



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel St.Hanshaugen  
v/bydelsadministrasjonen  
Akersbakken 27  
0130 Oslo  
INTERNPOST

Bydel St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	1 MAR 2010	Avskv.
Sak: 05/151	Dok. 63	
Arkivkode	512	

Dato: 25.02.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200306212-74 Saksbeh: Anne-Lise Bye  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

---

## FORSLAG TIL DETALJREGULERING TIL OFFENTLIG ETTERSYN GEITMYRSVEIEN 33C

---

Plan- og bygningsetaten har 17.02.2010, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet, lagt ovennevnte planforslag ut til offentlig ettersyn.

Området er i dag regulert til tomt for allmenntilgjort formål (alders- og sykehjem) og foreslås omregulert til

- Byggeområde for bolig

som foreslått av Rolf Erik Nilsen, Susann Nordhagen og Thomas Lien, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-200306212, datert 06.12.2004, revidert 13.04.2005 og 12.01.2010.

Hensikten med planforslaget er å oppføre nytt boligbygg i 4 etasjer.

Planforslaget publiseres på Plan- og bygningsetatens nettsider, <http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Orientering om planforslaget kan fås ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter, Vahlsgate 1. Planforslaget kan også ses på: Informasjonssenteret i Rådhuset, Deichmanske bibliotek i Henrik Ibsens gate 1 og Opplysningstjenesten i bydel St. Hanshaugen, Akersbakken 27.

### Høringsfrist

Eventuelle bemerkninger til planforslaget må sendes Plan- og bygningsetaten senest **21.04.2010**. Vennligst oppgi saksnummer.

Vi ber om at bemerkningen gjøres kort, evt. at det lages et sammendrag på 1/2-1 side egnet for trykking. Bemerkninger som kommer inn er grunnlaget for å bearbeide planforslaget og saksfremstillingen før saken sendes videre til byrådet. Vi har dessverre ikke kapasitet til å gi hver enkelt innsender et personlig svar, men vil kommentere bemerkningene samlet i vår fremstilling til byrådet. Kopi av bemerkningene følger saken når den sendes til politisk behandling.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen (Sign.)  
Kundekonsulent

Vedlegg



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00

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

**FAKTAARK**

**Forslagsstiller:** Rolf Erik Nilsen, [rolf.erik@lysnatt.no](mailto:rolf.erik@lysnatt.no)  
Susann Nordhagen, [snordhagen@yahoo.no](mailto:snordhagen@yahoo.no)  
Thomas Lien, [thomaslien@yahoo.com](mailto:thomaslien@yahoo.com)  
Geitemyrsveien 33B  
0171 Oslo

**Konsulent:** Yran & Storbraaten Architects AS, [yskongen@ysa.no](mailto:yskongen@ysa.no) tlf 90960071  
Frognerstranda 2,  
0271 Oslo

**Eieropplysninger**

Gnr. 219 bnr. 98 Rolf Erik Nilsen, Susann Nordhagen og Thomas Lien

**Arealstørrelse – planområde**

Planområdet totalt: 1268 m<sup>2</sup>

**Arealstørrelse – ny bebyggelse**

Over terreng: BRA=1800 m<sup>2</sup>

Under terreng: Parkering + boder = 466 m<sup>2</sup>

Mulig ekstra parkeringsetasje = 569 m<sup>2</sup>

**Utnyttelse m. m.**

Bebygd areal BYA=480m<sup>2</sup>

Prosent bebygd areal: % - BYA=38%

Bruksareal bolig BRA=1800 m<sup>2</sup> over terreng.

Prosent bruksareal: % - BRA=142 %

Antatt antall boligenheter: 19 stk.

Antatt boligtype: Blokk

Antatt leilighetsfordeling: 3 små 40-50 m<sup>2</sup> BRA, 7 middels 50-80 m<sup>2</sup> BRA og  
9 store 80 m<sup>2</sup>

Dvs. 15,8% små, 36,8% middels og 47,4% store

**Parkering**

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser i parkeringsanlegg: 14 stk.

Plasser for sykkelparkering: 39 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 15. mars 2003 i Dagbladet og 21. mars 2003 i Aftenposten.

Grunneiere og rettighetshavere er varslet.

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:**  
**GEITMYRSVEIEN 33C**  
Gnr.219 Bnr.98

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket OP3-200306212 datert 06.12.2004, rev. 13.04.2005 og 12.01.2010.

§ 2 Formål

Området reguleres til: byggeområder for boliger.

§ 3 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrensener og maksimalt tillatte møne/gesimshøyde.

Parkeringsanlegg under terreng med tilhørende nedkjøringsrampe tillates etablert utenfor byggegrensener frem til eiendomsrensener.

§ 4 Utnyttelse

Det tillates bebyggelse med inntil BRA = 1800 m<sup>2</sup>.

Bruksareal som ligger under terreng skal ikke medregnes i beregningsgrunnet.

Uteoppholdsarealet skal utgjøre minimum 15% av det totale bruksarealet. 2/3 av uteoppholdsarealet skal etableres på terreng eller som felles takterrasse.

§ 5 Utforming og leilighetsfordeling

Utformingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til volum, høyde og fasadematerialer.

Leilighetsfordelingen skal være:

Maks. 20% med 40-50 m<sup>2</sup> BRA

Min. 30% med 50-80 m<sup>2</sup> BRA

Min. 50% med over 80 m<sup>2</sup> BRA.

Det tillates etablert takoppbygg for heishus/teknisk rom inntil 2,5 meter over maksimal gesims.

Takoppbygget skal etableres tilbaketrukket fra Geitmyrsveien.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

Ved etablering av parkering under terreng utover bygningens avgrensning, skal det sikres tilstrekkelig jorddekke på utearealet for å ivareta grønt preg med vegetasjon.

Plan for bevaring av trær i byggeperioden skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

§ 6 Avkjørsel, parkering

Avkjørsel skal skje fra Geitemyrsveien som vist med piler på plankartet.

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og anlegges i garasjeanlegg under bebyggelsen/terreng. Minst 5% av plassene skal avsettes for orienterings- og bevegelsehemmede.

§ 7 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i 1:200 for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise terrengbehandling, avkjørsel, parkeringsplasser for sykkel, oppholds- og lekeareal, beplantning, forstøtningsmurer m.v.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusarealet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 Overvann

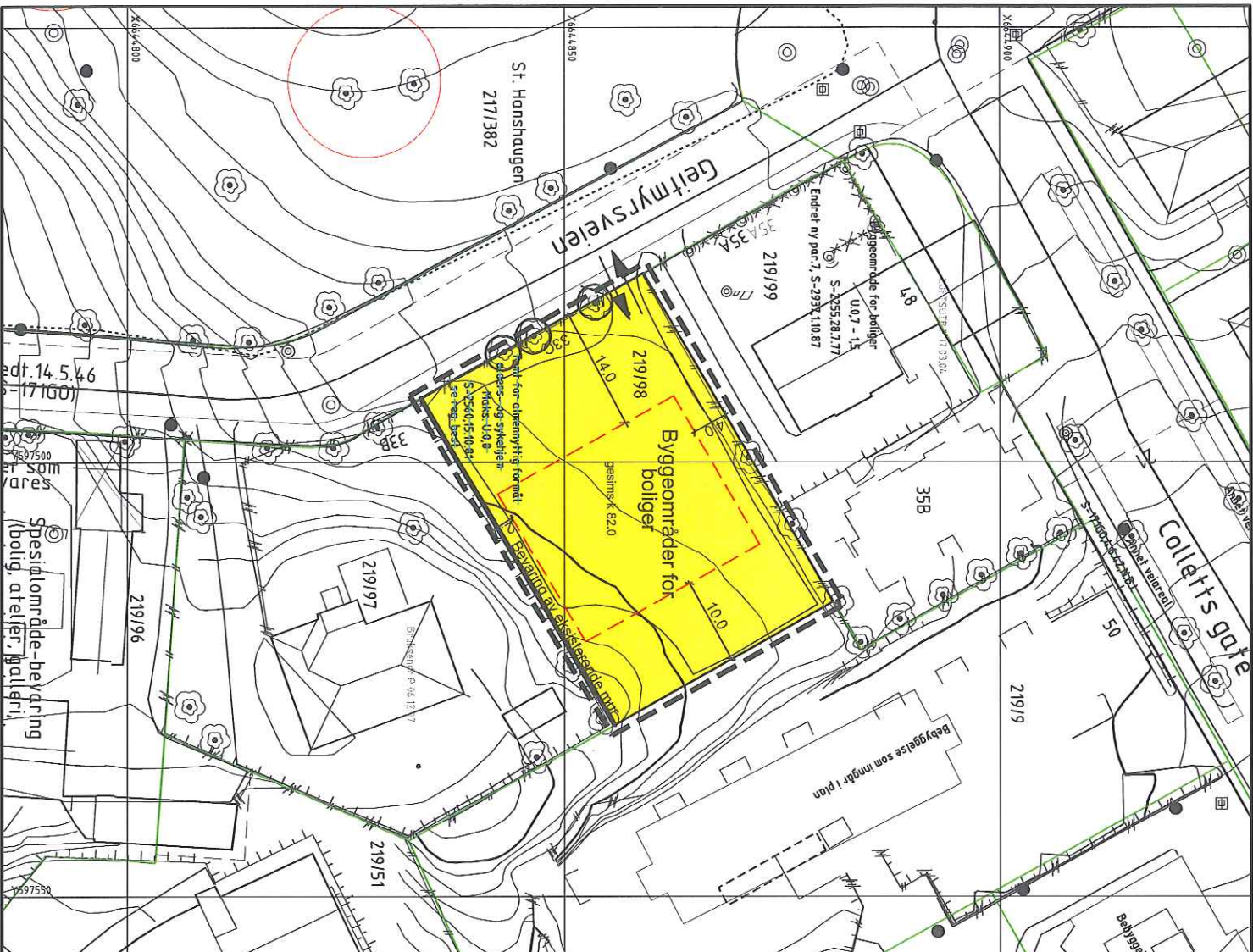
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, drensvann og overflatevann ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessige og miljømessige minst er likeverdige med fjernvarme.



## TEGNFORKLARING

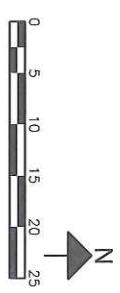
PBL § 25 REGULERINGSFORMAL

### 1. BYGGEOMRÅDER

■ Boliger

### STREKSYMBOLER M.M.

- Planens begrensning
- - - - - Byggegrense
- Bevaring av eksisterende mur
- Bevaring av eksisterende trær
- Eksisterende eiendomsgrænse
- Regulering som oppheves
- ↔ Avkjørsel



### GELTMYRSVEIEN 33C

Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 219 bnr. 98

Forlagsstiller:	Rolf Erik Nilsen, Susann Nordhagen og Thomas Lien	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.
Plan- og bygningssetlens vedt. om utleggelse ill off. etersyn	12.05.2004	200306212
Tidstrom for utleggelse ill offentlig etersyn	24.05-23.06.2004	200306212
Plan- og bygningssetlens vedtak om utleggelse ill offentlig etersyn for 2. gang		200306212
Tidstrom for utleggelse ill offentlig etersyn for 2. gang		200306212
Kart kontrollert for ovennevnte bystsyt		200306212
Bystyrets vedtak		

**Oslo kommune**  
Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

Plan- og bygningssetaten

Vedlegg 1

**Forslagsstillers planbeskrivelse**  
**Geitmyrsveien 33 C, Gnr 219 – Bnr 98**  
**Reguleringsplan til offentlig ettersyn**

Utarbeidet av: Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS

**Innhold**

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk.....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	4
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	4
5. MEDVIRKNING.....	5
5.1 Forhåndsuttalelser.....	5
5.2 Bemerkninger ved offentlig ettersyn.....	7
5.3 Bemerkninger ved begrenset høring.....	9
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	11
7. PLANFORSLAG.....	11
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	13
9. ILLUSTRASJONER.....	14

## VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

I henhold til plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 34-2 tiende ledd kan plansaker som er lagt ut til offentlig ettersyn før 01.07.2009 behandles etter gammel lov.

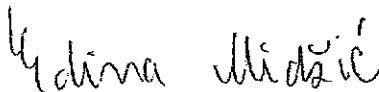
Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Geitmyrsveien 33C, St.Hanshaugen, som omreguleres fra tomt for allmennyttig formål (alders- og sykehjem) til:

- Byggeområde for bolig

som foreslått av *Rolf Erik Nilsen, Susann Nordhagen og Thomas Lien*, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-200306212, datert 06.12.2004, rev. 13.04.2005 og 12.01.2010.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

17/02 - 2010



Edina Midzic  
enhetsleder

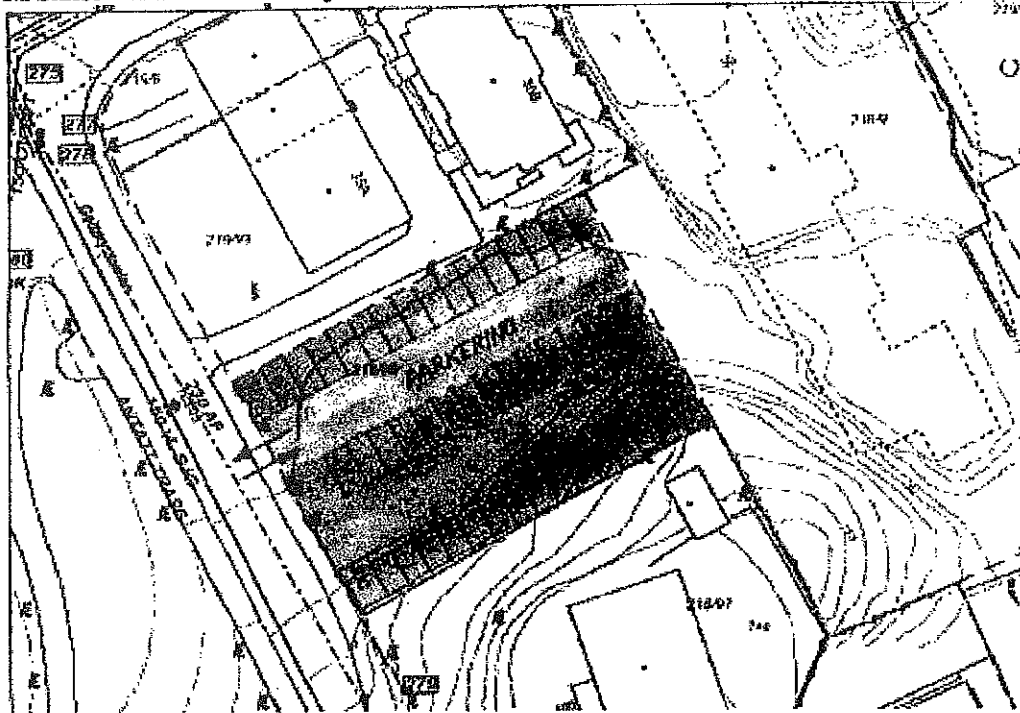


Anne-Lise Bye  
saksbehandler

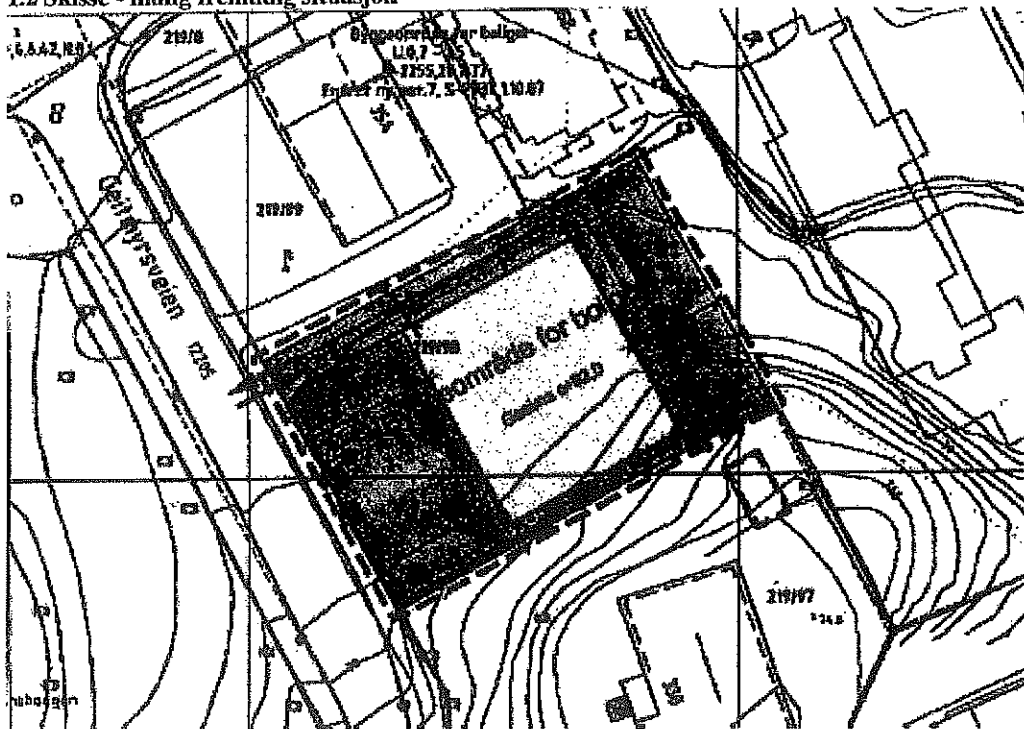


# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon





---

## 2. BAKGRUNN

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring bygning med ca 20 leiligheter. Tomten er på 1268m<sup>2</sup> og regulert til allmennyttig formål – alders-og sykehjem med maks 5 etasjer pluss underetasje.

Planarbeidet ble kunngjort 15.03.03 og var ute til offentlig ettersyn 24.05.04 – 23.06.04. I forbindelse med planarbeidet ble omfattende Arkeologiske utgravninger bekostet og gjennomført av forslagsstiller.

Reguleringsforslag som har vært ute til offentlig ettersyn har foreslått en høyere utnyttelse enn det som det her søkes om. Gjeldende søknad er et resultat av at bemerkninger ved offentlig ettersyn er tatt til følge, og at føringer fra Byantikvar og Plan-og Bygningsetaten er akseptert av utbygger.

PBE og Byantikvaren utarbeidet et eget planforslag med reguleringsbestemmelser (alternativ 2), som ble fremlagt til politisk behandling 01.06.05. Forlagsstiller Skanska ba om at reguleringsforslaget ble stilt i bero.

Våren 2009 ble saken igjen aktuell og etter samtaler med Byrådsavdelingen for byutvikling ble det innhentet avklaringer med hensyn til bruk av eiendommen til barnehagem eventuelt som alders-og sykehjem, eventuelt til omsorgsboliger.

Det er nå avklart at eiendommen ikke vurderes som aktuell til slik offentlig bruk.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet hører til bydel St.Hanshaugen-Ullevål, og grenser til St.Hanshaugen park mot sydvest. Tomta er forøvrig omkranset av boligbygg mot nordvest og sydøst, og aldersboliger mot nordøst.

Eiendommen brukes idag til parkering.

Eiendommen er beheftet med en servitut i forbindelse med salg og overdragelse av leiligheter.

Denne heftelsen står ved lag.

Reglementet i avtalen vedlegges.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

#### Landskap

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet som gruslagt parkeringsplass som grenser mot – og har adkomst fra Geitmyrsveien. Trær langs veien. Mot sydøst stiger terrenget med synlig berg bratt opp mot nabotomten. Det er en gammel støttemur i nabogrensa. Mot nordøst faller terrenget svakt mot Iladalen, og mot nordvest er landskapet flatt. St.Hanshaugen park ligger mot sydvest, over veien.

#### Verneinteresser

Det er foretatt arkeologiske utgravninger på tomten og ingen funn ble registrert. Støttemuren i eiendoms grensen mot sydøst er foreslått bevart.

#### Miljøfaglige forhold

Idag benyttes tomten som parkeringsplass. Det er ikke foretatt trafikk eller støymålinger, noe som vil bli utført i forbindelse med rammesøknaden. Når det gjelder grunnen, så har Helse-og Velferdsetaten pr idag ingen informasjon om påvist grunnforurensninger innenfor planområdet.

Tomten ligger gunstig til for sol og lys med den gode avstanden mellom den eksisterende bygningsmassen mot øst og vest og St.Hanshaugen park mot sydvest.

---

### Trafikkforhold

Tomten ligger inntil Geitmyrsveien som er en enveiskjørt gate og som møter Collets gate om lag 50 meter mot nord. Geitmyrsveien og Collets gate er offentlige veier som vedlikeholdes av kommunen. Det er fortau langs Geitmyrsveien mot parken. Inn- og utkjøring av ca 40-50 kjøretøy fra/til Geitmyrsveien.

### Risiko- og sårbarhet

Se vedlagte ROS analyse.

### Sosial infrastruktur

Offentlig servicetilbud: Sykehus, aldersbolig og sykehjem, Postkontor innenfor 400m  
Butikker: Godt utvalg innen 500m  
Skoler og SFO: Ullevålsveien skole, Bolteløkka skole og Ha skole, alle innenfor 300m  
Barnehager: 2stk i St. Hanshaugparken og en i Akersbakken, alle innenfor 350m  
Kollektivtrafikk: Buss i Collets gt. og i Ullevålsveien.

### Teknisk infrastruktur

Det tilrettelegges for fremtidig fjernvarme i området.

### Estetikk og byggeskikk

Den ubebygde tomten er omkranset av bygg fra forskjellige tidsepoker. Mot Geitmyrsveien ligger mot vest en mindre boligblokk fra ca. 1880, oppdelt i to volumer, med høye vinduer, bratt saltak og pusset lys fasade. På østsiden, ca 5-6 meter høyere, ligger en boligblokk fra ca 1910, med en fasade hovedsaklig i tegl, og med horisontale pussete bånd og lavt valmtak. Bebyggelsen mot nordøst og nordvest for tomta er hhv et aldershjem (lang blokk) og en mindre boligblokk. Begge med fasader i tegl og betong.

### Stedsutvikling

Området er preget av eldre bebyggelse fra rundt 1900, med spredt fornyelse/fortetting som prøver å tilpasse seg det eksisterende mønsteret.

### Barns interesser

Inngjerdet privat parkeringsplass. Ikke oppholdsareal for barn. St.Hanshaugparken er nærmeste lekeområdet.

## **4. PLANSTATUS**

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

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

*Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging* tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport slik at transportbehovet kan begrenses. Sentrale tema er tilknytning til hovedveinett, kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensyn til gående og bevegelseshemmede, grønnsstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

*Retningslinjene for barn og unge* skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Videre stilles det krav til fysisk utforming slik at anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

---

#### Gjeldende overordnede planer

*Kommuneplan 2008 Oslo mot 2025* har blant annet som visjon at Oslo skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøkvaliteter og et miljøeffektivt transportsystem. Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling. Det skal legges til rette for et konsentrert og knutepunktbasert utbyggingsmønster innenfor eksisterende byggesone. Oslo skal ha en byutvikling med gode steds- og miljøaktiviteter og et miljøeffektivt transportsystem. Oslo skal være en av verdens mest miljøvennlige byer, Fjorden og Marka gir Oslo et blågrønt preg som skal bevares og styrkes. Det skal fattes forutsigbarhetsvedtak vedrørende utbyggingsavtaler.

*Byøkologisk program 2002-2014*: Bærekraftig byutvikling, trivelige byrom, tilstrebe lavest mulig transportbehov og miljøeffektivt transportsystem. Blågrønn struktur skal bevares og forsterkes.

*Kommunedelplan for indre Oslo (02.12.1998)* er en strategisk plan som retter oppmerksomheten mot nøkkeltiltak som kan fremme ønsket utvikling.

*Kommunedel for grøntstruktur i byggesonen (Grøntplanen)* (juni 1992) er en prinsipplan som har som siktemål å sikre et overordnet grøntsystem, sikre et overordnet turveisystem og bevare naturområder og vassdrag.

*Kommunedelplan for torg og møteplasser* ble vedtatt av Bystyret 22.04.2009. Den skal legge til rette for et bredt spekter av møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper. Målet er at hver bydel over en femårsperiode kan utvikle en likal møteplass lett tilgjengelig for beboerne. Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle og legge til rette for gode prosesser for utvikling av byens uterom.

#### Gjeldende regulering

Almennyttig formål, Alders – og Sykehjem.  
S – 2560, - 15.10.81

#### Pågående planarbeid

Kommunedelplan for den blågrønne strukturen i Oslos byggesone.  
Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005 - 2025.

## **5. MEDVIRKNING**

### **5.1 Forhåndsuttalelser**

#### Liste over innkomne forhåndsuttalelser

1. Bydel St. Hanshaugen-Ullevål
2. Byantikvaren
3. Samferdselsetaten
4. Helsevernetaten
5. Viken
6. Vann- og avløpsetaten
7. Sameiet Geitmyrsveien 35

#### Sammendrag av forhåndsuttalelser

(1) Bydelsutvalget er svært skeptisk til prosjektet og mener at den planlagte bygningen på 5 etasjer frarøver Colletsgate 50 sol og lys. Bydelsutvalget ønsker primært at Geitmyrsveien skal forbli ubebygget, subsidiært at det legges til rette for barnehage på tomten.

(2) Byantikvaren kan anbefale en omregulering av Geitmyrsveien 33C til boligformål, men med redusert utnyttelsesgrad, mer tilbaketrukket plassering og tilpassning til murvillamiljøet. Hvis reguleringsforslaget ikke justeres vil Byantikvaren oversende saken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Byantikvaren krever at det foretas en arkeologisk registrering før det gis en endelig uttalelsen i saken.

---

(3) Samferdselsetaten kommenterer at følgende bør tas hensyn til: parkering og sykkelparkering i tråd med gjeldende norm – minst 25% av sykkelplassene overbygd. Vedrørende avstand til vei/gate anmoder etaten at det gis dispensasjon med inntil 5 meter fra kant regulert vei. Avkjørsels bredde bør ikke være mer enn 4 meter og anlagt vinkelrett på offentlig vei, fortauet gjennomgående med nedsenket kantstein.

(4) Helsevernetaten kommenterer at reguleringsbestemmelsene bør inneholde grenser for trafikkstøy for at utendørs støyforhold skal bli ivaretatt. Etaten har ingen informasjon om grunnforurensning. Miljøgifter må ikke overstige SFTs normverdier. Grunneier/ problemeier er ansvarlig for varsling til forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av forurensende masser dersom dette oppdages. Etaten påpeker at området til tider er mye luftforurenset og mener ventilasjonsløsninger med bl.a. partikkelfiltrering er nødvendig. Miljøvennlige energiløsninger anbefales. Angående trafikkstøy anbefaler Etaten at reguleringsbestemmelsene ivaretar de laveste parvise grensene på utendørs oppholdsarealer ihht rundskriv T-8/79. Plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis. Angående inn klima gjør etaten oppmerksom på at IK-39/91 er erstattet av rapporten "Anbefalte faglige normer for inn klima". Etaten uttaler seg ikke om naturfarlige forhold.

(5) Viken har høy/ lavspent kabelanlegg på tomten. Etaten ber om å bli tatt med i planleggingen.

(6) Vann- og avløpsetaten oversender ledningskart og uttrykker ønske om at takvann, overvann og vann fra tette flater tilføres grunnen.

(7) Sameiet Geitmyrsveien 35 stiller seg positivt til kommunens politikk med fortetting i eksisterende områder. Sameiet ønsker at gesimshøyde på nybygget tilpasses gesimshøyde på deres hus. Nybyggets høyde mot Geitmyrsveien 33B ønskes redusert slik at terrengstigningen fremheves. Byggegrensen mot Geitmyrsveien ønskes plassert i flukt med deres bygg. Eksisterende trær mot Geitmyrsveien ønskes bevart. Det bes om at soldigrammer mot sameiets balkonger utarbeides. Sameiet ønsker større krav til utearealer enn foreslått. Sameiet mener det er overveiende sannsynlighet for at ungdomsleilighetene vil medføre støyproblemer for aldersboliger.

#### Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

**Ad 1** Planforslaget er endret etter forhåndsuttalelsene. Byggegrensen er redusert både i høyder og utstrekning og imøtekommer dermed forhåndsuttalelsene. Å la tomten stå ubebygd strider mot inngått avtale med Oslo kommune og det kan heller ikke være slik at man planlegger bruk av egen tomt under forutsetning av at nabotomten ikke bebygges. Særlig ikke når nabotomten er regulert til utbygging.

**Ad 2.** Gjeldene planforslag er utarbeidet av Byantikvaren og PBE. Dermed er Byantikvarens kommentarer til tidligere planforslag ivaretatt.

Angående krav til arkeologisk registrering er dette ivaretatt og utført 01.10.03 – 10.10.03. Konklusjonen på utgravningene er at tomten tillates bebygd.

**Ad 3** Planforslaget er endret etter forhåndsuttalelsene. Parkering vil bli i henhold til parkeringsnormen. Byggets plassering er endret og i henhold til etatens kommentarer. Etatens krav til avkjørsel vil bli ivaretatt.

**Ad 4** Grunneier/ problemeier er ansvarlig for at grunnforhold undersøkes og nødvendige tiltak iverksettes. Angående luftforurensning så skriver etaten at det planlagte boligområdet vil ligge inntil den trafikkerte Geitmyrsveien mellom Colletsgate og Vallegata. Det ser ut til at etaten har oppfattet feilaktig beliggenhet fordi eiendommen ligger ikke mellom Colletsgate og Vollegata, men på den andre siden av Colletsgate, i den delen av Geitmyrsveien som omkranser parken og har således

---

bebyggelse kun på en side og er på dette partiet en ren boliggate uten gjennomgangstrafikk. Geitmyrsveien ved nummer 35A er enveiskjørt med innkjøringsforbud fra Collets gate. Luftforurensning undersøkes ved utarbeidelse av rammesøknad. Forslagstiller planlegger at støyforhold og inneklime skal tilfredstille krav til Tekniske forskrifter. Hvilke eventuelle ekstratiltak som bør iverksettes avklares på senere tidspunkt når prosjektet bearbeides på detaljert nivå.

**Ad 5 Viken (Hafslund Nett)** har i dag en lavspent og en signalkabel i drift over tomten. Disse vil bli lagt om. 9 stk utkoblede kabler vil bli sanert ihht gjeldene krav.

**Ad 6 Etatens ønsker** vil bli forsøkt tilfredstilt.

**Ad 7** Da planforslaget er betydelig redusert siden det var ut til forhåndsuttalelser er Sameiet Geitmyrsveien 35 sine kommentarer til opprinnelig planforslag ivaretatt. Trær mot Geitmyrsveien ønskes også av forslagsstiller bevart. Forslagsstiller stiller seg bak Sameiet Geitmyrsveien 35 sin positive innstilling til fortetning i eksisterende boligområder.

## 5.2 Bemerkninger ved offentlig ettersyn

### Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn

1. Bydel St. Hanshaugen
2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten
3. Byantikvaren
4. Samferdselsetaten
5. Vann og avløpsetaten
6. Undervisningsbygg
7. Helse og velferdsetaten
8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus - Beredskapsstaben
9. Fylkesmannen i Oslo og Akershus - Miljøavdelingen
10. Riksantikvaren
11. Hafslund
12. Sameiet Geitmyrsveien 335, Borettslaget 33B, Borettslaget Collets gt.50
13. Forslagstiller – Skanska Bolig AS

### Sammendrag over bemerkninger ved offentlig ettersyn

Merk: Planforslaget er endret etter offentlig ettersyn og nedenstående uttalelser gjelder trukket planforslag.

(1) Bydel st. Hanshaugen har ved Bydelsutvalget vedtatt enstemmig at planforslaget ikke anbefales. De mener at tomten må benyttes til barnehage.

(2) Eiendoms- og byfornyelsesetaten som eier av planområdet har sett en anledning til å medvirke til oppføring av flere ungdomsboliger, slik det er ønsket i bystyrets vedtak av Kommuneplan 2000. Eiendommen har en servitutt / tinglyst heftelse som hindrer bruk av eiendommen uten Oslo Kommunes samtykke. Denne heftelsen er slettet forutsatt at "eiendommen bebygges med ungdomsboliger, innenfor rammen av det som godtas av kompetent myndighet". Etaten deler PBE's konklusjon angående bygningens høyde og plassering.

(3) Byantikvaren henviser til sine forhåndsuttalelser hvor de kan anbefale en omregulering av Geitmyrsveien 33C til boligformål, men med redusert utnyttelsesgrad, mer tilbaketrunket plassering og tilpassning til murvillamiljøet.

(4) Samferdselsetaten stiller krav til veiopparbeidelse, parkering ihht norm, avkjørsel, luftkvalitet og støyskjerming.

- 
- (5) Vann- og avløpsetaten viser til brev til Arkitektkontoret Krystyna Zennegg AS som følger opp saken.
- (6) Undervisningsbygg har ingen bemerkninger da boligprosjektet ikke inneholder boliger som er egnet for barnefamilier.
- (7) Helse og velferdsetaten foreslår krav til luftkvalitet, forurenset grunn, støyforhold og rekreasjon og nærmiljø. Helse og velferdsetaten presenterer sin analyse av utearealer og ber om at solforholdene på egen tomt og naboeiendommer bør klargjøres nærmere.
- (8) Fylkesmannen i Oslo og Akershus - Beredskapsstaben kan ikke se at det er utarbeidet en ROS analyse knyttet til denne reguleringen.
- (9) Fylkesmannen i Oslo og Akershus - Miljøavdelingen har av ressursmessige hensyn ikke anledning til å gå inn i en nærmere vurdering av reguleringsplan og tar forslaget kun til orientering.
- (10) Riksantikvaren konkluderer at planforslaget er lite tilpasset det omkringliggende kulturmiljøet og fraråder at planforslaget vedtas. Riksantikvaren stiller ingen vilkår for ytterligere undersøkelser av automatisk fredet kulturminner for planområde.
- (11) Hafslund har høy/ lavspent kabelanlegg på tomten. Flytting av eksisterende eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av byggherre. Det bes om at det settes krav til opparbeiding av veilys iht kommunal standard.
- (12) Sameiet Geitmyrsveien 35, Borettslaget 33B, Borettslaget Collets gt.50 ønsker primært ikke å omregulere område ved å la tomten være et ubebygde areal, sekundært ønsker de seg to-avdelingsbarnehage på eiendommen, og avviser reguleringsendring med bygging av ungdomsboliger pga reduksjon av sol, lys og utsikt, adkomst til St.Hanshaugen og fare for at trekken i Geitmyrsveien ikke kan bevares. Samtidig er naboer av en slikt oppfatning at ungdomsleiligheter medfører støyproblemer og at bokvaliteten for eldre vil bli redusert når ungdomsleiligheter oppføres 8 meter fra omsorgsboliger.
- (13) Forslagstiller - Skanska Bolig AS bemerker at saksfremstillingen er skrevet av PBE på tross av at etatsdirektøren er nabo og part i saken. Utarbeidet områdeanalyse er ikke vedlagt eller kommentert i planforslaget. Forslagsstillers sammendrag er utelatt. Det kommenteres også at saksfremstillingen inneholder villedende og negativ saksfremstilling som setter planforslaget i negativt lys. På grunn av habilitetskonflikten bes det om avklaring for ansvar for videre saksgang.

#### Forslagstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn

- Ad 1** det er enighet om at det er både mangel på ungdomsleilighet og barnehager. Men på denne tomten har Oslo kommune inngått avtale om utbygging av ungdomsleiligheter.
- Ad 2** Ved gjennomføring av tiltaket vil inngått avtale med Oslo Kommune fullbyrdes. Dette er i henhold til begge parters ønsker. Planforslaget er redusert etter offentlig ettersyn og etatens kommentarer til tidligere planforslag ivaretatt.
- Ad 3** oppfylles de bemerkninger Byantikvaren hadde ved at planforslaget er trukket og nytt planforslag er ihht de føringer Byantikvaren hadde.
- ad 4** så oppfylles kravene med unntak av krav om veiopparbeidelse. Se for øvrig kommentarer til begrenset høring.
- Krav fra Vann- og avløpsetaten, (5), oppfylles.
- Ad 7** Krav vedrørende luftkvalitet og støyforhold avklares i rammesøknad. I forbindelse med arkeologiske utgravninger er det ingen ting som tyder på at det er forurensninger i grunnen. Dette er uansett tomteeiers ansvar og vil bli behandlet etter gjeldende regler. Etatens bekymringer for dårlige uteoppholdsarealer er ikke lengre aktuelle som følge av at planforslaget er trukket og nytt og redusert planforslag er fremmet. Krav til uteoppholdsareal er medtatt i reguleringsbestemmelsene.
- Ad 8** Vi kan ikke se at en bruksendring fra omsorgsboliger til boliger for ungdom medfører noen endret risiko for mennesker, miljø eller materielle verdier. Heller ikke vil en etablering av boliger medføre risiko for objekter rundt tiltaket. Det er derfor vurdert at det ikke er behov

---

for en særskilt risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planforslaget.

**Ad 9** Ingen kommentar

**Ad 10** så er planforslaget betydelig endret og utarbeidet av PBE og Byantikvaren i fellesskap. Riksantikvarens kommentarer forutsettes dermed ivarettatt.

**Ad 11** oppfylles de krav som er satt.

**Ad 12** Sameiet Geitmyrsveien 335, Borettslaget 33B, Borettslaget Collets gt.50 ønsker om å la tomten være ubebygget eller barnehage på tomten strider mot inngått avtale mellom Oslo Kommune og Skanska Bolig. Planforslaget er betydelig endret siden offentlig ettersyn og naboens kommentarer til bygningen er langt på vei ivarettatt i gjeldene planforslag. Angående naboens ønske om bevaring av trerekken i Geitmyrsveien så er dette i tråd med våre ønsker og dette er ivarettatt i reguleringsbestemmelsene. Vi deler heller ikke naboens synspunkter på at det er usosialt og uakseptabelt å oppføre ungdomsboliger i nærhet av omsorgsboliger. Tvert imot er vi av den oppfatning at kontakt mellom eldre og ungdom kan resultere i positiv og gjensidig berikelse og komme til gode for begge parter. Naboens bekymringer angående støy fra leiligheter så vil vi opplyse at lydmessig vil bygget tilfredsstillende de krav som forskriftene stiller og nattens stilletid er regulert i Husleieloven.

### 5.3 bemerkninger ved begrenset høring

#### Liste over bemerkninger ved begrenset høring

1. Eiendoms- og byfornyelsesetaten
2. Samferdselsetaten
3. Byantikvaren
4. Sameiet Geitmyrsveien 35, Borettslaget Colletsgate 50, Borettslaget Geitmyrsveien 33B

#### sammendrag bemerkninger ved begrenset høring

- 1 Eiendoms- og byfornyelsesetaten har kommet med følgende kommentarer til begrenset høring;
  - 1.1 Etaten stiller seg bak PBE sitt planforslag med tilbaketrukket plassering fra Geitmyrsveien
  - 1.2 Etaten forstår hvilke kvaliteter PBE ønsker å sikre ved å be om at minst 2/3 av uteoppholdsareal etableres på terreng, men håper samtidig at dette kravet ikke medfører økte kostnader da boligene er beregnet på ungdom. Dette også på bakgrunn av stor reduksjon i T-BRA i forhold til opprinnelig forslag.
- 2 Samferdselsetaten har kommet med følgende kommentarer;
  - 2.2 Det anmodes om at utbygger blir pålagt veiopparbeidelse til og langs eiendommen.
  - 2.3 Parkering må være ihht den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm.
  - 2.4 Avkjørselen til eiendommen bør flyttes fra foreslått plassering ved 35A til motsatt side av tomten til 33B da 2 avkjørsler ikke bør ligge så tett inntil hverandre. Avkjørselen skal også tilfredsstillende sikt og stigningsforhold.
  - 2.5 Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende ihht Miljøverndepartementets skriv, T-8/79.
  - 2.6 Krav til luftkvalitet må være ihht nasjonale mål for luftkvalitet.
- 3 Byantikvaren har kommet med følgende kommentarer;
  - 3.2 Forslagsstillers reviderte planalternativ 1 anbefales ikke og frarådes.
  - 3.3 Planalternativ utarbeidet av Byantikvaren og PBE i fellesskap anbefales.
- 4 Sameiet Geitmyrsveien 35, Borettslaget Colletsgate 50, Borettslaget Geitmyrsveien 33B har kommet med følgende kommentarer til ny begrenset høring;



- 
- 4.2 Ønsker tomten brukt til barnehage, men primært brukt som ubebygde parkareal. Ungdomsboliger ønskes avvist.
  - 4.3 Foreslått utnyttelse på TU 150% er for høyt.
  - 4.4 Foreslått gesimshøyde ihht planalternativ 2 bør gjøres om til mønehøyde og det bør kreves røstet tak. Takterrasse bør ikke aksepteres, da dette ikke finnes ellers i strøket. Gesimshøyde planalternativ 1 vil bryte med fasaderekken mot Geitmyrsveien og forringe sol-, lys-, og utsiktsforhold for Colletsgate 50 og Geitmyrsveien 35B
  - 4.5 Det er også flere merknader omkring byggegrensen.
  - 4.6 Ber om at trekkene mot Geitmyrsveien bevares.

#### Forlagsstillerens kommentarer til bemerkninger ved begrenset høring

Forlagsstiller har følgende kommentarer til innkomne bemerkninger.

1. Det er inngått avtale 14.05.2003 mellom Oslo kommune og Skanska Bolig AS om bygging av ungdomsboliger på tomten. Denne avtale forplikter begge parter. Vi stiller oss bak Eiendoms- og byfornyelsesetatens bekymring vedrørende den dramatiske reduksjonen i tillatt bruksareal som prosessen hittil har resultert i. Ytterlige krav som er kostnadsdrivende for byggesaken må i størst mulig grad begrenses slik at, som etaten påpeker, leilighetene ikke bare blir oppnåelige for en liten del av kjøpergruppen ungdom.
2. Geitmyrsveien er en enveiskjørt gate, langs syd- og østsiden av parken. Fra Ullevålsveien er fortau opparbeidet på hele parksiden. Dette sikrer myke trafikanter behov. Geitmyrsveien har ikke fortau langs det bevaringsverdige bygningsmiljøet fra krysset med Brandts gate til lyskrysset i Colletsgate. Dette er en strekning på 300-400 meter. Hele strekningen er preget av stakittgjerder, avkjørsler, steinmur, flotte trær og forhager som inngår i området karakter. Krav om opparbeidelse av fortau kan resultere i at et verdifullt og sårbart kulturmiljø forringes vesentlig. Se vedlagt notat datert 03.03.2005. Kravet om veiopparbeidelse bør ut i fra en overordnet vurdering ikke gjøres gjeldene. Plasseringen av avkjørsle er bevisst plassert mot 35A for å ivareta den mest optimale løsningen. Natursteinmur i grense mot 33B er av PBE foreslått bevart og denne vil dermed hindre en fri sikt til avkjørsel og umuliggjøre en fornuftig etablering av nedkjøring til kjeller med tilfredsstillende stigningsforhold. PBE og Byantikvarens anbefalte plassering mot 35A er i henhold til eksisterende avkjørsel og lagt på et flatt og oversiktlig parti av Geitmyrsveien, og vil dermed gi best resultatet for begge eiendommene.

Etatens krav ihht Miljøverndepartementets skriv T-8/79 er oppfylt da middelverdien for støy i området ihht Veistøydigram fra Oslo Kommune Helse- og velferdsetaten ligger under anbefalt grenseverdi på 55 dBA for utendørs opphold.

Kravet til luftkvalitet vil bli ivaretatt.

3. På bakgrunn av de bemerkninger som er innkommet fra PBE og Byantikvaren trekkes forlagsstillerens planalternativ. Søker akseptere dermed planalternativ foreslått av PBE og Byantikvaren.
4. I henhold til avtale av 14.05.2003 med Oslo Kommune er det forutsatt at tomten bebygges med ungdomsboliger. Naboenes krav til at tomten ikke bebygges med boliger for ungdom

må dermed sees bort ifra for å ikke bryte tidligere inngåtte forutsetninger avtalt med kommunen.

Ihht reguleringsbestemmelsene i PBEs forslag, planalternativ 2, foreslås en tillatt bruksareal på maks 1800 m<sup>2</sup>. Dette utgjør en TU på under 150%. Dette er vesentlig lavere enn andre tiltak som er bygget i området de senere år. Planforslaget er også betydelig redusert fra opprinnelige 3100 T-BRA.

Gesimshøyden er redusert til 4 etasjer fra tidligere forslag på 6 etasjer og er på c+82,0. Med flatt tak tilpasser bygget seg øvrig bebyggelse i området, slik som Geitmyrsveien 35B og Colletsgate 50.

Etasjeantall og byggegrenser er betydelig reduserte og imøtekommer mange av de forhold som naboene påpeker.

Det er utbyggers intensjon å bevare trerekken mot Geitmyrsveien. Bevaring krever imidlertid at fortau ikke kreves opparbeidet. Et slikt krav vil kunne medføre at flere bevaringsverdige trær kommer i faresonen, blant annet treet inne i hagen til Geitmyrsveien 35A, samt bevaringsverdig steinmur mot nabo i syd.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Tiltakshavers intensjoner med planforslaget er (sammen med Oslo Kommune) å realisere boliger i henhold til Kommunens vedtatte retningslinjer for prosentfordeling av leilighetsstørrelser i bydel St. Hanshaugen.

Planforslaget er tilpasset bemerkninger som har kommet, og byggets volum og plassering er resultat av et forslag utarbeidet av PBE og Byantikvaren.

Sol og skyggeanalyse er vedlagt i saken.

## 7. PLANFORSLAG

Planområdet foreslås regulert til byggeområde for bolig, med maksimal gesimshøyde, kote + 82,0m og T-BRA tilsvarende 1800m<sup>2</sup>.

Prosjektet viser et leilighetsbygg i 4 etasjer og Uetg med totalt 19 leiligheter fordelt i størrelse etter kommunens retningslinjer.

Parkeringsplasser i henhold til gjeldende normer vil bli anlagt i kjeller. Det vil bli heisadkomst fra garasjekjeller og hovedinngang til alle leiligheter.

Fasadene vil tilpasses eksisterende bebyggelse. Illustrasjonene viser en tenkt fasadeløsning.

Det vil bli opparbeidet uteoppholdsarealer på terreng og felles takterrasse.

Planalternativ 2 som Byantikvaren i brev av 09.02.2005 har sagt kan anbefales, er det forslagsstiller nå stiller seg bak og ønsker vedtatt.

### Reguleringsformål

Bygeområde for boliger.

### Grad av utnyttning og høyder

Gesimshøyde cote +82,00

Høyde i etg. 4 etg. + U.etg.

Høyde i std.etg. 2,85m

% BYA = 38%

BYA = 480m<sup>2</sup>

% BRA = 142%

BRA = 1800m<sup>2</sup>

Uteareal = 400m<sup>2</sup> på bakken og 350m<sup>2</sup> på balkonger og felles terrasse på taket.

Uteareal pr. boenhet – 19 boenheter, = 39m<sup>2</sup>

---

% uteareal av BRA = 41%

#### Bebyggelsens plassering

Det som foreslås i planen.

#### Landskap

Grunnforhold, topografi etc se beskrivelse under Eksisterende forhold.

Ved nybygging vil eksisterende trær mot Geitmyrsveien beholdes, og den eksisterende flate tomten vil ikke bli endret vesentlig ved planforslaget.

#### Vernemessigheter

Eiendommen er ubebygget og Byantikvaren har fått utført arkeologiske registreringer.

Støttemuren mot sydøst er foreslått bevart.

#### Miljøfaglige forhold

Når det gjelder luftforurensning, støy fra trafikk og forurenset grunn så vises det til vår beskrivelse under Eksisterende forhold.

Sol og lysforholdene er gode pga god avstand mellom byggene, og høyden på bebyggelsen.

Se forøvrig medfølgende sol-og skyggeillustrasjoner.

#### Trafikkforhold

Uendret, bortsett fra redusert ut/innkjøring fra eiendommen til ca 14 kjøretøy (fra 40-50p.plasser).

Parkeringen ligger i underetasjen med inn/utkjøring nær grensen til Geitmyrsveien 35A (som eksisterende). Ellers vises det til samme punkt under Eksisterende forhold vedr trafikk.

#### Risiko- og sårbarhet

ROS analyse er gjennomført.

De nødvendige målinger av støy, luftforurensning og mulig Radon i grunnen vil bli foretatt i forbindelse med rammesøknaden.

#### Sosial infrastruktur

Vi viser til samme punkt under Eksisterende forhold.

Tiltaket utløser ingen ekstra tiltak vedr. skoler og barnehager.

#### Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og renovasjon er tilgjengelig.

Fjernvarme planlegges i området og prosjektet vil bli tilrettelagt for bruk av denne.

#### Estetikk og byggeskikk

Bygget tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til volum og fasadematerialer.

Som antydning på perspektivskissene så er bygget tenkt utført med pusset overflate og farger tilpasset den omkringliggende bebyggelse. Gesimshøyden er angitt med kotehøyde, og denne er satt ut ifra høyder på nabohusene. Bygget er også forsøkt tilpasset formspråk og bebyggelsesstrukturen i området.

#### Stedsutvikling

Vi prøver med den foreslåtte boligblokken å videreføre den områdeutviklingen/boligsammensetning som er i området, og mener at dette bygget følger seg inn i den eksisterende bebyggelsen mot Geitmyrsveien.

#### Barns interesser

Den delen av eiendommen som ikke bebygges vil tilrettelegges som oppholds og lekeareal. Det vil også tilrettelegges for barn og opphold på felles takterrasse. Forøvrig er det gode lekearealer i St.Hanshaugparken.

#### Universell utforming

---

Ankomst parkering og alle leiligheter vil oppfylle kravene om tilgjengelighet i.h.h.til teknisk forskrift kap. X, brukbarhet, universell utforming.

## **8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET**

### Overordnede planer og mål

Planforslaget antas ikke å være i konflikt med overordnede planer og mål.

Planforslaget er i tråd med kommuneplan 2008. Blant annet ønske om 80 000 nye boliger fram mot 2025, og ønske om konsentrert utbyggingsmønster som vil bidra til en bærekraftig utvikling som støtter opp om kollektivtransporten, dvs redusert transportbehov.

### Landskap

Tomten vil bli opparbeidet med uteoppholdsareal, og trær mot Geitmyrsveien vil bli bevart.

### Verneinteresser

Eiendommen er utgravd og registrert av Byantikvaren. Støttemuren mot Geitemyrsveien 33B vil bli bevart.

### Miljøfaglige forhold

Det vil ikke bli noen øking av luftforurensningen og støy. Trafikken til eiendommen vil bli redusert i forhold til idag. Det nye bygget vil endre på lys og skyggeforholdene se sol-skyggediagram.

Det biologiske mangfold har ikke blitt registrert utover de eksisterende trær, og dette må evt. bli utført ved rammesøknaden.

### Trafikkforhold

Forhold til hovedveier er uendret. Trafikken til eiendommen reduseres. Se forøvrig ROS analysen.

### Risiko- og sårbarhet

På bakgrunn av vedlagte ROS-analyse kan vi konkludere med at prosjektet som sådan, også med hensyn til omgivelsene ikke vil gi noen uønskede konsekvenser i form av økt risiko eller sårbarhet.

### Sosial infrastruktur

Vi viser til samme punkt under Eksisterende forhold.

Tiltaket utløser ingen ekstra tiltak vedr. skoler og barnehager.

### Teknisk infrastruktur

Tiltaket knyttes til eksisterende vann, avløp og renovasjonstilbud i området. Planlagt fjernvarme vil bli benyttet. I forbindelse med rammesøknaden vil det bli foretatt en registrering av eksisterende kapasitet, og eventuelle tiltak bli gjennomført.

### Estetikk og byggeskikk

Bygget er tilpasset bebyggelsesmønsteret og bygningstypen i området.

Dette gjelder både fasadematerialer, byggets dimensjoner, fortetningen og høyden.

### Stedsutvikling

Området blir mere helhetlig med bebyggelse på en midlertidig opparbeidet parkeringsplass.

### Barns interesser

Det vil bli opparbeidet 400m<sup>2</sup> fellesareal for lek og opphold på bakken, og ca 220m<sup>2</sup> på felles takterrasse.

### Universell utforming

Det nye prosjektet vil bidra til at det blir tilrettelagt for adkomst for funksjonshemmede til parkering, leiligheter og uteareal. Viser forøvrig til samme punkt under Planforslag.

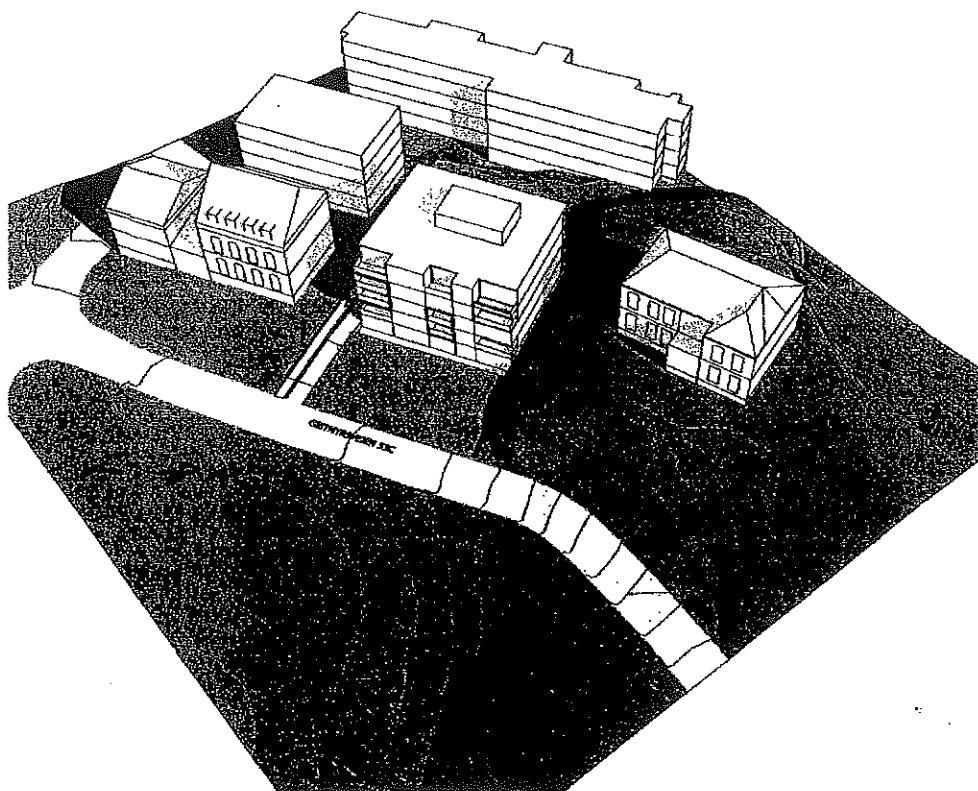
---

## 9. ILLUSTRASJONER

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

Byggets dimensjoner er tilpasset den eksisterende bebyggelsen, med hensyn til bebygd areal og gesimshøyde. Det er tilstrebet et vertikalt uttrykk som også gjenspeiler den eldre bebyggelsen. Materialer og fargevalg ønskes beslektet med nabobyggene. Bygget er planlagt for 19 leiligheter fordelt i størrelse etter kommunens retningslinjer.

