

Vedlegg 5
Salto Eiendom AS

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 Saksbeandler 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 sterkt 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, forskjonne 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 strøksgater og kjøpesentre er. Handel med denne typen varer, som ofte er kapitalvarer (varer som handles sjeldent), har et fellestrekkt 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 erfaringmessig styrke nærliggende "kjøpesenter", 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 kategorien handelsvirksomhet som allerede er i området i dag, være miljømessig gunstig.

Butikker med arealkrevende virksomhet – som gjerne også er prisgunstige alternativer – etablerer seg sjeldent 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 plassrevende 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 bli virksom da tilbuddet 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 "kjøpesenter", 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 tilbuddet 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 foreslårte 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 tilretteleggelse av lokaler til butikker med arealkrevende virksomhet, og at dagens handelsstruktur innen dette segmentet i varehandelen bidrar til stor handelslekksasje 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 tilretteleggelse 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 utelearbeidet, 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 Tøftdahl
Wolff Eiendom AS v/Sverre Helgesen





Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

138/09

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 20.07.2009

| | | | |
|------------|-------------------|--------------------------|------------|
| Deres ref: | Vår ref (saksnr): | Saksbeh: | Arkivkode: |
| 200906167 | 200900492-2 | Egil Lunden, 23 43 85 71 | 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 tomta 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, gårds plass).

Den faktiske bruken av planområdet er boligformål, hvor hager nå ønskes bebygd. 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

Tel: 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. | 200900990 - 1 UG |
| AVD. | H |
| SAKSBEH.: | AK 51.2 |

Dato: 10072009

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

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 \(intranet\)](http://terra.pbe.oslo.kommune.no:8080/saksinnsyn/main.asp)
- [http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/ \(internett\)](http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/)

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.

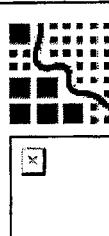
Vi ber bydelen spesielt om å kommentere tomtas egnethet til og behov for barnehage.

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

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

Maria Skåren
saksbehandler



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

139/
09

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 29.06.2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh: Arkivkode:
200800180-11 Egil 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, Skallerud. 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 foreslalte 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

JNR 0800180-10 UG
AVD.
SAKSPEH.: AK 512

Dato: 18.6.2009

Deres ref:

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

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, allmennytige 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, Vahlgate 1.

De kan også se planforslaget på følgende steder:

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

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

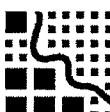
Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 10.8.2009**.

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 bemerkningene 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 Bankgiro: 6003.05.58920

Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA

Telefaks: 22 66 24 94

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

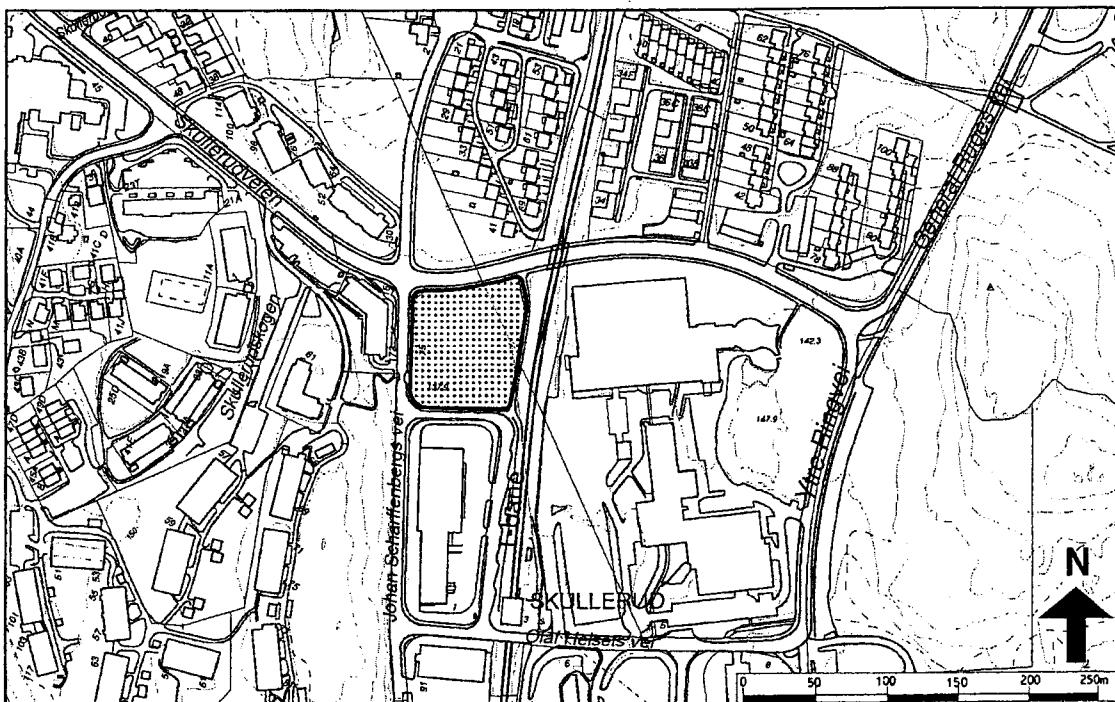
Johan Scharffenbergs vei 75, Skallerud
Planforslag til offentlig ettersyn
Reguleringsplan

Området foreslås regulert til bygggeområde for bolig, forretning, allmennytige 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 uteopholdsarealer, 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: 22.6. til: 10.8.09.

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

Forslagsstiller: Alt. 1 Felix Arkitekter AS for Millennium 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 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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 utenlandske 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)

Utnytelse 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 boligheter: 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 på ca. 45 m², overveiende 2R-boliger.

Parkeringsplasser

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

| | | | |
|-------------------------------|---------|-------------------------|----------|
| Bilplasser på terren | 50 stk. | Sykkelplasser på terren | 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 bygningssetaten om å fremme en ny reguleringsplan med formålene bolig eller bolig/forretning, eventuelt se eiendommen i sammenheng med omkringliggende område (saksnummer 200703475). Forslagsstiller 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 bygningssetaten fremmer eget alternativ 2.

Beskrivelse av planforslaget

Forslagsstiller alternativ 1 innebærer en omregulering av planområdet fra byggeområde for forretning/kontor industri, til byggeområde for bolig, forretning, allmennytige 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 formålsbegrensninger sammenfaller. Området under høyspentledning opprettholdes som regulert fareområde, slik som i gjeldende regulering.

Planområdet vurderes av Plan- og bygningssetaten som egnet for en bolig-/omsorgsboligutbygging, og innsendte handelsanalyse viser at det er upproblematiske med det foreslalte forretningsareal.

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 inntkommet 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 formålsbegrensninger 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 taes 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 kommunens vedtekts til pbl §66a. Det må foreligge avtale om tilknytning med Hafslund (tidligere Viken) Fjernvarme før igangsettingstillatelse kan gis, evt. bekrefte 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 miljøvernnavdelingen 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 bekken er det på sikt ønske med å retablere med sikte på å øke vanntilførselen til Østensjøvannet gjennom et åpent bekkeløp. Vi ser det derfor som ønskelig at utbyggingen av tomtene 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 bygesak enn tidligere.

FORSLAGSTILLERS KOMMENTAR TIL BEMERKNINGENE

Forslagsstiller ser ikke behov for erverv av tilleggsareal, jf. Eiendoms- og byfornyelsesetatenes uttalelse, og gjeldende eiendomsgrenser legges til grunn i planforslaget. Da gang-/sykkelveien øst for tomta 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 fordrøyning av overvann. Dette vil ikke være i konflikt med en eventuell fremtidig retablering 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 forslagsstillers øyne en direkte oppfølgning 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 trafikksikkerhetsmessige 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 foreslalte 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 tomtten høybrekket i dalformasjonen som åpner seg nordover mot Østensjøvannet. Prosjektet vil ikke føre til store terrengingrep, 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 bygningssetaten sikrer gjennom reguleringsbestemmelsene i alternativ 2 at støyrapport legges til grunn for prosjektering av boliger/omsorgsboliger og uteopholdsarealer.

Det er ingen store, sterkt trafikkerte veier eller andre kilder i planområdets nærområde som kan gi høye forekomster av luftforurensing. Planområdet eigner 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 uteopholdsarealer mellom bygningene i planområdet. Dette vurderes som negativt. Plan- og bygningssetatens 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 forslagsstillers argumenter og mener derfor at laveste norm for åpen by bør legges til grunn i bygesaken.

