



boxes arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker - Norway
T: +47 66 78 60 60 F: +47 66 78 60 61
E: post@boxes.no

Foretaksregister 976 548 221

Til
Plan- og Bygningsetaten
v/ Kenneth de Gala
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Asker, 21.4.2010

**Vedr.: Planinitiativ – oppstart områdevurderingsprosess –
Olaf Helsethsvei 8 – gbnr.: 168/68**

Viser til hyggelig og konstruktiv avklaringsmøter og avholdt forhåndskonferanse. Vi har ikke mottatt referatet ennå, men søker herved om oppstart av planarbeid. Vi har oppfattet at varslingsrunde til naboer og annonse foretas etter at områdevurderingsprosess er gjennomført intern i Oslo Kommune (PBEs initiativ, avklaringer med alle fagetater, statens vegvesen, og fylkesmyndigheter). Områdevurderingsprosess tar ca 6 uker, og avsluttes med en rapport/vurdering som skal legges til grunn for videre planarbeid, herunder nabovarsling og annonsering.

Område er regulert (S3660, 27.5.1998). Planområde for ny regulering er lik eksisterende regulering. Planen er således å betrakte som en omregulering.

Hensikten med omreguleringen er å legge til rette for nybygg av DPS for Universitetssykehus Oslo. I denne forbindelse ønskes byggegrense mot øst, utnyttelse, adkomst, bygningshøyder og fareområde vurdert.

Følgende ønskes behandlet i reguleringen:

formål: offentlig formål – helsebygg (dagens regulering: kontor og industri).

utnyttelse: pr i dag er utnyttelse regulert til 6000 m² BRA (garasje under bakken medregnes ikke). Det er naturlig å modernisere utnyttelse, slik at den blir definert med BYA. Vi ser for oss at tomten kan bebygges med et bygg med 3000 m² fotavtrykk uten at tomten utnyttes for tungt (parkering ikke medregnet). Omkringliggende bebyggelse kan karakteriseres som store bygg. Dersom man ønsker å beholde utnyttelse definert som BRA ønskes maks BRA 14.000 m² (unntatt arealer under bakken) i ny regulering.

geslms høyde: dagens regulering gir maks. gesims på cote +145,5 (takoppbygg + 148,5). Med tanke på høyde på omkringliggende bebyggelse er dette noe konservativ. I ny regulering ønskes det tilrettelagt for maks gesims på +151 (unntatt evt. takoppbygg definert som mindre enn 1/3 del av takflate – eller annet definert andel av underliggende takflate).

faresone: i dagens regulering er faresone lagt feil i forhold til faktisk høyspentlinje. Høyspentlinje er tegnet i situasjonskart (den er kontrollert og innmålt og er plassert riktig på kartverket) og det er naturlig å tilpasse faresone til 20 m fra høyspent horisontal målt i begge retninger.

byggegrense: byggegrense mot vest blir definert av faresone. Mot nord og sør er dagens regulerte byggegrenser naturlige. Mot øst ser vi at byggegrense kan være satt i forhold til en tidligere veiplan. General Rugesvei er nå utført som en 2 feltsvei (var regulert som 4-felts). Det er naturlig med byggegrense 15 meter fra senterlinje vei, slik at byggegrense mot øst kan flyttes østover. Dette har konsekvens for regulert sone parkbelte i industriområde. Dette oppfattes ikke som en tung regulering i dagens situasjon. Parkbelte kan opprettholdes mellom byggegrense og vei, men kvaliteten og intensjonen blir ikke vesentlig tilsidesatt ved en noe mindre bredde. På motsatt side av veien ligger markagrense, som sikrer grøntarealer og grønne opplevelser. Flytting av byggegrense skal selvsagt ikke berøre fredet gravrøys med sin sikringsone.

adkomst: regulert adkomst i sydvest er uhensiktsmessig. Dagens adkomst fra nord er brukbar, men det vil antagelig bli mer hensiktsmessig med å flytte adkomst til østsiden av tomten (i vedlegg symbolisert med pil fra General Rugesvei).