### Illustrasjonsplan



---

**Perspektivskisser**



Geitmyrsveien 33 C Gnr. 219 Bnr.98  
Perspektiv 1  
Ingen målestokk  
PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN ARCHITECTS AS  
Dato: 07.12.2009

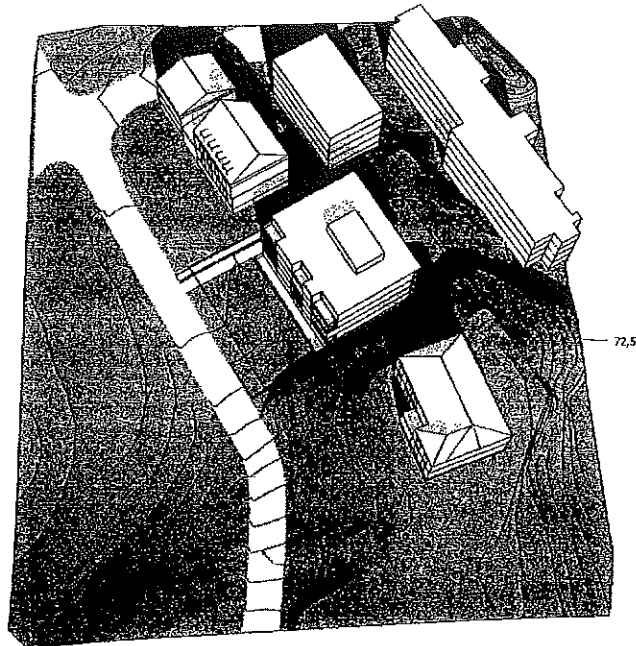


Ingen målestokk  
PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN ARCHITECTS AS  
Dato: 07.12.2009

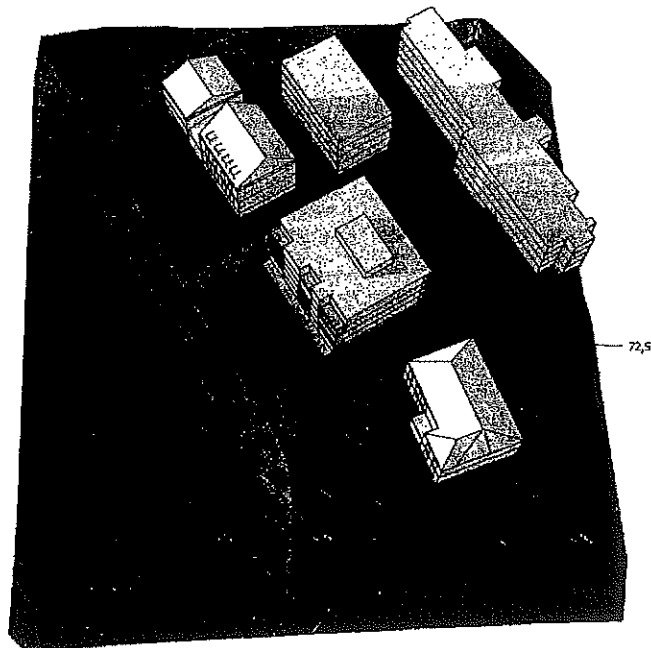
---

**Sol - skygge - diagram**

**21. mars kl 1200**



**21. mars kl 1800**

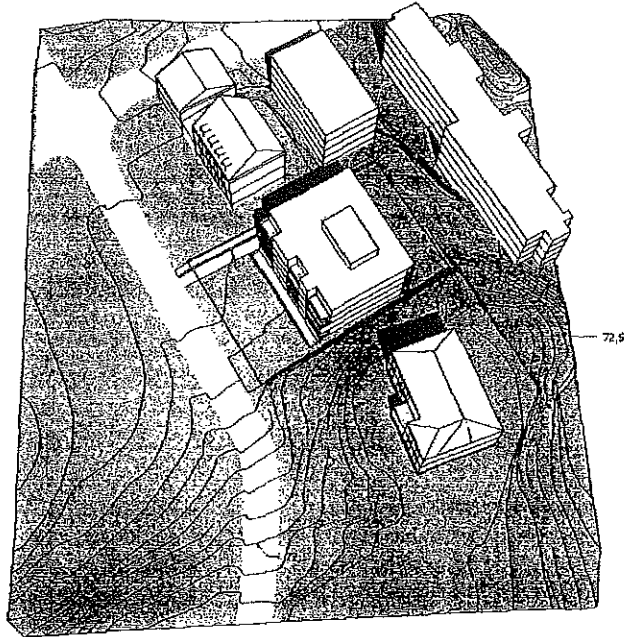




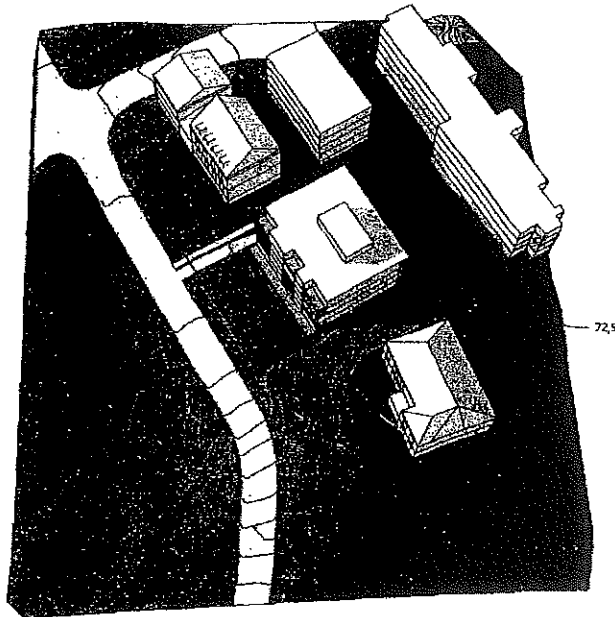
---

Sol – skyggediagram

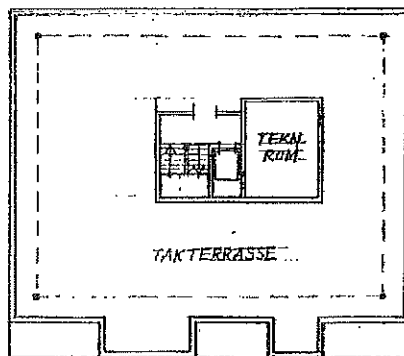
1. juli kl 1200



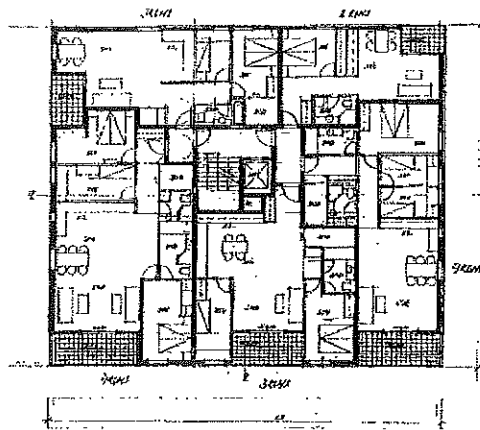
1.juli kl 1800



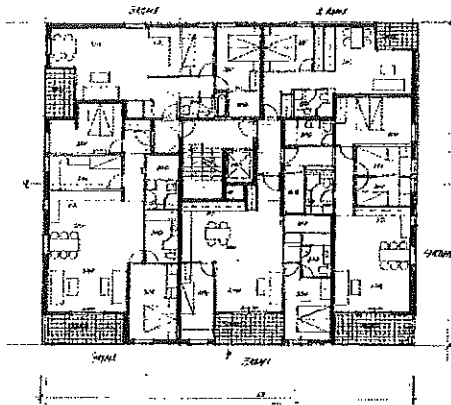
Plantegninger —



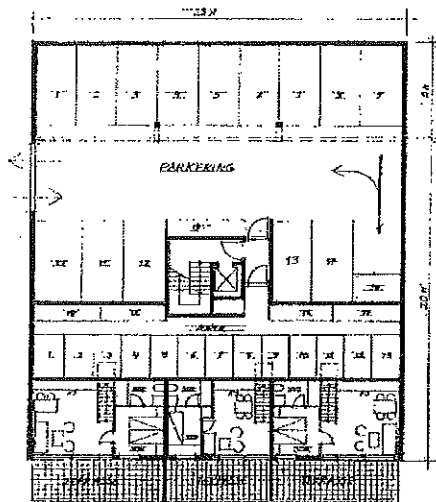
GETMYRSVEIEN 33C Gnr. 219 Bnr. 98  
TAKPLAN  
Målestokk: 1:200  
PETER YRAN & BJØRN STORBRÅTEN ARCHITECTS AS, Dato: 04.12.2009



GETMYRSVEIEN 33C Gnr. 219 Bnr. 98  
PLAN 2. 3. 4. 5. ETG.  
Målestokk: 1:200  
PETER YRAN & BJØRN STORBRÅTEN ARCHITECTS AS, Dato: 04.12.2009

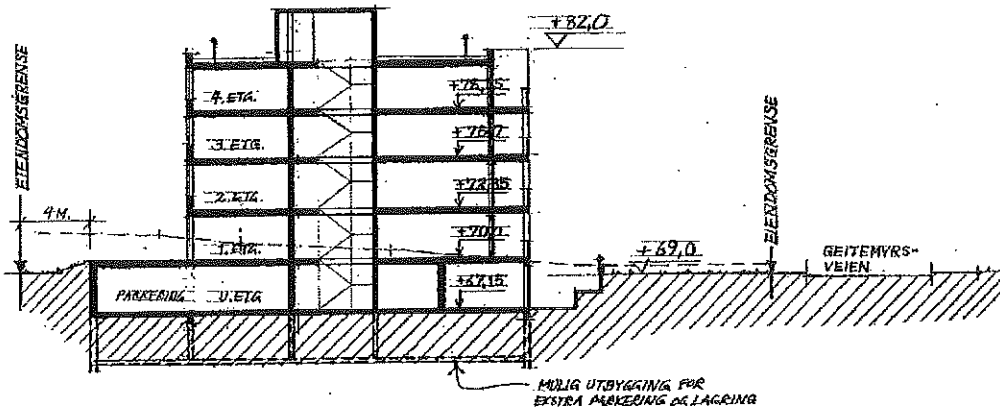


GETMYRSVEIEN 33C Gnr. 219 Bnr. 98  
*PAN U. ETTA*  
 Målestokk: 1:200  
 PETER FRANK & BJØRN STORBRATEN ARCHITECTS AS. Dato: 04. 12. 2009

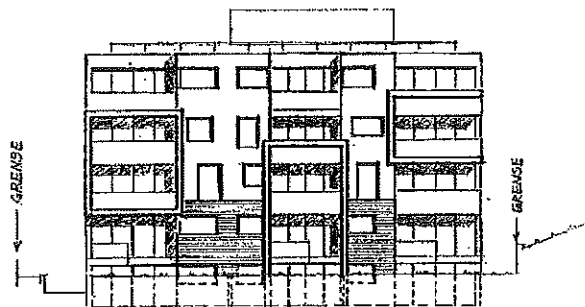


GETMYRSVEIEN 33C Gnr. 219 Bnr. 98  
*PAN U. ETTA*  
 Målestokk: 1:200  
 PETER FRANK & BJØRN STORBRATEN ARCHITECTS AS. Dato: 04. 12. 2009

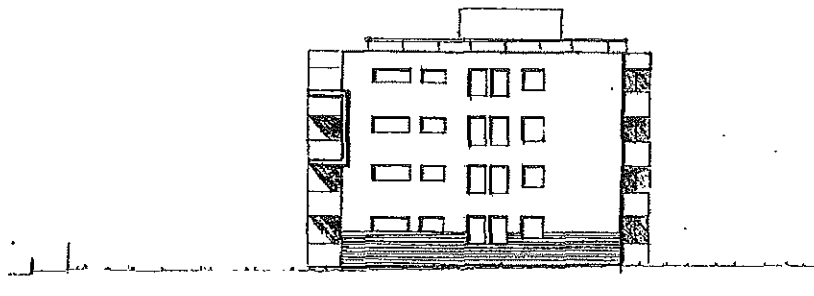
Snitt & Fasader



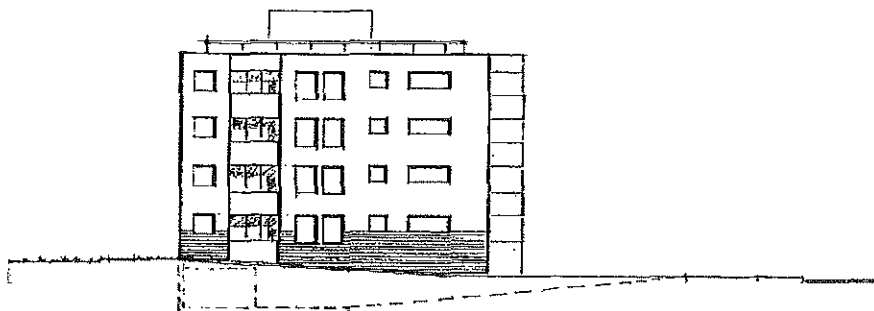
GEITMYRSVEIEN 33C Gnr. 219 Bnr. 99  
 JYBERSNITT  
 Skala: 1:200  
 PETTER YRAN & BARRH STORBYRÅR ARCHITECTS AS Dato: 04. 12. 2009



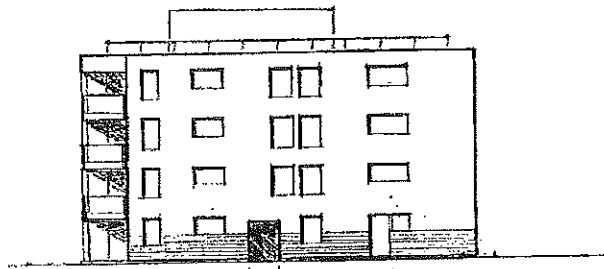
GEITMYRSVEIEN 33C Gnr. 219 Bnr. 99  
 FASADEN PÅ ØST SIDEN  
 Skala: 1:200  
 PETTER YRAN & BARRH STORBYRÅR ARCHITECTS AS Dato: 04. 12. 2009



GEITMYRSVEIEN 33C Gnr. 219 Bnr. 99  
FASADE MOT SYDVEST  
Målestokk: 1:200  
PETER JESSEN & BJØRN STORHEIM ARCHITECTS AS Date: 09.12.2009



GEITMYRSVEIEN 33C Gnr. 219 Bnr. 99  
FASADE MOT NORDVEST  
Målestokk: 1:200  
PETER JESSEN & BJØRN STORHEIM ARCHITECTS AS Date: 09.12.2009



GEITMYRSVEIEN 33C Gnr. 219 Bnr. 88  
*FASADE. HRT. ARBDET*  
Målestokk: 1:200  
PETRA YRAN & BODIN STORSTADEN ARCHITECTS AS Date: 04. 12. 2009







Oslo kommune  
Bydel St. Hanshaugen - Ullevål  
Byrådsadministrasjonen

VEDLEGG 1

Telefon

Titel: \_\_\_\_\_

Virksomhet/ firma: Arkitektkontoret Krysjens Zennegg as

Adresse: \_\_\_\_\_

19. stedsnummer: 22 13 35 03

Navn: Marius Kinnis Danielsen

Ansatt eller ikke, der: \_\_\_\_\_

Dato: 30.04.2003 21. 14:33

Kvit De ikke har mottatt slik bildene, vennligst ring: 33 47 96 32

Erstattet  Spedtes også som brev

Varsel - Gøitmyrsveten 33 C

Det vises til tidligere vedtaksutvalgte og brev av 23.04.2003.

Byrådsutvalget har 29.04.2003 behandlet saken og tatt følgende vedtak:

"Byrådsutvalget er svært tilfreds med prosjektet i Gøitmyrsveten 33 C som Sjøster Skole skole AS vil gjennomføre"

Byrådsutvalget mener at den planlagte byggingen på 3 etasjer passer Gøitmyrsveten 33 C og er i samsvar med de kravene som er satt i planreguleringen for området. I tillegg er det lagt inn en godkjenningsplan for arbeidet som er i samsvar med de kravene som er satt i planreguleringen. Byrådsutvalget mener at arbeidet som er planlagt gjennomføres i samsvar med de kravene som er satt i planreguleringen. Byrådsutvalget mener at arbeidet som er planlagt gjennomføres i samsvar med de kravene som er satt i planreguleringen. Byrådsutvalget mener at arbeidet som er planlagt gjennomføres i samsvar med de kravene som er satt i planreguleringen.

Har det og andre spørsmål til vedtaket, ta gjerne kontakt med saksbehandleren på tlf. 33 47 96 32.

Med vennlig hilsen  
Tone Frønes  
Byrådsdirektør

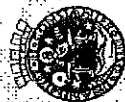


Bydel St. Hanshaugen-Ullevål  
Byrådsadministrasjonen  
Akershusken 27

Postadresse:  
PB 9999 St. Olavs plass  
0130 OSLO

Telefon: 21 47 52 90  
Telefax: 21 47 52 70

Barkgjete: 604 06 0388  
E-post: postmottak@oslo.kommune.no



Oslo kommune  
Byantikvaren

Arkitektkontoret Krysjens Zennegg as  
Postboks 69 Skøyen  
0212 OSLO

Sendt til: \_\_\_\_\_

22.07.2003 12:00

Navn og e-post: \_\_\_\_\_

2003/03

Frakto: \_\_\_\_\_

22.07.2003 12:00

Arbeidsnr: \_\_\_\_\_

312 - 2100

21.3.2003 GØITMYRSVETEN 33 C, KOREANISERTALIKSE TIL FORSLAG OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN OG OPPFØRING AV NYBYGG

Vi viser til deres brev av 25.03.03 om tilleggsarbeid. Sånn som det er beskrevet i Gøitmyrsveten 33 har oppbygging av nybygg (ungdomsboliger).

Eiter Byantikvarens vurdering er forslaget svært konsistert i forhold til kulturminnet. Det er ikke forvare endringer, vi vil overvåke saken til riksantikvaren for vurdering av konsekvenser.

Det gjort en rekke finn av arkitektonisk kvalitet i området rundt St. Hanshaugen. I

Gøitmyrsveten ved St. Hanshaugen er det stort utvalg fra vikingtid. Her ble det funnet over 600 år gamle gjenstander. I Gøitmyrsveten ligger det St. Hanshaugen ligger der og hauger som trolig er gravhauger. I tillegg er det i utvalgte områder funnet flere redskaper fra steinalderen. Gøitmyrsveten 33 er en åpen tomte ligger her med bebygget til og med oppbygging av nybygg. Det er gjort en rekke finn av arkitektonisk kvalitet i området rundt St. Hanshaugen. I

Alle bygningene på øst siden av St. Hanshaugen ligger Gøitmyrsveten og på vestsiden ligger Gøitmyrsveten 33 ligger også i et svært verdifullt kulturmiljø fra nyere tid. Huset som ligger på Gøitmyrsveten 33 er et svært verdifullt kulturmiljø fra nyere tid. Huset som ligger på Gøitmyrsveten 33 er et svært verdifullt kulturmiljø fra nyere tid. Huset som ligger på Gøitmyrsveten 33 er et svært verdifullt kulturmiljø fra nyere tid. Huset som ligger på Gøitmyrsveten 33 er et svært verdifullt kulturmiljø fra nyere tid.

Alle bygningene på øst siden av St. Hanshaugen ligger Gøitmyrsveten og på vestsiden ligger Gøitmyrsveten 33 ligger også i et svært verdifullt kulturmiljø fra nyere tid. Huset som ligger på Gøitmyrsveten 33 er et svært verdifullt kulturmiljø fra nyere tid. Huset som ligger på Gøitmyrsveten 33 er et svært verdifullt kulturmiljø fra nyere tid. Huset som ligger på Gøitmyrsveten 33 er et svært verdifullt kulturmiljø fra nyere tid.

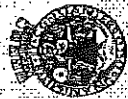
av Gøitmyrsveten 35a og Collets gate 43. Gøitmyrsveten 33, Voldeløkken også kalt Nikolaløkken, er et svært godt bevart leikemiljø fra midten av 1800-tallet. Hovedbygningen er i svært god stand og anlegget har flere utvasker og inntak. Gøitmyrsveten 33 ble oppført omkring 1890 og er relativt stor, toetasjes frittliggende murvilla med valmtak. Villen ligger tilbaketrukket fra veien med et hageanlegg som skraner ned mot den åpne, aktuelle tomte.

Postadresse:  
PB 2094 Olderheim  
0203 Oslo

Besøksadresse:  
Middelalderen 3  
0178 Oslo

Telefon: 2346 0250  
Telefax: 2346 0251  
e-post: postmottak@byr- oslo.kommune.no





Oslo kommune  
Samferdselssetaten

VEJLETTET 3

Ark: Krystina Zernegg AS  
Pb 69 Skøyen  
0212 OSLO

Dato: 01.04.2003

Ansatt: Anne Gjerdem, 24451025

Emne: 01.04.2003

Ansatt: Anne Gjerdem, 24451025

**VARSEL OM ENDRING AV REGULERING I GETTYRSVEIEN 33 C**

Samferdselssetaten viser til deres brev av 25.03.2003, re bakgrunn av det foreliggende materiale har vi følgende kommentarer til planoppfølgingsplanen det går på åpenlyst til i det videre planarbeidet:

- 1. Sakeringen på vøre i råd med tilsluttede parkeringsnorm for Oslo kommune, indre by.
- 2. Intenjonen med planen er å bygge nedreboliger. Denne aldersgruppen består seg av 50% i en stor grad om, avtar derfor av befolknings. Det er derfor viktig at det legges til rette for avviklingsløsning ved utbyggingen i tråd med gjeldende normer. I henhold til normen:

skal minst 25 % av sykkelplassene ha overbygge.

- Byggegrensen mellom offentlig vei eller gang/sykkelvei og bebyggelse bør i henhold til den reviderte veiloven være over 1,5 meter fra sentralinje regulert vei. Dette begrunnes både fra Miljøverndepartementet og Samferdselsdepartementet med at byggegrensen skal å være på miljøhensyn og andre samfunnsansyn (veiloven § 29). Vi kan anbefale om at Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon med minst 5 meter fra kantregulert vei.

- Bredden på private boligavkjørsler og felles avkjørsler bør ikke være mer enn maks 4 meter ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering. Avkjørsler må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. For å unngå forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

Med vennlig hilsen

Anne Havnstad  
funq. seksjonsleder

Anne Gjerdem  
spesialkonsulent

Periodepost  
Fraksje til Sentrum  
0103 Oslo

Telefon: 23 40 30 00  
Telefax: 23 40 30 00  
Telefon-Kundemottak: 810 00 190

Bankfor: 6004 06 55045  
Org.no: NO 976 002 015 NYVA



Oslo kommune  
Helsevernetaten  
Avdeling for miljørettet helsevern

VEJLETTET 4

Ardekkontoret Krystina Zernegg AS  
Postboks 69 Skøyen  
0212 OSLO

Dato: 01.04.2003

Ansatt: Anne Gjerdem, 24451025

Emne: 01.04.2003

Ansatt: Anne Gjerdem, 24451025

Samferdselssetaten viser til deres brev av 25.03.2003, re bakgrunn av det foreliggende materiale har vi følgende kommentarer til planoppfølgingsplanen det går på åpenlyst til i det videre planarbeidet:

**ENDRET REGULERINGSPLAN GETTYRSVEIEN 33 C**

**HØRINGSUTTALELSE**

Samferdselssetaten viser til brev datert 23. mars 2003. Møtebeskriften har vi gitt kommentarer og innspill til på disse sakene som er vedlagt.

I de berørte planene er det lagt inn en del endringer som gjelder regulering av byggegrenser og parkeringsnormer. Dette begrunnes både fra miljøhensyn og andre samfunnsansyn (veiloven § 29). Vi kan anbefale om at Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon med minst 5 meter fra kantregulert vei.

Reguleringsbestemmelser må inneholde grenser for trafikkstøy, gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, for at utendørs støyforhold skal bli ivarett.

Forurensset grunn  
Helsevernetaten har på i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensial for forurensning til grunn. Innenfor planområdet.  
Dermed det skal utvikles bolig/feriested på området, må innholdet av miljøgifter i grunnene ikke overstige GFTs normverdier for mest følsom arealbruk (SFT-veileder 99-01A).  
Grunneier/problemer er ansvarlig for varsling til forurensningsmyndighet og for forskriftmessig behandling av forurensete masser dersom dette oppdages.

Helsevernetaten  
Postadresse:  
Middelallevn 3  
0178 Oslo

Telefon: 23 46 04 00  
Telefax: 23 46 04 10

Bankfor: 6001 05 05023  
Org.no: NO 976 819 969

Naturfaglige forhold  
Som følge av at Eriluffseiaten i Oslo kommune er pålagt ansvaret for forvaltning av biologisk mangfold, vil Helseverneetaten fra januar 2003 ikke gi uttalelse vedrørende naturfaglige forhold.

Meld bilsen

*Ulla Sandness*  
Ulla Sandness  
Kjell Sandness  
avdelingsleder

*Ingrid Bjerveit*  
Ingrid Bjerveit  
fungerende faglig leder

Kopi: Plan- og bygningsetaten, Trondheimsveien 5.  
Bydelsforvaltning i bydel 3 St Hanshaugen Ullevål/ adm og bydelsvervet legen  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernåvdelingen

Eriluffseiatens naturforhold  
Det planlegges utbygging av nye innvendige tekniske og tekniske Collettsveien  
og Volleggsgata (7000 A177). Området er derfor til utbygger sine forpliktninger og ventetidspunkter  
med bl.a. partikkelutslipp er derfor nødvendig.

For å minimere utslipp til luft bør byggingen av nye tekniske og tekniske Collettsveien til  
oppvarming.

Støyforhold og inneklima  
Det vil være tilberedninger om vektlegginger under konstruksjonen av endringene på side 7.

Tekniske  
Miljøverndepartementets rundskriv T-379 inneholder veiledende grenseverdier for støy fra  
veitrafikk. Rundskrivet har grenseverdier for støy fra bygginger og utendørs utrustning, foran

resser og på utendørs opplysningsresser. Utendørs opplysningsresser skal av tekniske  
forhold til plan- og bygningsetaten. Vær betydelig viser at planområdet vil kunne utsettes  
for støy fra Colletts gate og Ostmyrveien som omfatter rundkjøringens anbefalte  
grenseverdier.

Opplysningsresser, utendørs opplysningsresser og utendørs opplysningsresser skal av tekniske  
forhold til plan- og bygningsetaten. Vær betydelig viser at planområdet vil kunne utsettes  
for støy fra Colletts gate og Ostmyrveien som omfatter rundkjøringens anbefalte  
grenseverdier.

IK-kvaliteten i utendørs opplysningsresser skal av tekniske forhold til planområdet. Vær betydelig  
viser at planområdet vil kunne utsettes for støy fra bygginger og utendørs utrustning, foran

Da innvendige opplysningsresser i det/interiørparten av rundskriv T-379 eller  
senere vedtatt/vedtatt, vedtatt eller vedtatt som vedtatt/vedtatt, skal  
gjelde for støy fra utendørs opplysningsresser og utendørs opplysningsresser, skal  
opplysningsresser, ved utendørs opplysningsresser, skal gjelde for støy fra utendørs opplysningsresser.

Plan for støybeskyttelse skal vedlegges søknad om byggesøknad. Alle  
støybeskyttelse skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Inneklima

Tekniske forskrifter til plan- og bygningsetaten viser til at grenseverdiene gitt i "Norm for  
inneluftkvalitet", rundskriv nr IK-39/91 bør følges. Helseverneetaten gjør oppmerksom på at  
IK-39/91 er erstattet av rapporten "Anbefalte faglige normer for inneluft" utarbeidet av  
Folkehelsen (1998).

VEDLEGG 5

Vår referanse: GNR 219/BNR 98  
Deres referanse:

Vår dato: 2003-09-15  
Deres dato: 2003-03-25

Vår adressert: Nettingenør Kjell Kvarnshagen  
lfir: 23014311 e-post: kjell.kvarnshagen@viken.no

Kopi til

Arktitektkontoret Krysstyn Zennegg AS  
V/Krysstyn Zennegg  
Postboks 69 Sløyven  
0212 OSLO

**Geitemysveien 33C, GNR. 219, BNR. 98. Varsel om igangsatt regulering**

Vi viser til Deres brev av 2003-03-25.