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 sørdel 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 boligbygging 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 regulerte forretningsarealet innenfor nærområdet vil overstige 4 000m² (4 200 m² totalt (jf. 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 regulerte 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 foreslårte bygningshøydene, er begrenset. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel det foreslalte 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 foreslalte utnyttelsen av tomten som for høy. Dette vil gi en tettbebygd tomt, noe som vil gå ut over kvaliteten på utoverhusarealene. 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 foreslalte 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/allmennyttige 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 foreslalte bebyggelsen, trukket opp gjennom plankartet, som for høy og tett. De foreslalte 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. Foreslalte 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

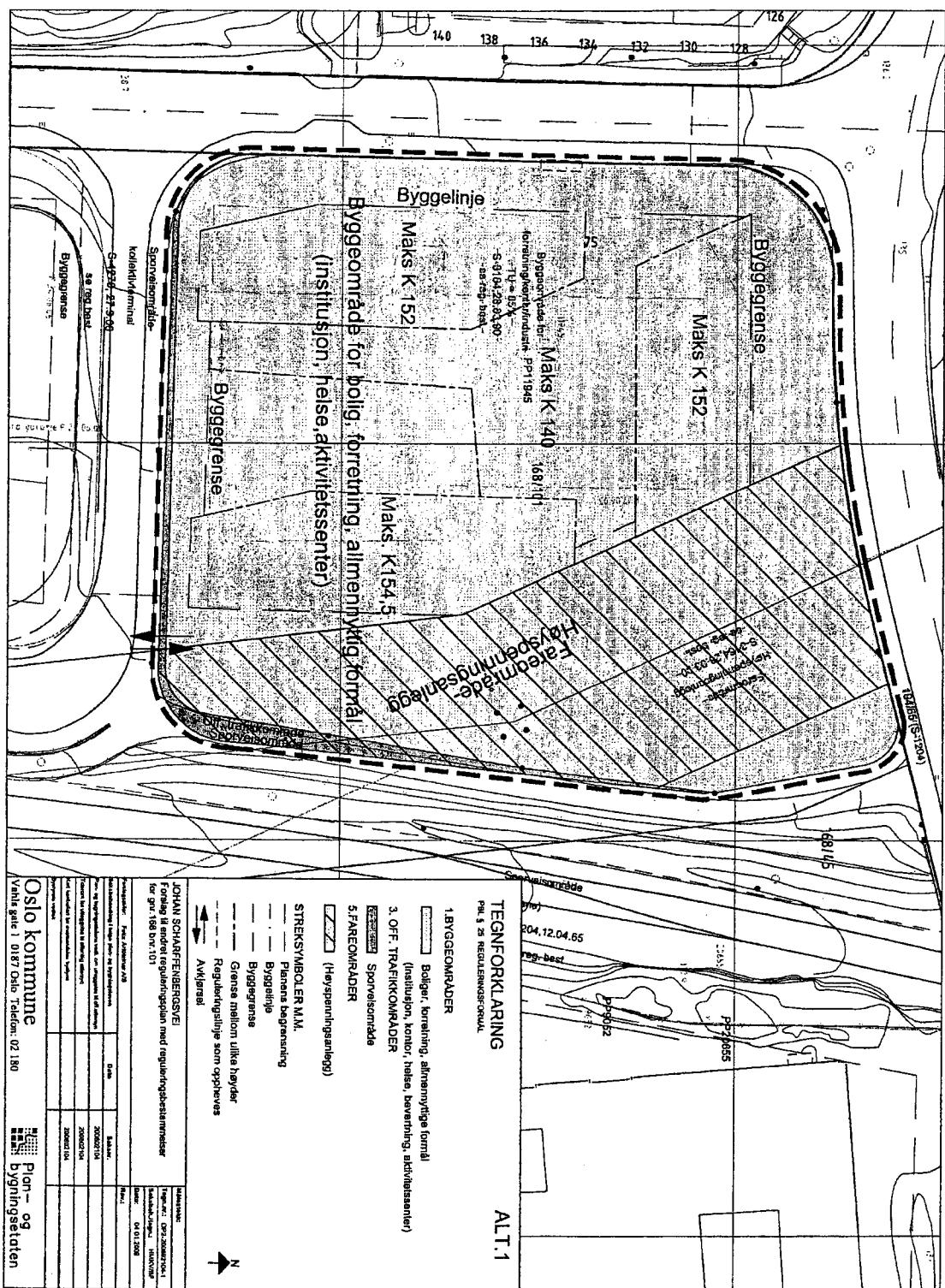
Hovedtrekkene i alternativ 1 videreføres i alternativ 2. Plan- og bygningsetaten fjerner imidlertid bygningskroppen vest i planområdet. Maks samlet tillatt BRA= 7 000m², herunder 1 400m² BRA forretning. Dette tilsvarer en utnyttelse på %-BRA=155%.

Konsekvenser

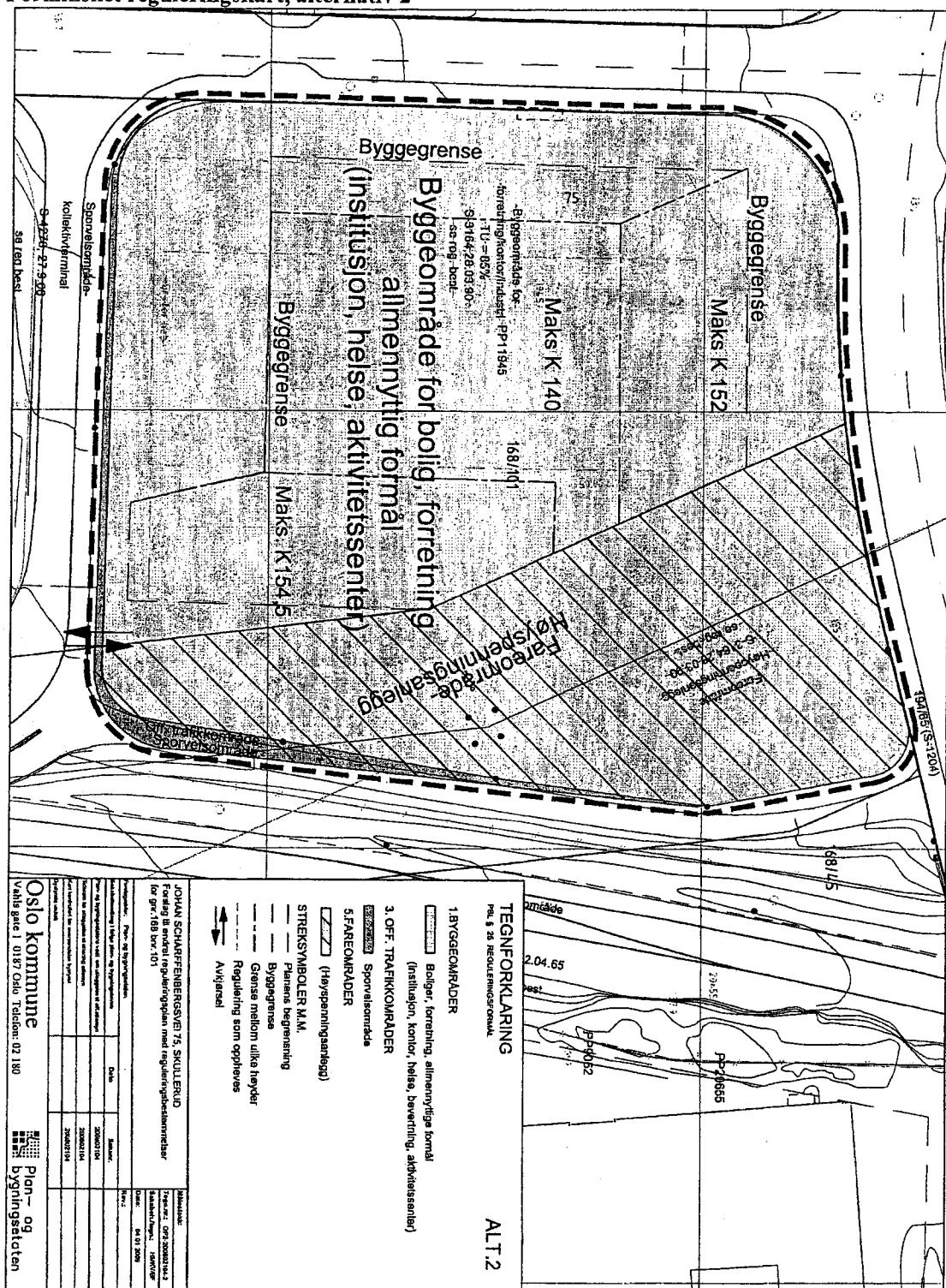
Plan- og bygningsetatens alternativ legger opp til lavere utnyttelse av planområdet enn det innsendte forslaget. I forhold til alternativ 1 går ca 2 550m² BRA tapt. Imidlertid økes uteoppholdsarealet på terrenget betraktelig, og solforholdene vil være vesentlig bedre. Plan- og bygningsetatens alternativ 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, 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= 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 bygningenes 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/fasadetil. 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 tilfredsstille støykav, jf. § 6. Uteoppholdsareal på terreng skal ha trinnfri atkomst. Det skal sikres godt nok jordsmønster for vegetasjon på dekke over underetasje.

§ 4 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 5 Parkering

Parkeringsplass 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. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støyreduserende 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 Avgrensning

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 000m². Tillatt foreningsareal skal ikke overstige BRA=1 400m².

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 bygningenes 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 Uformning

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 unntaksvise 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 terrenget. For omsorgsboliger er kravet til uteoppholdsareal minimum 40m² per bolig. Minst halvparten av uteoppholdsareal skal tilfredsstille støykrav, jf. § 6. Uteoppholdsareal på terrenget 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 støyskerm 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

Parkeringsplasser 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. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplan og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støyreduserende 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 oppholdsrealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier og parkering på terrenget. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terrenget, 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)

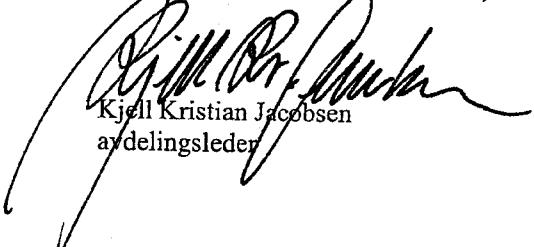
Offentlig trafikkområde - sporveisområde

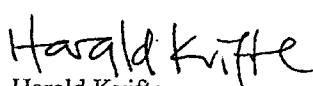
Fareområde - høyspenningsanlegg

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

12.06.09


Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsleder


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 The logo symbol is a diamond shape composed of four smaller diamonds pointing inward.