Vi oppfatter omreguleringen som kurant. Formålet er 'politisk prioritert' og omkringliggende bebyggelse tilsier at planområde kan utnyttes noe mer enn dagens regulering tilsier. Videre må reguleringsplanen oppdateres ift ny veisituasjon og de faktiske forhold knyttet til plassering av høyspentledning. Da område er regulert fra før forventes få overraskelser – for eksempel arkeologisk undersøkelse er gjennomført og har medført regulering.

Med vennlig hilsen
BOXS arkitektstudio AS

Med vennlig hilsen



Pieter Paul Furnée

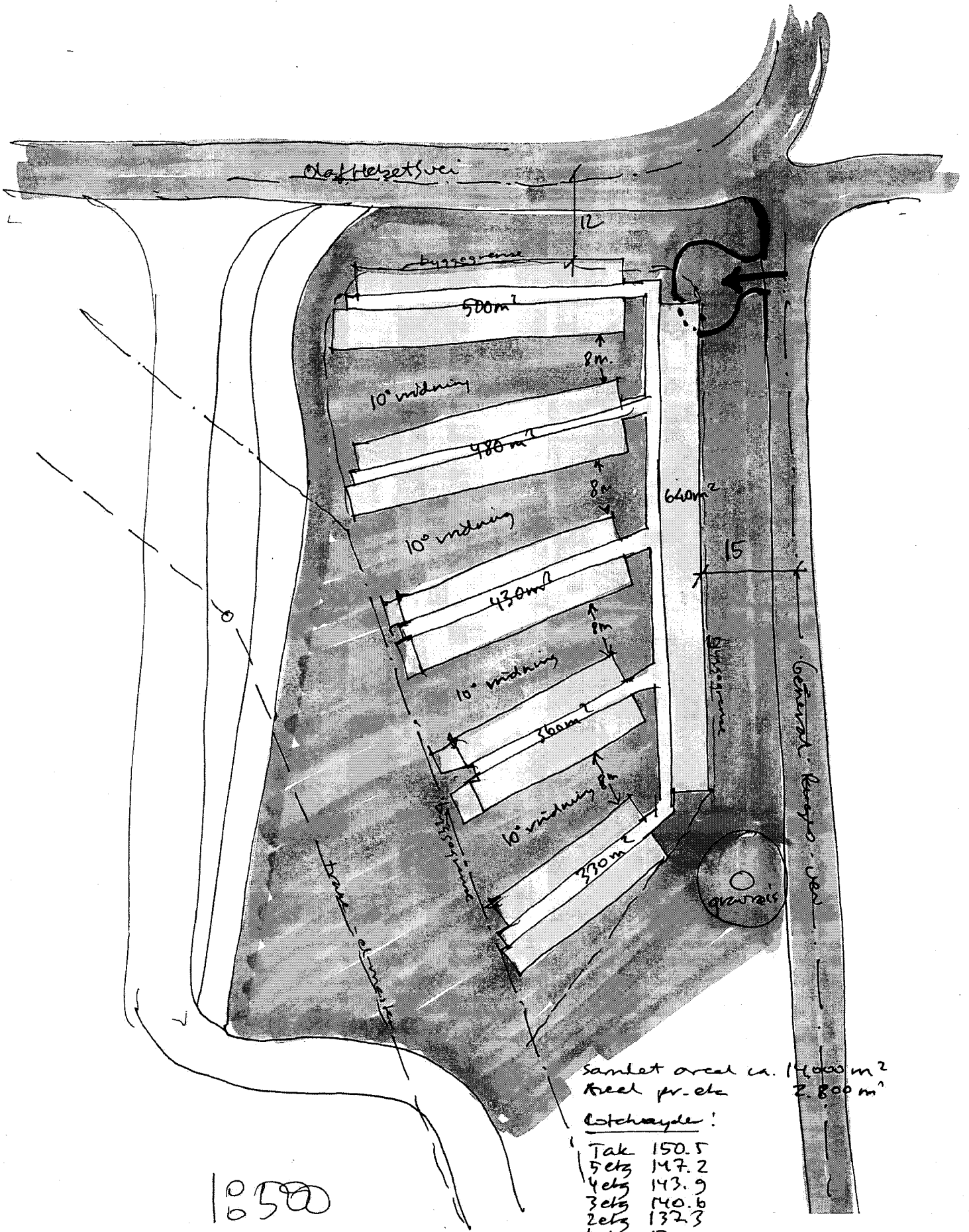
Vedlegg:

Illustrasjonsplan med inntegnet forslag for volum (hovedfløy i øst, paviljonger mot vest) med inntegnet byggegrenser.

Presentasjonsmateriale i ft beliggenhet, enkel områdevurdering og andre forslag for bebyggelse.

Kopi:

- Olaf Helsetsvei 8 AS – tiltakshaver



10500

Samlet areal ca. 14.000 m²
 Beel pr. etg 2.800 m²

Etchayde!

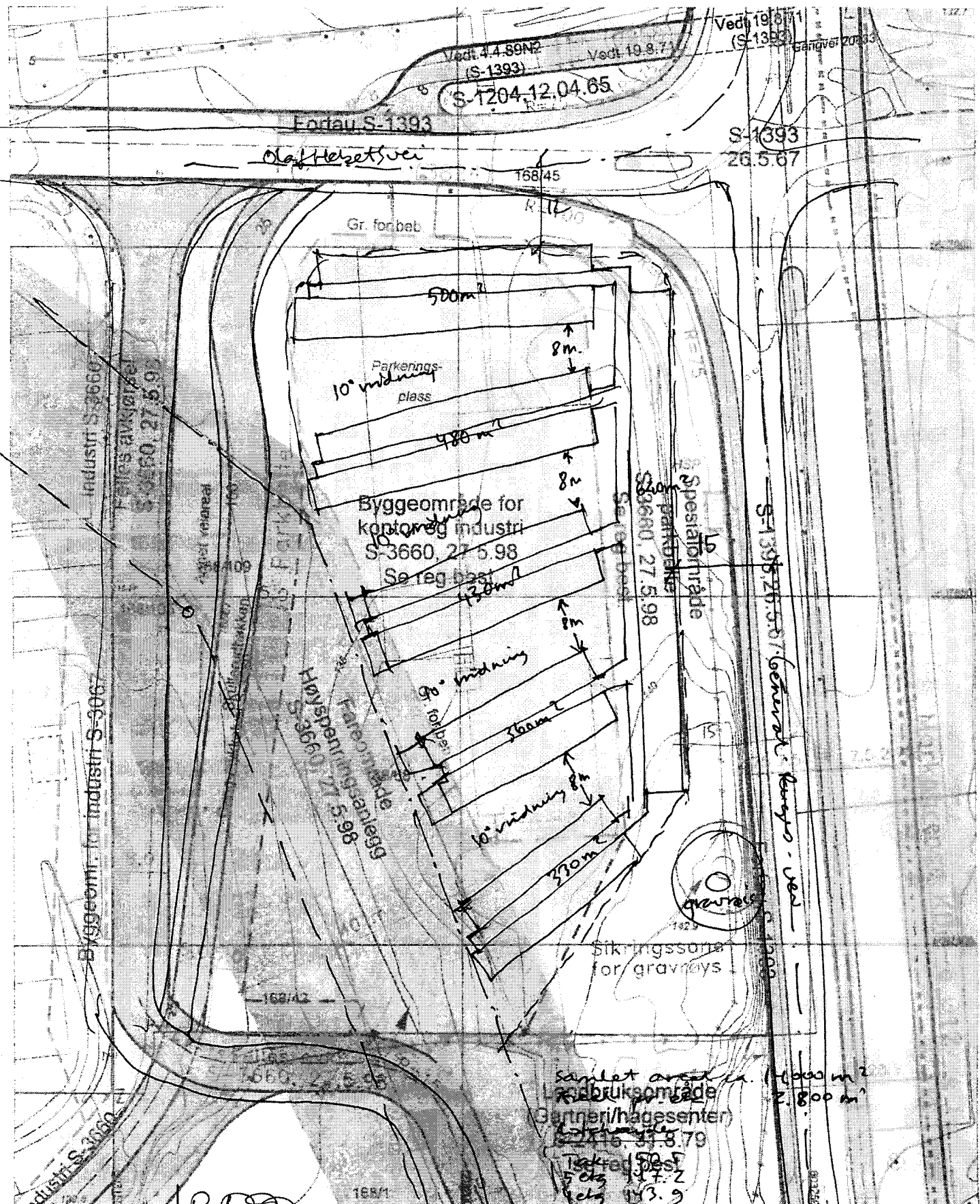
Tak	150.5
5 etg	147.2
4 etg	143.9
3 etg	140.6
2 etg	137.3
1 etg	134.0