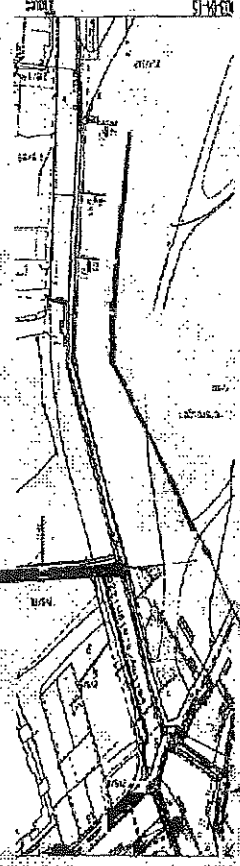
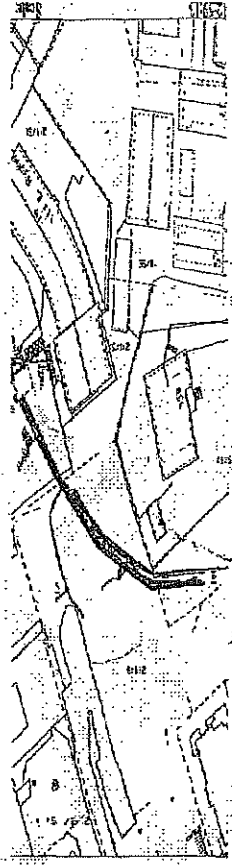
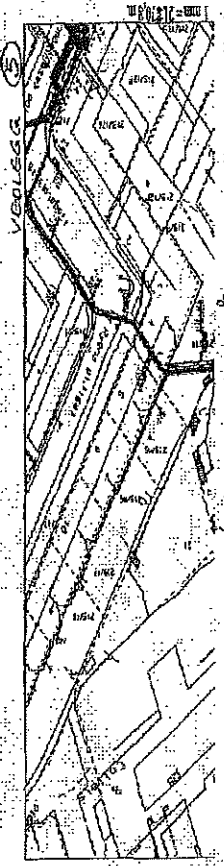
Som vedlagte kartkopi viser, er Viken Nett etablert på området med høy/lavspenningstilnæring. Den videste planleggingen vil vise om disse blir berørt, og om det blir endret energileveringsbehov.

Vi ber om å bli tatt med i planleggingen så tidlig at vi får iverksatt nødvendige forfattedstiltak. For videre samarbeid kan avdeling Nettservice kontaktes på telefon 23 01 43 70.

Med hilsen  
Viken Nett AS

*Kjell Kvarnshagen*  
Kjell Kvarnshagen  
Nettingenør

Vedlegg



Date: 20  
User: NI  
Field View

Postadresse: Viken Nett AS, Postboks 2487, 0401 N-022 OSLO  
Regulerings: Kvarnshagen 11, N-0778 Oslo  
Internett: kjell.kvarnshagen@viken.no  
Tidspunkt: 23.09.2003, 13:01:42  
Brukernavn: 2033.05.12407, Forfatterstillet: NO 980 482 881 BAVA



Oslo kommune  
Vann- og avløpssetaten

VEDLEGG 5

ARKITEKTKONTORET KRISTYNA ZENNROG AS  
OS 09 SKOVEN  
0212 OSLO

Dato: 20.04.03  
Arkivnummer: 1121

SEMTNINGSPLAN 23C - GNR 215 BNR 98 - VÅRSEL OM FORSLAG TIL ENDRING

AV REGULERINGSPLAN

Vedlagt til orientering tilsett av Vann- og avløpssetatens ledningskart i målestokk 1:500 som viser eksisterende kommunale ledningsanlegg for vann og avløp i angjeldende område. I tillegg viser ledningskartet et privat fellesavløpsanlegg (730 AF) i området sørøst, over eiendommene 219/50 og 219/44.

VAV ønsker å gjøre oppmerksom på at utbygget må påregne at det skal utarbeides egen plan som viser blandingen av overvannet. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, dvs forbrøyes på eget område. Forutryningsvolum for dette bør derfor ses i sammenheng med utviklingen av utgrunnsplanene.

Med hilsen  
Vann- og avløpssetaten

*Jan Aksepy*  
Jan Aksepy  
Leder prosjekttering  
Produksjonsavdelingen

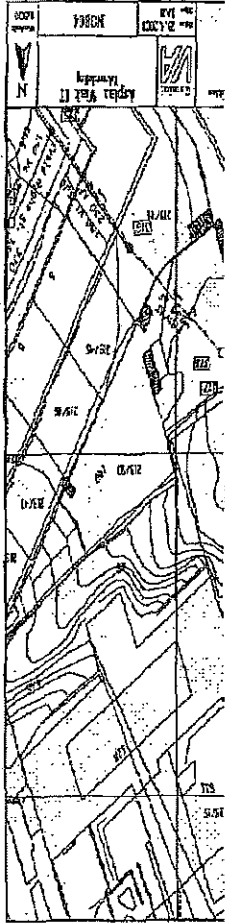
Vedlegg: kartkopi



Vann- og avløpssetaten

Fordelingspost:  
Postboks 4724 Sankt Abrahams  
0306 Oslo

Telefon: 23 43 70 00 Baksjetelefon: 0203 05 206-45  
Telefax: 23 43 70 80 Orynt: 971 155 389 NYVA  
E-post: postmottak@vann-og-avloskommune.no









Oslo kommune  
Bydel St. Hanshaugen  
Serviceavdelingen

Plan- og bygningssetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSSETATEN	
25 JUNI 2004	
SAKS NR: 200306212-25	MEDEL
AVD: SER	ANKR
03A SHK	512.1

Deres ref: 200401598-6  
Vår ref (sakens): 200401598-6  
Saksbeh: Elin Løvseth, 23 47 36 32  
Date: 21.06.2004  
Arktivkode: 512.1

**VARSEL OM OFFENTLIG ETTERSYN - GEITMYRSVEIEN 33 C, GNR. 219, BNR. 98**

Vedlagt oversendes Bydelsutvalgets vedtak i saken, vedtatt i møte 15.06.2004

Med hilsen

*Eine Frønes*  
Eine Frønes  
bydelsdirektør

*Frank Leonard Nilsen*  
Frank Leonard Nilsen  
avdelingsstjef

Vedlegg: Bydelsutvalgets vedtak av 15.06.2004

MOTTATT  
24 JUNI 2004  
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN



Bydel St. Hanshaugen  
Serviceavdelingen  
Brevkassene:  
Akersbakken 27

Postadresse:  
Pb. 699 St. Olavs plass  
0100 OSLO

Telefon: 23 47 32 00  
Telefax: 23 47 32 70  
Epost: postmottak@oslo.kommune.no  
Internett: www.oslo.kommune.no

Bemerk: 694 06 03988  
Org.-nr.: 971 179 606



Oslo kommune

Vedtaks

Arktivsak: 200401598  
Arktivkode: 512.1  
Saksbeh: Elin Løvseth  
Saksgang: Møtedato: 15.06.04  
Bydelsutvalget: Sak nr.: 53/04

**VARSEL OM OFFENTLIG ETTERSYN - GEITMYRSVEIEN 33 C, GNR. 219, BNR. 98**

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget anbefaler ikke planforslaget. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte bygningen på 4-6 etasjer, samt underetasje, vil medføre svært forringede boforhold for beboerne i omsorgsboligene, noe som ikke kan aksepteres.
2. Bydelsutvalget mener at tomten bør reguleres til allmennyttig formål - barnehage, da bydelen har et stort behov for nye barnehageplasser. Ved å benytte tomten til barnehagedrift vil det også kunne innpasses en formidling av de arkeologiske funn som er gjort på tomten.

Bydelsutvalget har behandlet saken i møte 15.06.04 og har fattet følgende vedtak

Valgning

Enstemmig vedtatt.

Vedtaks

1. Bydelsutvalget anbefaler ikke planforslaget. Bydelsutvalget mener at den foreslåtte bygningen på 4-6 etasjer, samt underetasje, vil medføre svært forringede boforhold for beboerne i omsorgsboligene, noe som ikke kan aksepteres.
2. Bydelsutvalget mener at tomten bør reguleres til allmennyttig formål - barnehage, da bydelen har et stort behov for nye barnehageplasser. Ved å benytte tomten til barnehagedrift vil det også kunne innpasses en formidling av de arkeologiske funn som er gjort på tomten.

RETT UTSKRIFT: 17.06.2004

Vedlegg 3



Oslo kommune  
Byantikvaren

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
05 JULI 2004	
SAKSNR: 200306212-30	LAIR I/BERK.
AVD. OPST	512.1

Dato: 23.06.2004

Deres ref.: 200306212-19  
Vår ref. (saknr.): 04/01073-002  
Saksbeht.: Tore Grebstad, 23 48 32 33  
(oppgi vår side her)

Aktivkode: 312

GEITMYRSVEIEN 33 C (219/98) - FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN

Eier av all grunn innenfor planområdet er Gamle Aker menighet, Som Oslo kommunes juridiske grunneierrepresentant har Eiendoms- og byfornyelsesetaten her sett en anledning til å medvirke til oppføring av flere ungdomsboliger, slik det er ønsket i bystyrets vedtak av Kommuneplan 2000. Dette kan skje gjennom sletting av en tinglyst heftelse, eller negativ servitut, som hindrer omsetning eller bruk av denne etendommen uten Oslo kommunes samtykke. Etatens viktigste betingelse for å slette heftelsen er at "etendommen bebysges med ungdomsboliger, innenfor rammen av det som godtas av kompetent myndighet". Det er altså ikke stilt spesielle krav om antall leiligheter, eller til den enkelte leilighets størrelse eller-kvaliteter, men-vist at-tva lokal-plaa-og-bygningsmyndighet kan-akseptere

For å sikre at boligene virkelig blir eid og bebodd av yngre mennesker, er det utformet en avtale om hvordan utbyggersen gjennomfører første gangs salg. Regler som sikrer det samme ved senere omsetning av leilighetene, skal tas inn i vedtektene for boligsammeiet eller boligselskapskapet. Disse vedtektene skal også tinglyses på eiendommen.

Etatens engasjement i saken utelukkende naturligvis ikke at den samtidig målbærer mening om hvordan boliganlegget som danner utgangspunktet for det foreliggende planforslaget er formlig. Mens vi ikke så lett ser at de skjematiske framstilte boenehetene nødvendigvis må bety at vi her har å gjøre med en "boligstandard som avviker i stor grad fra normer som vanligvis legges til grunn for boliger", slik det heter i PBEs foreløpige konklusjon, deler vi vurderingene av bygningens høyde og plassering på tomta. Vi tror at forbedringer av flere forhold vil følge om bygningens volumet blir redusert med den delen som stikker fram foran en tenkt linje langs fasadeflaket til nabohuset Geitmyrsveien 35 A, og vil anbefale en slik endring.

Med hilsen  
Eiendomsutviklingsavdelingen

*Tore Grebstad*  
seksjonsleder

MOTTATT  
30 JUNI 2004  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Postboks 364 Sentrum  
Kundesenteret  
0102 OSLO

Rekvirerens: Henslo gate 5  
Postboks 4753 Sentrum  
0404 OSLO

Telfon: 23 48 32 00  
Telefax: 23 48 32 90  
E-post: postmottak@byrn.no, kommunen  
www.byrn.oslo.kommune.no

Og.nr: 04.780.782  
Chr:040400.04115



Oslo kommune  
Byantikvaren

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
-7. juli 2004	
SAKSNR: 200306212-33	LAIR I/BERK.
AVD. OPST	512.1

Dato: 29.06.2004

Deres ref.: 200306212-19  
Vår ref. (saknr.): 20030394  
Saksbeht.: Anne Sævi, 23 46 02 65

Aktivkode: 512-219/98

219/98 GEITMYRSVEIEN 33C - FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN, OFFENTLIG ETTERSYN

Vi viser Plan- og bygningsetatens ekspedisjon av 19.05.04, vedlagt forslag til reguleringsplan for Geitmyrsveien 33c. I henhold til avtale med Gro Taughel i Plan- og bygningsetaten, har Byantikvaren fått forlengt høringsfrist til 30.06.04.

Området er i dag regulert til tomt for allmenyttig formål - alders- og sykehjem, og foreslås omregulert til byggsområde for bolig. Hensikten med forslaget er å legge til rette for bygging av en boligblokk på 4-5 etasjer, samt parkeringskjeller. Maksimum tillatt grunnshøyde foreslås satt til kote 84,0 m, 87,0 m og 89,5 m. Trapp- og heisoppbygg for adkomst til tak foreslås tillatt 3,5 m over regulert gesims. Balkonger kan oppføres 1,0 m over byggegrense. T-BRA tilsvare 3100m<sup>2</sup> og TU=246%.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Etter Byantikvarens vurdering er planforslaget ikke akseptabelt i forhold til vesentlige regionale kulturminneinteresser. Byantikvaren har derfor oversendt planforslaget til Riksantikvaren for vurdering av innsettelse.

Tidligere uttalelser

Byantikvaren avga forhåndsuttalelse ved varsel om oppstart av reguleringsarbeid, jf. vårt brev datert 02.05.03. Her konkluderte vi slik:

*Byantikvaren kan anbefale en omregulering av Geitmyrsveien 33c til boligformål. Vi motsier oss imidlertid den svært høye utnyttelsesgraden på 200% og anbefaler at den reduseres vesentlig. Et nybygg på denne tomta må etter Byantikvarens vurdering tilpasse seg det særpregede murvillanligget med svært høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi og en lang lavere utnyttelsesgrad. En bygningmessig tilpassning vil derfor først og fremst innebære en vesentlig volummessig reduksjon, men også en mer tilbaketrukket plassering på tomta.*

Byantikvaren anbefaler dessuten en omarbeiding av fasadeutformingen. Hvis reguleringsforslaget opprettholdes, vil Byantikvaren oversende saken til Riksantikvaren for vurdering av innsettelse.

Byantikvaren krever at det foretas en arkeologisk registrering i planområdet, jf. lov om kulturminner av 9 juni 1978 nr. 50, § 9, undersøkelsesplikt, før det gis en endelig uttalelse i

MOTTATT  
29.06.2004  
2346 02 65  
plan-og-bygningsetaten

Postadresse: P.b. 364 Sentrum 0102 OSLO

Rekvirerens: Henslo gate 5  
Postboks 4753 Sentrum  
0404 OSLO

Telfon: 23 48 32 00  
Telefax: 23 48 32 90  
E-post: postmottak@byrn.no, kommunen  
www.byrn.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

saken. Vi gjør oppmerksom på at de arkeologiske undersøkelserne må bekostes av tiltakshaver, jf. lov om kulturminner § 10.

#### Bevaringsverdiene i området

Geitmyrsveien 33c ligger i et svært verdifullt kulturmiljø fra nyere tid. Kulturmiljøet består av bygninger, gatelepet og selve parken, og miljøet har i sin helhet svært høy bevaringsverdi.

Husrekken langs Geitmyrsveien helt fra Ullevålsveien til Collets gate, er mangfoldig og opplevelsesrik. Bygningene er fra siste halvdel av 1800-tallet og består i hovedsak av frittgående viller med et varert arkitektonisk uttrykk. Samspeillet mellom bebyggelse, vegetasjon og topografi bidrar til å gjøre dette til en av de mest karakteristiske og opplevelsesrike områdene i det historiske Oslo. All bebyggelsen langs Geitmyrsveien er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger, jf. vårt brev av 02.05.03.

Det foreligger nå et skisseforslag til *kommunedelplan for indre by – bevaring og byutvikling*. Planområdet ligger innenfor et av de utvalgte områdene som foreslås båndlagt for en eventuell vurdering av regulering til spesialområde med formål bevaring (delområde Bislett – St. Hanshaugen).

#### Arkeologiske undersøkelser

Det ble foretatt arkeologisk registrering av planområdet 01.10.-10.10.03, jf. Byantikvarens rapport for arkeologisk registrering av Geitmyrsveien 33c. Det ble gjort funn av kolegrøper og stolpehull i to av sjaktene. I samarbeid med Universitetets Kulturhistoriske Museer (UKM), Oldsaksamlingen, og med munnlig tillatelse fra Riksantikvaren, ble det foretatt en utvidet registrering.

Det ble funnet til sammen syv stolpehull, som indikerer en langhuskonstruksjon. Det ble tatt ut kullprøver fra kolegrøper/aldstedet for datering. Resultatene foreligger ikke, men etter stor sannsynlighet et bosetningsspor fra jernalderen.

Byantikvaren er positiv til en eventuell skilting som formidler de arkeologiske funnene på eiendommen. Etter vår vurdering foreligger det ikke tilstrekkelig faglig dokumentasjon for en eventuell rekonstruksjon av et jernalderhus på eiendommen.

Det er Riksantikvaren som har dispensasjonsmyndigheten i medhold av Lov om kulturminner § 8. Saken er derfor oversendt til Riksantikvaren for videre behandling vedrørende dispensasjon fra fredningen.

#### Vurdering av planforslaget

Det er ikke foretatt endringer i planforslaget ved offentlig ettersyn. Byantikvaren opprettholder derfor sin tidligere vurdering av byggeprosjektet, og fraråder planforslaget på det sterkeste. Vår fraråding er basert på følgende hovedpunkter:

- Etter vår vurdering er den foreslåtte reguleringsplanen i strid med intensjonen i skisseforslaget til kommunedelplan – bevaring og byutvikling, delområde Bislett – St. Hanshaugen.
- Byantikvaren vil ikke motsette seg et nybygg på eiendommen, men reguleringsplanens forslag til byggeteinder og volumer bryter sterkt med det eksisterende, bevaringsverdige kulturmiljøet langs gatelepet. Dette bruddet vil etter vår vurdering være søleleggende for miljøet.

- Den foreslåtte plassering på tomra bryter med nabobebyggelsens tilbaketrukne plassering, som i hovedsak karakteriseres av murvillauer med forhaget.

- De nylig oppførte boligblokkene mot øst bør ikke danne presedens for volumene ut mot St. Hanshaugen og Geitmyrsveien.

#### Konklusjon:

Etter Byantikvarens vurdering er planforslaget ikke akseptabelt i forhold til vesentlige regionale kulturminneinteresser. Byantikvaren har derfor oversendt planforslaget til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Planområdet ligger innenfor et av delområdene som i henhold til skisseforslag til kommunedelplan for indre by – bevaring og byutvikling, foreslås båndlagt for vurdering av regulering til spesialområde med formål bevaring (delområde Bislett – St. Hanshaugen). Etter Byantikvarens vurdering er forslaget i strid med intensjonen i skisseforslaget til kommunedelplan.

Planforslaget er ikke endret ved offentlig ettersyn. Byantikvaren opprettholder sin tidligere vurdering, og vil sterkt fraråde forslaget til ny bebyggelse på bakgrunn av volumer og plassering på tomra.

Byantikvaren har gjennomført arkeologiske registreringer på eiendommen. Det ble gjort funn av autotaisk fredete kulturminner. Det er Riksantikvaren som har dispensasjonsmyndigheten i medhold av Lov om kulturminner § 8. Saken er derfor oversendt til Riksantikvaren for videre behandling vedrørende dispensasjon fra fredningen.

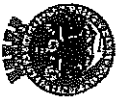
Med hilsen

Dag Chr. Bjørnland

Dag Chr. Bjørnland  
ass. byantikvar

Anne Sævi  
antikvar

Kopi til: Byrådsavdeling for byutvikling  
Riksantikvaren, Postboks 8196 Dep, 0034 OSLO



Oslo kommune  
Samferdssetaten

OSLO KOMMUNE	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
M	10 JUNI 2004
SAKSNR:	200306212-2
AVD	OPSA
SBH	SHK
ANR	512.1
VERNR	

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Dato: 04.06.2004  
Vår ref. (saksnr.): 200306212-2  
Saksbeht.: K. A. Hollingshøim, 23497053  
Arkivkode: 512.1

**GEITMYRSVEIEN 33C - GNR 219 BNR 98 - VARSEL OM OFFENTLIG ETTERSYN - FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN**

Samferdssetaten viser til deres brev datert den 19.05.04, ang. ovennevnte sak. Ut fra det foreliggende materialet har vi følgende kommentarer i tillegg til forhåndsuttalelsen:

- Plan- og bygningsetaten bør pålegge utbygger veiopparbeidelse til og langs eiendommen iht gjeldende regulering. Se plan- og bygningslovens § 67.
- Parkering må være iht den til en fiver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.
- Avkjørselen skal tilfredsstille sikt- og stigningsforhold. Dersom det er behov for det må trisikassene innreguleres.
- Det må tas inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles iht Miljøverndepartementets skriv, T-8/79. Dersom utbyggingsprosjektet medfører behov for støyskjerming må det bekostes av utbygger.
- Kravet til luftkvaliteten må være iht nasjonale mål for luftkvalitet.

Med vennlig hilsen

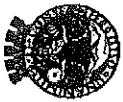
*Toril P. Borvik*  
Toril P. Borvik  
seksjonsleder

*Karl Arne Hollingshøim*  
Karl Arne Hollingshøim  
overmottatt

**MOTTATT**  
- 9 JUNI 2004  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Samferdssetaten  
Postadresse: Postboks 370, Elststad 0689 OSLO  
Telefon: 23 49 30 09  
Telefax: 23 49 30 09  
E-post: postmottak@sam.osp.kommune.no  
Internett: http://www.sam.osp.kommune.no

Bankgiro: 0689.06.59045  
Org. nr: NO 976 082 053 MVA



Oslo kommune  
Vann- og avløpsetaten

OSLO KOMMUNE	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
	05 JULI 2004
SAKSNR:	200306212-29
AVD	OPSA
SBH	TAA
ANR	
VERNR	512

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum,  
0102 OSLO

Dato: 15.06.04  
Vår ref. (saksnr.): 200306212-19  
Saksbeht.: Jan Aksøy  
Arkivkode: 512.1

**GEITMYRSVEIEN 33C - GNR 219 BNR 98 - VARSEL OM OFFENTLIG ETTERSYN - FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN**

Det vises til vårt brev av 29.04.03 til Arkitektkontoret Krystina Zeemøge AS som følger saken.

Vann- og avløpsetaten

*Jan Aksøy*  
Jan Aksøy  
Leder prosjektering  
Produksjonsavdelingen

*Morten Kristensen*  
Morten Kristensen  
Spesialingeniør

**MOTTATT**  
29 JUNI 2004  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vann- og avløpsetaten  
Postadresse: Postboks 4704, Sofienberg 0319 OSLO  
Telefon: 23 43 70 00  
Telefax: 23 43 70 80  
E-post: postmottak@vann.osp.kommune.no

Bankgiro: 6045.05.26643  
Org. nr: NO 971 185 389 MVA



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Att.: Siv Simober

Deres ref.: 200906212-19  
Vår ref (saksnr): 04/483

Saksbehandler: Barbro Engesveen

Arbeidskode: 512.1 ILA  
Dato: 23.06.2004

**REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN  
BEMERKNING TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR  
GEITMYRSVEIEN 33C**

Det vises til Deres brev datert 19.05.2004. Hensikten med reguleringsforslaget er å tilrettelegge for utbygging av inntil 70 hybler og små leiligheter for studenter.

Undervisningsbygg Oslo KF har som oppgave blant annet å ivareta et godt skoleanlegg og fysisk miljø i samarbeid med Utdanningssetaten (tidligere Skolesetaten), som i tillegg som har ansvar for å ivareta barn utdannings- og oppvekstmiljø. Dette innebærer at enhver regulerings sak blir interessant enten ved mulige miljøkonsekvenser, eller ved endringer i elevtall.

Planforslaget anbefales ikke av Plan- og bygningsetaten. Undervisningsbygg Oslo KF har ingen bemerkninger da boligprosjektet ikke inneholder boliger som er egnet for barnefamilier.

*Signatur*  
Thor Torp  
Utviklingssjef

*Signatur*  
Barbro Engesveen  
konsulent

Kopi: Ila skole

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSSETATEN	
- 1 JULI 2004	
SAKSNR: 200306212-26	AVD. SBH ANR IBERNN
OPST. ILA	S12.1



Oslo kommune  
**Helse- og velferdsetaten**

Plan- og bygningsetaten  
Kundesenteret

Deres ref.: 200906212-19  
Vår ref: 200401532-2  
Siv Simober

Saksansv.: Kjell Sandaa

MOTTATT	
25 JUNI 2004	
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN	

Saksbehandler: Luftkvalitet: Gunhild Lørdas 23 48 31 16  
Saksbehandler vinn: Tone Høyserud 23 48 31 29  
Saksbehandler forurenset grunn: Tore Joranger 23 48 31 25  
Saksbehandler søy og inntektlm: Erling Klinstad 23 48 31 07  
Saksbehandler rekreasjon og nærområde: Dag Vift 23 48 31 23

**ENDRET REGULERINGSPLAN GEITMYRSVEIEN 33C  
GNR/ENR 219/98 - VARSEL OM OFFENTLIG ETTERSYN**

**HØRINGSUTTALELSE**

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 19. mai 2004. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsemyndighet. Lov om helseetaten i kommunenes §1-4, pålegger helseetaten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarettatt i andre offentlige organers planlegging.

Det foreslås reguleringsbestemmelser om støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder. Planforslaget åpner for private utomhusareal som er små og med liten bruksverdi. Dette kan gi redusert bokkvalitet. Planforslagets betydning for solforholdene på egen tomt og naboeiendommene bør klargjøres nærmere.

**Luftkvalitet**

Det planlagte boligområdet vil ligge i nærheten av den trafikkerte Collettsgate (11200 ADT (årsdøgnetrafikk)), og Geitmyrsveien (7000 ADT) og er til tider utsatt for luftforurensning fra eksos. I vinterhalvåret vil også vedfyring bidra til redusert luftkvalitet. Ventilasjonsløsninger med bl.a. partikkelfiltrering er derfor nødvendig.

Bakgrunnskonstruksjonene av svervestov (PM10) i området er høye, og beregninger viser overstridelser av nasjonale mål for PM10. For å minimalisere utslipp til luft bør bygningsmassen benytte miljøvennlige energiløsninger til oppvarming. For å begrense ytterligere trafikk i området bør laveste parkeringsnorm legges til grunn.



Helse- og velferdsetaten  
Besøksadresse: Postboks 30 Sentrum  
Stenersgt.1D 0101 OSLO  
Telefon: 23 48 30 00  
Telefax: 23 48 30 99  
Org.nr.: 984 970 659

MOTTATT	
25 JUNI 2004	
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN	

Undervisningsbygg Oslo KF  
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no  
epost: ubf.postmottak@skolesetaten.oslo.no  
Postadresse: Pb 6473 Etterstad 0605 Oslo  
Besøksadresse: Fredrik Selmers vei 2 0661 Oslo  
Tlf: 23 06 09 70  
Faks: 23 06 09 98  
Org.nr: 984 970 659  
Bank: 6004.06.67027

### Relasjonsjon og nærmiljø

Det er ikke angitt noen nedre grense for utareal i reguleringsbestemmelsene. På reguleringskartet utgjør utarealer rundt 470 m<sup>2</sup>. Prosjektet åpner for T - Bra på maks 3100 m<sup>2</sup> og maksimalt 70 boenheter. Dette gir utareal på rundt 6,7 m<sup>2</sup> pr boenhet eller rundt 15 % av tillatt bruksareal. Med bakgrunn i normer utviklet av Direktoratet for naturforvaltning mener Helse- og velferdsetaten at utareal normalt ikke bør være mindre enn 25 % av tillatt bruksareal eller 25 m<sup>2</sup> pr boenhet. Prosjektet oppfyller ikke disse kravene.

Utnyttelsen av tomta er relativt høy, og bygningen er plassert midt på tomma. Dette fører til at utareal fremstår som en smal stripe med 4 - 5 meters bredde rundt bygningen. Utareal med denne formen vil normalt ha liten bruksverdi. Når utarealene er så smale vil det også kunne oppstå problemer med innsyn. Illustrasjonsskisser og modeller viser utarealer som trolig er noe større enn omtalt over og med en mer kvadratisk form. Dette er imidlertid ikke juridisk bindende. Planforslaget stiller heller ingen krav til opparbeiding av utarealene. Ifølge planforslaget kan det også opparbeides takterrasser. Takterrasser er et positivt supplement til utomhusarealer, men kan etter Helse- og velferdsetatens syn ikke erstatte disse. Forslaget om takterrasser er heller ikke juridisk bindende. Alt i alt er det derfor åpenbart at planforslaget åpner for utomhusareal med liten bruksverdi.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til parken på St. Hanshaugen. Dette reduserer behovet for private utomhusareal noe. Forskning har imidlertid vist at private utomhusareal og offentlige grønntområder ofte har ulik bruk og funksjon<sup>2</sup>. Gode offentlige grønntområder i umiddelbar nærhet kan derfor ikke fullt ut erstatte behovet for gode private utomhusareal. Konsekvensene av planforslaget kan derfor bli redusert bokvalitet.