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 982392687 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 nytableringer medfører magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla (μ T) 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 ivaretatt i planforslaget i form av at bygningene er planlagt plassert lengst 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 | | | Antall bind | Oppdrag nr. | Rapportkode |
| Rådgivende ingeniører - risiko, sårbarhet og beredskap | | | | 500 9564 | 300 |
| | | | Område nr. | Rapport/akt nr. | Revisjon nr. |
| | | | | 300 | C01 |

INNHOLD

| | |
|---|-----------|
| INTRODUKSJON..... | 4 |
| BAKGRUNN | 4 |
| MAL OG AKSEPTKRITERIER | 4 |
| FORUTSETNINGER OG ANTAGELSER | 4 |
| RAMMEBETINGELSER FOR ANALYSEN..... | 5 |
| KRAVSTILLENDÉ 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 SCHARFFENBERGSV 75 | 7 |
| METODE | 8 |
| BAKGRUNN | 8 |
| VURDERING AV RISIKO | 8 |
| UØNSKET HENDELSE..... | 8 |
| RISIKOVURDERING AV UØNSKET HENDELSE | 9 |
| KATEGORISERING AV SANNSYNLIGHET OG KONSEKvens | 9 |
| DRØFTING AV SANNSYNLIGHET FOR UØNSKET HENDELSE:..... | 9 |
| DRØFTING AV KONSEKvens 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 foreningslokaler 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 treffen 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**Veileddninger og annen faglitteratur**

| REF. NR | BESKRIVELSE | UTGITT AV |
|---------|--|---------------------------------|
| 2.3.1 | "NS 5814 Krav til risikoanalyser" | Norges standardiserings-forbund |
| 2.3.2 | "Risikoanalyse, veileddning til NS 5814" | Marvin Rausand |
| 2.3.3 | Strålevern Hefte 22: Elektriske og magnetiske felt | Statens strålevern |
| 2.3.4 | Bebygelse 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 veileddninger og annen faglitteratur

ANALYSEOBJEKET

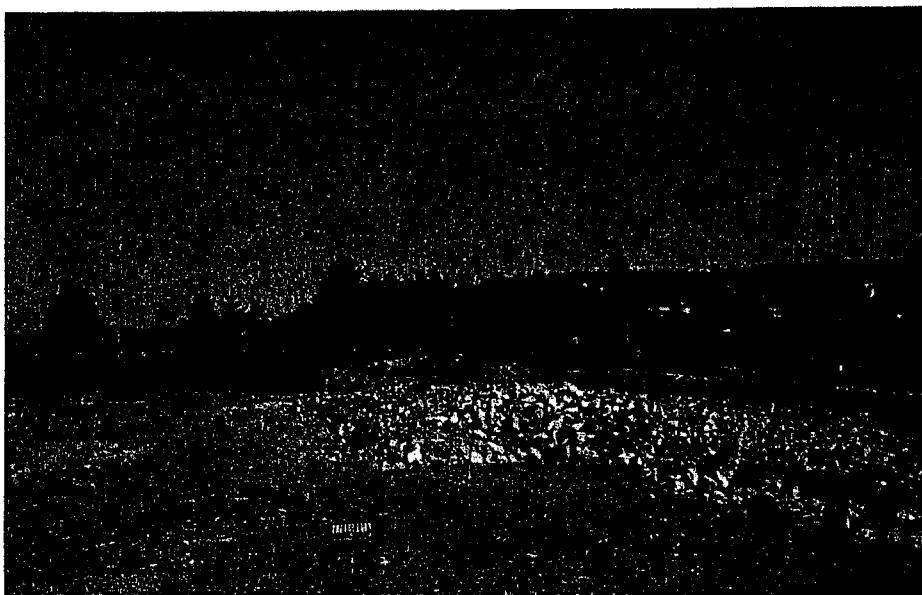
Beliggenhet

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].

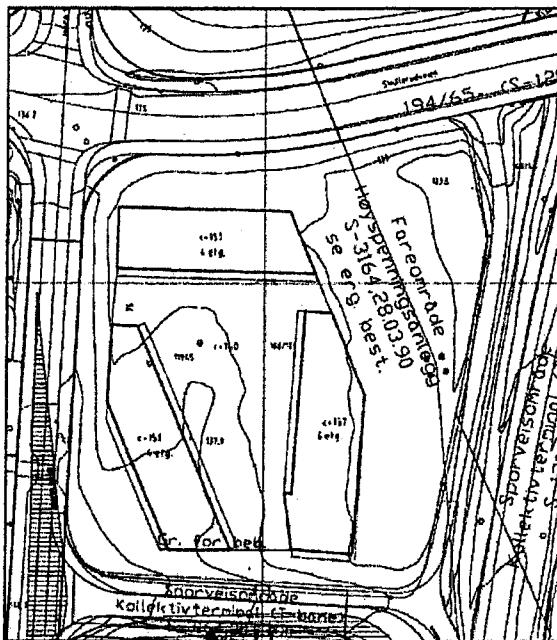
Området er delvis utgravd etter at noe anleggsarbeid er gjennomført. Kraftlinjen går gjennom området med en mast som er plassert inne på tomtene. Dette vises i fig.2



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

Beskrivelse av det planlagte tiltaket.

Bebygelsen 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 veggene og konstruksjonene, og elektriske felt fra kraftledninger er derfor lite problematisk i bolighus.

Bebygelse nær høyspentanlegg

Dersom nytableringer medfører magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla (μ T) 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 tilstrender som innebærer nærhet mellom bygg og høyspentanlegg, jfr. Strålevernloven og stortingsproposisjon nr. 66 (2005-06).

Beregningresultater 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 tomtarealet (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:

| | |
|---------------|--|
| GRØNNE | Akseptabel risiko - arealene kan brukes slik de er tenkt uten ekstra tiltak. |
| GUL | Akseptabel risiko - risikoreduserende tiltak bør vurderes før arealene tas i bruk. |
| | 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 tilstrekkelig 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 til $4,7 \mu\text{T}$ |
| Svært lite sannsynlig | < 1:20 000 | < 0,4 μT |

Konsekvens

| Beskrivelse | Hendelse | Magnetfelt |
|------------------|---|---------------------|
| Stor konsekvens | Forekomst av leukemi hos barn forårsaket av magnetfelt fra kraftlinje | > 0,4 μT |
| Ingen konsekvens | Ingen forekomst av leukemi hos barn som følge av magnetfelt eksponering | < 0,4 μT |

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 langtidsekspesoning 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 tenklig") betrakting, 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 Scharffenbergsvei 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 Scharffenbergsvei 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 Scharffenbergsvei 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. | |
| 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 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**

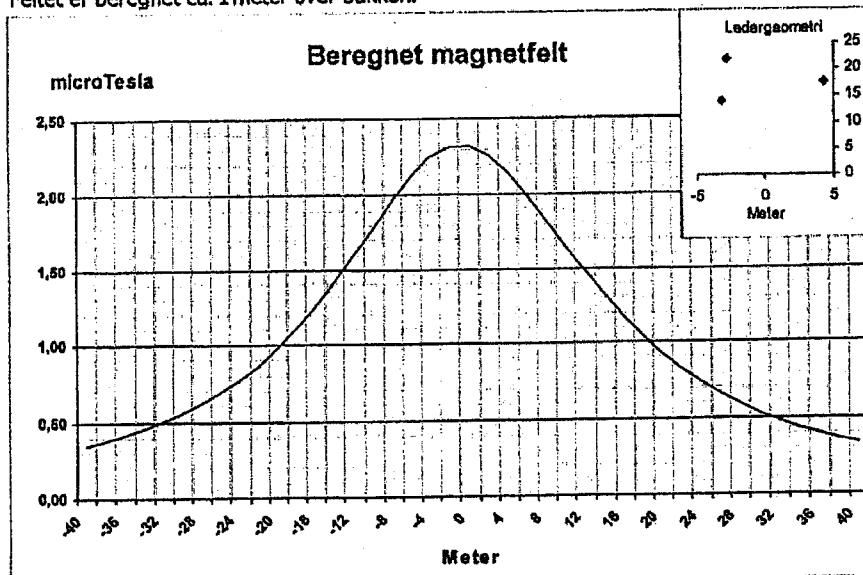
16.06.2008

Feltkilde: 132 kV linje Abildsø - Solbergfoss
Feltet er beregnet ved: Johan Scharffenbergsvei 75, Oslo

Strøm i lederne: Årsjennomsnitt er 322 A / fase.

