERINGSPLAN FOR RYENSVINGEN 5-7

Det vises til oversendelse av reguleringsplan for Ryensvingen 5-7, innhentning av
forhåndsuttalelser.

Da det ikke avholdes bydelsutvalgsmøte for 16.05.2008 gir merknadene administrativt.
Eventuelle endringer av merknadene etterkommes etter avholdt bydelsutvalgsmøte.

Bydel Østensjø er positiv til at behandling av overvann skal gjøres lokalt i forbindelse med
søknad om inntak til ledningsnett og at bebyggelsen tilrettelegges for fjernvarme.

Vedrørende byggehøyder opp til ni etasjers høyde bør det redigeres for eventuelle
styrkeleksjoner for boligbebyggelsen på vestsiden av E6. Ifr. byggehøyder vises til
Mulighetsanalyse for et område på Ryen og de høyder som er fastsat i reguleringsforslag for
Sandstuveien 70. Ved bydelsutvalgets behandling av reguleringsforslag for Sandstuveien 70
med foreslåtte byggehøyder på 7 etasjer på punkthuset, bør disse høydene ikke staske 4 overstige
5 etasjer.

Med hilsen

Tove Skien
bydelsdirektør

Karl Djarnebo
bydelsleder



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse
Postboks 157, Akershus
Ryensvingen 1
061 / Oslo

Telefon 02 150
Telefax 22 42 31 01

Besøksnr 50040612007
Org. nr. 970778957



Oslo kommune
Samferdselsetaten

2

MOTTAT
- 8 MAI 2008
LINK
SIGNATUR

LINK signatur AS
Postboks 285
7402 TRONDHEIM

Dens ref:
04880540

Vår ref. (saknr.)
200601311-4

Saksbehandler:
Astrid Adnanes, 23 49 30 92

Dato: 07.05.2008

Arkivkode:
517,1

REGULERINGSPLAN FOR RYENSVINGEN 5-7 - FORHÅNDSUTTALELSE

Det vises til oversendte planskisse ved brev datert 23.04.2008. Samferdselsetaten har følgende merkommer:

I forhold til trafikkale konsekvenser opplyses det i saken bl.a. at den planlagte utbyggingen vil medføre "en moderat trafikkøkning i planområdet som ikke antas i særlig grad å påvirke trafikavviklingen i kryssene med Enebakkveien." Samferdselsetaten savner imidlertid en nærmere redegjørelse av vurderingene som underbygger en slik konklusjonen, trafikkanalysen det refereres til bør vedlegges planforslaget ved offentlig ettersyn.

For øvrig påpeker vi at formålet forsetning vil kunne medføre en høy bilforproduksjon, spesielt for ettermiddagsrushperioden. Vi anmoder derfor om at reguleringsbestemmelserne angir maksimale tillatte forretningsandel.

Med vennlig hilsen

Astrid Adnanes
seksjonssjef

Astrid Adnanes
overingeniør



Samferdselsetaten

Postboks 6703 Ekestrand
0607 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 30 09

Besøksnr: 0094 06 55045
Org.nr/NO 974 462 093

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



Oslo kommune
Trafikketaten

J.nr. 3082
Pr.nr. 3152
Sign. Stein Piller (Hendriks)
Dato: 02 MAI 2008
LINKSIGNATUR

Link signatur AS
Elveveien 81
1386 LYSAKER

Dokument	Vår ref./saksnr.	Saksbeh.	Dato: 30.04.2008
	300717618-4	NAKID- 4733-02011	Arkivkode: 513.1

REGULERINGSPLAN FOR RYENSVINGEN 5 OG 7 - INNHEIING AV FORHÅNDSUTTÅLELSER

Vi viser til reguleringsplan Ryensvingen 5-7.

Trafikketaten har ingen bemerkninger til reguleringsbestemmelsen §8. Parkering.

Med hilsen

Harald Elvehjem
Harald Elvehjem
saksjef leder-plan

Natalia Kopsov
Natalia Kopsov
avdelingsingeniør



Trafikketaten

Bokkoden: 3
Påseksjons-
Trafikketaten
0100 Oslo

Kartnummer: 22-46 20 30
Tidspunkt: 22.46 20 30
E-post: postmottak@trafikketaten.no
www.trafikketaten.no

Saksnummer: 300717618-4
Oppgave: 300717618-4



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

4

MOTTAT
13 MAI 2008
LINK
SIGNATUR

LINK signatur AS
Pb. 283
7402 Trondheim

Dato: ref.
24080040

Vakref (saknr):
200700171-6

Saksbehandler:
Erling Rasmussen

Dato: 2008-05-13
Arkivkode:
349.1

REGULERINGSPLAN RYENSVINGEN 5-7, GNR 149 BNR 488

FØRHÅNDSUTTALELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 23. april 2008.

I følge lov om helsevesen i kommuner § 1-4, skal helsevesenets "ansvarlige til et beredningsmessig besvare" blir frarøstet i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsevesenets arbeid. Slik medvirkning skal ikke blant annet gjennomføres ved uttalelser og ved deltagelse i plan- og samarbeidsorganer som blir opprettet. Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig rådgiver.

Støyforhold

Det vises til foreslåtte reguleringsbasismetoder om støy § 13, med henvisning til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Støyberegninger viser at bygninger i området ligger i "rød sone" iht T-1442, som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål.

I bygninger nærmest Stort ringvei (E6) er det behov for en støyfaglig vurdering for å sikre at kravene til innendørs støynivå ikke overskrides i lokaler som er av en type der teknisk forskrift setter grenser for innendørs lydnivå fra trafikk, jf. Norsk Standard NS 8175 klasse C (for eksempel møterom eller kontorer).

Luftkvalitet

Det vises til bemerkninger om luftkvalitet i samrådsinnspill datert 19.01.2007.

Føremøtet grunn

Vises til tidligere uttalelser i saken. Helse- og velferdsetaten har registrert galvaniserings- og trykkeskivevirksomhet på planområdet. Disse virksomhetene kan potensielt ha føremøtet grunnen.

Med hilsen

Torkil Nordahl Olsen
avdelingsdirektør

Kjell Sandaa
seksjonsleder

Kopk Bydel Østensjø

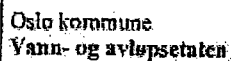


Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse:
Stensengsgate 13

Postadresse:
Postboks 30 Sentrum
0101 Oslo
www.helse-og-velferdsetaten.no

Telefon: 02 490
Telefax: 23 44 50 94
Org. nr.: 986 597 093



Link Signatur AS
Elveveien 81
1366 LYSAKER

J.Nr. 3088
 Pr.nr. 3187
 Sign. Elh/Tawethair
 MUTAT 14 MAI 2008
 LINKS:GNAT/IR

Even not

Varref (salans):
67/06/24-4
147 Diggins (salans)

Bekjæftede:
M. Kefauver, 22-437116

(Type 07.05.2022)
 Archivnummer:
 3127

GNR 149 BNR 488 - RYENSVINGEN 5 OG 7 - REGULERING - INNHENTING AV
FORHÅNDSUTTALELSER

Vann og avløpsledet (VAV) har følgende hovedledninger langs den nordre grensen av eiendommen.

Vedligte kart viser VAV's hovedledninger, og dersom vi har forstått avgrensingen av planen riktig, vil de ikke komme i konflikt med foreslått plan

lysed before.

Jan Åkroy
Leder Prosjektering
Produksjonsavdelingen

Morten Kristensen
Morten Kristensen
Overingeniør

Vedlegg: kartskisse



Minors of age 14-17

Postadresse:
Nordstr. 3711 Seltendorf
29061 Old
Deutschland
Telefon nach 1

Teléfono: 02 580 4444; fax: 02 580 4444
 Teléfono: 23 47 73 80 Crg. Ar.: 971 185 589 4144
 E-mail: pousadadejaguar@comcast.net
 Internet: www.comcast.com.ar

From: Elin Johnson
To: Svein Petter Angård
CC:
Subject: VS; Ryensvingen 5-7, deres ref: 04080040
Date: 20. mai 2008 14:27:38
Attachments:

6

Fra: ANGELL, TRULS [mailto:Truls.Angell@sporveien.no]
Sendt: 20. mai 2008 14:12
Til: trondheim
Kopi: anders.dahlen@vegvesen.no; oystein.ristesund@vegvesen.no; lars.pedersen@vegvesen.no; Røed, Ingvild; SALOMONSEN, STEIN
Emne: Ryensvingen 5-7, deres ref: 04080040

Vi viser til ovennevnte brev av 23.04.2008, og har følgende forhåndsuttalelse til reguleringsplanforslaget:

Vi registrerer at vårt kunngjøringsanspill om regulering av kollektivfelt ved siden av kjørefeltet på E6 inn mot Ryenkrysset fra sør, ikke er tatt hensyn til. Da det likevel settes av plass til parkbøtte som sannsynligvis gir fysisk mulighet til senere etablering av kollektivfelt, er det ikke sikkert at dette er en dramatisk "forglemmelse".

Da vi vet at Statens vegvesen for tiden arbeider med planer for kollektivfelt på samme strekning, finner vi det litt merkelig at man ikke velger å markere det også i dette reguleringsprosjektet, slik at man unngår en ny sak på samme areal om kort tid. Det viktigste for Ruter As er dog at prosjektet i Ryensvingen 5-7 sannsynligvis ikke gjør kollektivfelt umulig.

Med vennlig hilsen
Truls Angell
Plankoordinatør, Utviklingsavdelingen

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

Telefon +47 22 06 49 13/+47 922 83 268
Sentralbord +47 400 06 700
www.ruter.no



Oslo kommune
Byantikvaren



MOTTAT
20 MAI 2008
L I N K
SIGNATUR

Link Signatur
Svein Petter Aagård
Ph 285
7402 Trondheim

Dato: ref:
23.04.08

Vår ref (saksnr):
07/08

Saksbehandler:
Bengt L. Lunde

Dato: 16.05.2008
Arkivkode:
512 - 1894 88

149/488 RYENSVINGEN 5-7 FORHÅNDSUTTALELSE TIL PLANSKISSE

Vi viser til brev datert 24.04.08 med anmodning om forhåndsuttalelse til varsel om prosessavklaring, vedlagt planbeskrivelse, tegninger og situasjonskart, med svar frist 07.05.08. Vi beklager at vi ikke har oversattet svarfristen. Byantikvaren har tidligere vurdert det aktuelle planområdet og uttalt i brev av 08.01.08:

"Vedrørende nyere tids forhold:

Det er ikke registrert nyere tids kulturminner innenfor planområdet eller i planområdets umiddelbare nærhet. Det er derfor ingen kjente forhold fra nyere tid som har betydning for planarbeidet i dette området.

Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er allerede bebygget og preget av moderne forstjerner. Opprinnelig undergrunn er sannsynligvis uavstøtt og fjernet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet. Ifølgende kulturminner av 9. juni 1978 nr 30 § 9 – undersøkelsesplikten. Byantikvaren har ingen merknader vedrørende automatisk fredete kulturminner."

Byantikvaren opprettholder sin tidligere vurdering.

Med hilsen

Kristine Reiersen
arkeolog

Bengt L. Lunde
antikvar



Byantikvaren

Funksjonsnr:
Postboks 2094 - Grønnefella
0605 Oslo

Delepostboks:
Kontorbygning 1
0178 Oslo

Svein Petter Aagård
Telefon: 22 44 02 53
Telefax: 22 44 02 54
E-post: post@byantikvaren.no
byantikvaren.no

8

From: Elin Johnsen
To: Svein Petter Aagård
CC:
Subject: VS: Ryensvingen 5-7, PBE Saknr. 200700094, Link Ref. 04080040 (Svein Petter Aagård)
Date: 7. mai 2008 09:12:42
Attachments:

Fra: Engene Liv Marit [mailto:liv.engene@vegvesen.no]
Sendt: 7. mai 2008 09:09
Til: Anne Lise Bye; trondheim
Emne: Ryensvingen 5-7, PBE Saknr. 200700094, Link Ref. 04080040 (Svein Petter Aagård)

Hei!

Viser til brev fra Link Signatur datert 23. april med svarfrist 7. mai 2008.

Henvendelsen gjelder forhåndsuttalelse til reguleringsplanforslag for Ryensvingen 5-7 (planskisse for varslingsplanoppstart).

Vi har ingen merknader til det oversendte materialet, men minner om våre tidligere uttalelser.

Vårt brev av 23.01.07: I vegloven § 29 er den generelle byggegrensen 50 meter fra riksveg, målt fra midten av nærmeste kjøreforling på E6. Vi kan akseptere at byggegrensen reduseres til 40 meter, målt fra regulert senterlinje på E6, slik som i Deres "Mulighetsanalyse for et område på Ryen" datert 9. august 2002.

Vårt brev av 15.01.08: ...areal regulert til spesialområde/parkbelte skal ha en bredde på 22 meter. Det er tilstrekkelig for oss at arealet er 20 meter bredt som på naboeiendommer.

Reguleringsplanskissen som er oversendt er vanskelig å kontrollere i ft. byggegrensen som skal måles fra regulert senterlinje på E6. Vi ber derfor om at

dette blir kontrollert og, hvis nødvendig, justert i ht. våre uttalelser.

Vi forbeholder oss retten til å komme med uttalelse til reguleringsplanforslaget ved senere anledning / offentlig høring.

Statens vegvesen Region øst
Stor-Oslo distrikt, Planseksjonen
Med hilsen

Liv Marit Engene

From: Elin Johnson
To: Svein Petter Angård
CC:
Subject: VS: Tilbakemeld: Ryemsvingen 5-7, PBE Saksnr.
200700094, Link Ref. 04080040 (Svein Petter Angård)
Date: 7. mai 2008 09:14:56
Attachments:

---Opprinnelig melding---

Fra: Engene Liv Mari (<mailto:liv.engene@veavescen.no>)

Sendt: 7. mai 2008 09:13

Til: Anne Lise Bye; trondheim

Emne: Tilbakemeld: Ryemsvingen 5-7, PBE Saksnr. 200700094, Link Ref. 04080040
(Svein Petter Angård)

Arbeideren ønsker å kalle tilbake meldingen Ryemsvingen 5-7, PBE Saksnr.
200700094, Link Ref. 04080040 (Svein Petter Angård).



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernavdelingen

9

MOTTAT
- 9 MAI 2008
L I N K
SIGNATUR

LINK Signatur AS
PB 285
7402 Trondheim

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	21.01.2008	2008/214 M-FD	Ellen Margrethe Seimdal	07.05.2008

OSLO KOMMUNE, RYENSVINGEN 5-7. UTTALELSE TIL PLANSKISSE

Vi viser til brev fra LINK Signatur AS, datert 23.4.2008, med oversendelse av planskisse for Ryensvingen 5-7.

Den 21.08.2008 ble Rikspolitisk bestemmelse (RPB) om kjøpesentre sendt på høring. Dersom denne bestemmelsen blir vedtatt, vil kjøpesentre bare kunne etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner, fylkesdelplaner eller for Oslos del kommunedelplan med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

Med kjøpesentre forstås i følge forslaget til RPB data(hjærte) i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Det er forslag om at det ikke skal være tillatt å etablere kjøpesentre på over 3000 m². For Oslo gjelder i dag en grense på 4000 m².

Miljøverndepartementet har i brev av 21.01.2008 bedt om at kommunene ikke vedtar arealplaner eller gir tilførlighet etter § 93 i strid med rikspolitisk bestemmelse fram til kongelig resolusjon. Dersom miljøvernavdelingen finner at det planforslaget som legges frem ved offentlig ettersyn er i strid med kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner og/eller forslaget til RPB for kjøpesentre, vil vi fremme innsigelse til planen.

Med hilsen

Marit Lillesveen
etter fullmakt

Ellen Margrethe Seimdal
rådgiver

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Kopi til:
Plan- og bygningsetaten Pb. 364, Semrum 0102 Oslo

Forsender: LINK Signatur AS	Besøksadresse: Torshovstredet 12	Telefon: 22 08 33 00	Saksbehandler: Ellen Margrethe Seimdal
Postboks 285 Dep	0402 Trondheim	Telefax: 22 08 36 24	Sendtelefon: 22 08 36 64
		Internett: www.linksignatur.no	E-post: post@linksignatur.no
			Org.nr.: NO 934 741 119

(10)

From: Kristine Holene
To: Svein Petter Aagård
CC:
Subject: VS: Ryensvingen 5 og 7 ref. nr. 04080040
Date: 8. mai 2008 09:53:21
Attachments:

Fra: ØSTBAKKEN, SVEN ELDAR (mailto:sven.eldar.osibakken@hafslund.no)
Sendt: 8. mai 2008 09:51
Til: Kristine Holene
Emne: Ryensvingen 5 og 7 ref. nr. 04080040

Hei - viser til deres brev av 2008-04-28.

Viser til vårt svar sendt dere den 2007-12-21 og svar sendt Oslo Kommune
Plan og bygningssetalen av 2007-01-12.
Vi har pr. dd. ingen ytterligere kommentarer vedrørende aktiviteten.

Vårt ref. nr. er: H2941

mhv.
Eldar Østbakken
Hafslund Nett AS
Drammensveien 144
0247 Oslo
e-post: sven.eldar.osibakken@hafslund.no
Tlf. 90763415
Faks. 22079838

LINK signatur as
Elkveien 81

1366 Lysaker

J.nr. 3087
Pr.nr. 3187
Sign. kth
MOTTATT 08 MAI 2008
LINKSIGNATUR



Oslo, den 07.05.2008

Dokument: 04050040

Vår ref.: 0405000Ryensvingen 5 og 7

INNHEITING AV FORHÅNDSUTTALELSER REGULERINGSPLAN FOR RYENSINGEN 5 - 7

Norges Handikapforbund Oslo viser til Deres brev av 23.04.2008, vedrørende innhentning av forhåndsuttalelser reguleringsplan for Ryensvingen 5 og 7.

I foreliggende sak skal området reguleres til forretning og kontor.

Norges Handikapforbund Oslo vil i hovedsak konsentrere sin uttalelse om forhold som er av betydning for orienterings- og bevegelseshemmede.

Vi har følgende innspill å komme med:

Norges Handikapforbund Oslo er av den oppfatning at universell utforming – tilgjengelighet for alle – skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak.

Norges Handikapforbund Oslo er tilfreds med at vårt forslag om en egen paragraf i reguleringsbestemmelsene som omhandler universell utforming, er ivare tatt.

Vi tillater oss i den sammenheng å påpeke at universell utforming innebærer en sammenhengende planprosess fra overordnet, langsiktig samfunnsplanlegging til den konkrete utformingen.

Vi forutsetter at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på at ovennevnte bestemmelser ivaretas, både vedrørende overordnede forhold og hva detaljplaner, materiellvalg og fargevalg angår.

Skulle det være spørsmål angående ovennevnte, vennligst ta kontakt med underlegnede.

Med vennlig hilsen
Norges Handikapforbund Oslo

Ryssen Witten 6 av 7

side 2

Charlotte Nymø
Birgit Nymø
tilgjengelighetskonsulent

Norlands Håndkapsforbund Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten/Avd. Områdeutvikling
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Saksbehandler Mona Nygård

Asker, 30. mars 2009

REGULERING RYENSVINGEN 5-7, OSLO KOMMUNE

Om tiltak og tiltakshaver

Viser til eiendommen Ryensvingen 5-7 i Oslo kommune, og forslag til Reguleringsplan med Reguleringsbestemmelser for gnr/bnr 149/488 samt tilgrensede belte av gnr/bnt 250/29.

Forslagsstiller R5 Eiendom AS (R5) ønsker i forbindelse med senere tids prosess og tilbakemeldinger fra Plan- og Bygningsetaten (PBE) å orientere om vår holdning til en gjennomføring av tiltak på nevnte eiendom.

R5 er et selskap i regi av Salto Eiendom AS. Sistnevnte er ledende aktør innen utvikling og forvaltning av små- og mellomstore handelseiendommer og kjøpesentre i Norge. Vår virksomhet medfører arbeid i nettverk mot alle butikkjeder i Norge, noe som gir oss detaljkunnskap om deres aktiviteter og behov knyttet til både daglig drift, etablering, infrastruktur og fremtidige planer.

Saksgang og informasjon

Med utgangspunkt i forslag til Reguleringsplan ønsker vi primært et møte med Saksbehandler, noe som dog har vist seg vanskelig å få til. I lys av dette ser vi oss nødt til å orientere om våre innspill pr brev, da de tilbakespill som er mottatt fra Saksbehandler i sakens anledning vil stoppe en utvikling av eiendommen på både kort- og lang sikt. Sakens anledning tar ikke hensyn til at tiltakshaver har utviklet prosjektet med mål om å tilfredsstille kommunens overordnede planer for området – herunder grøntbelte, bygningshøyde og høyere utnyttelse mv. Det ligger forutsetninger til grunn for en slik tilpasning, som vi ønsker å redegjøre for.

Vi har funnet hele saksgangen vanskelig fordi vi har kommunisert med stadig nye saksbehandlere fra Oslo kommune. Dette vanskeliggjør en konstruktiv dialog, og vi undres over at de momenter som er dukket opp på nåværende tidspunkt ikke har vært signalisert tydeligere tidligere.



Forslagsstiller ønsker en utvikling av Ryensvingen 5-7 som skal bidra til at et område som i dag fremstår i forfall, skal fornyes og utvikles positivt gjennom moderne bygg og tidsriktig design, grøntstruktur mot E6 og bygningsmasse med en høyde som vil skjerme området innenfor.

E6 forbi eiendommen er Oslos innfartsåre fra Europa; det første møte med byen. Rundt europaveien i dette området har det vært lite helhetlig utvikling av eiendom, og i all hovedsak består omgivelsene av gamle, uhensiktsmessige og lite presentable bygg.

Om PBEs føringer

Vi ønsker å presisere at forslagsstiller har sterk tro på at de føringer som er presentert oss av PBE gjennom etatens mulighetsanalyse for området, i lys av reguleringsprosessen, vil være riktige og viktige for å gjennomføre en positiv videreutvikling av området.

Blant føringer som er kommunisert til forslagsstiller er følgende:

- PBE ønsker grøntbelte mellom E6 og bygningsmasse, og forslagsstiller har tilpasset sine planer ihht ønsket fra planetaten. Dette på tross av at tiltaket nødvendigvis bidrar til mindre utnyttelse av grunnplan.
- PBE ønsker "høyhusbebyggelse" i området, noe forslagsstiller har tilpasset seg.
- PBE ønsker fornyelse av området og støyskjerm mot E6. Forslagsstiller ønsker å igangsette umiddelbart, og tiltak vil fornye, forskjønne og være i tråd med ønsket om støyskjerm mot E6.
- En forutsetning for disse tilpasningene, er knyttet til mulig kommersiell utnyttelse av eiendommen. Og særlig første etasje som er kritisk i så måte. Denne etasjen er uegnet for kontor og deling av virksomhet.

