



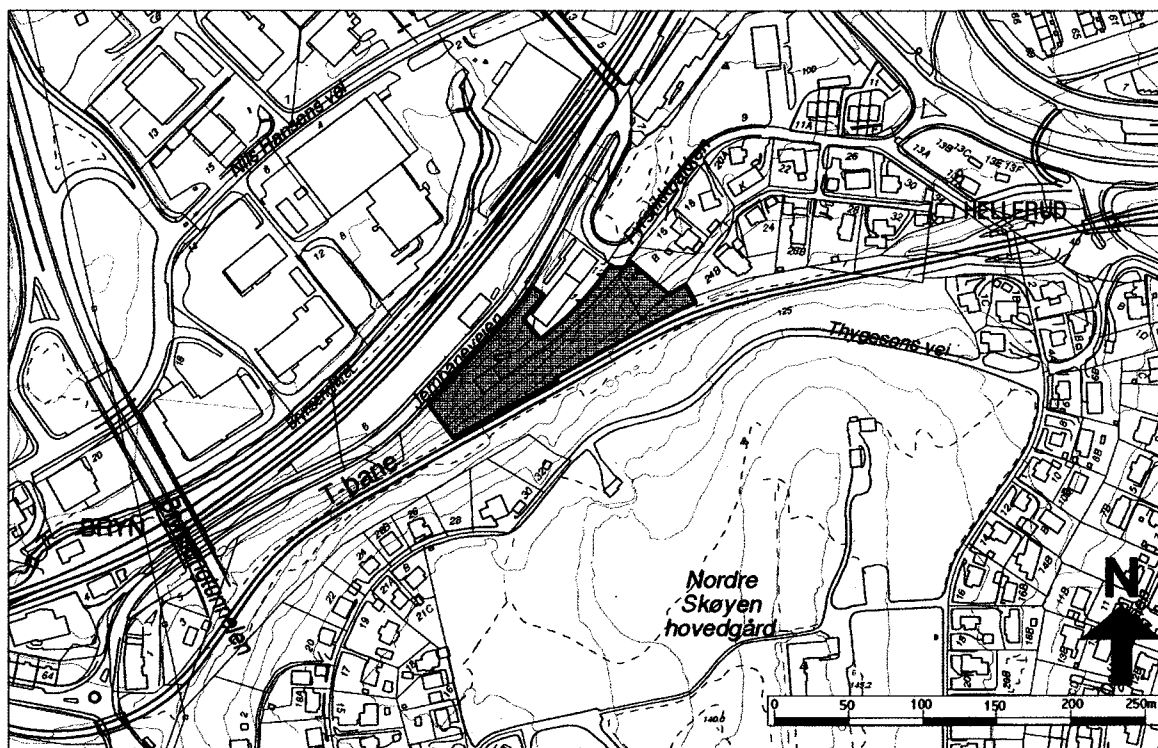
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Gnr 144 bnr 2127 og Fyrstikkbakken 14A, Bryn Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås regulert til bolig, %- BYA = 18%, med totalt BRA = 6050m² inklusive arealer under terreng og parkeringsareal på terreng. Det foreslås fire lavblokker i fire etasjer over underjordisk parkeringskjeller. Forslaget er illustrert med en løsning med 36 3- og 4- roms leiligheter over 2 etasjer. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 08.10.2007 til: 07.11.2007.

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



Bydel: Østensjø
Gnr./bnr.: 144/2127 og deler av 1957

Saksnummer: 200606479
Dokumentnummer: 28
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

INNHold**Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	7
Forminsket plankart	side	11
Planbestemmelser	side	12
Vedtak om offentlig ettersyn	side	14

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill
4. Forhåndsuttalelser

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500
2. Vurdering av gangveg utført av Asplan Viak AS
3. Analyse utført av Oslo T-banedrift AS
4. Støyutredning utført av Brekke & Strand akustikk AS

FAKTAARK

Forslagstiller: HF Eiendom AS v/E. Fasting

Filipstadveien 5, 0250 Oslo, tel: 41272798, E-post: espen@hfbygg.no

Konsulent: Acona Technopole AS Oslo v/A. Vaa Bermann

Tollbugata 27. 0157 Oslo, tel: 90081641, E-post: avb@acona.com

Eieropplysninger

Gnr. 144 bnr. 1957 HF Eiendom AS

Gnr. 144 bnr. 2127 HF Eiendom AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 7316 m²

Areal for hvert formål:

1. BYGGEOMRÅDER for bolig: 7316 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA = 3610 m²

Under terreng: BRA = 2265 m²

Parkering på terreng: BRA = 162m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal: BRA = 6037 m² inklusive arealer under terreng og parkeringsareal på terreng.

Bebygd areal: %- BYA = 18 %.

Bruksareal bolig: BRA = 6037 m²

Antatt antall boligheter: 36 stk.

Antatt boligtype: blokk/rekkehus med parkeringskjeller

Illustrert leilighetsfordeling: 28 stk. treroms, 8 stk. fireroms, med mulighet for justering til større andel fireroms

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 under terreng: 36 stk.

Plasser på terreng: 9 stk.

- inkludert 3 plasser for gnr 144 bnr 1957.

Plasser for sykkelparkering: 72 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 20.09.2006 i Aftenposten og Dagsavisen.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 20.09.2006.

Grunneiere og andre rettighetshavere er sendt planforslag til forhåndsuttalelse 21.12.2006.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2008.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet er regulert til byggeområde for boliger og omfattes av S- 2864, reguleringsplan med midlertidige bestemmelser for deler av Oslos ytre sone, vedtatt 14.05.1986.

I gjeldende reguleringsbestemmelser er det krav til bebyggelsesplan ved forslag om utbygging av flere enn 10 enheter. Forslag til ny reguleringsplan fremmes for å oppdatere plangrunnlaget i hht dagens betegnelser på utnyttelse m.m.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås regulert med gjeldende formål bolig, %- BYA = 18%, med BRA = 6037m², fordelt på 3610 m² over bakken, 2265 m² under bakken og 162m² parkeringsareal på terreng. Det foreslås fire lavblokker i fire etasjer over underjordisk parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor foreslåtte byggegrenser og forslaget er illustrert med en løsning med 36 3- og 4-roms leiligheter over 2 etasjer. Leilighetenes utearealer er fordelt på forplasser, balkonger, takterrasser og fellesområder foran og mellom boligene. Minste uteareal (MUA) per boenhet skal være i 60m².

Planområdet ligger mellom Jernbaneveien i nord og T-banen i sør og har god kollektivtransportdekning og sentral beliggenhet i forhold til Bryn sentrum. Området fremstår som godt egnet til boligbebyggelse.

I planarbeidet er det undersøkt muligheten for gjenåpning av en tidligere undergang under T-banen for å etablere en gang- og sykkelvei gjennom planområdet til Thygesons vei for å knytte området til friområdet rundt Nordre Skøyen hovedgård på nordsiden av planområdet. Gang- og sykkelveien var planlagt som en utvidelse av gang- og sykkelveiforbindelsen til Bryn sentrum. På bakgrunn av forhåndsuttalelser er gang- og sykkelveien tatt ut av planforslaget til offentlig ettersyn. Berørte parter er orientert om endringen av forslaget ved brev datert 24.04.2007.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 17 forhåndsuttalelser.

Bydel Østensjø anbefaler i brev av 17.01. og 20.02.2007 forslaget under forutsetning om at grenseverdiene for støy overholdes. Det bemerkes også at trafikkavvikling må løses og sikkerhetstiltak gjennomføres under utbyggingen.

Friluftsetaten anbefaler i brev av 01.02.2007 ikke den foreslåtte gang- og sykkelveien. Denne vil medføre store inngrep i naturvernområdet mellom T-banen og Thygesons vei og dele dette området på en uheldig måte. Det anbefales et alternativ med turveisforbindelse, da turveier har andre krav til stigning og bredde. Det opplyses samtidig Friluftsetaten ikke vil prioritere bygging av en turvei her.

I brev av 18.01.2007 uttales det at de ut fra tilgjengelige data ikke har merknader når det gjelder biologisk mangfold.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten kommenterer i brev av 11.01.2007 reguleringen av atkomstveien til gang- og sykkelveg. Det bemerkes at felles avkjørsel ville være det naturlige å anvende på denne strekningen. Dersom en g/s-veg er den viktigste funksjonen, bør planområdet utvides til å også å omfatte strekningen under T-banen og opp til Thygesons vei.

Vann- og avløpsetaten opplyser i brev av 15.01.2007 at de tidligere har uttalt seg til avløpstunnel som krysser planområdet. Det forutsettes at forslagsstiller har avklart om denne kommer i konflikt med tiltaket.

Helse- og velferdsetaten viser i brev av 18.01.2007 til at det blir lagt vekt på at boenheter får en stille side og tilgang til uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Det er i planforslaget krav til at grenseverdiene tilfredsstilles på utendørs oppholdsområder, men at boliger i høyere etasjer ikke vil få en stille side. Slike leiligheter bør bare unntaksvis anbefales og det må settes krav til avbøtende tiltak i reguleringsbestemmelsene.

Trafikketaten har i brev av 17.01.2007 ingen bemerkninger til forslaget.

Byantikvaren frafaller i brev av 30.04.2007 kravet om arkeologisk registrering av planområdet på bakgrunn av nye opplysninger i saken. Opprinnelig grunn er sannsynligvis i stor grad omrotert og egner seg ikke for arkeologisk registrering. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet stanses og Byantikvaren kontaktes.

Samferdselsetaten uttaler seg i forhold til foreslåtte gang- og sykkelvei i brev av 24.01.2007. Fordi arealet sør for T-banen er regulert til friområde og terrenget er svært bratt må det vurderes om det er et alternativ å etablere en turveiforbindelse i stedet. Dersom det skal reguleres til offentlig gang- og sykkelvei må denne reguleres under T-banen til Thygesons vei og det må settes krav om opparbeiding reguleringsbestemmelsene. Videre skal atkomst til nye boliger ikke skje via offentlige gang- og sykkelveier og det tillates ikke atkomst fra gang- og sykkelveier til flere en 10 boliger i etablerte boligområder. Samferdselsetaten stiller seg derfor undrende til at atkomsten til flere boliger er foreslått regulert til gang- og sykkelvei.

Det opplyses også at stenging av Fyrstikkbakken og opparbeidelse av regulert snuplass må omtales i saksfremstillingen.

Jernbaneverket viser i e-post av 07.02.2007 til uttalelse angående kartlegging av støy fra jernbanen, gitt i brev av 24.10.2006 i forbindelse med kunngjøring av oppstart av reguleringsarbeidet. Utover denne uttalelsen opplyses det at jernbanesporet som ligger nærmest planområdet trafikkeres hele døgnet av godstog og at godstog erfaringsmessig overstiger krav til maksimalstøy. Det forutsettes at det tas hensyn til dette ved gjennomføring av støytiltak.

Oslo T-banedrift viser til analyse av planområdet, utført 24.01.2007. Ny bebyggelse kan gjennomføres uten store konsekvenser for T-banedriften, men en gang- og sykkelvei under T-banens spor vil trolig medføre vesentlige ulemper for driften, store arbeider og kostbare investeringer. Et slikt tiltak vil normalt kreve en innstilling av linje 2 og 3 i flere måneder og berøre flere enn 35.00 personer daglig. De motsetter seg derfor at det bygges en slik undergang. Dersom det er helt nødvendig å krysse sporet på dette stedet anbefales det å vurdere en overgang. De opplyser samtidig om at det i forbindelse med byggingen av Østensjøbanen på midten av 1920-tallet ble bygget en bro for trikken på dette stedet og det er usikkert om det ble anlagt en skikkelig undergang og turvei. Ved anlegging av T-banen på 1960-tallet ble traseen flyttet vestover og området fylt igjen. Det ble da ikke lagt til rette for en undergang.

Hafslund Nett AS opplyser i e-post av 03.01.2007 at det ikke må gjøres inngrep som medfører endring av overdekning over kablene og at en eventuell flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg i helhet må belastes utbygger. Nybygging, omlegging og opprustning av veibelysning til kommunal standard må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.

Viken Fjernvarme opplyser i brev av 06.03.2007 at tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og ønsker å få byggesaken til uttalelse.

Tor Bakkeli, Fyrstikkbakken 24B uttaler seg i e-post mottatt 18.01.2007 angående foreslått gang- og sykkelvei samt til forhold rundt atkomstvei. Under forutsetning av forsvarlig bruk av og at Oslo Kommune overtar ansvaret for gang- og sykkelveien stiller han seg ikke avvisende til å selge 75m² som er nødvendig for etablering av denne. Det bemerkes at dersom det kun etableres atkomstvei for Fyrstikkbakken 14 stiller man seg negativ til dette.

Joakim Marstrander og Janne Amdal, Fyrstikkbakken 18 uttaler seg i brev av 18.01.2007 og viser til tidligere uttalelser av 20.10.2006. De uttaler seg også på vegne av Fjellhus Vel og Teisen Borettslag, hvor det vises til uttalelse til tidligere sak gitt i e-post av 08.04.2005 til Norsk Byggservice AS. De stiller seg positive til en gang- og sykkelvei som forbinder friområdene rundt Skøyen Hovedgård med turområdene rundt Alnavassdraget, og mener denne bør ses i sammenheng med KDP for Groruddalens sentrale deler. Opparbeiding av gang- og sykkelveien må sikres i reguleringsbestemmelsene. Videre må denne ikke medføre inngrep på deres eiendom eller medføre medansvar for vedlikehold. Det forutsettes at den avsluttes mot eiendommen på en trygg og estetisk måte.

Tvetenveien 60 AL v/ Arnt Sandvik, Fyrstikkbakken 12 stiller seg i brev av 17.01.2007 positive til en utbygging i hht reguleringsforslaget. Styret ønsker dialog angående bruksrett til de planlagte parkeringsplassene på terreng.

Grete B. Næss, Fyrstikkbakken 16 stiller seg i brev av 19.01.2007 positive til den forslåtte gang- og sykkelveien under forutsetning av at det er avsatt midler til opparbeiding av denne før reguleringsplanen godkjennes. Hun stiller seg derimot negative til bruk av denne som atkomstvei og til medansvar for vedlikehold.

Janne Amdal, Fyrstikkbakken 18 kommenterer i brev av 27.04.2007, undertegnet av Joakim Marsander for Janne Amdal, endringene av planforslaget. De protesterer på at gang- og sykkelveien er tatt ut av planforslaget og at veien i stedet skal anlegges som kjørevei til tiltak. Kjøreveien vil anlegges svært nærme deres eiendom og være til sjenanse.

Konsulent Acona Technopoles kommentarer:

Til Friluftsetaten:

Uttalelsen er hensyntatt i en helhetlig analyse hvor betraktninger fra flere instanser er vurdert og det er konkludert med at det vil være lite hensiktsmessig å etablere undergang eller overgang på det gjeldende stedet. Forslag om gang- og sykkelvei tas dermed ut av planforslaget.

Til Samferdselsetaten, Eiendom- og byfornyelsesetaten, Tor Bakkeli, Joakim Marstrander og Grete B. Næss:

Uttalelsen tas til etterretning. Den nevnte problemstillingen er gjort uaktuell ved at forslag om etablering av Gang- og sykkelsti er falt bort fra planforslaget etter en samlet, overordnet vurdering.

Til Helse- og velferdsetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Løsning til krav om kompensasjon for stille side er innarbeidet i reguleringsbestemmelser.

Til Oslo T-banedrift AS:

Uttalelsen er fulgt opp i dialog med Oslo T-banedrift AS. Det er etter en helhetlig analyse hvor

betraktninger fra flere instanser er vurdert konkludert med at det vil være lite hensiktsmessig å etablere undergang eller overgang på det gjeldende stedet. Forslag om gang- og sykkelvei tas dermed ut av planforslaget.

Tvetenveien 60 A/L, Fyrstikkbakken 12:

Uttalelsen tas til etterretning. Vedr. de nevnte 6 biloppstillingsplassene er disse i utgangspunktet planlagt avsatt som gjesteplasser for besøkende til Fyrstikkbakken 14. Uttalelsen har ikke medført endringer i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Til Friluftsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Samferdselsetaten, Oslo T-banedrift, Tor Bakkeli, Joakim Marstrander og Janne Amdal, og Grete B. Næss:

På bakgrunn av forhåndsuttalelsene ble forholdene rundt gang- og sykkelveien behandlet i Planforum 21.03.2007. Det ble konkludert med at en etablering av gang- og sykkelvei under t-banen vil medføre store negative konsekvenser for T-banens drift og for friområdet mellom T-banen og Thygesons vei. Man valgte derfor å ta ut føringen om regulering av gang- og sykkelveien gjennom planområdet. Det er dermed heller ikke aktuelt å regulere atkomstveien fra Fyrstikkbakken til gang- og sykkelvei, og denne er tatt ut av planområdet.

Til Helse- og velferdsetaten:

Avbøtende tiltak er sikret i reguleringsbestemmelsene og kravene til beskyttelse mot støy vil også bli ivarettatt i en eventuell byggesak. Alle støyskjermende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Til Joakim Marsander for Janne Amdal:

Atkomst til planområdet er foreslått fra regulert snuplass i Fyrstikkbakken, nord for planområdet. Veien som tidligere var foreslått regulert til gang- og sykkelvei vil ikke bli berørt av planforslaget.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Forslaget er i tråd med overordnede planer og mål

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv arealavvikling. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelsehemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Retningslinjene for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Det kreves bl.a. vurdering av konsekvenser for barn og unge i plansaksbehandlingen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal sikres mot

forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og unge kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2004 – Oslo mot 2020, vedtatt 26.05.2004, legger opp til økning av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Planen forutsetter at Oslo fortsatt skal ha en blågrønn profil, og dette innebærer at grøntarealer i byggesonen ikke skal nedbygges.

De stasjonsnære områdene skal vurderes for konsentrert boligbygging for å utnytte arealpotensialet bedre og øke kundegrnlaget til kollektivtransporten. Området ligger utenfor, men nær opptil planområdet for Bryn (" - forslag til rammer for videre knutepunktutvikling").

Kommunedelplanen for grøntstrukturen i byggesonen ("Grøntplanen"), vedtatt 15.12.1993, har som et av flere hovedmål å bevare Oslos særpreg som den grønne byen mellom åsene. Viktige landskapstrekk skal bevares og synliggjøres. Overgangssonene framholdes som vesentlige.

Det er ikke vist spesielle føringer for planområdet, men områdene rundt Nordre Skøyen gård er markert som landbruksområder som skal opprettholdes. Området ligger i den grønne åsen som er en del av grøndraget som strekker seg fra Bryn med dalbunnen ved Alna og opp til Nordre Skøyen hovedgård.

Natur- og ressursgrunnlaget

En omregulering i tråd med forslaget vil ikke ha innvirkninger på landbruks- og friområdene rundt Nordre Skøyen Hovedgård eller i området ellers.

Landskap

Planområdet ligger i skogkledd, skrånende terreng mot nordvest. Ny bebyggelse vil medføre terrengbearbeidelser og til at noe vegetasjon går tapt. For å begrense negative fjernvirkninger er det i forslaget lagt vekt på å gi området et grønt preg. Gjenplantning rundt og mellom bygningene, og bruk av naturstein i støttemurer er foreslått sikret i reguleringsbestemmelsene.

Verneinteresser

Planområdet er preget av moderne aktivitet og det er ikke registrert naturverdier eller kulturminner som vil bli berørt av en utbygging i tråd med foreslåtte reguleringsendring.

Miljøfaglige forhold

Planområdet er utsatt for støy fra jernbane, veitrafikk og T-bane som overgår de anbefalte grenseverdiene. Boligene vil ikke få en stille side, men krav til avbøtende tiltak er sikret i reguleringsbestemmelsene og kravene til beskyttelse mot støy vil også bli ivaretatt i en eventuell byggesak.

Planområdet er ikke utsatt for luftforurensning som overgår grenseverdier og berører ikke forhold som påvirker luftkvaliteten.

Bebyggelse etter foreslåtte regulering vil bli orientert mot nordvest. Leilighetene i de øverste etasjene vil få svært gode solforhold mot øst, sør og vest, de resterende leilighetene vil få gode solforhold mot vest og dagslys fra nord.

Ut fra Friluftsetatens databaser vil ikke planforslaget medføre konsekvenser for lokaliteter av biologisk mangfold og Plan- og bygningsetaten støtter denne vurderingen.

Trafikkforhold

Fyrstikkbakken er regulert stengt for gjennomkjøring til Jernbaneveien ved snuplass og strekningen fra snuplassen til Jernbaneveien er regulert til gang- og sykkelvei. Planområdet er foreslått med atkomst fra regulert snuplass i Fyrstikkbakken. Årsdøgntrafikken (ÅDT) for Fyrstikkbakken er i dag på ca 500, hvor det meste er gjennomgangstrafikk. En utbygging i tråd med foreslått regulering vil medføre en økning i

ÅDT til ca 700. Dersom Fyrstikkbakken opparbeides i tråd med gjeldende regulering vil trafikkmengden bli betraktelig redusert.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en analyse av Oslo T-banedrift AS angående risiko og sårbarhet i forhold til T-banen. Analysen konkluderte med at planforslaget ikke har negativ påvirkning og at risikoen forblir uendret såfremt gjerder og foreslåtte støyskjerm mot T-banen blir gjennomført. Planområdet er ikke utsatt for risiko- eller sårbarhet fra andre kilder og det er ikke behov for ROS-analyse.

Sosial infrastruktur

Planområdet har god kollektivtransportdekning og god tilgang til servicetilbud, med ca 10 minutters gange fra Bryn stasjon i vest med tog- og bussforbindelser, og ca 7 minutters gange fra Hellerud stasjon for linje 2 og 3. Nærmeste handelssentra er ved Bryn stasjon og Brynsenteret i sør.

Barn fra planområdet vil sogne til Bryn skole på barnetrinnet og Hovin skole på ungdomstrinnet. Det er varslet underkapasitet på skolene i området, særlig på barneskolene. I nærheten av planområdet ligger det tre barnehager i Alna- og Østensjøområdet, og fire i Teisenområdet. Nærmeste kommunale barnehage er Godlia Barnehage.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsetaten har gjort oppmerksom på at en avløpstunnel krysser planområdet og at det forutsettes at forslagsstiller selv avklarer om den vil komme i konflikt med tiltaket. Dette er forhold som vil bli håndtert i byggesaken.

Videre ligger planområdet innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og byggesaken skal sendes Viken Fjernvarme for uttalelse.

Estetikk og byggeskikk

Det skrånende, skogkledte terrenget som planområdet ligger i, er en del av grøntdraget som strekker seg fra Bryn med dalbunnen ved Alna og opp til Nordre Skøyen hovedgård. Terrenget er bratt og går over i friområdet sørøst for tunnelbanetraseen. Eksisterende bebyggelse innefor planområdet består av en eldre garasje og et skur som forutsettes revet.

I Planforslaget legges det opp til en bebyggelse bestående av fire lavblokker i 4 etasjer over en underjordisk parkeringskjeller. Ny bebyggelse vil kreve relativt store terrenginngrep og for å motvirke negative fjernvirkninger i forhold til grøntdraget er det lagt vekt på at det gis rom for trær både mellom og rundt bebyggelsen. Området har variert bebyggelse; eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse (10 et.) og planområdet ligger som en forlengelse av dette.

Bygningene er lagt inn i terrenget, langs etter skråningen og den øverste etasjen er trukket inn slik at volumene følger terrengets avtrapping. Høydene er tilpasset terrengfallet, hvor gesimshøyden vil ligge noe lavere enn T-banens høydeplassering for bygningene i nordvest og noe høyere for bygningene i sørvest. For å oppnå en variert bebyggelse med åpenhet og et grønt preg mellom bygningene, er bygningsvolumene foreslått med ulike bredder og plassert med en avstand mellom 12 og 15 meter. Mellom bygningene ligger heis- og trappehus til parkeringskjelleren, utvendige trapper og felles oppholdsarealer. Bygningene er trukket bort fra eiendoms grensen i sørvest hvor terrenget er svært bratt, og fra småhusbebyggelsen i nordøst for å ikke bli for dominerende mot denne.

I reguleringsbestemmelsene er det foreslått krav til en god og helhetlig arkitektonisk utforming. Fasadene skal ha variert materialbruk, som tegl, betong, treverk og glass. Indre støttemurer skal utformes i naturstein for å dempe høydevirkningen og motvirke negative fjernvirkninger. Støttemur mot Jernbaneveien kan oppføres i annet materiale.

Utearealer

Minste uteareal per boenhet er 60m² og det er avsatt 1350m² til felles utareal på terreng. Private utendørs oppholdsarealer er lagt på takterrasser, balkonger og som forplasser der de skjermes for støy. Alle støyskjermende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Takterrassene har svært gode sol- og utsiktsforhold og de nederste boligene har direkte utgang til private forplasser mot nordvest, som er den minst støyutsatte siden. Lekeplass og felles oppholdsareal er plassert i forkant av bebyggelsen, sørvest på planområdet.