Kommentar

Feltet 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

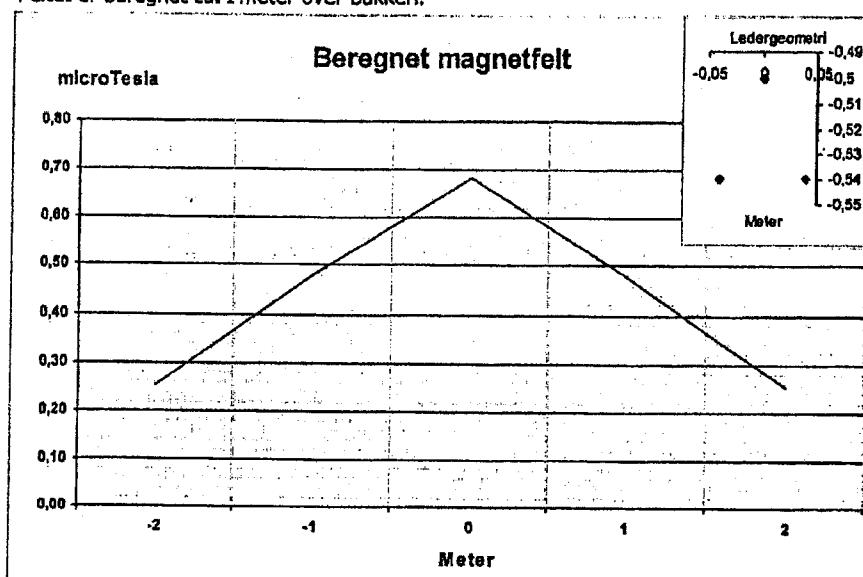
Strøm i lederne:

100 A / Fase

Kommentar

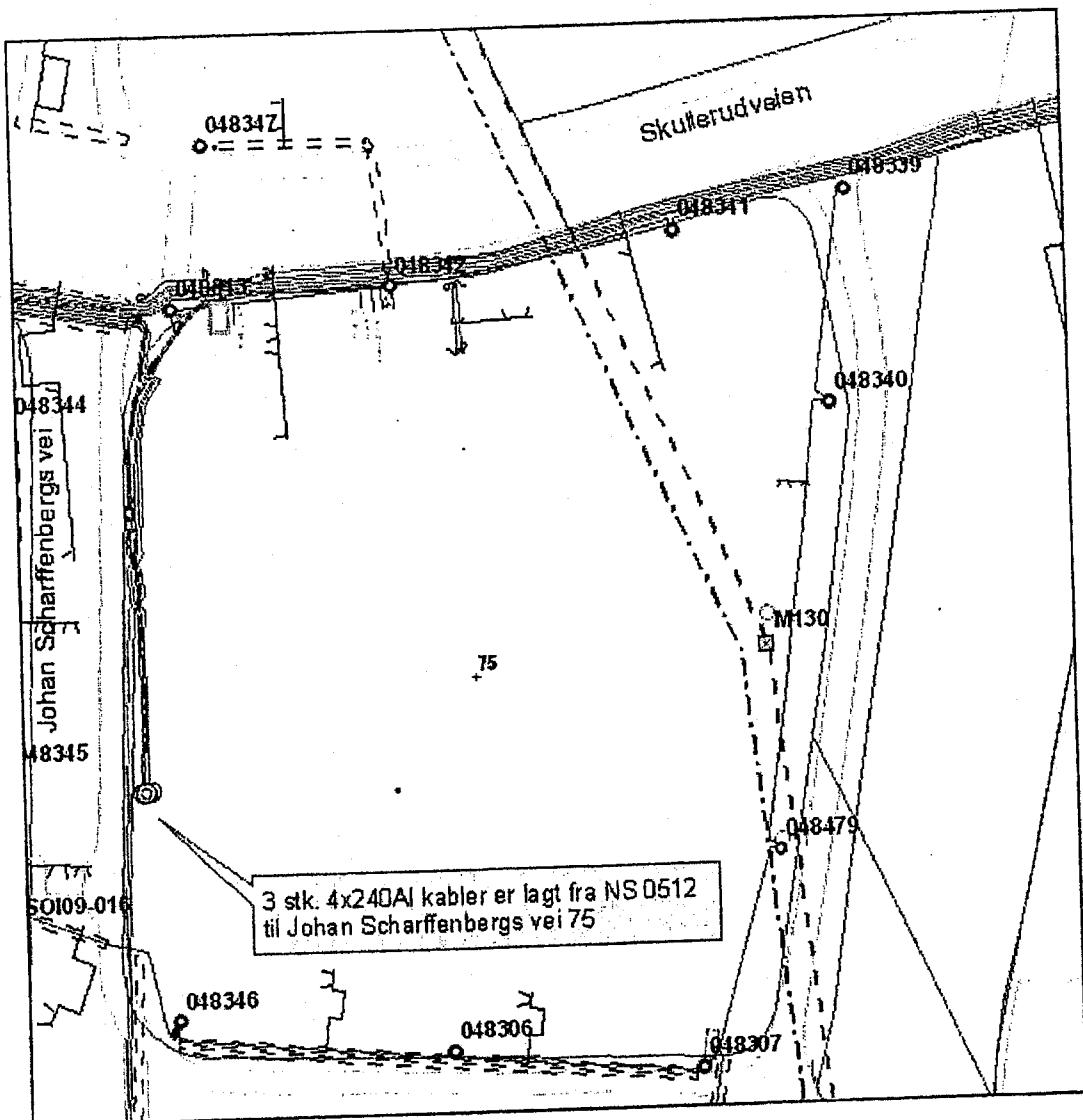
11 kV kabel som ligger i fortauet.

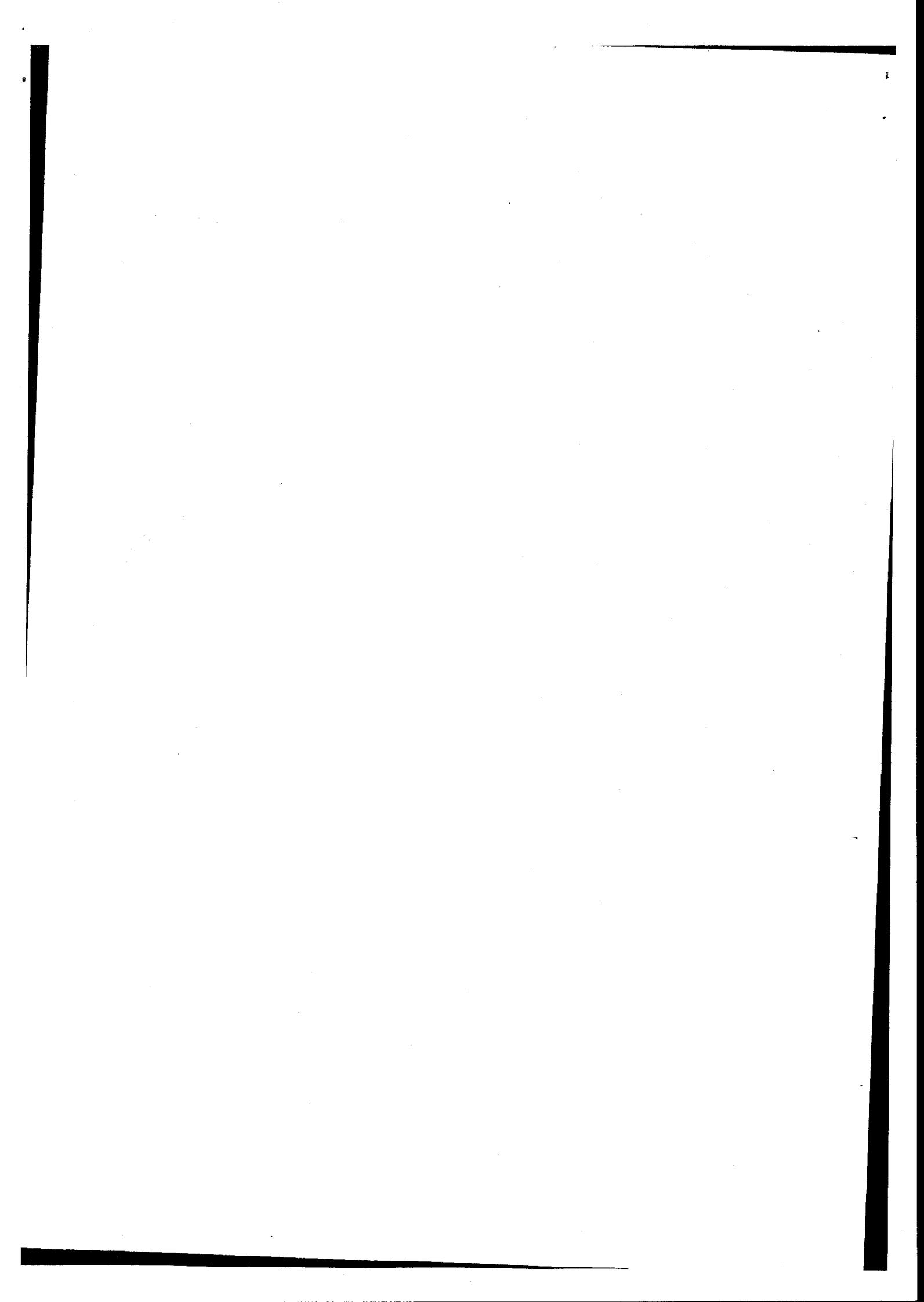
Feltet er beregnet ca. 1 meter over bakken.



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

Vedlegg 3: Kabelkart fra Hafslund nett AS





Vedlegg: _____

kunngjøringsinnspill og forhåndsuttalelser – side 1

KUNNGJØRINGSINNSPILL OG FORHÅNDSSUTTALELSER

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 boretslag
9. Omsorgsbygg Oslo KF
10. Byantikvaren



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

1

19 JUNI 2008
REG. NR. 082067
PROSJEKT CTB
ORIGINAL, CHTA
KOPI/SIRK.

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 18.06.2008

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbeh.: Arkivkode:
Varsel av 02.06.2008 08/1240 - 3 Tore Grebstad, 416 39 074 168 0101
løpenr.: 8051/08
(oppgis ved alle henv.)

**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 188/44, ber vi om at det, som del av plansaken, sørges for at eiendomsgrenser og formålsbegrensninger blir sammenfallende.