Det er vår erfaring at igangsetting av ett prosjekt vil bidra til synergier i området slik at også nærliggende prosjekter blir realisert og gjennomført. Så vil også være gjeldende på Ryen.

Ovennevnte vil bidra til at biltrafikk til Oslo fra E6 via Ryen vil møte et område i fornying og utvikling fremfor dagens virksomhet som bærer preg av lager- og industrivirksomhet, handel og kontor i gamle og estetisk utrangerte eiendommer.

En fornyelse av området må stimuleres for gjennomføring, ikke motarbeides.

Handelsmessige konsekvenser

Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner legger i stor grad premissene for lokalisering og allokering av handelsarealer i de forskjellige bydeler. Dog omfatter ikke kommunedelplanen spesifikke retningslinjer for geografisk lokalisering av butikker med arealkrevende virksomhet. Butikker med arealkrevende virksomhet vil nødvendigvis ha behov for store arealer/lokaler, og er



derfor ikke egnet for direkte samlokalisering med handelsområder som er tilpasset shopping og hverdagshandel slik strøgsgater og kjøpesentre er. Handel med denne typen varer, som ofte er kapitalvarer (varer som handles sjelden), har et fellestrekk at de gjerne er for store å frakte hjem kollektivt. Det er miljøvennlig å samlokalisere slike tilbud og de bør ligge i kort avstand fra store transportårer.

Målet for handelsutviklingen i Oslo er at bydelene skal styrkes og utvikle et tilbud tilpasset etterspørselen i hver bydel gjennom utvikling av bydelssentrene. For Østensjø bydel ønsker man å forsterke Manglerud som bydelssenter. En gjennomføring i tråd med forslagsstiller sin innstilling vil erfaringsmessig styrke nærliggende "kjøpesentre", men særlig sørge for at bydelens innbyggere skal reise kortest mulig for å handle sine varer. Med stor underdekning i bydelen for de planlagte vareslag, bør en videreutvikling av den kategori handelsvirksomhet som allerede er i området i dag, være miljømessig gunstig.

Butikker med arealkrevende virksomhet – som gjerne også er prisgunstige alternativer – etablerer seg sjelden ved kjøpesentre. Tomteprisene er for høye, bygningsstrukturen er uegnet og behovet for effektive parkeringsplasser er større enn for kjøpesentre (fordi varen er tung og skal fraktes hjem). Derfor ser vi at slike tilbud etableres på Alnabru i såkalte avlastningssentre for plasskrevende varer. Utviklingen går videre – og det har vist seg at mindre enheter innen denne kategorien virksomhet kan samlokaliseres i det en kan kalle "mini-avlastningsområder". Etablering i slike områder har sin bakgrunn i at sum total husleiekostnader (husleie, markedsbidrag og felleskostnader) er for dyrt, etasjehøyder for lave, varelevering og logistikk ikke gjennomført effektivt og tilgjengeligheten for dårlig mot kunde og parkering. Videre er regelen at kjøpesenteret/eier ikke ønsker disse aktørene inn, av samme grunn. For store arealer, for lave inntekter, særkrav til etasjehøyder og parkering, samt varelevering og logistikk.

I dag må 44.000 innbyggere i bydelen Østensjø reise til annen bydel, hvorpå mange søker til området Alna/Furuset. Denne handelslekkasjen, som behovet og statistikken viser er nødvendig(!), vil forbli virksom da tilbudet innen typisk "arealkrevende" butikkvirksomhet er for dårlig i deres egen bydel.

En gjennomføring av prosjekt med 2.500kvm handelsarealer vil legge til rette for butikk og konsept som ikke naturlig vil etablere seg på Manglerud senter, og som i dag oppsøkes aktivt av Østensjø sine innbyggere i annen bydel.

Etablering av denne type butikk på Ryen vil bidra til å redusere handelslekkasjen som igjen bidrar til redusert utslipp og positiv effekt for miljøet, samt mindre belastning på veinettet!

Tilrettelegging av butikkarealer på mindre enn 1.000kvm som innstilt av PBE henvender seg derimot mot konsepter som naturlig hører inn under "kjøpesentre", og vil følgelig ikke komplimentere, men konkurrere mot, øvrig tilbud på Manglerud.

Vi presiserer at den type virksomhet forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for i Ryensvingen 5-7 vil komplimentere, og ikke konkurrere mot, Manglerud senter. Dette samtidig som tilbudet i bydel Østensjø forsterkes.



Gjennomføring og tilrettelegging

En utvikling av Ryensvingen 5-7 vil medføre betydelige investeringer for R5 Eiendom AS. I lys av en slik gjennomføring er det viktig at utviklingen blir optimal med tanke på fremtidig bruk og utnyttelse av bygningsmassen.

I praksis tilsier dette et rendyrket formål pr etasje, der deling og allokering av areal til forskjellige formål er vanskelig gjennomførbart.

Dette kan eksemplifiseres gjennom foreslåtte 1.000kvm med handelsareal på et reguleringsforslag som foreslår ca 2.500kvm i grunnflate. I praksis betyr dette et uhensiktsmessig butikklokale der etasjehøyde og varelogistikk blir vanskelig å løse. Samtidig vil det påvirke eventuelt kontor- og/eller hotellvirksomhet som vil oppleve de samme utfordringene.

Vista Analyse AS – statistikk og varehandel

I tillegg til punkter som nevnt over der vi forholder oss til faktisk erfaring, bransjekunnskap og tilbakemeldinger fra potensielle leietagere, tillater vi å vise til materiale som oversendt til PBE fra Vista Analyse AS v/Hanne Toftdahl.

Dette materialet konkluderer med at bydelen har et omfattende behov for tilrettelegging av lokaler til butikker med arealkrevende virksomhet, og at dagens handelsstruktur innen dette segmentet i varehandelen bidrar til stor handelslekkasje fra bydelen Østensjø med sine 44.000 innbyggere, til destinasjoner som har et tilfredsstillende handelstilbud. Dette medfører betydelig biltrafikk og miljømessige konsekvenser, samt økt belastning på veinettet.

R5 Eiendom AS/forslagsstiller ønsker reguleringsplan som inkluderer en "riktig" andel handelsareal, dvs tilrettelagt for "arealkrevende handelsvirksomhet". Dette da våre undersøkelser viser at det er innen dette segmentet behovet er gjeldende i bydelen.

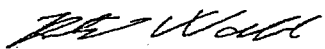
Alternativet til en utvikling som i reguleringsforslaget fra forslagsstiller tilsier 2.500kvm handels- og butikkareal tilpasset aktører med "arealkrevende virksomhet" er en fortsatt tilrettelegging for virksomhet i området som i dag. Dette bygger ikke oppunder ønsker fra PBE relatert til grøntbelte, støyskjerm og fremtidige planer for området. Forslagsstiller har langt på vei "tømt" eiendommen for leietagere, og må da intensivere utleiearbeidet, noe som igjen betyr 10-15 år med tilsvarende virksomhet i området som i dag! Dette vil i tilfelle være "uheldig" utvikling for området, og ikke i tråd med verken PBE eller R5 sine ønsker.

Det er med ønske om en saklig og konstruktiv dialog rundt videre utvikling av området vi igjen tillater oss å be om et møte med Saksbehandler i PBE. En innstilling fra PBE relatert til maks 1.000kvm handelsareal vil stoppe en helhetlig og sunn utvikling av området, samtidig som dokumentert og opplagt behov for forbruker fortsatt vil måtte dekkes i andre bydeler. Det er vår holdning at en slik begrensning fraviker viktige prinsipper i Oslo kommunes "Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner".



Vi håper ovennevnte opplysninger er oppklarende fra forslagsstiller sin side, og skulle det være behov for ytterligere informasjon er du velkommen til å kontakte meg.

Med vennlig hilsen
R5 Eiendom AS / Salto Eiendom AS



Ketil Wold

Kopi: Link Signatur AS v/Kristine Lileng Holene
Vista Analyse AS v/Hanne Toftdahl
Wolff Eiendom AS v/Sverre Helgesen





Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 20.07.2009

Deres ref:
200906167

Vår ref (saksnr):
200900492-2

Saksbeh:
Eigil Lunden, 23 43 85 71

Arkivkode:
512.1

SKØYEN ALLE 10-14, HØYENHALL. INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Det vises til invitasjon til innspill fra bydelen til område- og prosessavklaring for Skøyen Alle 10-14 (saksnr. 200906167).

Da det ikke avholdes bydelsutvalgsmøte før 07.09.2009 er bemerkningene til planinitiativet gitt administrativt. Eventuelle endringer av bemerkningene vil ettersendes etter avholdt bydelsutvalgsmøte.

Bydel Østensjø har følgende bemerkninger til planinitiativet:

Planområdet er egnet til barnehageformål. Det konkrete behov for denne tomten vurderes av det sentrale barnehageprosjektet.

Planinitiativet synes ikke å være i samsvar med overordnede planer som kommuneplan 2008, hvor regulerte friområder ikke skal tas i bruk til bebyggelse uten at tilsvarende erstattes, og som Byøkologisk program 2002-2014, hvor Oslo skal bevare og styrke sin blå-grønne struktur.

Området oppgis å være regulert til friområde, parkbelte m.m. (Vedlagte situasjonskart med fargekoder angir for øvrig at området er regulert til fellesareal, lekeareal, gårdsplass).

Den faktiske bruken av planområdet er boligformål, hvor hager nå ønskes bebyggt. Det bør foretas en vurdering av om planområdet skal omreguleres i tråd med faktisk bruk eller om friområdereguleringen bør realiseres.

Planområdet er en del av et område med sammenhengende grønnstruktur. Planområdet har flere store løvtrær og det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet. Dette må ivaretas.



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryensvingen 1
0612 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807

Med hilsen

Tove Stien / s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Østensjø
v/ Bydelsutvalget
Postboks 157 Manglerud
0612 OSLO
postmottak@bos.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
10 JUL 2009	
S.NR. 200900192-1	UG
AVD.	
SAKSBEH.: H	AK 51.2

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200906167-4 Saksbeh: Maria Skåren
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 10072009

Arkivkode: 512.1

**SKØYEN ALLÉ 10 – 14, HØYENHALL
INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN,
OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING**

Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Planinitiativet er i sin helhet tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn på intranett eller internett (valgfritt).

- <http://terra.pbe.oslo.kommune.no:8080/saksinnsyn/main.asp> (intranett)
- <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/> (internett)

Planinitiativet har saks- og dokumentnummer 200906167-1.

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetatens føringer for området.

Vi ber bydelen spesielt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage.

Som svar på denne e-posten ber vi om tilbakemelding – 2 alternativer:

- "Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"
- "Har følgende bemerkning": Kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv.

Tilbakemelding sendes innen 24.07.2009. Plan- og bygningsetaten kan ikke avvente uttalelser som ikke overholder fristen. Sene uttalelser vil derfor ikke være del av beslutningsgrunnlaget ved område- og prosessavklaringen, men vil bli overlevert forslagsstiller i oppstartsmøtet.

Ved tilbakemelding må saksnummer oppgis i emnefeltet. Svaret må sendes per e-post til:
postmottak@pbe.oslo.kommune.no.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Maria Skåren
saksbehandler

Oslo, 29.05.2009

Plan- og bygningssetaten,
Oslo kommune,
PB 364 Sentrum,
0102 Oslo

Vedr.: Gnr 144, bnr.1651 / 1672. Skøyen allé 10/12/14.
Planinitiativ.

På vegne av hjemmelshavere for de overnevnte eiendommer, Kjersti Skappel Price/Pål Skappel Price og Keith Lexton Price, oversendes herved planinitiativ for overnevnte eiendommer

Bakgrunn.

Bakgrunnen for planinitiativet er eiernes ønske om en forsiktig utbygging av eiendommen 144/1651. Dagens reguleringsformål er friluftsområde, parkbelte m.m.

Eiendommene 144/1651 og 144/1672 ønskes derfor omregulert til boligformål, slik at de to eiendommene kan deles opp og bebygges, slik som vist på vedlagte forslag til bebyggelsesplan. Eiendommene er på hhv 6750m² og 1700m².

Begge eiendommene er i sin tid utskilt fra Søndre Skøyen gård (144/2). 144/1651 grenser direkte mot denne eiendommen, som har beholdt den gamle gårdsbebyggelsen.

Begge de aktuelle eiendommene som ønskes omregulert til boligformål benyttes i dag til boligformål, og er bebygget med hver sin enebolig med tilhørende dobbelgarasje. Eiendommene utgjør naturlige deler av villabebyggelsen rundt Søndre Skøyen gård.

Eiendommen er preget av til dels store, fine løvtrær, som søkes beholdt.

Antikvariske forhold.

Vi har vært i tett dialog med Byantikvaren i forbindelse med utformingen av bebyggelsesforslaget. Bakgrunnen for dette er at det er registrert fornminne (gravhaug) på den største eiendommen. Her er det også en gammel smie som opprinnelig var en del av gårdsanlegget på Søndre Skøyen gård. Det fore-liggende planforslaget ivaretar de antikvariske hensyn ved at sikten mot gravhaugen fra Skøyen Allé er ivaretatt som i dag, og ved at området mellom den gamle smia og Skøyen gård beholdes åpent, slik at den visuelle forbindelsen ivaretas.

Med hensyn til utformingen av selve bebyggelsen, har vi vært tydelige på, og fått gehør for, at bebyggelsen utformes "lavmælt", dvs at det benyttes en bygningsform

som knytter an til det historiske. Konkret tenkes dette gjort ved lange, relativt smale og høyreiste bygningskropper med saltak.

Bebyggelsens plassering:

Forslaget tar som nevnt utgangspunkt i de føringene som er gitt av Byantikvaren, der hensynet til gravhaugen og tilknytningen mellom den gamle smia og gårdsbruket er vektlagt.

Det er lagt opp til i alt 5 nye tomter. 4 av disse (A,B,C,D) er tenkt med adkomst fra øst, mens tomt F tenkes løst med adkomst fra Skøyen Allé, som er privat vei.

Tomt A og B får adkomst fra stikkveien ved kirka, mens tomt C og D kan ha adkomst fra stikkveien lenger syd.

For tomtene A+B og C+D, er det foreslått bolighus sammenkjedet med felles garasjebygg. Ihht forslaget vil disse husene ligge 2- til 4 meter lavere enn den gamle smia, og underordne seg denne.

Smia.

Planforslaget legger til rette for en tydelig visuell sammenheng mellom Søndre Skøyen gård og den gamle smia, ved at hele området mellom smie og gård blir fritt for bebyggelse. Eiendomsgrensen for tomteparsell C – D er lagt øst for gavlen på den gamle låvebygningen, for å ivareta dette, likeleder forslag til grense for bebyggelse for denne tomteparsellen.

Gravhaugen

Sikten til gravhaugen er ivaretatt fra Skøyen allé ved at grense for bebyggelse for tomt F er lagt innenfor fasadelivet på eksisterende bygning på tomt E. Hensynet til gravhaugen er ytterligere ivaretatt i forslaget til grense for bebyggelse for denne eiendommen.

Bebyggelsens utforming:

Vi tenker oss at bolighusene gis et enhetlig preg, og at retningslinjer for form, materialer og farge nedfelles i reguleringsbestemmelsene. Bebyggelsen er vist som enkle, smale bygningskropper i 1 ½ -etasje og underetasje. Husene tenkes utført med saltak, takvinkel mellom 25 og 45 grader. Vi tenker oss videre at bebyggelsen får trekledning med en mørk farge, noe tilsvarende som fargen på smia, for å knytte an til det historiske.

Vi ser for oss "tidsmessige" løsninger, men med et overordnet uttrykk som fullt ut respekterer de spesielle omgivelsene. Bygningskroppene som er vist på forslag til bebyggelsesplan skulle gi det beste utgangspunktet i så måte.

Generelt for samtlige tomter er at stue/kjøkken/opphold tenkes med direkte adkomst til sørvest-vendt hage, mens soverom boder etc vil ligge på nedre plan, orientert mot øst og delvis på loftsplan.

Vegetasjon.

Vi ser på vegetasjonen i området som et stort aktivum, og vil søke å ivareta denne på best mulig måte, bl.a. via reguleringsbestemmelsene.

Utnyttelsesgrad.

Utnyttelsesgraden for eiendommene A,B,C og D, slik de er foreslått bebygget, er i underkant av 21%BYA. Tomt F er vist med en utnyttelsesgrad på i underkan av 15%BYA.

Utnyttelsen for resterende del av de opprinnelige tomtene 144/1672 (E) og 144/1651 (G) er på hhv 15 %og 7%BYA. Da er en biloppstillingsplass på terreng medregnet for samtlige eiendommer.

Som det fremgår, er utnyttelsesgraden som er foreslått for de respektive eiendommene meget moderat, tilpasset nærheten til Søndre Skøyen gård.

Reguleringsprosess.

Vi mener at omregulering fra friområde/parkbelte til boligformål i dette tilfelle representerer en mindre vesentlig reguleringsendring siden eiendommene i dag benyttes til boligformål, og legger ved forslag til ny reguleringsplan og forslag til reguleringsbestemmelser for det aktuelle planområdet.

Vi håper redegjørelse og tegningsmateriale gir et tilstrekkelig grunnlag for vurdering av planinitiativet, og håper på en positiv behandling av saken.

Med vennlig hilsen
KVARTS arkitekter AS



Kristian Vårvik

Vedl.: Eksisterende reguleringsplan
Gjeldende reguleringsbestemmelser
Forslag til ny reguleringsplan
Forslag til nye reguleringsbestemmelser
Forslag til bebyggelsesplan.
Luftfotografi av området
Fotodokumentasjon
3D-skisse av området.
Uttalelse fra Byantikvaren

Kopi: Keith Lexton Price
Kjersti Skappel Price
Pål Skalppel Price.

(Paragrafer 1 -11)

S-1112, 22.02.64

V E D T E K T E R
til

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR G.NR.144, B.NR.2 M.FL.
SØNDRE SKØYEN, OSLO

A.Boligfeltene

Paragraf 1.

Bebyggelsen skal som helhet og innenfor de enkelte bygningsgrupper som er markert på planen, virke helstøpt og harmonisk, og det skal søkes unngått at enkelte hus eller små grupper gis uttrykk som ikke harmonerer med den øvrige bebyggelse.

Innenfor hver gruppe skal husene samordnes når det gjelder hovedform, takform og takvinkel og utvendige materialer. Gesims- og sokkelhøyder skal godkjennes av byplankontoret. Eventuell maling eller lignende behandling av husene, skal skje etter en felles plan for de enkelte grupper og skal godkjennes av bygningskontrollen.

For bebyggelse på "Skrabben" gjelder at den i utforming og materialvalg tilpasses den eksisterende småhusbebyggelse i vest.

Paragraf 2.

I boligområdene kan ikke innredes kontorer, verksteder, småindustri o.l. Slike virksomheter gis plass i forbindelse med forretningssentret. For øvrig tillates bare oppført og drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av slik karakter at det kan antas å være til gagn for strøket.

Paragraf 3.

Til bygningskontrollen skal sammen med byggemeldingen innsendes plan i målestokk 1:200 som redegjør for fylling- og gravningsarbeider, murer og terrasserings, leke- og oppholdsplasser, plass for besøksbiler, sykler og søppelkasser og tørkeplasser.

Paragraf 4.

Som generell regel gjelder at det ikke oppsettes gjerder. Dog kan denne regel unnvikes med byplankontorets samtykke. Sammenhengende gjerde oppsettes av ensartet konstruksjon. Høyden skal ikke overtipe 0,8 m. Før gjerdet oppsettes skal terrenget planeres slik at gjerdets overkant danner en mest mulig jevn linje. Gjerdefargen skal godkjennes av bygningskontrollen. Langs grense mot turvei og andre fellesareal, grense mot telefon- og likeretterstasjon, forretningsbebyggelse med bensinstasjon kan oppsettes godkjent gjerde.

Paragraf 5.

Nødvendige transformatoranlegg skal plasseres på en av følgende måter:

1. I tilknytning til garasjebygg eller lignende.
2. Under terreng.
3. Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner.

Som hovedregel gjelder at anleggene skal plasseres mest mulig diskret. Plasseringen skal godkjennes av byplanrådet.

Paragraf 6.

For sammenhengende bebyggelse, rekkhus, kjedehus og blokkbebyggelse skal det anordnes fellesantennor. Dette gjelder både radio og televisjon. For blokkbebyggelsen skal ved byggemeldingen også innsendes tegning som viser plasseringen av og utførelsen av takoppbygg for ventilasjon, avtrekk, piper etc.

Paragraf 7.

Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette.

Synlige deler av veggene samt innkjørsler skal behandles på slik måte at anlegget er mest mulig skjult i terrenget. På garasjetak ved vei 3493 forutsettes anlagt lekeplass. På egen tomt eller på andre steder som kan godkjennes av byplanrådet må avsettes plass for gjesteparkering, jfr. pkt. 5.

B. Spesielle anlegg.

Paragraf 8.

Forretninger med hybelhus o.l. oppføres med det antall etasjer som er angitt på planen. Torget på forretningenes nivå er forbeholdt fotgjengere og det kjøpende publikum. All varetransport til og fra forretningene skal skje atskilt fra dette torg. Planen anviser plass for publikums biler på egen parkeringsplass.

Paragraf 9.

Barnehager får plass i 1-etasjes frittstående paviljonger eller legges inn i hovedbebyggelsen. Rundt lekeplasser og barnehager skal oppsettes godkjent gjerde.

Paragraf 10.

For den del av reguleringsområdet som omfattes av gårdsanlegget til Søndre Skøyen gård kommer bestemmelser i vedtekt for Oslo til Bygningsloven paragraf 131 pkt.2 til anvendelse.

I forbindelse med reisning av det innregulerte veksthus/gartneri skal det etter byplankontorets bestemmelser være anledning til innredning av gartnerbolig og utsalg.

Paragraf 11

De på planen viste felles grøntarealer forutsettes opparbeidet og vedlikeholdt privat. Den nærmere grensearrondering må godkjennes av byplankontoret.

Heri er ikke inkludert de regulerte turveger som i sin helhet opparbeides og vedlikeholdes av Oslo kommune i overensstemmelse med en plan godkjent av byplankontoret.