Planforslaget inneholder ingen opplysninger om hvordan bygningen påvirker solforholdene på tomtes utarealer og utarealene på naboeiendommene. Helse- og velferdsetatens anbefaling for sol på private utomhusareal er at minimum 2/3 av det private utomhusareal har sol i mai kl 15.00. Planforslagets betydning for solforholdene på egen tomt og naboeiendommene bør klargjøres nærmere.

### Vann

Planforslaget berører ikke vannfaglige forhold.

Med hilsen

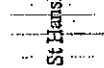


Torkill Nordahl-Olsen  
Ass.dirrektor



Kjell Sandaa  
Avdelingsjef

Kopi: Bydel St. Hanshaugen



### Forurenset grunn

Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger innenfor planområdet. Tomten ligger sentralt i byen, der det ofte finnes svakt forurensete masser som ikke kan disponeres fritt, og som overstiger SFTs normverdier for mest følsom arealbruk (byjord).

### Mest følsom arealbruk

Reguleringsformålene bolig og friområde defineres som mest følsom arealbruk i SFT-rapport 95-09. For denne arealbruken gjelder SFTs normverdier som angir grenseverdier for innhold av miljøgifter i jord. For å sikre at normverdiene følges og for å sikre en riktig håndtering av eventuelle forurensete masser, mener Helse- og velferdsetaten at det bør gjennomføres en risikovurdering med hensyn på forurenset grunn for prosjektet. Vi har følgende forslag til tekst som bør inkluderes i reguleringsbestemmelsene:

### S x Forurenset grunn

Det skal gjennomføres en risikovurdering i henhold til SFT-veileder 99-01A. Dersom forurensetning oppdages skal forureningsmyndighet varsles, og massene håndteres forsikringsmessig. Masser som skal brukes på utarealer deklarerer som mest følsom arealbruk skal tilfredsstille krav i litt. SFT-veileder 99-01A.

### Radon

Radonundersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over 5 % av boligene i bydelen hadde radonverdier over tillatelsegrensen. Ved nybygging av boliger bør derfor tiltak mot radon vurderes.

Helse- og velferdsetaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurenset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuell annen relevant informasjon fra prosjektet.

### Støyforhold

#### Trafikkløst

Som nevnt i forårsutvalget fra Helsevervetaten er planområdet utsatt for trafikkløst fra Collettgate og Geitemyrsveten. Den delen av Geitemyrsveten som ligger mellom Collettgate og Vallegata gir støybidrag, selv om denne strekningen ikke går like forbi planområdet.

Utendørs oppholdsarealer for boliger bør ikke regnes som tilfredsstillende oppholdsarealer dersom trafikkløst overskrider utendørs grenser i henhold til planleggingsretningslinjer, for tiden Miljøvervedepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79. Rundskrivet har også grenser for innendørs støynivåer, som blir ivarettatt av tilsvarende krav i teknisk forskrift.

Helse- og velferdsetaten foreslår at krav til støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder tas med i reguleringsbestemmelsene, og foreslår følgende formulering:

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøvervedepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtatt eller retningslinjer som erstatte nåværende støy, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkløst, må støyråduserende tiltak iverksettes.

<sup>1</sup> Direktoratet for naturforvaltning 1994; Planlegging av grunnstruktur i byer og tettsteder. DN håndbok 6 1994  
<sup>2</sup> For eks. Francis, M 1987; Some different meanings attached to a city park and community garden. Landscape Journal 6 (2) s 101 - 113



**FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS**  
Beredskapsstaben

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum,  
01 02 Oslo

Deres ref.: 200306212 Vår ref.: 2003/20259 FN-B  
Saksbehandler: Karl Elisabeth Mørbech Dato: 14.06.2004

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS		KOMMUNE	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN		PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
16 Juni 2004			
SAKSNR:	200306212	NR:	02
AVD:	OSB	NR:	MERN
OSB			

**FORSLAG TIL REGULERINGSPILAN FOR GLETIMYRSVEIEN 33 C**

Vi viser til mottatt høringsforslag reguleringsplan for Gletimyrsveten 33c, og kan ikke se at det er utarbeidet en ROS analyse knyttet til denne reguleringsplanen.

Fylkesmannen ført tilsyn med stivt beredskap i Oslo kommune med sluttrapport 5.6.02. Tilsynet avdekket forbedringspotensial i korridorens ruiner for plansaksbehandling.

Følgende forbedringspunkt er aktuelt i denne saken:

*Oppfølging og bruk av ROS-analysen ved ivaretagelse av beredskapsmessige hensyn i samfunnsplanleggingen, samt synliggjøring av sammenhengen mellom kommunens ROS-analyse og arealplanprosesser.*

- Kommunen bør sikre at beredskap blir en naturlig del av de ordinære planprosesser. Slik kan en sikre at sårbarhetsvurderinger inngår som et sentralt element i all planlegging og ved igangsettelse av nye utbyggingsprosjekter.
- I planer etter plan- og bygningsloven skal kommunen synliggjøre beredskapsmessige vurderinger i planarbeidet. I forbindelse med utarbeidelse av bl.a. reguleringsplaner bør det synliggjøres på hvilken måte sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn er vurdert og lagt inn i planen.

Retningslinjer for fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven (1997) gir pålegg om at det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser i kommunale plansaker etter plan- og bygningsloven. Analysen skal gi grunnlag for både politikere og fylkesmannen til å vurdere planforslaget.

Fylkesmannen vurderer det slik at kommunen selv må finne en hensiktsmessig avveining, ut fra den enkelte plans omfang, mellom en god risikovurdering og en risiko- og sårbarhetsanalyse i mer tradisjonell forstand.

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: 22 00 35 00  
Postboks 8111 Dep, Trondsløvs g 12 Telefon: 22 00 35 11  
0032 OSLO, Innbygg sjelden

Saksbehandler: Karl Elisabeth Mørbech  
Direkte telefon: 22 00 35 28  
E-post: postmottak@fm-oslo.no  
Org-nummer: NO 974 701 719

**MOTTATT**  
16 JUNI 2004  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Det forutsettes at forbedringspunkt fra tilsynet følges opp.

Med hilsent  
*M. Rognesby*  
Martin Rognesby  
beredskapsstjef

Kari Elisabeth Mørbech  
Kari Elisabeth Mørbech  
rådgiver

**MOTTATT**  
16 JUNI 2004  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



**FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS**  
Miljøvernavdelingen

Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Deres ref.: 20030623/2-19  
Deres dato: 19.05.04  
Vår ref.: 03/20259

Saksbehandler:  
Erik Antikvarn

Dato: 2. 8. 06. 2004

**UTTALELSE: GEITEMYRSVEIEN 33C, GNR 219 BNR 98. OFFENTLIG  
ETTERSYN ENDRET REGULERINGSPLAN.**

Vi viser til brev av 19.05

Hensyn til søy er kommentert i planforslaget, og det bemerkes at forslaget har negative konsekvenser for barn og unge. På bakgrunn av saksframstillingen anser Miljøvernavdelingen at det framlagte planforslaget først og fremst ligger innenfor kommunens ansvarsområde. Miljøvernavdelingen har av ressursmessige hensyn ikke anledning til å gå inn i en nærmere vurdering av reguleringsplan for Geitemyrsveien 33C og tar forslaget for søyng til orientering.

Medhilsen

*[Handwritten signature]*  
Ave Hoden  
seksjonsjef

*[Handwritten signature]*  
Erik Antikvarn  
seniorrådgiver

**MOTTATT**  
- 1 JULI 2004  
**PLAN- OG BYGNINGSSETATEN**

Postadresse: Postboks 6111 Dep 0032 OSLO  
Besøksadresse: Tordenskioldsg. 12  
Inngang 5 (sørdet)  
www.kulturmuseene.no/OsloOzAkershus  
Telefon: 22 00 35 00  
Direkte telefon:  
E-post: postmottak@fmo.oslo.aia.no  
Org nummer: NO 974 761 319

SAKSBEHANDLER:  
22 94 03 57  
Seniorrådgiver Ole Christian Tollersrud  
22 94 03 49  
Rådgiver Terje Høyland  
22 94 03 49  
DANSK BREV

VAR DER:  
2003/1551  
Ark. P-1-46 (B-3)

**30 JUNI 2004**

Oslo kommune  
Byantikvaren  
Postboks 2094 Grunerlekka  
0505 OSLO



TELEFAKS  
22 94 04 08

**GJENPART**

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSSETATEN	
MOTTATT	07 JULI 2004
SAKSNR:	20030623/2-34
AVD:	2198
SRH:	TA
ANS:	521
MERKN:	

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GEITEMYRSVEIEN 33C -  
HØRINGSUTTALELSE**

Riksantikvaren viser til brev fra Byantikvaren datert 10.06.04 vedlagt forslag til reguleringsplan for Geitemyrsveien 33 c.

Direktørater viser videre til befarng på stedet den 02. og 03.10.2003 med Byantikvaren i Oslo, Universitetets kulturhistoriske musert og Riksantikvaren.

Riksantikvaren støtter vurderingene fra Byantikvaren om beveringsverdiene i området, og deres vurdering av planforslaget i brevet av 29.06.04. Planforslaget gir rom for et prosjekt som etter Riksantikvarens vurdering er uheldig i forhold til volum og plassering. Planområdet vurderes også båndlagt for regulering til spesialområde bevaring i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for indre by - bevaring og byutvikling, og det vil etter Riksantikvarens vurdering være uheldig å vedta et reguleringsplanforslag som er i strid med intensjonene til det pågående planarbeidet.

**Automatisk fredete kulturminner**

Innenfor reguleringsområdet er det registrert automatisk fredete kulturminner i form av kokegrop(er)/ildsteder og stolpehull, fredet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) § 4 første ledd. I hht. kml § 8 første ledd skal det, i forbindelse med behandlingen av regulerings- eller bebyggelsesplan, tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner som blir berørt av planen. Riksantikvaren er rette myndighet til å fatte avgjørelse i slike saker, jf. forskrift om faglig ansvarsfordeling mv. etter kml §1 nr.1.

**Kulturminnene**

Byantikvaren i Oslo foretok arkeologiske registreringer ved maskinell flate-avdekkning i planområdet i perioden 01.10. - 08.10.2003. Deler av planområdet var vanskelig tilgjengelig på grunn av diverse kabler og stråmledninger. Det ble likevel påvist flere kokegrop(er)/ildsteder og til sammen syv stolpehull. Stolpehullene er tolket til å representere en takbærende stolperække fra et langhus. Det ble tatt ut

Riksantikvaren  
Dronningens gate 13  
Postboks 8196 Dep. 0034 Oslo

Telefon: 22 94 04 00 Telefaks: 22 94 04 04 E-post: riksantikvar@ra.no





kulprøver fra en kokegrop/ildsted for datering. Resultatene foreligger ikke enda, men det er grunn til å tro at bouseiningsporene stemmer fra jernalder.

#### Byantikvaren i Oslo bemerker

Efter avtale med Riksantikvaren foretok Byantikvaren anittning og dokumentasjon av de påviste strukturene. Byantikvaren anbefaler på denne bakgrunn at det gis dispensasjon uten vilkår om videre utgravinger.

#### Universitetets kulturhistoriske musser (UKM) bemerker

UKM deltok på befaringen den 02.10.2003 og hadde ingen motforestillinger til at Byantikvaren foretok en enkel undersøkelse i forbindelse med registreringene.

#### Riksantikvarens merknader og vurdering av saken

Ved befaringen den 03.10.2003 ga vi tillatelse til at Byantikvaren kunne utføre en mindre undersøkelse av de påviste strukturene med nødvendig dokumentasjon og prøvetaking. Da funnmaterialet var sparsomt, og etterseem området var svært avgrenset og i stor grad påvirket av moderne inngrep, fant vi det lite hensiktsmessig at utgravinger skulle utføres som et senere ledd i prosessen. Forutsetningen for en slik løsning er at arbeidet kan utføres innen rammene av registreringene. Rapport er vedlagt og vi kan ikke se at det er nødvendig å utføre ytterligere undersøkelser av de påviste kultursporene enn det som allerede er utført av Byantikvaren.

#### Konklusjon

Planforslaget er lite tilpasset det omkringliggende kulturmiljøet, og Riksantikvaren fraråder et planforslaget vedtas.

Planområdet bør vurderes i forbindelse med det pågående planarbeidet med kommunedelplan for indre by –bevaring og byutvikling, og tilpasses de læringer og intensjoner som ligger til grunn for dette planarbeidet.

Riksantikvaren stiller ingen vilkår for ytterligere undersøkelser av automatisk fredet kulturminner for planområdet.

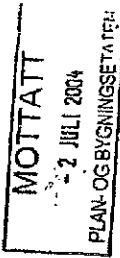
Vennlig hilsen

Margrethe Tveberg  
Margrethe Tveberg (s.f.)  
Seksjonssjef

Ole Chr. Tollensrud  
Ole Christian Tollensrud

Vedlegg: Rapport "Arkeologisk registrering Geitmyrsveien 33 c

Gjenpart: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



Oslo kommune  
Byantikvaren

## RAPPORT ARKEOLOGISK REGISTRERING GEITMYRSVEIEN 33c

GEITMYRSVEIEN 33c GNR. 219, B.NR. 98  
OSLO KOMMUNE

Saksnummer: 2003/394

Oppdragsfører: Selmer Skausdal Bygg AS  
Bakgrunn: Reguleringsplanforslag, undersøkelsesplikten i medhold av lov om kulturminner § 9

Registrant: Kåbyr, Eita Sæther

Tidspunkt: 01.10.03-06.10.03



### BAKGRUNN FOR UNDERSØKELSEN

I forbindelse med varsel om reguleringsplan for Geitmyrsveien 33c, g.nr. 219, b.nr. 98, ble det varslet behov for arkeologisk registrering av området fra Byantikvaren.

Bakgrunnen for dette kravet er at det tidligere er blitt funnet løstfunn fra jernalderen i Geitmyrsveien. Det er også blitt avdekket yngre jernalder graver, og løstfunn fra steinalderen på St.Hanshaugen, og i Schwensens gate. Geitmyrsveien grenser til begge. Det ble derfor ansett som sannsynlig at det i tomtenes arealer kunne finnes automatisk fredele kulturminner.

Jfr. Lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 paragraf § 9 – undersøkelsesplikten, ble derfor fremnet krav om arkeologiske registreringer i området.

Tilskshaver er Selmer Skaaska Bygg AS

### BEMANNING OG TIDSROM

Feltarbeidet stråkk seg over 6 dager. De deltagende i prosjektet var:

Prosjektleder: Byantikvaren v/ Kristine Reiersen  
Feltleder 1: Kathryn Erta Sæther 01.10.03-08.10.03  
Gravemaskinfører: Ole Edvard Søri 01.10.03-03.10.03  
Gravemaskinfører: Stein Haavard Karlson 06.10.03-07.10.03, 09.10.03

Kostnadene ved registreringen ble etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 paragraf § 10 dekket av Selmer Skaaska Bygg AS.

### BESKRIVELSE AV LANDSKAPET I GEITMYRSVEIEN 33c

Geitmyrsveien 33 c er en neset firkanet, plan tomt, som ligger mellom tre hus og Geitmyrsveien. Husene på hver sin side av tomten er fra 1800-tallet, mens huset bak ble bygd på 2000-tallet. Tomten er flat umtatt i områdets østlige hjørne, hvor det er en høyde bestående av skifer fjell. Overflaten er blitt dekket med grus, men også betongblokker med armerings jern, og store sprengte skifer blokker synes i overflaten. Dette materialet er tydeligvis blitt tilført tomten som planeringsmasse. Sannsynligvis ble det lagt ned på 1200-tallet da huset bak tomten ble bygd. Geitmyrsveien 33c ble da brukt til brakkerigg tilknyttet utbygningen.

En høyspenttrasse krysser tomten på skrå fra vest til øst.

### TIDLIGERE FORMINNE FUNN I GEITMYRSVEIEN OG OMEGN

Graver

Det er tidligere blitt registrert gravfunn fra Schwensens gate og St. Hanshaugen.

En yngre jernalder (580 e.kr.-1050 e.kr.) grav (C20484) er blitt utgravd i Schwensens gate 9b.

I graven ble det funnet:

- A. Sverdhåndtak
- B. Spydspiss av jern
- C. Økseblad av jern
- D. Kløbersteinsbolle
- E. Ubrent kubettin

En gravhaug (C2126-2132) befant seg på selve St.Hanshaugen

### Løstfunn

Det er funnet løstfunn fra både steinalder og jernalder i Geitmyrsveien, Schwensens gate og St. Hanshaugen.

- En kvartilsløsk (C22000) fra sen-neolitikum eller eldre bronsealder (4000 f.kr.-1000f.kr.) er funnet i Schwensensgate.
- En sverdhåndtak av jern (C2504) er blitt funnet i Geitmyrsveien.
- En økseblad av jern (C2578) er blitt funnet på St. Hanshaugen.
- Et spydspiss (C14574) er blitt funnet på St. Hanshaugen.

### ARKEOLOGISKE METODEDE

I arbeidet med å registrere og avgrense objekter arkeologiske fredele kulturminner i Geitmyrsveien 33c, ble maskinell sjaktning benyttet. I denne metoden brukes en gravemaskin til å fjerne jordoverlaget eller terreng ned til nødvendig undergrunn og nedgravede forminner, eller ned til eksakte arkitektoniske konstruksjoner og lignende. I dette tilfellet fjernet maskinell og moderne planeringsmasse. Metoden's formål er å fjerne masser som ikke er forhistoriske for å undersøke om hvorvidt det finnes spor etter forhistorisk menneskelig aktivitet. Denne aktiviteten kan vise seg i form av nedgravninger som stolpehull, ildsteder, graver etc.



Planeringsaktivitet med maskiner

### DEN ARKEOLOGISKE REGISTRERINGEN AV GEITMYRSVEIEN 33c

Den arkeologiske registreringet av Geitmyrsveien 33c, ble utført i løp av 5 tomt, og 8 tomt graverminner. Det ble gravd tre sjakter på tomten, ingen av disse ble lagt på tomten's østlige høyde, da undergrunnen her var fjell. Sjaktene var orientert nordøst - søryest på tomten, og hadde en bredde på ca.2 meter. Det var viktig å følge på sjaktens av hensyn til høyspenttrassen.

Da sjaktene ble gravd ble det klart at tomten var blitt planert, og at store deler av feltet var blitt påført masse. Noe av denne massen var trolig blitt påført på 1800-tallet, men den største

mengden var blitt påført senere. De fleste på 2000-åttallet, da det høyeste kom utsett på tonten ble bygget. Den nyeste massen består av betong, blakk med armeringsjern, sprengte skifer blakker, murestein og kumussolide sand. I gamle masser, som det også er del midlertidige ledninger og rør. Disse var trolig blitt lagt ned da en brukte nye stov på tomta.

Store deler av de opprinnelige overflaten var kun dekket av planerings masser. Den opprinnelige overflaten var derfor i finte under de påførte massene. Denne bestod av forvilt og deretter blottet, grusblandet sand. I forvilt stod det flere steder stubber etter nedbrutte tre.

Demolerte overflaten var vidende i forhold til de opprinnelige topografiske forholdene på tomta. Skjaling, avsønte atterfeng i hadde vært noe uenig, med flere små høyder og flater, men med en generell stigning mot øst. Mengden av den påførte massen var derfor slik i forhold til dybden på den opprinnelige overflaten. Dybden på sjaktene var uerte derav, selv i hver enkelt sjakt.

Undergrunnen bestod hovedsakelig av sand som i partier var blandet grus, og var lukket. Blendingen av de enkelte lagene i forhold til høyde nivået på undergrunnen, ble ofte regulert var det spor etter mødernes mønster i undergrunnen.

#### Sjakt 1

Sjakt 1 ble lagret på fyll ca. 2,5 meter fra tomtens avgrensede gjerde i vest. Den var ca. 3,2 meter lang og varierte i dybde fra 1,35 meter i nordøst til 1,60 meter i sørvest. Påbylte masser utgjorde drøye en meter og dybden var litt slagg (11) ble funnet i den gamle overflate massen ca. 16 meter fra sjaktens nordøstlige begynnelse. Undergrunnen var gulbrun, tørr sand, blandet litt grus i nordøst og sjiktet, og grågul, klebrig, grusholdig sand i sørvest.

#### Sjakt 2



Sjakt 2

Sjakt 2 ble lagt ca. 3 meter øst for sjakt 1. Den var ca. 20 meter lang, og varierte i dybde fra 1,05 meter i nordøst til 1,75 meter i sørvest. De påbylte massene var mer en god del i dybde i forhold til terrenget under. Undergrunnen var en lys gulbrun, tørr sand blandet litt grus i nordøst av sjaktan, og grågul, klebrig, grusholdig sand i sørvest. Mellom 6-10 meter fra sjaktens nordøstlige begynnelse lå det to kokegrupper A3 og A5. Sjaktan ble utvidet ca. 2 x 3 meter mot vest for å avdekte utleggene. Det ble funnet stein i den nye sjakt kanten, noe som indikerer at det var mulig en kokegrupp til på tomta. Ser for, og i deler av kokegrupp A5 lå det en rot eller mødernes nedgravning. I denne ble det funnet mødernes mønster.

#### Sjakt 3

Sjakt 3 ble lagt ca. 5 meter øst for sjakt 2, og den strakk seg lenger mot sørvest. Mellom sjakt 2 og 3 lå høytrykkstrømsen, og nord for sjakt 3 lå tomtens østlige høyde bestående av fjell. Drøye 3 meter øst for sjakt 3 stod det en lønn av grensetilte slott vegg.

Sjaktens lengde var ca. 17 meter, og den varierte i dybde fra 1,30 meter i nordøst, til 95 cm i sørvest. I forhold til de øvrige sjaktene var det lite mødernes påfyll i denne sjaktan. Undergrunnen i de første 7 meterne fra nordøst var blitt bevert av mødernes nedgravninger. Ca. 4 meter fra sørvest krysset en drøytgrønn sjaktan. Undergrunnen i sjaktan bestod av en gulbrun, klebrig sand blandet litt grus. De siste meterne i sørvest var grågul, og iblandet en storre mengde grus.



Sjakt 3, med moderne nedgravning

Ca. 1 meter sør for den moderne nedgravningen stod dette stolpehull (A1). Rundt dette anlegg, og som i meterlangt, med sjaktet lå det en grønt farge av kullholdig sand. Denne kullet fortsatte ned under den vestlige sjakt kanten. Sjaktet ble derfor utvidet ca. 2 x 2 meter med vestover i undersjaktområdet var flere stolpehull, og noe "blinne". Denne utvidelsen avdekket to stolpehull (A2 og A3), og mer av "blinnene". Disse stolpehullene A1, A2 og A3 utgjorde en rekke som var orientert nord-øst. Mellom disse stolpehull var det flere "blinne".

Stolpehull som står på rekke er blitt forbigått i ned. Inngangen Dette er først og fremst i forbindelse med langhuset besta av halvbreit stoffe rekke gjennom langhuset. I søt-vestre hjørne og eldre brosteinen (2200/18/1600/15) var det vanlig med en bakoverende stolpehull. Den keramikken (300/18/305/6/15) var det vanlig med to bakoverende rekke. Det tre stolpehullene i sjakt 5 kunne derfor være en rekke av stolpehull i forbindelse med langhuset som på tomten.

#### Sammenheng av registreringer

Sokkelen som ble gravd i Geimyrveien 53e viste ut til fross og nye moderne materialer overflaten, og en plassering i det bebodde området. Innholdet i den arkiverte nedgravningen, i to sjakter (2 og 3), hvor undergrunnen var innaktabel det funnet autonome ferdede kulturminter i form av kokkepoter og stolpehull. Stolpehullene fra sjakt 5 og på rekke, som kunne mulige innbrennt stolper fra et langhus.

På bakgrunn av funnet av kokkepoter og stolpehull i sjakt 2 og 3 ble det i samarbeid med Universitetets Kulturminterprosjekt (UKMP) Olsåsamlingen, og med muntlig tilretteelse fra Riksantikvaren foretatt et utvidet registrering av Geimyrveien 53e.

#### UTVIDET REGISTRERING OG SNIITING AV ANLEGG

På grunn av det utvidede avdekket kokkepoter Oslo sentrum, var det stort interesse rundt utbedning og hva de kunne være en del av. Det ble derfor utvidet sjakt i henholdsvis i sjakt 2 og sjakt 3, og dokumenterte kokkepoter. Føle sjakt 2, og det ble utvidet sjakt for å undersøke området var flere stolpehull.



Kokkepoter A1 og A2 i sjakt 2.

#### Sniiting av kokkepoter i sjakt 2

Kokkepotene funnet i sjakt 2 (A3 og A5), ble begge tegnet og fotografert i plan og profil. De ble også målt inn med håndholdt GPS (se vedlegg).

A3 var en meget utvasket kokkepot, men var synlig på grunn av en kullrand i sørsøst, og delvis i øst. Resten bestod av lys gråbrun litt humusholdig sand. Det var også noen stein og brenne stein synlig i overflaten. Formen på anlegget var uregelmessig, og målt 1,80 x 1,65 meter.

Da anlegget ble snittet viste profilen at isteden for et anlegg var det muligens to. Rødbrun, varme påvirket sand danner nedsenkninger, men fordelt mellom dem lå det en gråbrun humusholdig sand. Hver nedsenkning var på henholdsvis 25 cm og 23 cm. Få stein ble avdekket i snittet, og ikke kull. Det ble derfor tatt kullprøver (F3) fra den sydlige kullranden i overflaten. Kullprøven vil bli sent til Trondheim for å gi en karbondatering av kokkepoten.

A5 var meget utvasket, men hadde kullrand i nord og sør, og kullflekker i øst og vest. Massen mellom kullet var lys gråbrun litt humusholdig sand. I øst og nord øst var anlegget ødelagt av en moderne nedgravning eller rot. Det var flere brenne og ubrenne stein synlig i overflaten. Det ble også funnet et stor del av en murstein i toppen av østlig kullflekk. Formen på anlegget var uregelmessig, og ble målt 1,50 meter x 80 cm.

Da anlegget ble snittet viste profilen at isteden for et anlegg var det to eller flere. Den mulige heroten i vest var også synlig i snittet, men under den var det en nedgravning bestående av rødbrun varme påvirket sand. Flekker av denne sanden var også synlig i tverret massen. I midten av anlegget var det kullholdig sand, ca. 23 cm ned i anlegget. Flere brenne stein ble funnet i massen. En rot i form av tverret masse var også synlig i denne mørke massen. Under og øst for den kullholdige massen var det en gråbrun humusholdig sand. Denne var dårlig avgrenset i øst, men i hele laget ble det avdekket brenne stein. Kullflekken i øst ble nesten borte i snittet umiddelbart for en kullrand.

Det ble tatt ut to kullprøver (F2 og F4) fra den mørke kullholdige massen, og en (F5) fra toppen av østlig kullflekk. Kullprøvene vil bli sent til Trondheim for å gi en karbondatering av kokkepoten.

#### Flateavdekking rundt stolpehullene

Når det gjaldt stolpehullene var det viktig å konstatere om de tre som var synlige i sjakt 3, virkelig var en del av en stolperække, og om det var flere anlegg som en parallell stolperække eller veggstolper i området. Sjaktet ble først utvidet mot nord, nordøst, nordvest og vest, fordi de tre stolper var orientert nord-sør, og arealet øst for sjaktet var begrenset etter kun drøye 3 meter av en stein vegg.

I nordøst var det under registrering blitt avdekket en moderne nedgravning i sjakt 3.

Utvidelse av dette området var for å undersøke om den fortsatte, noe den gjorde.

Nedgravningen var såpass dyp at den skar seg gjennom undergrunnen, noe som ville ha fjernet eventuelle forhistoriske anleggspor i denne retningen. Denne nedgravningen ble derfor en moderne avgrensning av feltet i nordøst.