Med hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
sekjonsleder

Tore Grebstad
Tore Grebstad
overarkitekt

19 JUNI 2008
REG. NR. 080068
PROSJEKT. 0713
ORIGINAL FMOA
KOPI/SIRK.

2



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernavdelingen

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 18.06.2008
Kari E. Morbech

**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 ivaretatt. 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 kjøpesenter forstås i følge forslaget til RPB detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg 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 Skulerud, hadde opprinnelig sitt sørligste tilløp fra området mellom Skulerudveien 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 tomtene 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 overvannsleddning i nærheten. Overvann må ledes ned i synkekummer, og overløp fra disse må ledes til nærmeste overvannsleddning. Dersom det er fellessystem i området (overvann og kloakk i samme ledning) må systemet utformes slik at det kan kobles til en separat overvannsleddning 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 forurensset. 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:

Postboks 77 Oppsal

post@ostensjovannet.no

Poststed:

0619 OSLO

Bankgiro:

7874 05 56761

Org. nr:

983 034 446


UNDERVISNSBYGG

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 avreguleringsplanarbeid 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 oppvækstmiljø. 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.

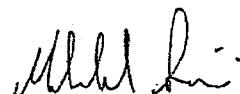
Anleggsperiode

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.postmottak@skoleetaten.oslo.no

Postadresse:
 Pb 6473 Etterstad
 0605 Oslo

| | | |
|------------------------------------|---------|---------------|
| Besøksadresse: | Tlf: | 23 06 09 70 |
| Fredrik Selmers vei 2 0661 Oslo | 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.amin@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

 **UNDERVISNINGSBYGG**

Mehrdad Amini
Eiendomsforvalter

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

11 JUNI 2008

5



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

Vår dato
2008-06-09

Deres dato

REG. N.R. ESO/CEY 1 av 1
PROSJEKT: 0713
ORIGINAL: MVA
KOPI/SIRK:

Vår referanse
/#73789
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. bekrefstelse 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. 068090
PROSJEKT: 0713
ORIGINAL: GMA
KOPISIRK:

6.

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dato: 08.07.2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh:
08/00997-5 M. Kristensen

Arkivkode:
512.1

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 tas 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

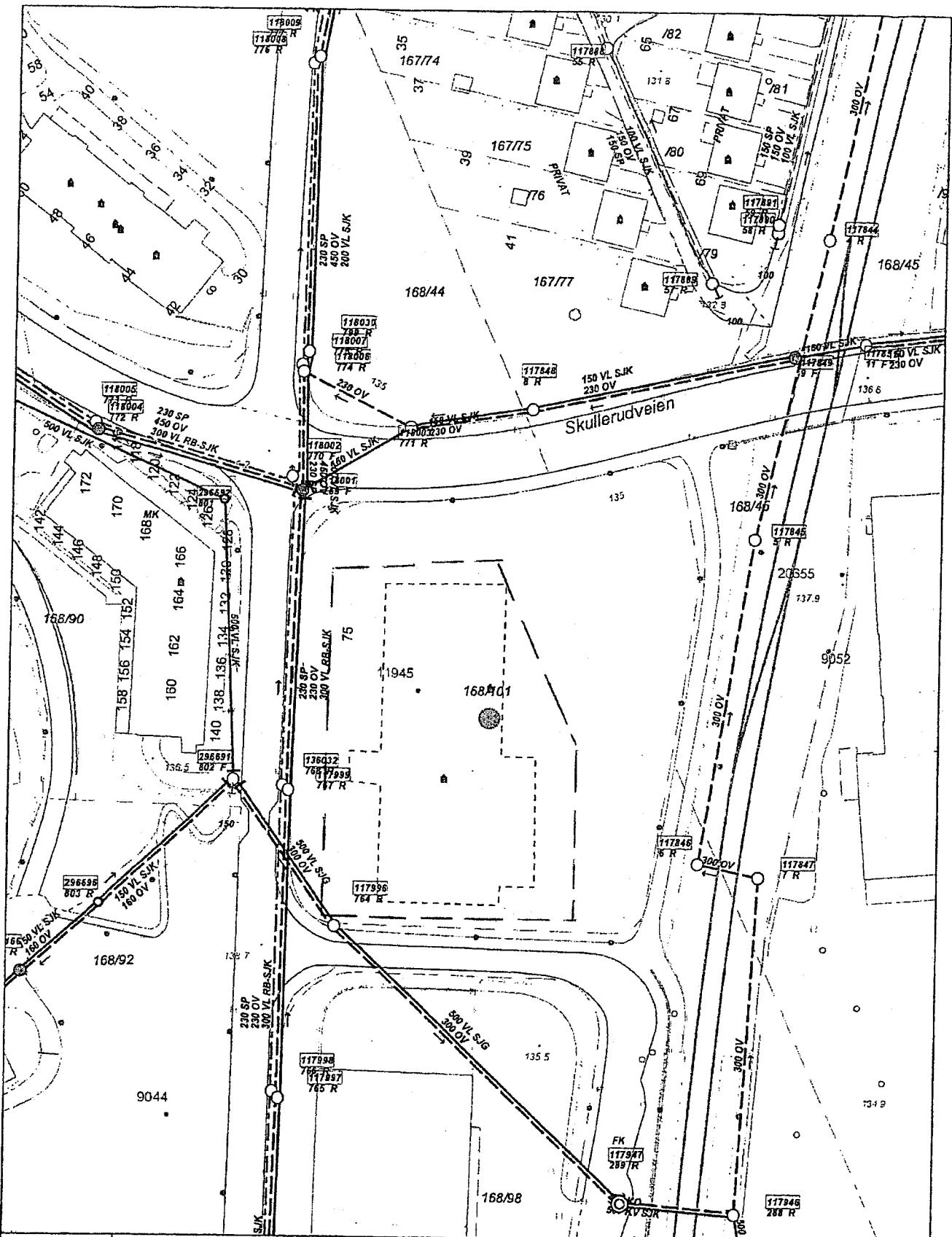
Jan Aksøy
Leder Prosjektering
Produksjonsavdelingen

Morten Kristensen
Overingeniør

Vedlegg: kartskisse



| | | | |
|-----------------------|--|--|---|
| Vann- og avløpsetaten | Postadresse: Postboks 4704 Sofienberg 0506 Oslo Besøksadresse: Herslebs gate 5 | Telefon: 02 180 Telefaks: 23 43 70 80 E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no Internett: www.vav.oslo.kommune.no | Bankgiro: 6045.05.20643 Org.nr.: 971 185 589 MVA |
|-----------------------|--|--|---|



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel: 02 180





Milestokk
1:1000

Byggværk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2,0 m.
Alle arbeider over eller nær hovedledning skal meldes til VAV.
Beliggenhet og hoyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kommunene.
Påvisning i marken utføres ved henvedlinje til VAV.



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

28.06.2008
REG. NR. 080096
PROSJEKT. 0713
ORIGINAL.GMAT
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. (aksnsr.):
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 ivaretak 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 veilederingen 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 erfaringmessig 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 angrepssveier. 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 videreforsidlet til tiltakshavere og brannprosjetkerende 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

Tel: 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 startbrannellen 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/slokker 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.

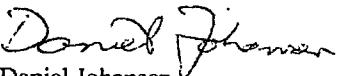
Eldre personer utgjør i dag den største risikogruppen mht. sannsynligheten for å omkomme i brann (ca. 4 ganger så høy sannsynlighet for personer over 70 år). OBRE mener at brannsikring av boliger (særlig nye boliger) må ta høyde for denne tendensen slik at man ikke får en negativ utvikling ift. nevnte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

Med hilsen
Brannforebyggende avdeling


Daniel Johansen
branninspektør


Terje Kristiansen
brannmester

Hovedmottaker:
Felix Arkitekter AS v/Øistein Mangset

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



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap 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 tilpassing 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 opp til 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 enn 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 |
| Boggitykk | 16 tonn |
| Punktbelastning støtteben | 19 tonn (belastningsflate 60cm x 60cm) |



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 slokkevann. 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-klokpling, 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 veiledering til teknisk forskrift.

Merkings

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 innstansmannskapene 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: kolbjornsrud.borettslag@bluezone.no Org.nr. 953043971

Oslo, 14.7.2008

28 JUUL 2008
 REG. NR. 085097
 PROSJEKT 0715
 ORIGINAL 071A
 KOPP/SIRK.

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 merkverdig 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 fører ikke til å få kjent fra tidligere saksbehandling i denne saken. Feilsending av posten til borettslaget har gjort at man ikke har hatt mulighet til å kunne svare innen fristen.