=====

**Forslag til reguleringsbestemmelser for eiendommene Skøyen
allé 10-12-14, gnr.144/1651 og gnr.144/1672.**

- §1 Eiendommene skal benyttes til boligformål.
- §2 Bygningsmessige tiltak på eiendommene skal godkjennes av Byantikvaren.
- §3 Eiendom A, B, C og D tillates bebygd med 22% BYA. 18m² til biloppstillingsplass på terreng skal medregnes for hver av de respektive tomtene.
- Eiendom E tillates bebygd med 24% BYA.
- Eiendom F tillates bebygd med 16%BYA. 18m² til biloppstillingsplass på terreng skal medregnes i arealberegningen.
- Eiendom G kan bebygges med maksimalt 10%BYA. Det tillates ikke bebyggelse som forringer sammenhengen mellom den gamle smia og bebyggelsen på Søndre Skøyen gård.
- §4 På eiendommene A, B, C, D og F tillates bolighus oppført i 1 ½ etasje med underetasje. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader.
Bebyggelsen skal ha utvendig kledning av trepanel. For eiendommene A, B, C og D gjelder at utvendige farger skal være ensartet og godkjennes av Byantikvaren.
Gjennomsnittlig gesimshøyde i forhold til ferdig arrondert terreng skal ikke overstige 5.50m for noen av boligene.
- §5 Vegetasjonen på eiendommen skal søkes ivaretatt. Det tillates ikke felling av store trær uten etter samtykke fra kommunen.



Oslo kommune
Byantikvaren

Kvarts arkitekter AS
Kristian Vårvik
Sagveien 21a
0459 Oslo

Dato: 16.03.2009

Deres ref:
30.01.2009

Vår ref (saksnr):
08/1553

Saksbeh:
Per D. Martinsen

Arkivkode:
A - 144/1651

144/1651, SKØYEN ALLÉ 12-14 - UTTALELSE TIL PLANSKISSE

Vi viser til Deres oversendelse datert 30.01.2008 med vedlagt planskisse datert 12.08.2008 og bearbeidet planskisse datert 28.01.2009. Vi viser også til Deres notat av 07.11.2008 fra møte med Byantikvaren ved Hogne Langset 06.11.2008 og til tilsvaret i e-post av 10.11.2008 fra Hogne Langset.

Nyere tids kulturminner

Nordøst for den eksisterende boligen på eiendommen finnes ei smie fra ca. 1850 som opprinnelig var en del av gårdsbebyggelsen på Søndre Skøyen. Byantikvaren har lagt spesielt vekt på at smia blir sikret et tilstrekkelig rom og at åkerområdet mellom smia og gårdstunet blir opprettholdt. Til planskissen som lå til grunn for møtet 06.11.2008 har Byantikvaren hatt følgende merknader:

- I planskisse datert 12.08.2008 har sørgrensen for tomt B vært trukket for nær smia. I revidert planskisse av 28.01.2008 er sørgrensen for tomt B trukket to meter lenger mot nord, samtidig som avstanden fra smia til nærmeste bygning på tomt B øket fra ca. 8m til ca. 13m, i følge planbeskrivelsen. Revidert planskisse av 28.01.2009 imøtekommer Byantikvarens anbefaling.
- Byantikvaren har anbefalt å trekke vestgrensen til tomt C og D øst for terrengspranget på eiendommen, slik at topografien kan bidra til å knytte smia sammen med tunet i sør. Det sørvestre hjørnet av tomt D bør således ligge øst for det nordvestre hjørnet av låvebygningen på Søndre Skøyen. Revidert planskisse av 28.01.2009 imøtekommer Byantikvarens anbefaling.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

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

Arkeologiske forhold

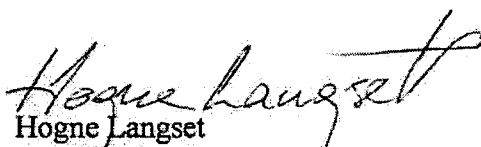
Gravhaugen på eiendommen i Skøyen allé 12-14 er fra jernalder og er et automatisk fredet kulturminne. Haugen er en viktig del av kulturmiljøet i dette området og bidrar til å gi landskapet sin karakter og tidsdybde. Opprinnelig var gravhaugen anlagt for å oppleves i et fritt og åpent terreng, med utsikt over omgivelsene. Det er derfor viktig å se den som en del av den større landskapsmessige helheten i området. Slik sett er det vanskelig å skille det automatisk fredete kulturminnet fra det omkringliggende landskapet som det var ment å være en del av.

Tap av forbindelsen mellom kulturminner og det landskapet de ligger i er et stort problem i kulturminnevernet i dag. Opplevelsen av gravhaugen blir forringet og mister sin opprinnelige mening dersom man ikke tar hensyn til kulturminnet under utbygging av området. Etableringen av garasjen (tomt G) nært inntil gravhaugen har allerede svekket en del av opplevelsen og forståelsen av dette kulturminnet. Imidlertid er det positivt at adkomstveien til eiendom G trekkes bort fra gravhaugen, som vist på planskissene. For å bevare et tilstrekkelig åpent areal rundt haugen, har Byantikvaren i samtale med tiltakshaver gitt retningslinjer for utbyggingen på eiendommen.

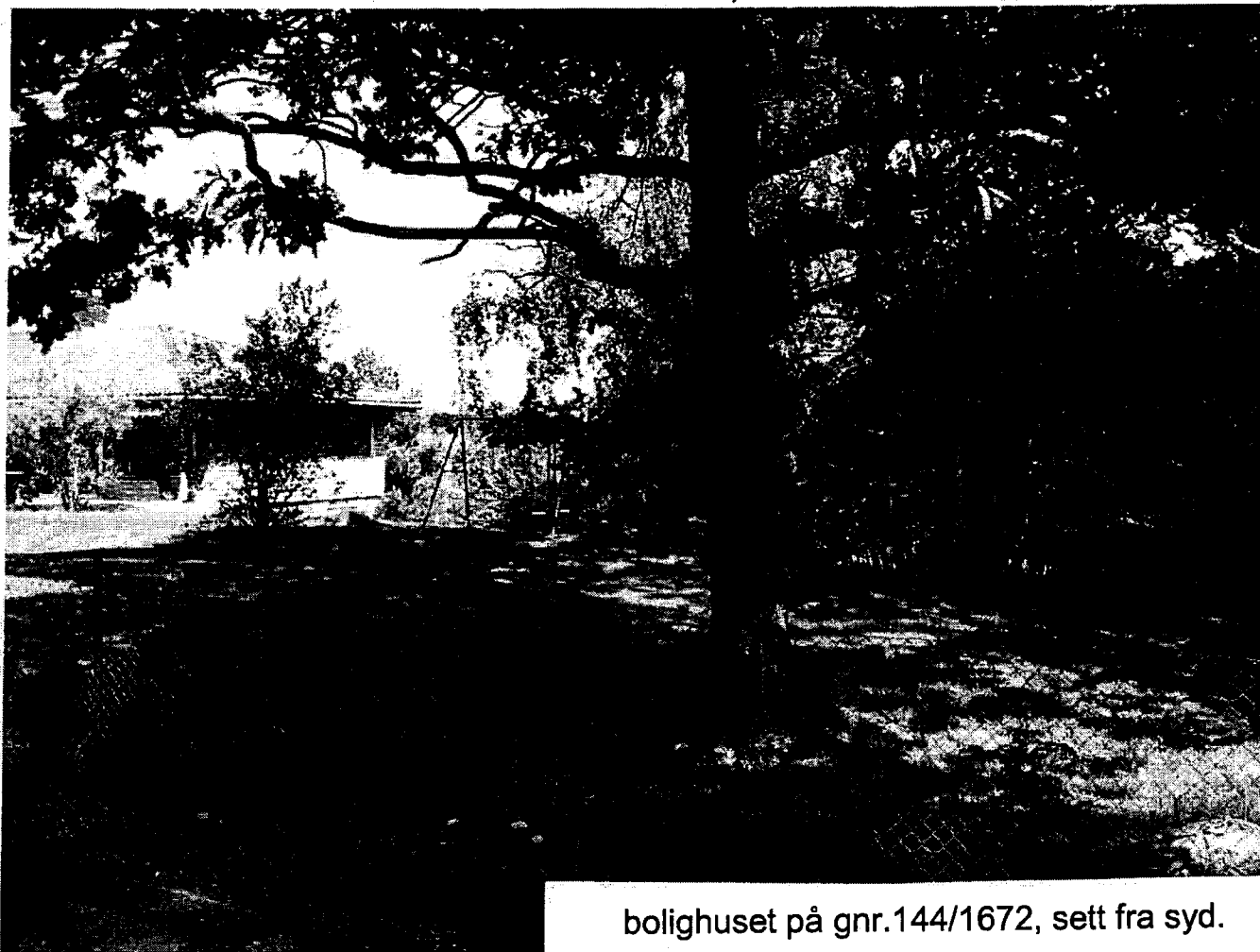
Byantikvaren har tidligere signalisert at det første forslaget til bebyggelsesplan (datert 12.08.08) er dårlig med hensyn til bevaringen av et åpent terreng med siktlinjer fra gravhaugen. Forslaget vil innebære innesperring av siktlinjene mot nord fra kulturminnet og en reduisering av grøntarealene rundt haugen. Byantikvaren har i møte med Kvarts arkitekter bemerket at bebyggelsen slik den var fremstilt i dette forslaget ikke kunne anbefales. Vi anser det derfor som positivt at tiltakshaver har bearbeidet forslaget til bebyggelsesplan, der det nye forslaget (datert 28.01.09) er rettet mot å bevare et åpent terreng rundt gravhaugen og siktlinjer i terrenget. Det fremstår nå en tydeligere visuell sammenheng mellom kulturminnet og landskapet.

Vi minner om at det for samtlige eiendommer gjelder at utbygging/regulering utløser undersøkelsesplikten og ikke kan igangsettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

Med hilsen


Hogne Langset
avdelingsleder

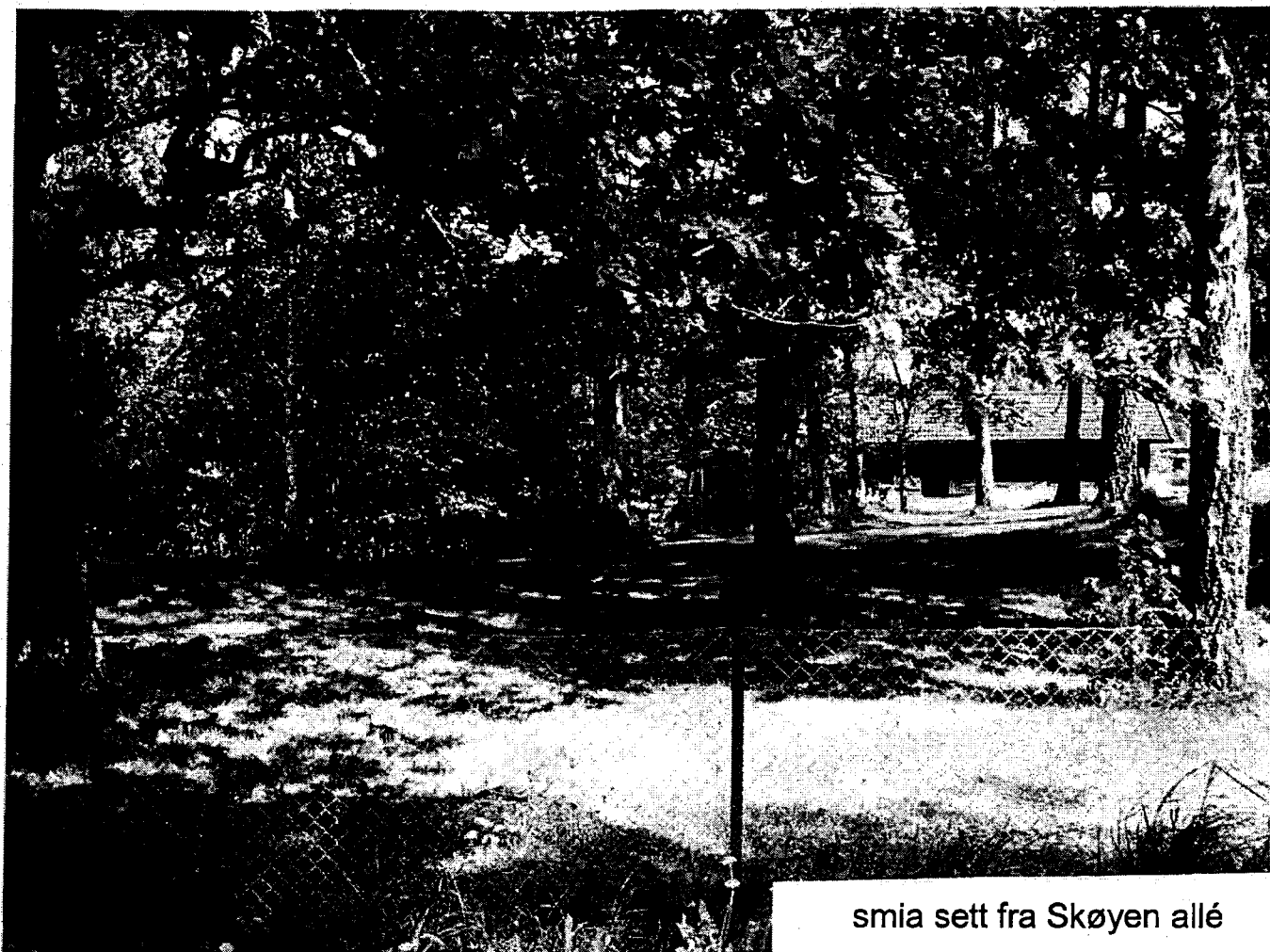

Per David Martinsen
antikvar



bolighuset på gnr.144/1672, sett fra syd.



bolighuset på gnr.144/1651, sett fra nord-vest



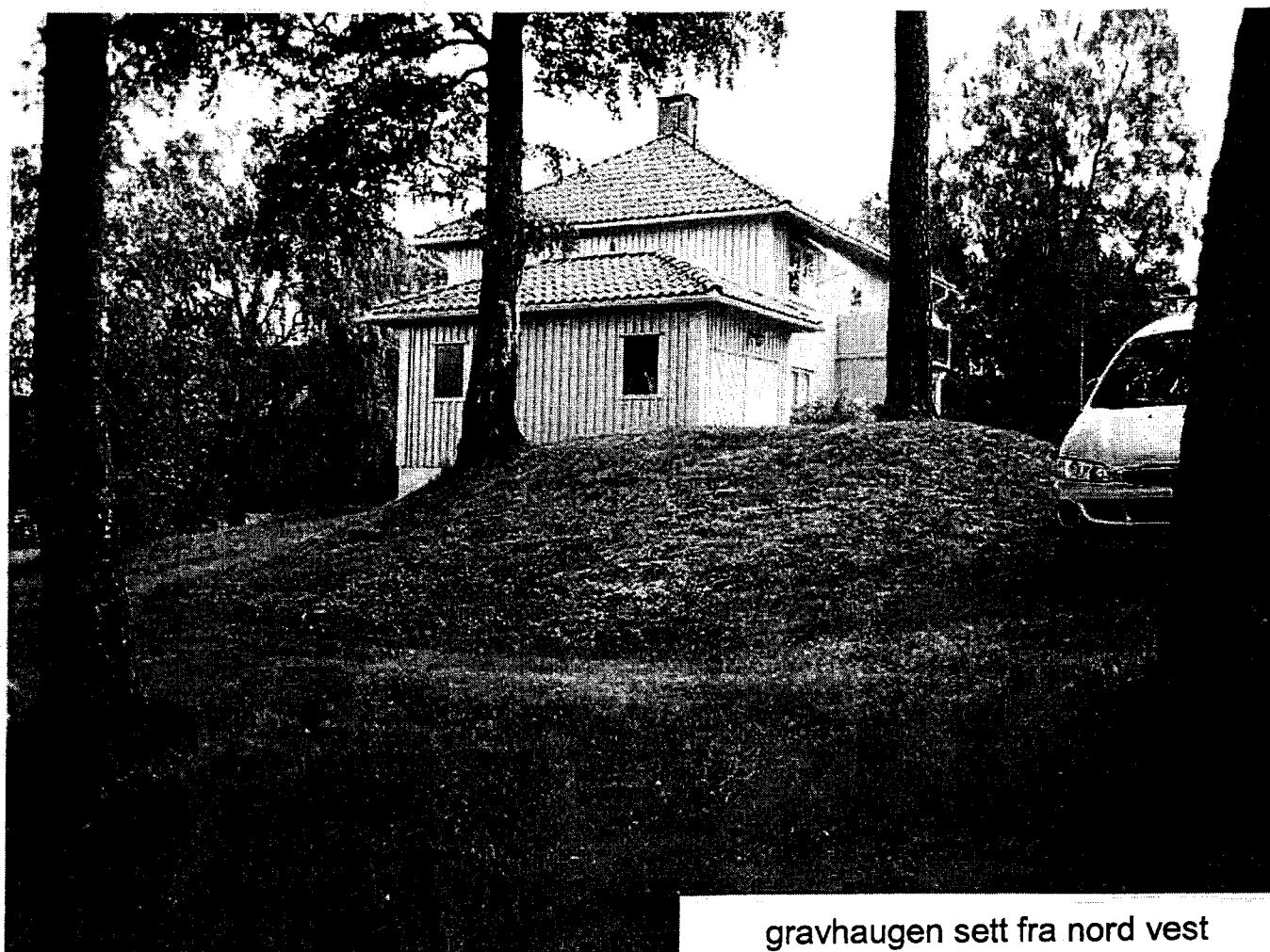
smia sett fra Skøyen allé



Skøyen allé sett fra nord



våningshus Søndre Skøyen gård.



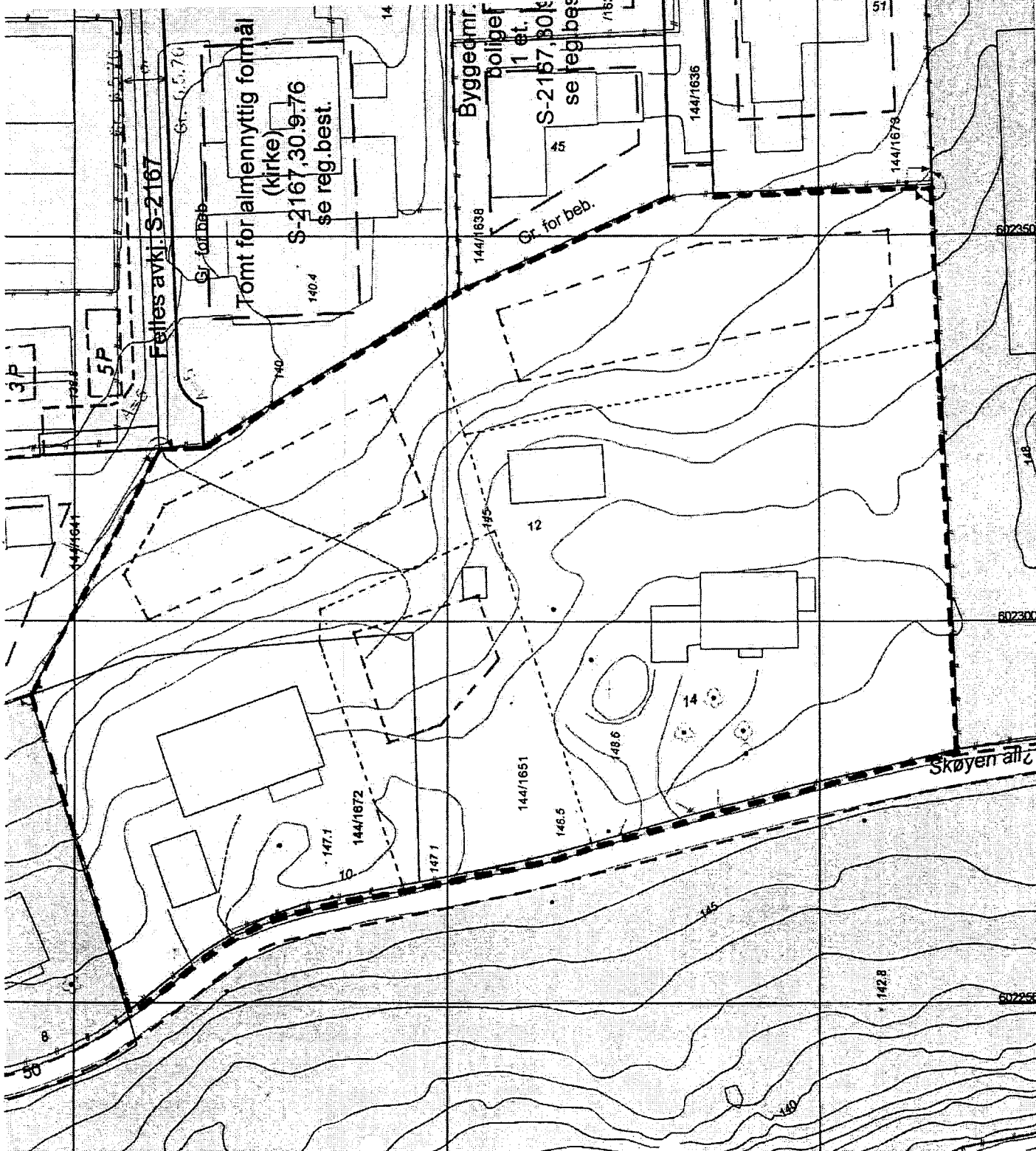
gravhaugen sett fra nord vest



smia sett fra vest



låvebygningen på Søndre skøyen gård
sett fra nordvest



m:1:500

DATO: 26.05.09

Gnr.144, bnr.1651/1672. Skøyen alle 10-12-14

Planinitiativ.

Forslag ny situasjonsplan

KVARTS ARKITEKTER AS
SAGVEIEN 21A, 0459 OSLO
Tlf. 23 23 44 / FAX 22 38 03 83

Plan- og bygningsetaten



Dato
14.04.2008
Målestokk
1:500
Bestillingsnummer: 115845

Referanse: ARKITEKT
KRISTIAN VÆRVIK
Objektnummer:

Bruker: MPW

Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

Byggeomr.	Byggeomr. nr.	Byggeomr. navn	Byggeomr. type	Byggeomr. status	Byggeomr. kommentar
1	144/1651	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
2	144/1672	Tomt for allmenntilgjengelig formål (kirke)			
3	144/1673	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
4	144/1674	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
5	144/1636	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
6	144/1637	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
7	144/1638	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
8	144/1639	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
9	144/1640	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
10	144/1641	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
11	144/1642	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
12	144/1643	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
13	144/1644	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
14	144/1645	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
15	144/1646	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
16	144/1647	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
17	144/1648	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
18	144/1649	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
19	144/1650	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	
20	144/1651	Byggeomr. for boliger	1 et.	se reg. best.	



Gnr.144, bnr.1651/1672. Skøyen allé 10-12-14

Planinitiativ.