boxes arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker - Norway
 t: +47 66 78 60 60 f: +47 66 75 91 52
 m: +47 90 14 87 93 e: olvind@boxes.no

Sivilarkitekt MNAL. Øvind Lunde



Industri S-3660
Felles avkjøring
S-3660, 27.5.98

Byggeomr. for Industri S-3067

Høyspeningsanlegg
S-3660, 27.5.98

Spesialområde

S-1393, 26.5.67

Sjøllet areal ca. 10000 m²
Bruksområde
Gartneri/hagesenter
S-1393, 26.5.67

1050



Plan- og bygningssetaten

Bestillingnummer:
Referanse: Clif Helsetsvet 8

Objektnummer:
Bruker: WIV

10P-7-KOP

BYGNINGSKATEGORI	BYGNINGSKATEGORI	BYGNINGSKATEGORI	BYGNINGSKATEGORI
Bygning med tilhørende utbygg	Bygning med tilhørende utbygg	Bygning med tilhørende utbygg	Bygning med tilhørende utbygg
Mar er et i et eller annen bygning	Mar er et i et eller annen bygning	Mar er et i et eller annen bygning	Mar er et i et eller annen bygning
Forretnings, kontor, kafe, kontor da	Forretnings, kontor, kafe, kontor da	Forretnings, kontor, kafe, kontor da	Forretnings, kontor, kafe, kontor da
Industri, lager, verksted	Industri, lager, verksted	Industri, lager, verksted	Industri, lager, verksted
Industri, bygning	Industri, bygning	Industri, bygning	Industri, bygning
Andre enn de nevnte	Andre enn de nevnte	Andre enn de nevnte	Andre enn de nevnte
BYGNINGSKATEGORI	BYGNINGSKATEGORI	BYGNINGSKATEGORI	BYGNINGSKATEGORI
Bygning med tilhørende utbygg	Bygning med tilhørende utbygg	Bygning med tilhørende utbygg	Bygning med tilhørende utbygg
Mar er et i et eller annen bygning	Mar er et i et eller annen bygning	Mar er et i et eller annen bygning	Mar er et i et eller annen bygning
Forretnings, kontor, kafe, kontor da	Forretnings, kontor, kafe, kontor da	Forretnings, kontor, kafe, kontor da	Forretnings, kontor, kafe, kontor da
Industri, lager, verksted	Industri, lager, verksted	Industri, lager, verksted	Industri, lager, verksted
Industri, bygning	Industri, bygning	Industri, bygning	Industri, bygning
Andre enn de nevnte	Andre enn de nevnte	Andre enn de nevnte	Andre enn de nevnte