Med hilsen
 For styret i Kolbjørnsrud Borettslag

Harald Elvehøi
 Harald Elvehøi
 Styreleder

Karin Kurland
 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 vel 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 tomta 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

10.
05 SEPT. 2008
REG. NR.: 080119
PROSJEKT: 0713
ORIGINAL: BYA
KOPI/SIRK:

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 Oslo

Dato: 03.09.08

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh:
02.09.2008 08/328 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 Idsøs
antikvar

Kristine Reiersen
arkeolog/antikvar

Kopi: Plan- og bygningsetaten

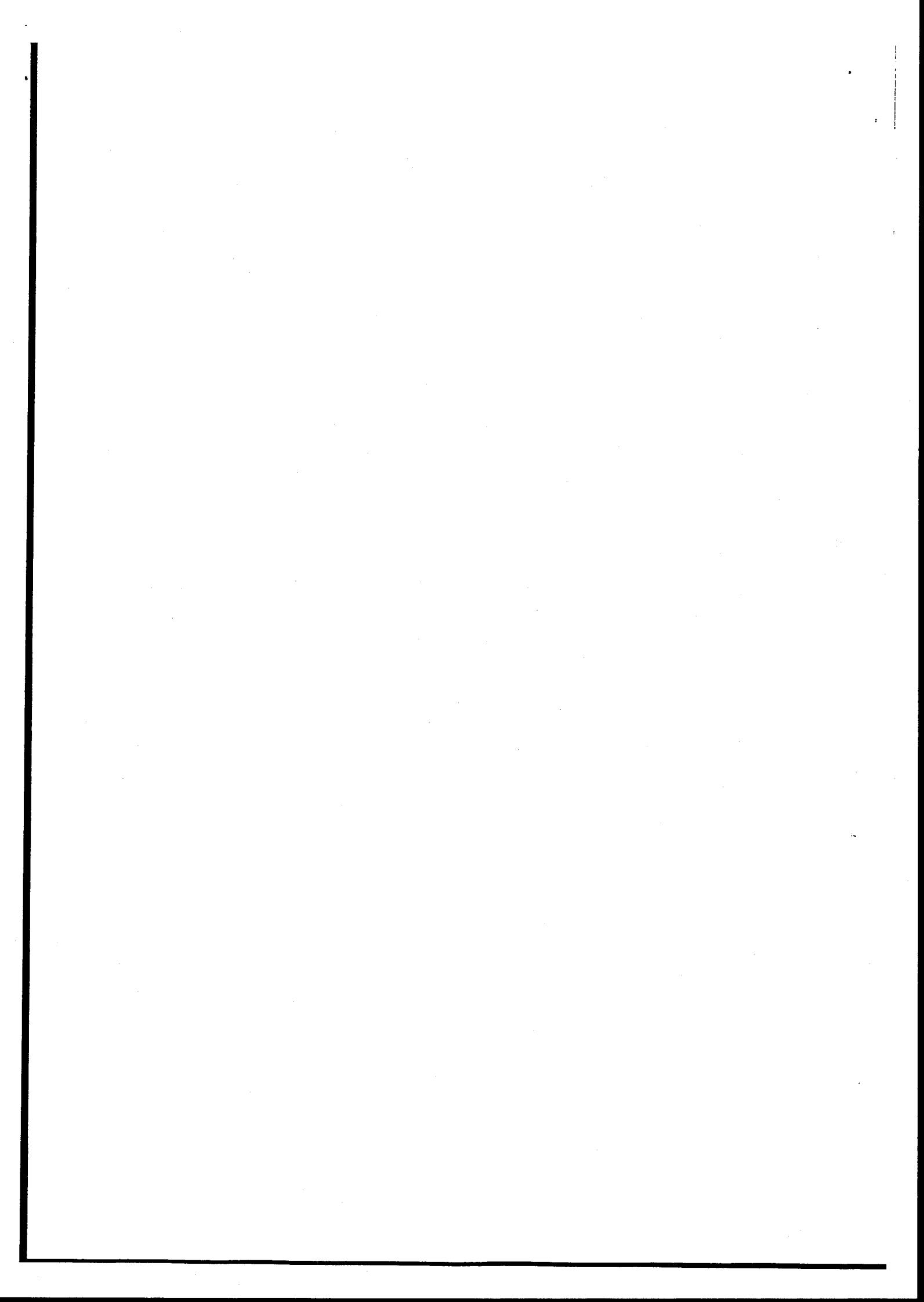


Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønklekkja
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 | Prosjektnummer: | 2730227 |
| Divisjon Engineering | 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 støysøl som 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 Skulerudveien, og på vestfasaden, mot Johan Scharffenbergs vei vil disse måtte utføres med tett balkongrekkerwerk (høyde ca. 1,5 meter over golv), 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 Skulerudveien 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 rekksverk 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 $Rw + Ctr \geq 32\ dB$, 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 $Dn,w + Ctr \geq 43\ dB$, f. eks av typen Fresh 80 dB.

Revisjonsliste

| Rev. | Dato | Endring/tilførsel | 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 oppholdslass, 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 terrenget
Vedlegg 2: Støydempende tiltak i fasadene

1. Orientering

På tomt 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 døgnkvivalent 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 | Støyzone | | | |
|-----------|-------------------|--|--|--|
| | Gul sone | | Utendørs støynivå i nattpериодen kl. 23 – 07 | Utendørs støynivå i nattpериодen kl. 23 – 07 |
| | Utendørs støynivå | Utendørs støynivå i nattpериодen kl. 23 – 07 | | |
| Veg | 55 L_{den} | 70 L_{SAF} | | |
| Bane | 58 L_{den} | 75 L_{SAF} | | |

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.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt dB, frittsfeltsverdier

| Støykilde | Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L _{den} | Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07 | Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl 7 - 23 |
|-----------|--|--|--|
| Veg | 55 L _{den} | 70 L _{SAF} | - |
| Bane | 58 L _{den} | 75 L _{SAF} | - |

Strukturoverført støy fra T - bane

NS 8175 fastlegger ikke spesielle krav til strukturlydnivå (definisjon: vibrasjoner med høyere frekvenser som overføres i grunnen) for dagstrekninger. Selv om det ikke finnes grenseverdier har det vært satt en grense på innendørs strukturstøynivå til L_{A, maks} = 37 dB. Når det gjelder Johan Scharffenbergs vei 75, vil imidlertid luftoverført støy fra veitrafikken (og T-bane) være den helt dominerende støykilden.

Vibrasjoner fra T - bane

Tabell 3 - Grensen for vibrasjoner i boliger, NS 8176 klasse C

| Klasse C | |
|--|-----|
| Vibrasjonsgrense V _{w,95} , mm/s | 0,3 |

Det kan oppstå vibrasjoner (definisjon: vibrasjoner med lave frekvenser som overføres i grunnen) i boliger hvis grunnforholdene mellom jernbane/T-bane og bolig er kritisk. Generelt er det togtrafikk i høy hastighet, samt der det er skinneskjører og annet som gir slag når toget passerer som kan gi vibrasjonsnivåer over grenseverdiene. Når det gjelder dette aktuelle området så er det i henhold til Oslo Sporveier ikke skinneskjører på strekningen, samt at T- banen går i sakte fart forbi området (40 km/t og lavere). Når det gjelder grunnforholdene har vi heller ikke registrert spesielt kritiske områder. Generelt er nærområdet til Johan Scharffenbergs vei 75 fast fjell, som er gunstig når det gjelder overføring av vibrasjoner.

Ut i fra ovennevnte kan vi ikke se at eventuelle vibrasjoner fra T- banen skal gi utslag for bygninger i Johan Scharffenbergs vei 75.

3. Beregningsforutsetninger

Trafikktallene er beregnet av Sweco Grøner, 26.04.2006, samt at trafikktallene for Skulderudveien er hentet fra Norsk vegdatabank. Trafikktallene i tabell 2 viser forventet trafikksituasjon 10 år frem i tid.

Tabell 4 - forventet trafikk i år 2018

| VEITRAFIKK år 2018 | ÅDT Kjøretøy per døgn | Hastighet km/t | Tunge kjøretøy % |
|--------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
| Johan Scharffenbergs vei | 1 600* | 50 | 5 |
| Skulderudveien | 3 851* | 50 | 8 |

* I beregningene fordeles trafikken over døgnet i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel, hvor trafikken på kveld (19 -23) gis et tillegg på + 5 dB og trafikken på natt gis et tillegg på + 10 dB.

Busstrafikk

Som grunnlag for busstrafikk i området er det lagt inn 18 busser/time på dag (rushtid), 12 busser/time om kvelden og ingen på natt.

T-bane

For T-banen er det lagt inn 48 stk. passeringer på dagtid, 16 stk. på kveld og 11 stk på natt. Hastigheten er satt til 40 km/t (toggler 50 meter).

4. Støyberegningene

Beregningene av veitrafikkstøy er utført i henhold til - Nordisk beregningsmetode for veitrafikk og - Nordisk beregningsmetode for skinnegående trafikk. Dataprogrammet Cadna A, versjon 3.7 er benyttet til å utføre beregningene.

Som det fremgår av vedlegg 1 så vil tomta (Johan Scharffenbergs vei 75) hovedsakelig ligge i gul støysone. Dvs. i en sone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

5. Utendørs oppholdslass, samt forslag til støydempende tiltak

Som det fremkommer av tabell 2, så anbefales det at støynivået på uteplass ikke overskridet L_{den} 55 dB. I henhold til T-1442 må grenseverdien for uteplass være tilfredsstilt for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål. Som det fremgår av vedlegg 1 så vil hele området mellom bygningene ligge i hvit støysone, hvor det vil være gode uteoppholdsarealer.

Hvis det i tillegg planlegges balkonger på nordfasaden mot Skullerudveien, og på vestfasaden, Johan Scharffenbergs vei vil disse måtte utføres med tett balkongrekkeverk (høyde ca. 1,5 meter over gulv), samt at det f.eks monteres lydabsorberende mineralullplater med tykkelse 40 mm direkte på balkongens underside. Våre støyberegnninger 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 rekksverk i ca. 1 meters høyde, mot nord og vest, for å komme under 55 dBA.