3D-skisse sett fra nord

KVARTS ARKITEKTER AS

SAGVEIEN 21A 0459 OSLO

TLF 23 23 44 / FAX 22 38 03 83

DATO: 26.05.09



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 29.06.2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

200800180-11

Eigil Lunden, 23 43 85 71

512

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN- JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75, SKULLERUD

Det vises til planforslag til offentlig ettersyn- Johan Scharffenbergs vei 75, Skullerud. Da det ikke avholdes bydelsutvalgsmøte før 07.09.2009 er bemerkningene gitt administrativt. Eventuelle endringer av bemerkningene vil bli ettersendt etter avholdt bydelsutvalgsmøte.

Bydel Østensjø anbefaler alternativ 2 fra Plan- og bygningsetaten av de to foreslåtte alternativer. Forslaget legger opp til lavere utnyttelse av planområdet med en mer åpen bebyggelse som vurderes bedre tilpasset nærområdets bebyggelsesstruktur og landskap. Bebyggelsesstrukturen krever en ny støyfaglig utredning.

Alternativet medfører større og mer solrike uteoppholdsarealer (jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging) og parkering skal være i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

Bydelen har erfaring med at næringsvirksomhet og boliger i samme bygg kan føre til støykonflikter for de boliger som ligger over eller ved siden av varemottak/lager/kjølerom etc. for næringsvirksomhet. Det bør fokuseres spesielt på at slike forhold unngås (jf Norsk Standard NS 8175 klasse C).

Overvann bør håndteres lokalt.

Før en eventuell anleggsperiode må de nødvendige dispensasjoner ift. støyforskriften avklares med de lokale helsemyndigheter.

Med hilsen

Tove Stien
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe
bydelsoverlege



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryensvingen 1
0612 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087
Org. nr.: 974778807



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
23 JUN 2009	
IN 06800180-10	UG
AVD.	AK 512
SAKSBEH.:	

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200802104-61 Saksbeh: Harald Kvifte
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 18.6.2009

Arkivkode: 512.1

**PLANFORLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN- JOHAN
SCHARFFENBERGS VEI 75, SKULLERUD**

Plan- og bygningsetaten har 12.6.2009, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Området foreslås regulert til byggeområde for bolig, forretning, allmennyttige formål (institusjon, helse, aktivitetssenter). Det foreslås maks BRA= 9 550 kvm, herunder maks BRA= 1 400 kvm forretning. Dette utgjør %-BRA=211%. Hensikten med planforslaget er oppføring av tre bygningsvolumer med formålene bolig og/eller omsorgsbolig med forretning i underetasje.

Plan- og bygningsetaten fremmer eget alternativ 2 med lavere utnyttelse, maks BRA= 7 000m2, tilsvarende ca %-BRA=155%. Hensikten med alternativ 2 er større og bedre uteoppholdsarealer, og bedre tilpasning av ny bebyggelse til nærområdets bebyggelse og naturlige landskap. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

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
- Opplysningstjenesten i bydel Østensjø, Ryensvingen 1.

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

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 10.8.2009**.

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. Byrådet avgir sin innstilling til byutviklingskomiteen som behandler saken med de bemerkninger som er kommet inn. Deretter vil saken bli lagt frem for bystyret til endelig godkjenning. Når endelig vedtak er fattet, vil det bli gitt melding både ved brev og ved kunngjøring i Aftenposten og Dagsavisen. Vedtaket kan da påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Sign.

Hildegunn Hølmebakk

Vedlegg



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 22 66 24 94

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

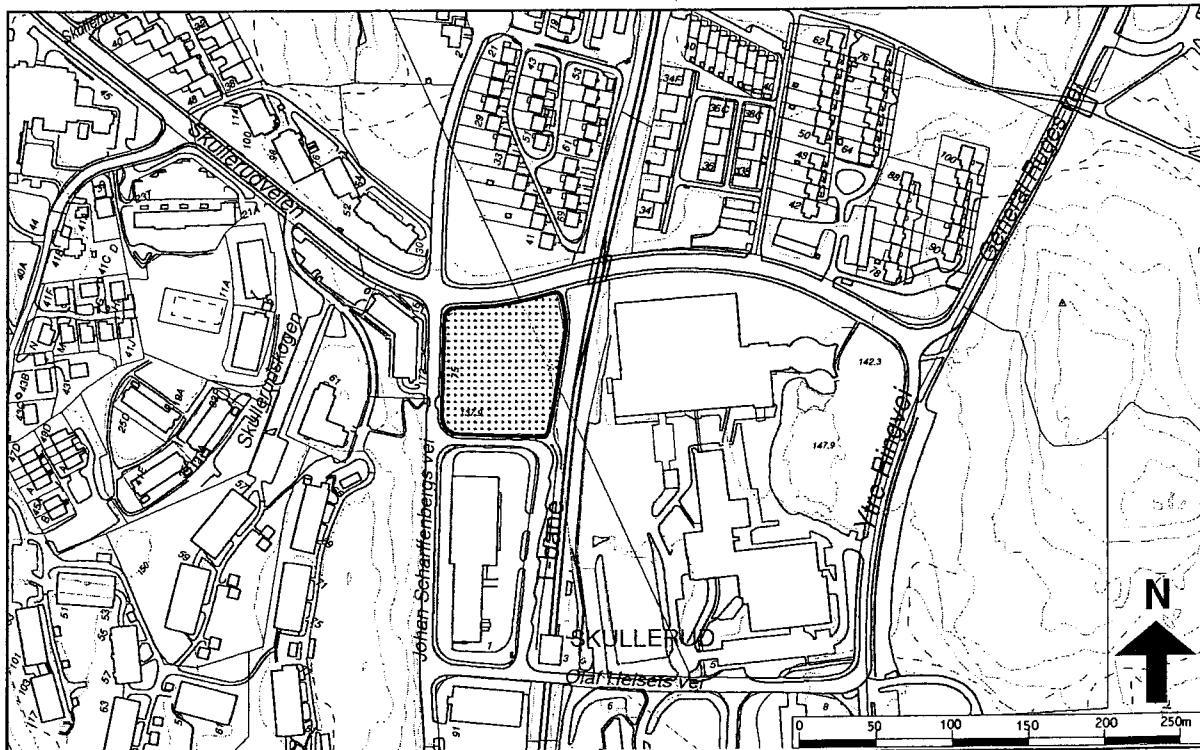
Johan Scharffenbergs vei 75, Skullerud Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås regulert til byggeområde for bolig, forretning, allmenntillegte formål (institusjon, helse, aktivitetssenter). Det foreslås maks BRA= 9 550 kvm, herunder maks BRA= 1 400 kvm forretning. Dette utgjør %-BRA=211%. Hensikten med planforslaget er oppføring av tre bygningsvolumer med formålene bolig og/eller omsorgsbolig med forretning i underetasje. Plan- og bygningsetaten fremmer eget alternativ 2 med lavere utnyttelse, maks BRA= 7 000m², tilsvarende ca %-BRA=155%. Hensikten med alternativ 2 er større og bedre uteoppholdsarealer, og bedre tilpasning av ny bebyggelse til nærområdets bebyggelse og naturlige landskap. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslagene i løpet av høringsperioden fra: 22/10..... til: 10/8 -09.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Forslagsstiller: Alt. 1 Felix Arkitekter AS for Millenium Property II AS, c/o Stor- Oslo Prosjekt AS
Alt. 2 Plan- og bygningsetaten



Bydel: Østensjø
Gnr./bnr.: 168/101

Saksnummer: 200802104
Dokumentnummer: 42
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Plan- og bygningsetatens alternativ, alternativ 2	side	12
Forminsket plankart	side	13
Planbestemmelser	side	15
Vedtak om offentlig ettersyn	side	19

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser
3. Handelsanalyse
4. Trafikkanalyse
5. Støyanalyse
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Gjeldende reguleringsbestemmelser

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500

FAKTAARK

Forslagsstiller: Millenium Property II AS v/Stor-Oslo Prosjekt AS, Postboks 7, 0051 OSLO.
 Kontaktperson: Geir Johnsen, tlf 21 60 52 29/90 23 48 50, geir@soeiendom.no
 Konsulent: Felix Arkitekter AS, Rosenkrantz gate 7, 0159 OSLO. Kontaktperson: Øistein Mangset, tlf. 91 78 51 38, oma@felixark.no

Eieropplysninger

Gnr. 168 bnr. 101

Eier: Lidl Norge, norsk avdeling av utenlandsk foretak

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 6 450 m²

Areal for hvert formål:

Byggeområde – bolig og forretning 4 507 m²

Fareområde 1 943 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA=7 286 m²

Under terreng ca: BRA=1 378 m² (inkl garasjekjeller)

Utnyttelse m. m.

Grad av utnytting: BRA=9 550 m²

Bruksareal bolig ca: BRA=7 300 m² (iflg skisseprosjekt vanlige boliger)

BRA=6 850 m² (iflg alternativ omsorgsboliger)

Bruksareal næring: BRA=1 400 m²

Bruksareal servicesenter ca: BRA=1 400 m² (inkl tilknyttet næring – frisør mv.)

Prosent bruksareal: %-BRA=212% (ift tomteareal regulert til boligformål)

%-BRA=148% (medregnet hele tomten inkl fareområde)

Antall boligenheter: 79 stk. (vanlige boliger), eller

ca. 94 stk. (omsorgsboliger)

Antatt boligtype:

blokk

Antatt leilighetsfordeling

2R	3R	4R	SUM
25	30	24	79
32 %	38 %	30 %	100%

Alternativ omsorgsboliger: ca. 94 stk à ca. 45 m², overveiende 2R-boliger.

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, "den tette byen". I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis 72 bilplasser og 146 sykkelparkeringsplasser. I skisseprosjektet som følger plansaken er det vist:

Bilplasser på terreng	50 stk.	Sykkelplasser på terreng	64 stk.
Bilplasser i parkeringsanlegg	32 stk	Sykkelplasser under tak	88 stk.
Til sammen	82 stk	Til sammen	152 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

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

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 08.01.2008 i Aftenposten og Dagsavisen. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 02.06.2008.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2009.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger på et høybrekk i en dalformasjon som åpner seg nordover mot Østensjøvannet. Nord for Skullerudveien går en grøntkorridor på tvers med forbindelse til Marka i øst. Mellom planområdet og E6 mot vest går et høydedrag med nyere blokkbebyggelse. Øst/sydøst for planområdet er det relativt flate områder med næringsbebyggelse, deretter Marka. Området nord for eiendommen består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Planområdet krysses av en høyspentledning, og gjør deler av planområdet ubebyggbart.

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan S-3164 byggeområde for forretning/kontor/industri, stadfestet 28.03.1990: Tomteutnyttelsen, TU, skal ikke overstige 85%. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer hvor 4. etasje er tilbaketrukket. Forretningsandelen skal ikke overstige 1 000 kvm. Feltet skal ha atkomst fra og til Johan Scharffenbergs vei over terminalområde.

Planområdet er sprengt ut/gravd ut som følge av tidligere byggesak; saksnummer 200405312. Byggesaken ble stoppet av Byutviklingskomiteen.

Det er vedtatt midlertidig bygge- og deleforbud på eiendommen etter vedtak i Byutviklingskomiteen 12.03.2008 (Saksnummer 200703471). Byrådsavdelingen har bedt Plan- og bygningsetaten om å fremme en ny reguleringsplan med formålene bolig eller bolig/forretning, eventuelt se eiendommen i sammenheng med omkringliggende område (saksnummer 200703475). Forslagsstillers innsendte planforslag følger opp dette.

Skullerud regnes som et stasjonsnært område, og en boligfortetting følger opp intensjonene i overordnede retningslinjer og planer; Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging, Kommuneplan 2008 og Boligutvikling i stasjonsnære områder. Kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd gjelder for planområdet. Denne vurderes imidlertid som mindre aktuell på grunn av at senere tids politiske vedtak legger større vekt på boliger.

Plan- og bygningsetaten fremmer eget alternativ 2.

Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstillers alternativ 1 innebærer en omregulering av planområdet fra byggeområde for forretning/kontor/industri, til byggeområde for bolig, forretning, allmennyttige formål (institusjon, helse, aktivitetssenter). Planforslaget legger opp til maks BRA= 9 550 m². Dette tilsvarer en utnyttelse på %-BRA=211% innenfor byggeområdet.

Plankartet med byggegrenser og kotehøyder legger opp til tre boligblokker med felles gårdsrom. Bygningsvolumene fremstår som slanke, og avsmalnende mot enden. Det foreslås forretning i underetasje/kjeller, med maks BRA= 1 400 m².

Planforslaget åpner for at planområdet kan bli utbygget med omsorgsboliger med samme bebyggelsesstruktur, eventuelt en blanding av bolig og omsorgsbolig.

Videre omreguleres en del av planområdet, som ligger utenfor eiendommens grenser, til sporveisområde i tråd med nåværende bruk. Dette gjør at eiendomsgrenser og formålsgrenser sammenfaller. Området under høyspentledning opprettholdes som regulert fareområde, slik som i gjeldende regulering.

Planområdet vurderes av Plan- og bygningsetaten som egnet for en bolig-/omsorgsboligutbygging, og innsendte handelsanalyse viser at det er uproblematisk med det foreslåtte forretningsarealet.

Plan- og bygningsetatens alternativ 2 legger opp til en lavere utnyttelse av planområdet ved kun å legge opp til to boligblokker, med maks BRA= 7 000m². Dette tilsvarer en utnyttelse på %-BRA=155% innenfor byggeområdet, som er sammenlignbart med boligområder i nærområdet.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 10 forhåndsuttalelser.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten: Som det fremgår av gjeldende reguleringskart, stemmer ikke eiendomsgrenser og grenser for reguleringsformål overens. Om eieren av 168/101 ikke ønsker å erverve stripene regulert byggeområde (ca 160 kvm) av vår naboeiendom 168/44, ber vi om at det, som en del av plansaken, sørges for at eiendomsgrenser og formålsgrenser blir sammenfallende.

Byantikvaren viser til tidligere uttalelser, hvor det blant annet ble krevd arkeologisk registrering av planområdet. På bakgrunn av de allerede utførte gravearbeider på eiendommen, vil eventuelle automatisk fredete kulturminner på eiendommen være ødelagt og fjernet. Byantikvaren krever derfor ikke en arkeologisk registrering av planområdet i Johan Scharffenbergs vei 75.

Vann- og avløpsetaten har liggende hovedledninger som krysser eiendommen i den sør/vestre delen. Hovedledningen ligger i tillegg innenfor byggegrensen. I henhold til plan- og bygningsloven § 70, første ledd er det ikke tillatt å bygge nærmere enn 2 m fra offentlige hovedledninger. Det må derfor tas hensyn til plassering av hovedledninger i den videre saksgangen. Det kan ikke påregnes at utbygger får tillatelse til å koble overvann til våre hovedledninger. Utbygger må selv kontrollere om tiltaket kommer i konflikt med eksisterende private stikkledninger.

Omsorgsbygg Oslo KF: Planområdet ligger i søndre del av bydel Østensjø som har relativt god barnehagedekning. En høyspentledning over østre del av tomten begrenser utnyttelsen og gjør eiendommen lite egnet til barnehage. Boligene vil utløse behov for barnehageplasser, planbeskrivelsen bør vise hvordan barnehagebehovet er tenkt løst.

Undervisningsbygg: Det foreligger for få opplysninger i reguleringsarbeidet for en endelig uttalelse fra undervisningsbygg. Undervisningsbygg kommer tilbake med en vurdering vedrørende skolekapasitet samt planfaglige forhold i forbindelse med barn og unge.

Det forutsettes at det, dersom planforslaget vedtas, vil bli tatt hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden. Undervisningsbygg ber om at det samarbeides med de berørte skolene om helse-, miljø- og sikkerhetstiltak mens området er under utbygging, slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad.

Brann- og redningsetaten: Omregulering må ivareta Oslo brann- og redningsetats (OBRE) muligheter for å gjennomføre innsats i bygningene ved brann eller lignende. Det vises til krav i § 7-28, Teknisk Forskrift 1997 (TEK), samt OBREs retningslinjer. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang på slokkevann.

OBRE gir en generell og sterk anbefaling om at installering av sprinkelanlegg velges som et av brannsikkerhetstiltakene i bygningene.

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

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Vil først ved offentlig ettersyn vurdere om det fremkommer opplysninger som krever konkret behandling. Det må fremgå hvordan planforslaget vurderes i forhold til kommunens overordnede planer og regionale planer.

Dersom miljøvernavdelingen finner at det planforslaget som legges frem ved offentlig ettersyn er i strid med kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner og/eller forslag til RPB for kjøpesentre, vil vi fremme innsigelse til planen.

Østensjøvannets Venner er opptatt av at alle byggeprosjekter i nedbørsfeltet til Østensjøvannet utformes på en bærekraftig måte. Rustadbekken, som løper ut Bogerudmyra og Østensjøvannet fra området Rustad og

Skullerud, hadde opprinnelig sitt sørligste tilløp fra området mellom Skullerudveien og planområdet. Denne bekkèn er det på sikt ønske med å reetablere med sikte på å øke vanntilførselen til Østensjøvannet gjennom et åpent bekkeløp. Vi ser det derfor som ønskelig at utbyggingen av tomten Johan Scharffenbergs vei 75 hensyntar dette.

Overvann i planområdet må håndteres slik at det ledes ut i Østensjøvannet, eller at det forberedes for dette dersom det ikke er en separat overvannsledning i nærheten. Overvann må ledes inn i synkekummer, og overløp fra disse må ledes til nærmeste overvannsledning. Dersom det er fellessystem i området (overvann og kloakk i samme ledning), må systemet utformes slik at det kan koples til en separat overvannsledning i fremtiden.

Utslipp av farlige stoffer kan skje ved uhell i anleggsperioden. Ofte fører slike utslipp til at forurensninger renner ut i Østensjøvannet. I anleggsperioden må derfor alle tanker for olje og andre kjemikalier ha oppsamlingskar under, slik at en lekkasje ikke fører til at Østensjøvannet blir forurenset. Byggeplassen må også ha en separat, låsbar container til farlig avfall, og denne må ha innebygget innsamlingskar.

Kolbjørnsrud Borettslag opprettholder alle bemerkninger til en eventuell utbygging av gnr. 168/bnr. 101, gitt blant annet i brev av 15.04.04 til Plan- og bygningsetaten, og i brev av 18.07.05 til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Borettslaget finner det i tillegg merkelig at man møter et bygge- og deleforbud med en enda mer omfattende byggesak enn tidligere.

FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR TIL BEMERKNINGENE

Forslagsstiller ser ikke behov for erverv av tilleggsareal, jf. Eiendoms- og byfornyelsesetatens uttalelse, og gjeldende eiendomsgrenser legges til grunn i planforslaget. Da gang-/sykkelveien øst for tomte ikke er opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering, foreslås en mindre justering av reguleringsformål slik at ny plan stemmer med den faktiske situasjonen.

Planforslaget omfatter en dagligvarebutikk i begrenset størrelse som vil ligge langt under de arealgrenser som nevnes i uttalelsen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Det antas at man så langt som mulig bør følge prinsippet om lokal håndtering og fordrøying av overvann. Dette vil ikke være i konflikt med en eventuell fremtidig reetablering av bekkeløp mot Østensjøvannet. Forslag om tiltak mot utslipp i anleggsperioden tas til etterretning og implementeres i utbyggingens HMS-beskrivelse og -plan. Da dette er krav som følger av gjeldende lovverk, bør de ikke tas med inn i reguleringsbestemmelsene.

Det innsendte planforslaget er i forslagsstillerens øyne en direkte oppfølging av byutviklingskomiteens ønske slik det er formulert i vedtaket om bygge- og deleforbud. Med det angitte forretningsarealet er den planlagte butikken pr. definisjon ikke et kjøpesenter. Det er utarbeidet en trafikkanalyse der tiltaket anbefales ut fra trafiksikkerhetsmessige vurderinger. Løsningene er diskutert i møte med Samferdselsetaten og Ruter AS.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Det innsendte planforslaget følger opp overordnede planer gjennom boligutvikling i stasjonsnære områder, og Byrådsavdelingen for byutviklings forespørsel, datert 19.06.2006, til Plan- og bygningsetaten om at det fremmes reguleringssak med reguleringsformål bolig eller bolig og forretning. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at den foreslåtte utnyttelsen av planområdet er for høy, og fremmer derfor et eget alternativ 2 med lavere utnyttelse.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget er i samsvar med overordnede målsettinger, blant annet i Kommuneplan 2008, som er å bygge nye boliger, skape varierte bomiljøer og styrke Oslo som miljøby. Videre forventes aldersgruppen 67+ å øke som helhet frem mot 2025, dette vil kunne medføre endrete behov for pleie- og omsorgstjenester. Kommuneplan 2008 legger vekt på at eventuelle utfordringer innen tjenesteyting må møtes, det innsendte planforslaget er, gjennom at det åpner for omsorgsboliger, i tråd med dette.

Planforslaget er i tråd med Rikspolitisk retningslinje for areal- og transportplanlegging ved at prosjektet vil gi fortetting omkring et kollektivknutepunkt og dermed bidra til å oppfylle kommuneplanens målsetting om fortetting i stasjonsnære områder, jf. også utredningen Boligutvikling i stasjonsnære områder.

Planforslaget er i strid med KDP næringskorridor Oslo syd, som legger opp til næringsutvikling i området. Denne planen synes imidlertid mindre aktuell da senere politiske vedtak legger større vekt på boliger. Planlagt forretningsareal fører til at nærområdet vil overstige 4 000m² bruksareal handel, det er derfor utarbeidet en handelsanalyse i henhold til KDP for lokalisering av handel og annen service.

Landskap

Prosjektet ligger inntil T-banelinjen i bunnen av en slak dalformasjon. I retning øst/vest avgrenses denne dalformasjonen av et høydedrag med blokkbebyggelse mot vest, og en slak stigning mot øst med næringsbebyggelse, før terrenget stiger opp mot Østmarka. I retning nord/syd markerer tomten høybrekket i dalformasjonen som åpner seg nordover mot Østensjøvannet. Prosjektet vil ikke føre til store terrenginngrep, og vurderes å ha begrenset fjernvirkning dersom oppføring skjer innenfor de på plankart angitte byggegrenser og byggehøyder.

Verneinteresser

Reguleringsplanen med påfølgende tiltak vurderes i utgangspunktet å være uten negative konsekvenser for naturverdier og kulturminner.

Miljøfaglige forhold

Støyutredningen fra Reinertsen Engineering, datert 12.06.2008, konkluderer med at krav til støynivåer i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 kan tilfredsstilles både på utearealene og innendørs. Dette tilsier at de støyfølsomme formålene bolig og omsorgsbolig kan anbefales i planområdet. Plan- og bygningsetaten sikrer gjennom reguleringsbestemmelsene i alternativ 2 at støyrapport legges til grunn for prosjektering av boliger/omsorgsboliger og uteoppholdsarealer.

Det er ingen store, sterkt trafikkerte veier eller andre kilder i planområdets nærområde som kan gi høye forekomster av luftforurensing. Planområdet egner seg også i denne sammenheng til boligutbygging. Tiltaket vil ikke ha konsekvenser for områder med biologisk mangfold.

Når det gjelder sol-/skyggeforhold viser sol-/skyggediagrammene, som er vedlagt det innsendte planforslaget, at tiden med sol er begrenset i det som skal opparbeides som uteoppholdsarealer mellom bygningene i planområdet. Dette vurderes som negativt. Plan- og bygningsetatens alternativ 2 legger opp til en åpnere bebyggelse, og det igjennom et kvantitativt større og kvalitativt bedre uteareal.

Tiltak innenfor byggegrenser og -høyder som angitt på plankart vil ikke ha vesentlig negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse i form av skygge.

Trafikkforhold

Kapasiteten på veinettet vurderes som tilfredsstillende i forhold til beregnet trafikkøkning som følge av en utvikling av planområdet. Innsendt trafikkanalyse viser at en utbygging av planområdet ikke vil ha vesentlige konsekvenser for trafikksikkerheten i området. På bakgrunn av den innsendte trafikkanalyse vurderer etaten trafikksikkerheten som tilstrekkelig. Den estimerte trafikkøkningen vil ikke gå ut over kollektivtrafikken i området så lenge avkjørselen fra planområdet utformes som diskutert med Ruter AS og Samferdselsetaten. Plan- og bygningsetaten forutsetter at dette skjer.

Forslagsstiller fastholder at man i reguleringsbestemmelsene skal legge parkeringsnormen for den "tette by" til grunn. Argumentene, som underbygges gjennom innsendt trafikkanalyse, er at det er overskudd av parkeringsplasser i Skullerudområdet og planområdets nærhet til kollektivtransport. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Plan- og bygningsetaten ser likevel forslagsstillerens argumenter og mener derfor at laveste norm for åpen by bør legges til grunn i byggesaken.

Parkering for butikken under kraftledningen som krysser planområdet er avklart med ledningens eier. Når det gjelder bruk av arealet under ledningen, er det i reguleringsbestemmelsene til pbes alternativ 2 et krav om at skriftlig erklæring fra ledningens eier må foreligge før rammetillatelse kan gis.

Risiko- og sårbarhet

Det ble krevd en Risiko- og sårbarhetsanalyse på bakgrunn av høyspentledningen som krysser planområdet. I ROS-analyse utført av Norconsult, datert 20.06.2008, er mulige konsekvenser av høyspentledningen vurdert. Utredningen viser at risikoen når det gjelder magnetfeltet, som følge av kraftledningen, er innenfor hva som regnes som akseptabelt. Bebyggelsen er, som fastlagt gjennom plankart, utenfor fareområde.

Sosial infrastruktur

Høyspentledningen som krysser plantomten gjør det lite egnet til barnehageformål. Omsorgsbygg bekrefter i sin uttalelse av 30.07.2008 at det i søndre del av Østensjø er relativt god barnehagedekning. Plan- og bygningsetaten imøteser Undervisningsbyggs uttalelse ved offentlig ettersyn i forhold til skolekapasiteten i området.

Det er svært god tilgang til kollektivtransport i området. Skullerud T-banestasjon betjenes av linje 3 mellom Mortensrud og Sognsvann, mens bussterminalen betjenes av bussrutene 70, 73, 76 og 79. Dette taler for boligutbygging med relativt høy utnyttelse i planområdet.

Stedsutvikling, estetikk og byggeskikk

Planområdet må regnes som et stasjonsnært område – Skullerud T-banestasjon og bussholdeplass med bredt tilbud ligger, som tidligere nevnt, i planområdets umiddelbare nærhet. Dette tilsier at en relativt høy utnyttelse av planområdet kan vurderes. Samtidig er det viktig å understreke at eksisterende situasjon med bebyggelse, topografi og landskap legger premissene for tetthet og høyder i planområdet. Det innsendte planforslaget foreslår en utnyttelse tilsvarende %-BRA=211%. Denne utnyttelse vurderes som for høy. Plan- og bygningsetaten mener alternativ 2, med en utnyttelse på %-BRA=155%, er best tilpasset nærområdets bebyggelse og naturlige landskap.

Plan- og bygningsetaten krevde en handelsanalyse da det samlede regulerede forretningsarealet innenfor nærområdet vil overstige 4 000m² (4 200 m² totalt (jfr- Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og annen service)), som følge av den planlagte forretningen på 1 400 m² i innsendt planforslag.

Innsendt handelsanalyse, utført av Vista analyse AS og datert september 2008, konkluderer med at "Skullerud stasjonsområde kan utvikles med tilbud av de mest grunnleggende behov i et omkringliggende boligområde. Med lang avstand til bydelssenteret bør det utvikles et godt lokalt tilbud". Videre viser rapporten også at det er kundegrunnlag for forretningsdrift i foreslått skala. På bakgrunn av den innsendte handelsanalysen, og at det er usannsynlig at det samlede regulerede forretningsarealet innenfor nærområdet realiseres fullt ut, vurderer etaten det som uproblematisk med 1 400m² BRA regulert til forretning i Johan Scharffenbergs vei 75.

I det innsendte planforslaget dokumenteres det at fjernvirkningen av tiltaket, innenfor de foreslåtte bygningshøydene, er begrenset. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel det foreslåtte tiltaket som for høyt og tett for planområdet. Prosjektets uteoppholdsarealer vil bli små og med dårlige solforhold dersom prosjektet bygges som fastlagt gjennom plankartets byggegrenser og maks tillatte høyder. Bebyggelsen vil også, dersom oppført som illustrert, virke fremmed i nærområdet som preges av åpnere bebyggelse.

Plan- og bygningsetaten fremmer eget alternativ 2. Etatens alternativ 2 viderefører hovedtrekkene i alternativ 1, men legger opp til lavere utnyttelse. Intensjonen er en bebyggelse som virker lettere og åpnere i overensstemmelse med hvordan nærområdet fremstår i dag. Den åpne bebyggelsesstrukturen gir også større og bedre uteoppholdsarealer. Etaten vurderer dette som ivaretatt gjennom plankartets angitte byggegrenser og tilhørende reguleringsbestemmelser i alternativ 2.

Barns interesser

Plan- og bygningsetaten vurderer, som nevnt, den foreslåtte utnyttelsen av tomten som for høy. Dette vil gi en tettbebygd tomt, noe som vil gå ut over kvaliteten på utomhusarealene. Det innsendte planforslaget er således i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging. Plan- og bygningsetaten mener at eget alternativ 2 bedre tar hensyn til barnas interesser i planområdet.

Universell utforming

Planområdet er relativt flatt, og det ligger godt til rette for universell utforming. Boligene forutsettes utformet i henhold til tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift.

Interessemotsetninger

Plan- og bygningsetaten er uenig i den foreslåtte utnyttelsen av planområdet, og fremmer derfor eget alternativ 2.

Foreløpig konklusjon

Planforslaget legger opp til fortetting i et stasjonsnært område, noe etaten vurderer som positivt. Planområdet egner seg i utgangspunktet for formålene omsorgsboliger/allmennnyttige formål, bolig og forretning. Planområdets beliggenhet i nærheten av et bredt kollektivtilbud tilsier en relativt høy utnyttelse av eiendommen. Det er imidlertid viktig å understreke at eksisterende situasjon med bebyggelse, topografi og landskap legger premissene for tetthet og høyder i planområdet.

Plan- og bygningsetaten vurderer den foreslåtte bebyggelsen, trukket opp gjennom plankartet, som for høy og tett. De foreslåtte høydene og avstanden mellom byggene gjør at lite sol slipper inn i gårdsrommet. Det er derfor motstrid mellom planforslaget og rikspolitisk retningslinjer for barn og unge. Plan- og bygningsetaten mener på denne bakgrunn at planforslaget ikke kan anbefales, og fremmer derfor eget

alternativ 2 med lavere utnyttelse og en åpnere bebyggelsesstruktur. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV, ALTERNATIV 2

Hensikten med forslaget

Plan- og bygningsetatens alternativ 2 legger opp til lavere utnyttelse av planområdet gjennom en åpnere bebyggelse. Etaten vurderer denne som bedre tilpasset nærområdets bebyggelsesstruktur og landskap. Hensikten med etatens alternativ er også større og bedre uteoppholdsarealer i prosjektet. Foreslåtte byggegrenser vil gi bedre solforhold i gårdsrommet.

Plan- og bygningsetatens alternativ følger, i motsetning til det innsendte alternativ 1, gjeldende parkeringsnorm. Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, og vil i dette tilfellet være normen for åpen by.

Planforslaget

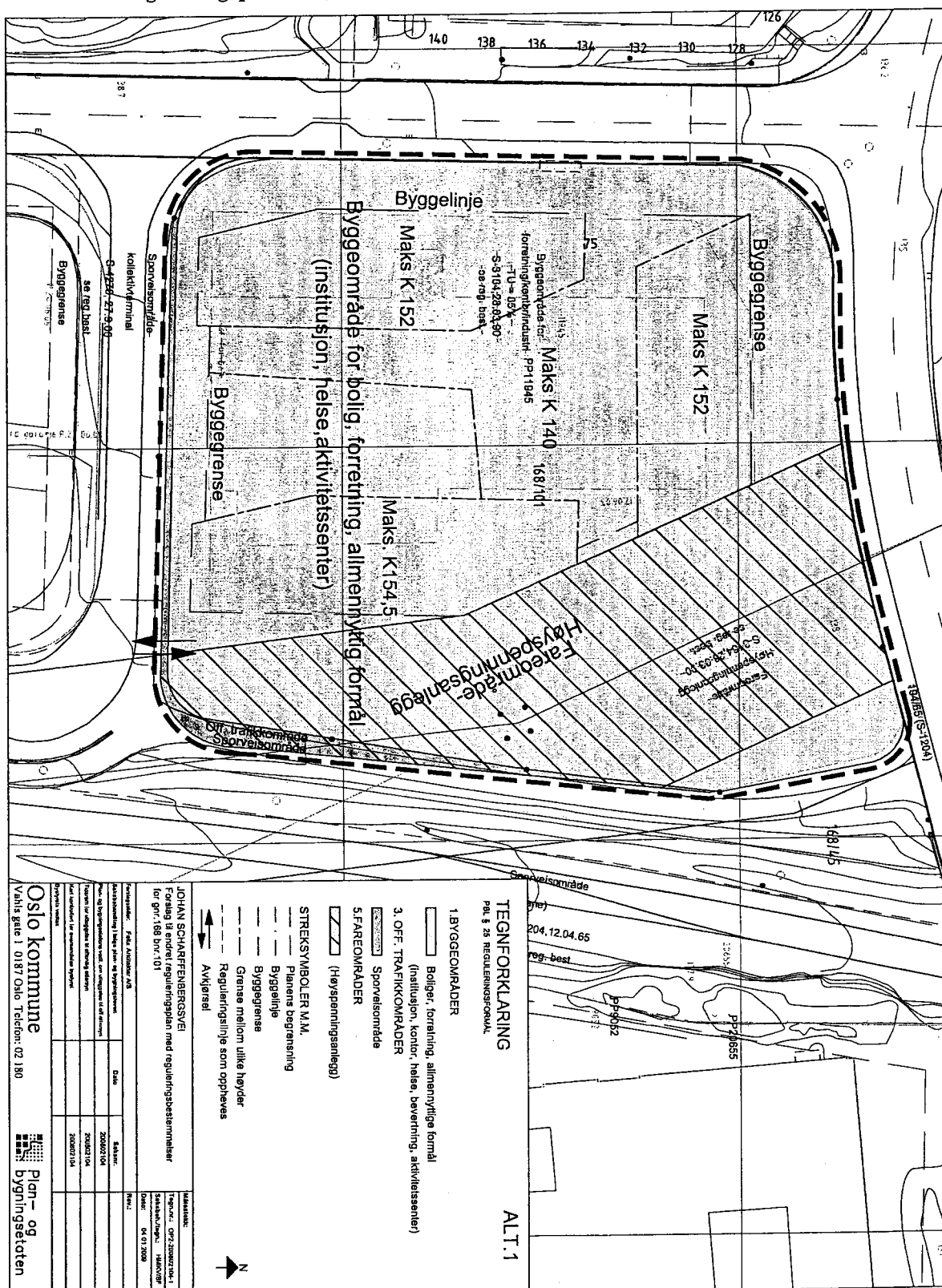
Hovedtrekkene i alternativ 1 videreføres i alternativ 2. Plan- og bygningsetaten fjerner imidlertid bygningskroppen vest i planområdet. Maks samlet tillatt BRA= 7 000m², herunder 1 400m² BRA forretning. Dette tilsvarer en utnyttelse på %-BRA=155%.

Konsekvenser

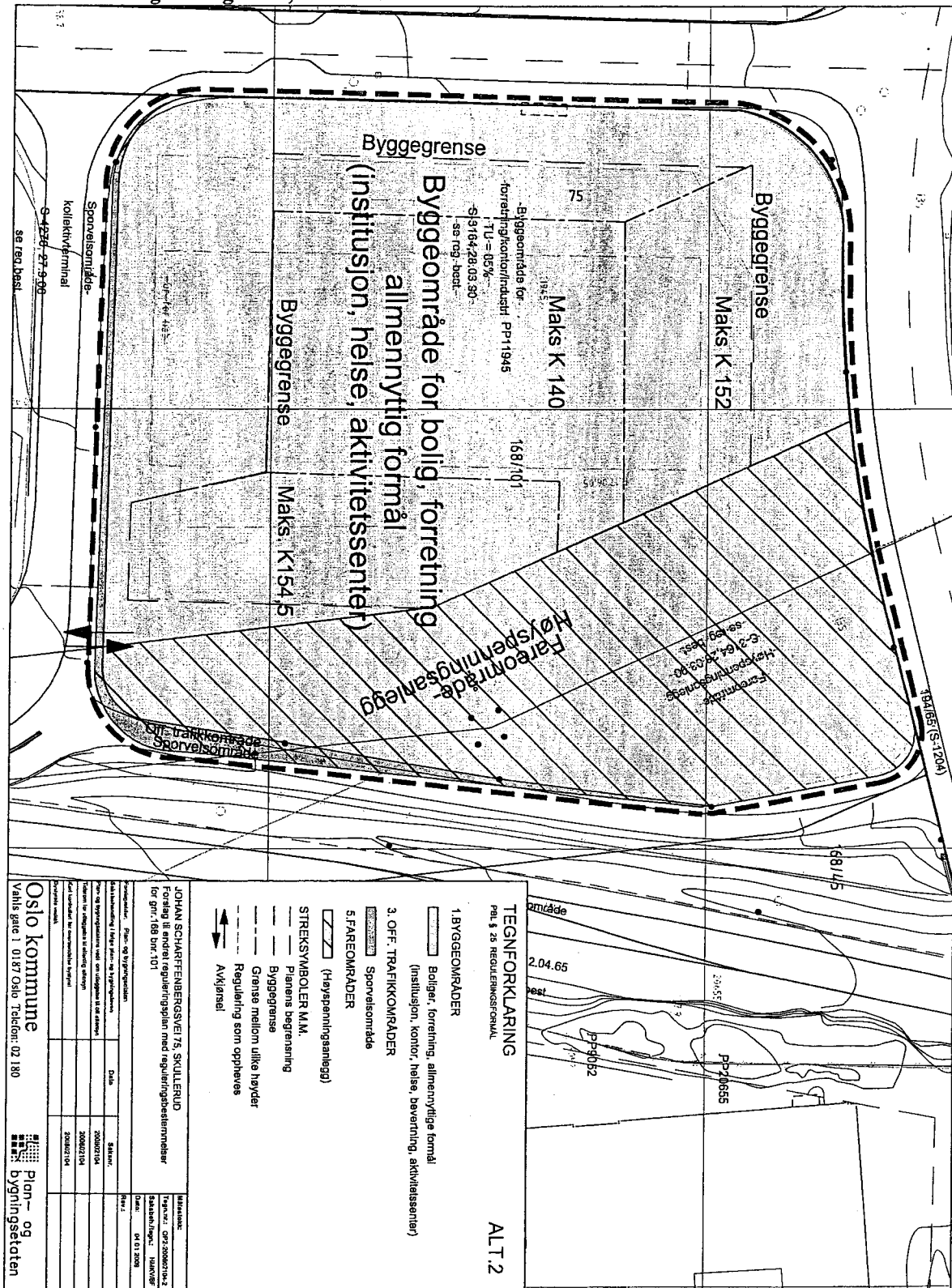
Plan- og bygningsetatens alternativ legger opp til lavere utnyttelse av planområdet enn det innsendte forslaget. I forhold til alternativ 1 går ca 2 550m² BRA tapt. Imidlertid økes uteoppholdsarealet på terreng betraktelig, og solforholdene vil være vesentlig bedre. Plan- og bygningsetatens alternativ er i tillegg bedre tilpasset bebyggelsesstrukturen i nærområdet.

Den åpne bebyggelsesstrukturen i alternativ 2 krever at det gjennomføres en ny støyfaglig utredning. Denne må legges til grunn for støyreduserende tiltak i byggesaken.

Forminsket reguleringsplankart, alternativ 1



Forminsket reguleringskart, alternativ 2



ALTERNATIV 1:
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75
Gnr.168, bnr. 101

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200802104-1 og datert 04.01.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til

- Byggeområde for bolig, forretning, allmenntilgitt formål (institusjon, helse, aktivitetssenter)
- Offentlig trafikkområde - sporveisområde
- Fareområde - høyspenningsanlegg

§ 3 Byggeområde for bolig, forretning, allmenntilgitt formål (institusjon, helse, aktivitetssenter)

§ 3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 9 550m². Tillatt forretningsareal skal ikke overstige BRA=1 400m². Ved oppføring av omsorgsboliger med tilhørende serviceareal, kan maksimalt tillatt forretningsareal økes til BRA=1 600m².

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Forretning medregnes i sin helhet i bruksarealet. Overdekket, utvendig areal langs inntrukket sokkeletasje regnes ikke med i bruksarealet. Areal i rom med høyde 4,9 eller mer måles som om det var lagt et horisontalplan for hver 3,0 m.

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innefor byggegrensen og i byggelinje som vist på plankart. Tillatt gesimshøyde som vist på plankart.

§ 3.3 Utforming

Bebyggelsen skal ha en god eksteriørmessig form og materialbehandling. De tre bygningsvolumene skal utformes som slanke lameller, hvilende på en tilbaketrukket kjeller og sokkeletasje ut mot eiendomsgrense. Balkonger skal være inntrukket slik at de fremstår som en del av bygningsvolumet.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygging og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det tillates trapp, heismaskinrom og tekniske installasjoner inntil 3,0m over maksimal oppgitt gesimshøyde dersom dette kan dokumenteres å bidra positivt til husets volumoppbygging og arkitektur. Alle oppbygg på tak skal være minimum 1,7 m inntrukket fra byggelinje/fasadeliv. Det kan etableres takterrasser hvor overdekning kan godkjennes inntil 2,2 m over maksimalt oppgitt gesimshøyde. På tak tillates transparent rekkverk med nødvendig sikkerhetshøyde.

§ 3.4 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides uteoppholdsareal inkludert balkonger og takterrasser på minimum 50m² per bolig. For omsorgsboliger er kravet til uteoppholdsareal minimum 40m² per bolig. Minst halvparten av uteoppholdsareal skal tilfredsstillende støykav, jf. § 6. Uteoppholdsareal på terreng skal ha trinnfri atkomst. Det skal sikres godt nok jordsmonn for vegetasjon på dekke over underetasje.

§ 4 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 5 Parkering

Parkering skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for "den tette byen".

§ 6 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier og parkering på terreng. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

ALTERNATIV 2:
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75
Gnr.168, bnr. 101

§ 1 Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200802104-2 og datert 04.01.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til

- Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttige formål (institusjon, helse, aktivitetssenter)
- Offentlig trafikkområde - sporveisområde
- Fareområde - høyspenningsanlegg

§ 3 Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttige formål (institusjon, helse, aktivitetssenter)

3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 7\,000\text{m}^2$. Tillatt foretningsareal skal ikke overstige $BRA = 1\,400\text{m}^2$.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Forretning medregnes i sin helhet i bruksarealet. Overdekket, utvendig areal langs inntrukket sokkeletasje regnes ikke med i bruksarealet. Areal i rom med høyde 4,9 eller mer måles som om det var lagt et horisontalplan for hver 3,0 m.

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet. Tillate gesimshøyder som vist på plankartet.

§ 3.3 Uforming

Materialvalg, volumoppbygging og formspråk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og topografi. Bygningskroppene skal hvile på tilbaketrukket kjeller-/sokkeletasje ut mot eiendomsgrense. Balkonger skal være inntrukket slik at de fremstår som en del av bygningsvolumet.

Maks 30 % av boligene skal være mellom 40-50m². Minst 40 % av boligene skal være mellom 50-80m², og minst 30 % av boligene skal være over 80m². Det tillates ikke 1-roms boliger. Leilighetene skal være gjennomgående, men det kan unntaksvis tillates ensidige leiligheter mot felles uteoppholdsareal. Dersom det kan dokumenteres at det er omsorgsboliger som oppføres, kan kravet til leilighetsfordeling fravikes.

Takene skal behandles som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygging og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det tillates trapp, heismaskinrom og tekniske installasjoner inntil 3,0m over maksimal oppgitt gesimshøyde dersom dette kan dokumenteres å bidra positivt til husets volumoppbygging og arkitektur. Alle oppbygg på tak skal være minimum 1,7 m inntrukket fra byggelinje/fasadeliv. Det kan etableres

takterrasser hvor overdekning kan godkjennes inntil 2,2 m over maksimalt oppgitt gesimshøyde. På tak tillates transparent rekkverk med nødvendig sikkerhetshøyde.

Området langs gang-/sykkelvei skal beplantes.

§ 3.4 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides uteoppholdsareal på minimum 50m² per bolig. Størstedelen av dette skal være på terreng. For omsorgsboliger er kravet til uteoppholdsareal minimum 40m² per bolig. Minst halvparten av uteoppholdsareal skal tilfredsstille støykrav, jf. § 6. Uteoppholdsareal på terreng skal ha trinnfri atkomst. Det skal være et jorddekke på min 50 cm over underetasje. Det skal være mulighet for å lage et jorddekke på 80cm på minst ett sted slik at kraftig vegetasjon (trær) kan etableres.