I nordvest og vest sank terrenget slik at sjaktens flate ble strabende. Denne hellingen reflekterte det som var blitt påvist under registrering at det var en høyde økning mot øst. Undergrunnen skiftet karakter i det hellende terrenget fra gulbrun, klebrig sand til gulgrå, våt, grusholdig sand.



Den kullholdige grå himmel, først avdekket under strøringen i sjakt 3, fortsatte i litt over 1 meter i nordvestlig retning. I dette felle mellom A1 og A3 ble det en mørkere flekk, bestående av en del kull. Her hadde ingen definert avgrensning, og ble derfor tolket som en del av "himlen". Da analysen av sjakten mot nord-vest og vest avdekket igjen nye anlegg, kun devisjonen på midten under strøringen, ble den avsluttet.

Da sjakten ble prøvd mot nord ble enda et stolpehull (A6) avdekket. Denne hadde den samme orienteringen, og altså som de tre stolpehullene A1, A2 og A4. I tillegg ble en korrespondent (A7) avdekket nord for A4. Disse himmene forstret et hypotesen om at det var rasteene etter en stolperække fra et langhus som ja på trossen.

Det var begrenset hvor langt sjakten kunne utvides mot nord p.g.a. høyvindhastighet, men en moderne greif ble avdekket på trossen. Utvidelsen av sjakten mot nord ble avsluttet da profilen ble avdekket. Form, profilen var det en mørk flekk som i første omgang ble tolket som et mulig stolpe, men den ble senere avskrevet etter snitting. Stolperækken slutter og avsluttes i en forsvunnet av A6.

Det var fortsatt muligheten til å avdekke mer vordende nord-vest og vest, men siden det allerede avdekkede arealer ikke forholdt antagelse, ble det vurdert som mer hensiktsmessig å avdekket området mellom sjakt 3 og stier-veggen øst for sjakten. Dette ville da også inkludere areal som ja i den senere orienteringen av stolperækken.

Ejring av misse mellom sjakt 3 og stier-veggen avdekket tre nye stolpehull (A10, A11 og A14). Disse hadde den samme orientering, men var senere slutt (drøye 1 meter), enn de øvrige stolperne. Trass i den kortere avstanden, påligger stolperens orientering at de er en stolperække i likning med de fra tidligere utførte langhus. Hvor avstanden mellom stolpehullene også har avtrykk. Stolperækken består derfor av 7 stolpehull.



Stolperække bestående av 7 stolpehull.

I tillegg ble det avdekket en kullflekk (A9), mellom A1 og A10, litt øst for stolperækken. I sørvest ble et siste stolpehull (A15) avdekket.

Undergrunnen endret seg i den siste utvidelsen i øst og sør fra gulbrun, klebrig sand til gråbrun, tørr sand. Dette kom trolig av at det var en liten høyde (forskjell mellom de to undergrunnsnivåene). Den gråbrune sanden var der del av et lite plan.

Stolperækken til derfor på tross av en helling fra vest opp mot øst, men også langs en svakere helling fra nord opp mot sør.

#### Dokumentasjon av stolperækken og tilknyttede anlegg

Alle stolpehullenes kullflekker og kokegopervåststeder ble tegnet i plan, fotografert, og snittet, men bare A1, A2, A4, A7, A10 og A14, sine profiler ble tegnet og fotografert. Alle anleggene ble målt inn med håndholdt GPS (se vedlegg).

A1 var et stolpehull som hadde sirkulær form i plan, den bestod av gråbrun, klebrig fuktsholdig sand, og skotingsstein. I plan var anleggets mål 40 x 45 cm. I profil var den 23 cm dyp.

A2 var et stolpehull som hadde sirkulær form i plan, den bestod av gråbrun, klebrig fuktsholdig sand, og skotingsstein. I plan var anleggets mål 53 x 42 cm. I profil var den 23 cm dyp. Massen i midten av profilen var noe lysere enn det rundt, og kan være avtrykket av stolpen.



Profilen til A2.

A4 var et støjpeball som havde rektangulær form i plan. Den bestod af gråbrun, klebrig humusholdig sand. I plan var anlægget målt 25 x 16 cm. Anlæggets profil viste en denivanceret dobbeltsidigt. De to andre sider var flade. Anlægsnummeret A16 i profil var 45 x 18 cm.

A5 var et støjpeball som havde sirkulær form i plan. Den bestod af gråbrun, klebrig humusholdig sand, og skobingssten. I plan var anlægget 152 x 40 cm.

A7 var en kogleprofil bestående af uregelmæssig afplasket, form i plan af gråbrun, klebrig humusholdig sand sammen med anlægget i sør. Det rektangulære (81 cm) i kullholdig sand med flere brændte sten i overflaten. Et kullprøve (E7) blev tatt i overflaten i sør. I plan var anlægget 115 cm x 70 cm. I profil var den 15 cm dyb.

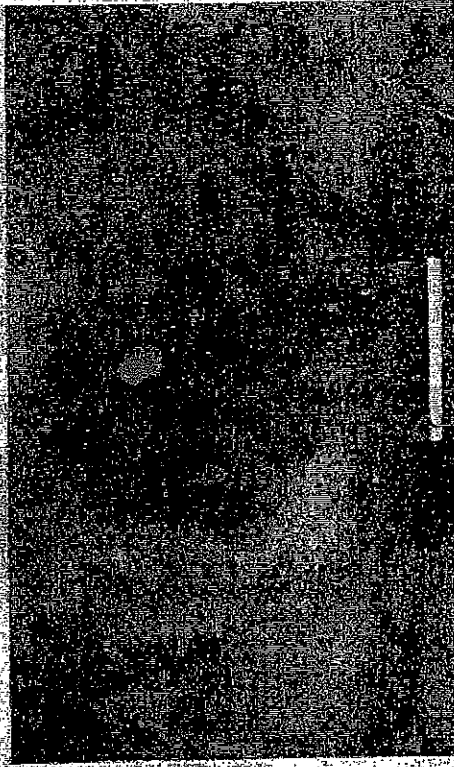


Planbilde af anlægget A7

I midten af profilen var massen meget kullholdig, og det var flere brændte sten. Et kullprøve (E8) blev tatt af denne masse. Kullprøven vil bli sendt til Trondheim for å gi en karbondatering av kogleproven. Under og rundt den kullholdige massen var det en mørk brungrå, litt stiv- og humusholdig klebrig sand.

A9 var en sirkulær kullballe, bestående av meget kullholdig, klebrig sand. I plan var anlægget 40 x 31 cm. I overflaten kunne dette anlægget bli tatt et som et støjpeball, men snittet viste at det kun var 4 cm dyb.

A10 var et støjpeball som hadde rektangulær form i plan. Den bestod av gråbrun, klebrig humusholdig sand. En stor skobingssten var blitt fjernet av gravemaskinen. I plan var anlægget 50 x 40 cm.



Planbilde av A12

A12 var et støjpeball som hadde rektangulær form i plan. Den bestod av gråbrun, klebrig humusholdig sand. Et brenn treprøve (E16) blev tatt i toppen av anlægget. I plan var anlægget 50 x 50 cm. I profil var den 27 cm dyb.

A14 var et støjpeball som hadde sirkulær form i plan. Den bestod av gråbrun, humusholdig sand, og flere skobingssten. En stor skobingssten blev fjernet av gravemaskinen. I plan var anlægget 25 x 45 cm. I profil var den 40 cm dyb. Det var noen kullbrikker i profilers masse, det blev derfor tatt et prøve (E10) fra massen.



Profilbilde av A14

A15 var et usikkert stolpehull som hadde sirkulær form i plan. Den bestod av gråbrun, humusholdig sand, og skningstein. I plan var anlegget 60 x 45cm, i profil var avgrensningen på anlegget flytende, noe som gjør tolkingen av den som et stolpehull, meget usikker.

A16 var en del av A4 i plan. Den ble ikke synlig før i snittet, hvor den var 12cm dyp.

Både i plan og profil var massen som stolpehullene bestod av lik, men profilene viste også det at dybden på stolpene økte fra nord mot sør.

#### Tolking av anleggene

Til tross for at formen på stolpehullene varierte noe i plan, og at avstanden mellom A10, A12 og A14 var kortere enn de øvrige, er det meget sannsynlig at stolpehullene representerer en takbærende stolperække fra et langhus. Denne tolkingen er gjort på grunnlag av at stolpehullene står på rad, og dauner en relativt rett rekke fra nord mot sør, men også på grunnlag av massene i stolpehullene som var lik.

Datering på stolperækken er heller vanskelig da det ikke ble funnet noe daterbart materiale i den utvidede registreringen. (Dette gjelder også moderne materiale). Man er dermed avhengig av kullprøver for en datering. Det er derfor beklagelig at ingen av stolpehullene inneholdt kull. I stedet må dateringen for A7, på grunnlag av plassering, gjelde for stolperækken også.

Slaggbiten som ble funnet i sjakt 1, kan være en indikasjon på at stolperækken stammer fra jernalderen. Denne dateringen samsvarer også med de funnede stolpehullene, som antas å først være brukt i eldre jernalder i Norge. Dette vil da bety at stolperækken mest sannsynlig er en halvdel del av et par, da det i norsk jernalder var mest vanlig med treskipet langhus. De store moderne inngrepene nordøst på feltet kan forklare hvorfor spor etter den eventuelle andre stolperækken ikke ble funnet. Datering til jernalderen er imidlertid en forsiktig tolkning, spesielt siden slaggbiten ble funnet i den gamle overflaten på feltet. Det kan være at stolperækken stod alene, i et to skipet hus. Disse var da mest vanlig i sen-nsolotikum/eldre bronsealder.

#### OPPSUMMERING

I forbindelse med varsel om reguleringsplaner av Geitmyrsveien 33c, gnr.219, bnr. 98, vurderte Byantikvaren i Oslo det nødvendig å foreta arkeologiske registreringer av automatisk fredede kulturminnet i planområdet. Bakgrunnen for dette er at tomten ligger i en gate hvor det tidligere er blitt funnet løstfunn fra jernalderen. I tillegg er det blitt funnet yngre jernalder graver, og løstfunn fra steinalderen i tomten nærliggende områder. Det ble derfor ansett som sannsynlig at arealene som ønskes regulert kunne inneholde automatisk fredede kulturminner.

Tomten ble undersøkt ved hjelp av maskinell sjaktning. Under disse registreringene ble det funnet to kokegrop og tre stolpehull på rad. I samråd med UKM, og med munnlig tilfattelse av Riksantikvaren ble det gjort en utvidet registrering av tomten. Denne registreringen innebærer snittning av allerede synlige anlegg, og avdekking for å undersøke om det var flere.

Sjært interesse var knyttet til stolpehullene da disse kunne være spor etter takbærende stolper fra et langhus. Avdekking av området rundt stolpehullene forsterket hypotesen ved at fire stolpehull med samme orientering som de tre foregående ble funnet. Til sammen dannet stolpehullene en rad på syv stolper. En kokegrop/fildsted (A7) ble funnet i umiddelbar nærhet til en av stolpehullene.

En slaggbit funnet på tomten indikerer at langhuset kan ha vært from jernalderen, men dette funnet er ikke funnet i den samme konteksten som stolpehullene. Det er derfor vanskelig å datere stolperækken uten hjelp av C14-dateringer. Kull tatt fra kokegropen/fildstedet (A7) vil derfor bli sendt til datering. Anleggets plassering i forhold til stolpehullene gjør at dens datering vil også gjelde for stolpehullene.

#### VEDLEGG

1. Anleggsliste
2. Funnlister
3. Kartblad 1:5000
4. Kartblad med sjakter
5. Plantegning av sjakt 2
6. Plan og profil tegning av kokegropene A3 og A5
7. Plantegning av utvidet sjakt 3
8. Plan og profil av stolpehull
9. Plan og profil av stolpehull og kokegrop/fildsted

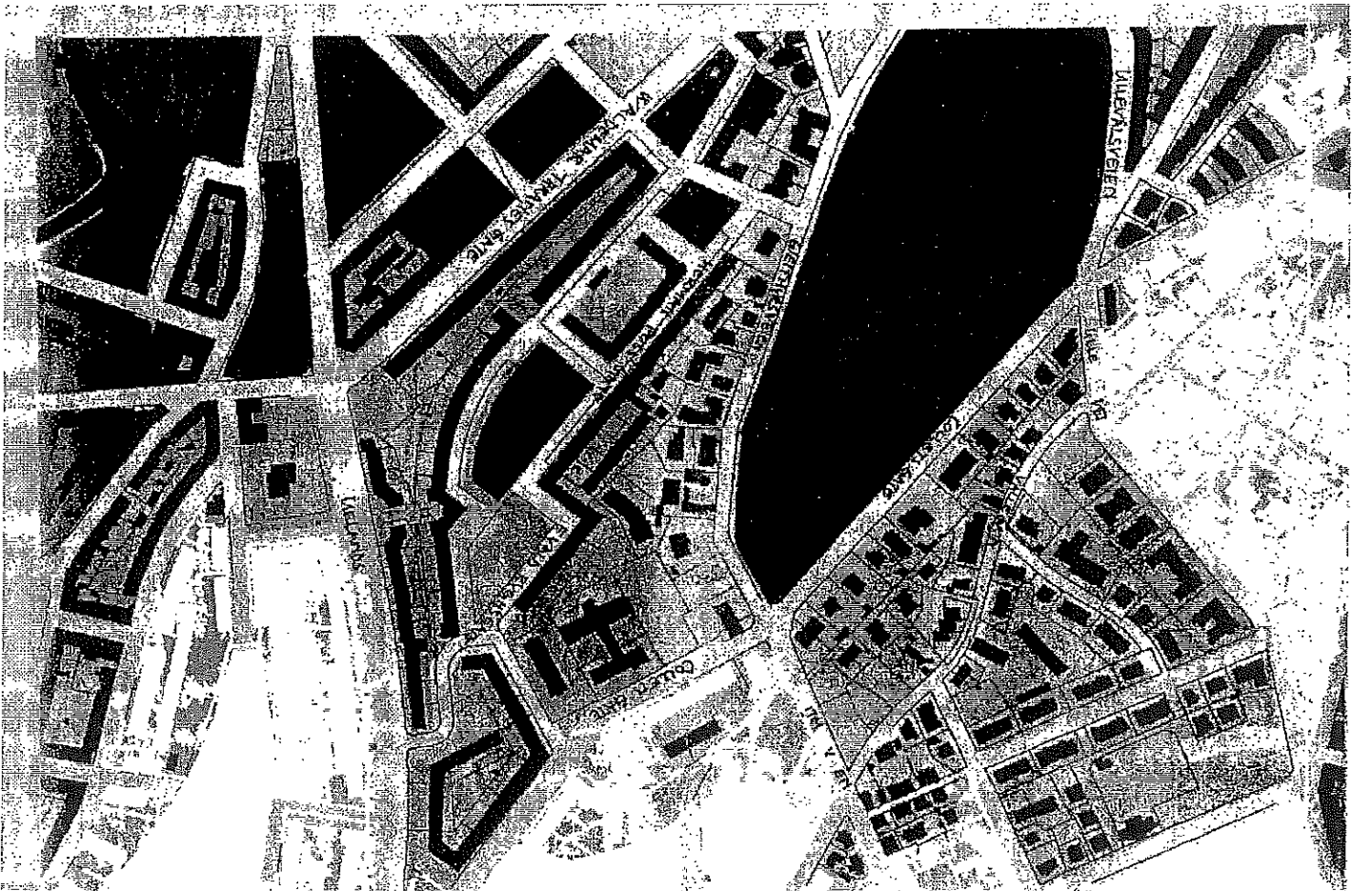
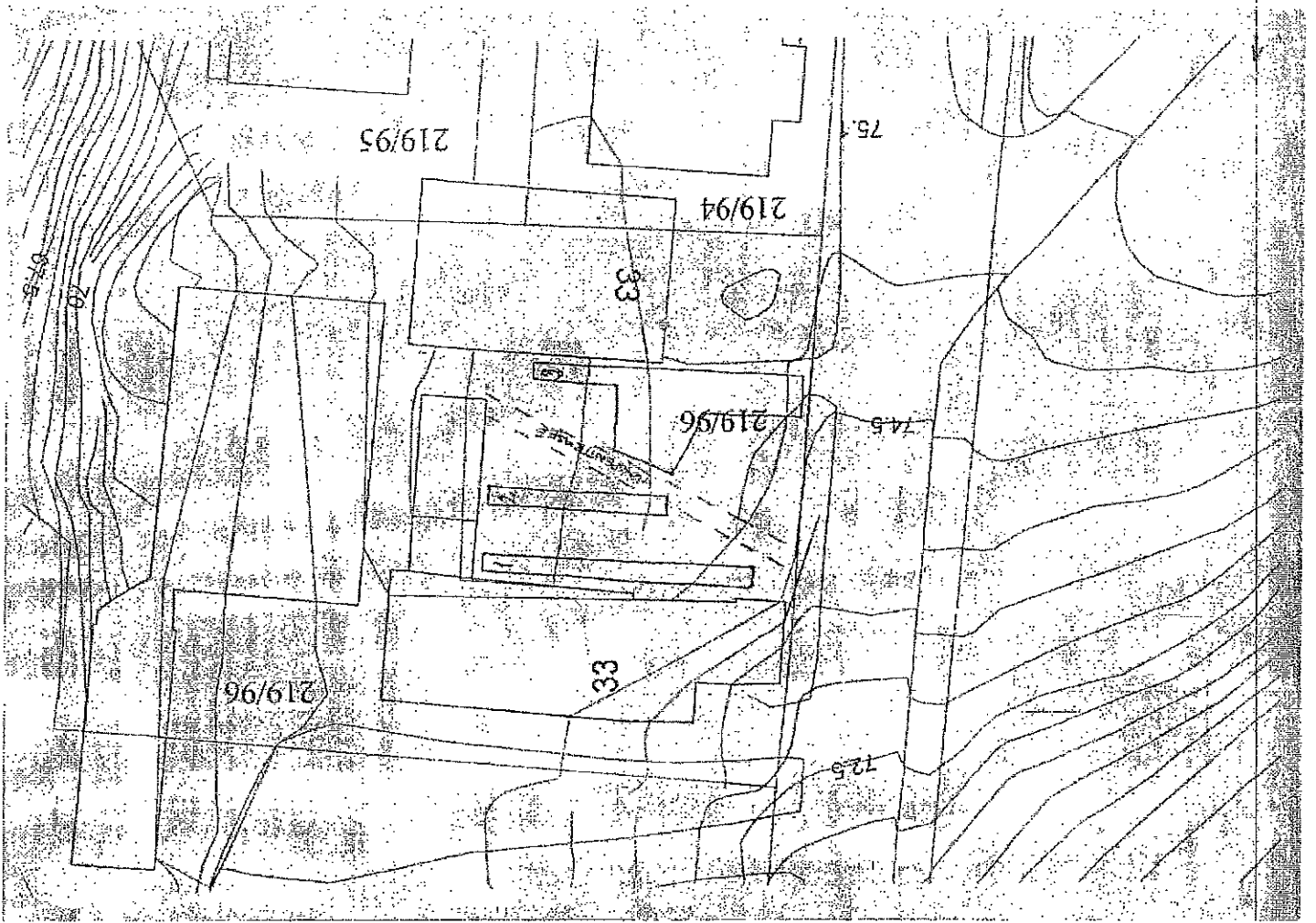
ANLEGGSLISTE

Anleggstyp.	Anleggstype	GPS måling	Sjakt
A1	Stolpehull m/ skoningsstein	y 1481, x 1861 ± 5,8m	3
A2	Stolpehull m/ skoningsstein	y 1482, x 1863 ± 5m	3
A3	Kokegrop m/ brent stein	y 1485, x 1868	2
A4	Stolpehull (dobbelstolpe med A16)	y 1480, x 1856 ± 6m	3
A5	Kokegrop m/ brent stein	y 1483, x 1870	2
A6	Stolpehull m/ skoningsstein	y 1483, x 1862 ± 6,1m	3
A7	Kokegrop/ildsted m/ brent stein	y 1480, x 1854 ± 7,2m	3
A9	Kullfleck	y 1481, x 1863 ± 4,6m	3
A10	Stolpehull	y 1480, x 1863 ± 7,2m	3
A12	Stolpehull	y 1481, x 1854 ± 6,8m	3
A14	Stolpehull m/ skoningsstein	y 1478, x 1849 ± 8,5m	3
A15	Stolpehull m/ skoningsstein	y 1473, x 1849 ± 9m	3
A16	Stolpehull (dobbelstolpe med A4)	y 1480, x 1856 ± 6m	3

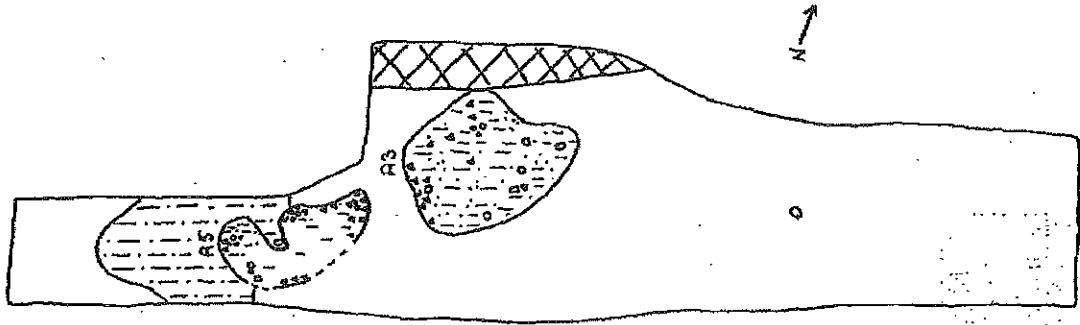
FUNNLISTE

Funnur.	Materiale	Funn kontekst
F1	Slaggbitt	Sjakt 1; Funnet i gammel overflate
F2	Kullprøve	Sjakt 2; Kokegrop A5, 10-20cm i sydlig halvdel
F3	Kullprøve	Sjakt 2; Kokegrop A3, 0-2cm i sydlig halvdel
F4	Kullprøve	Sjakt 2; Kokegrop A5, 10-20cm i sydlig halvdel
F5	Kullprøve	Sjakt 2; Kokegrop A5, 5-10cm i nordlig halvdel
F6	Bein	Sjakt 3; Toppen av stolpehull A12
F7	Kullprøve	Sjakt 3; Kokegrop/ildsted A7, 0-5cm i nordlig halvdel
F8	Kullprøve	Sjakt 3; Kokegrop/ildsted A7, 3-7cm, midten
F10	Kullprøve	Sjakt 3; Prøve fra A14



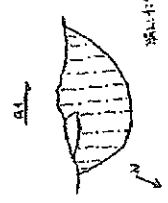
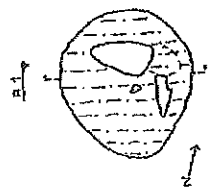
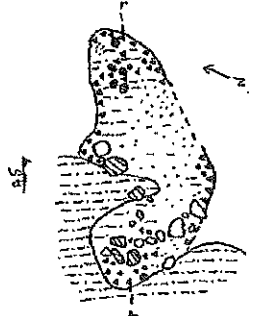
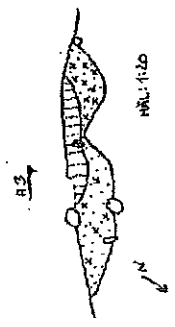
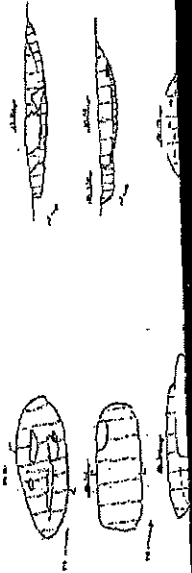


→ N



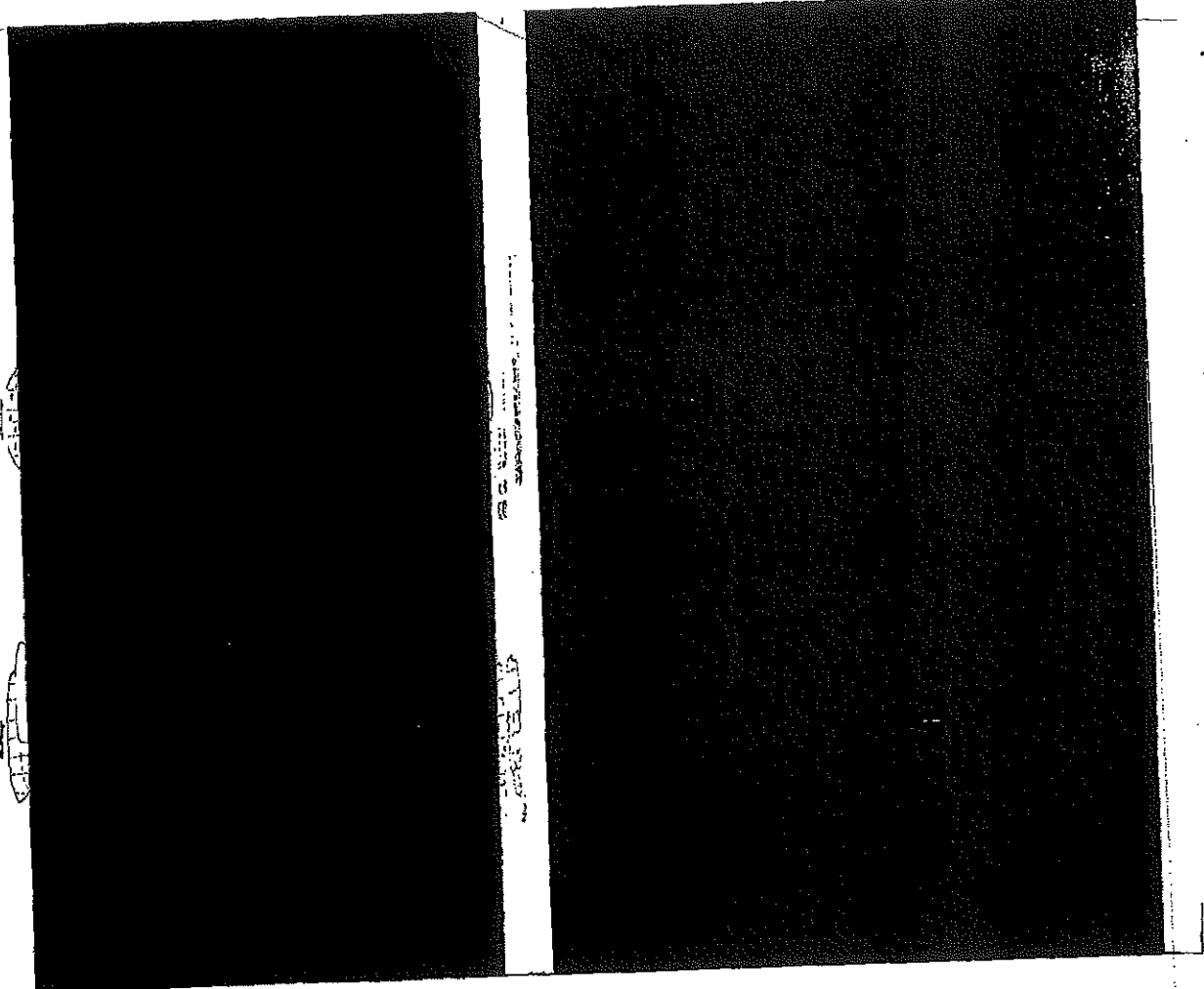
- ▣ ⇒ Kull
- ▣ ⇒ Humus
- ▣ ⇒ Jond
- ⇒ Stein
- ▣ ⇒ Moderne nedgraving

Grønmyrsveien 33c, gnr. 219, bnr. 98  
Oslo kommune  
Oversikt over side 2  
Søknr: 2003/594  
Mål: 1:50  
Prosjekt: K. Reiersen  
Tegnet av: K. Sæther



- ▣ → Humus
- → Stein
- ⊙ → Stein stein
- ⊞ → Kull
- ⊞ → Sand
- ⊞ → Richtig bind sand
- → Uffat stein / Uffelig begrowth
- ⊞ → Moderne begrowth

Galtwasserstein Be. 1902 219, but 22  
 Das brennend  
 Pfl. v. Hoffl. Ab. 18, 11  
 -brennend 200/219  
 Pfl. v. Hoffl. 18, 11  
 Hoffl. 18, 11



Vår referanse: 01NE104/ARK2393/2003  
Deres referanse: 200305212-19

Vår dato: 2004-06-24  
Deres dato: 2004-05-19

Vår epostadresse: [arne.kingspja@hafslund.no](mailto:arne.kingspja@hafslund.no)  
E-post: [arne.kingspja@hafslund.no](mailto:arne.kingspja@hafslund.no)

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

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
02 JULI 2004	
SAKS NR: 200306212.28	AVD: 512
AVD: 512	MBERR: 512

Att.: Siv Sinøber

**Geitmyrsveien 33C  
VARSEL OM ØFFENTLIG ETTERSYN  
FORSLAG TIL ENDRERET REGULERINGSPLAN**

Vi viser til brev av 19/5-04

Beklager sent svar.