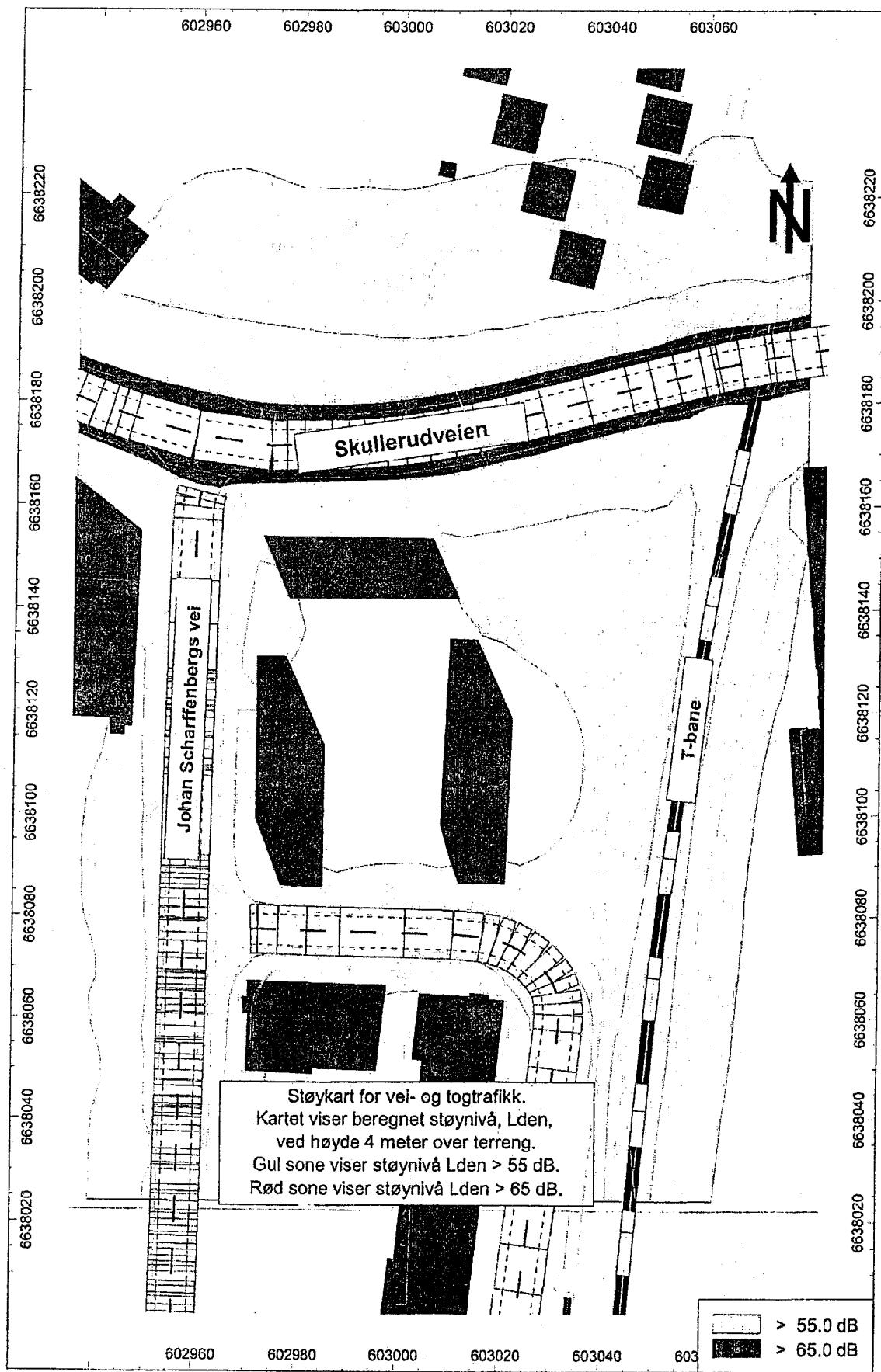
6. Innendørs støynivå, samt forslag til støydempende tiltak

Vi har gjort overslagsbergninger av innendørs støynivå i henhold til - BYGGFORSK, Norges byggforskningsinstitutt - Isolering mot utendørs støy - Håndbok 47.

Mot øst vil døgnkvivalent støynivå være under 55 dBA, mens det for nord, vest og sør fasaden vil det være døgnkvitative støynivåer mellom 57 - 61 dBA, inkludert + 3 dB fasadekorreksjon. For å tilfredsstille kravet til innendørs støynivå ($L_{Aeq\ 24\ timer} = 30\ dB$), vil det her være behov for noe støydempende tiltak i fasadene.

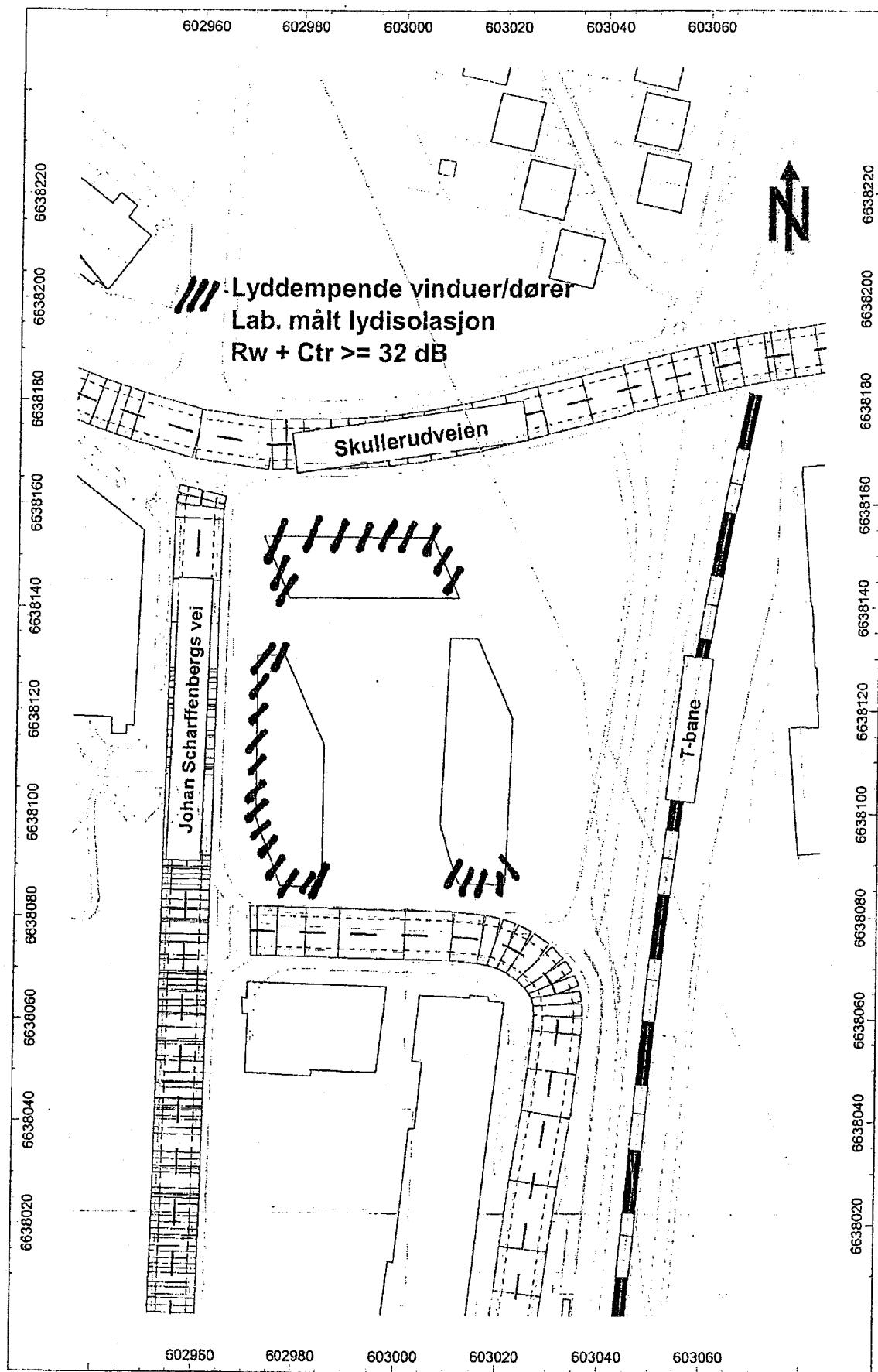
Beregningene viser at det må monteres vinduer med en lab. målt lydisolasjon $Rw + Ctr \geq 32\ dB$, i det omfang som vist i vedlegg 2. I de områdene hvor det foreslås montering av lyddempende vinduer må det også installeres lyddempende ventiler med en lab. målt demping på $Dn,w + Ctr \geq 43\ dB$, f.eks av typen Fresh 80 dB.