Område mot regulert Johan Scharffenbergs vei skal opparbeides med mur i inntil 1 meters høyde og støyvoll mot boligenes uteareal. Støyvollen skal beplantes. Det kan oppføres støyskjerm i byggegrense.

Område mot offentlig trafikkområde, sør i planområdet, skal opparbeides som et skrånende grøntområde fra boligenes uteoppholdsareal og ned mot regulert offentlig trafikkområde.

Det skal være gangforbindelse mellom nordvestlig og sydøstlig del av planområdet.

§ 4 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 5 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

§ 6 Støy

Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller den til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier og parkering på terreng. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Johan Scharffenbergs vei 75, Gnr. 168, bnr. 101 som omreguleres fra Byggeområde for forretning/kontor/industri til:

Alternativ 1

Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttige formål (institusjon, helse, aktivitetssenter)
Offentlig trafikkområde - sporveisområde
Fareområde - høyspenningsanlegg

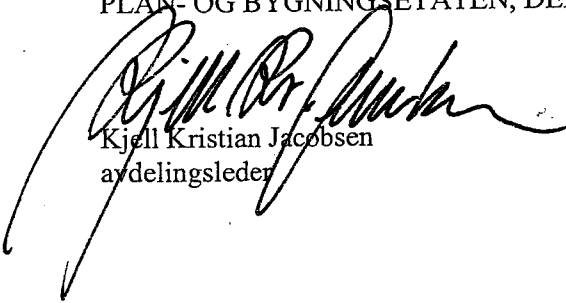
som foreslått av Felix Arkitekter AS for Millenium Property II AS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS, vist på kart merket OP2-200802104-1 og datert Plan- og bygningsetaten 04.01.2009.

Alternativ 2

Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttige formål (institusjon, helse, aktivitetssenter)
Offentlig trafikkområde - sporveisområde
Fareområde - høyspenningsanlegg

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket OP2-200802104-2 og datert Plan- og bygningsetaten 04.01.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN



Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsleder

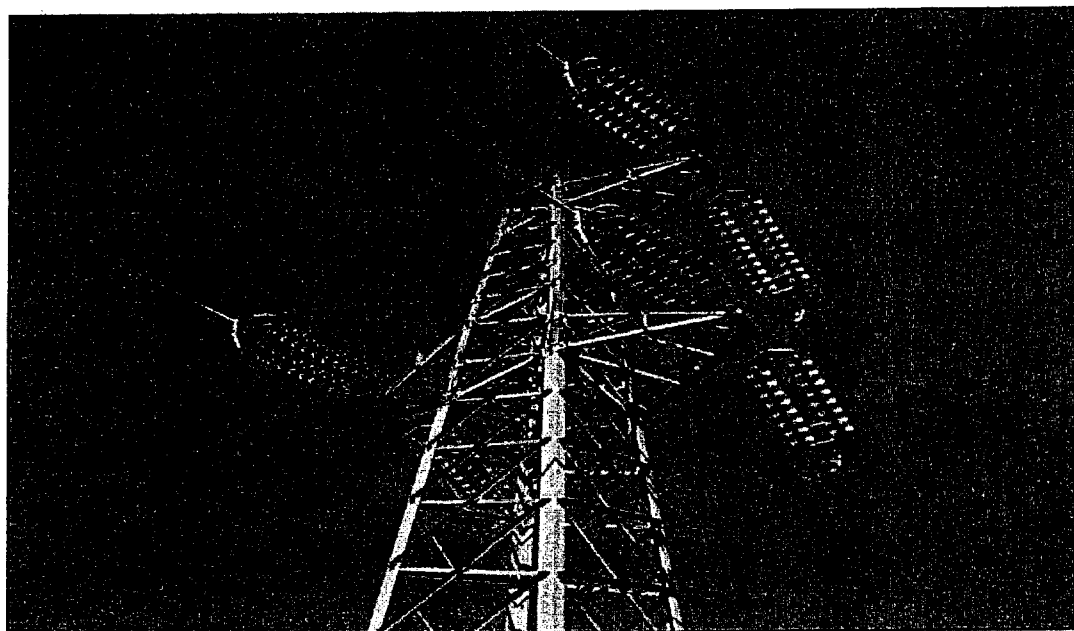
12/06 - 09

Harald Kvifte
Harald Kvifte
saksbehandler

Millenium Property II AS c/o



stor-oslo
PROSJEKT AS



**Risikovurdering av kraftlinjer -
Johan Scharffenbergsvei 75, Oslo**

20. juni 2008

Norconsult AS
Seksjon risiko, sårbarhet og beredskap
Apotekergaten 14,
Postboks 110, 3191 Horten
Telefon: 33 02 04 10
Telefax: 33 02 04 11
E-post: rwn@norconsult.no
Internett: http://www.risiko.no
Foretaksreg.: NO 962392687 MVA

RAPPORT

SAMMENDRAG

Det er planlagt å oppføre boliger og forretningslokale i Johan Scharffenbergsvei 75 i Oslo. På reguleringsområdet er det en eksisterende 132 kV kraftlinje. Dersom nyetableringer medfører magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla (μT) i berørte bygg, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere magnetfelt.

Denne utredningen viser at det foreligger en akseptabel risiko med hensyn til magnetfelt fra kraftlinjen, men at risikoreduserende tiltak bør vurderes før arealene tas i bruk. Mulige risikoreduserende tiltak er ivarettatt i planforslaget i form av at bygningene er planlagt plassert langt mulig fra kraftlinjen, og at planløsningen for bygningene er tilpasset slik at oppholdsrom i størst mulig grad plassert slik at de vender bort fra kraftlinjen.

B01	20.06.08	For gjennomgang hos oppdragsgiver	RWN	JSA	GLE
C01	20.06.08	Prosjektrapport, endelig utgave	RWN	JSA	GLE
Revisjon	Dato	Tekst	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
Gyldighet for rapportrevisjoner: A: For intern kontroll B: For kommentar C: Prosjektrapport/prosjekteringsunderlag D: Anbud/kontrakt E: For prefabrikasjon F: For bygging G: Som bygget U: Utgår					
Millenium Property II AS					
Risikovurdering av kraftlinjer - Johan Scharffenbergsvei 75, Oslo					
Norconsult  Rådgivende ingeniører - risiko, sårbarhet og beredskap			Antall bind	Oppdrag nr.	Rapportkode
				500 9564	300
			Område nr.	Rapport/akt nr.	Revisjon nr.
				300	C01

INNHOLD

INTRODUKSJON.....	4
BAKGRUNN.....	4
MÅL OG AKSEPTKRITERIER	4
FORUTSETNINGER OG ANTAGELSER	4
RAMMEBETINGELSER FOR ANALYSEN.....	5
KRAVSTILLENDENDE DOKUMENTER	5
VEILEDNINGER OG ANNEN FAGLITTERATUR	5
ANALYSEOBJEKTET	6
BELIGGENHET	6
BESKRIVELSE AV DET PLANLAGTE TILTAKET.....	6
ELEKTROMAGNETISKE FELT	7
BEBYGGELSE NÆR HØYSPENTANLEGG	7
BEREGNINGSRESULTATER FOR JOHAN SCHARFFENBERG SV 75	7
METODE	8
BAKGRUNN	8
VURDERING AV RISIKO	8
UØNSKET HENDELSE.....	8
RISIKOVURDERING AV UØNSKET HENDELSE	9
KATEGORISERING AV SANNSYNLIGHET OG KONSEKVENNS	9
DRØFTING AV SANNSYNLIGHET FOR UØNSKET HENDELSE:.....	9
DRØFTING AV KONSEKVENNS AV UØNSKET HENDELSE:.....	9
KONKLUSJON OG ANBEFALTE TILTAK.....	10
RISIKOBILDE	10
ANBEFALTE TILTAK	10
VEDLEGG	11
VEDLEGG 1 BEREGNINGSRESULTAT 132 KV KRAFTLINJE	11
VEDLEGG 2: BEREGNINGSRESULTAT 11 KV JORDKABEL	12
VEDLEGG 3: KABELKART FRA HAFSLUND NETT AS	13

INTRODUKSJON

Bakgrunn

Millenium Property II AS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS foreslår å regulere området Johan Scharffenbergsvei 75 til byggeområde for boliger og forretning. Prosjektet omfatter boliger i 3-6 etasjer og en underetasje med forretningslokale. På reguleringsområdet er det en eksisterende 132 kV kraftledning.

Reguleringsbestemmelsene definerer en faresone langs kraftlinjen. Dette er grenseverdier for avstand mellom kraftledninger og bebyggelse avsatt av sikkerhetshensyn. Som en del av planleggingen av boliger og foretningslokaler på dette området, er det besluttet å gjennomføre en risikovurdering med hensyn på kraftlinjen og tilhørende magnetfelt fra denne.

Ved bygging av nye boliger eller nye høyspentanlegg, kreves det med grunnlag i strålevernloven et utredningsprogram. Dette skal utredes tiltak som kan redusere eksponering for magnetfelt.

Faktainformasjon om høyspentanlegg, magnetfelt, typiske eksponeringsnivå, mulige tiltak og risiko for helseskade skal beskrives på en lett forståelig måte. Saklig informasjon er nødvendig for allmennheten som grunnlag for å treffe egne valg når det gjelder opphold i bolig nær høyspentanlegg.

Mål og akseptkriterier

Risikoanalysen har som formål å gi en bred, overordnet, representativ og beslutningsrelevant fremstilling av risiko for menneskers liv og helse som følge av den planlagte utbyggingen på området.

Forutsetninger og antagelser

Følgende forutsetninger ligger til grunn for analysen:

- Analysen er overordnet og kvalitativ.
- Den omfatter uønskede hendelser knyttet til magnetfelt fra kraftlinjen.
- Den er basert på foreliggende løsninger og planer for området pr. 16. juni 2008 samt tilstanden med hensyn på infrastruktur og omgivelser.
- Hendelsens konsekvens er i denne analysen avgrenset til konsekvenser for menneskers liv og helse.
- Tilsiktede hendelser (overlagte handlinger) er ikke en del av analysen.
- Analysen omfatter ikke vurdering av flere uavhengige, sammenfallende hendelser.

RAMMEBETINGELSER FOR ANALYSEN

Kravstillende dokumenter

REF. NR	BESKRIVELSE	UTGITT AV
2.2.1	Lov om strålevern og bruk av stråling.	Helse og omsorgs departement
2.2.2	Strålevernforskriften	Helse og omsorgs departement
2.2.3	Fordeling av myndighet mellom Helse- og omsorgsdepartementet og Miljøverndepartementet etter lov om stråling og bruk av stråling og strålevernforskriften.	Helse og omsorgs departement

Tabell 1: Oversikt over kravstillende dokumenter

Veiledninger og annen faglitteratur

REF. NR	BESKRIVELSE	UTGITT AV
2.3.1	"NS 5814 Krav til risikoanalyser"	Norges standardiseringsforbund
2.3.2	"Risikoanalyse, veiledning til NS 5814"	Marvin Rausand
2.3.3	Strålevern Hefte 22: Elektriske og magnetiske felt	Statens strålevern
2.3.4	Bebyggelse nær høyspentanlegg- informasjon til kommuner og utbyggere.	Statens strålevern
2.3.5	Strålevern rapport 2005:8 Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg	Statens strålevern

Tabell 2: Oversikt over veiledninger og annen faglitteratur

ANALYSEOBJEKTET

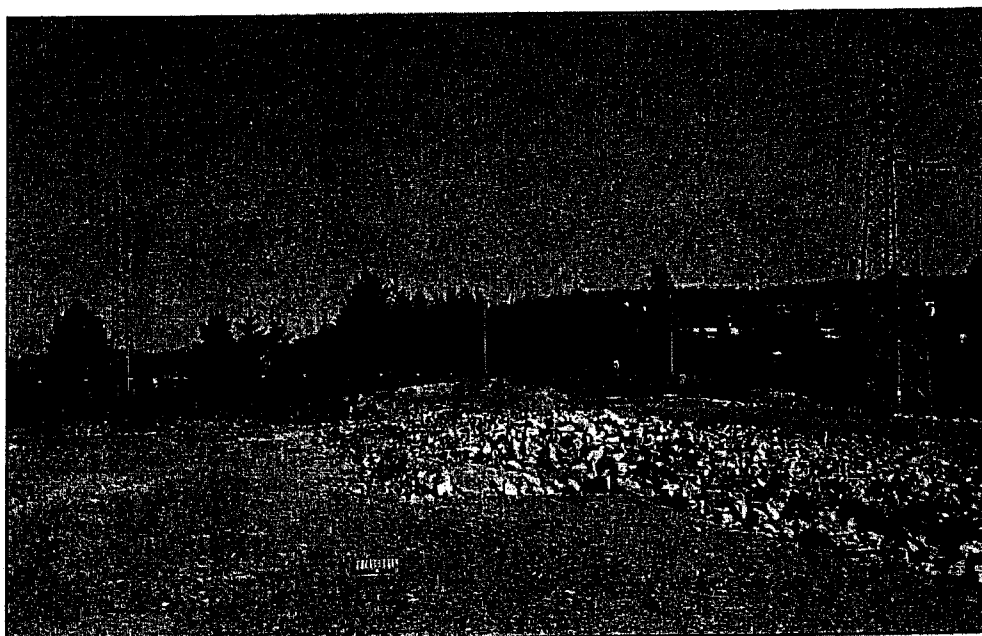
Beliggenhet

Et oversiktsbilde over området som planlegges utbygd med boliger og forretningslokaler er vist i fig.1.



Figur 1: Oversiktsbilde over området, utbyggingsområdet er markert med blå ring [Kilde: www.atlas.no].

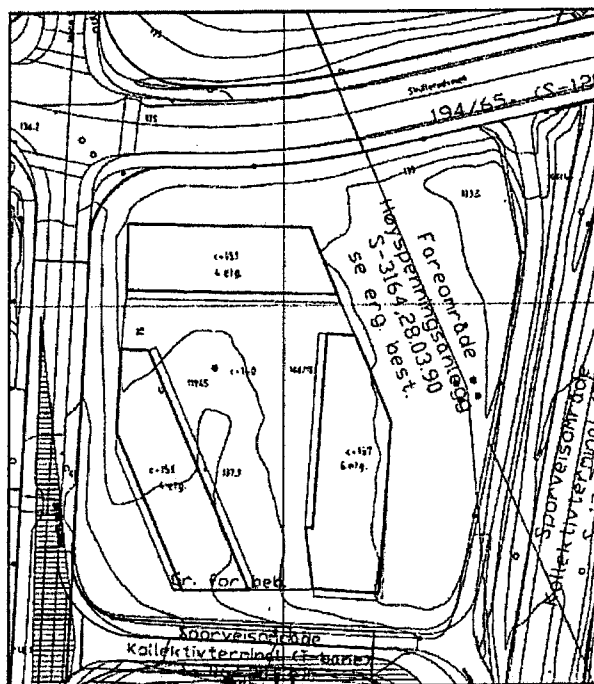
Området er delvis utgravd etter at noe anleggsarbeid er gjennomført. Kraftlinjen går gjennom området med en mast som er plassert inne på tomten. Dette vises i fig.2



Figur 2: Området slik det er pr. juni 2008, med eksisterende kraftlinje.

Beskrivelse av det planlagte tiltaket.

Bebyggelsen på området er planlagt plassert og utformet slik at de er tilpasset den definerte faresonen i reguleringsbestemmelsene. Se fig.3. Området under kraftlinjen er planlagt brukt til bl.a. parkeringsplass.



Figur 3: Situasjonsplan for utbyggingsområde med inntegnet eksisterende kraftlinje med definert faresone.

Elektromagnetiske felt

Rundt alle elektriske anlegg oppstår det elektromagnetiske felt, herunder magnetfelt og elektriske felt. Dette er ikke stråling, og må ikke forveksles med for eksempel radioaktiv stråling som gir helt andre biologiske effekter.

Magnetfelt oppstår når det går strøm gjennom en ledning. Magnetfeltet avhenger av strømstyrken gjennom ledningen eller anlegget. Feltet øker med økt strømstyrke og avtar ved økt avstand til kilden.

Elektriske felt oppstår rundt elektriske apparater. Styrken på feltet øker når spenningen i anlegget øker. Elektriske felt stoppes av vegger og konstruksjoner, og elektriske felt fra kraftledninger er derfor lite problematisk i bolighus.

Bebyggelse nær høyspentanlegg

Dersom nyetableringer medfører magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla (μT) i berørte bygg, skal det gjennomføres utredninger. Disse skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere magnetfelt. Målsettingen med utredningskravet er å hindre eller redusere antall nye tilstander som innebærer nærhet mellom bygg og høyspentanlegg, jfr. Strålevernloven og stortingsproposisjon nr. 66 (2005-06).

Beregningsresultater for Johan Scharffenbergsv 75

Hafslund nett AS har gjennomført magnetfelt-beregninger på tomten med hensyn til 132 kV kraftlinjen Abildsø - Solbergfoss som går gjennom dette aktuelle tomtearealet (Vedlegg 1). Hafslund nett AS har også gjennomført en magnetfelt-beregning for 11 kV kabel som ligger i fortauet langs Johan Scharffenbergsv. (Vedlegg 2).

Styrken på magnetfelt ved en kraftledning avhenger av strømstyrken i ledningen, og varierer derfor med belastningen på nettet. Statens strålevern viser til eksempler på at magnetfelt fra kraftledninger vil kunne være av størrelsesorden 10-20 μT rett under ledningen. Dette vil føre til at eksisterende bolighus som er oppført utenfor den gitte faresonen, kan ha magnetfelt opp mot 5 μT . Til sammenlikning er det for varmekabler i hus målt gjennomsnittsverdier på ca. 1,5 μT en halv meter over gulvet for enleder kabler, og 0,05 μT for toleder varmekabel.

Magnetfelt-beregningene i Johan Scharffenbergsv 75, viser at nivået rett under kraftlinjen ligger på 2,3 μT . For den planlagte bebyggelsen, vil magnetfeltet ligge på mellom 1,5 og 1,9 μT .

Magnetfeltberegningene for 11 kV kabel i fortau viser at magnetfeltnivået kommer under 0,4 μT i avstand 1 meter fra kabelen.

METODE

Bakgrunn

Metoden er basert på retningslinjer i NS 5814 "Krav til risikoanalyser" /2.3.1/ og prinsipper i "Risikoanalyse, veiledning til NS 5814" /2.3.2/. NS 5814 definerer risiko som:

"Uttrykk for den fare som uønskede hendelser/tilstander representerer for mennesker, miljø eller materielle verdier. Risikoen uttrykkes ved sannsynligheten for- og konsekvensene av de uønskede hendelsene".

Risiko knyttes til uønskede hendelser - dvs. hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Det er derfor knyttet usikkerhet til både om hendelsen inntreffer (sannsynlighet) og omfanget (konsekvens) av hendelsen dersom den skulle inntreffe.

Vurdering av risiko

I risikovurderingen plasseres uønskede hendelser inn i en risikomatrise gitt av hendelsenes sannsynlighet og konsekvens. Risikomatrisen har 3 soner:

GRØNN	Akseptabel risiko - arealene kan brukes slik de er tenkt uten ekstra tiltak.
GUL	Akseptabel risiko - risikoreduserende tiltak bør vurderes før arealene tas i bruk.
ORANSJE	Uakseptabel risiko - risikoreduserende tiltak må iverksettes før arealene tas i bruk

For hendelsen i gul sone skal risikoreduserende tiltak vurderes i forbindelse med prosjektering, oppføring, idriftssetting, drift og vedlikehold. Dette er tiltak som bør omhandle både sannsynlighetsreduserende (forebyggende) tiltak og konsekvensreduserende (beredskapsmessige/behandlende) tiltak.

UØNSKET HENDELSE

Statens strålevern viser til befolkningsstudier som indikerer en mulig sammenheng mellom utvikling av leukemi hos barn, og opphold i boliger der gjennomsnittsverdien for magnetfeltet er over 0,4 μT . For kreft og andre helse-effekter hos voksne er det ikke påvist en slik sammenheng. Dette betyr ikke at det kan utelukkes at fremtidig forskning kan avdekke andre sykdomssammenhenger, eller avkrefte den mulige økte risikoen for leukemi. Når det gjelder eventuell sammenheng med andre helseplager og symptomer, er dagens kunnskap ikke tilstrekkelige til å trekke konklusjoner.

- Uønsket hendelse er her definert som leukemi hos barn som følge av magnetfelt eksponering fra kraftlinjen

RISIKOVURDERING AV UØNSKET HENDELSE

Kategorisering av sannsynlighet og konsekvens

Statens strålevern har gitt eksempler på vurderinger og tiltak med hensyn på planlagt bebyggelse nær kraftlinjer. I vurderingene fra Statens strålevern, gis det eksempler på at magnetfeltnivå over $4,7 \mu\text{T}$ ikke er akseptabelt ved bygging av rekkehus i parallelt med en større høyspentledning. Dette eksemplet er benyttet som grunnlag i denne vurderingen, og vår kategorisering av sannsynlighet og konsekvens.

Sannsynlighet

Beskrivelse	Antall hendelser	Magnetfelt
Sannsynlig	$> 1:10\ 000$	$> 4,7 \mu\text{T}$
Lite sannsynlig	$1:10\ 000 - 1:20\ 000$	$0,4 \text{ til } 4,7 \mu\text{T}$
Svært lite sannsynlig	$< 1:20\ 000$	$< 0,4 \mu\text{T}$

Konsekvens

Beskrivelse	Hendelse	Magnetfelt
Stor konsekvens	Forekomst av leukemi hos barn forårsaket av magnetfelt fra kraftlinje	$> 0,4 \mu\text{T}$
Ingen konsekvens	Ingen forekomst av leukemi hos barn som følge av magnetfelt eksponering	$< 0,4 \mu\text{T}$

Drøfting av sannsynlighet for uønsket hendelse:

Anbefalte retningslinjer for befolkningen er henholdsvis $100 \mu\text{T}$ for kortvarig eksponering for nettfrekvente elektriske og magnetiske felt. For yrkeseksponerte er retningslinjene for magnetfelt fem ganger så høye. Hensikten med disse verdiene er å begrense eksponering som kan føre til kjente skadelige *akutte* helse-effekter. Når det gjelder eventuelle langtidseffekter er forskningsresultatene foreløpig for ufullstendige til å gi grunnlag for å sette eksponeringsrestriksjoner.

I dette tilfelle vil det være langtidseksponering for beboere i planlagte boliger som vil være tema.

Statens strålevern viser til en samlet vurdering av forskningsresultater som kan sammenfattes med at eksponering for magnetfelt over $0,4 \mu\text{T}$ kan øke risikoen for barneleukemi. Statens strålevern vurderer allikevel den totale sannsynligheten som meget lav i slike tilfeller. I Norge vil dette tilsvare en økning i sannsynligheten fra ca. 1 tilfelle pr. 20 000 eksponerte, til 1 tilfelle pr. 10 000 eksponerte per år. Relativt sett er dette en dobling av sannsynligheten, men den samlede sannsynligheten er svært lav. Norge vil dette statistisk innebære ett ekstra tilfelle av leukemi hvert sjette år blant barn som er utsatt for magnetfelt fra høyspentledninger. Hendelsen blir derfor vurdert til lite sannsynlig jf. kriteriene ovenfor.

Drøfting av konsekvens av uønsket hendelse:

Liv og helse:

Føre-var hensyn tilsier en konservativ ("verst tenkelig") betraktning, dvs. leukemi som kan føre til død. Hendelsen vurderes å gi svært stor konsekvens

KONKLUSJON OG ANBEFALTE TILTAK

Risikobilde

Samlet sett vil kombinasjonen av høy konsekvens og liten sannsynlighet føre til at magnetfeltnivået mht. 132 kV kraftlinjen på Johan Scharffenbergsv. 75 er vurdert å representere en akseptabel risiko, men at risikoreduserende tiltak bør vurderes før arealet tas i bruk til boligformål.

Risikoanalysen har hatt til hensikt å gi et representativt bilde av risiko forbundet med fremtidig bruk av arealene i Johan Scharffenbergsv. 75 til bolig og forretning. Analysen viser at hendelsen ligger innenfor gult område, dvs. akseptabel risiko, men at risikoreduserende tiltak bør vurderes før arealene tas i bruk.

Beregninger av magnetfeltnivået mht. 132 kV kraftlinjen tilsier at boligene blir liggende innenfor et område med et magnetfelt med styrke fra 1 til 1,9 μT . Dette tilsier at det vil eksistere et potensial for helseeffekter knyttet til kraftlinjen. Sannsynligheten er derimot liten. For at sannsynligheten skal kunne bli redusert, må boligene ligge innenfor et område der magnetfeltet er under 0,4 μT . For å oppnå dette i dette aktuelle området, må bebyggelsen legges 36 meter fra senter av kraftlinjen. (ref. vedlegg 1).

Magnetfeltnivået for 11 kV jordkabel i fortauet i Johan Scharffenbergsv. vil ligge under 0,4 μT i avstand 1 meter fra kabelen. Sannsynligheten for helseeffekter fra denne er dermed svært liten, og vil ikke ha betydning for dette tiltaket.

- Hendelse: Leukemi hos barn som følge av magnetfelt eksponering fra kraftlinjen

Risiko mht. magnetfeltnivå for 132 kV kraftlinje	
Akseptabel risiko - arealene kan brukes slik de er tenkt uten ekstra tiltak.	<0,4 μT
Akseptabel risiko - risikoreduserende tiltak bør vurderes før arealene tas i bruk.	0,4 til 4,7 μT
Uakseptabel risiko - risikoreduserende tiltak må iverksettes før arealene tas i bruk	

Figur 5 - Risikomatrise for uønsket hendelse

Anbefalte tiltak

Hovedtiltaket for å redusere magnetfeltet vil være å plassere bygningene lengst mulig fra kraftlinjen. Allerede eksisterende plan for bebyggelse tilsier at boligene blir plassert utenfor byggeforbudssonen til kraftlinjen. Det vil likevel ikke være mulig å plassere boligene i en avstand som gir magnetfelt under 0,4 μT .

Boligene kan planlegges slik at soverom og stue blir plassert lengst mulig vekk fra kraftlinjen. Dette vil redusere eksponeringen for beboerne, da dette er arealer med lengst oppholdstid.

VEDLEGG

Vedlegg 1 beregningsresultat 132 kV kraftlinje

Beregnet magnetfelt

16.06.2008

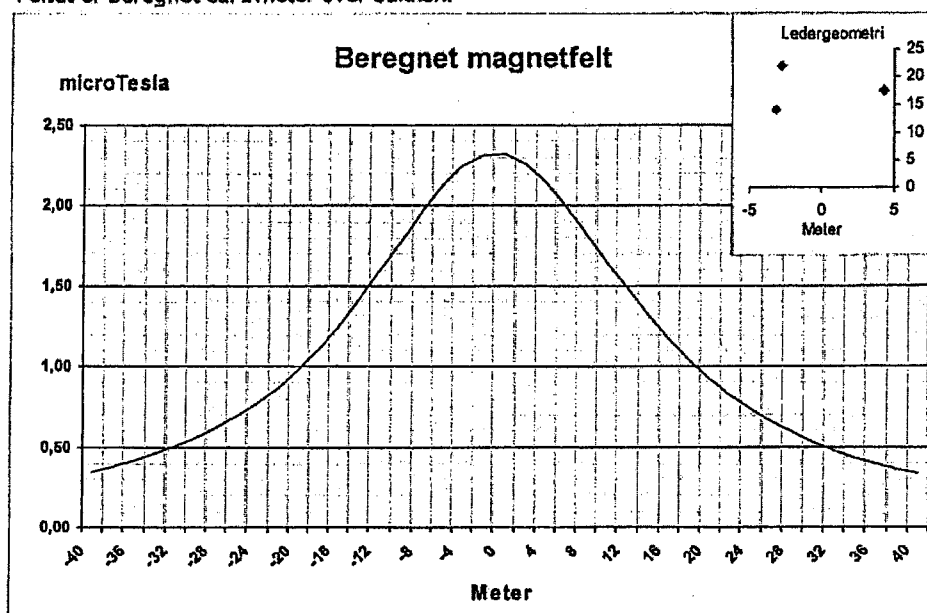
Føltkilde: 132 kV linje Abildsø - Solbergfoss

Føltet er beregnet ved: Johan Scharffenbergsvel 75, Oslo

Strøm i lederne: Årsgjennomsnitt er 322 A / fase.

Kommentar

Føltet er beregnet ca. 1 meter over bakken.



Kurven er referert til nullpunktet som vist på den lille skissen øverst til høyre.

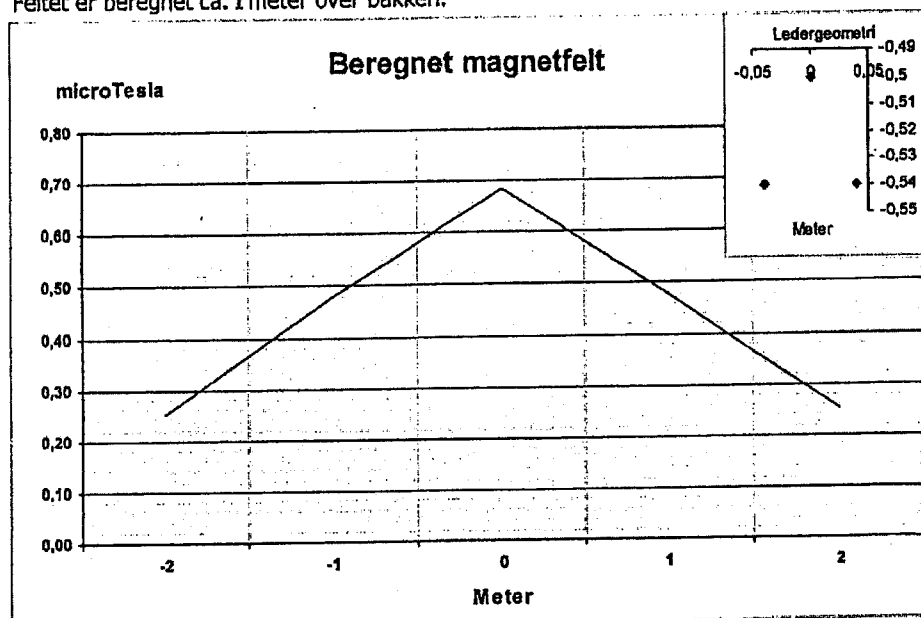
Vedlegg 2: beregningsresultat 11 kV jordkabel

Beregnet magnetfelt

16.06.2008

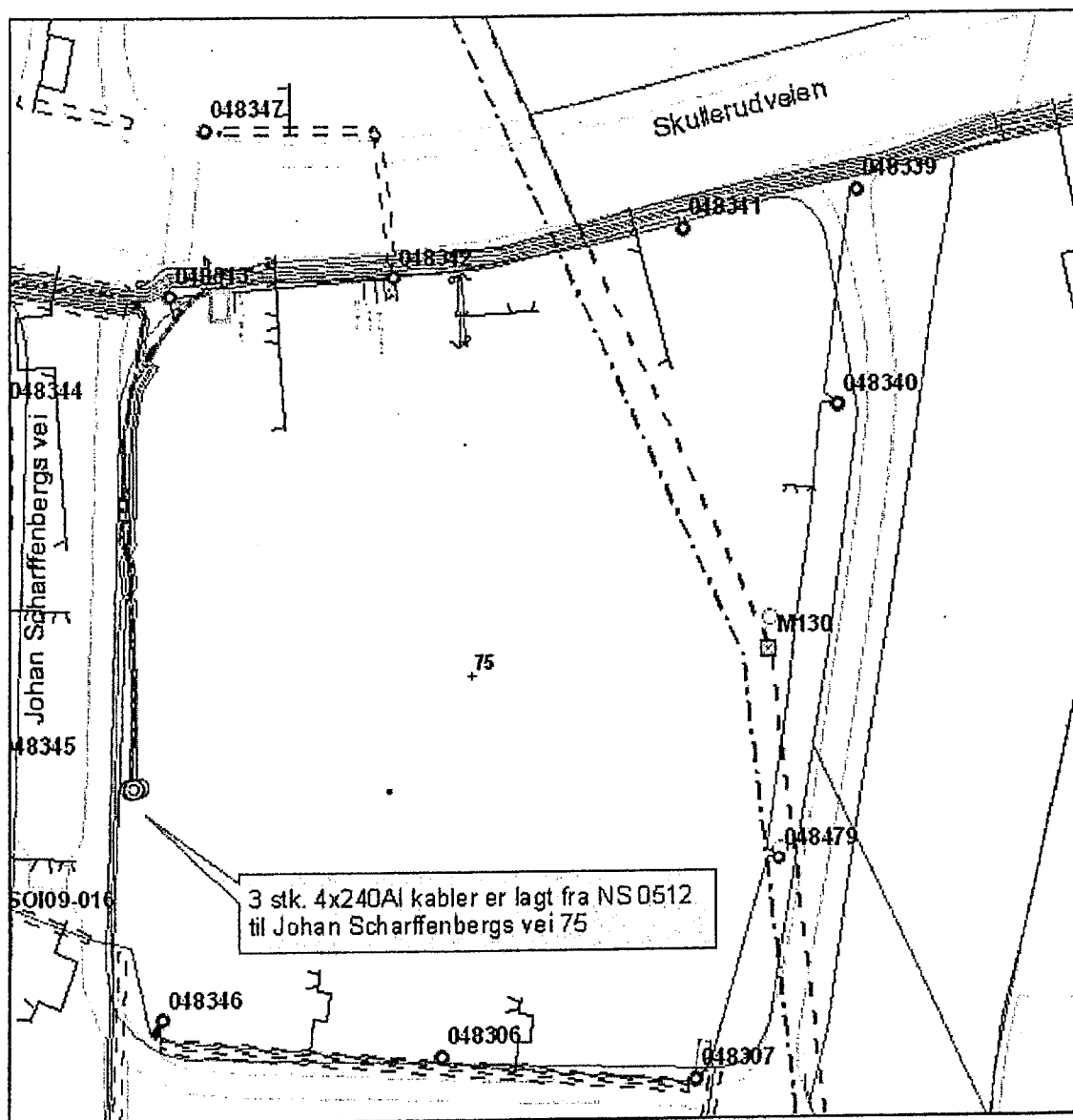
Feltkilde: 11 kV kabel
Feltet er beregnet ved: Johan Scharffenbergsvei 75, Oslo
Strøm i lederne: 100 A / Fase
Kommentar: 11 kV kabel som ligger i fortauet.

Feltet er beregnet ca. 1 meter over bakken.



Kurven er referert til nullpunktet som vist på den lille skissen øverst til høyre.

Vedlegg 3: Kabelkart fra Hafslund nett AS



KUNNGJØRINGSINNSPILL OG FORHÅNDSUTTALELSER

1. Eiendoms- og byfornyelsesetaten
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
3. Østensjøvannets Venner
4. Undervisningsbygg Oslo KF
5. Hafslund Fjernvarme AS
6. Vann- og avløpsetaten
7. Brann- og redningsetaten
8. Kolbjørnsrud borettslag
9. Omsorgsbygg Oslo KF
10. Byantikvaren



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

1

19 JUNI 2008
REG. NR.: 080067
PROSJEKT: C713
ORIGINAL: GHA
KOPI/SIRK:

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 18.06.2008

Deres ref.:
Varsel av 02.06.2008

Vår ref. (saksnr.):
08/1240 - 3
løpenr.: 8051/08
(oppgis ved alle henv.)

Saksbeh.:
Tore Grebstad, 416 39 074

Arkivkode:
168 0101

**JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75 (188/101) - VARSEL OM IGANGSATT
ARBEID MED REGULERINGSPLAN**

Eiendoms- og byfornyelsesetaten uttalte seg i mars måned i år til det innsendte planinitiativet på adressen, med en påpekning av Oslo kommunes rettigheter på eiendommen 188/101. Ved denne anledningen vil vi føye til at all grunn som omslutter 188/101 tilhører bykassen i Oslo kommune, som har EBY som sin juridiske grunneierrepresentant.

Som det fremgår av gjeldende reguleringskart, stemmer ikke eiendomsgrenser og grenser for reguleringsformål overens. Om eieren av 188/101 ikke ønsker å erverve stripene med regulert byggeområde (ca 160 kvm) av vår naboeiendom 168/44, ber vi om at det, som del av plan-saken, sørges for at eiendomsgrenser og formålsgrenser blir sammenfallende.

Med hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Tore Grebstad
overarkitekt



(EIENDOM_A08010744.BRA)

Eiendoms- og
Byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Herslebs gate 5
Postadresse:
Pb 4753 Sofienberg
0506 OSLO

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

Telefon: 02 180 Org.nr.: 874 780 782
Telefaks: 23 48 32 99 Giro: 6004.06.34153
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvern avdelingen

19 JUNI 2008
REG. NR.: 080068
PROSJEKT: CHB
ORIGINAL CHA
KOPI/SIRK:

2

Felix arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 Oslo

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	02.06.2008	2008/12437 M-FO	Marit Lillesveen Kari E. Morbech	18.06.2008

**OSLO KOMMUNE JOHAN SCHARFFENBERGSVEI 75 GNR 168/101 UTTALELSE
TIL VARSEL OM IGANGSATT REGULERINGSPLAN**

Viser til innkommet sak datert 02.06.2008.

Fylkesmannen har foreløpig begrenset informasjon om planen og gir derfor i hovedsak en generell uttalelse. Vi vil ved offentlig ettersyn vurdere om det er opplysninger som krever konkret behandling, herunder om nasjonale mål og retningslinjer for arealplanlegging innen våre fagområder er ivarettatt. Det må framgå hvordan planforslaget vurderes i forhold til kommunens overordnede planer i kommunen og regionale planer. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning jf forskrift om konsekvensutredninger.

Vi viser til følgende faglig nasjonale og regionale føringer og retningslinjer, og ber om at de fagområdene som berører planen vurderes og ivaretas:

- samordnet areal- og transportplanlegging
- klima- og energihensyn
- grønnstruktur, biologisk mangfold/viktige naturtyper, landskap, jordvern, vassdrag (fisk), vilt, friluftsliv, vann- og luftforurensning.
- barn og unges interesser
- støy i hht Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T- 1442
- universell utforming/universell tilgjengelighet

Den 21.08.2008 ble Rikspolitisk bestemmelse (RPB) om kjøpesentre sendt på høring. Dersom denne bestemmelsen blir vedtatt, vil kjøpesentre bare kunne etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner, fylkesdelplaner eller for Oslos del kommunedelplan med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

Med kjøpesentre forstås i følge forslaget til RPB detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Det er forslag om at det ikke skal være tillatt å etablere kjøpesentre på over 3000 m². For Oslo gjelder i dag en grense på 4000 m².

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Miljøverndepartementet har i brev av 21.01.2008 bedt om at kommunene ikke vedtar arealplaner eller gir tillatelser etter § 93 i strid med rikspolitisk bestemmelse fram til kongelig resolusjon. Dersom miljøvernavdelingen finner at det planforslaget som legges frem ved offentlig ettersyn er i strid med kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner og/eller forslaget til RPB for kjøpesentre, vil vi fremme innsigelse til planen.

Samfunnssikkerhet

Beredskapsstaben minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen.

Med hilsen

Are Hedén
seksjonssjef

Marit Lillesveen
overingeniør

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Kopi: Plan – og bygningsetaten Pb 364 Sentrum, 0102 Oslo

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz' gt. 7
0159 Oslo



Arkiv:

Oslo, 28.1.08

Igangsatt reguleringsarbeid Johan Scharffenbergs vei 75

Det planlagte utbyggingsområdet ligger innenfor nedbørfeltet til Østensjøvannet. Østensjøvannet er fredet i hht. Naturvernloven som naturreservat. Her finnes plante- og dyrearter som kun er observert få andre steder i landet. Området har derfor verneinteresser av nasjonal betydning.

Østensjøvannet har imidlertid problemer til tross for at det er vernet. Dette skyldes bla. at store deler av nedbørfeltet er bebygget. Dette fører til at mye av nedbøren i nedbørfeltet ikke renner ut i vannet, men inn i kloakkledningene og ut i fjorden. I tillegg er ledningsnettet i nedbørfeltet av dårlig kvalitet mange steder, og dette fører til at næringsstoffer fra kloakk lekker ut i vannet. Resultatet er at Østensjøvannet får for mye næringsstoffer og for lite rent vann.

Østensjøvannets Venner er derfor opptatt av at alle byggeprosjekter i nedbørfeltet utformes på en bærekraftig måte som på lang sikt vil bedre situasjonen for et av Norges viktigste verneområder. Rustadbekken, som løper ut Bogerudmyra og Østensjøvannet fra området Rustad og Skullerud, hadde opprinnelig sitt sørligste tilløp fra området mellom Skullerudveien og planområdet. Denne bekken er det på sikt ønskelig å reetablere med sikte på å øke vanntilførselen til Østensjøvannet gjennom et åpent bekkeløp. Vi ser det derfor som ønskelig at utbygging av tomten Johan Scharffenbergs vei 75 hensyntar dette.

Vi har derfor to konkrete forslag i forbindelse med reguleringsarbeidet:

1. Overvann i planområdet må håndteres slik at det ledes ut i Østensjøvannet, eller at det forberedes for dette dersom det ikke er en separat overvannsledning i nærheten. Overvann må ledes ned i synkekummer, og overløp fra disse må ledes til nærmeste overvannsledning. Dersom det er fellessystem i området (overvann og kloakk i samme ledning) må systemet utformes slik at det kan kobles til en separat overvannsledning i framtiden.
2. Utslipp av farlige stoffer kan skje ved uhell i anleggsperioden. Ofte fører slike utslipp til at forurensningene renner ut i Østensjøvannet. I anleggsperioden må derfor alle tanker for olje og andre kjemikalier ha oppsamlingskar under, slik at en lekkasje ikke fører til at Østensjøvannet blir forurenset. Byggeplassen må også ha en separat, låsbare container til farlig avfall, og denne må ha innebygget oppsamlingskar.

Punkt 1 hører direkte inn i reguleringsplanen. Punkt 2 følger egentlig av gjeldende lovverk, men vi anbefaler at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene dersom dette er mulig.

Med vennlig hilsen
Østensjøvannets Venner

Amund Kveim

Østensjøvannets Venner

Postadresse:

Poststed:

Bankgiro:

Org. nr:

Postboks 77 Oppsal

0619 OSLO

7874 05 56761

983 034 446

post@ostensjovannet.no

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gt. 7
0159 Oslo

Att: Øistein Mangset

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
0713	08/153	Mehrdad Amini	512.1	27.06.2008

Johan Scharffenbergsvei 75 – Varsling av reguleringsplanarbeid for Gnr/Bnr 168/101
Undervisningsbygg viser til brev datert 09.06.2008 – varsling av reguleringsplanarbeid for Johan Scharffenbergsvei 75.

Innledning

Undervisningsbygg Oslo KF har som oppgave blant annet å ivareta et godt skoleanlegg og fysisk miljø i samarbeid med Utdanningsetaten (tidligere Skoleetaten), som i tillegg har ansvar for å ivareta barns utdannings- og oppvekstmiljø. Dette innebærer at enhver reguleringssak blir interessant enten ved mulige miljøkonsekvenser eller ved endring i elevtall. Med hjemmel i pkt. 4 i RPR for å styrke barn og unges interesser i planarbeidet, vedtatt ved kongelig resolusjon den 01.09.1989, kreves disse interessene utredet i reguleringssaken.

Konklusjon

Det foreligger for få opplysninger i reguleringsplanarbeidet for en endelig uttalelse fra undervisningsbygg.

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

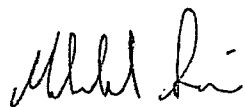
Anleggsperiode

Det forutsettes at det dersom planforslaget vedtas, vil bli tatt hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden. Undervisningsbygg Oslo KF ber om at det samarbeides med de berørte skolene om helse-, miljø- og sikkerhetstiltak mens området er under utbygging, slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad.

Med vennlig hilsen



Thomas Møller
Seksjonsleder Forvaltning



Mehrdad Amini
Eiendomsforvalter

Kopi: Rustad Skole

Undervisningsbygg Oslo KF
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no
epost : ubf.postnortak@skoleetaten.oslo.no

Postadresse:
Pb 6473 Etterstad
0605 Oslo

Besøksadresse:
Fredrik Selmers vei 2
0661 Oslo

Tlf: 23 06 09 70
Faks: 23 06 09 98
Org.nr: 984 070 659
Bank: 6004.06.67027

From: Firmapost
To: Øistein Mangset;
Subject: FW: Vedr. oppstart av reguleringsplanarbeid johan Scharffenbergsvei 75, ubf saksnr. 08/153-3
Date: 12. august 2008 09:44:44

Fra: Mehrdad Amini [mailto:mehrdad.amini@ubf.oslo.kommune.no]
Sendt: 11. august 2008 15:01
Til: Firmapost; postmottak@ubf.oslo.kommune.no
Emne: Vedr. oppstart av reguleringsplanarbeid johan Scharffenbergsvei 75, ubf saksnr. 08/153-3

Felix Arkitekter v/ Øistein Mangset!

Undervisningsbygg viser til mottatt brev datert 02.06.2008, og gir herved tilbakemelding med hensyn på mottatte saksdokumenter.

Det foreligger for få opplysninger, jfr. tidligere sendt e-post ved Vidar Sindig ved Undervisningsbygg datert 08.05.2008, i saksdokumentene for at Undervisningsbygg skal kunne komme med en endelig uttalelse, vi forbeholder oss derfor retten til en endelig uttalelse ved et senere tidspunkt i prosessen.

Med vennlig hilsen

 **UNDERSVINGSBYGG**

Mehrdad Amini
Eiendomsforvalter

(+47) 98 23 00 74
Postboks 6473 Etterstad, 0605 Oslo
<http://www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no/>

Vår saksbehandler
Tormod Kvarme
Tlf: +47 916 09 352 e-post: tormod.kvarme@hafslund.no

Vår dato
2008-06-09
Deres dato

Vår referanse
/H73789
Deres referanse
200802104

Til
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Kopi til:
Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz'gate 7
0159 Oslo

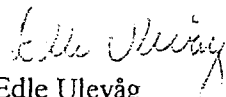
Deres saksnummer: 200802104

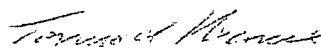
JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75 VEDRØRENDE OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID

Vi viser til brev av 2008-06-02 fra Felix Arkitekter AS.

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

Med hilsen
Hafslund Fjernvarme AS


Edle Ulevåg
Direktør utbygging


Tormod Kvarme



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

28 JULI 2008

REG. NR.: 060090
PROSJEKT: 0713
ORIGINAL: GMA
KOPI/SIRK:

6.

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dato: 08.07.2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

08/00997-5

M. Kristensen

512.1

(NB! Oppgis ved henvendelse)

**GNR 168 BNR 101 - JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75 - REGULERINGSPLAN -
OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID**

Vann og avløpsetaten (VAV) har liggende hovedledninger som krysser eiendommen i den sør-vestre delen. Hovedledningene ligger i tillegg innenfor byggegrensen.

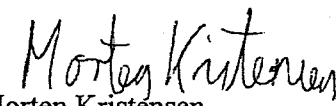
I henhold til Plan- og bygningsloven § 70, første ledd er det ikke tillatt å bygge nærmere enn 2 m fra offentlige hovedledninger. Det må derfor taes hensyn til plasseringen av hovedledningene i den videre saksgangen.

Det kan ikke påregnes at utbygger får tillatelse til å tilkoble overvann til våre hovedledninger. Utbygger må selv kontrollere om tiltaket kommer i konflikt med eksisterende private stikkledninger.

Vedlagt oversendes kartutsnitt påtegnet byggegrense, som viser kommunale hovedledninger i det aktuelle området.

Med hilsen


Jan Aksøy
Leder Prosjektering
Produksjonsavdelingen


Morten Kristensen
Overingeniør

Vedlegg: kartskisse



Vann- og avløpsetaten

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

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



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

28 JULI 2008
REG. NR.: 08096
PROSJEKT: 0713
ORIGINAL: GMA
KOPISIRK:

7.

Felix Arkitekter AS
v/Øistein Mangset
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dato: 03.07.08

Deres ref.:
Brev datert 02.06.08
Prosjektnr. 0713

Vår ref. (saksnr.):
200800226-3

Saksbeh.:
Daniel Johansen, 23 46 98 27

Arkivkode:
542.5

JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75
UTTALELSE TIL VARSEL OM IGANGSATT REGULERINGSPLANARBEID

Viser til Deres brev datert 02.06.08. Vi har ikke hatt mulighet til å svare innen fristen, men forventer at våre innspill blir tatt med før eller senere i planarbeidet.

Kommentarer til plansaken:

Omregulering må ivareta Oslo brann- og redningsetats (OBRE) muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann e.l. Det vises det til krav i § 7-28, Teknisk Forskrift 1997 (TEK), samt OBREs retningslinjer (vedlagt). Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang på slokkevann.

Ved en omregulering må ikke adkomsten for OBREs utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer hindres/forverres.

OBRE minner om endringen i 4. utgave av veiledningen til TEK som innebærer at brannvesenet må ha kjørbar atkomst og oppstillingsplasser ved boligbygninger dersom disse prosjekteres med ett trapperom og det er mer enn 12 m fra vindu/balkong til ferdig planert terreng (gjelder bygninger t.o.m. 8 etasjer).

Parkeringskjellere er erfaringsmessig utfordrende mhp. rednings- og slokkeinnsats ved brann. Dette er i hovedsak knyttet til manglende muligheter for utlufting av brannrøyk i kombinasjon med store åpne rom og få tilrettelagte angrepsveier. Plassering av evt. trappesjakter og sjakter for utlufting bør planlegges allerede ifm. fastsettelse av byggegrenser.

OBRE gir en generell og sterk anbefaling om at installering av sprinkleranlegg velges som et av brannsikringstiltakene i bygningene. Se også øvrige kommentarer.

Øvrige kommentarer/installering av sprinkleranlegg:

Eiendommen foreslås benyttet til bygging av et stort antall boliger. OBRE benytter derfor dette brevet til å synliggjøre våre meninger omkring brannsikkerhet/installering av sprinkleranlegg i boliger. Vi ber om at disse kommentarene blir videreformidlet til tiltakshavere og brannprosjekterende i den fremtidige byggesaken:

Stortingsmelding nr. 41 (2000-2001) om Brann- og eksplosjonsvern: "Det er et mål at det gjennomsnittlige antall omkomne ved brann i bygning skal reduseres betydelig i forhold til gjennomsnittet for siste halvdel av 1990-tallet".

Denne målsetningen er ikke oppnådd. De fleste som dør i branner i Norge omkommer som følge av brann i egen bolig/boenhet – dette til tross for påbudet om godkjente røykvarslere i alle norske boliger som kom i 1990. Dette tilsier at det er et ytterligere behov brannsikringstiltak i boliger for at personer



Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 98 01

Org. nr: 876820102 - MVA
Bankgiro: 6011. 05. 47660

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

som oppholder seg i startbranncellen skal ha større muligheter for å overleve og at man på denne måten imøtekommer nevnte målsetning. OBRE er overbevist om at det beste brannsikringstiltaket i denne sammenheng er stasjonære slokkeanlegg/sprinkleranlegg som aktivt kontrollerer/slukker branntilløp. Dette underbygges av svært gode erfaringer med stasjonære slokkeanlegg/sprinkleranlegg i boliger i andre land (spesielt byen Scottsdale i USA).

Det nevnes også at det er en tendens at et økende antall personer bor i sine egne boliger livet ut og at personer med behov for pleie/omsorg mottar denne i sitt eget hjem. Sammen med "eldrebølgen" som er forventet å komme vil dette på sikt kunne gi en større andel av personer med behov for assistert rømning i boligene som dette planforslaget omfatter.

Eldre personer utgjør i dag den største risikogruppen mht. sannsynligheten for å omkomme i brann (ca. 4 ganger så høy sannsynlighet for personer over 70 år). OBRE mener at brannsikring av boliger (særlig nye boliger) må ta høyde for denne tendensen slik at man ikke får en negativ utvikling ift. nevnte nasjonale målsetning. Stasjonære slokkeanlegg/sprinkleranlegg nevnes også i denne sammenheng.

Installering av stasjonære slokkeanlegg/sprinkleranlegg også kunne gi billigere, mer fleksible og mer arealeffektive løsninger enn de man tradisjonelt sett har brukt i norske boligbygninger.

OBREs synspunkter knyttet til brannsikkerhet ifm. utbyggingen av nye boliger er for øvrig omtalt i etatens "Utredning om brannvern og beredskap i Oslo" under kapittelet om "Fjordbyen". Denne ligger tilgjengelig på våre nettsider (www.bre.oslo.kommune.no).

OBRE stiller gjerne opp ovenfor tiltakshavere for å gi sine innspill til brannsikkerhetstenkning i byggeprosjekter.

Med hilsen
Brannforebyggende avdeling


Daniel Johansen
branninspektør


Terje Kristiansen
brannmester

Hovedmottaker:
Felix Arkitekter AS v/Øistein Mangset

Vedlegg:
Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper i Oslo kommune



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap i Oslo kommune

Jf. tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997, med REN veiledning § 7-28.
Retningslinjene erstatter ikke ovenstående forskrift med veiledning, men kompletterer disse med en tilpasning til forholdene i Oslo kommune. Ved spørsmål oppfordres det til å ta kontakt med Oslo brann- og redningsetat, seksjon farlig gods og byggesak.

Alarmering

I noen bygninger vil det være aktuelt å direktekoble det automatiske brannalarmanlegget opp mot brann- og redningsetatens alarmsentral, jf. REN veiledning til teknisk forskrift § 7-24. Det må i disse tilfeller sørges for at innsatsmannskapene har adkomst til bygningen. Dersom bygningen ikke er døgnbemannet, må det installeres en nøkkelboks i tilknytning til hovedangrepsveien.

Brannalarmsentral må plasseres i hovedangrepsveien, eventuelt med undersentraler i tilknytning til andre angrepsveier.

Innsatstid

Innsatstid er tiden fra innsatsstyrken er alarmert til den er i arbeid på skadestedet. I de fleste områder i Oslo skal innsatstiden ikke overstige 10 minutter, men noen steder kan innsatstiden være opptil 20 minutter, jf. forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8. Innsatstiden utenfor tettstedet, som for eksempel marka, kan i enkelte tilfeller nærme seg 30 minutter.

Tilgjengelighet frem til bygningen

Ved større bygninger bør det være adkomstvei rundt hele bygningen.

Oppstillingsplasser bør anlegges slik at slangeutlegg fra brannbil ikke er mer en 50 meter til noen del av bygningens fasader. Der det kan være behov for bruk av stigebil for redning (for eksempel bygninger i risikoklasse 6) bør den horisontale avstanden fra oppstillingsplass til vindu ikke overstige 10 meter.

Kjørebredde, minst	3,5 meter
Biloppstillingsplass for maskinstige (bredde)	5,5 meter
Stigning, maks	1:8 (12,5 %)
Fri kjørehøyde, minst	4 meter
Svingradius (ytterkant vei)	13 meter
Akseltrykk	10 tonn
Boggitrykk	16 tonn
Punktbelastning støtteben	19 tonn (belastningsflate 60cm x 60cm)



Brann- og redningsetaten

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 98 01

Org. nr: 876820102 - MVA
Bankgiro: 6011. 05. 47660

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

Vannforsyning utendørs

Brannkum/hydrant bør være plassert 25-50 meter fra oppstillingsplass. Dersom avstanden fra fasaden til vannuttaket er mindre enn 25 meter bør vannuttaket beskyttes mot strålevarme. Det må beregnes et vannforbruk på 2.500 l/min per mannskapsbil. Objektets størrelse og brannbelastning må ligge til grunn for beregning av antall mannskapsbiler.

All vannforsyning må kunne benyttes uavhengig av årstid.

Vannforsyning innendørs

Der det er mulig bør brannslanger plasseres ved siden av dør fra branncelle til trapperom. Brannslange skal ikke monteres i trapperom.

I bygninger med flere enn 8 etasjer skal det installeres stigeledning for innendørs uttak av sløkkevann. Stigeledning kan plasseres i trapperom. Vannuttak bør plasseres i skap som låses med firkantnøkkel, for å beskytte mot hærverk.

Ved 65 mm uttak bruker etaten kopling av typen NOR lås 1, og det bør være en vannføring på 500 l/min med et trykk på 7 bar ved denne vannføring.

Ved 38 mm uttak bruker etaten TA- klokopling, og det bør være en vannføring på 250 l/min med et trykk på 7 bar. Ved 38 mm uttak er det med hensyn til sikkerhet for mannskapene ønskelig med 2 stk uttak.

Alle deler av en etasje må kunne nås med maksimalt 50 meter slangeutlegg, jf. REN veiledning til teknisk forskrift.

Merking

Alle branntekniske installasjoner samt risikoområder som for eksempel gass under trykk, skal merkes.

Oversiktsplan som plasseres ved hovedangrepsvei bør være mest mulig oversiktlig og tilpasset innsatssituasjonen. Planen bør inneholde all nødvendig informasjon, men ikke være for detaljert. Tegninger og lignende bør ikke være større enn format A3, gjerne i farge, laminerte og med mulighet for innstatsmannskapene å bære med seg ut av bygget ved en brann.

05.09.03

Anna-Karin Sundberg
Forebyggende avdeling

Jan-Erik Andersen
Beredskapsavdelingen

Kolbjørnsrud Borettslag - Johan Scharffenbergs vei 56 - 0694 Oslo

e-mail: kolbjørnsrud.borettslag@bluezone.no

Org.nr. 953043971

Oslo, 14.7.2008

28 JUL 2008
REG. NR.: 08097
PROSJEKT: 0713
ORIGINAL: 071A
KOPISIRK:

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantzgate 7

0159 OSLO

Att: Siv.arkt. Øistein Mangset

**VEDRØRENDE OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID – JOHAN
SCHARFFENBERGS VEI 75**

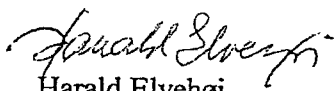
Vi viser til brev av 02.06.08 og til brev av 09.06.08 med vedlegg.

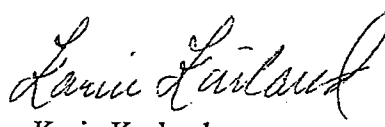
Kolbjørnsrud Borettslag opprettholder alle bemerkninger til en eventuell utbygging av gnr. 168 bnr. 101, gitt bl.a i brev av 15.04.04 til Plan- og bygningsetaten, og i brev av 18.07.05 til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Vi finner det i tillegg merkelig at man møter et bygge- og deleforbud med en enda mer omfattende byggesak enn tidligere.

Vi registrerer at man også denne gangen sender ut saken i ferietiden og til feil adresse. Borettslagets adresse tør være kjent fra tidligere saksbehandling i denne saken. Feilsending av posten til borettslaget har gjort av man ikke har hatt mulighet til å kunne svare innen fristen.

Med hilsen
For styret i Kolbjørnsrud Borettslag


Harald Elvehøi
Styreleder


Karin Kurland
Nestleder

Kopi:
Plan- og bygningsetaten
Postboks 346 – Sentrum
0102 OSLO

From: [Firmapost](#)
To: [Øistein Mangset](#)
Subject: FW: Vedrørende oppstart av reguleringsplanarbeid Johan Scharfenbergs vei 75 - kommentar
Date: 30. juli 2008 12:34:43

Fra: Bjørn Brekke [<mailto:bjorn.brekke@oby.oslo.kommune.no>]
Sendt: 30. juli 2008 09:38
Til: Firmapost
Kopi: Jon Søland; Anne Løseth; Jannicke Bergh; Trygve Berg
Emne: Vedrørende oppstart av reguleringsplanarbeid Johan Scharfenbergs vei 75 - kommentar

Oppstart av reguleringsplanarbeid Johan Scharfenbergs vei 75 - kommentar

Det vises til deres brev av 02.06.2008 og beklager at svaret kommer etter fristen. Vi ber om at uttalelsen følger saken videre.

Til kopimottagerne: Saken (vår ref. 200800002-193) gjelder forslag til blandet formål, boliger og forretning med en utnyttelse på ca. 8 000 kvm BRA.

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) har følgende kommentar:

Planområdet ligger i søndre del av bydel Østensjø som har relativt god barnehagedekning. En høytspentlinje over østre del av tomten begrenser utnyttelsen og gjør eiendommen lite egnet til barnehage. Boligene vil utløse behov for barnehageplasser, planbeskrivelsen bør vise hvordan barnehagebehovet er tenkt løst.

Med vennlig hilsen

Bjørn Brekke
Prosjektleder
Omsorgsbygg Oslo KF

Kopi: Eiendomsavd. her



Oslo kommune
Byantikvaren

U 5 SEPT. 2008

10.

REG. NR.: 080/19
PROSJEKT: 0773
ORIGINAL: GMA
KOPI/SIRK:

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 Oslo

Dato: 03.09.08

Deres ref:
02.09.2008

Vår ref (saksnr):
08/328

Saksbeh:
Kristine Reiersen, 23460267

Arkivkode:
512 168/101

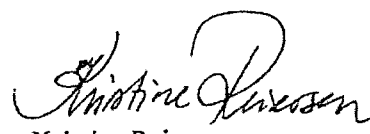
**168/101 JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 75
ARKEOLOGISK VURDERING**

Vi viser til vedlagte forespørsel i forbindelse med pågående plansak i Johan Scharffenbergs vei 75. Byantikvaren har tidligere gjort en vurdering av tomten i forbindelse med samråd, område- og prosessavklaring. I vårt brev av 13.03.08 ble det redegjort for planområdets potensial for å inneholde uregistrerte automatisk fredete kulturminner. I samme uttalelse ble det krevd arkeologisk registrering av planområdet jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

På ovennevnte eiendom ble det igangsatt arbeider slik at grunnarbeider ble utført. Tiltaket stoppet imidlertid opp og ble stående i bero. På grunn av de allerede utførte gravearbeider på eiendommen vil alle eventuelle automatisk fredete kulturminner på eiendommen være ødelagt og fjernet. Byantikvaren krever derfor ikke en arkeologisk registrering av planområdet i Johan Scharffenbergs vei 75.

Med hilsen


Bengt L. Høss
antikvar


Kristine Reiersen
arkeolog/antikvar

Kopi: Plan- og bygningsetaten



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

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

Johan Scharffenbergs vei 75 Oslo

Støyutredning

REINERTSEN Divisjon Engineering	Prosjektnummer:	2730227
	Dok. nr.	RAP-RE-RIA-001
	Rev.:	B
	Dato:	23.10. 2008
	Utarbeidet av:	Svein Klausen <i>Svein Klausen</i>
	Kontrollert av:	Nadarajah Navaratnarajah <i>N. Navaratnarajah</i>

Sammendrag

På tomta Johan Scharffenbergs vei 75 er det under planlegging 3 bygninger (forretninger og boliger). Foreliggende rapport gir en beskrivelse av luftoverført støy, samt en vurdering av strukturlyd og vibrasjoner fra T-banen øst for området.

Strukturlyd og vibrasjoner

Under kap. 2, har vi vist grenseverdier, samt utført en vurdering av strukturlyd og vibrasjoner fra T-banen.

Luftoverført støy

Støysonekart i henhold til Miljøverndep. retningslinjer T-1442 er vist i vedlegg 1. Og som kartet viser så vil tomta hovedsakelig ligge innenfor gul støysone, som er en vurderingssone hvor støysølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak mot støy gir tilfredsstillende støyforhold.

Uteplasser

Området mellom bygningene får lave støynivåer, hvor det ikke vil være behov for spesielle avbøtende tiltak mot støy for uteområdet. Hvis det i tillegg planlegges balkonger på nordfasaden mot Skullerudveien, og på vestfasaden, mot Johan Scharffenbergs vei vil disse måtte utføres med tett balkongrekkverk (høyde ca. 1,5 meter over guly), samt at det f. eks monteres lydabsorberende mineralull plater med tykkelse 40 mm direkte på balkongens underside. Våre støyberegninger viser at støynivået på taket av bygning A, mot Skullerudveien er ca. 60 dBA og bygning B mot Johan Scharffenbergs vei er ca. 57 dBA. Hvis det skal etableres takterrasse på disse bygningene vil det være behov for et tett rekkverk i ca. 1 meters høyde, mot nord og vest, for å komme under 55 dBA.

Innendørs forhold

For å klare grenseverdien for innendørs støynivå, klasse C i byggeforskriften av -97, som er $L_{Aeq\ 24\ timer} = 30\ dB$ viser våre beregninger at det må monteres vinduer med en lab. målt lydisolasjon $R_w + C_{tr} \geq 32\ dB$, i det omfang som vist i vedlegg 2. I de områdene hvor det foreslås montering av lyddempende vinduer må det også installeres lyddempende ventiler med en lab. målt demping på $D_{n,w} + C_{tr} \geq 43\ dB$, f. eks av typen Fresh 80 dB.

Revisjonsliste

Rev.	Dato	Endring/tilføyelse	Utarb.	Kont.
A	12.06.2008	Støyutredning	SK	PW
B	24.10.2008	Støyutredning	SK	NN

Innhold

1.	Orientering	4
2.	Regulerende krav - grenseverdier	4
3.	Beregningsforutsetninger	6
4.	Støyberegningene	6
5.	Utendørs oppholdsplass, samt forslag til støydempende tiltak	6
6.	Innendørs støynivå, samt forslag til støydempende tiltak	7

Vedlegg 1: Støysonekart i henhold til T-1442, vist for en høyde 4 meter over terreng

Vedlegg 2: Støydempende tiltak i fasadene

1. Orientering

På tomten til Johan Scharffenbergs vei 75 er det planlagt 3 bygninger hvor det skal etableres boliger og forretninger. Området er utsatt for luftoverført støy fra Skullerudveien, Johan Scharffenbergs vei, kollektivterminal og T- banen øst for området. På denne bakgrunn har Reinertsen AS fått i oppdrag av Stor-Oslo Prosjekt AS v/ Geir Johnsen å utføre en støyutredning i henhold til Miljøverndep. retningslinjer T-1442. I tillegg skulle det gjøres en vurdering av strukturlyd og vibrasjoner fra T- banen. Vi har mottatt situasjonsplan over området, samt plan og oppriss av bygningene.

2. Regulerende krav - grenseverdier

Luftoverført støy

Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79 ble 26.01.2005 erstattet av T-1442 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Hovedendringen fra T-8/79 er at det arealplanlegging skal utarbeides støykotekart med en rød og gul sone. Beregningshøyden skal være 4 meter over terreng.

- rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- gul sone, er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- hvit sone, angir en sone med tilfredsstillende støynivå, hvor det ikke er behov for avbøtende tiltak mot støy

Et annet forhold er at tidligere bruk av døgnekvivalent støynivå $L_{Aeq\ 24\ timer}$ skal erstattes av L_{den} som er en EU tilpasning, og vil si at man regner støynivå i 3 intervaller L_{day} , $L_{evening}$ og L_{night} som addert blir L_{den} .

Tabell 1: Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltverdier

Støykilde	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07
Veg	55 L_{den}	70 L_{5AF}	60 L_{den}	66 L_{5AF}
Bane	58 L_{den}	75 L_{5AF}	68 L_{den}	75 L_{5AF}

Når det gjelder kravet til innendørs støynivå gjelder byggeforskriftene, NS 8175, TEK 97, klasse C, som har krav om at innendørs ekvivalent lydnivå i oppholdsrom ikke skal overstige $L_{Aeq\ 24\ timer} = 30\ dB$ og $L_A\ maks = 45\ dB$ i tidsrommet 23 - 07.