Barns interesser

Området er i dag ikke egnet som leke- og oppholdsareal for barn. Den foreslåtte leilighetsfordelingen er godt egnet for barnefamilier og det er planlagt uteoppholdsarealer som lekeplass og arealer til ballspill. En utbygging i tråd med den foreslåtte reguleringen vil tilrettelegge området for bruk av barn- og unge.

Universell utforming

Parkering for bevegelseshemmede er sikret i reguleringsbestemmelsene og det er foreslått direkte atkomst via heis til inngangsnivå fra parkeringskjeller. Det er dermed mulig å tilrettelegge boligene for funksjonshemmede.

Økonomiske konsekvenser

Reguleringsforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Juridiske forhold

Det skal tinglyses rett til tilgang og bruk av uteoppholdsarealer og parkeringsplasser i underjordisk parkeringskjeller, via atkomst og trappe- og heishus, for gnr. 144 bnr. 1957 på gnr. 144 bnr. 2127. Videre skal det tinglyses at krav til parkering på bakken for gnr. 144 bnr. 1957 skal dekkes på gnr. 144 bnr. 2127. Disse forholdene skal være tinglyst før planen kan sendes til politisk behandling og oppheves dersom planen ikke blir godkjent.

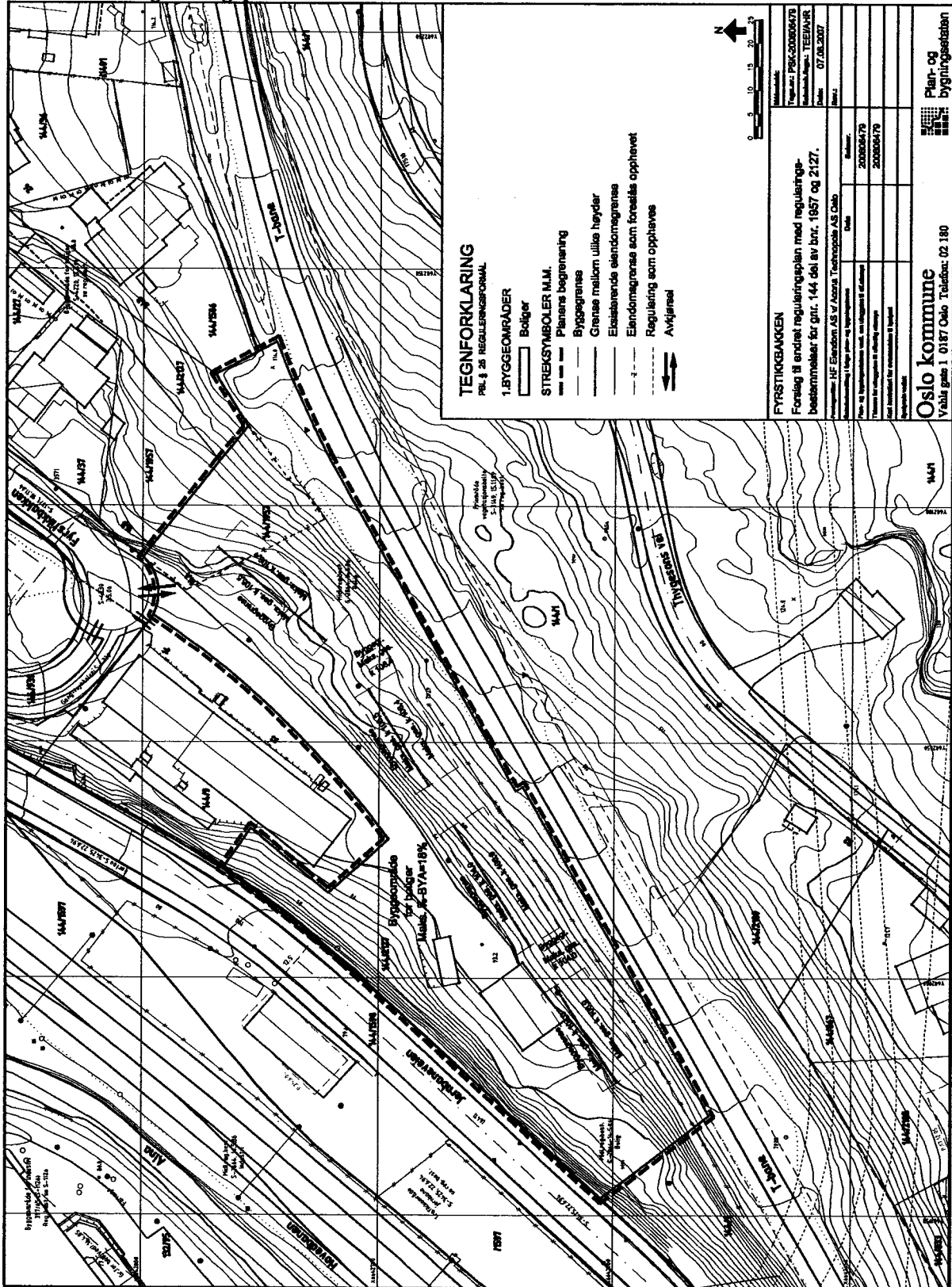
Interessemotsetninger

Ved kunngjøring av planarbeidet kom det inn innspill fra Joakim Marstrander og Bryn Miljøforum der det ble uttrykt ønsker om at planområdet skulle tas inn i virkeområdet til S-4220, "Småhusplanen". Den foreslåtte reguleringsplanen forholder seg til "Småhusplanens" avgrensing. Ut fra lokaliseringen i forhold til T-banen, tomtens beskaffenhet og omkringliggende bebyggelse er området vurdert til å tåle en annen utnyttelse enn i "Småhusplanen".

Foreløpig konklusjon

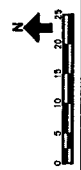
Reguleringsendringen er i tråd med overordnede planer om fortetting med boliger innenfor byggesonen og Plan- og bygningsetaten mener reguleringsendringen muliggjør ny boligbebyggelse samtidig som områdets grønne preg blir ivaretatt. Bebyggelsen blir variert, med gode uteområder og godt tilpasset sine omgivelser. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Forminsket reguleringsplankart



TEGNFORKLARING

- PR 1, 26 REGULERINGSSKEMAL
- 1. BYGGEOMRÅDER
 - Boiger
- STREKSYMBOLER N.M.M.
 - Planens begrenning
 - Byggegrense
 - Grense mellom ulike høyder
 - Ekstisterende eiendomsgrænse
 - Eiendomsgrænse som foreslås opphevet
 - Regulering som oppheves
 - Avkjørsel



FYRSTIKKBANKEN
 Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for grt. 144 del av brt. 1957 og 2127.
 Utarbeidet av: HIF Element AS / Azoria Telemobil AS Oslo
 Dato: 07.08.2007

Prosjekt	200606479
Dokument	200606479
Dato	07.08.2007

Oslo kommune
 Plan- og Bygningsseteren
 Vadsø gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Gnr. 144 del av bnr. 1957 og bnr. 2127, FYRSTIKKBAKKEN

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200606479 og datert 07.08.2007.

§ 2 Formål

Byggeområde for boliger

§ 3 Byggeområde for boliger

3.1 Utnyttelse

Maksimalt BRA = 6050 m² inklusive arealer under terreng, hvorav 162m² skal avsettes til parkering på terreng og medregnes i bebygd areal (BYA).

3.2 Leilighetsfordeling

Av boligene kan inntil 25 % være 2-roms-leiligheter og minst 75 % skal være 3-roms-leiligheter eller større.

3.3 Plassering og høyder

Ny bebyggelse med eventuelle rekkverk og tekniske installasjoner skal ligge innenfor viste byggegrenser og byggehøyder som angitt på plankart.

Det tillates oppføring av maks to stk. trappe- og heishus mellom angitte bygninger for tilkomst mellom atkomstnivåer og parkeringskjeller.

3.4 Utforming

Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming og bygningene skal fremstå som varierte i fasade- og volumoppbygging

Som fasademateriale skal det benyttes en kombinasjon av tunge og lette materialer, som tegl, betong, puss, glass, treverk og platemateriale.

§ 4 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med piler på plankartet.

§ 5 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldene norm. Bilparkering skal anlegges i parkeringskjeller, foruten 6 stk. gjesteplasser og 3 stk. plasser for eiendom gnr. 144 bnr. 1957 på terreng.

Minst 5% av parkeringsplassene skal tilpasses bevegelseshemmede.

§ 6 Støy

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal oppfylles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse.

Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise avkjørsel til parkeringskjeller, parkering på terreng, gangveier, trapper og ramper, oppholds- og lekearealer, beplantning, belysning, vannavrenning, gjerder, støttemurer og støyskjermende tiltak. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overvann.

Terrengbearbeiding skal skje ved avtrapping.

Støttemurer skal plasseres hensynsfulgt i forhold til omgivelsene og utformes i naturstein. Støttemur mot Jernbaneveien kan oppføres i betong eller lignende. Et grønt preg vektlegges. Det skal beplantes rundt og mellom bygninger og støttemurer.

Minste uteareal (MUA) per boenhet skal være i 60m^2 . Felles utareal på terreng skal minimum være 1350m^2 . Takterrasser, ikke overbygde balkonger og private forplasser kan medregnes i uteareal dersom de har et minimumsareal på 10m^2 .

Utomhusområdene må være ferdig opparbeidet i hht godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 Rekkfølgebestemmelser

Godkjent rivningstillatelse for eksisterende bebyggelse på eiendommen må foreligge før i gangsettingstillatelse kan gis.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 144 del av bnr. 1957 og bnr. 2127, Fyrstikkbakken, Bryn som omreguleres fra bolig, U- grad inntil 0,35, til:

- Bolig, %- BYA = 18 %

som foreslått av forslagsstiller, vist på kart merket PSK-200606479 og datert Plan- og bygningsetaten 07.08.2007.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

28/09 - 2007


Pål Ravensborg-Gjertsen
avdelingsleder


Trude Een Eide
saksbehandler

Forslagstillers planbeskrivelse

Gnr. 144 Bnr. 2127 og

deler av Gnr. 144 Bnr. 1957 Fyrstikkbakken 14a

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

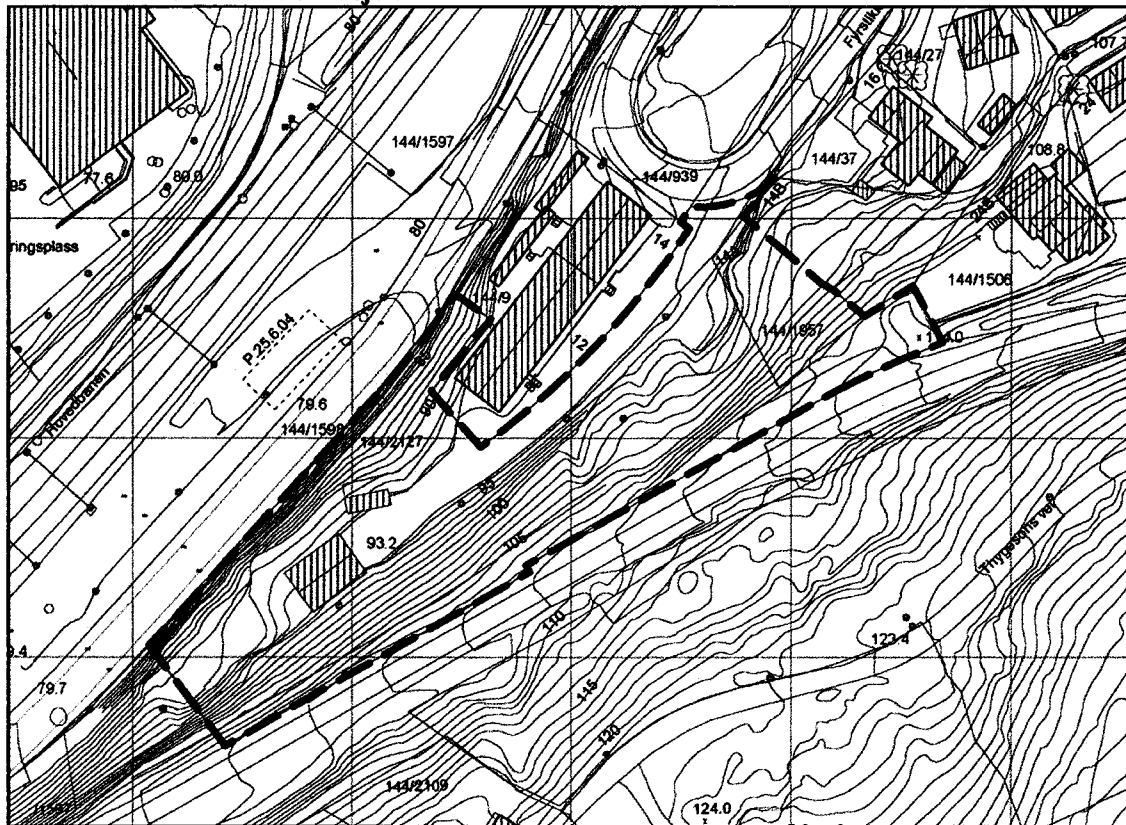
Utarbeidet av: Acona Technopole AS for HF Eiendom AS

Innhold

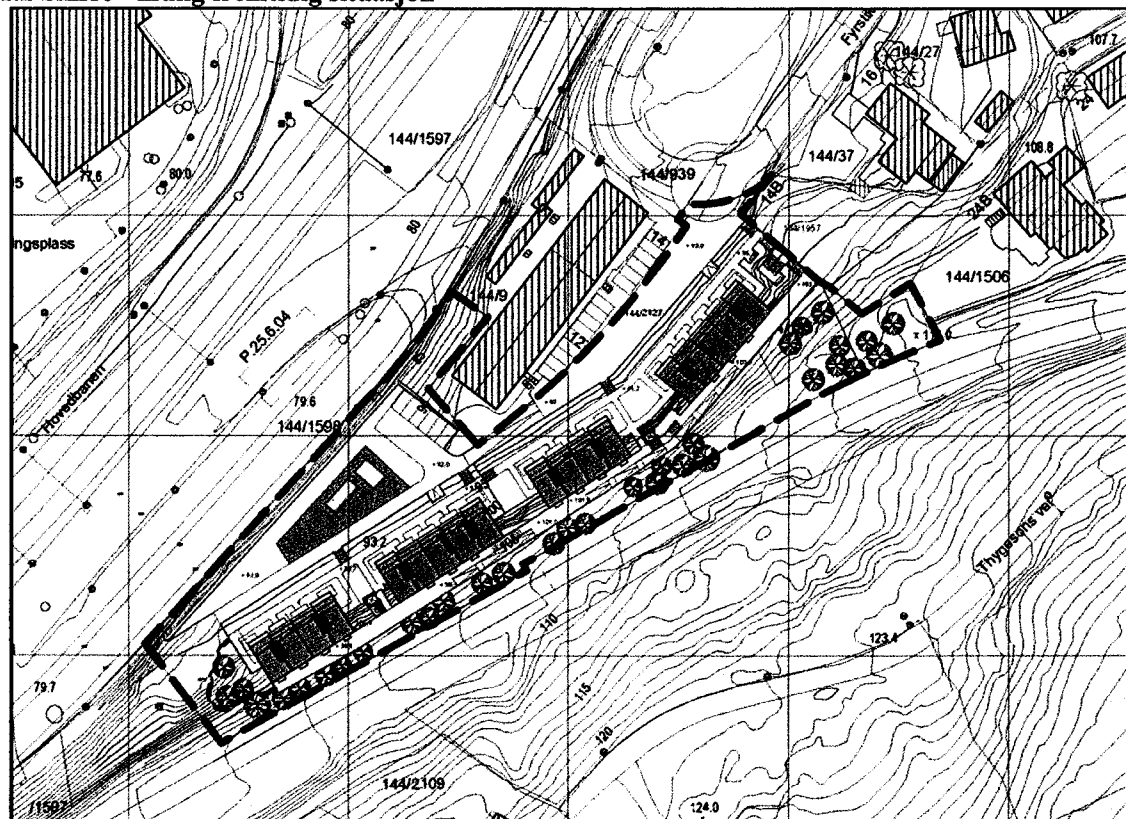
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	3
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk.....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	4
4. PLANSTATUS.....	6
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	6
5. MEDVIRKNING.....	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	6
5.2 Kunngjøringsinns spill.....	7
5.3 Forhåndsuttalelser.....	9
6. FORSLAGSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	9
7. PLANFORSLAGET.....	13
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET.....	15
9. ILLUSTRASJONER.....	17

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Planområdet er pt regulert til boligformål og omfattes av reguleringsplan S-2864 av 14.05.1986 med midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone. Denne plan setter krav til bebyggelsesplan ved forslag om utbygging av flere enn 10 enheter. Det fremmes imidlertid reguleringsplan i denne sammenheng for å oppdatere plangrunnlaget i hht dagens betegnelser på utnyttelse m.m.

Vedr. atkomst gjennom området og forholdet til overordnet Gang- og sykkelveiforbindelse på Bryn.

Planområdet er tilgrensende planområdet omfattet av planen "Bryn – forslag til rammer for videre knutepunktsutvikling". I denne planen er det lagt til rette for å etablere et gjennomgående hovedgang- og sykkelveinett i og rundt Bryn. Tilgrensende planområdet mot sør ligger en gjenfylt, tidligere undergang under T-banen som knyttet området med Thygesons vei og Nordre Skøyen Hovedgård. Det er i planarbeidet undersøkt muligheten av å gjenåpne den tidligere undergangen samt å etablere en offentlig gang- og sykkelsti fra Fyrstikkbakken til Thygesons vei via planområdet, alternativt med gangsti under T-banen (eller over, ved gangbro) og opp til Thygesons vei.

Etter utsendelse av planforslag til forhåndsuttalelse har planforslaget med høringsuttalelser blitt diskutert videre med Oslo T-banedrift AS, Friluftsetaten, Samferdselsetaten m.fl. Planforslaget har blitt behandlet i Plan- og bygningsetaten for prosjektavklaring.

På bakgrunn av uttalelser fra hhv. Friluftsetaten, Oslo T-banedrift AS m.fl. er det konkludert med at føringen om å etablere en gang- og sykkelforbindelse mellom Fyrstikkbakken og Skøyen Hovedgård (Thygesons vei) utgår fra planforslaget. Dette ut fra en felles vurdering av nytte- og bruksfordeler ved etablering av denne innenfor dette spesifikke planområdet, sett i forhold til bl.a. investering, komplikasjoner mht T-banedrift og sporplassering, terrengforhold m.m. Det vurderes mer hensiktsmessig å plassere en gangforbindelse annet steds, utenfor det spesifikke planområdet.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger i bydel Østensjø og er avgrenset av Jernbaneveien i nordvest, Fyrstikkbakken i nord og T-banen (Østensjøbanen) i sørvest.

Planområdets totale areal er 7.316 m² fordelt på gnr. 144 bnr. 2127 og del av bnr. 1957.

Planområdet ligger sentralt mellom Hellerud (ca. 400 m) og Bryn (ca. 500 m) hvor også T-banestasjoner og kollektivknutepunkt er lokalisert. Eneste bebyggelse på eiendommene er en eldre garasje og et skur på bnr. 2127.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Landskap

Planområdet er i hovedsak en hellende skråning mot nordvest, med gode utsikts- og solforhold.

Grunnforhold

Grunnforholdene innenfor området er blanding av fjell i dagen og leirmasser. Det er ikke utført grunnundersøkelser, men ut fra befaringer og informasjon fra tilgrensende prosjekt på nordøstre side av Fyrstikkbakken kan det forventes leirmasser med dybde 0,5 til 1,5 meter til fjell. Grunnforholdene beregnes som stabile og gode.

Vegetasjon/ grøntstruktur

Eksisterende vegetasjon består hovedsakelig av tilgrodd bjørke- og furuskog.

Verneinteresser

Byantikvaren eller andre stiller ikke krav til arkeologisk registrering i området.

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning

Områdets atkomstnivå ligger ca. 10 høydemeter over Jernbaneveien med beregnet ÅDT for 2016 til 8600, og svevestøv fra trafikk anses ikke å være et vesentlig problem for virke i bygningene innenfor planområdet.

Støy fra trafikk

Planområdet grenser mot Østensjøbanen i sørøst (T-bane) og til Jernbaneveien og jernbane mot nord. Støyberegninger for området viser at de anbefalte grenseverdier i T-1442 for støy fra veitrafikk og bane for boliger overskrides. Støy fra skinnegående trafikk overskrider grenseverdiene med støynivå på opp til $L_{A,den} = 65$ dB både fra jernbanen og T-banen. Tomten er i tillegg utsatt for støy fra veitrafikk som ligger til dels noe over anbefalt grenseverdi. Det er beregnet støynivå fra veitrafikk på opp til $L_{A,den} = 62$ dB ved mest utsatte fasade mot nord-vest.

Sol- og skyggeforhold

Bebyggelse innenfor planområdet vil få gode solforhold mot vest og dagslysforhold mot nord. Pga topografi, vil kun øvre del/etasje/takterrasse av bebyggelse få gode solforhold mot sør og øst.

Trafikkforhold

Planområdet har atkomst fra Fyrstikkbakken. Fyrstikkbakken er regulert stengt og etablert med snuplass ved atkomstpunktet.

Risiko- og sårbarhet

Planområdet er ikke ansett som risiko- eller sårbarhetsutsatt i forbindelse med brann, rømning, ras eller annet.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger godt i forhold til avstand til sosial infrastruktur, når det gjelder barnehage, skole, kollektivtrafikk og andre servicetilbud. Barn innenfor reguleringsområdet vil sogne til Bryn skole (1-7) og Hovin skole (8-10). Hovin skole skal relokiseres og det planlegges ny skole (8-13) i Fyrstikkalleen på Helsefyr. Det er uttalt at når man ser de varslede og planlagte utbyggingene i området samlet sett vil ikke skolene i området ha kapasitet til å ta imot antatt elevtallsøkning. Alternative skoler vil være Tveita (1-7), Østensjø (1-7) og Høyenhall skole (1-10). Nærmeste kommunale barnehage er Godlia Barnehage.

Teknisk infrastruktur

Det ligger en kryssende avløpstunnel under planområdet som kan komme i konflikt med planlagte tiltak da den ligger innenfor byggegrensen. Løsning vil håndteres i byggesak. Nærmeste vann- og avløpsledninger ligger ca. 50-60 meter fra byggeområdet.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkning/tilpasning til terreng

Området er relativt godt synlig fra Brynplataået, men nedre del/etasjer vil bli noe skjult av bebyggelse i forkant (Fyrstikkbakken 14.) Innenfor planområdet eksisterer en eldre garasje samt et skur.

Nærmeste omkringliggende og planlagt bebyggelse består av lengre boligbygninger/blokker og eneboligbebyggelse, hhv:

Fyrstikkbakken 14: Langsgående bygningskropp i forkant av planområdet, ca. 55 meters lengde under ett tak, to volum atskilt av en smal gjennomgang.

Nylig godkjent regulering S-4230, "Fyrstikkbakken 9": Langsgående bygningskropp fordelt over 4 og 5 etasjer, ca. 60 meters total lengde, med øvre kotehøyde tilsvarende øverste kotehøyde på foreslått bebyggelse innenfor planen. Denne bebyggelsen har et noe lavere bakkenivå enn planforslagets bebyggelse (ca. 3-5 meter).

Bak og øst for planforslag/nevnte bebyggelse: Relativt tett eneboligbebyggelse innenfor småhusplanen S4220, med varierende bredder oppad til 15-16 meter.

Stedsutvikling

Området ligger innenfor Brynsområdet som er under utvikling med kontor-, næring- og boligfunksjoner.

Barns interesser

Leke- og oppholdsarealer

Området i dag en ikke opparbeidet skogskledt skråning (1/1) som benyttes i mindre grad som ureglementert lekeområde for barn i nærområdet (klatring/gjemsel m.m.). Planområdet har ikke særegne kvaliteter for lek- og opphold i dag.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Gjeldende regulering

Del av gnr. 144 bnr. 1957, Fyrstikkbakken 14A, og hele gnr. 144 bnr. 2127 er definert som boligområde i midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, S-2860, 14.05.1986. Det tillates eneboliger eller tomannsboliger med utnyttelsesgrad 0,25 eller rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan med utnyttelsesgrad inntil 0,35.

Det er krav om bebyggelsesplan ved bygging av flere enn 10 boenheter.

Aktuelle tilgrensende reguleringsplaner

- De nederste 100 meter av Fyrstikkbakken ned mot Jernbaneveien er nylig omregulert til gang- og sykkelvei i reguleringsplan S-4230, 03.05.2006.
- "Småhusplanen" – Småhusområder i Oslos ytre by S-4220, 15.03.2006.

Pågående planarbeid

Planområdet ligger utenfor, men nær opptil planområdet for den overordnede planen "Bryn – forslag til rammer for videre knutepunktutvikling", planforslag oversendt til politisk behandling nov. 2004. Planforslaget er ikke behandlet politisk.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

01. Friluftsetaten
02. Eiendom- og byfornyelsesetaten
03. Byantikvaren
04. Samferdselsetaten
05. Undervisningsbygg Oslo KF

Sammendrag av samrådsinnspill

01. Friluftsetaten

Friluftsetaten kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativet.

02. Eiendom- og byfornyelsesetaten

Eiendom- og byfornyelsesetaten har ingen kommentar til planinitiativet.

03. Byantikvaren

Det bemerkes at det gjort funn rundt Nordre Skøyen gård og at det er gravhauger i området. Det kreves arkeologisk registrering av planområdet før det kan gis endelig uttalelse i saken. Tiltakshaver bes ta kontakt med Byantikvaren.

04. Samferdselsetaten

Det bemerkes at det i byggesaken kan bli stilt krav om veiopparbeidelse (nylig regulert snuplass). For øvrig nevnes sikt- og stigningsforhold for avkjørsler, støyskjerming, luftforurensning og bebyggelsens avstand til vei.

05. Undervisningsbygg Oslo KF

Undervisningsbygg Oslo KF gir en foreløpig varsling om at når man ser de varslede og planlagte utbyggingene samlet sett vil ikke skolene i området ha kapasitet til å ta imot antatt elevtallsøkning.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

03. Byantikvaren

Uttalelsen tas til etterretning. Tiltakshaver vil ta kontakt med Byantikvaren i forbindelse med at saken er ute til forhåndsuttalelse.

04. Samferdselsetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Det bemerkes at Samferdselsetaten ikke uttaler seg i forbindelse med eventuell gjenåpning av undergang under T-banen eller videreføring av G/S-veinett til Skøyen Hovedgård.

05. Undervisningsbygg Oslo KF

Uttalelsen tas til etterretning.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Forhåndsvarsling ble sendt 20.09.2006 til utvalgte instanser med svarfrist 20.10.2006. Innkomne kunngjøringsinnspill er referert og kommentert nedenfor og følger som eget vedlegg.

Liste over kunngjøringsinnspill

01.	Bydel Østensjø, Bydelsadministrasjonen	mottatt 29.11.2006
02.	Friluftsetaten	04.10.2006
03.	Vann- og avløpsetaten	25.10.2006
04.	Helse- og velferdsetaten	12.10.2006
05.	Renovasjonsetaten	13.10.2006
06.	Byantikvaren	26.09.2006
07.	Undervisningsbygg Oslo KF	24.10.2006
08.	Jernbaneverket	24.10.2006
09.	Bryn Miljøforum	15.11.2006
10.	AS Oslo Sporveier	02.10.2006
11.	NSB eiendom AS	27.09.2006
12.	Tor Bakkeli, Fyrstikkbakken 24B	26.09.2006
13.	Joakim Marstrander, Fyrstikkbakken 18	20.10.2006

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

01. Bydel Østensjø, Bydelsadministrasjonen

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid ble behandlet i sak 157/06 med følgende vedtak: *"Bydel Østensjø forutsetter at videre arbeide med reguleringsplanen gjøres i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, Byøkologisk program og gjeldene overordnede planer."*

02. Friluftsetaten

Friluftsetaten har ingen merknader ved varsel om igangsatt reguleringsarbeid.

03. Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten varsler om kryssende avløpstunnel under området, og at utbygger selv må avklare om denne kommer i konflikt med planlagt tiltak. Videre påpekes det at der er et stykke til nærmeste vann- og avløpsledninger med tanke på tilknytning. Videre informeres det om ønsket håndtering av overvann.

04. Helse- og velferdsetaten

Helse- og velferdsetaten gir generelle kommentarer om regelverk, og poengterer spesifikt at området er utsatt for trafikkstøy fra Jernbane og T-bane, og at området ligger i ”gul sone” i hht Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av Støy i arealplanlegging, T-1442.

05. Renovasjonsetaten

Renovasjonsetaten gir generelle kommentarer om avfallshåndtering innenfor planområdet.

06. Byantikvaren

Byantikvaren viser til bemerkning ved samrådsinnspill.

07. Undervisningsbygg Oslo KF

Undervisningsbygg Oslo KF gir en foreløpig varslings om at når man ser de varslede og planlagte utbyggingene samlet sett vil ikke skolene i området ha kapasitet til å ta imot antatt elevtallsøkning.

08. Jernbaneverket

Jernbaneverket kommenterer at planområdet ikke berører jernbanen fysisk, men at støyforhold i forholdet mellom boligutbygging og Jernbanen utredes, og nødvendige tiltak bekoster og besørges av tiltakshaver.

09. Bryn Miljøforum

Bryn Miljøforum er av den oppfatning at planene for området må være i samsvar med småhusreguleringen for Oslo ytre by. Selv om deler av området ligger utenfor denne reguleringen i dag mener de at området naturlig hører inn under en slik regulering og vil derfor arbeide for at hele planområdet legges inn under denne. Ellers deler de oppfatninger om gjenåpning av den gamle undergangen under T-banen, og etablering av gang- og sykkelvei til denne.

10. AS Oslo Sporveier

AS Oslo Sporveier gjør oppmerksom på at Jernbanelovens bestemmelser stiller krav til sikkerhetsvurderinger når det planlegges oppført bygninger (evt. støyskjerm) nær banestrekninger. Den generelle byggegrensen er i utgangspunktet tretti meter fra sporet, men denne kan fravikses hvis sikkerhetsvurderingene tilsier dette. Videre understrekes det at krav til støy og vibrasjoner overholdes når det bygges nær T-banen.

11. NSB eiendom AS

NSB eiendom kommenterer at planområdet grenser mot NSB og Jernbaneverkets eiendommer ved Jernbaneveien, og forutsetter at boligutbyggingen ikke vil påvirke tilgjengeligheten til eiendommene i negativ retning.

12. Tor Bakkeli, Fyrstikkbakken 24B

Det bes om redegjørelse for om egen atkomstvei er tiltenkt atkomstvei for prosjektet. Det understrekes at Oslo kommune har det formelle eierskapet til atkomstveien, men hvor ansvaret fraskrives. Videre at veien trenger oppgradering hvis den er tenkt som atkomstvei.

13. Joakim Marstrander, Fyrstikkbakken 18

Det bes om at hele planområdet underlegges ’Småhusplanen’, som gjelder for en mindre del av planområdet. Det gis videre anbefalinger om type bebyggelse og formålfordeling innfor planområdet. Ellers deles oppfatningen om gjenåpning av den gamle undergangen under T-banen, og etablering av gang- og sykkelvei til denne, sett i forbindelse med den planlagte stengningen av krysset Fyrstikkbakken/Jernbaneveien. Det protesteres mot etablering av atkomst med bil til planområdet langs Fyrstikkbakken 18 og 16.

Forslagstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

01. Bydel Østensjø, Bydelsadministrasjonen

Vedtaket tas til etterretning. Uttalelsen har ikke medført endringer i planforslaget.

03. Vann- og avløpsetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Uttalelsen har ikke medført endringer i planforslaget.

04. Helse- og velferdsetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Det er utført støyanalyse for tiltak innenfor planområdet som refereres i planforslaget.

06. Byantikvaren

Uttalelsen tas til etterretning. Tiltakshaver vil ta kontakt med Byantikvaren i forbindelse med at saken er ute til forhåndsuttalelse.

07. Undervisningsbygg Oslo KF

Uttalelsen tas til etterretning. Uttalelsen har ikke medført endringer i planforslaget.

08. Jernbaneverket

Uttalelsen tas til etterretning. Det er utført støyanalyse for tiltak innenfor planområdet som i planforslaget.

09. Bryn Miljøforum

Planforslaget vil forholde seg til gjeldene avgrensning mellom reguleringsplanområder, og derfor ikke foreslå mindre småhus bebyggelse på størstedelen av planområdet. Det er medtatt i planene å legge til rette for åpning av undergang samt offentlig atkomst til denne for Gang- og sykkeltrafikk fra Fyrstikkbakken. Uttalelsen har ikke medført endringer i planforslaget.

10. AS Oslo Sporveier

Uttalelsen tas til etterretning. Det er utført støyanalyse for tiltak innenfor planområdet som refereres i planforslaget. Videre er det iverksatt dialog med Oslo T-banedrift om sikring.

11. NSB eiendom AS

Uttalelsen tas til etterretning. Uttalelsen har ikke medført endringer i planforslaget.

12. Tor Bakkeli, Fyrstikkbakken 24B

Planforslaget ligger til grunn å legge til rette for atkomst til Fyrstikkbakken 14B via oppgradert atkomstvei fra nordøst. Uttalelsen har ikke medført endringer i planforslaget.

13. Joakim Marstrander, Fyrstikkbakken 18

Planforslaget vil forholde seg til gjeldene avgrensning og formålsfordeling mellom reguleringsplanområder, og derfor ikke foreslå småhusbebyggelse på størstedelen av planområdet. Under planarbeidet er muligheten for undergang utført. Planforslaget legger til grunn at atkomst til Fyrstikkbakken 14B skjer via oppgradert atkomstvei fra nordøst, sør for nr 16 og 18. Resterende bebyggelse planlegges med atkomst direkte fra nyregulert snuplass i Fyrstikkbakken. Uttalelsen har ikke medført endringer i planforslaget.

5.3 Forhåndsuttalelser

Forhåndsvarsling ble sendt 21.12.2006 til utvalgte instanser med svarfrist 10.01.2007. Innkomne forhåndsuttalelser er referert og kommentert nedenfor og følger som egne vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

01.	Bydel Østensjø, Bydelsadministrasjonen	mottatt 24.01.2007
02.	Friluftsetaten	07.01.2007 og 06.02.2007
03.	Eiendom- og byfornyelsesetaten	18.01.2007
04.	Vann- og avløpsetaten	19.01.2007
05.	Helse- og velferdsetaten	24.01.2007
06.	Trafikketaten	19.01.2007
07.	Byantikvaren	09.02.2007 og 04.05.2007
08.	Samferdselsetaten	24.01.2007

09.	Jernbaneverket	07.02.2007
10.	Oslo T-banedrift AS	01.02.2007
11.	Hafslund Nett	02.01.2007
12.	Viken Fjernvarme	10.03.2007
13.	Tor Bakkeli, nabo	18.01.2007
14.	Joakim Marstrander, Fyrstikkbakken 18	18.01.2007
15.	Tvetenveien 60 A/L, Fyrstikkbakken 12	18.01.2007
16.	Grete B. Næss, Fyrstikkbakken 16	24.01.2007

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

01. Bydel Østensjø, Bydelsadministrasjonen

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeide er fra administrasjonen gitt følgende forslag til vedak, som skal behandles 12.02.2007:

"Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte reguleringsforslag for Fyrstikkbakken 14A og 14B under forutsetning av at de anbefalte grenseverdiene i T-1442 og grenseverdiene for innendørs støynivå NS 8175 kan overholdes."

02. Friluftsetaten

Friluftsetaten gir i avklaringer rundt forslag til etablering av gang- og sykkelvei at dette tiltaket vil medføre store inngrep i naturområdet og dele naturområdet på en uheldig måte. Friluftsetaten anbefaler derfor ikke regulering av offentlig gang- og sykkelsti. Ved evt. etablering av turvei som alternativ varslar Friluftsetaten at dette ikke vil være en prioritet.

03. Eiendom- og byfornyelsesetaten

Eiendom- og byfornyelsesetaten bemerker at planforslaget etter justeringer omfatter deler av Oslo kommunes eiendom 144/1. Etaten bemerker fordelene av å få kjøreatkomsten regulert, og anbefaler at eventuell gang- og sykkelvei videreføres opp over den friområderegulerte bakken og helt frem til Thygesons vei.

04. Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten viser til tidligere uttalelse om kryssende avløpstunnel. Videre bemerkes det at det er medtatt tilfredsstillende retningslinjer om overvannshåndtering i forslag til reguleringsbestemmelsene.

05. Helse- og velferdsetaten

Helse- og velferdsetaten kommenterer støyforhold, og viser til krav om min. en stille side i forhold til boliger. Planområdet innehar ikke en stille side, og det settes krav til løsning av dette. Dette må innarbeides i reguleringsbestemmelser m.m. Videre gis det generelle kommentarer i forhold til luftkvalitet, forurensning i grunn m.m.

06. Trafikketaten

Trafikketaten har ingen bemerkninger til planforslaget, spesielt ei heller forslaget til §8 Parkering i reguleringsbestemmelsene.

07. Byantikvaren

Byantikvaren viser til bemerkning ved samrådsinnspill, og i oppfølgende uttalelse varsles om at krav om arkeologisk registrering frafaller på grunn av ny informasjon innkommet under planarbeidet.

08. Samferdselsetaten

Etaten setter krav til at offentlig gang- og sykkelvei reguleres opparbeidet gjennomgående fra Fyrstikkbakken til Thygesons vei. Videre at det skal omtales stengning av Fyrstikkbakken og opparbeidelse av snuplass som regulert i plan for Fyrstikkbakken 9 av 2006. Videre bemerkes forhold rundt regulering av kjøreatkomst til bolig fra offentlig gang- og sykkelvei, samt krav til utforming av gang- og sykkelvei.

09. Jernbaneverket

Jernbaneverket kommenterer at planområdet ikke berører jernbanen fysisk, men at støyforhold i forholdet mellom boligutbygging og Jernbanen utredes, og nødvendige tiltak bekoster og besørgeres av tiltakshaver.

10. Oslo T-banedrift AS på vegne av AS Oslo Sporveier

Oslo T-banedrift AS kommenterer etter gjennomgått materiale og konsekvensvurdering i samarbeide med forslagstiller at ny bebyggelse kan oppføres uten store konsekvenser for T-banedriften, men det vil medføre store ulemper og komplikasjoner å etablere ny undergang under sporet. Sporføringer og terreng er endret i etterkant av oppførelse av eldre undergang.

11. Hafslund Nett

Hafslund Nett kommenterer praktiske forhold rundt kabelpåvisning, eventuell flytting og bygging av nye anlegg.

12. Viken Fjernvarme

Viken Fjernvarme kommenterer at tiltaket ligger innenfor omsøkt konsesjonsområde for fjernvarme.

13. Tor Bakkeli, Fyrstikkbakken 24B

Bakkeli stiller seg positiv til forslaget om etablering av gang- og sykkelvei, og vil ikke avvise å selge de nødvendige 75 m² for etablering av denne, forutsatt nødvendig veistandard. Det bemerkes at man stiller seg negativ til etablering av atkomst for 144/1957. Til sist bemerkes en del praktiske forhold til informasjon.

14. Joakim Marstrander, Fyrstikkbakken 18

Marstrander stiller seg positiv til tiltaket om offentlig gang- og sykkelsti. Det vises også til Fjellhus Vel som også underbygger ønsket om gang- og sykkelsti og gjenåpning av trase under T-banen. Det foreslås at realisering gjennomføres realiseres gjennom offentlig eller privat finansiering. Til sist bemerkes en del praktiske forhold til informasjon og krav til løsning langs eiendomsgrense. Det bemerkes at foreslått atkomst fra atkomstvei til Fyrstikkbakken 18 er unødvendig, da disse har atkomst fra Fyrstikkbakken, og frasier seg derved også et eventuelt krav om medansvar til atkomstveien. Det bes samtidig om sikret tilgang fra eiendommen til G/S-stien til fots eller med sykkel.

15. Tvetenveien 60 A/L, Fyrstikkbakken 12

Styret i Tvetenveien 60 A/L stiller seg generelt positive til en foreslått utbygging av området, og ønsker dialog om de 6 foreslåtte biloppstillingsplassene sør-vest for Fyrstikkbakken 12.

16. Grete B. Næss, Fyrstikkbakken 16

Nabo stiller seg positiv til etablering av offentlig gang- og sykkelsti med undergang og tilgjengelighet til Nordre Skøyen Hovedgård. Dette forutsatt av at det avsettes midler til etablering, og at vedlikehold utføres av det offentlige. Videre kommenteres atkomstforhold fra gang- og sykkelveien, og at dette ikke er nødvendig da eiendommen har atkomst fra Fyrstikkbakken.

Forslagstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

02. Friluftsetaten

Uttalelsen er hensyntatt i en helhetlig analyse hvor betraktninger fra flere instanser er vurdert og det er konkludert med at det vil være lite hensiktsmessig å etablere undergang eller overgang på det gjeldende stedet. Forslag om gang- og sykkelvei tas dermed ut av planforslaget.

03. Eiendom- og byfornyelsesetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Den nevnte problemstillingen er gjort uaktuell ved at forslag om etablering av Gang- og sykkelsti er falt bort fra planforslaget etter en samlet, overordnet vurdering.

05. Helse- og velferdsetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Løsning til krav om kompensasjon for stille side er innarbeidet i reguleringsbestemmelser.

08. Samferdselsetaten

Uttalelsen tas til etterretning. Den nevnte problemstillingen er blitt uaktuell da forslag om etablering av gang- og sykkelsti er falt bort fra planforslaget etter en samlet vurdering.

10. Oslo T-banedrift AS på vegne av AS Oslo Sporveier

Uttalelsen er fulgt opp i dialog med Oslo T-banedrift AS. Det er etter en helhetlig analyse hvor betraktninger fra flere instanser er vurdert konkludert med at det vil være lite hensiktsmessig å etablere undergang eller overgang på det gjeldende stedet. Forslag om gang- og sykkelvei tas dermed ut av planforslaget.

13. Tor Bakkeli, Fyrstikkbakken 24B

Den nevnte problemstillingen er blitt uaktuell da forslag om etablering av gang- og sykkelsti er falt bort fra planforslaget etter en samlet vurdering.

14. Joakim Marstrander, Fyrstikkbakken 18

Den nevnte problemstillingen er blitt uaktuell da forslag om etablering av gang- og sykkelsti er falt bort fra planforslaget etter en samlet vurdering.

15. Tvetenveien 60 A/L, Fyrstikkbakken 12

Uttalelsen tas til etterretning. Vedr. de nevnte 6 biloppstillingsplassene er disse i utgangspunktet planlagt avsatt som gjesteplasser for besøkende til Fyrstikkbakken 14. Uttalelsen har ikke medført endringer i planforslaget.

16. Grete B. Næss, Fyrstikkbakken 16

Den nevnte problemstillingen er blitt uaktuell da forslag om etablering av gang- og sykkelsti er falt bort fra planforslaget etter en samlet vurdering.

6. FORSLAGSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse i form av fire bygningsvolumer på 4 etasjer med hhv. 8 og 10 boenheter i hver, totalt 36 boenheter. Tiltak innenfor planområdet krever vesentlige grunnarbeider pga terrengformasjonen. Grunnarbeider og annen infrastruktur setter dermed krav til foreslått utnyttelse for økonomisk bærekraftig gjennomførbarhet.

For å oppnå hensiktsmessig antall og kvalitet i boligene i tomtens sterkt skrånende terreng er det planlagt å etablere hver bygning på 4 etasjer plassert inn i terrenget over en underjordisk parkeringskjeller. Bygningene planlegges med toetasjes boenheter med direkte atkomst til hver bolig, hhv til 1. etasje fra nordvest for de nedre leilighetene, og på oversiden fra 3. eller 4. etasje fra sørøst for de øvre boligene. På øvre side mot T-banen vil fasaden på grunn av terrengets helning være hhv. 1 og 2 etasjer høy (bygningens 3. og 4. etasje). Mot nordvest vil fasadene være på 4 etasjer med nedre gesimshøyde over 3dje etasje, og øverste etasje trukket inn fra fasadelivet. Boligene vil med store vindusflater mot nord og vest få gode dagslysforhold og gode utsiktsforhold ut over Bryn-området.

Skråningen medfører at deler av bebyggelsen blir ensidig belyst (midtne, nedre leiligheter (totalt 27% av bebyggelsen). Resterende andel av leilighetene vil ha hhv tosidig belysning (nedre endeleiligheter, og øvre leiligheter, totalt 50% av bebyggelsen) og tresidig belysning (øvre endeleiligheter, 23% av bebyggelsen).

Høyde- og volumvirkning av bebyggelsen mot nordvest reduseres og tilpasses omkringliggende bebyggelse ved at det legges til rette for variert volumoppbygning av bygningene, og gjennom byggegrenser sikres at øverste etasje trekkes noe inn fra fasadelivet.

På grunn av tomtens beskaffenhet, gir utnyttelsen som planlagt en %BYA på kun 18 % til tross for bebyggelsen relativt høye bruksareal (BRA).

I forhold til bredde og plassering av bygningene, er det utført studier av tomtens og skråningens kapasitet i forhold til terrengets helning. Bygningene er plassert som vist på tegning og plankart, hvor

det bl.a. er sikret god avstand til Fyrstikkbakken 14 i forkant, samt noe avstand til eiendomsgrensen i sørvestre del av planområdet, hvor terrenget er noe bratt. Her er det gitt tilstrekkelig plass til å etablere sti slik at man kan bevege seg rundt bygningene mellom det øvre og nedre nivå. Bygningene har varierende bredder for å oppnå en variasjon i bebyggelsens fremtoning, tilpasset et hensiktsmessig antall boenheter.

For å tilrettelegge best mulig uteoppholdsarealer, planlegges det opparbeidelse av felles lekearealer i forkant av bebyggelsen, sørvest for nabo Fyrstikkbakken 12. Videre vil det på alle øvre leiligheter være store terrassearealer som vil være gode uteoppholdsarealer for beboerne i disse leilighetene. De nedre leilighetene vil i tillegg ha forplasser i forkant av leilighetene som egne oppholdsarealer med direkte utgang.

Hoved- og kjøreatkomst til planområdet foreslås fra ny regulert snuplass nederst i Fyrstikkbakken, med direkte kjøreatkomst til underjordisk parkeringskjeller. Terrenget foreslås reetablert i forkant av denne, med inngang til bebyggelsen fra forplassen.

Det er foretatt støyundersøkelse for planområdet. Denne konkluderer med at de anbefalte grenseverdier i T-1442 for støy fra veitrafikk og bane overskrides. Bygningene vil ikke få en ”stille side”. Dermed vil både utearealer og alle oppholdsrom vil være utsatt for støy over grenseverdien. Prosjektet er derfor utformet slik at det kan opparbeides utendørs oppholdsareal som er skjernet mot støy (takterrasser, og uteoppholdsareal). Det planlegges videre spesielt lydisolerende tiltak i fasadene for å tilfredsstille grenseverdiene for innendørs støyinnivå i NS 8175.

Forholdet til terreng og vegetasjon

For å opprettholde noe av opplevelsen av den skogskledte skråningen, samt å legge til rette for åpenhet mellom bebyggelsen, er det i planforslaget sikret en avstand på mellom 12 og 15 meter mellom hvert bygningsvolum. I disse fellesområdene er det foreslått atkomst med hhv. gangstier eller trapp, samt heisforbindelse til underjordisk parkeringsanlegg samt gjenplantning av vegetasjon og noen trær/busker der dette er hensiktsmessig.

Det henvises til illustrasjoner/snittefigurer under Kap. 9.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Planområdet foreslås regulert til:

1. Byggeområde for boliger

Grad av utnyttning og høyder

Koter angitt for maks gesimshøyde tilsvarer 4-fire etasjers bygg over underjordisk parkeringskjeller. Totalt BRA: 6.037 m² fordelt på 3.610 m² over bakken (1. – 4. et.), 2.265 m² under bakken (parkeringskjeller) og 162 m² parkeringsareal på terreng. Alle arealer under eller delvis under terreng er medregnet.

BYA er lik 18 % (inkl. parkeringsareal på terreng).

Planområdets totale areal er 7.316 m².

Uteareal:

Totalt opparbeidet uteareal (Lekeområde, forplasser og takterrasser): min. 2.160 m².

Gjennomsnittlig uteareal pr. boenhet: 60 m²

Bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse foreslås plassert innenfor angitte byggegrenser som vist på plankart.

Bebyggelsen er lagt langs etter skråningen med mulighet for størst mulig utsikt og best mulig dagslysforhold for alle boliger innenfor planområdet.

Landskap

Vegetasjon/ grøntstruktur

For å opprettholde opplevelsen av grønt preg i skråningen, samt å legge til rette for åpenhet mellom bebyggelsen, fremmer planforslaget sikret en avstand på mellom 12 og 15 meter mellom hvert

bygningsvolum. I disse fellesområdene er det foreslått atkomst med hhv. gangstier eller trapp, opparbeidelse av felles grøntareal/skog samt heisforbindelse til underjordisk parkeringsanlegg.

Verneinteresser

Pga områdets plassering og beskaffenhet er sannsynligheten for kulturminner i grunnen svært liten. Byantikvaren vil ikke kreve arkeologisk registrering av planområdet dersom det ikke blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, Ref KML. § 8 annet ledd.

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning

Planforslaget legger ikke til rette for spesielle tiltak i forhold til eller mot svevestøv eller annen luftforurensning.

Støy fra trafikk

Planforslaget legger til rette for at det kan opparbeides utendørs oppholdsareal som er skjermet mot støy, på hhv takterrasse og på felles uteoppholdsareal i forkant av, nordvest for de to sørvestre bygningene. Takterrassene skal kombineres med støyskjerm mot T-banen på oversiden av atkomstvei, samt tett (glass)rekkverk som skjerming mot vei/jernbane mot sørvest. Videre stilles det i bestemmelsene krav til spesielle lydisolerende tiltak i fasaden for å tilfredsstille grenseverdiene for innendørs støynivå i NS 8175.

Sol- og skyggeforhold

Bebyggelse innenfor planområdet er plassert for å oppnå optimale solforhold. Disse er mot vest. Gode dagslysforhold mot nord. På grunn av topografien, vil øvre del/etasje/takterrasse av bebyggelse få gode solforhold mot sør og øst.

Trafikkforhold

Avkjørsel

Avkjørsel planlegges fra planområdet direkte til ny regulert snuplass i Fyrstikkbakken.

Trafikktall

Planforslaget legger til rette for bruk av Fyrstikkbakken som tilkomstvei for kjørende trafikk. Forutsatt ÅDT i denne del av Fyrstikkbakken beregnes å være 500 medregnet gjeldene tilgrensende planer. Planforslaget legger til rette for en økning av denne med ca 200 til totalt 700. Da Fyrstikkbakken nedenfor ny snuplass planlegges omgjort til g/s-vei og stenges for biltrafikk, vil gjennomgangstrafikken fjernes. Denne representerer ca. ¾ av ÅDT. Dette tilsier at endelig ÅDT totalt vil bli halvparten av hva som er i dag, ca. 250 ved stengning av veien.

Parkering

Det legges til rette for etablering av p-plasser i p-kjeller under bebyggelsen, samt 6 stk. p-plasser på grunn for gjester/korttidsparkering. I tillegg er det sikret mulighet for plass til 3 stk. overflateparkering for gnr. 144 bnr. 1957 pga denne tomtens beskaffenhet innenfor planområdet, i forkant av bygningen lengst mot nordøst. Det beregnes noe overkapasitet i p-kjeller, slik at man kan tilby p-mulighet i denne for gnr. 144 bnr. 1957.

Risiko- og sårbarhet

Det er for planforslaget ikke funnet behov for Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Sosial infrastruktur

Planforslaget legger opp til å knytte seg til eksisterende sosial infrastruktur.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget legger opp til å knytte seg til eksisterende teknisk infrastruktur og utføre de endringer av dette som kreves for å realisere tiltaket vedr. vann, avløp, energi m.m.. Det legges ikke til rette for spesielle tiltak i forhold til renovasjon eller annet, men tilknytning til kommunalt system, med enkel atkomst ved snuplass i Fyrstikkbakken.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkning/tilpasning til terreng

Planforslaget legger til rette for en bebyggelse godt innplassert og tilpasset et relativt skrånende terreng, og hvor fjernvirkningen vil være en fortsettelse av bebyggelse i skråningen sett fra Brynsområdet.

Bebyggelsen planlegges med noe større bygningsvolumer enn eneboligbebyggelsen nordøst for planområdet, men hvor bygningsvolumene er artikulert i volumoppbygningen slik at blant annet oppfattelsen av størrelsesvariasjonen reduseres.

Bebyggelse vil i fjernvirkning være noe skjult av bebyggelse i forkant (Fyrstikkbakken 12/14.) da man primært opplever området fra lavere nivå eller (Jernbaneveien) eller på god avstand fra planområdet. Bebyggelsen vil ikke endre landskapskonturene i fjernvirkning nevneverdig.

Stedsutvikling

Planforslaget bygger opp under overordnede planer for Bryn-området gjennom økt boligutbygging.

Barns interesser

For å tilrettelegge best mulig uteoppholdsarealer, planlegges det opparbeidelse av felles lekearealer i forkant av bebyggelsen, sør vest for nabo Fyrstikkbakken 12. Videre vil det på alle øvre leiligheter være store terrasser som vil være gode uteoppholdsarealer for beboerne i disse leilighetene. Den nedre leilighetene vil i tillegg ha uteplasser i forkant av leilighetene som egne oppholdsarealer med direkte utgang. Pga støyforhold fremvist i utredning, krever uteoppholdsarealene støybeskyttende tiltak. I tillegg ligger planområdet i nærheten av store friluftsområder knyttet til Nordre Skøyen Hovedgård.

Universell utforming

For bebyggelsen innenfor planområdet foreslås atkomst fra parkeringskjeller/atkomstplan fra Fyrstikkbakken via heis til alle leiligheter i tillegg til at det legges til rette for best mulig tilgjengelighet gjennom foreslåtte plassering av hhv. trapper og atkomstnivåer.. Utvendig trappeforbindelse mellom snuplass nederst i Fyrstikkbakken og øvre atkomstplan sikrer god tilgjengelighet for beboende og besøkende.

Juridiske forhold

Planforslaget inneholder forslag til justering av eiendomsgrense for gnr. 144 bnr. 1957 slik at eiendomsgrense blir lagt hensiktsmessig i forhold til reguleringsgrense for småhusplanen samt eiendommens størrelse.

For gnr. 144 bnr. 1957 planlegges det hjemlet rett/tilgang til parkeringsplasser i underjordisk p-kjeller på gnr. 144 bnr. 2127 via avkjørsel, trapp- og heishus, samt at krav til overflateparkering for gnr. 144 bnr. 1957 dekkes av overflateparkering på gnr. 144 bnr. 2127. Videre inneholder planforslaget forslag til hjemlet atkomst og bruk av felles friområder for gnr. 144 bnr. 1957.

Interessemotsetninger

Planforslaget medfører så langt ingen vesentlige interessemotsetninger, annet enn naboers forslag i kommentarer til varsel om oppstart av planarbeid om å underlegge hele planområdet "Småhusplanen" med tanke på bebyggelsestype, samt ønske om etablering av undergang under T-banen.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Landskap

Vegetasjon/ grøntstruktur

Planforslaget legger til rette for å opprettholde noe av inntrykket av en skogskledd skråning mellom bygningene ved at vegetasjon som fjernes ved utbygging vil erstattes ved nyplanting mellom bygningene og andre hensiktsmessige steder.

Grunnforhold

Utbygging som foreslått vil resultere i masseforflytning, hovedsaklig innenfor planområdet, da masse fjernet for byggeri kan benyttes til etablering av terrassert forplass samt gjenfylling mellom bygninger.

Verneinteresser

Ved funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet stanses og byantikvaren varsles.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget anses ikke å ha nevneverdige konsekvenser av vesentlig art for luftforurensningen, trafikkstøy eller annet i eller i tilknytning til området.

Realisering av bebyggelse innenfor planforslaget vil redusere trafikkstøy fra T-bane for eksisterende boliger tilgrensende, nord for planområdet (Fyrstikkbakken 12/14) i noe grad.

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for biologisk mangfold.

Trafikkforhold

Trafikktall

Forutsatt ÅDT i denne del av Fyrstikkbakken beregnes å være 500 medregnet gjeldene tilgrensende planer. En utbygging av området som foreslått vil medføre en økning på ca 200 ÅDT til 700 ÅDT.

Risiko- og sårbarhet

Planforslaget vil ikke gi konsekvenser for Risiko- og sårbarhet, annet en trygging av området generelt i forhold til lek og opphold i forhold til T-bane gjennom opparbeidelse og sikring av omgivelsene.

Sosial infrastruktur

Som del av den totale boligutbygging i området vil planforslaget medføre sin andel av belastning på barnehagedekning og skoledekningsbehov. Ved gjennomføring av alle planer er det varslet underkapasitet.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkning/tilpasning til terreng

Planforslaget anses ikke å ha vesentlige konsekvenser for fjernvirkningen av bebyggelsen annet enn at den bidrar til fortetting av skråningen opp mot Skøyen Hovedgård og tilgrensende arealer. Det grønne preget i skråningen vil bli redusert.

Bebyggelsesstruktur/Bebyggelsesmønster

Planforslaget legger til rette for en fortsettelse av påbegynt fortetting nord for planområdet (Fyrstikkbakken 12/14 og 9). Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet rives.

Stedsutvikling

Planforslaget bygger opp under planmyndighetenes intensjoner for ytre by om å tilpasse og fortette med boligutbygging. Videre gir det konsekvensen av ytterligere å styrke Bryn-området kvalitativt og kvantitativt.

Barns interesser

Konsekvens av planforslaget er å legge til rette for omgjøring av et skrånende, skogskledt område uten særlige kvaliteter til opparbeidete felles uteoppholdsarealer i forbindelse med bebyggelse. Ved gjennomføring vil opparbeidet areal for lek innenfor området bedres betraktelig.

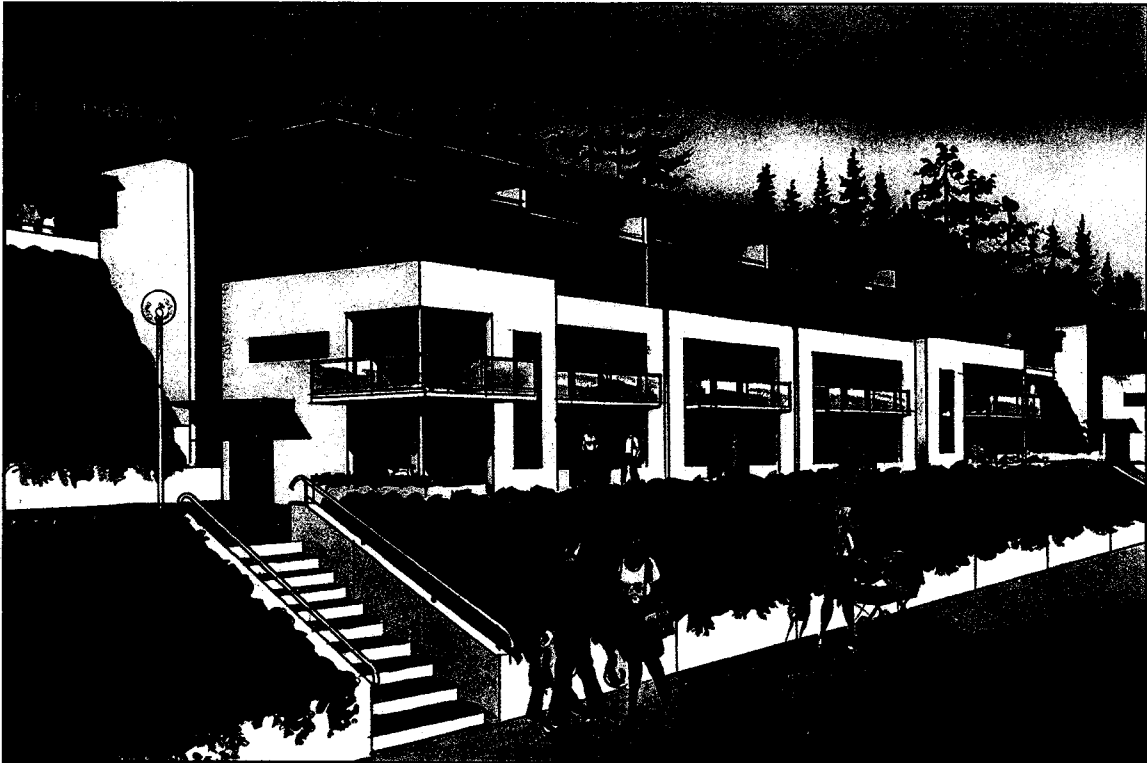
Privatrettslige forhold

Eiendomsgrense for gnr. 144 bnr. 1957 blir justert.

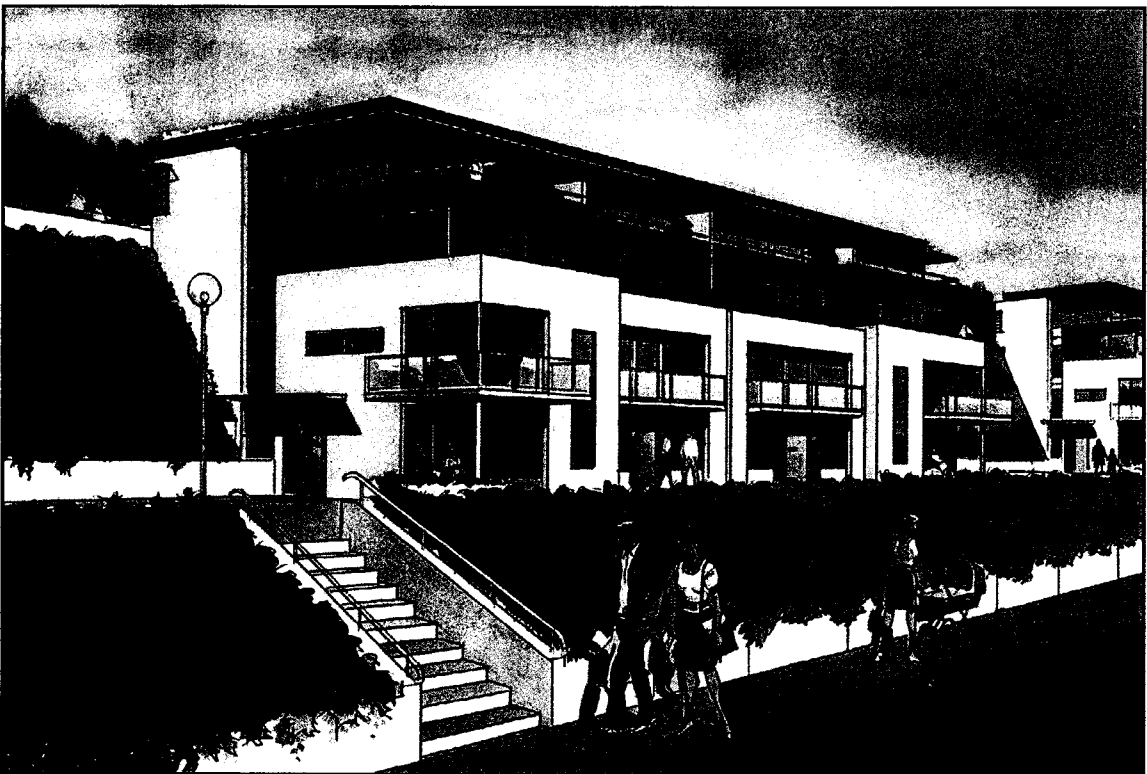
Gnr. 144 bnr. 1957 får hjemlet rett/tilgang til parkeringsplasser i underjordisk p-kjeller på gnr. 144 bnr. 2127 via avkjørsel, trapp- og heishus, samt at krav til overflateparkering for gnr. 144 bnr. 1957 kan løses på gnr. 144 bnr. 2127. Gnr. 144 bnr. 1957 vil få hjemlet atkomst og bruk av felles friområder på gnr. 144 bnr. 2127.

9. ILLUSTRASJONER

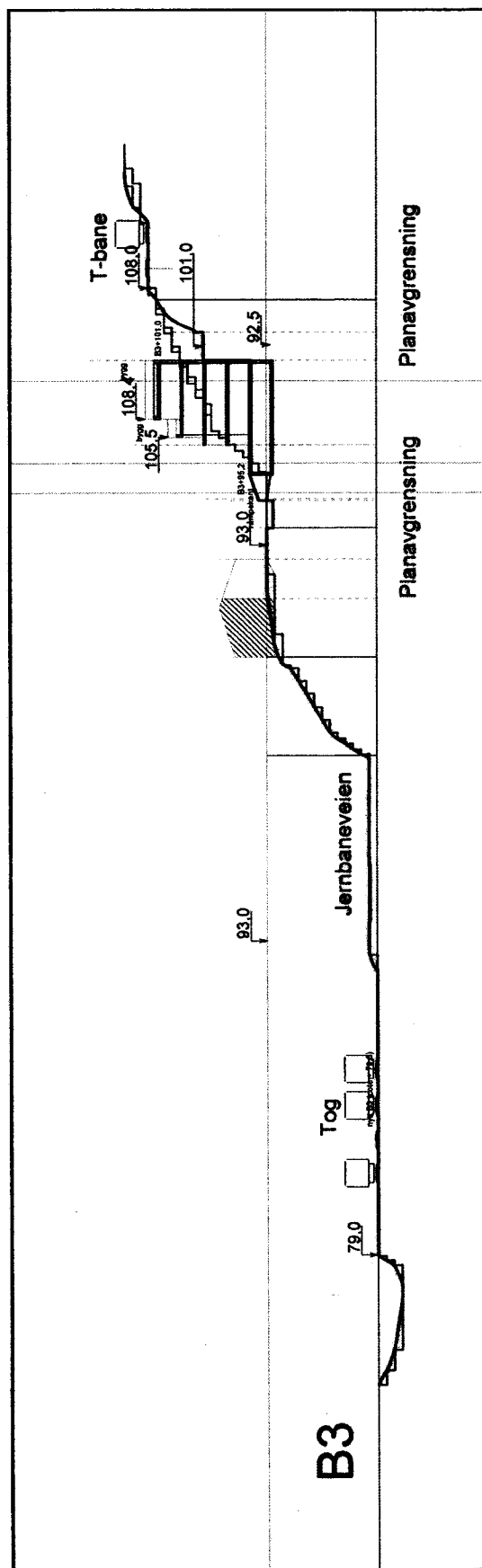
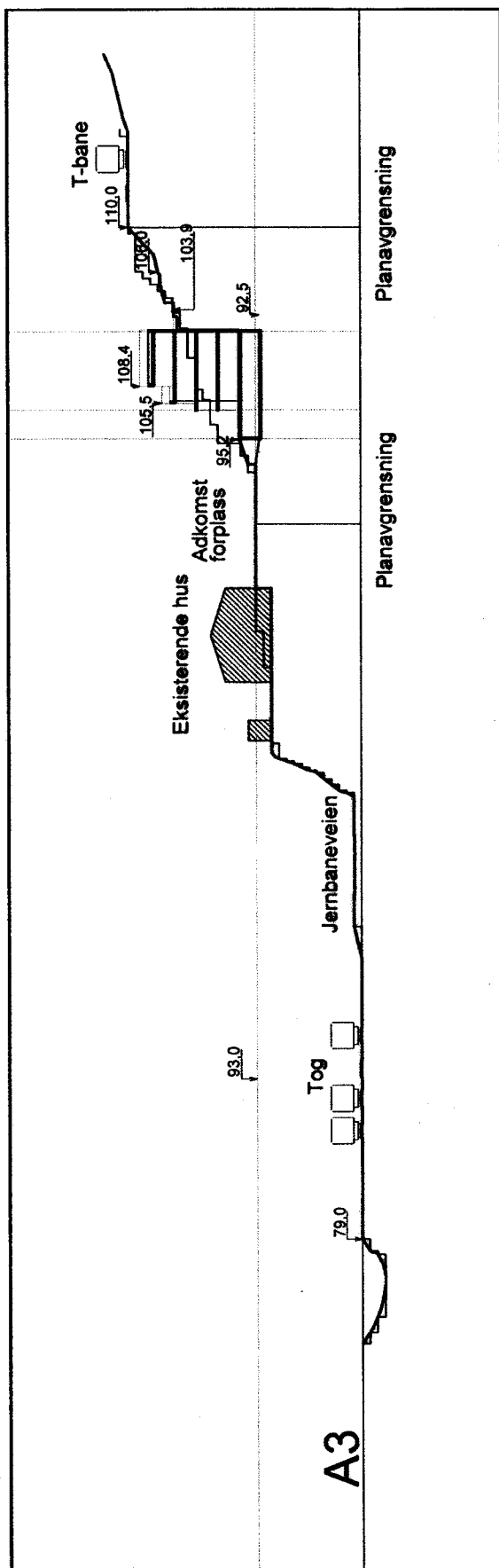
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



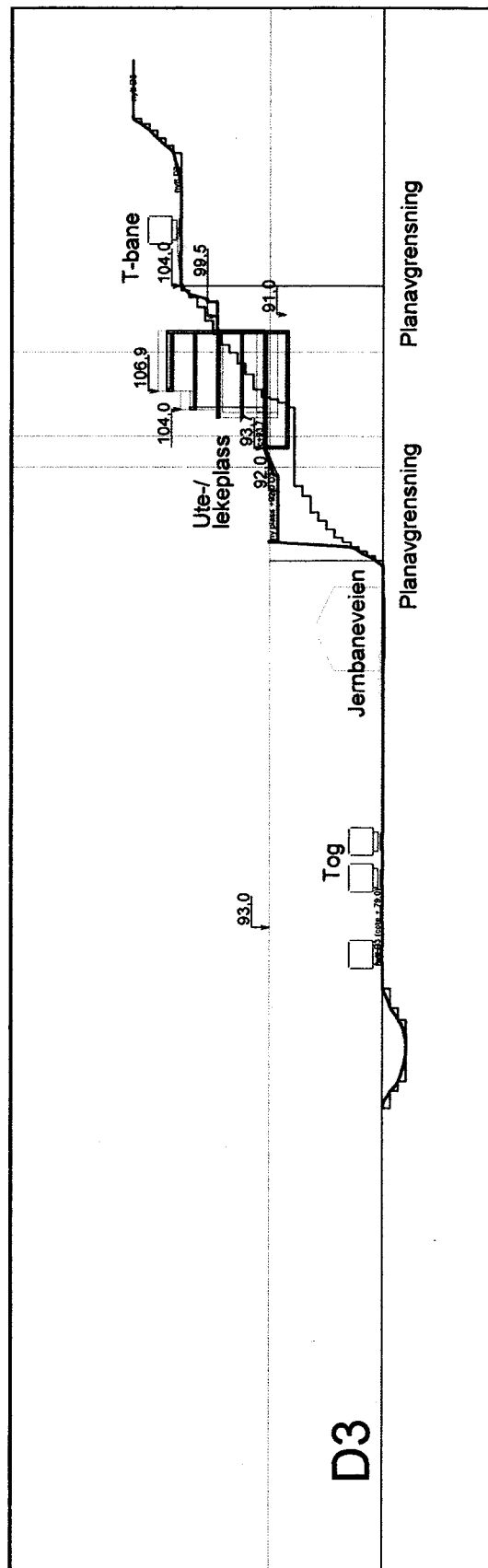
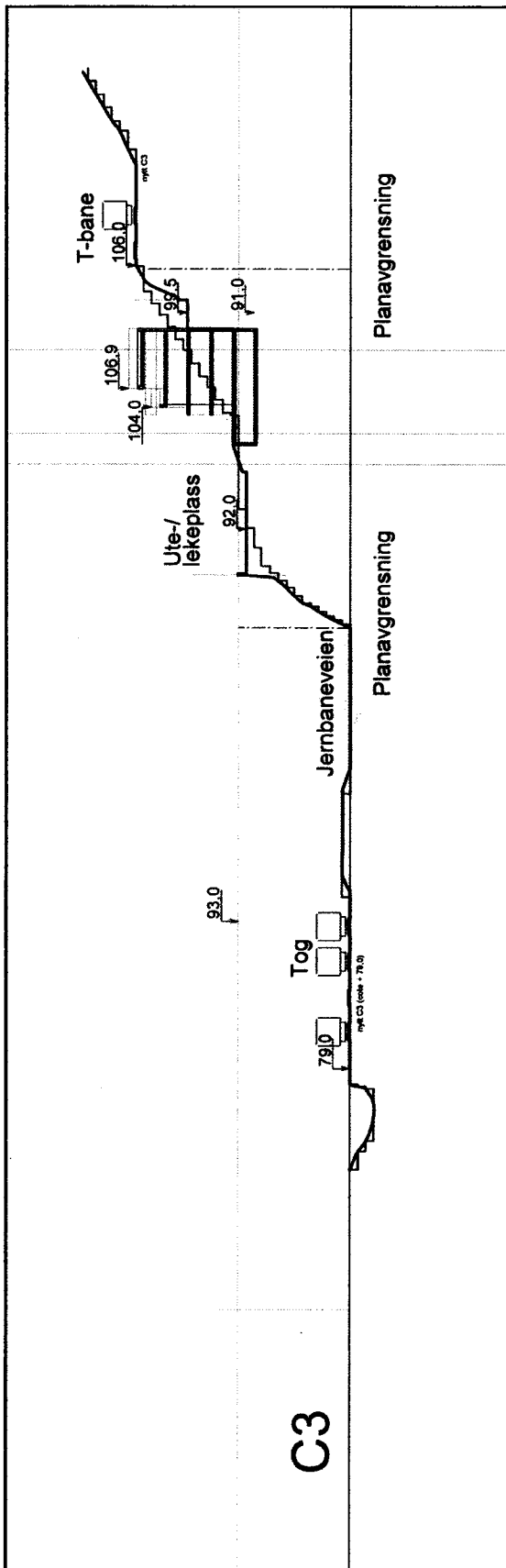
Prinsippillustrasjon av boligbygg med 10 leiligheter. (Ill: Rolf Skøien)



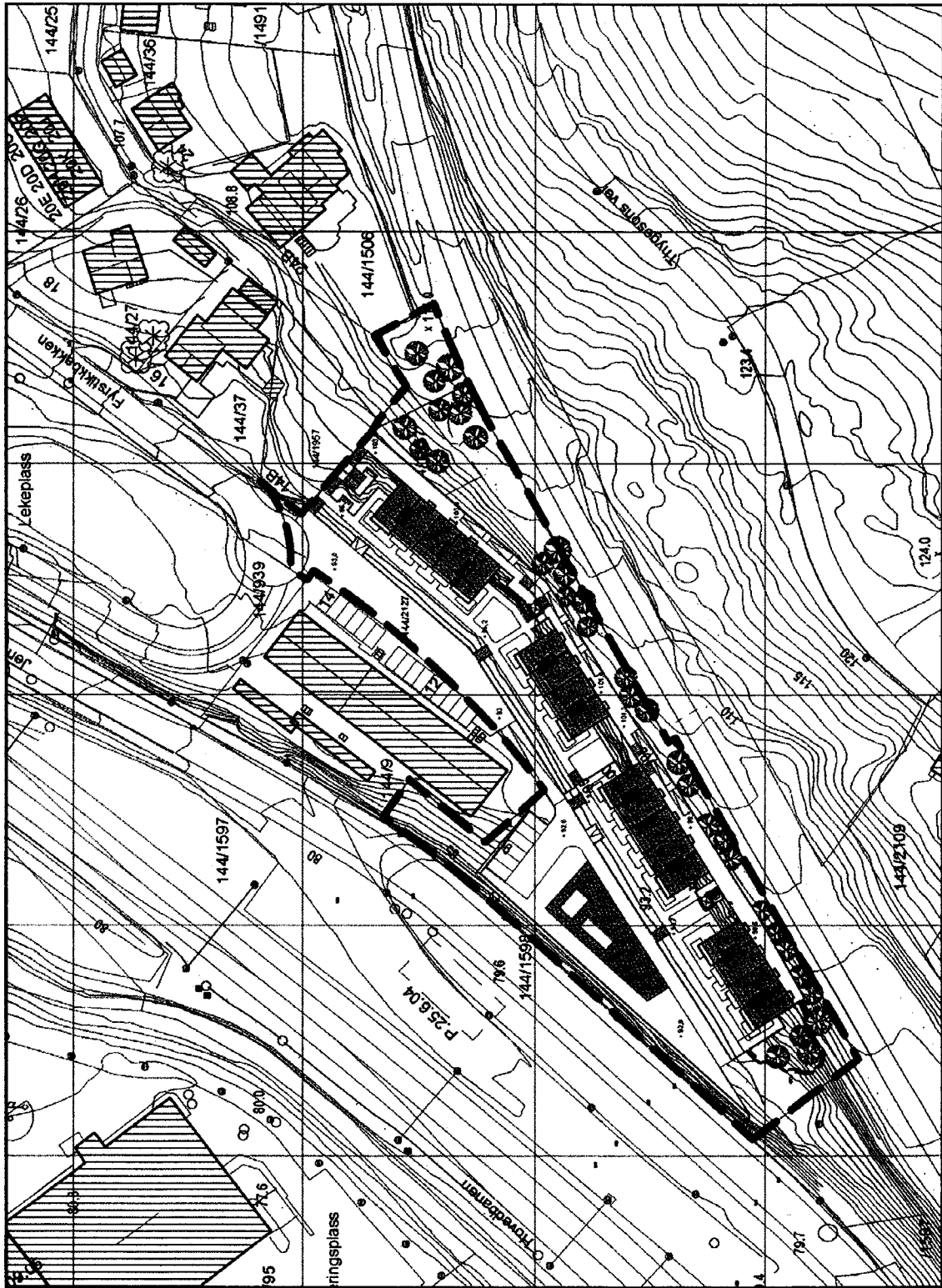
Prinsippillustrasjon av boligbygg med 8 leiligheter. (Ill: Rolf Skøien)



Terrengsnitt gjennom bebyggelsens syd-vestre gavl, bygg A og B. Bygg A lengst øst.



Terringsnitt gjennom bebyggelsens syd-vestre gavl, bygg C og D. Bygg D lengst vest.



Situasjonsplan

SAMRÅDSINNSPILL

Journalpost: 200606479/6 **FRILUFTS ETATEN**

Fra: Ola Raade
E-Post: ola.raade@fri.oslo.kommune.no
Dato: Tue, 8 Aug 2006 07:54:55 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pe.oslo.kommune.no

Emne: Ingen kommentarer - Fyrstikkbakken 14

Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

Med vennlig hilsen
Ola Raade
Oslo kommune
Friluftsetaten

Journalpost: 200606479/8 **EIENDOMS- OG BYFORNYELESER - ETATEN**

Fra: Liv Aulund
E-Post: liv.aulund@by.oslo.kommune.no
Dato: Mon, 14 Aug 2006 14:18:37 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pe.oslo.kommune.no

Emne: Uttalelse - Fyrstikkbakken 14

Eiendoms- og byfornyelsesetaten uttaler seg til planinitiativet som kommunens grunneierrepresentant for bykassas eiendommer. Fra F&Ys side er det ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

Med vennlig hilsen
Liv Aulund
overarkitekt
Eiendomsavdelingen
EBY

Journalpost: 200606479/10

Fra: Tore Grebstad
E-Post: tore.grebstad@by.oslo.kommune.no
Dato: Thu, 17 Aug 2006 09:55:37 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pe.oslo.kommune.no

Emne: Uttalelse - Fyrstikkbakken 14

FYRSTIKKBAKKEN 14 (144/1957 OG 2127), BRYN - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

saksnummer: 200606479
saksbehandler: Norun Holst

Eiendoms- og byfornyelsesetaten vurderer planinitiativet med utgangspunkt i sitt ansvar som Oslo kommunes grunneierrepresentant for bykassas utviklingseiendommer. Etter å ha solgt eiendoms-utvikleren de arealene som det her leveres planinitiativ for, finnes det ikke mer grunn av denne kategorien på stedet, og etaten har derfor ingen bemerkninger.

Hilsen Eierseksjonen
Tore Grebstad, saksbehandler
telefon direkte: 23 48 32 33

Oslo kommune
Samferdselsetaten

Journalpost: 200606479/9

BYANTIKVAREN

Fra: Ole Petter Bjerke
E-Post: olepetter.bjerke@bya.oslo.kommune.no
Dato: Thu, 17 Aug 2006 08:24:41 +0200 (MEST)
Til: postmottak@pe.oslo.kommune.no,
kristine.reiersen@bya.oslo.kommune.no

Emne: Uttalelse - Fyrstikkbakken 14

Byantikvaren har følgende bemerkning:

Hensyn iht. Lov om kulturminner - arkeologisk registrering i nærområdet til planområdet er det gjort arkeologiske funn. Det er funnet en hengedyne av grå skifer fra steinalderen i Fugeliveien 23.

På gården Nordre Skøyen er det funnet en skafthulløks. Det ligger også en gravhaug nord for Nordre Skøyen, og ved Skøyen Søndre ligger en annen gravhaug. Ved Bryn er det funnet en steinhøks uten skafthull og en berneks.

Planområdet har tilknytning til gården Skøyen, gnr 144. I nærområdet ligger også gården Bryn. Begge disse to gårdene har norrøn navnetradisjon og er kjent fra skriftlige kilder fra middelalderen. I tillegg er planområdets topografiske forhold av en slik art at det i seg selv tilslor potensial for funn av automatisk fredete kulturminner.

Byantikvaren krever at det foretas en arkeologisk registrering av planområdet, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 ÅS 9 undersøkelsesplikten, før det kan gis en endelig uttalelse i saken. Vi gjør oppmerksom på at den arkeologiske registreringen må bekostes av tiltakshaver, jfr. kml. ÅS 10. Hvis det under Byantikvarens registrering påtreffes automatisk fredete kulturminner vil saken bli oversendt Riksantikvaren for nærmere vurdering.

Tiltakshaver bes ta kontakt med Byantikvaren for å få igangsatt planleggingen og kostnadsestimeringen av arbeidet. Det gjøres oppmerksom på at arkeologisk registrering kan kar utføres når marka er snø- og frostfri. Byantikvaren ber tiltakshaver ta kontakt snarest mulig, slik at prosjektet får plass i vår plan for høsten.

Plan- og bygningsloven - nyere tids kulturminner
Av PUSs kartgrunnlag fremgår ingen bebyggelse i planområdet og det da heller ikke registrert nyere tids kulturminner på den.

Med vennlig hilsen
Ole Petter Bjerke
Førsteantikvar

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref.:
200606479

Vår ref. (saksnr.):
200602173-3

Saksbeh.:
Jorun M Eilertsen, 23492056

Dato: 21.08.2006

Aktvikkode:
512.1

FYRSTIKKBAKKEN 14, GNR 144 BNR 2127 OG 1957, BRYN - INVITASJON TIL
SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til planinitiativ med saksnr 200606479 og har følgende foreløpige kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Vi vil komme tilbake med utdypende kommentarer når mer materiale foreligger i saken:

- Avkjørsler skal ha sikt- og stigningsforhold i henhold til gjeldende kommunale normer og må i størst mulig grad anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørsler skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. Brodde for avkjørsler til boliger skal maks være 4 meter ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.
- Fyrstikkbakken er regulert strengt med snuplass i enden av veien og gang-/sykkelforbindelse som går videre ned til Jernbaneveien. Ved omregulering av planområdet med ny bebyggelse kan det i byggesaken bli stilt krav om veiopparbeidelse til og langs eiendommen i henhold til plan- og bygningslovens § 67.
- Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.
- Byggegrensen mellom offentlig vei og bebyggelse bør i henhold til veilovens § 29 være minimum 15 meter fra senterlinjen regulert vei. I forbindelse med reguleringsaker kan vi anmode om at Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra veiloven med inntil 5 meter fra kant regulert adkomstvei.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- Kravet til luftforurensing må være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
seksjonsleder

Jorun M Eilertsen
overingeniør



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0605 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

Bank giro: 6004 06 55045
Org.nr: NO 976 062 035 MVA

Journalpost: 200606479/77 UNDERVISNINGSSBYGG

Fra: Ragnhild Bævre
E-Post: ragnhild.bavre@ubf.oslo.kommune.no
Dato: Wed, 9 Aug 2006 09:40:15 +0200
Til: postmottak@pb.oslo.kommune.no, postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Fmne: Bemerkninger - Fyrstikkbakken 14

Undervisningsbygg har følgende bemerkning til planinitiativet for Fyrstikkbakken 14:

Planinitiativet legger opp til en utbygging av ca 45 nye boliger i Fyrstikkbakken 14. Leilighetsfordeling er ikke oppgitt.

Barn fra reguleringsområdet vil søgne til Bryn skole (1-7) på barnetrinnet og Hovin skole (8-10) på ungdomstrinnet. Bryn skole har per i dag ledig kapasitet for økt elevtall. Det er også noe ledig kapasitet ved Hovin skole.

I skolebøveplanen for 2005-2015 vedtok Byrådet at Hovin skole skal relokaliseres. I Fyrstikkalléen 2 (F21) på Hølsfyr skal det bygges en 8-13 skole med 450 elevplasser på ungdomskoletrinnet. Antall ferdiggjørelse er i 2010. I forhold til dagens ungdomskoletilbud på Hovin vil dette gi en kapasitetsøkning på ca 200 elevplasser for 8. til 10. trinn.

Alternative skoler for reguleringsområdet vil være Tvcita (1-7) og Østensjø (1-7) skoler for barnetrinnet og Høyenhall skole (1-10) for barne- og ungdomstrinnet. Alle disse skolene har per i dag begrenset ledig kapasitet for økt elevtall.

Inkludert planinitiativet for Fyrstikkbakken 14 er det totalt varslet ca 2700 nye boliger, hvorav ca 2150 nye familieeigheter i området. Disse tallene representerer de varslede og planlagte utbyggingene rundt Bryn, Hovin, Tvcita, Østensjø og Høyenhall skoler. Over 2/3 av boligene er varslet i Bryn skolekrets som reguleringsområdet sogrer til, hvorav største parten gjennom Plan- og bygningssetatsens forslag til rammeplan for knutepunktutvikling på Bryn.

Når man ser på de varslede og planlagte utbyggingene samlet sett vil ikke de ovennevnte skoler eller andre skoler i området ha kapasitet til å ta i mot antatt elevtallsøkning.

Undervisningsbygg tar forbehold om at vurderingen kun er foreløpig, og at endelig uttalelse vil bli gitt i høringsrunden av reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen
Ragnhild Bævre

reguleringsarkitekt
Undervisningsbygg

Tlf: 98 23 00 66
Faks: 23 06 09 98

KUNNGJØRINGSINNSPILL



Dansk Arkitekt AS
Drammensveien 130 Bygn. A3
0377 OSLO

A/E: Andreas Vaa Brunnar
Næringsveien 3 Bjørn Egde-Nilsen
nr. 22 45 58 07
E-post: and@brun

Statensveien 7
Postboks 10
0403 St. Hanshaugen
22 88 1 00
Telefon
Nettside
22 73 83 00
E-post
02 27 10 00 00
www.jernbanverket.no

Dato: 21.01.2008
Til: 22 45 58 07
Fra: and@brun

Hovedbase - Oslo kommune
Venn og avlappstaten
Vi viser til overensnede dater 28.09.06

Plannemden leverer ikke jernbanen. Gjeldt etter som jernbanen er i utarbeidelse. I tillegg til det ligger betydning for den enkelte. Det er viktig at kommunen er tilknyttet og berører medlemsgjeld. Det er viktig at kommunen er tilknyttet og berører medlemsgjeld. Det er viktig at kommunen er tilknyttet og berører medlemsgjeld.

Utsøkt dato har vi ikke mottatt. I dette omfang, men forutsetter at vi etter registreringstidspunktet til offentlig ettersyn.

Med hilsen
Andreas Brunnar
Utvalgt av
Jernbanverket

Kopier til: Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Pb 8 | | Dep. 0032 Oslo



Oslo kommune
Venn og avlappstaten

Dansk Arkitekt AS
Drammensveien 130
0377 OSLO

Dato: 21.01.2008
Til: 22 45 58 07
Fra: and@brun

FRISTIKKBRANZEN I A-CNS 14 NR 187/2137 - VASEL OM I GANGSETTING AV RUGGULINGSARBEID - KORRIGJERING

Det viser til vedlagt korrigering som viser korrigeringen i korrigering. Som det fremgår krysser en av de to korrigeringene inn i korrigeringen for å sikre, og derfor vil det bli utarbeidet med tilbakemelding.

Vider til utarbeidelse av det er et rulle og korrigeringer med teksten på utarbeidelse. Utarbeidelse av det er et rulle og korrigeringer med teksten på utarbeidelse. Utarbeidelse av det er et rulle og korrigeringer med teksten på utarbeidelse.

Med hilsen
Venn og avlappstaten
Andreas Brunnar
Utvalgt av
Jernbanverket

Andreas Brunnar
Utvalgt av
Jernbanverket

Oslo kommune
Venn og avlappstaten
Drammensveien 130 Bygn. A3
0377 OSLO
Telefon
Nettside
22 73 83 00
E-post
02 27 10 00 00
www.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130, bygn. A5
0277 OSLO

Vi ber om at type renovasjonsløsning og plassering søkes forhåndsgodkjent hos oss innen bygging igangsettes.
Kontaktperson i Renovasjonsetaten er områdesjef Paal Eilertsen, tlf 23 48 37 90.

Med hilsen

Paal Eilertsen
områdesjef, Kundeservice

Cathrine Hallberg
konsulent/saksbehandler

Dato: 12.09.2006

Arkkivkode: 512

Saksbeht: Cathrine Hallberg, 23 48 37 10

Deres ref: 200601368-3
Vår ref (saknr):

REGULERINGSPLAN - FYRSTIKKBAKKEN 14 - VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID

Det vises til Deres brev av 20.9.2006. Renovasjonsetaten har vurdert saken og har følgende kommentarer:

Når nye boliger bygges, må det tas hensyn til bestemmelsene i "Renovasjonsforskrifter for Oslo gjeldende for forbruksavfall". Det må også tas hensyn til krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere": Kravene på side 6 i veilederen er en konkretisering av forskriftens bestemmelser.

Tradisjonelt har innsamling av avfall vært forbundet med kjøring av store og tunge kjøretøyer på smale veier inne i det som i utgangspunktet skulle være bilfrie gårdsområder. Dette har ført til klager fra beboere på alt fra støy og støv, til frykt for lekende barns sikkerhet.

Som en løsning på dette kan man legge søppeleom eller søppeleboder i ytterkant av boområdet. Dette fører i de fleste tilfeller til at beboerne må gå lenger for å kaste avfall og skaper vansker for beveges- og orienteringshemmede beboere. Videre erfarer etaten daglig at beholderne som er plassert nærmest inngangen til søppeleom eller boder, benyttes selv etter at de er fulle, mens andre er tomme. Dette fører til at søppele faller ut fra overfylte beholdere, spres i omgivelsene og skaper uhygieniske boligforhold.

Renovasjonsetaten har også som mål å samle inn avfall på en måte som påvirker det ytre miljøet minst mulig. En løsning på utfordringen skissert over er å benytte avfallssug, spesielt når det skal bygges flere boenheter (her er det antydning cirka 45). Således kan beboerne kaste avfallet sitt i innkast sentralt plassert, eller inn i innvendige nedkast. Slik kommer avfallet inn i et lukket system og suges via et rørnett i bakken ut av boligområdet. En slik løsning kan også frigjøre arealer som kan benyttes til andre formål.

En annen type løsning kan være å anlegge såkalte avfallsbrønner. Disse er store, runde beholdere som graves ned i bakken. Avfallet komprimeres kontinuerlig av trykkraften og av nytt avfall som kastes. Avfallet blir lagret kaldt og komprimert under bakken. Derved slipper man problemene med overfylte, tradisjonelle avfallsbeholdere.



Renovasjonsetaten
Postadresse: Pustebøke 4513 Nydalen 0404 OSLO
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no
Organisasjonsnr.: NO 971 031 980 MVA
Sentralbord: 23 48 36 50
Kundeservice: 23 48 36 50
Telfaks: 23 48 36 01

UNDERSVINGSBYGG

DKR arkitektur
 Strandvejen 130, bygn. 45
 0277 Oslo

Alt: Andreas Vaa Børmann

Dato: 10.09.2015
 Utvalgt av: 0634
 Skolekode: Høysholten skole
 Arkitekt: 1211
 Dato: 11.10.2008

Beskrivelse til budsjetts oppgjør for reguleringsplanen - Fyrstikkiløst skole
 Undersvingsbygg for 12 klasser, bygningstype skole, for skolekoden 14.
 Bygn. 45, str. 130,20 m, og utv. 130,20 m. Saksnummer: 15/09-2008. Vokstret i utv.
 Undersvingsbygg vil gi plass til 12 klasser, 240 elever, samt 20 lærere og
 24 15 m² belegg. Prosjektet er tatt opp med utv. 130,20 m og utv. 130,20 m.

Med henvisning til oppgjør til bygn. 45 (77) på kommunen, og hvor stort (p. 10)
 i saksnummer 15/09-2008 har det vært diskutert om det er tilrådelig å bygge
 klasser med store skole.
 I saksnummer 15/09-2008 er det diskutert om det er tilrådelig å bygge
 klasser med store skole. Dette innebærer at enhver reguleringsplan bør
 inneholde et alternativt forslag til bygningstype skole. Dette er behandlet i
 sak 15/09-2008, hvor det er vedtatt at det skal bygges klasser med store skole
 (15/09-2008), hvor det er vedtatt at det skal bygges klasser med store skole
 (15/09-2008), hvor det er vedtatt at det skal bygges klasser med store skole.

Skolekode: 1211
 Kommunen: 14
 Bygningsnummer: 45
 Prosjektet er tatt opp med utv. 130,20 m og utv. 130,20 m.
 Undersvingsbygg vil gi plass til 12 klasser, 240 elever, samt 20 lærere og
 24 15 m² belegg. Prosjektet er tatt opp med utv. 130,20 m og utv. 130,20 m.

Alternativer til bygningstype skole vil være: Type (1-7) og Øknings (1-7) skole for
 kommunen og høyere skole (1-10) for kommunen og ungdomsskole for per i
 dag bygningstype skole for kommunen.
 Undersvingsbygg vil gi plass til 12 klasser, 240 elever, samt 20 lærere og
 24 15 m² belegg. Prosjektet er tatt opp med utv. 130,20 m og utv. 130,20 m.

Undersvingsbygg vil gi plass til 12 klasser, 240 elever, samt 20 lærere og
 24 15 m² belegg. Prosjektet er tatt opp med utv. 130,20 m og utv. 130,20 m.

Bygningstype skole for kommunen og høyere skole (1-10) for kommunen og ungdomsskole for per i
 dag bygningstype skole for kommunen.
 Undersvingsbygg vil gi plass til 12 klasser, 240 elever, samt 20 lærere og
 24 15 m² belegg. Prosjektet er tatt opp med utv. 130,20 m og utv. 130,20 m.

14.12

Undersvingsbygg vil gi plass til 12 klasser, 240 elever, samt 20 lærere og
 24 15 m² belegg. Prosjektet er tatt opp med utv. 130,20 m og utv. 130,20 m.

Med henvisning til oppgjør til bygn. 45 (77) på kommunen, og hvor stort (p. 10)
 i saksnummer 15/09-2008 har det vært diskutert om det er tilrådelig å bygge
 klasser med store skole. Dette innebærer at enhver reguleringsplan bør
 inneholde et alternativt forslag til bygningstype skole. Dette er behandlet i
 sak 15/09-2008, hvor det er vedtatt at det skal bygges klasser med store skole
 (15/09-2008), hvor det er vedtatt at det skal bygges klasser med store skole
 (15/09-2008), hvor det er vedtatt at det skal bygges klasser med store skole.

Med vennlig hilsen

Andreas Vaa Børmann
 Undersvingsbygg

Andreas Vaa Børmann
 Undersvingsbygg

Kopier til: Bygn., Høivik, Tvede, Østern og Høysholten skole



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130 A5
0277 OSLO

Deres ref: 10-06-0990 Vår ref: 200601903-2 Saksansv.: Tone Høyester Arkivkode: 269.1
Annes Vaa Bernmann
Saksbehandler luftkvalitet: Ingrid Myrsvet 23 48 31 16
Saksbehandler forurenset grunn: Tore Joranger 23 48 31 25
Saksbehandler støy og innemiljø: Erling Rimeid 23 48 31 07
Saksbehandler rekreasjon og nærmiljø: Dag Yttri 23 48 31 23

IGANGSATT REGULERINGSARBEID FYRSTIKKBAKKEN 14 BRYN

Høringsuttalelse

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 20. september 2006. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

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

Sammendrag

Denne saken er ikke behandlet individuelt med hensyn på forurenset grunn, men gitt en generell kommentar om regelverk og om når det er grunn til å mistenke grunnforurensning.

Rekreasjon og nærmiljø.

På grunn av midlertidig ubesatt stilling er dette fagområdet ikke behandlet.

Luftkvalitet

Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvalitet i særlig grad.

Forurenset grunn

På grunn av midlertidig ubesatt stilling ved faggruppe for jordforurensning og radon, vil denne reguleringsaken ikke behandles individuelt, men gis en generell kommentar. Vi viser eventuelt til tidligere uttalelser i saken.

Kan grunnen være forurenset?



Helse- og velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgate 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefaks: 23 48 30 99
Org nr. 986 597 093

SFTs grunn database gir en oversikt over lokaliteter hvor det er mistanke om eller er påvist forurenset grunn i Oslo kommune (www.sft.no/grunn). Det vil være grunn til mistanke om forurensning i sentrale områder i Oslo (hovedsakelig innenfor ring 2). Dette på grunn av langvarig påvirkning fra blant annet trafikk og potensielt forurensete virksomhet/industri (som for eksempel bensinstasjoner, trykkerier, mekaniske verksteder, avfallshåndtering, deponivirksomhet med mer). Det vil være mistanke om forurensning på og ved eiendommer hvor potensielt forurensete virksomhet av denne typen har vært lokalisert. Erfaringsmessig vil gammel byggegrunn hvor det er foretatt rivningsarbeid eller rehabilitering av bygninger i perioden 1950-1980, kunne være forurenset. Etatens registreringer i Oslo finnes på www.hev.oslo.kommune.no under miljørettet helsevern/jordforurensning og databaser.

Terrenginnrep

Dersom prosjektet innebærer terrenginnrep gjelder kap. 2. *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid* i forurensningsforskriften.

Radon

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.mpa.no). Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilster noe annet².

Støyforhold

I reguleringsbestemmelsene må det tas med bestemmelser om at grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal tilfredsstilles.

Planområdet er utsatt for-trafikkstøy fra jernbane (Hovedbanen) og T-banen. Helse- og velferdsetaten antar at området ligger i "gul sone" i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

For bygninger med støvfølsomme bruksformål som ligger i "gul sone", kreves det i følge retningslinjen en støvfaglig utredning som synliggjør støymivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på utendørs oppholdsområder.

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen
Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør

Jill Sandaa
Jill Sandaa
avdelingssjef

Kopi: Bydel Østensjø

VST

¹ Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

² Jf. forskrift om krav til byggeværk og produkter til byggeværk kap. VIII, § 8-33, punkt 4: Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggeværk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader.



AS Oslo Sporveier

NSR/TALE
8.1.1.223

Dans arkitekt nr. 130
0277 OSLO

Dans arkitekt nr. 200024274
0277 OSLO

Vit. arkitekt
1477 22 42 11

1477 22 42 11

06.10.2009

Pyrotekniskem 14 Bryn - varsel om igangsettning av reguleringsarbeid

AS Oslo Sporveier eller oppdragskontraktant, som er ansvarlig for utarbeidelse av planer og tegninger (heretter kalt "dokumentasjonen"), er pålagt å sørge for at dokumentasjonen er i samsvar med de tekniske kravene som er fastlagt i de tekniske bestemmelser som er vedlagt i denne varsel. Dokumentasjonen skal være komplett og gi et klart bilde av de tekniske løsningene som er foreslått. Dokumentasjonen skal være utarbeidet i henhold til de tekniske bestemmelser som er vedlagt i denne varsel. Dokumentasjonen skal være utarbeidet i henhold til de tekniske bestemmelser som er vedlagt i denne varsel. Dokumentasjonen skal være utarbeidet i henhold til de tekniske bestemmelser som er vedlagt i denne varsel.

Oslo T-banedrift AS har arbeidsavtalen for T-banen i Oslo. De vil kunne være behjelpelig med å avklare hvilke krav som stilles til sikkerhetsutdringene.

Vi vil også understreke at det er viktig at hver både til støy og utslipp av overmåte når det bygges nær T-banen.

Med vennlig hilsen
AS Oslo Sporveier

Tone Kåre
Tone Kåre
Planleder

Vedlegg:

AS Oslo Sporveier
Tone Kåre
Planleder

AS Oslo Sporveier
Tone Kåre
Planleder



Oslo kommune
Fritilsetaten
Miljø og planavdelingen

DANS ARKITEKT AS
Drammensveien 130, bygn. AS
0277 OSLO

Dans arkitekt nr. 130
0277 OSLO

Vit. arkitekt
1477 22 42 11

1477 22 42 11

06.10.2009

Pyrotekniskem 14 Bryn - varsel om igangsettning av reguleringsarbeid, PROJEKTNUMMER 134-079

Vi viser til brev av 29.09.2006. Fritilsetaten har ingen mistanke ved varsel om igangsettning av reguleringsarbeid.

Med hilsen

Svein Nyhus
Svein Nyhus
Avdelingsleder

Svein Nyhus
Svein Nyhus
Avdelingsleder

AS Oslo Sporveier
Tone Kåre
Planleder

AS Oslo Sporveier
Tone Kåre
Planleder

AS Oslo Sporveier
Tone Kåre
Planleder

AS Oslo Sporveier
Tone Kåre
Planleder

Tor Bakkei
 Fyrstikkbakken 24 B
 0667 Oslo
 Norway
 Tel. work +47 23 17 53 10
 " home +47 22 27 55 49
 " mob. +47 918 40104
 Fax +47 23 17 53 01

Dark Arkitekter A/S

Attn. Andreas Vaa Bermann

Fax 23 13 12 01

Oslo, 26. september 2006.

Vedrørende planarbeid i Fyrstikkbakken 14.

Jeg viser til deres brev av 20. da. og senere telefonsamtale.

Jeg ber berved om å få opplyst i hvilken grad vår "private" adkomstvei er tiltenkt adkomstvei for prosjektet.

Veien eies formelt av Oslo kommune som frasier seg ethvert ansvar for opparbeidelse og vedlikehold av veien. Det er stilet opp til beboerne å foreta vedlikehold og innmåking etc. av veien.

Evis veien er tiltenkt noen rolle i prosjektet må denne oppgraderes vedrørende utfyllinger, støttemurer etc.

Med vennlig hilsen


 Tor Bakkei



NSB eiendom as
 Besøksadresse: Sluppenrgt. 31, Postadresse: 0048 Oslo, tel: 23 15 12 30, faks: 23 15 17 56
 org.nr.: 984 056 953 MVA, bankgiro: 7058 06 65363

REGISTRERT

2 / SEP 2006

DARK Arkitekter
 Drammensveien 130 bygn A5
 0277 Oslo

Oslo, 26. september 2006

Deres ref.: Andreas Vaa Bermann
 Vår ref.: Sissel Bjørkto
 Saksref.:

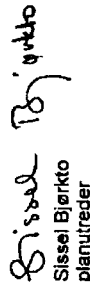
**FYRSTIKKBAKKEN 14 BRYN – OPPSTARTVARSEL REGULERINGSARBEID -
 UTTALELSE**

Vi viser til oppstartvarsel av 20.09.2006. Reguleringsområdet grenser mot NSB ved Jernbaneveien. NSB eiendom AS har en utleietomt liggende på nedsiden av Jernbaneveien, og ved siden av har Jernbaneverket en beredskapstomt ifm Romerikstunnelen.

Vi legger til grunn at den foreliggende reguleringen til boligutbygging ikke vil påvirke tilgjengeligheten til vår eiendom (og heller ikke Jernbaneverkets) i negativ retning, verken i anleggstiden eller når planen er realisert.

Vi har ellers ingen kommentarer til prosjektet.

Med vennlig hilsen
 NSB eiendom as


 Sissel Bjørkto
 planutreder

Dok. ekschakt AS
Attn: Andrea Via Berman

Pro. No. 2111201 og e-mail
Vår ref.: 16/08 2006

Ansvarlig: Helene Hestveder
Brevref.: Oslo 140317 og 1927

KOMMENTARER TIL VÅRSEL OM IKSANSSETTING AV REGULERINGSRÅDET

Det viser til varsel om IKSansettelse av planarbeid for utbygging av de overnevnte anleggsmassene, e-mail beredt av 4. oktober 2006 og Deres svar av 10. oktober 2006. Jf. Vedlegg 1 og 2.

Som nevnt i vår e-mail, er vi ikke fortløpende utvirket av planarbeidet. Vi har derfor ikke gjennomført de nødvendige forberedende arbeidene som er nevnt i punkt 1 og 2 av vedlegget til vår forklaring. Vi har derfor ikke gjennomført de nødvendige forberedende arbeidene som er nevnt i punkt 1 og 2 av vedlegget til vår forklaring.

Vi ønsker å beholde overvåring av Fyrstikkstasjonen som et nødvendige og viktig element i planarbeidet. Vi ønsker å beholde overvåring av Fyrstikkstasjonen som et nødvendige og viktig element i planarbeidet.

Vi vil derfor be om at det skal være tilstede i den videre utarbeidelse av planarbeidet. Vi vil derfor be om at det skal være tilstede i den videre utarbeidelse av planarbeidet.

Vi vil derfor be om at det skal være tilstede i den videre utarbeidelse av planarbeidet. Vi vil derfor be om at det skal være tilstede i den videre utarbeidelse av planarbeidet.

Vi vil derfor be om at det skal være tilstede i den videre utarbeidelse av planarbeidet. Vi vil derfor be om at det skal være tilstede i den videre utarbeidelse av planarbeidet.

Vi vil først og fremmest i Søknaden - skjemaet som Fyrstikkstasjonen nr 16 og 18 leveres som
formål for søknad og søknad. Dette er samtidig søknad om utbygging av søknadens utbygger.

Overfor er beredt med søknad leveres søknad som det er Oslo grunnskolens skole, og
ifølge kommunens planarbeid, som "bygnadens da grunnskolens". Funksjonen er
representativ for søknadens utbygger og søknad.

Prosjektet må også ses i sammenheng med "Søknad - formål og funksjon for søknad
kommunens planarbeid".

I tillegg til søknadens utbygger, og også i søknad som vedlegg Fyrstikkstasjon nr 2, har
utbyggeren søknad om søknad. Søknaden er søknad om søknad og søknad om søknad.
Søknaden er søknad om søknad og søknad om søknad. Søknaden er søknad om søknad
og søknad om søknad. Søknaden er søknad om søknad og søknad om søknad.

Ved søknad om Fyrstikkstasjonen med funksjonen vil utbyggeren søknad om søknad
representativ for søknadens utbygger. Det vil derfor være søknad om søknad om søknad
eller søknad om søknad om søknad.

Det viser til søknadens utbygger, som har søknad om søknad om søknad om søknad.
Søknaden er søknad om søknad om søknad om søknad. Søknaden er søknad om søknad
om søknad om søknad om søknad om søknad.

Det viser til søknadens utbygger, som har søknad om søknad om søknad om søknad.
Søknaden er søknad om søknad om søknad om søknad. Søknaden er søknad om søknad
om søknad om søknad om søknad om søknad.

Det viser til søknadens utbygger, som har søknad om søknad om søknad om søknad.
Søknaden er søknad om søknad om søknad om søknad. Søknaden er søknad om søknad
om søknad om søknad om søknad om søknad.

Det viser til søknadens utbygger, som har søknad om søknad om søknad om søknad.
Søknaden er søknad om søknad om søknad om søknad. Søknaden er søknad om søknad
om søknad om søknad om søknad om søknad.

Det viser til søknadens utbygger, som har søknad om søknad om søknad om søknad.
Søknaden er søknad om søknad om søknad om søknad. Søknaden er søknad om søknad
om søknad om søknad om søknad om søknad.

Det viser til søknadens utbygger, som har søknad om søknad om søknad om søknad.
Søknaden er søknad om søknad om søknad om søknad. Søknaden er søknad om søknad
om søknad om søknad om søknad om søknad.

Det viser til søknadens utbygger, som har søknad om søknad om søknad om søknad.
Søknaden er søknad om søknad om søknad om søknad. Søknaden er søknad om søknad
om søknad om søknad om søknad om søknad.

Med vennlig hilsen
Torbjørn Næverfjord

16/08 2006



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

DARK arkitekter
Drammensveien 130 A-5
0277 Oslo

MOTTATT
29 NOV. 2006

Deres ref: Vår ref (saknr): 200401354-12
Saksbeht: Therese Kloumann Lundstedt, tlf. 23 43 85 89,
therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no 512

Dato: 20.11.2006
Arkivbehold:

Oslo, 15. november 2006

BRYN MILJØFORUM

DARK arkitekter as
Drammensveien 130
0277 Oslo

Att: Andreas Vaa Bernmann

Angående planarbeid, gur 144 bnr 2127 og 1957

Bryn Miljøforum er en åpen og tverrpolitisk interesseorganisasjon som dekker et område med 70.000 innbyggere, fra Ryen til Alnabru og fra Godlia til Helsfyr. Vi har som formål å arbeide for et bedre miljø i vårt område på alle felt, og i den sammenheng engasjerer vi oss også i plan- og byggesaker for å sikre at områdets interesser blir hørt hos tilkashavere, planleggere og politikere. Ytterligere informasjon om Bryn Miljøforum finnes på <http://www.bryn-miljoforum.com>.

Vi er gjort oppmerksomme på at DARK arkitekter nå utvikler planer for nevnte tomter. I den forbindelse ønsker vi å gjøre Dere oppmerksomme på noen av våre synspunkter vedrørende utvikling av disse.

Vi er av den oppfatning at planene for området må være i samsvar med småhusreguleringen for Oslo ytre by. Selv om deler av området ligger utenfor denne reguleringen i dag mener vi at området naturlig hører inn under en slik regulering og vi vil derfor arbeide for at hele planområdet legges inn under denne.

Vi deler Fjellhus Vels oppfatninger om gjerding av den gamle undergangen, og etablering av gang- og sykkelvei her. Vi ønsker å gjøre oppmerksomme på at det politiske arbeidet vedrørende planen Bryn – rammer for videre knutepunktutvikling, nå er under avslutning i byutviklingskomiteen. Det er tverrpolitisk enighet i dette arbeidet når det gjelder å etablere et sammenhengende gang- og sykkelvei nett i området. Spørsmålet om gjerding og etablering av en slik vei er derfor svært aktuelt.

Vi ber om at de momentene vi nevner blir vurdert i Deres planarbeid. Vi kommer til å følge den videre saksgangen med interesse.

Med vennlig hilsen
Reidar Lerdal
Sekretær, Bryn Miljøforum

Johan Evjesvei 1
0667 Oslo

VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID – FVRSSTIKKBAKKEN 14

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i sak 157/06, Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid – Fvrsstikkbakken 14, fattet følgende vedtak:

"Bydel Østensjø forutsetter at videre arbeid med reguleringsplanen gjøres i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, Byøkologisk program og gjeldende overordnede planer".

Dette til deres orientering.

Med hilsen

Tove Stien
bydelsdirektor

Therese Kloumann Lundstedt
BU-sekretær

Vedlegg:

1. Sakshemlegg til bydelsutvalget
2. Vedtak fra bydelsutvalget

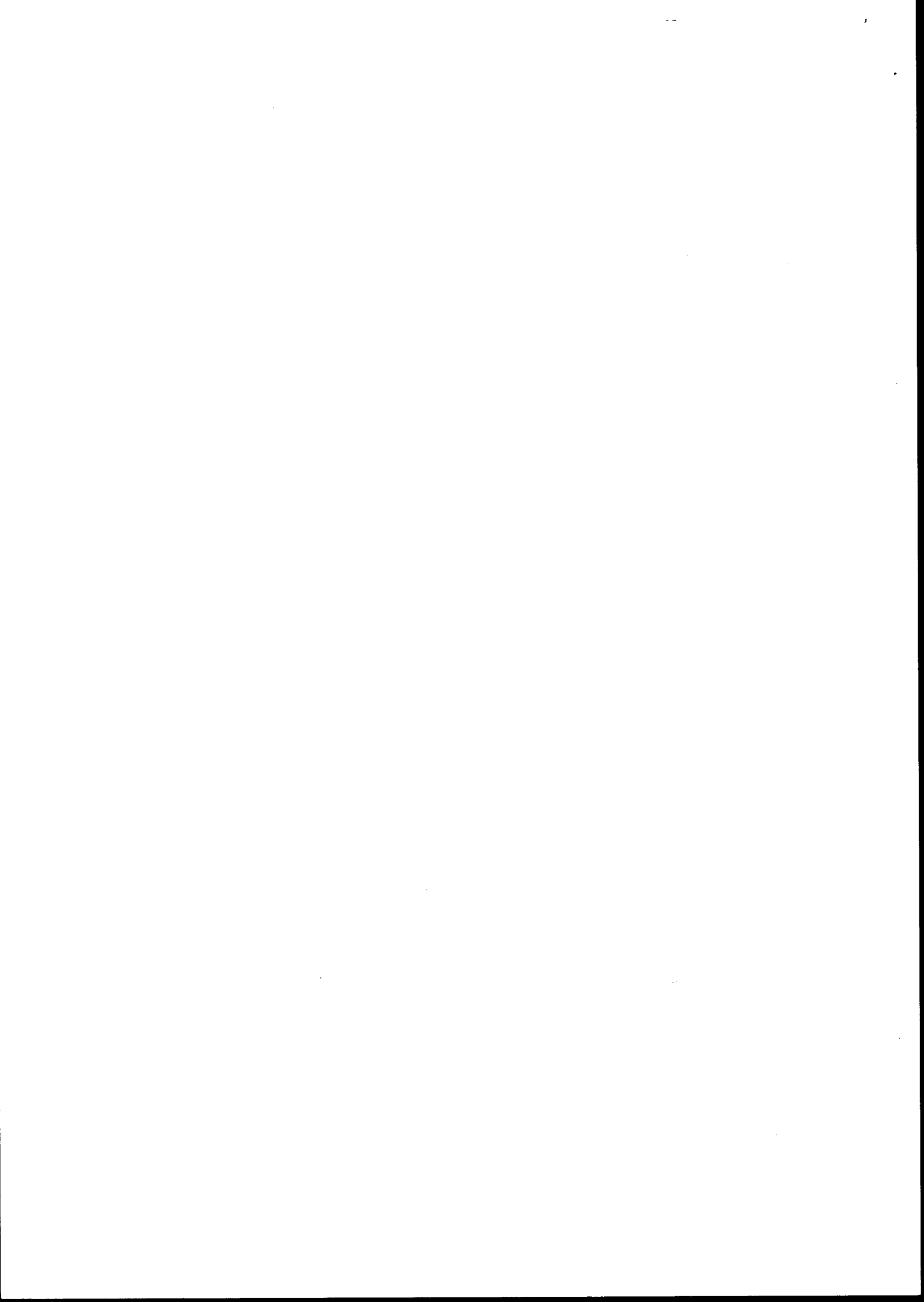


Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 137, Munglud
Ryessvingen 1
0612 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 49 85 91

Bankgno: 08040612087
Org. nr.: 974778907

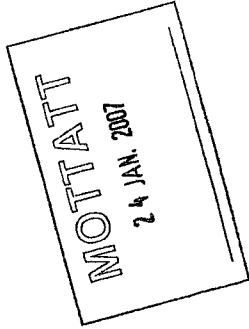


FORHÅNDSUTTALELSER



Oslo kommune
Bydel Østernsjo
Bydelsadministrasjonen

Acona Technopole AS Oslo
Tollbugaten 27
0101 OSLO



Deres ref:

Vår ref (saksnr):
200401354-16

Saksbeht:
Eigil Lundén, 23 43 85 71

Dato: 17.01.2007

Arkivkode:
512

FORHÅNDSVARSEL AV REGULERINGSPPLAN - FYRSTIKKBAKKEN 14A OG 14B

Etter avtale oversendes et administrativt forslag til vedtak vedrørende forhåndsvarslng av reguleringsplan for Fyrstikkbakken 14A og 14B.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Østernsjo anbefaler det foreslåtte reguleringsforslag for Fyrstikkbakken 14A og 14B under forutsetning av at de anbefalte grenseverdiene i T-1442 og grenseverdiene for innendørs støynivå NS 8175 kan overholdes.

Forslaget vil bli politisk behandlet på bydelsutvalgsmøtet 12.02.2007. Bydelsutvalgets endelige vedtak vil bli ettersendt så snart det er formelt godkjent.

Med hilsen

[Signature]
for Tove Stien
bydelsdirektør

[Signature]
Kari Bjørnboe
bydelsoverlege



Bydel Østernsjo
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Mønglend
Ryensvingen 1

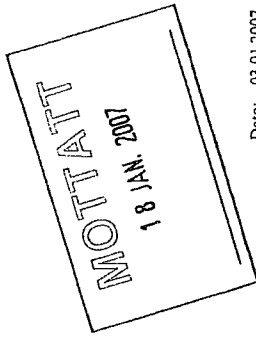
Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bank giro: 60040612087
Org. nr.: 974778807



Oslo kommune
Friluftsetaten
Miljø og planavdelingen

Acona Technopole AS Oslo
PB 32 Sentrum
0101 OSLO



Deres ref:

Vår ref (saksnr):
06/01599-7

Saksbeht:
Ola Raade, 23426873

Dato: 03.01.2007

Arkivkode:
512

Oppgis ved alle henvendelser

FYRSTIKKBAKKEN 14, GNR. 144, BNR. 2127 OG 1957, BRYN - UTSENDING AV FORHÅNDSVARSEL AV REGULERINGSPPLAN

Vi viser til brev av 29.12.2006.

Friluftsetaten har ingen bemerkninger til reguleringsplanen.

På basis av tilgjengelige data i etatens naturdatabase har vi ingen merknader i forhold til biologisk mangfold.

Med hilsen

[Signature]
for Signe Nyhuus
avdelingssjef

[Signature]
Ola Raade
faglig leder



Friluftsetaten
Miljø og planavdelingen

Postadresse:
Postboks 1443 Vikta
0115 Oslo

Besøksadresse:
Sommergata 1, inngang Inkontologata
Friluftsetaten@friluftsetaten.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefax: 23 42 70 01
Bank giro nr.: 6097 05 0454



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Acona Technopole AS Oslo
Tollbugaten 27
0101 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): Date: 20.02.2007
Saksbeht: Arkivkode:
Therese Kloumann Lundstedt, tlf. 23 43
85 89,
therese.k.lundstedt@bos.oslo.kommune.no 512

SVAR - FORHÅNDSVARSEL AV REGULERINGSPLAN - FYRSTIKKBAKKEN 14A OG 14B

Viser til deres brev mottatt 28.12.2006, samt vårt utgående brev datert 17.01.2007.
Bydelsutvalget i Bydel Østensjø har i sak 10/07, Forhåndsvarsel av reguleringsplan for Fyrstikkbakken 14A og 14B, fattet følgende vedtak:

1. *Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte reguleringsforslaget for Fyrstikkbakken 14A og 14B under forutsetning av at de anbefalte grenseverdiene i T-1442 og grenseverdiene for innendørs støynivå NS 8175 kan overholdes.*
2. *BMK legger til grunn at gjennomføring av plansforslaget vil kunne føre til konsekvenser for trygghetsavviklingen i Jernbaneveien i deler av utbyggingsfasen ift. sikkerhet ved de sprengningsarbeider som må utføres, og regner med at dette følges opp av planmyndighetene på vanlig måte.*

Dette til deres orientering.

Med hilsen


Tove Stien
bydelsdirektør



Therese Kloumann Lundstedt
BU-sekretær

Vedlegg: Vedtak i BU-sak 10/07, Forhåndsvarsel av reguleringsplan - Fyrstikkbakken 14A og 14B



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Kjensvingen 1
0612 Oslo

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 6004612087
Org. nr.: 974778807



Oslo kommune
Friluftsetaten
Miljø og planavdelingen

Acona Technopole AS Oslo
PB 32 Sentrum
0101 OSLO

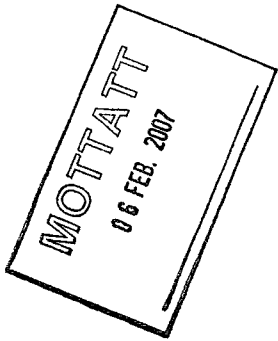
Deres ref.:
A. Vaa Bernmann

Vår ref (saksnr.):
06/01599-9
Oppgiss ved alle henvendelser

Saksbeh.:
Ola Raade, 23426873

Dato: 01.02.2007

Arkivkode:
512



AVKLARE PROBLEMSTILLINGER RUNDT ÅRE FOR MYKE TRAFIKANTER
MELLOM T-BANEN OG THYGESONS VEI, I PLANFORSLAG FOR
FYRSTIKKBAKKEN 14

Vi viser til epost datert 29.01.2007.

Forespørselen gjelder bygging av offentlig gang/sykkelvei mellom Thygesons vei og Fyrstikkbakken. Området mellom T-banen og Thygesons vei er regulert til friområde og registrert i vår naturdatabase som lokalt viktig i forhold til biologisk mangfold.

En offentlig gang/sykkelvei som vist på oversendt skisse vil medføre et stort inngrep i naturområdet. Veien vil også dele naturområdet på en uheldig måte. Friluftsetaten kan derfor ikke anbefale regulering av offentlig gang/sykkelvei gjennom området.

Vi ser at Samferdselsetaten stiller spørsmål ved om det er riktig å bygge gang/sykkelvei her og viser til at det heller bør vurderes en turveiforbindelse. En turvei har ikke de samme krav til opparbeidelse med hensyn til stigning og bredde. En turvei vil normalt ikke ha belysning eller vintervedlikehold med hensyn til brøyting og strøing. Vi antar at dette ikke vil være en tilfredsstillende løsning for publikum.

En turvei er et svært lokalt tiltak og inngår ikke i det overordnede turveisystemet. På det nærværende tidspunkt vil ikke Friluftsetaten prioritere bygging av en slik turvei.

Med hilsen

Signe Nyhuus
Signe Nyhuus
avdelingssjef

Ola Raade
Ola Raade
faglig leder



Friluftsetaten
Miljø og planavdelingen

Postadresse:
Postboks 1443 Vikta
0115 Oslo

Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang Inkognitogata
Friluftsetaten@fr.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 70 01
Bankgironr.: 6097 05 04543



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsestaten

Acona Technopole AS Oslo
Postboks 32 Sentrum
0101 OSLO

Deres ref.:
AT - 06 - 102

Vår ref. (saksnr.):
06/1958 - 4
løpnr.: 434/07
(oppgis ved alle henv.)

Saksbeh.:
Tore Grebstad, 416 39 074

Arkivkode:
512



Dato: 21.01.2007

FYRSTIKKBAKKEN 14 (144/1957 + 2127) - IGANGSATT REGULERINGSARBEID

Eter at Eiendoms- og byfornyelsestaten i 2004 solgte eiendommene 144/1957 og 144/2127, er Oslo kommune ikke lenger eier av egentlige utviklingsarealer inn til eller i nærheten av planområdet. Med utgangspunkt i denne situasjonen, og i hvordan området var definert i planinitiativet til PBE siste sommer og ved kunngjøringen av igangsatt reguleringsarbeid sist høst, fant etaten ingen grunn til å kommentere eller uttale seg ved disse anledningene. Nå som planinitiativet er utviklet videre til et komplett forslag til reguleringsplan, og planområdet samtidig er utvidet til også å omfatte deler av Oslo kommunes store naboetendom 144/1 (bolig- og veiregulert i nord, T-bane- og friområde-regulerte i sør), er det på sin plass å gi vår foreløpige vurdering av det nye elementet, den delvis kjørbare lengden av gang- og sykkelvei mellom Fyrstikkbakken i nord og friområdet sør for T-banetraséen.

Etaten ser absolutt fordeler ved å få den lenge anvendte kjøreadkomsten til ti private bolig-eiendommer regulert, men vi er på dette tidspunktet ikke sikre på at det foreslåtte reguleringsformålet er det viktigste, eller heldigste. Var ikke ideen om en (offentlig) gang- og sykkelvei blitt lansert, ville Felles avværsl (helst eid av brukerne) vært det naturlige å anvende på denne strekningen. Blir man enige om at tilbudet som gang- og sykkelveien gir publikum er den viktigste av de to funksjonene, synes vi at dette også må bli tatt hensyn til lengst sør. Her mener vi at planområdet i så fall kunne blitt utvidet med en forlengelse videre av den foreslåtte gang-/sykkelveien, under T-banen, opp den friområde-regulerte bakken og helt fram til Thygesons vei.

Med hilsen
Eierseksjonen
Thomas Martinussen
seksjonsleder

Tore Grebstad
overarkitekt

Kopi til: Samferdselsetaten, Utredningsseksjonen



Eiendoms- og
Byfornyelsestaten

Besøksadresse:
Hersleibs gate 5

Postadresse:
Postboks 4753 Sofienberg
0506 OSLO

Telefon: 23 48 32 00
Telefaks: 23 48 32 99
E-post: postmottak@by.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 6094.06.34153



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

ACONA TECHNOPOLE
PB 32 SENTRUM
0101 OSLO

Deres ref:
AT-06-102

Vår ref:
06/2769-8
(INGI OPPIS VED ALLE HENVENDELSER)

Saksbeh:
Ellen Dahl,
(INGI OPPIS VED ALLE HENVENDELSER)

Dato: 15.01.07

Arkivkode:
512.1

**FYRSTIKKBAKKEN 14 - GNR 144 BNR 1957 / 2127 - FORSLAG TIL
REGULERINGSPLAN - FORHÅNDSVARSLING**

Det vises til tidligere uttalelse fra VAV, vedr. en avløpstunnel som krysser planområdet. Det er tidligere tilsendt utsnitt av lendeprofilen for tunnelen, og det forutsettes at utbygger har avklart om den vil komme i konflikt med tiltaket.

Som tidligere nevnt er et stykke til nærmeste vann- og avløpsledninger, med tanke på tilknytning.

Vi ser for øvrig at det er medtatt tilfredsstillende retningslinjer om overvannshandtering i reguleringsbestemmelsene.

Med hilsen
Vann- og avløpsetaten

Jan Aksøy
Jan Aksøy
Leder prosjektering
Produksjonsavdelingen

Ellen Dahl
Ellen Dahl
Overingeniør



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 43 70 80
E-post: postmontak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

Bank giro: 6045.05.20643

Org.nr.: 971 185 589 MVA



Oslo kommune
Trafikketaten

Acona Technopole AS Oslo
Pb 32 Sentrum
0101 OSLO

Deres ref:
Andreas Van Bermann

Vår ref (saksnr):
200612669-3

Saksbeh:
Bente Flesvig

Dato: 17.01.2007

Arkivkode:
512.1

**UTSENDING AV FORHÅNDSVARSEL AV REGULERINGSARBEID -
FYRSTIKKBAKKEN 14 A OG 14 B**

Vi viser til forhåndsvarsel av reguleringsarbeide, Fyrstikkbakken 14 A og 14 B.

Trafikketaten har ingen bemerkninger til forslaget til reguleringsbestemmelse § 8 parkering.

Med hilsen

Harald Eivenhøi
Harald Eivenhøi
Seksjonsleder - plan

Bente Flesvig
Bente Flesvig
avdelingsingeniør - plan



Trafikketaten

Hollendergate 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 48 20 30
Telefaks: 23 48 20 01

Bank giro: 6004.06.60030

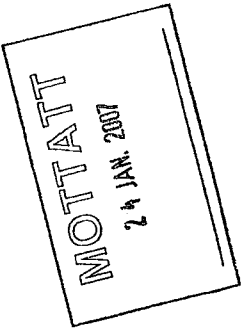
Org.nr.: 976 820 118

E-post: postmontak@trafikketaten.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Acona Technopole AS Oslo
Postboks 32 Sentrum
0101 OSLO



Dato: 18. januar 2007

Deres ref: AT-06-102 Vår ref:200601903-5 Saksansv.: Tone Høysæter
Adresse: Vaa Berntsen Aktivkode:269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Susanne Lützerkirchen 23 48 31 17
Saksbehandler forurenset grunn: Tore Joranger 23 48 31 25
Saksbehandler støy og inneløst: Erling Rimsstad 23 48 31 07

**FYRSTIKKBAKKEN 14 A OG B, BRYN, (GNR 144 BNR 2127 OG 1957)
REGULERINGSPLAN**

FORHÅNDSUTTALELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev mottatt 2. januar 2007. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

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

Støyforhold
Støy fra trafikk

Det vises til foreslåtte reguleringsbestemmelser om støy § 9. Aktuell retningslinje er Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (merk trykkfeil i betegnelse på retningslinje). Det vises også til notat med beregning av utendørs støy fra Brekke & Strand akustikk datert 1. november 2006.

Retningslinje T-1442 inneholder ikke grenseverdier for innendørs støy fra utendørs kilder, men viser til grenseverdier i teknisk forskrift/NS 8175 klasse C.

I retningslinje T-1442 blir det lagt vekt på at boenheter får en stille side, og tilgang til utareal med tilfredsstillende støyforhold. Det er i planforslaget krav til at grenseverdier tilfredsstilles på utendørs oppholdsområder, men boliger i høyere etasjer vil ikke få noen "stille side".

Det gir en belastende støysituasjon dersom vinduer ikke kan benyttes til lufting uten at innendørs støynivå overskrider akseptable grenser. Slike leiligheter bør kunne utaksvis tilettes. Avbøtende tiltak kan for eksempel være å bygge inn glassede balkonger. Tilstrekkelig ventilasjon må sikres, og det må eventuelt benyttes solavskjerming og kjøling slik at krav til inneløst må sikres, og det må eventuelt benyttes solavskjerming og kjøling slik at krav til inneløst må sikres, og det må eventuelt benyttes solavskjerming og kjøling slik at krav til inneløst må sikres.



Helse- og velferdsetaten Besøksadresse Stenersgata 1D 0101 OSLO
Postadresse Postboks 30 Sentrum 0101 OSLO
Telefon: 23 48 30 00
Telefaks: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093

Luftkvalitet

Planområdet berører ikke forhold som påvirker luftkvaliteten i særlig grad.

Forurenset grunn

På grunn av midlertidig ubesatt stilling ved faggruppe for jordforurenning og radon, vil denne reguleringssaken ikke behandles individuelt, men gis en generell kommentar. Vi viser eventuelt til tidligere uttalelser i saken.

Kan grunnen være forurenset?

SFTs grunnbase gir en oversikt over lokaliteter hvor det er mistanke om eller er påvist forurenset grunn i Oslo kommune (www.sft.no/grunn). Det vil være grunn til mistanke om forurenning i sentrale områder i Oslo (hovedsakelig innenfor ring 2). Dette på grunn av langvarig påvirkning fra blant annet trafikk og potensielt forurenende virksomhet/industri (som for eksempel bensinstasjoner, trykkerier, mekaniske verksteder, avfallshåndtering, deponivirksomhet med mer). Det vil være mistanke om forurenning på og ved etendommer hvor potensielt forurenende virksomhet av denne typen har vært lokalisert. Erfaringsmessig vil gammel byggegrunn hvor det er foretatt rivningsarbeid eller rehabilitering av bygninger i perioden 1950-1980, kunne være forurenset. Etatens registreringer i Oslo finnes på www.hev.oslo.kommune.no under miljørettet helsevern/jordforurenning og databaser.

Terrenginngrep

Dersom prosjektet innebærer terrenginngrep gjelder kap. 2. Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider i forureningsforskriften.

Radon

Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.nnpa.no). Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidlokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet.

Rekreasjon

Saken er ikke behandlet da etaten ikke lenger har kompetanse på dette fagområdet.

Med hilsen

Torill Nordahl-Olsen
Avdelingsdirektor

Kjell Sandaa
seksjonsleder

Kopi: Bydel Østensjø

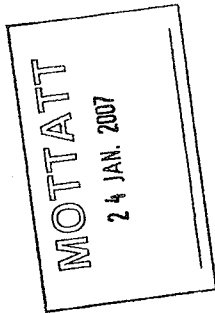
¹ Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

² Jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. VIII, § 8-33, punkt 4; Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader.



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Acona Technopole AS Oslo
Postboks 32 Sentrum
0101 OSLO



Deres ref.:
AT-06-102

Vår ref. (saknr.):
200602173-8

Saksbehh.:
Jøran M Eilertsen, 23493056

Dato: 18.01.2007

Arkivkode:
512.1

REGULERINGSPLAN FYRSTIKKBAKKEN 14 A OG B, BRYN, UTSENDING AV FORHÅNDSVARSEL AV REGULERINGSPLAN

Samferdselsetaten viser til ovennevnte forhåndsuttalelse og har følgende kommentarer i saken:

Det må i reguleringsbestemmelsene settes krav til opparbeidelse av gjennomgående gang- og sykkelvei fra Fyrstikkbakken til Thygesons vei. Videre må en omtale stengningen av Fyrstikkbakken og opparbeidelse av snuplass i saksfremstillingen. Samferdselsetaten arbeider med en utredning som ser på muligheten for å åpne jernbanebroen fra Jernbaneveien til Nils Hansens vei for biltrafikk. Denne saken kom opp som en del av vedtaket for Fyrstikkbakken 9.

Generelt skal alle offentlige gang- og sykkelveien være gjennomgående med en offentlig forbindelse på hver side. Det vil si at gang- og sykkelveien vest på plankartet må reguleres under t-banen til Thygesons vei dersom den skal etableres som en offentlig gang- og sykkelvei. Dette for at brukerne skal få en gjennomgående forbindelse og for at drift og vedlikehold skal kunne gjennomføres. Samferdselsetaten vil stille et absolutt krav til ovennevnte. Dersom dette ikke kan gjennomføres, må veien etableres som en felles avkjørsel.

Videre skal adkomst til nye boliger ikke skje via offentlig gang- og sykkelvei. I etablerte boligområder, hvor gang-/sykkelveien reguleres etter at boligområdet ble etablert, kan boliger tilknyttet, men det tillates ikke adkomst til flere en totalt 10 boenheter. Adkomsten til flere av eiendommene som i dag har adkomst fra Fyrstikkbakken er foreslått etablert fra regulert gang- og sykkelvei. Samferdselsetaten stiller seg undrende til dette, da de i dag har uproblematisk adkomstforhold fra Fyrstikkalleen, som er en kommunal adkomstvei og som er regulert som blindvei.

Gang- og sykkelveien må videre reguleres med kurvatur i henhold til gjeldende normer for gang- og sykkel og ikke med rette vinkler som planforslaget legger opp til. Videre må stigningsforholdene være i henhold til gjeldende normer. Ut fra terrengforholdene ser det svært vanskelig ut å holde seg innenfor akseptable stigningsforhold sør for t-banen, da stigningsforholdene i snitt er mellom 20-25% i rett linje mot Thygesons vei. Det må vedlegges lengdeprofil for en eventuell ny gang- og sykkelvei.

Samferdselsetaten ser behovet for en gjennomgang for myke trafikanter mellom Fyrstikkbakken og Thygesons vei. Likevel er vi usikker på om det er riktig å etablere en offentlig gang- og sykkelvei her. Fordi arealet sør for t-banen er regulert til friområde og terrenget er svært bratt, må det vurderes om det er et alternativ å etablere en turveisforbindelse under t-banen istedenfor en gang- og sykkelvei. Ulempen med en turveisforbindelse er at den normalt sett ikke blir driftet og vedlikehold på vinteren, mens fordelene er at den kan etableres med helt andre krav til stigning og breddeutforming. Dette må avklares nærmere med Friluftsetaten og Plan- og bygningsetaten.

Dersom veien etableres som en offentlig gang- og sykkelvei, må ovennevnte krav overholdes. Vi ber om at tiltakshaver og/eller Plan- og bygningsetaten tar kontakt dersom våre kommentarer ikke tas til følge i reguleringsssaken.

Med vennlig hilsen

Anders Atild
seksjonsleder

Jøran M Eilertsen
overingeniør

Kopi: Plan- og bygningsetaten, postboks 364 sentrum, 0102 OSLO



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 0705 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 976 062 035 MVA

E-post: samferdselsetaten@oslo.kommune.no



Oslo kommune
Byantikvaren

ACONA Technopole AS
Andreas Vaa Bermann
PB 32 Sentrum
0101 Oslo

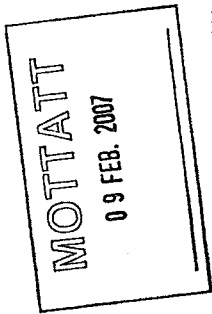
Deres ref:
AT-06-102

Vår ref (saksnr):
06/1061

Saksbeht:
Stje Eyjenth Bentsen, 23460267

Dato: 06.02.2007

Arkivkode:
512 144/1957



144/2127 OG 1957 FYRSTIKKBAKKEN 14 A OG B - UTTALELSE TIL FORHÅNDSVARSEL AV REGULERINGSPLAN

Vi viser til forhåndsvarsel av reguleringsplan for Fyrstikkbakken 14 A og B, gnr 144 bnr 2127 og 1957, samt tidligere korrespondanse i saken. Byantikvaren beklager at vi ikke har overholdt frist for kommentarer, dette skyldes sykdom og stor sakspågang.

Nyere tids kulturminner

Det er ikke registrert bygninger eller anlegg av kulturhistorisk interesse fra nyere tid innenfor planområdet. Byantikvaren har ingen merknader vedrørende nyere tids kulturminner.

Arkeologiske forhold

Det er gjort funn i nærområdet til planområdet, og Byantikvaren har allerede krevd en arkeologisk registrering av planområdet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 – undersøkelsesplikten. Byantikvaren opprettholder dette kravet.

Med hilsen

Thomas Overvaag Lie
planansvarlig antikvar

Stje Eyjenth Bentsen
arkeolog/antikvar

Kopi til: Plan- og bygningsetaten

Byantikvaren

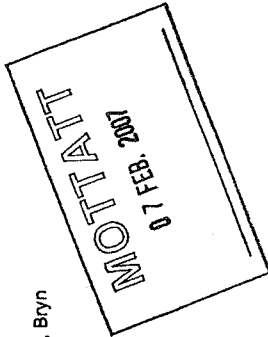
Postadresse:
Postboks 2094 - Grønertårn
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalveien 3
0178 Oslo

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

Andreas Vaa Bermann

Fra: Fyhr Ingriid [Ingriid.Fyhr@ibv.no]
Sendt: 7. februar 2007 15:05
Til: Andreas Vaa Bermann
Kopi: Dokumentcenter Fellesjenester
Emne: 200604489-4 Reguleringsplan Fyrstikkbakken 15 A og B, Bryn
Vedlegg: SCAN1142.TIF.TIF



Se vedlagte saksdokumenter:
<<SCAN1142.TIF.TIF>>

Viser til telefonsamtale med Andreas Vaa Bermann.

Jernbaneverket har uttalt seg til oppstart av regulering i brev av 14.10.06

Utover merknadene i oppstartsvarselet har vi følgende kommentar:

Jernbanesporer som ligger nærmest reguleringsområdet er den eneste godsforbindelsen fra Østfoldbanen/Drammensbanen/havna til godsterminalen på Alnabu. Sporet trafikkeres hele døgnet av godstog, også om natten. Erfaringsmessig overskrider godstog krav til maksimalstøy. Tidligere hadde Oslo kommune egne støyforskrifter som skulle ivareta slik støy gjelder de fremdeles? JBV's erfaring er at maksimalstøy fra godstog oppleves som svært forstyrrende, og da særlig om natten. Vi forutsetter derfor at det tas hensyn til dette ved gjennomføring av støytiltak.

Ut over dette har vi ikke merknader i denne omgang, men forutsetter at vi mottar reguleringsforslaget til offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Ingriid Fyhr

Jernbaneverket Region Øst
Tlf 22 45 73 69
Mob 90284940
Postadresse: Postboks 4350, 2308 HAMMAR
if@ibv.no



Oslo kommune
Byantikvaren

Acona Technopole AS
Andreas Vaa Bernmann
Tollbugt 27
0101 Oslo

Deres ref: Vår ref (saksnr): 06/1081
Saksbeh: Silje Eivjenh Bentzen, 23460367
Date: 30.04.2007
Arkivcode: 512 144/1957

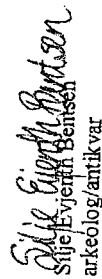
144/1957 FYRSTIKKBAKKEN 14 FRAFALL AV KRAV OM ARKEOLOGISKE REGISTRERING

Vi viser til planinitiativ for Fyrstikkbakken 14 og vår uttalelse til denne, hvor Byantikvaren krever en arkeologisk registrering i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 (kml.) § 9 – undersøkelsesplikten. Vi viser også til senere korrespondanse og kontakt i saken.

Byantikvaren har mottatt nye opplysninger i saken. Planområdet er delvis preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn er sannsynligvis i stor grad omroret og fjernet, og planområdet egner seg ikke for arkeologisk registrering. Byantikvaren irafaller derfor sitt krav om arkeologisk registrering av planområdet. Vi minner likevel om at kml. § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Med hilsen


Ole Petter Ejerker
førsteantikkvår


Silje Eivjenh Bentzen
arkeolog/antikvår

Kopi til: Plan- og bygningsetaten

Byantikvaren	Postadresse: Postboks 2094 - Grünerløkka 0505 Oslo	Besøksadresse: Meddelerveien 3 0178 Oslo	Sentralbord: 02 180 Publikumservice: 23 46 02 95 Telehkr: 23 46 02 51 E-post: postmottak@ bya.oslo.kommune.no
--------------	--	--	---

Oslo T-banedrift AS

<p>Referat fra: Analyse av Fyrstikkbakken 14, 14A og 14B</p> <p>Utført: Onsdag 24.01.2007 kl. 12.00 – 13.30</p> <p>Referat godkjent og utsendt: 1.02.07 Ole Petter Evang</p>	<p>Til stede: Andreas Vaa Bermann, Acona Technopole AS – Oslo Ole Petter Evang, OTD</p> <p>Fordeling: Deltakere: Infrastrukturenheten, Arkivet</p>
---	--

Oslo T-banedrift AS

<p>Videre stilles krav om at T-banetraseen skal sikres med gjerde eller støyskjerm i eiendomsgrensen. Støyskjerm/gjerde bygges slik at de ikke kan klatres på.</p> <p>Analysen viser at om tiltak fra analysen av byggeperioden og tiltak fra denne analysen gjennomføres, påvirker ikke det nye tiltaket dagens risikonivå.</p> <p>Undergang under T-banen Sporveiene motsetter seg at det etableres en ny undergang under T-banen på samme sted hvor det tidligere lå en undergang under et gammelt trikkespor, fordi det har så store konsekvenser.</p> <p>Dei to medlemmene for Sporveiene aksepterer reguleringsforslaget for bebyggelsen med disse tilføyelser, men ikke ny undergang under T-banens spor.</p>	<p>3.</p> <p>Beskrivelse av reguleringsforslaget</p> <p>Ny bebyggelse Fyrstikkbakken 14, 14A og 14B som ligger inntil sporet mellom Brynseng og Hellerud stasjoner. Reguleringen omfatter fire boligbygg plassert oppå en felles underjordisk garasje. I dag er tomten ubebygget. Området er sterkt skrånende med fall mot nordvest slik at T-banens spor blir liggende omtrent like høyt som taket av blokkene. Avstand mellom nærmeste del av tiltaket og midtspor er mellom 8,3m og 11,5m. Grunnen er ikke undersøkt, men det vurderes at den består av et ca 50cm leirlag på fjell.</p> <p>Åpning av undergang under T-banen. NB: Informasjonen om undergang under T-banen ble ikke diskutert i møtet mellom Andreas Vaa Bermann, Acona Technopole AS – Oslo og Ole Petter Evang, OTD/KTPAS. Informasjonen og konklusjonen er fremhentet og behandlet internt i KTPAS etter møtet 24.01.2007.</p> <p>Reguleringsforslaget består også av etablering av en gammel undergang og anlegg av en tur og sykkelsti under T-banens spor. Ved nærmere undersøkelser har vi brakt på det rene at det i forbindelse med byggingen av Øststasjonsbanen i midten av 1920-årene, ble bygget en bro for trikken på dette stedet. Det er usikkert om det ble anlagt en skikkelig undergang og turvei. Ved anlegg av T-banen i 60-årene, ble traseen flyttet noe vestover for å rette ut strekningen. Området ble fylt igjen og det ble da ikke lagt til rette for noen undergang. Dersom det skal bygges en ny undergang vil anlegg av en bro medføre store arbeider og kostbare investeringer samt</p>
--	---

<p>1.</p> <p>Bakgrunn for analysen. Arkitektene Acona Technopole AS har av HF Eiendom AS fått i oppdrag å utarbeide et reguleringsforslag for Fyrstikkbakken 14, 14A og 14B som ligger inntil sporet mellom Brynseng og Hellerud stasjoner. Reguleringen omfatter fire boligbygg plassert oppå en felles underjordisk garasje. I tillegg gjelder reguleringen en gjenåpning av en gammel undergang under T-banen. Jernbaneloven krever at kjøreveiens eier skal gi tillatelse til oppføring av bygning m.m. innen 30m fra nærmeste spors midtlinje. Forslagsstiller har derfor tatt kontakt med Sporveien for å avklare dette forslaget og få slik tillatelse. Sporveien gir normalt tillatelse til regulering av områder tett oppå T-banen når det er vurdert at konsekvensene er akseptable for drift og sikkerhet på T-banen. Dette dokumenteres vanligvis i analyser som belyser de mulige farer og uønskede hendelser nye tiltak kan medføre under byggeperioden av tiltaket og senere.</p> <p>Oslo T-banedrift AS gir egne uttalelser på vegne av Sporveiene så lenge reguleringsforslag kun omfatter T-banen.</p>	<p>2.</p> <p>Tiltak og konklusjon Ny bebyggelse For bebyggelsen stilles krav om at det for byggeperioden gjøres en detaljert analyse av byggemetode for å vurdere mulige farer under anleggsvirksomheten.</p>
---	--

Oslo T-banedrift AS

	<p>normalt kreve innstilling av linje 2 og 3 i flere måneder. Dette vil berøre flere enn 35.000 personer daglig. Kostnadene ved alternativ transport i anleggsperioden må tilfelle legges til de samlede omkostninger. I og med at konsekvensene er så store og vi ikke kan se at en ny undergang vil gi åpnbare fordeler, vil vi motsette oss at det bygges en slik undergang, det vil si en ny bro for T-banen.</p>	
4.	<p>Se tegninger som ligger bak i dette referatet.</p> <p>Omfang for analyse Analysen dekker Fyrstikkbakken 14, 14A og 14B med grensesnitt mot T-banen. Den innebærer fareidentifikasjon og vurdering av risiko og sårbarhet for mennesker på T-banen.</p> <p>Analysen dekker i første omgang risikoforhold som ferdig utbygget. Støyforhold og vibrasjonsforhold er ikke behandlet.</p>	
5.	<p>Analysen dekker ikke undergang under T-banen.</p> <p>Metodikk Metodikken bygger på at analysen gjennomføres i følgende trinn.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Beskrivelse av tiltaket/ det ferdige anlegget, se over. 2. Identifisering av uønskede hendelser. T-banens tophendelser benyttes, nr I til IX 3. Identifisering av årsaker. 4. Identifisering av sannsynlighet og konsekvens. (Sannsynligheten for en hendelse vurderes, mens for konsekvens brukes verdier som er bestemt tidligere.) 5. Vurdering av om reguleringsforslaget påfører eller endrer nåværende risikoforhold. 6. Rapportering med tiltak og konklusjon. 	
4.	<p>Analyse Det ble analysert om tiltaket/ anlegget vil påvirke T-banens risikonivå. Dette ble gjort ved å vurdere tiltakets mulige effekt på tophendelsene. HMS og andre forhold ble ikke vurdert.</p> <p>Vurdering av mulighet for at tophendelser kan inntruffe:</p> <p>I: Avsporing Avsporing sees i sammenheng med sammenstøt med objekt d.v.s. at noe havner i sporet og et tog treffer objektet og sporer av.</p> <p>Mulige årsaker: Det ferdige anlegget ligger mellom 8,3m og 11,5m bort fra traseen og på høyde med taket. Det er ingen overkjøringsspor i området. Det er derfor vurdert at tiltaket ikke tilfører noe som kan påvirke nye årsaker til avsporing. Risiko for avsporing forblir uendret. Sannsynlighet:</p>	

Oslo T-banedrift AS

<p>Lite sannsynlig Konsekvens: Betydelig</p>	<p>II: Sammenstøt med tog Årsaker: Det ferdige anlegget ligger mellom 8,3m og 11,5m bort fra traseen. Det er vurdert at anlegget ikke tilfører noe som kan påvirke sammenstøt med andre tog. Risiko for sammenstøt med tog forblir uendret. Sannsynlighet: Lite sannsynlig Konsekvens: Betydelig</p>	
<p>III: Sammenstøt med kjøretøy Årsaker: Nytt parkeringsanlegg legges under jorden. Innkjørsel og avkjørsel ligger vendt bort fra banetraseen. Det er ingen kjøreveier langs linjen. Det er vurdert at anlegget ikke tilfører noe som kan påvirke nye årsaker til sammenstøt. Risiko for sammenstøt med kjøretøy forblir uendret. Sannsynlighet: Lite sannsynlig Konsekvens: Kan være betydelig.</p>	<p>IV: Sammenstøt med objekt Sees sammen med Avsporing. Årsaker: Det ferdige anlegget ligger mellom 8,3m og 11,5m bort fra traseen og i samme høyde i terrenget. Det er vurdert at anlegget ikke tilfører noe som kan påvirke nye årsaker til sammenstøt. Risiko for sammenstøt med objekt forblir uendret. Sannsynlighet: Lite sannsynlig Konsekvens: Ubetydelig</p>	
<p>V: Påkjørsel av person Årsaker: Det ferdige anlegget ligger mellom 8,3m og 11,5m bort fra traseen og lavere i terreng enn T-banetraseen. Oppholdsarealene for de nye blokkene legges nordvest for blokkene. Det antas allikevel at det vil være lekende barn i området som kan komme inn på sporet. Sannsynlighet: Lite sannsynlig Konsekvens: Betydelig. Tiltak: T-banetraseen skal sikres med gjerde eller støyskjerm i</p>		

Oslo T-banedrift AS

	<p>1. Riggområde</p> <p>2. Transport til og fra</p> <p>3. Annen trafikk rundt byggområdet</p> <p>4. Sprengning</p> <p>5. Sikring av området</p> <p>6. Ulykker</p> <p>7. Kranbevegelser</p>	
6.	<p>Kontakter</p> <p>Formell kontakt mellom Sporveien og Acona Technopole AS - Oslo: Andreas Vaa Bermann, mob 900 81 641, avb@acona.com</p> <p>Ole Petter Evang, mob 90 55 86 17 olepetter.evang@tbane.no</p>	
7.	<p>Vedlegg</p> <p>2 kart over regulert område.</p>	

Oslo T-banedrift AS

	<p>eiendomsgrænsen. Svøyskjem/ gjerde bygges slik at de ikke kan klatres på. Risiko for påkjørsel forblir uendret.</p> <p>VI: Brann</p> <p>Arsaker:</p> <p>Det ferdige anlegget ligger mellom 8,3m og 11,5m bort fra traseen og høyere i terrenget. Det antas at anlegget ikke tilfører noe som kan påvirke brann i T-banen. Risiko for brann forblir uendret.</p> <p>Sannsynlighet: Lite sannsynlig</p> <p>Konsekvens: Mindre alvorlig.</p> <p>VII: Skade ved på-/ avstigning</p> <p>Arsaker:</p> <p>Det ferdige anlegget ligger mellom 8,3m og 11,5m bort fra traseen og mellom to stasjoner. Det påvirker ikke på-/ avstigning. Risiko for på-/ avstigning forblir uendret.</p> <p>Sannsynlighet: Lite sannsynlig</p> <p>Konsekvens: Mindre alvorlig.</p> <p>VIII: Strømgjennomgang</p> <p>Arsaker:</p> <p>Det ferdige anlegget ligger mellom 8,3m og 11,5m bort fra traseen. Det er vurdert at risiko for strømgjennomgang forblir uendret så sant tiltaket under V: Påkjørsel av person gjennomføres.</p> <p>Sannsynlighet: Lite sannsynlig</p> <p>Konsekvens: Betydelig.</p> <p>IX: Skade i tog</p> <p>Arsaker:</p> <p>Det ferdige anlegget ligger 8,3m og 11,5m bort fra traseen. Det er vurdert at risiko for skade i tog forblir uendret.</p> <p>Sannsynlighet: Lite sannsynlig</p> <p>Konsekvens: Ubetydelig.</p> <p>Analysen viser at risiko for ulykker knyttet til dette reguleringsforslaget ikke påvirker noen av topphendelsene negativt og risikoen forblir derved uendret så sant foreslått tiltak iverksettes.</p>	
5.	<p>Analyse av byggeperioden</p> <p>Risiko for T-banedriften i byggeperioden kan ikke vurderes før det er gjort mer prosjektering og byggemetodikk er til vurdering.</p> <p>Følgende forhold skal vurderes før tiltaket settes i gang:</p>	

Andreas Vaa Bermann

Fra: EVANG, OLE PETTER [olepetter.evang@ktpas.no]
Sendt: 12. februar 2007 13:03
Til: Andreas Vaa Bermann
Kopi: "HAFNOR, BJØRN ARILL"; HOLTEBEKK, HELGE
Emne: SV: Analyse av Fyrstikkbakken 14-avb (2).doc

Hei

Vårt tilsvaer er formulert først og fremst for å understreke at ny bro tilfører oss en ulempe. Vi sier ikke at banen må stanses i 2 - 3 måneder, men at slikt arbeid normalt vil kreve innstilling i flere måneder. Vi er kjent med at det finnes byggemetoder som kan korte ned tiden vesentlig, men slike metoder er dyre og ikke lett å få gjort i et så ulent terreng. Dersom det er heit nødvendig å krysse sporet ved dette stedet, anbefaler vi at det også vurderes en overgang.

Vi mener det er både riktig og viktig å få slike synspunkter opp nå slik at konsekvensene for vår drift og kostnadene kan avklares på forhånd.

Til din informasjon gjør vi oppmerksom på at linjene vedlikeholdes om natten slik at det er trafikk omtrent hele døgnet. I kortere perioder kan vi stenge linjer om natten ved å omrokere vedlikeholdet.

Ole Petter Evang
 Senior sikkerhetsrådgiver
 Oslo T-banedrift AS
 mob 90 55 86 17

Fra: Andreas Vaa Bermann [mailto:avb@acona.com]
Sendt: 8. februar 2007 15:05
Til: EVANG, OLE PETTER
Emne: SV: Analyse av Fyrstikkbakken 14-avb (2).doc

Hei igjen. Vi er innkalt i møte hos PBE i denne sammenheng, og før det ønsker tiltakshaver å høre med dere om følgende spørsmål i forhold til deres konklusjoner.

Hvordan kan dere uten videre hevde at all trafikk på banen må stanses i 2-3 måneder mens den tidligere overgangen utbedres. Utbedringen kan muligens skje ved at man stamper opp underifra og for eksempel plasserer en undergang som bærer sporveien suksessivt mens utgraving av den gjenfylte undergangen pågår? (Og for eksempel hvor kritisk arbeider utføres på nattestid?)

Jeg imøteser deres tilbakemelding om dette.

Med vennlig hilsen

Andreas Vaa Bermann
 sivilarkitekt MNAL

Acona Technopole AS - Oslo
 Tollbugt. 27, N-0101 Oslo
 tel: (+47) 900 81 641 fax: (+47) 22 43 12 30
 e-post: avb@acona.com

Fra: EVANG, OLE PETTER [mailto:olepetter.evang@ktpas.no]
Sendt: 1. februar 2007 14:23
Til: Andreas Vaa Bermann
Kopi: HOLTEBEKK, HELGE; SÆLID, THOR GEORG
Emne: Analyse av Fyrstikkbakken 14-avb (2).doc

Hei
 Jeg har oppdatert dokumentet og tatt inn Bermanns kommentarer. Det er også justert litt i teksten, men konklusjonen er den samme. Oppfølgingen av bygningene vil kunne gjøres med små konsekvenser for T-banedriften, men det vil medføre meget store ulemper å bygge en ny undergang under sporet.
 Vi avventer videre behandling av denne saken.
 mvh
 Ole Petter Evang

Frå: KJÆRNSMO, BJØRN-RAGNAR [mailto:bjorn-ragnar.kjaernsmo@hatslund.no]
Sendt: 3. januar 2007 09:03
Til: Andreas Vaa Bermann
Emne: Fyrsikkbakken 14a+b - Reguleringsplan

Vi viser til deres brev av 2006 - 09 - 29 i tilknytning til ovennevnte. Hatslund Nett har fordelingsnett i det aktuelle området som vist på vedlagte kart.

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt jobb
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpavisning
- Gj. snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil

Forespørsel vedrørende kabelpavisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146

Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kablene.

En eventuell flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av utbygger.

I tilknytning til strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Hatslund Nett, slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Effektbehovets størrelse og avstand til eksisterende nett vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra dagens nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny netstasjon.

Om netstasjonen kan plasseres som en frittstående enhet eller som et rom i bygning, er bl.a. avhengig av de stedlige forhold/begrensninger i plass og størrelsen på den effekt som skal leveres. For bygg med et effektbehov større enn 800kWref. spenning 400V og 500kW ref. spenning 230V, skal netstasjonen som hovedregel plasseres i bygget med hovedtavle ved siden av.

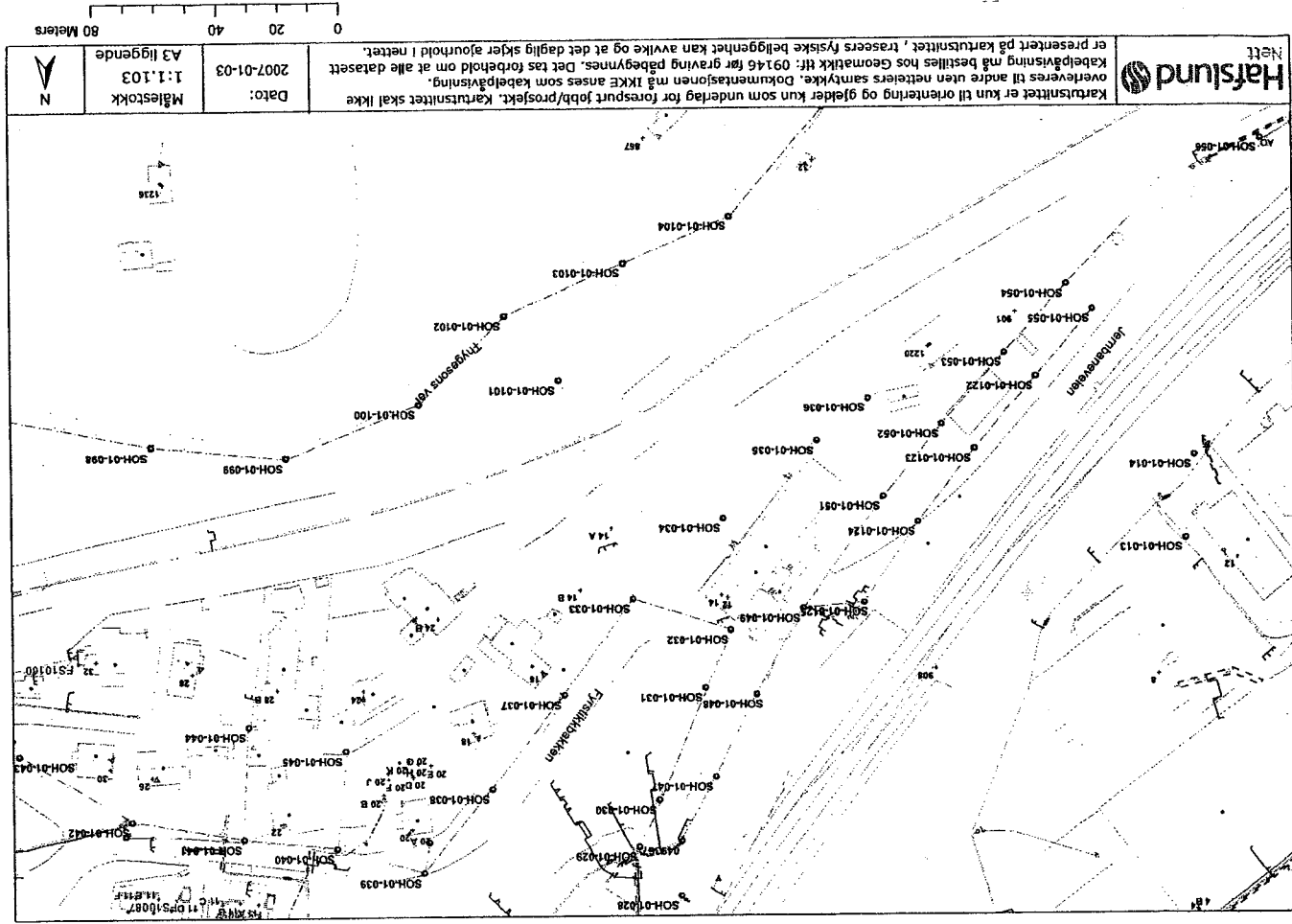
I denne sammenheng vedlegges byggekav hva gjelder netstasjon type rom i bygning. Det tas forbehold om mulig endringer i vedlagte byggkrav på det tidspunkt strømtilknytningen bestilles av Hatslund Nett.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormalen 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 velysanlegg.

Med vennlig hilsen
Hatslund Nett

Bjørn-R. Kjærnsmo



Vår webblende
Tormod Kvarme
tlf: 21 62 62 13 e-post: tormod.kvarme@vikenfjernvarme.no

Vår dato
2007-03-06
Deres date

Vår referanse
#52231
Deres referanse(Saksnr.)
200606479

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

Kopi til:
ACONA Technopole AS Oslo
v/Andreas Vaa Bernmann
Postboks 32 Sentrum
0101 OSLO

Saksnr: 200606479

FYRSTIKKBAKKEN 14 A OG B VEDRØRENDE FORHÅNDSVARSEL AV REGULERINGSPLAN

Vi viser til brev fra ACONA Technopole AS Oslo.

Tiltaket ligger innenfor omsøkt konsesjonsområde for fjernvarme. Viken Fjernvarme ønsker å få byggesaken til uttalelse.

Med hilsen
Viken Fjernvarme AS


Sten Tore Bakken
Divisjonsleder


Tormod Kvarme
Tormod Kvarme

Postadresse
Viken Fjernvarme AS
Postboks 7054 SL Ohns plass
N-0150 Oslo

Revisjonster
C.F. Hambros plass 2
N-0164 Oslo

Internett
www.vikenfjernvarme.no

Telefon
21 62 62 00
Telefax
21 62 62 01

Besøksadresse
7050 OSLO
E-post: post@vikenfjernvarme.no

avb@acona.com
 Acona Tecnopole
 Pb 32 Sentrum
 0101 OSLO

Attn.: Andreas Vaa Bermann

Per post og e-mail

Vår ref.: 11451 001

Ansv. partner: Joakim Marstrand

Deres ref.: Gnr 144/2127 og 1937

Oslo, 18. januar 2007

KOMMENTARER TIL PLANFORSLAG

Det vises til utsendt forhåndsvarsel av reguleringsplan med svarfrist 19. januar 2007 og våre tidligere kommentarer til reguleringsarbeidet av 20. oktober 2006. Vi er eiere av Fyrstikkbakken 18.

Vi tror en gangvei fra Fyrstikkbakken til Skøyenparken vil være svært verdifull for beboerne i området. Beboerne på Teisen/Fjellhus vil ved anleggelse av en slik undergang få nesten direkte tilgang til friarealene Skøyenparken – Østensjøvannet – Østmarka. Beboerne på den andre siden av T-banesporet vil på samme måte få direkte tilgang til tuområdene langs Alnaelven. Koplingen av disse blå/grønne trasene vil bli av stor betydning for Groruddalen og bør derfor ses i sammenheng med Groruddal-satsningen. Vi kan ikke se at forslagsstiller har medtatt tidligere innstilling fra Fjellhus Vel vedrørende slik undergang i de vedlagte samrådsutspill. Denne innstillingen vedlegges derfor igjen.

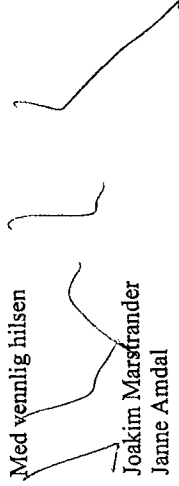
Vi er meget positive til at forslaget legger til rette for anleggelse av slik undergang. Det må imidlertid være en forutsetning for godkjennelse av reguleringsplanen at undergangen også rent faktisk etableres. Enten må kommunen derfor samtidig med godkjennelse av reguleringsplan avsette midler til anleggelse av undergangen, eller så må kommunen sette som vilkår at forslagsstiller også anlegger den aktuelle undergang.

Fordi de positive sidene ved en slik undergang er så vidt store, er vi villige til å akseptere at traséen for gang/sykelsti går langs vår eiendomsgrense. Dette til tross for at traséen vil kunne medføre sjenanse og innsyn til oss. Dette vil være vårt bidrag til å virkeliggjøre sammenkoplingen av disse blå/grønne rutene.

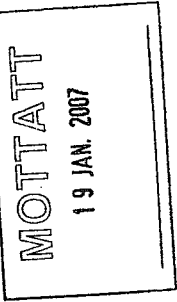
Vedrørende den praktiske utformingen av gang/sykelstien, forutsettes det at veien avsluttes mot vår eiendomsgrense på en trygg og estetisk måte (gråsteinsmur, gressvoll, beplantning - ikke betongelementer) og at anleggelsen av veien ikke medfører inngrep på vår tomt. Vi forutsetter at vi sikres tilgang til gang/sykelstien til fots og med sykkel.

Det er så vidt vi skjønner lagt opp til mulige avkjørsler/innkjørsler til sykkel/gangstien også til/fra Fyrstikkbakken 18. En slik avkjøringsmulighet vil imidlertid ikke ha interesse for oss idet vår eiendom har tilfredsstillende avkjørsel mot Fyrstikkbakken med rammetillatelse for bygging av ny underjordisk garasje. Vi forutsetter derfor som helt selvsagt at en eventuell tilrettelegging av avkjørsel mot vår eiendom ikke vil medføre krav om medansvar for vedlikehold eller liknende.

Med vennlig hilsen



Joakim Marstrand
 Janne Amdal



Joakim Marstrand

Fra: Roger Pihl [roger.pihl@duggveien.no]
Sendt: 8. april 2005 19:57
Til: nbc@c2i.net
Kopi: Lindstrøm Irene; Irene Bruun; postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Emne: Fyrstikkbakken 14A, gnr 144 bnr 2127/1957

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrups gate 3
3256 Larvik

Fjellhus, 8. april 2005.

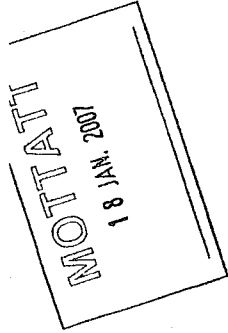
Vedrørende foreslåtte reguleringsplan tillater Fjellhus Vel og Teisen borettslag seg å fremføre følgende innvending:

I Plan- og Bygningsetatens utredning "Byn - forslag til rammer for videre knutepunktutvikling" heter det under pkt 3.1.8 gang/sykkelveier at man ønsker å opprette et sammenhengende hovedsykkel- og turveinnett med utgangspunkt i eksisterende traséer som allerede finnes i tilknytning til området. Fra gammelt av har det vært en slik trasé (undergang) fra Fyrstikkbakken under trikkesporene og opp til Nordre Skøyen hovedgård, og ved å rehabilitere denne, kan forbindelsen mellom Alnavassdraget og Østensjøvannet gjenåpnes for beboerne på Fjellhus og Teisen.

Den foreslåtte reguleringsplan legger bygninger midt i denne traséen, og hvis planen gjennomføres som foreslått, frykter vi at en gjenåpning vil bli umulig. Vi mener derfor at det er opplagt at reguleringsplanen må omarbeides slik at denne traséen kan gjenåpnes i tråd med Plan- og bygningsetatens ønsker om et sammenhengende gang/sykkelveinnett. Fjellhus og Teisen er omringet av sterkt trafikkerte veier på alle kanter, og det finnes få, om noen, veier ut av området i østlig retning. En gjenåpning av den gamle traséen vil være et kjærkomment og påkrevet alternativ til Tvetenveien eller Østensjøveien.

På vegne av Fjellhus vel og Teisen Borettslag
Roger Pihl
Styremedlem Fjellhus vel

----- This verifies that this message has been checked for virus and deemed virus-free according to F-secure Content Scanner 5.0 Fri, 8 Apr 2005 19:56:36 +0200 GMT -----



Tor Bakkeli
Fyrstikkbakken 24 B
0667 Oslo
Norway
Tel. work +47 23 17 53 10
" home +47 22 27 55 49
" mob. +47 918 40104
Fax +47 23 17 53 01

Acona Technopole A/S Oslo
Postboks 32 Sentrum
0101 Oslo

Mail avb@acona.com

Vedrørende reguleringsplan Fyrstikkbakken 14A og B, prosjekt nr AT-06-102.

Jeg viser til deres brev av desember 06 samt senere telefonsamtale.

Min bekymring i sakens anledning er en eventuell benyttelse av vår felles adkomstvei uten at dette skjer på en forsvarlig måte.

Det foreslås en offentlig gang- og sykkelvei fra Fyrstikkbakken via vår adkomstvei, videre under T-banen og opp til Thygesons vei. Under forutsetning av at Oslo kommune derved overtar ansvar for veien med nødvendig belysning, snømaking etc. finner undertegnede planen interessant og vil på det nåværende tidspunkt ikke fullstendig avvise å selge de i prosjektet nevnte 75 kvm. tomt.

Hvis dette imidlertid til slutt viser seg kun å bli en fremkomstvei til tomten 144/1957 stiller jeg meg avisende til dette da dette kan ordnes med tilgang direkte fra Fyrstikkbakken hvor det i den nye bebyggelsen også tilbys garasje plass.

I den forbindelse vil jeg også nevne at vår adkomstvei p.g.a. utbyggingen av Fyrstikkbakken 20 har blitt svekket da deler av veiskulderen har rast ut ettersom terrenget har blitt senket betydelig uten at det er foretatt noen sikring. Dette er påpekt gjentatte ganger ovenfor Oslo kommune v/Plan og Bygningsetaten. Selv ikke et brev fra utbyggerens arkitekt hvor det anbefales støttemur har skapt noe resultat da grunnentrepener (og selvkontroller) har økonomisk vinning i å ikke gjøre noe samtidig som Oslo kommune sitter passive.

Det må derfor beregnes betydelig utbedringsarbeid.

Når det gjelder prosjektets tilkøpling til offentlig vann vil jeg gjøre oppmerksom på at vanntrykket i Fyrstikkbakken er dårlig. Det må derfor foretas en kapasitetsanalyse for prosjektet realitetsbehandles.

Jeg vil til slutt presisere at jeg er eventende til prosjektet inntil det foreligger konkrete avgjørelser vedrørende offentlig gang- og sykkelvei og hvordan denne eventuelt vil bli utformet.

Med vennlig hilsen

Tor Bakkeli

TVETENVEIEN 60 A/L

Fyrstikkbakken 12
0667 Oslo

Acona Technopole AS
PB 32, Sentrum
0101 OSLO

Oslo, 17. januar 2006

MOTTATT

19 JAN. 2007

Vedørende forhåndsvarsel av reguleringsplan for Fyrstikkbakken 14 A og B, Bryn

Takk for utsendelse av planer i forbindelse med foreslått utbygging i Fyrstikkbakken 14 A/B. Styret i Tvetenveien 60 A/L (Fyrstikkbakken 12), stiller seg generelt positive til en slik utbygging av området iht de planene som legges frem.

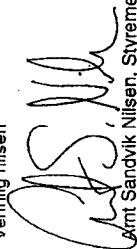
Styret ønsker å være i dialog vedrørende de planlagte utendørs oppstillingsplassene for bil (6stk) sør-vest for Fyrstikkbakken 12. (Situasjonsplan s. 19 fra reguleringsplanen)

Vi setter også pris på at det i plantegningene også er tatt hensyn til parkeringsplasser og tilhørende bruksrett til disse.

Styret ønsker i tillegg å holdes løpende oppdatert om eventuelle endringer og ny informasjon ifb planleggingen.

På forhånd takkt!

Vennlig hilsen



Arnt Sandvik Nilsen, Styremedlem

På vegne av styret i Tvetenveien 60 A/L

Acona Technopole
PB 32, Sentrum
0101 Oslo

MOTTATT

24 JAN. 2007

Oslo 19/1-07

Viser del utsendte forhåndsvarsel med svarfrist 19/1-07. Vi er enige av Fyrstikkbakken 14

Vi synes en gangvei med undergang til Skøyenparken ser fint ut.

Forutsetningen er at det er satt av midler del dette for godkjenning av reguleringsplanen.

Vi synes imidlertid ikke det er noen god løsning med mulighet del å gjøre bel på denne gangveien sykkelveien

Vi har ingen interesse av avgjøring fra denne veien heller ikke at det kreves til oss om med-ansvar for vedlikehold eller maling

Eiendommene som i dag har avgjøring fra den delen av denne veien som er i bruk sliter med å kunne samarbeide om vedlikehold og maling. Dette skaper for dem ikke hyggelig helsetap.

Vennlig hilsen

Arnt B. Nilsen