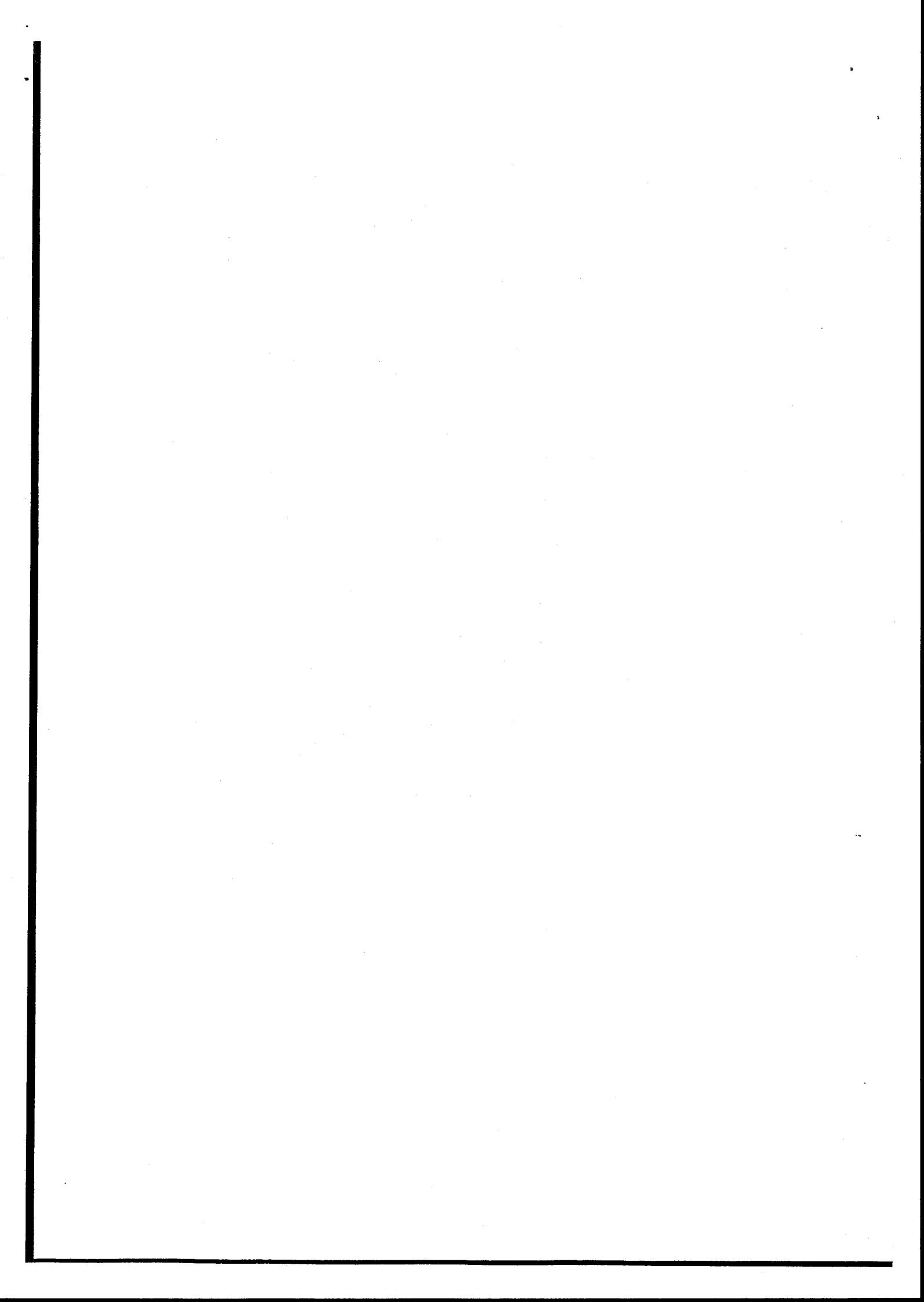
Vedlegg 1



Vedlegg 2

REINERTSEN





Johan Scharffenbergs vei 75 Oslo

Støyutredning

| | | |
|----------------------|-----------------|--|
| REINERTSEN | Prosjektnummer: | 2730227 |
| Divisjon Engineering | 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. Nadarajah</i> |

Sammendrag

På tomta Johan Scharffenbergs vei 75 er det under planlegging 3 bygninger (forretninger og boliger). Foreliggende rapport gir en beskrivelse av luftoversørt 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.

Luftoversørt 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 støysøl som 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 Skulrudveien, og på vestfasaden, mot Johan Scharffenbergs vei vil disse måtte utføres med tett balkongrekkeverk (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 Skulrudveien 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 rekksverk 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 $R_w + Ctr \geq 32\ dB$, 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 $D_{n,w} + Ctr \geq 43\ dB$, 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 oppholdslass, 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 støy nivå, hvor det ikke er behov for avbøtende tiltak mot støy

Et annet forhold er at tidligere bruk av døgnkvivalent støy nivå $L_{Aeq\ 24\ timer}$ skal erstattes av L_{den} som er en EU tilpasning, og vil si at man regner støy nivå 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 | | Utendørs støy nivå kl. 23 – 07 | Utendørs støy nivå kl. 07 – 00 |
| | Utendørs støy nivå | Utendørs støy nivå i nattperioden kl. 23 – 07 | | |
| Veg | 55 L_{den} | 70 L_{SAF} | | |
| Bane | 58 L_{den} | 75 L_{SAF} | | |

Når det gjelder kravet til innendørs støy nivå 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.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt dB, frittfeltsverdier

| Støykilde | | | |
|-----------|--|--|--|
| | Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L _{den} | Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07 | Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl 7 - 23 |
| Veg | 55 L _{den} | 70 L _{5AF} | - |
| Bane | 58 L _{den} | 75 L _{5AF} | - |

Strukturoverført støy fra T - bane

NS 8175 fastlegger ikke spesielle krav til strukturlydnivå (definisjon: vibrasjoner med høyre frekvenser som overføres i grunnen) for dagstrekninger. Selv om det ikke finnes grenseverdier har det vært satt en grense på innendørs strukturstøynivå til L_{A, maks} = 37 dB. Når det gjelder Johan Scharffenbergs vei 75, vil imidlertid luftoverført støy fra veitrafikken (og T-bane) være den helt dominerende støykilden.

Vibrasjoner fra T - bane

Tabell 3 - Grensen for vibrasjoner i boliger, NS 8176 klasse C

| Klasse C | |
|---|-----|
| Vibrasjonsgrense V _{w,95} , mm/s | 0,3 |

Det kan oppstå vibrasjoner (definisjon: vibrasjoner med lave frekvenser som oversøres i grunnen) i boliger hvis grunnforholdene mellom jernbane/T- bane og bolig er kritisk. Generelt er det togtrafikk i høy hastighet, samt der det er skinneskjører og annet som gir slag når toget passerer som kan gi vibrasjonsnivåer over grenseverdiene. Når det gjelder dette aktuelle området så er det i henhold til Oslo Sporveier ikke skinneskjører på strekningen, samt at T- banen går i sakte fart forbi området (40 km/t og lavere). Når det gjelder grunnforholdene har vi heller ikke registrert spesielt kritiske områder. Generelt er nærområdet til Johan Scharffenbergs vei 75 fast fjell, som er gunstig når det gjelder overføring av vibrasjoner.

Ut ifra ovennevnte kan vi ikke se at eventuelle vibrasjoner fra T- banen skal gi utslag for bygninger i Johan Scharffenbergs vei 75.

3. Beregningsforutsetninger

Trafikkallene er beregnet av Sweco Grøner, 26.04.2006, samt at trafikkallene for Skullerudveien er hentet fra Norsk vegdatabank. Trafikkallene i tabell 2 viser forventet trafikksituasjon 10 år frem i tid.

Tabell 4 - forventet trafikk i år 2018

| VEITRAFIKK år 2018 | ÅDT Kjøretøy per døgn | Hastighet km/t | Tunge kjøretøy % |
|--------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
| Johan Scharffenbergs vei | 1 600* | 50 | 5 |
| Skullerudveien | 3 851* | 50 | 8 |

* I beregningene fordeles trafikken over døgnet i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel, hvor trafikken på kveld (19 -23) gir et tillegg på + 5 dB og trafikken på natt gir et tillegg på + 10 dB.

Busstrafikk

Som grunnlag for busstrafikk i området er det lagt inn 18 busser/time på dag (rushtid), 12 busser/time om kvelden og ingen på natt.

T-bane

For T-banen er det lagt inn 48 stk. passeringer på dagtid, 16 stk. på kveld og 11 stk på natt. Hastigheten er satt til 40 km/t (toggler 50 meter).

4. Støyberegningene

Beregningene av veitrafikkstøy er utført i henhold til - Nordisk beregningsmetode for veitrafikk og - Nordisk beregningsmetode for skinnegående trafikk. Dataprogrammet Cadna A, versjon 3.7 er benyttet til å utføre beregningene.

Som det fremgår av vedlegg 1 så vil tomta (Johan Scharffenbergs vei 75) hovedsakelig ligge i gul støysone. Dvs. i en sone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

5. Utendørs oppholdslass, samt forslag til støydempende tiltak

Som det fremkommer av tabell 2, så anbefales det at støynivået på uteplass ikke overskridt L_{den} 55 dB. I henhold til T-1442 må grenseverdien for uteplass være tilfredsstilt for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål. Som det fremgår av vedlegg 1 så vil hele området mellom bygningene ligge i hvit støysone, hvor det vil være gode uteoppholdsarealer.

Hvis det i tillegg planlegges balkonger på nordfasaden mot Skullerudveien, og på vestfasaden, Johan Scharffenbergs vei vil disse måtte utføres med tett balkongrekkeverk (høyde ca. 1,5 meter over gulv), samt at det f.eks monteres lydabsorberende mineralullplater med tykkelse 40 mm direkte på balkongens underside. Våre støyberegninger viser at støyenivået 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 rekksverk i ca. 1 meters høyde, mot nord og vest, for å komme under 55 dBA.

6. Innendørs støyenivå, samt forslag til støydempende tiltak

Vi har gjort overslagsbergninger av innendørs støyenivå i henhold til - BYGGFORSK, Norges byggforskningsinstitutt - Isolering mot utendørs støy - Håndbok 47.

Mot øst vil døgnekvivalent støyenivå være under 55 dBA, mens det for nord, vest og sørfasaden vil det være døgnekvivalente støyenivåer mellom 57 - 61 dBA, inkludert + 3 dB fasadekorreksjon. For å tilfredsstille kravet til innendørs støyenivå ($L_{Aeq\ 24\ timer} = 30\ dB$), vil det her være behov for noe støydempende tiltak i fasadene.

Beregningene viser at det må monters vinduer med en lab. målt lydisolasjon $Rw + Ctr \geq 32\ dB$, 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 $Dn,w + Ctr \geq 43\ dB$, f.eks av typen Fresh 80 dB.