Hafslund Nett har høy- og lavspent kabel-anlegg innenfor det regulerte området.

Flytting av eksisterende eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av byggherre.

For strømforsyning til ny bebyggelse må det om nødvendig avsettes plass/areal til netstasjon.

Nybygging, omlegging og opprusting av velbelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormaten må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.

Vedlagt følger brev som viser den formelle saksgangen for etablering og rehabilitering av vellysanlegg.

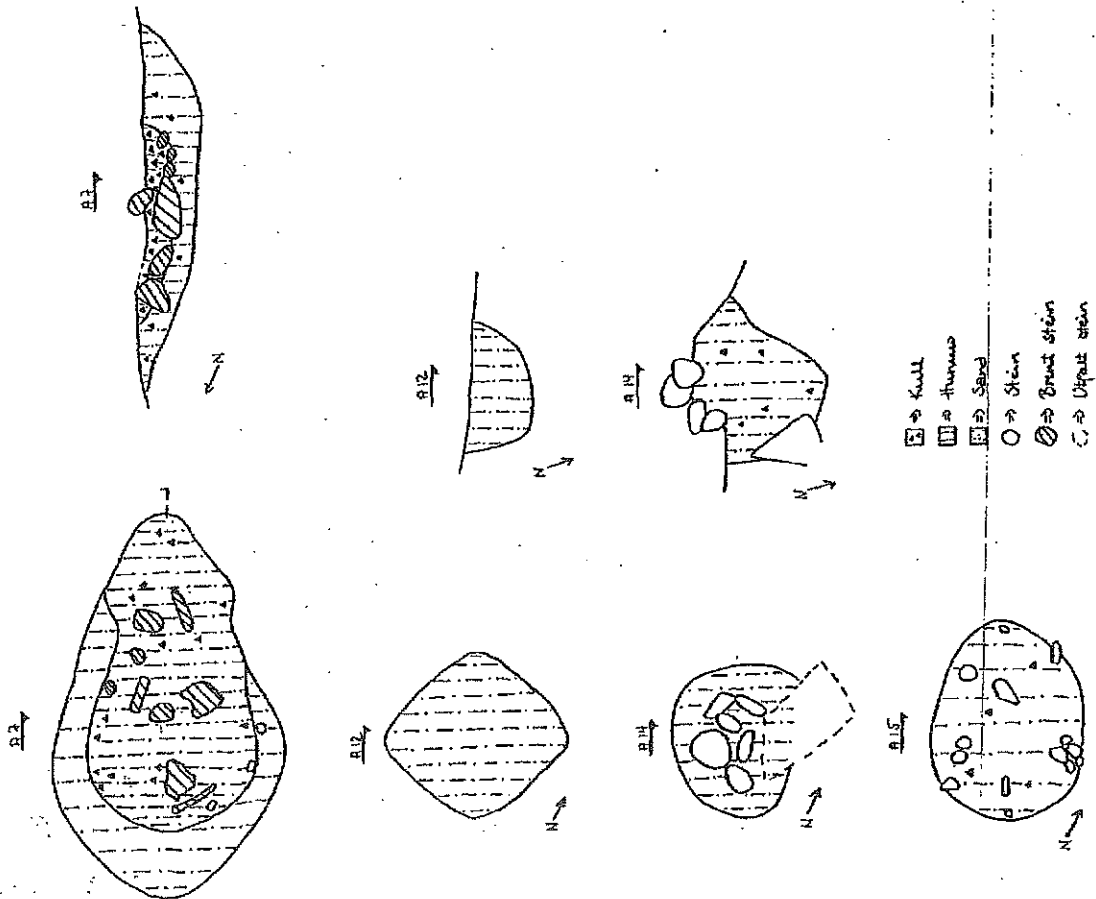
Med hilsen  
Hafslund Nett AS

*Petter Rogstad*  
Petter Rogstad  
avdelingsleder

*Arne Kingspja*  
Arne Kingspja  
nettplanlegger

Vedlegg:  
Rammebetingelser og ny Infrastruktur

**MOTTATT**  
28 JUNI 2004  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Geitmyrsveien 33c, grt. 217, bnr. 98  
Oslo Kommune  
Saksnr: 2003/314  
Plan- og bygn. setaten  
HAFSLUND  
Tilleggs: K. Berntsen  
Tegnet av: K. Sønder

Til

Utbyggere av vei- og boligområder  
Oslo Asker og Bærum kommune

v/Utbyggingsansvarlig

Kopi til

## Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført ciransvaret for den offentlige veibelysning. Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget i henhold til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsnormen blir ivarettatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegg skal oversendes Hafslund v/ Plan ?? for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings-oppstartsfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnett.

Før veilyanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg før spenning kan påsettes.

Med hilsen  
Hafslund Nett AS

Ketil Grastio Røn  
Direktør

Bjørn Sandtveit

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Postadresse:  
Hafslund Nett AS  
N-0247 OSLO

Hafslund Nett AS  
Epost: info@hafslund.no  
Epost: salg@hafslund.no

Tekst: 22 43 51 00  
Telefon: 22 43 51 09

Bankkonto:  
70900032415

Vår resepsjon:  
Bjørn Sandtveit  
Tlf. 901 24 523  
Epost: bjorn.sandtveit@hafslund.no

## Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

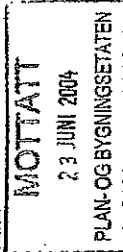
Dersom anlegget skal kunne bli tilkoppet Hafslund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spenning påsatt, må følgende punkt oppfylles:

- Utbygger bestiller prosjektering av veibelysningsanlegget hos belysningsplanlegger/konsulent godkjent av Hafslund Nett AS (Hafslund). Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredsstille krav gjengitt i de offentlige bestemmelser. Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjent av Hafslund danner grunnlaget ved ferdigbefaringen.
- Veibelysningsanlegg skal registreres i Hafslunds databaser og alle master skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hafslunds registre, i henhold til retningslinjer og normer fra Hafslund. Skilt og skjema utleveres av Hafslund på forespørsel. All innmåling skal foretas i åpen grøft.
- Utbygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider ifm. veitysbelysningen. Gravearbeider kan skaffes fra frittstående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenør i fellesanleggsprosjekter.
- Ved ferdigstillelse av anlegget holdes en ferdigbefaring hvor Hafslunds representant deltar. Videre skal det også holdes en entfersbefaring. Godkjent anlegg tilkoples Hafslunds veibelysningsnett. Entfersbefaring holdes for å eventuelt mangler og skjøve master kan bli rettet opp i garantiiden.
- Nyanlegg finansieres som anleggsbidrag. Faktura fra elektroentreprenør for veibelysningsanlegg adresseres til Hafslund Nett AS og sendes via utbygger for attestasjon før fakturert beløp blir utbetalt av Hafslund. Ingen fakturaer kan oversendes før planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjent av Hafslund. Fullt anleggsbidrag skal innbetales fra utbygger til Hafslund før utførelse av veilysanlegget kan oppstartes, alternativt at det utarbeides en omforent betalingsplan (for eksempel å konto ift. fremdriftsplan) som følges.

Sametiet Geitmyrsveien 35 Borettslaget Geitmyrsveien 33B Borettslaget Colletts gt.50

OSLO KOMMUNE	
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN	
25 JUNI 2004	
SAKSNR:	2003.06.21.24
AVD:	3.06.21.24
SPR:	15.12.1
OPPR:	SJK
MRKVL:	

Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Vahsløgt 1  
0187 Oslo



Oslo 23 juni 2004

Høringsuttalelse til reguleringsforslag for Geitmyrsvn 33C, Oslo.  
Bebøerne i Borettslaget Collettsgt 50 (omsorgsboliger/bokollektiv), Borettslaget Geitmyrsvn 33B og Sametiet Geitmyrsvn 35 er enige om følgende:

Prinsert ønskes gjeldende reguleringsbestemmelse opprettholdt ved å la tomten være et ubebygget parkareal.  
Vedlikeholdsvennlig opparbeiding bør skje med tanke på at utseiet skal være forbeholdt bebøere på St.Hanshaugen sykehjem og omsorgsboliger/bokollektiv i Colletts gt.50.  
Man oppnår at omsorgsboligene i Collettsgt 50 vil bevare sine lys-, sol- og utsiktsforhold og at bebøerne i omsorgsboligene og sykehjemmet vil få et godt utseende, samt mulighet for en trygg adkomst til St.Hanshaugen, som idag foregår på et til dels færlig smalt foran langs den trøget trafikkerte Colletts gate.

Slik bruk av tomten er i tråd med tinglyst servitutt (vedlegg 1) i f.b.m. at tomten ble gitt som gave til Gamle Akers menighet til bruk som park for de gamle.  
En slik utnyttelse av tomten vil også kunne synliggjøre byantikvarens registrering av autematisk fredede kulturminner i form av fotografer og spor etter hus.

Sekundært ønskes at gjeldende reguleringsbestemmelse opprettholdes ved å utnytte tomten til barnehageformål.  
Nærheten til parken gjør tomten godt egnet til en to-årelags barnehage. Det er et stort utlekket betøy for barnehageplasser i bydelen. Det er flere interessenter til bygging og drift av barnehage samt erverv av tomten, eksempelvis Diakonissestusset og BAB Hartmann (vedlegg 2 og 3).

I enstemmig vedtak 15.06.04 anbefaler Bydelevalget at tomten bør reguleres til almennyttig formål/ barnehage. Sol-, lys- og utsiktsforhold for Collettsgt 50 og Geitmyrsvn 33B kan da i stor utstrøking opprettholdes. Den vakre treveden langs Geitmyrsveien kan bevares og bebyggelsen tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet. (Situasjonsplan barnehage, vedlegg 4).  
 Dette oppfattes av alle naboene som en akseptabel løsning.

- 1 -

(forts)

Utansett ønskes at reguleringsendring med bygging av ungdomsboliger avvises.  
Med foreslått utnyttelse på TU 246% mot 80% i gjeldende reguleringsplan vil sol-, lys- og utsiktsforhold for omsorgsboliger/bokollektiv i Collettsgt. 50 bli sterkt redusert. Det samme gjelder leiligheter i Geitmyrsvn 33B. (Perspektiv fra hjørnet Colletts gate/Geitmyrsveien, vedlegg 5)

Det fremlagte forslaget bryter fullstendig med boligmiljøet i Geitmyrsveien som i kommunediplanen er foreslått regulert til bevaring. Korserkvensen av forslaget er at strekrets korzoner forandres helt. Dette også fordi treveden langs Geitmyrsveien ikke kan bevares p.g.a. den foreslåtte byggingen.

70 byblerleiligheter for ungdom som er foreslått vil medføre et bilantall som langt overstiger prosjektets 8 garasjeplaner. Det må påregnes økt trafikk i Geitmyrsveien og økt belastning på gateparkering i området. En slik konsentrasjon av ungdomsleiligheter: 8 meter fra nybygde omsorgsboliger vil uansett medføre betydelige støyp problemer. Det oppleves som usosialt og uakseptabelt å redusere bo-kvaliteten for eldre og utføre på denne måten.

Med vennlig hilsen

Sametiet Geitmyrsvn 35

*Gaute Baalrud*

Gaute Baalrud

Borettslaget Collettsgt 50

*Liv Biseth Bergset*

Liv Biseth Bergset

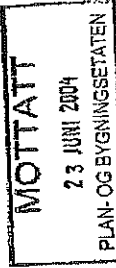
Borettslaget Geitmyrsvn 33B

*Halvor Juvet*

Halvor Juvet

Vedlegg 1: Tinglyst servitutt  
Vedlegg 2 og 3: Bøkerfeller på interesse for å bygge og drive barnehage  
Vedlegg 4: Situasjonsplan med barnehage  
Vedlegg 5: Perspektiv fra hjørnet Colletts gate/Geitmyrsveien

- 2 -



Sametiet Geitmyrsveien 35 Borettslaget Geitmyrsveien 33B Borettslaget Colletts gt.50

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Vedlagt 1  
0187 Oslo

Oslo 23 juni 2004

Høringsuttalelse til reguleringsforslag for Geitmyrsvn 33C, Oslo.  
Behørens i Borettslaget Collettsgt 50 (omsorgsboliger/bokollektiv), Borettslaget Geitmyrsvn 33B og  
Sametiet Geitmyrsvn 35 er enige om følgende:

Primært ønskes gjeldende reguleringsbestemmelse opprettholdt ved å la tomten være et  
utebygget parkareal.  
Vedlikeholdsvennlig opparbeiding bør skje med tanke på at arealet skal være forbeholdt bebøere på  
St.Hanshaugen sykehjem og omsorgsboliger/bokollektiv i Colletts gt.50.  
Man oppnår at omsorgsboligene i Collettsgt 50 vil bevare sine lys-, sol- og utsiktsforhold og at  
bebøerne i omsorgsboligene og sykehjemmet vil få solrikt uteareal, samt mulighet for en trygg  
adkomst til St.Hanshaugen, som idag foregår på et til dels farlig smalt fortau langs den meget  
trafikkerte Colletts gate.

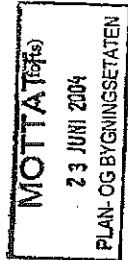
Slik bruk av tomten er i tråd med innlyst servitutt (vedlegg 1) i f.b.m. at tomten ble gitt som gave til  
Gunde Akre næmhet til bruk som park for de gamle.  
En slik utnyttelse av tomten vil også kunne synliggjøre byantikvarens registrering av automatisk  
fredede kulturminner i form av kokepotter og spor etter hus.

Sekundært ønskes at gjeldende reguleringsbestemmelse opprettholdes ved å utnytte  
tomten til barnehageformål.

Næretten til parken gjør tomten godt egnet til en to-sydelsings barnehage. Det er et stort utlekket behov  
for barnehageplasser i bydelen. Det er flere interessenter til bygging og drift av barnehage samt erverv  
av tomten, eksempelvis Diakonsseshuset og BAB Hartmann (vedlegg 2 og 3).

I enstemmig vedtak 15.06.04 anbefaler Bydelevalget at tomten bør reguleres til almennyttig formål/  
barnehage. Sol-, lys- og utsiktsforhold for Collettsgt 50 og Geitmyrsvn 35B kan da i stor utstrekning  
opprettholdes. Den vakre treskuden langs Geitmyrsveien kan bevares og bebyggelsen tilpasses det  
eksisterende bygningstilfellet. (Situasjonsplan barnehage, vedlegg 4).  
Dette oppfattes av alle naboene som en akseptabel løsning.

- 1 -



Uansett ønskes at reguleringsendring med bygging av ungdomsboliger avvises.  
Med foreslått utnyttelse på 10,246% mot 30% i gjeldende reguleringsplan vil sol-, lys- og  
utsiktsforhold for omsorgsboliger/bokollektiv i Collettsgt 50 bli sterkt redusert. Det samme gjelder  
leiligheter i Geitmyrsvn 33B. (Perspektiv fra hjørnet Colletts gate/Geitmyrsveien, vedlegg 5)

Det fremlagte forslaget bytter fullstendig med boligmiljøet i Geitmyrsveien som i kommunedelplanen  
er foreslått regulert til bevaring. Konsekvensen av forslaget er at støkets karakter forandret heft. Dette  
også fordi treskuden langs Geitmyrsveien ikke kan bevares p.g.a. den foreslåtte byggingen.

70 bybler/leiligheter for ungdom som er foreslått vil medføre et bilantall som langt overstiger  
prosjektets 8 garasjeplasser. Det må påregnes økt trafikk i Geitmyrsveien og økt belastning på  
gater/parker i området. En slik konsentrasjon av ungdomsleiligheter 8 meter fra nybygde  
omsorgsboliger vil uansett medføre betydelige støyp problemer. Det oppleves som usosialt og  
uakseptabelt å redusere bo-kvaliteten for eldre og infere på denne måten.

Med vennlig hilsen

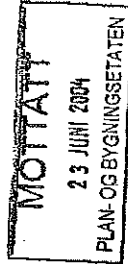
Sametiet Geitmyrsvn 35  
Gunde Baalsrud  
Gunde Baalsrud

Borettslaget Collettsgt 50  
Liv Biseth Berger  
Liv Biseth Berger

Borettslaget Geitmyrsvn 33B  
Halvor Juvel  
Halvor Juvel

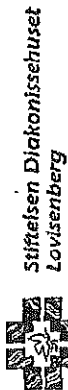
Vedlegg 1: Innlyst servitutt  
Vedlegg 2 og 3: Bakrethelser på interesse for å bygge og drive barnehage  
Vedlegg 4: Situasjonsplan med barnehage  
Vedlegg 5: Perspektiv fra hjørnet Colletts gate/Geitmyrsveien

- 2 -









Sametiet Geitmyrsveien 35  
v/Gaute Baalsrud  
Geitmyrsveien 35 B  
0171 Oslo

Oslo 29.03.2004

Vedrørende: Geitmyrsveien 33 C

Vi viser til samtaler vedrørende ovennevnte tomt.

Diakonissehuset Lovisenberg driver i dag en privat barnehage med 3 avdelinger. Barnehaven benyttes først og fremst av de ansatte ved Lovisenberg Diakonale Sykehus, men det er stadig spørsmål om ledige plasser.

Vi har tidligere signalisert ovenfor Oslo kommune at vi er interessert i å etablere en ny barnehage i området, men at det så langt ikke har vært mulig å skaffe en tomt. Det vi så langt har fått opplyst er at det finnes 2 ledige/regulerte tomter til barnehageformål i nærheten av Pilestredet Park, men at disse eies av staten.

Dersom det finnes en barnehagetomt i nærheten av Lovisenberg er dette selvfølgelig av interesse for Diakonissehuset Lovisenberg. Geitmyrsveien 33 C er, etter det vi forstår, tenkt benyttet til et annet formål, men dersom det åpnes for andre bruksområder, f.eks barnehage vil dette bli gitt vår største oppmerksomhet.

Vennlig hilsen

Per Aas  
Eiendomssjef

**MOTTATT**  
23 JUNI 2004  
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

VEDLEGG 3

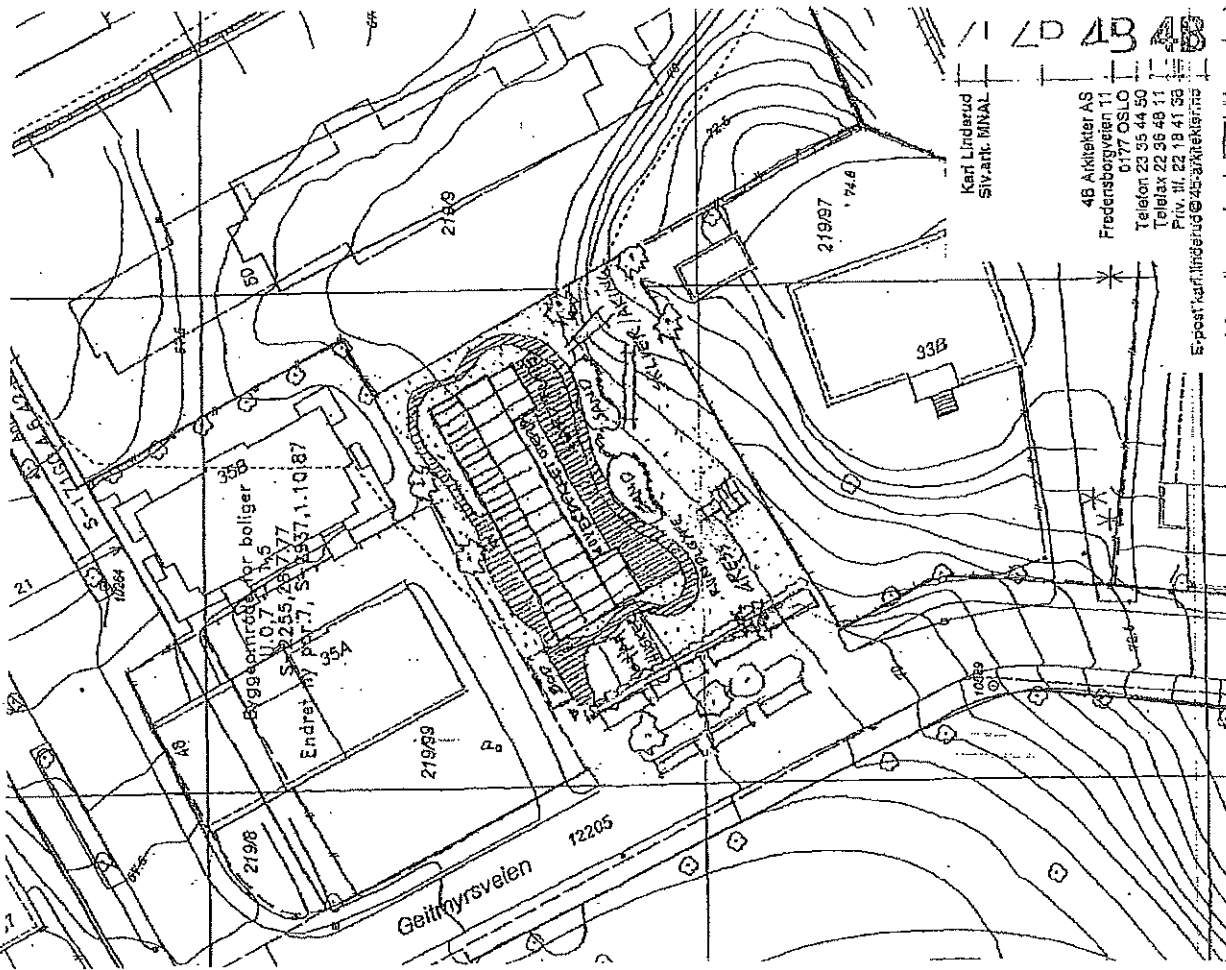
til Høringsuttalelse til reguleringsforslag for Geitmyrsveien 33C  
fra Sametiet Geitmyrsveien 35, Borettslaget Geitmyrsveien 33B, Borettslaget Colletts gt.50

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg  
Lovisenberggaten 13 A  
0455 Oslo  
Org.nr. 977 127 769  
Diakonissehusets eiendomsstiftelse  
Lovisenberggaten 13 A  
0455 Oslo  
Org.nr. 979 607 229

Tlf: 22 35 83 00 - Fax: 22 35 83 10

VEDLEGG 4

til Høringsuttalelse til reguleringsforslag for Geitmyrsveien 33 C  
fra Sametiet Geitmyrsveien 35, Borettslaget Geitmyrsveien 33B, Borettslaget Colletts gt.50





Oslo kommune  
Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
07 JULI 2004	
SAKSNR:	2 003 06 SA 1 a - 30
AVD	SAK
SPR	SAK
JNR	SAK
MERKN.	SAK

Deres ref: 200306212

Vår ref (saksnr): 200402080-8

Saksbehandler: Einar Jerven Sigstad, 23461775

Date: 30.06.2004

Arkivkode: 512

GETMYRVEIEN 33C, GNR. 219 BNR. 98. REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN. MERKNADER

Vi viser til brev herfra av 11.05.2004 hvor det ble truffet vedtak om offentlig ettersyn av forslag til endret reguleringsplan med bestemmelser for Getmyrveien 33C.

Vedlagt følger som vedlegg 1 kopi av brev til datert 21.06.2004 fra Skanska Bolig AS med bl.a. merknader til sakens fremstilling og som vedlegg 2 kopi av brev av i dag herfra til Skanska Bolig AS.

Vi ber Plan- og bygningsetaten vurdere merknadene fra Skanska Bolig AS i den videre behandling av saken.

Med hilsen

*Einar Jerven Sigstad*  
Einar Jerven Sigstad  
plan- og utbyggingssjef

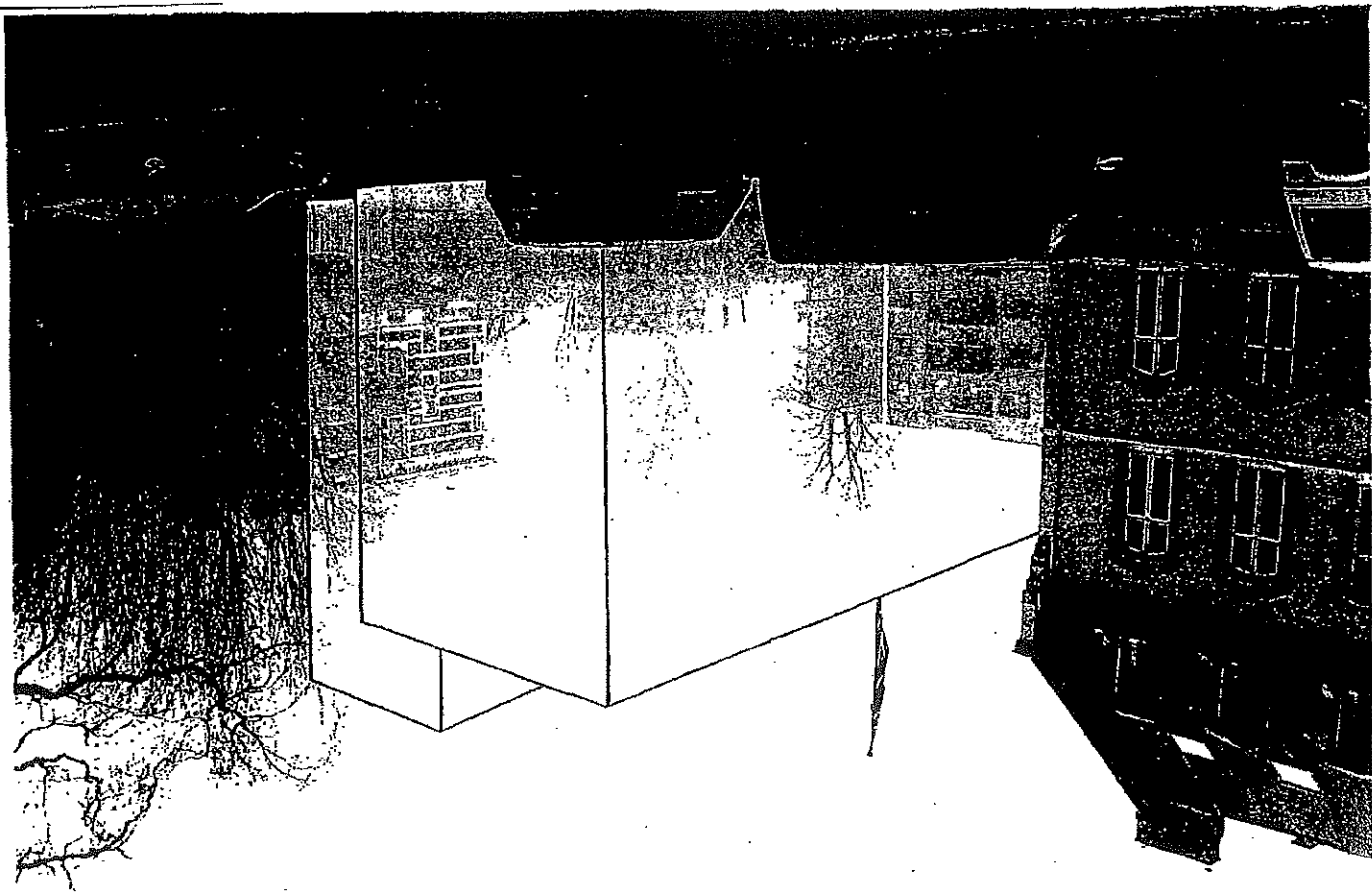
*Einar Jerven Sigstad*  
Einar Jerven Sigstad  
fagsjef

Vedlegg

MOTTATT  
01 JULI 2004  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byrådsavdeling for byutvikling  
Postadresse: Rådhuset, 0037 Oslo  
E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

Telefon: 23 46 16 00  
Telefax:



Skanska Bolig AS  
 HOVEDKONTOR  
 Postboks 274 Sandness, 0103 Oslo  
 Besøk: 22 03 04 00  
 Telefaks: 22 03 04 00  
 Faks: 22 03 04 92

OSLO KOMMUNE SEKTORALADM.	
23. JUN 04	
SAKSNR. 200402080-6	NR. 1
AVD. BYGGS.	NR. 1
REKVISIT	NR. 1

Byrådsavdeling for byutvikling  
 Rådhuset  
 0037 Oslo

Dato: 21.06.2004  
 Referanse PBE: 200306232-2. PBE: Siv Skarset  
 MFRN.

**GEITMYRSVEIEN 33C  
 MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN.**

Vi viser til brev fra Plan- og bygningsetaten datert 19. mai 2004 med kopi av materialet som er lagt ut til offentlig ettersyn.

Vi registrerer at saksframstillingen i sin helhet er skrevet av Plan og bygningsetaten.

Dette til tross for at statsdirektøren er nabo og part i saken. Hele saksframlegget har en klar negativ vinkling i tråd med forhåndsuttalelse fra sametiet Geitmyrsveien 35 v/ formann M. De Vibe.

Spørsmålet om habilitet burde vært kommentert og vurdert i saksframlegget.

Skanska Bolig AS vil, i tillegg til å peke på habilitetsproblematikken, konkret innlegge følgende:

1. Forslagsstillerens områdeanalyse, er utelatt ved offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten på Skanska Bolig høsten 2003 om å supplere innsendt reguleringsforslag med en utvidet områdeanalyse, som viser grad av utnyttelse og utbyggingssansen langs et stort område av Geitmyrsveien. Analysen med kart, med oversikt over BYA og avstander til eksisterende reguleringslinjer, samt beskrivelse, ble overrekket datert 2. desember 2003. I samtaler med Tine Aagesen i etaten (lfr. notat 3. april 2004) det ble sagt at ovennevnte områdeanalyse ville bli vedlagt reguleringsforslaget i forbindelse med offentlig ettersyn, slik at berørte parter og politikere kan få en helhetlig oversikt over områdets eksisterende utnyttelse og utbyggingssansen. Områdeanalysen begrunner viktige aspekter ved prosjektet, som avstand til vei, byggebygger, stiluttrykk, volum, osv. Vi kan ikke se at ovennevnte områdeanalyse verken er kommentert eller inngår i materialet som er lagt ut til offentlig ettersyn. Hvorfor?

2. Forslagsstillerens sammendrag er utelatt. Sammendrag er viktig i en saksframstilling. I dette tilfellet er kun Plan- og bygningsetaten's sammendrag (lfr. pkt. 3) offentliggjort.

I andre reguleringsaker er det vanlig at forslagstillers sammendrag tas med ved offentlig utleggelse. Som eksempel viser vi til reguleringsforslaget for St. Edmundsvei 37.

Hva er grunnen til at Skanska Bolig's sammendrag er utelatt når det gjelder Geitmyrsveien 33C?

3. Villedende saksframstilling.

Det er vanlig prosedyre å opplyse hvem som står bak de respektive forhåndsuttalelsene.

Under 2.2 "Sammendrag av forhåndsuttalelsene" avsnittet "Kulturmiljø" på side 4, er det ikke opplyst at alternativt bruk av området (= forslag om ingen bebyggelse på tomta) er foreslått av Plan- og bygningsetaten. Forslaget til etaten om ikke å bebygge tomta - kun anvendte denne til formidling av utgravde strukturer - er integrert i saksframstillingen på en slik måte at utemforstående kan få inntrykk av at antikvariske myndigheter står bak forslaget.

Dette er ikke riktig. Riksantikvaren har gitt dispensasjon fra kolbarmneleoven § 8, og bekræftet at tomta kan bebygges. Både Byantikvar og Riksantikvaren har klart arbeidsatt tomta omregulert til boligformål.

Sett i lys av at statsdirektøren er nabo og part i saken, synes vi at etatens forslag om at tomta bør vurderes til å forblir ubebygget virker merkelig. Forslaget bør heller aldri vært diskutert med etat av tomta.

Vi ber om forklaring på hvorfor etaten har kommet med forslaget under overskriften "Forhåndsuttalelser", og hvorfor forslaget er formulert inn i saksframstillingen slik måte at det kan virke som om det er Riksantikvaren som har kommet med forslaget i sin forhåndsuttalelse?

Vi ber også om forklaring på hvorfor etaten ønsker ytterligere arkeologiske undersøkelser, på tross av at Riksantikvaren har uttalt at undersøkelsesplikten, inkludert arkeologiske utgravninger, er oppfylt av Skanska Bolig?

4. Negativ saksframstilling.

Sammendraget til Plan- og bygningsetaten inneholder uriktige påstander som stiller reguleringsforslaget i et ufordelaktig lys. Etaten har heller ikke kommet med konstruktive forslag til korrigeringer.

Felaktig opplysning om at "utearealer er ikke illustrert i saksframstillingen", at tallet av boligene er nordvendte, at "forslaget innebærer lavere boligstandard enn Plan- og bygningsetaten kan anbefale", osv. preger saksframstillingen til etaten.

Når det gjelder påstanden om utareal viser vi til etterendelse av 22. september 2003, hvor analysen av utarealer er presentert. Analysen viser at prosjektet tilfredstiller krav til utepoppleidsareal.



Oslo kommune  
Byrådsavdeling for byutvikling

11001001

Skanska Bolig AS  
Postboks 274 Sentrum  
0103 OSLO

Dato: 30.06.2004  
Arkivkode: 512

Saksbehandler: Einar Jerven Sigstad, 21461775  
Var/1st (saksm): 200402080-7

Deres ref: PBE-Siv Simmer

GETTMYRSVEIEN 33C, MERKVADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Vi viser til Deres brev av 21.06.2004 vedrørende ovennevnte.

Plan- og bygningsetatens direktør Ellen S. de Vibe har erklært seg inhabil i saken i medhold av forvaltningsloven § 6, jf. § 8. Som en følge av dette er vedtak om offentlig ettersyn av planforslaget truffet av Byrådsavdeling for byutvikling, se vedlagte brev datert 11.05.2004. Den aktuelle saksfremstillingen er fremlagt hit av Plan- og bygningsetaten, Avdeling for områdeutvikling.

Efter forvaltningslovens § 6 første ledd er en "offentlig tjenestemann" inhabil til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe en avgjørelse i en forvaltningssak når vedkommende for eksempel (ultra a) selv er part i saken.

Av forvaltningslovens § 6 tredje ledd fremgår at der den overordnede tjenestemann er inhabil, kan avgjørelse i saken heller ikke treffes av en direkte underordnet tjenestemann i samme forvaltningsorgan. Det er utledet av dette at underordnet tjenestemann likevel kan tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse. I den her aktuelle saken har altså Plan- og bygningsetatens underordnede tilrettelagt grunnlaget for byrådsavdelingens vedtak om offentlig ettersyn, (noe vi etter ovennevnte legger til grunn er i samsvar med forvaltningslovens § 6).

Byrådsavdeling for byutvikling Postadresse: 23-46 16 00  
Rådhuset, 0007 Oslo Telefaks:  
E-post: postromak@by-oste.kommune.no

- Påstandene om nordvendte boliger er klart misvisende. Prosjektet er orientert vinkelrett på Gettmyrsveien med fasader mot sydøst og nordvest. Dette er gir gode solforhold i mot tre fasader.

- Gjensatte negative påstander om interne boligkvaliteter - "boligstandard som avviker i stor grad fra normer som vanligvis legges til grunn for boliger" - er usaklig svarinnstilling. Et reguleringsforslag har og skal ha fokus på rammebetingelser for prosjektet. Utarbeidelse av planløsninger tilhører et senere stadium i prosjektutviklingen i forbindelse med rammebetingelser etter et overordnede rammebetingelser i form av reguleringsplan er vedtatt.

Skanska Bolig er en stor og seriøs boligaktør i Oslo. Som profesjonell boligbygger vet vi at et reguleringsforslag må tilpasses kommunale vurderinger og ønsker.

Dette er vi innforstått med. Skanska Bolig er innstilt på en dialog, blant annet er vi villige til å redusere størrelsen på prosjektet både med hensyn til høyde og forlattrykk, bevare trær, vurdere materialbruk, osv.

Endringer av forslaget bør innlevert basere seg på et objektivt og faglig grunnlag.

Vi vil også peke på at det foreligger en undertemnet avtale med Oslo kommune om bygging av ungdomsboliger på tomten. (Se vedlagte brev datert 20.06.03, som heller ikke er vedlagt saksfremstillingen.)

På grunn av habilitetsproblematikken og sakshandlingen fram til offentlig ettersyn, synes vi ikke at Plan- og bygningsetaten er rette instans for videre sakshandling.

Forslagsstiller ber derfor om et møte med byrådsavdelingen og/eller den politiske ledelsen i Rådhuset med sikte på avklaring av ansvarsfor videre saksbehandling.

Med vennlig hilsen  
Skanska Bolig AS

*[Handwritten signature]*

Finn Skjold  
Prosjektleder


Kopi:

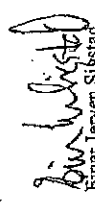
Plan- og bygningsetaten  
Krysstua Zennegs sivilarkitekt MNAL  
Garnle Alker Møntinget v/ Karl Otto Solberg  
Skanska Norge v/ kommunikasjonsdirektør Pia Parsiad

Vedlegg Bruv. dat. 20.06.03

Hva gjelder Deres konkrete merknader til saken slik den er fremstilt og lagt ut til offentlig ettersyn er disse oversendt Plan- og bygningsetaten til etaters videre forberedende behandling. Deres merknader behandles også i byrådsavdelingen til sakens videre politiske behandling.

Med hilsen

  
Einar Jerven Sigstad  
fagsjef  
plan- og utbyggingsjef

  
Einar Jerven Sigstad  
fagsjef

Vedlegg  
Kopi til: Plan- og bygningsetaten



Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsestaten

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
25 JAN 2005	
SAKSNR: 200306212 - 43	
AVD: OPST TAA	NR: 512.1
SEK: ANR	NR: 512.1
OPST TAA	NR: 512.1
SEK: ANR	NR: 512.1
OPST TAA	NR: 512.1

Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
Kundesenteret  
0102 OSLO

Dato: 20.01.2005

Deres ref.: 200306212  
Vår ref. (saksnr.): 0401073 - 004  
(Oppgi ved alle henv.)  
Saksbeh.: Tore Grebstad, 23 48 32 33

Arkivkode: 219 0098

GEITMYRSVEIEN 33 C (21998), REGULERINGSFORSLAG - BEGRENSET HØRING

I Eiendoms- og byfornyelsestaten merker vi oss at den foreslåtte bygningen nå er trukket tilbake fra Geitmyrsveien, hva som også var etatenes forslag til endring og forbedring av prosjektet ved offentlig ettersyn, og dessuten er blitt vesentlig redusert i grunnflate. Forskjellene i ordlyd i de to settene av reguleringsbestemmelser tror vi er av mindre betydning, i hvert fall hva gjelder tillatt bruksareal (T-BRA) og plassering av heisheis.

Vi forstår hvilke kvaliteter PBE ønsker å sikre ved å be om at minst to tredeker av uteoppnåddarenet skal etableres på terreng (og ikke på dekke over usikkyende under- eller kjelleretasje), og håper samtidig at dette ikke vil bely at en eksstra parkeringsplass blir nødvendig å grave ut. Antagelig betyr allerede reduksjonen i tillatt bruksareal, fra 3100 kvm i første versjon av planen til 1800/1900 kvm nå, at en ny leilighet på denne adressen bare vil være oppnåelig for et meget lite segment av kjøpergruppen "ungdom".

Med hilsen  
Eierselskapet

*Thomas Martinson*  
Thomas Martinson  
seksjonsleder

*Tore Grebstad*  
Tore Grebstad  
overarkitekt

MOTTATT  
24 JAN 2005  
Byfornyelsestaten

Postadresse:  
Postboks 4753 Solfruberg  
0306 OSLO  
www.byfornyelsestaten.no  
Telefon: 23 48 32 00  
Telefax: 23 48 32 99  
E-post: postmottak@byfornyelsestaten.no



Oslo kommune  
Samferdselsetaten

OSLO KOMMUNE  
SENTRALADM.

78 JAN 05	
SAKSNR: 200402080-1	
AVD: SAMF	NR: 512.1
SEK: ANR	NR: 512.1
OPST TAA	NR: 512.1
SEK: ANR	NR: 512.1
OPST TAA	NR: 512.1

Byrådsavdeling for byutvikling  
Rådhuset  
0037 OSLO

Deres ref.: 200402080-10  
Vår ref. (saksnr.): 200500317-4  
Saksbeh.: K A Hollingsholtn, 23495953

Dato: 24.01.2005  
Arkivkode: 512.1

GEITMYRSVEIEN 33C - REGULERINGSFORSLAG - BEGRENSET HØRING

Samferdselsetaten viser til deres brev datert den 14.01.05, ang. ovennevnte sak. Ut fra det foreliggende materialet har vi følgende kommentarer:

- Geitmyrsveien er ikke opparbeidet iht gjeldende regulering. Vi vil anmode om at utbygger blir pålagt vedopparbeidelse til og langs eiendommen, jevnfør plan- og bygningslovens § 67.
- Parkering må være iht den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.
- Den viste avkjørselen er flyttet fra nabogrensen mot 33B til nabogrensen til 35A. Dette er etter vår mening en dårlig trafiksikkerhetsmessig løsning. To felles avkjørsler bør ikke legges så tett. Vi mener adkomsten bør ligge mot nabogrensen til 33B, som først foreslått.
- Avkjørselen skal tilfredsstille sikt- og stigningsforhold. Dersom det er behov for det må friskskone innreguleres.
- Det må tas inn i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles iht Miljøverndepartementets skriv, T-8/79. Dersom utbyggingsprosjektet medfører behov for støyskjerming må det bekostes av utbygger.
- Kravet til luftkvaliteten må være iht nasjonale mål for luftkvalitet.

Med vennlig hilsen

*Anders Abild*  
Anders Abild  
seksjonsleder

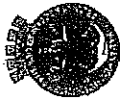
*Karl Anne Hollingsholtn*  
Karl Anne Hollingsholtn  
overingeniør

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
10 FEB 2005



Samferdselsetaten  
Postboks 6703 Strandstus  
0697 OSLO  
Telefon: 23 49 30 00  
Telefax: 23 49 30 09  
E-post: postmottak@stn.oslo.kommune.no  
Internett: http://www.stn.oslo.kommune.no  
Bandsjef: 6004.06.51045  
Ogarn: 076 502 035 NYA

Vedlegg 4



Oslo kommune  
Byantikvaren

Plan- og bygningssetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE	
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN	
14 FEB. 2005	
SAKSNR: 200306212 - 46	
AVD. SSM.	ANS. MERVOL.
OP3T	512.1

Deres ref.: 200306212\_Aagesen  
Vår ref. (saknr.): 2003/294  
Saksbeh.: Anne Sætre, 23 46 02 65

Date: 09.02.2005  
Aktivkode: 512-219/98

219/98 GEITMYRSVEIEN 33C

REGULERINGSFORSLAG, BEGRENSET HØRING

Vi viser brev fra Byrådsavdeling for byutvikling datert 14.01.05, vedlagt to forslag til reguleringsplan for Geitmyrsveien 33c. I henhold til avtale med Tine Aagesen i Plan- og bygningssetaten har Byantikvaren fått foretatt høringsfrist til 09.02.05.

Reguleringsplanen var lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 24.05.04 - 23.06.04. Etter Byantikvarens vurdering var planforslaget ikke akseptabelt i forhold til vesentlige regionale kulturminneinteresser, og planforslaget ble derfor oversendt til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Jf. vårt brev av 29.06.04. Riksantikvaren konkluderte blant annet slik i brev av 30.06.04: *Planforslaget er like tilpasset det omkringliggende kulturmiljøet, og Riksantikvaren fraråder at planforslaget vedtas.*

På bakgrunn av bemerkningene ved offentlig ettersyn er forslaget revidert av utbygger, og foreligget som planalternativ 1. Høyder og grunnflate er redusert i forhold til tidligere forslag, og nybygget er foreslått trukket tilbake fra Geitmyrsveien.

Etter Plan- og bygningssetatens vurdering er endringene ikke tilstrekkelige for å kunne anbefales, og etaten har utformet et eget planalternativ, alternativ 2.

Byantikvaren har i møte med Plan- og bygningssetaten den 09.11.04 redegjort for sitt syn på eiendommens tilegnelse når det gjelder nybygg. Etter Byantikvarens vurdering er planalternativ 2 i tråd med de føringer som ble lagt i møte med Plan- og bygningssetaten. Høydene er redusert til 4 etasjer (gesims +82,0), og nybygget er trukket tilstrekkelig tilbake fra gateløpet. Øvrige forhold av betydning er også ivare tatt gjennom reguleringsbestemmelsene i planforslag 2.

Byantikvaren gjør oppmerksom på at kulturmiljøet er svært sårbart når det gjelder brudd i forhold til volum og høyder, samt plassering av nybygg på tomten, jf. våre tidligere uttalelser i saken, samt Riksantikvarens uttalelse av 30.06.05. Etter vår vurdering er derfor planalternativ 2 å anse som en absolutt grense for en maksimal utnyttelse av eiendommen. På bakgrunn av dette, frarådes planalternativ 1.

Byantikvaren kan anbefale planalternativ 2. Vi fraråder planalternativ 1 ut fra hensynet til kulturmiljøets høye bevaringsverdi, jf. tidligere redegjørelser ved offentlig ettersyn.

Med hilsen

Truls Aslaksby  
fungerende ass. byantikvar

Anne Sætre  
antikvar

Kopi: Riksantikvaren, Postboks 9186 Dep., 0034 OSLO

MOTTATT	
Fødselsref.: Pb 294 0505 Oslo	Resembeskr.: Maridalsveien 3 0178 Oslo E-post: postmottak@bya.no
14 FEB. 2005	
Tlf: 23 46 02 50	
Tlf: 23 46 02 51	
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN	

Samiet Geitmyrsvn 35-0171 Oslo, Borettslaget Geitmyrsvn 33B-0171 Oslo, Borettslaget Collettsgate 50 – 0456 Oslo

Plan og Bygningsstaten  
Oslo Kommune  
Vahlagt 1

31.  
Oslo januar 2005

OSLO BYGNINGSSTATEN  
PLAN OG BYGNINGSSTATEN

BYGNINGSSTATEN  
200306212-44  
OSLO BYGNINGSSTATEN  
OSLO BYGNINGSSTATEN

Høringuttalelse til reguleringsforslag av 14.1.2005 for Geitmyrsvn 33C, Oslo.  
Bobeorne i Borettslaget Collettsgate 50 (omsorgsboliger), borettslaget Geitmyrsvn 33B og sameiet Geitmyrsvn 35 er enige om følgende:

Det vil som ønsket bli kommentert på endringer i forslaget men vi vil innledningsvis igjen påpeke at vi i tilknytning med bydelsutvalget ønsker et gjeldende reguleringsplan (allingsnyttige forhold) opprettholdes og at tomten, hvis den skal bebygges, brukes til barnehage.

Kort resymeres fra vår uttalelse av mars 2004:

Primært ønskes tomten brukt som ubebygget parkareal.

Det ville være i tråd med at tomten opprinnelig ble gitt som park for sykehjemmet, det ville gi de eldre i sykehjemmet og omsorgsboliger lett tilgang til St Hanshaugen, det ville bevare lys og solforhold for omsorgsboliger i Colletts gt. 50 og det ville være i tråd med bydelsutvalgets primære ønske i vedtak av 29.04.03.

Sekundært ønskes tomten til barnehageformål.

Nærheten til parken gjør tomten godt egnet til en to-avdelings barnehage. Det er et stort udekket behov for barnehageplasser i byen og bydelen, det er flere interessenter som ønsker å bygge barnehage her, det er i tråd med bydelsutvalgets subsidiære ønske og det ville bli en bebyggelse tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet.

Uansett ønskes reguleringsendring med bygging av ungdomsboliger avvist.

Kommentar til endringer av 14.1.05:

Førelått utnyttelsesgrad på TU i 50% er for høy. Til sammenlikning kan nevnes at samlet TU grad for Bjervika er ca 165%.

En så høy utnyttelse av tomten vil selvsagt det åpne villapregede langs de nye byggingene i Geitmyrsvn. Dette forsterkes ved at byggingen gis en dybde på 25m i alternativ 1 og 20m i alternativ 2, mens de to tilgrensende bygningene langs Geitmyrsvn er typiske byvillaker med dybde på 12-15 meter. Denne dybden gjelder også for lavblokkene langs Collettsgate og for de nye byggingene i Geitmyrsvn 35B og Collettsgt 50.

Gesimshøyde

Gesimshøyden, slik den er foreslått i alternativ 2, bør gjøres om til monnehøyde og det bør kreves rasert tak slik tilgrensende boliger langs Geitmyrsvn har. Det bør ikke aksepteres takterrasse som det ikke finnes ellers i strøket og som vil bryte med boligmiljøet.

Samiet Geitmyrsvn 35-0171 Oslo, Borettslaget Geitmyrsvn 33B-0171 Oslo, Borettslaget Collettsgate 50 – 0456 Oslo

Dersom gesimshøyden i alternativ 1 følges, vil det bryte fasaderetten mot Geitmyrsvn. Videre vil dette føre til betydelig forringelse av sol-, lys- og utsiktsforhold for omsorgsboliger i Collettsgate 50. Det samme gjelder leiligheter i Geitmyrsvn 35B.

Plassering av bygget

En plassering av bygningen 2 meter unna grensen mot Geitmyrsvn 33B kan ikke aksepteres da dette vil stenge for lys og utsikt for omsorgsboligene i Collettsgate 50, samt også gi dårlige lysforhold i de nye ungdomsboligene. Videre vil det ut fra byggeforskriftene medføre begrensninger i utbyggingspotensialet for eiendommen 33B og forringe eiendommens verdi. Videre må det spesifiseres at det ikke bygges terrasser nærmere byggegrensen på 4 meter fra Geitmyrsvn 33B og 35.

Plassering av bygget 0,5m nærmere grensen mot Geitmyrsvn 35B er meget uheldig da mange av leilighetene i dette bygget har sine stuveinduer ut mot Geitmyrsvn 33C.

Plassering av bygget mot omsorgsboligene, (der 40 av 48 leiligheter kan ha vinduer mot Geitmyrsvn 33C), vil gi uakseptable lys og solforhold dersom bygningstakroppens dybde er 25/20 m og gesimshøyden blir slik den er foreslått i alternativ 1 og 2. Omsorgsboligene i Collettsgate 50 som vender mot Geitmyrsvn 33C ble bygget med vinduer som vender mot Geitmyrsvn 33C fordi denne tomten var ment som parkareal.

Bevaring av terrakken mot Geitmyrsvn må være en forutsetning og bør bindes opp juridisk i bestemmelse.

Med vennlig hilsen

Samiet Geitmyrsvn 35

Borettslaget Collettsgate 50

Borettslaget Geitmyrsvn 33B

Gaute Baalrud

Liv Biseth Berger

Susann Nordhagen

Susann Nordhagen



Vedlegg 5

## RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE GEITMYRSVEIEN 33C, Gnr. 219, Bnr. 98

NATURRISIKO:	PROBLEMSTILLINGER:
Skred/ras/ustabil grunn (Snø, is, stein, leire, jord, fjell) Flom i vassdrag Stormflo Vind-/ekstremmedbør	Det er ikke fare for ras, flom, springflo i planområdet. Det kreves ikke spesiell sikring av kjellere mot oversvømming. Området har ikke veinett som er utsatt for ras eller flom.
Skog/lyngbrann	Ikke spesiell fare i forbindelse med ny bebyggelse.
Radon	Det er foretatt radon undersøkelse på nabotomten, målingene viser lave verdier. I forbindelse med rammesøknad vil det bli foretatt en radonmåling og eventuelle tiltak vil bli gjennomført.
VIRKSOMHETSRIKIKO:	
Virksomheter med fare for brann eller eksplosjon, - for eksempel bensinstasjon	Det er ikke bebyggelse i nærheten med spesielt stor fare for brannspredning og eksplosjonsrisiko.
Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensing	Det er ikke bebyggelse i nærheten med spesielt stor fare for kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensing
Transport av farlig gods	Ikke spesiell fare i forbindelse med ny bebyggelse.
Avfallsområder/deponier/forurensset grunn	Det er ikke fremkommet opplysninger som tyder på at grunnen kan være forurensset. Det er foretatt utgravninger i forbindelse med omfattende arkeologiske undersøkelser på tomten. Det ble ikke funnet spor av farlig avfall.
Elektromagnetiske felt For eksempel ved høyspentledninger	Ikke spesiell fare i forbindelse med ny bebyggelse.
Trafikkfare	Eiendommen er i dag utleid som parkeringsplass for inntil 50 biler. Den foreslåtte bebyggelsen vil gi en lavere trafikkbelastning i Geitmyrsveien.
Skipsfart	Ikke aktuelt.
Spesiell fare for terror eller kriminalitet	Ikke spesiell fare i forbindelse med ny bebyggelse.

<b>BEREDSKAPSTILTAK AV BETYDNING FOR AREALPLANLEGGING</b>	
Utrykningstid brannvesen/ambulans	Det er 1,7 km fra hovedbrannstasjonen på Arne Garborgs plass og tar ca 5 minutter normal kjøretid.
Vanntrykkssoner/ slukkevannskapasitet	Slukkevannskapasiteten i planområdet er normalt god ihht. Oslo kommunes standard.
<b>SÅRBARE OBJEKTER</b>	<b>VIL PLANFORSLAGET KUNNE GI ØKT RISIKO FOR:</b>
Natur	Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke gi økt risiko for eksisterende natur-, rekreasjons- og fritftsområder. Det står tre kastanjetrær på tomten langs med Geitmyrsveien. Disse vil bli bevart.
Helse- og omsorgsinstitusjoner	Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke gi økt risiko for eksisterende sykehus, sykehjem, aldershjem/eldreboliger, skoler, barnehager i planområdets omkrets.
Kulturminner	Det er foretatt arkeologiske utgravninger på tomten. Etter avtale med Riksantikvaren foretok Byantikvaren snitting og dokumentasjon av tomten. Byantikvaren anbefaler på denne bakgrunn at det gis dispensasjon uten vilkår om videre utgravninger.
Viktige offentlige bygninger	Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke gi økt risiko for eksisterende administrasjonsbygg eller bygg for viktige tekniske funksjoner
Trafikk-knutepunkt	Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke gi økt risiko for eksisterende jernbane- eller bussruter.
El-forsyning	Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke gi økt risiko for eksisterende høyspentledninger og, trafoer.
Tunneler, broer	Geitmyrsveien er gjennomgående og det er derfor tilkomst for utrykningskjøretøyer til planområdet fra to sider. Det er ingen broer eller tunneler i nærheten av tomten.
Hovednett, gass	Det er ikke utbygd fjernvarme eller gassforsyning i

	strøket. Nybygget vil bli forberedt for tilknytning til fjernvarme. Det vil også bli tilrettelagt for alternativ oppvarming.
Drikkevannsforsyning	Planområdet får vann via Oslos kommunale vannverk. Det er ikke registrert forurenset grunnvann i nærheten av planområdet.
Avløp	Planområdet har avløp via Oslos kommunale avløpsnett. Kloakk ledes til kommunalt rensesanlegg. Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke gi økt risiko for eksisterende rensesanlegg.
Informasjons- og kommunikasjonsinstallasjoner	Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke gi økt risiko for eksisterende fibernettverk, radio/TV-stasjon eller lokal radio/TV-sender.

*Oslo 02.11.2009 – Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS*