



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Dato: 05-01-2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200914990-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Morten Moe

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 12	Eiendom:	227/563
Tiltakshaver:	Hafslund Fjernvarme AS	Adresse:	Drammensveien 144, 0247 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Fabrikk	Tiltaksart:	Bruksendring

**OVERSENDELSE AV BYGGESAK TIL UTTALELSE –
TEGLVERKSGATA 12**

Det vises til samarbeidsavtale. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for Rodeløkka varmesentral. Plan- og bygningsetaten ber om bydelens uttalelse til to dispensasjoner fra reguleringsplan S-4127 vedtatt 15.12.2004; det søkes om dispensasjon fra maksimalt tillatt utnyttelse av eiendommen og ombygging av eksisterende kjelehus utenfor regulert byggegrense.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 4 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg:

Saksdokumenter

Kopi u/vedlegg til:

Hille Melbye Arkitekter AS, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO, firmapost@hilmel.no

Hafslund Fjernvarme AS, Drammensveien 144, 0247 OSLO, Firmapost.fjernvarme@hafslund.no

BYGGBLANKETT 5174

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Enkle tiltak
☐ Ett-trinns søknadsbehandling
☒ Rammetillatelse

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

2009 09638

Til kommune:

(Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vahlsgate 1

0187 OSLO

Berører tiltaket eksisterende eller
fremtidige arbeidsplasser?

☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal søknad (byggblankett 5177 med vedlegg) sendes til Arbeidstilsynet.

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning?

☒ Ja ☐ Nei

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	227	563				
Planlagt bruk/ formål	Adresse			Postnr.	Poststed	
	Johan Throne Holst plass 1 (Teglverksgata 12)			0553	OSLO	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	☐ Bolig ☐ Garasje ☒ Annet:			Beskriv	Bygn. typekode (jf. s. 2)	
				Varmesentral	219	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		
	Endring av bygg	☒ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bruk	☒ Konstruksjon	☒ Fasade	☐ Reparasjon		
	Riving	☒ Bruksendring *)	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Bygn.tekniske inst. **)	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg		
	Endring av boligh.	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Innhegning, skilt	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Eiendomsdeling ***)	☐ Innhegning mot veg	☒ Reklame, skilt, innretning e.l.			
		☐ Deling *)	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.					

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr.	fra	til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (byggblankett 5175)	A	1	-	1	☐
Dispensasjonssøknader	B	1	-	1	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1	-	3	☐
Kart, situasjonsplan - bygning/eiendom	D	1	-	1	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1	-	16	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1	-	2	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerkjøringer	G	1	-	1	☐
Boligspesifikasjon i GAB (Matrikkelen)	H		-		☒
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	I	1	-	1	☒
Andre vedlegg	J	1	-	2	☐

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. XVIII og XIX og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket

Foretak
Hille Melbye Arkitekter AS
Adresse
Hausmannsgate 16
Postnr. Poststed
0182 OSLO
Kontaktperson
Telefon Mobiltelefon
23 32 72 00
E-postadresse
firmapost@hilmel.no
Dato
21/12-09
Gjentas med blokkbokstaver
Melvin Eiesland

Organisasjonsnr.
929 655 478
Telefaks
23 32 72 99
Underskrift


Tiltakshaver

Navn
Hafslund Fjernvarme AS
Adresse
Drammensveien 144
Postnr. Poststed
0277 OSLO
Eventuelt organisasjonsnr.
977296919
E-postadresse
John.Petter.Teigen@hafslund.no
Dato
18.12.2009
Gjentas med blokkbokstaver
John Petter Teigen

Telefon(dagtid)
90698134
Underskrift


Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus
- 133 Kjede/atriumhus
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
- 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

Annet

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER
Industribygning

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING
Kontorbygning

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON
Ekspedisjonsbygning, terminal

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT
Hotellbygning

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer-, feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/utleiehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING
Skolebygning

- 611 Lekepark
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konserthall
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE
Sykehus

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

- 731 Klinikk, legekonsultasjonssenter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.
Fengselsbygning

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

BYGGBLANKETT 5175
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr.

Kommunens saksnr.

A- 1

2009 09638

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til 5174
Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig søker
	227	563			<i>Helene Sævi</i>
	Adresse				Postnr. Poststed
	Johan Throne Holst plass 1 (Teglverksgata 12)				0553 OSLO

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -
		euref	X-koordinat: 6644370 Y-koordinat: 598690

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☒ Ja ☐ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E- 16
-------------------	-------------------------------	---	----------------------------	-------------------

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl §§ 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)	Vedlegg nr.
	☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☒ Arealplaner	B- 1

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E-
--------------------------	--	----------------

Arealdisponering

Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan	
	☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan
	Navn på plan S-4127, 15.12.2004	
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Byggeområde for bolig, kontor og industri	

a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	Velg kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
	% BYA	BYA	% BRA / % TU	BRA	U-grad
	%	m ²	295 %	m ²	

Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	0.00 m ²	770.00 m ²	0.00 m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- 0.00 m ²	- 0.00 m ²	
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler			+ 0.00 m ²
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= 0.00 m ²	= 770.00 m ²	= 0.00 m ²

Grad av utnyttning	Arealbenevelser	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	0.00 m ²	m ²	227.15 m ²	0.0 m ²	0.00 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	0.00 m ²	0.00 m ²	2586.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
	h. Areal ny bebyggelse	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²
	i. Parkeringsareal	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²
	j. Sum areal	= 0.00 m ²	= 0.00 m ²	= 2586.00 m ²	= 0.00 m ²	= 0.00 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	0.00 %	0.00 m ²	335.84 %	0.00 m ²	0.00
	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					

Vedlegg nr.

D-

Vedlegg nr.

D-

Vedlegg nr.

D- 1

Byggehøyde/ Avstander	☒ Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan / subsidiært i pbl § 70, nr. 1	
	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	Nabogrense 0m ☒ Ja ☐ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	Vegmidte 61,5m ☒ Ja ☐ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere	Avstand 10m ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr.

I-

Bygningsopplysninger

Oppgi alltid:	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter		Antall etasjer
		Bolig *	Annet **	I alt			
Eksisterende bebyggelse		0	2586	2586	Bolig	0	7 (Etter at tiltaket er gjennomført)
Ny bebyggelse	0	0	0	0	Annet	1	
Sum	0	0	2586	2586	Sum	1	

Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

* Garasje regnes som areal når den er en del av boligbygningen.

** Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal areal alltid fylles ut.

Næringsgruppekode

D

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skalkodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.

Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk	J Finansiell tjenesteyting og forsikring
B Fiske	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
C Bergverksdrift og utvinning	L Offentlig forvaltning
D Industri	M Undervisning
E Kraft og vannforsyning	N Helse- og sosialtjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	O Andre sosiale og personlige tjenester
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	Q Internasjonale organ og organisasjoner
H Hotell- og restaurantvirksomhet	X Boliger
I Transport og kommunikasjon	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Grunnforhold, rasfare, miljøforhold og forurensset grunn

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-
Miljøforhold pbl § 68	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E- 1
Forurensset grunn Forurensningsforskr. Kap. 2	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E-

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
		☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☒ Ja	☐ Nei

Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	☒ Offentlig vannverk	☐ Privat vannverk	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	
	Beskriv				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				
	☐ Ja ☐ Nei				

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	☒ Offentlig avløpsanlegg				
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja	☐ Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja	☐ Nei	
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				
	☐ Ja ☐ Nei				

Overvann	Takvann/overvann føres til:	☒ Avløpssystem	☐ Terreng
-----------------	-----------------------------	--	----------------------------------

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?:	Planlegges det installert slik innretning?:	Hvis ja, sett X
☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei	☒ Heis
		☐ Trappeheis eller løfteplattform
		☐ Rulletrapp eller rullende fortau

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3–4 boliger	Stor boligbygning 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap *	Fritidsbygning 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning Koie, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, orbu og liknende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig 183 Naust, båthus, sjøbu Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
---	---	---

Annet

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning 449 Annen veg- og biltilsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-, feriehjem 523 Appartement 524 Camping-/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter * HELSE Sykehus 719 Sykehus * Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinikk, legekonsult-/senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *
KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- og ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høyskole og forskning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museum-/biblioteksbygning *	FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

Att: Kjell Grønset

Fil: G:\4182 Teglværsgata 12\A3\Rammesøknad\Følggebrev-rammesøknad.doc

Oslo den 21.12.09

Rodeløkka Varmesentral
Teglværsgata 12 (Johan Throne Holst plass 1)
Gnr. 227 Bnr. 563
Sak 2009 09638 (Saksnummer fra forhåndskonferansen)

På vegne av Hafslund Fjernvarme AS oversendes søknad om rammetillatelse for Rodeløkka Varmesentral. Søknaden sendes kun elektronisk. Vi håper på rask og positiv behandling. Vennligst ta kontakt med undertegnede ved eventuelle spørsmål.

Med hilsen



Trine Helle

Hille Melbye Arkitekter AS
(ansvarlig søker)

Kopi: Hafslund Fjernvarme AS

Rodeløkka varmesentral
Johan Throne Holst plass 1 (Teglverksgata 12)
gnr. 227 bnr. 563

Redegjørelse til rammesøknad
dato 21.12.2009



Teglverksgata 12 sett fra Freiiparken

Innhold

- 1 Hensikten med tiltaket
- 2 Bakgrunn
- 3 Bygningen
- 4 Tiltakets omfang
- 5 Reguleringsmessige forhold
 - 5.1 Reguleringsmessig bakgrunn
 - 5.2 Formål
 - 5.3 Utnyttelse
 - 5.4 Plassering
 - 5.5 Parkering
 - 5.6 Avkjørsel
 - 5.7 Utomhusplan
 - 5.8 Dispensasjon fra reguleringsplan med bestemmelser
- 6 Miljømessige forhold
 - 6.1 Støy og utslipp
 - 6.2 Avfall
- 7 Estetisk utforming
 - 7.1 Bygningen i forhold til sine omgivelser
 - 7.2 Nytt inngangsparti på østfasade
 - 7.3 Nytt skilt og ventilasjonsrist på nordfasade
 - 7.4 Utbedring av kjelehus
- 8 Bruksendring
- 9 Arbeidstilsynet
- 10 Medvirkning
- 11 Naboprotest og kommentar til protest
- 12 Videre utvikling av eiendommen

1. Hensikten med tiltaket

Hensikten er å etablere en varmesentral som leverer spisslast til fjernvarmenettet i den kalde årstiden. Varmesentralen vil kobles på fjernvarmerør som allerede ligger i byggets kjeller. Nytt anlegg vil sikre nødvendig varmeleveranse. Bygningsmessige tiltak vil sikre ny bruk av eksisterende bygningsmasse.

2. Bakgrunn

Det ble søkt om rammetillatelse for eiendommen i mai 2008. Søknaden omfattet en varmesentral med maksimal effekt på 100 MW for Hafslund Fjernvarme. Tiltaket innebar et påbygg av dagens kjelehus og innredning av de nedre etasjer til og med 3. etasje. Søknaden medførte 4 dispensasjonsforhold. Det forelå protester fra naboer i boligbygg i sør. Naboene var bekymret for utslipp, støy og begrenset utsikt og tap av lys. Søknaden ble avslått med følgende begrunnelse:

Plan og bygningsetatens samlede vurdering:

Det omsøkte tiltaket anses å være en utvikling i feil retning med hensyn til bruken av eiendommen, ettersom planen legger opp til boliger og kontorer og mindre industri.

Påbygging av tilbygget utenfor regulert byggegrense vil vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplanen mht utvikling av fremtidig utoppholdsareal for boligene.

Intensjonen med å utvikle en fjernvarmesentral kan være med å begrense det totale utslippet av klimagasser i Oslo anser Plan- og bygningsetaten som positiv, men dette er forhold som ligger utenfor plan- og bygningslovgivningen, og kan derfor ikke tillegges avgjørende vekt.

Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket er i strid med reguleringsplan og plan- og bygningsloven og at det ikke foreligger særlige grunner for dispensasjon og må derfor avslå søknaden.

3. Bygningen

Bygningen består av et tidligere produksjonslokale og varmesentral for Freia sjokoladefabrikk i 7 etasjer, 2 kjelleretasjer, 4 hovedetasjer og et høytlager i 5. etasje. På vestsiden av bygget ligger kjelehuset som strekker seg opp til underkant vinduer i 2. etasje. Bygningen har ett trapperom og heis som når alle etasjer. Bygningen er i dag ubrukt med unntak av fjernvarmerør som er i bruk i underkjeller.



Teglverksgata 12 sett fra nordøst med Freiabroen og Teglverksgata 11 til venstre



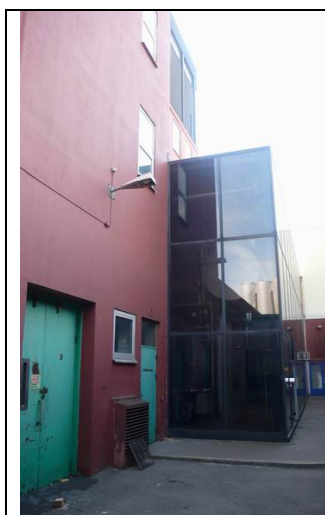
Nordøstre fasade av Teglverksgata 12



Teglverksgata 12 under Freiabroen



Teglverksgata 11 (vis-a-vis)



Kjelehus og trapperom på vestfasade



Karlstadgata 11, Teglverksgata 12 og Teglverksgata 8 + 10 (Sofies Hage) sett fra syd

4. Tiltakets omfang

Tiltaket innebærer en ombygging av dagens kjelehus for ny varmesentral. Kjelehuset utbedres med nye glassfasader og nytt tak. Varmesentralen vil etableres i kjellere samt 1. og 2. etasje. I tillegg bygges nytt inngangsparti og trapperom mot Teglverksgata for å sikre tilfredsstillende atkomst og rømming fra alle etasjer. Alle arbeider skjer innenfor dagens bygningsvolum. Bygningmessige endringer og innredning av øvrige etasjer vil omsøkes senere.

5. Reguleringsmessige forhold

5.1 Reguleringsmessig bakgrunn

Varmesentral for fjernvarme ligger som en forutsetning i reguleringsplanens vedtak. Bygningen var tidligere eiet av Kraft Foods Norge (Freia sjokoladefabrikk) og inneholdt varmesentral for fabrikk. Fabrikkens ønsket å koble seg til fjernvarmenettet som den gang var under etablering i området og inngikk avtale med Hafslund Fjernvarme (den gang Viken Fjernvarme) om å selge eiendommen, for at denne skulle ombygges til varmesentral for fjernvarmenettet. Dette var intensjonen som lå til grunn, da Kraft Foods Norge i 2002 gjennomførte reguleringsendring for området. I Viken Fjernvarmes uttalelse til planforslaget påpekes det at Viken ønsker å benytte eksisterende fyrhus (kjelehus) med tilliggende bygg til spisslastsentral for fjernvarmeanlegget og at en slik bruk ikke ville være i strid med planforslagets foreslåtte arealbruk. Plan- og bygningsetaten delte denne oppfatningen i sine kommentarer til bemerkningen ved oversendelse til Bystyret for behandling. Planforslaget ble vedtatt i 2004.

5.2 Formål

Eiendommen ligger på felt F3 i reguleringsplanen. Feltet er regulert til byggeområde for bolig, kontor og industri, hvor industri kan anlegges til og med 2. etasje, kontorer til og med 4. etasje og boliger i alle etasjer. Denne søknaden gjelder innredning av under- og overkjeller samt 1. og 2. etasje til varmesentral. Varmesentralen skal benyttes til spisslastleveranse, dvs. at det kun leveres varme ved forbrukstopper. I tillegg omsøkes nytt trapperom med heis for å nå alle etasjer med hensyn til rømning og atkomst.

5.3 Utnyttelse

Reguleringsplanen tillater maks TU=295%. Tomtearealet er på 770 m². Dagens bygningsareal gir 2586 m²BRA. Da er overkjeller medregnet, mens høytlager og kjelehus kun er regnet som en etasje pga deres bruk og beskaffenhet. Dagens areal gir en utnyttelse TU=336% som overskrider tillatt utnyttelse. Bakgrunnen for dette er at overkjeller ved en inkurie ikke ble medregnet den gangen reguleringsplanen ble utarbeidet og arealene lagt til grunn for tillatt utnyttelse. I henhold til bestemmelsene skal overkjeller medregnes, dog ikke underkjeller.

5.4 Plassering

Kjelehuset ligger delvis utenfor regulert byggegrense. Dette krever dispensasjon fra reguleringsplan. Byggegrensen ble satt for en mulig fremtidig situasjon, der bygningen ikke lenger skulle benyttes til varmesentral. I arbeidet med reguleringsplanen, var man ikke klar over at søknadspliktige tiltak var nødvendig for å endre bruken av kjelehuset fra varmesentral for Freia til varmesentral for fjernvarmenettet.

5.5 Parkering

Hafslund Fjernvarme AS disponerer 19 parkeringsplasser i Sofies Hage, felt F1 i reguleringsplanen, etter en privatrettslig avtale. Plassene leies ut i påvente av byggesaken. Tiltaket medfører ikke krav til parkeringsplasser.

5.6 Avkjørsel

Eiendommen har atkomst via avkjørsel til felt F4 fra Teglverksgata. Leveranse av brensel til varmesentralen skal anordnes inne på Freias industriområde med atkomst fra Seilduksgata. Dette inngår i privatrettslig avtale mellom Hafslund Fjernvarme og Kraft Foods Norge.

5.7 Utomhusplan

Det utarbeides ikke utomhusplan for dette arbeidet, da det ikke planlegges endringer på det ubebygde området i dette tiltaket. Det ubebygde området innenfor eiendommen er asfaltert og hensiktsmessig for planlagt bruk. En senere søknad med annet formål vil vurdere om de ubebygde arealene skal omarbeides tilpasset ny bruk. Eiendommen har også rett til å benytte deler av utoppholdsarealet på felt F4.

5.8 Dispensasjon fra reguleringsplan med bestemmelser

Det søkes om 2 dispensasjoner fra reguleringsplanen; Utnyttelse og plassering. Se egen søknad om dispensasjon. (Vedlegg B1). Tiltakshaver vil vurdere å gjennomføre en mindre vesentlig endring av reguleringsplan slik at byggegrenser og tillatt utnyttelse blir i samsvar med bygningsmassen.

6. Miljømessige forhold

6.1 Støy og utslipp

Statens forurensningstilsyn SFT har gitt tillatelse (vedlegg J1) til virksomhet etter forurensningsloven for Rodeløkka Varmesentral, datert 10.02.2009. Tillatelsen begrenser

seg oppad til maksimal effekt på 100 MW. Tillatelsen angir bl.a. grenser for utslipp til luft og utendørs støy. Tillatelsen stiller krav til kontroll, måling og rapportering.

Tiltakshaver er underlagt å overholde krav spesifisert av SFT, men vil bestrebe seg på å tilfredsstille krav i NS 8175. Grensen for støy utendørs er noe strengere i NS 8175 enn i SFTs tillatelse.

I forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk TEK henvises det til NS 8175. I kapittel VIII Miljø og helse § 8-4 Innemiljø med spesiell vekt på støy fra tekniske installasjoner, er følgende angitt:

Bygningens tekniske installasjoner skal være slik, at de ikke gir lydnivå som kan føre til vesentlig støyplage for brukerne i bygningen/brukerområdet eller på utearealer avsett for rekreasjon eller lek eller utenfor rom for varig opphold i annen bygning.

I veiledning til TEK §8-41 Dokumentasjon står følgende:

Bygningsmyndighetens krav til tilfredsstillende lydforhold kan dokumenteres ved å legge til grunn grenseverdiene i lydklasse C angitt i Norsk Standard NS 8175 Lydforhold i bygninger, Lydklasser for ulike bygningstyper.

6.2 Avfall

Bygningen er kartlagt for miljøfarlige stoffer (vedlegg J3), og det er funnet rester av kvikksølv, PCB, asbest og muligens oljelekkasje i tillegg til elektronisk avfall. Det er utarbeidet en miljøsaneringsrapport for bygningen som er vedlagt. Miljøfarlige stoffer vil fjernes forskriftsmessig for de deler av bygningen denne søknaden omhandler.

7. Estetisk utforming

7.1 Bygningen i forhold til sine omgivelser

Bygningen ligger i et industriområde, hvor flere av de gamle industribygningene er eller er i ferd med å bygges om og bruksendres til andre formål. Gateløpet Teglverksgata fra Karlstadgata til Johan Throne Holst plass preges av blandingen av gammel industribebyggelse og nybygde boliger, delvis innpasset i eldre industribebyggelse. Den nedre delen av gateløpet har lyse pussede fasader, mens den øverste delen har en kombinasjon av rød tegl og teglrød pussfasader. De øvre etasjene av Teglverksgata 12 med sin høye gesims og sitt påfallende sorte påbygg (tidligere kakaolager) og teglpipe er godt synlig fra omgivelsene. De nedre etasjene ligger forholdsvis trangt til både i gateløpet og i bakgården. Denne søknaden omhandler de nedre etasjene.

Naboeiendommen i øst, Teglverksgata 11 med Freiabroen er regulert til spesialområde bevaring / bolig og ombygget til boligformål. For øvrig grenser eiendommen til Freia sjokoladefabrikk i nord og vest med gammel industribebyggelse og borettslaget Sofies Hage i Teglverksgata 10 i syd, et nybygg som ble ferdigstilt i 2008.

Freiabroen står vegg-i-vegg med Teglverksgata 12 på dennes østfasade. Østfasaden er den eneste av bygningens fasader som har eksponert tegl. De øvrige fasadene er pusset og malt i en teglrød farge. Høytlageret er utført i sort platekledning som skiller seg sterkt fra det øvrige bygget. Mot syd står bygningen inntil nabobygget og er uten vinduer, mens de øvrige fasadene har vinduer i høye smale formater fra og med 1.etasje til og med 4. etasje. Høylageret har lave og brede formater på vinduene. Kjelehus har mørke glassfasader mot vest og nord. Kjelehusets nedre deler står i en trang bakgård og er ikke synlig fra omgivelsene, mens den øvre delen er synlig fra Freiaparken. Mot syd danner en pusset murvegg fasaden til kjelehuset mot utearealet til Sofies Hage.

Tiltaket medfører mindre endringer i fasadene.

7.2 Nytt inngangsparti på østfasade

Nytt inngangsparti etableres under Freiabroen vis-à-vis inngangsparti til Teglverksgata 11. Broen gir et visuelt markeringspunkt og beskyttelse for nytt inngangsparti. Glassdør erstatter vindu i overkjeller og veggparti mellom dette og vindu i 1. etasje. Inngrepet vil ikke endre fasadens karakter.

7.3 Nytt skilt og ventilasjonsrist på nordfasade

Inngang for Rodeløkka varmesentral ligger på vestsiden av bygget, ikke synlig fra Teglverksgata. For å informere om inngangen, foreslås et malt skilt på nordfasaden. Ventilasjonsristen erstatter eksisterende industriport i 2. etg. Risten, som fyller portens utstrekning, viderefører det industrielle formatet og dermed det industrielle preget som bygningen har.

7.4 Utbedring av kjelehus

Kjelehuset beholder dagens volum i høyde og utstrekning. Taket utbedres med et betongdekke og ny takteking for å få tilfredsstillende sikkerhet og tetting, og mulighet for fremtidig bruk til uteoppholdsareal. Eksisterende røykrør og ventilasjonshatter fjernes. Glassveggene må demonteres ved installasjon av nye kjeler og glassfeltene skiftes ut med Profilit glass med åpningsvinduer øverst. Dagens glass er mørkt og lite tiltalende. Profiltglasset, som ofte benyttes i industribygg, er grønnaktig og står godt til de grønne dørene og detaljene i bygningen.

8. Bruksendring

Det søkes om bruksendring fra ubenyttet areal / tidligere produksjonslokale for Freia sjokoladefabrikk til varmesentral i kjellere, 1. og 2. etasje. Bruk av kjelerommet fortsetter som før. De øvrige etasjer behandles i senere søknad.

9. Arbeidstilsynet

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke er sendt. Tillatelse vil bli ettersendt.

10. Medvirkning

Nabovarsel ble sendt ut 30.11.09 med 2 ukers uttalelsesfrist. Vedlagt nabovarsel var situasjonsplan, snitt og fasader samt kopi av søknad om dispensasjon. Naboer har blitt ytterligere informert om tiltaket i informasjonsmøte som ble avholdt 09.12.09. Utfyllende opplysninger om utendørs støy ble på oppfordring sendt ut 15.12.09 (Se vedlegg J2) Uttalelsesfrist for nabovarslet ble deretter forlenget til 17.12.09.

11. Naboprotest og kommentar til protest

Det har kommet en skriftlig protest til søknaden. Denne kommer fra Marit Vik, styreleder i Sofies Hage borettslag, Teglverksgaten 8. Viks bekymring er hovedsakelig knyttet til støy. Hun mener at det ikke bør legges en varmesentral med tillatelse til å avgi "industriestøy" vegg i vegg med to større boligblokker. Dersom det allikevel tillates, bør det kreves at Hafslund gjennomfører alle mulig støydempende tiltak for at anlegget skal framstå som tilnærmet lydløst for alle berørte beboere.

Vik mener, under punkt 1 i sitt brev, at Hafslund (Viken) har akseptert forholdene i reguleringsplanen siden de ikke har gjort tiltak for å endre reguleringsplanen i de 5 årene som har gått siden planen ble vedtatt. Hun mener at Hafslund må søke om reguleringsendring.

Kommentar: Hafslund ble anbefalt av Plan- og bygningsetaten i forhåndskonferansen i august 2009 å gjennomføre en mindre vesentlig endring av reguleringsplan for å tilpasse

reguleringsplanen til omsøkt prosjekt på sikt. Dette har Hafslund en intensjon om å gjøre. Se forøvrig punkt 5.3 Utnyttelse.

Vik mener at den tette bebyggelsen hos naboene vil virke som lydforsterkere og at mange leiligheter vil berøres av støy.

Kommentar: Hafslund vil forholde seg til krav i hht utslippstillatelsen og de grenser for støy som fremgår der. Dette gjelder for all nabobebyggelse, uavhengig av plassering.

Videre mener Vik at Hafslunds planer ikke var kjent, da beboerne flyttet inn i Sofies Hage borettslag sommeren 2008, og at det ikke kunne forventes at de skulle kjenne til omfanget av planen.

Kommentar: Teglværsgata 12 (Felt F3) er regulert til industri. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2004. Bygningen har vært i bruk som varmesentral for Freia. Varmesentral for Hafslund er derfor ikke en vesentlig endring i forutsetningene. Naboene hadde mulighet til å skaffe seg rede på bygningens beskaftenhet og planens innhold.

Vik mener at bydelen har en intensjon om å redusere industri i indre by, i og med at Oslo er svært tettbebygd hvor hovedandelen av bebyggelse er boliger. På Grünerløkka har man derimot søkt å ivareta en del småindustri, men da kun under forutsetning av utnyttelsesnivå- og grad ikke utvides ytterligere, hevder hun.

Kommentar: Bydelens intensjon er ikke dokumentert i Viks uttalelse, så det er vanskelig å kommentere dette. I sin uttalelse, datert 24.03.2004 i forbindelse med reguleringssaken nevner bydel Grünerløkka ingen intensjoner som følger påstanden til Vik. Plan og bygningsetaten derimot hevder i sin vurdering og konklusjon til reguleringsforslaget med referanse til Kommuneplanen fra 2000: *"Forslaget (reguleringsforslaget) legger opp til blandet arealbruk med bolig og næring som kommuneplanen skisserer som viktig for å skape en levende og attraktiv by. Med en fortetting som skissert i planforslaget, vil kommunen også oppnå en best mulig utnyttelse av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur."* Det kan videre sies at denne søknaden ikke medfører økt utnyttelse eller utvidelse av dagens industri, slik Vik hevder, da tiltaket skal gjennomføres innenfor dagens bygningsvolum. Videre kan det påpekes at det har skjedd en vesentlig utbygging av boliger i området som har tilknytningsplikt til fjernvarme i tillegg til gammel bebyggelse som velger å knytte seg til fjernvarme. Det økte forbruket av fjernvarme krever bruk av en lokalt plassert spisslastsentral.

Vik diskuterer, under punkt 2 i sitt brev, hvilke krav til støynivå som skal legges til grunn for tiltaket og hevder at selv det strengeste kravet med 35 dB (utendørs på nattetid) vil fremstå som en klar ulempe for beboerne. Hun ønsker at anlegget skal være støyfritt, da det er flere støykilder i området, og at det totale støybildet vil være til klar ulempe for beboerne. Videre hevder hun at Hafslund vil bygge 5-10 boliger på toppen av varmesentralen og at disse boligene vil generere ytterligere støy.

Kommentarer: Det er ikke planlagt 5-10 boliger over varmesentralen, som Vik hevder. (Se punkt 12 under.) Brekke og Strand Akustikk skriver i sitt notat (vedlegg J2): *"I sentrale Oslo vil bystøy fra trafikken ikke komme under $L_{A,eq}=40$ dB selv i stille gater uten trafikk. Det betyr at bidraget fra varmesentral i liten grad er hørbar over bakgrunnsstøyen."* At et bygg skal være støyfritt er en urealistisk forventning. Hafslund vil forholde seg til myndighetenes krav når det gjelder støy og søke å redusere den så langt som mulig.

Vik mener, under punkt 3, at prosjektet i sin nåværende form er til stor ulempe for berørte naboer og at dispensasjon fra utnyttelsesgrad og plassering for anlegget ikke bør tilrås, før testresultater foreligger.

Kommentar: Konsulenter og utførende skal ansvarsbelegges og godkjennes før tillatelse til igangsettelse. Dette sikrer at arbeidene utføres profesjonelt. SFT krever i sin utslippstillatelse målinger og beregninger av utslipp til luft og vann, samt støy i omgivelsene. Hafslund er underlagt dokumentert internkontroll og rapportering av resultatene til SFT. Dette sikrer forsvarlig drift innenfor myndighetenes krav.

12. Videre utvikling av eiendommen

Reguleringsplanen muliggjør utvikling av 3. og 4. etasje til kontorer og 3. – 6. etasje til boliger. Høytlageret i 5. etasje kan fjernes og erstattes med 2 tilbaketrunkne etasjer. Utviklingspotensialet med nybygd 5. og 6. etasjer utgjør samlet ca. 1300 m² BRA.

Det er ikke tatt stilling til hvordan bygningen utover de omsøkte tiltak skal benyttes i fremtiden. Allikevel gjøres tiltak i denne søknaden som legger til rette for ovenstående formål, bl.a. med ny atkomst fra Teglverksgata til alle etasjer og utbedring av dekke over kjelehus til et mulig fremtidig uteoppholdsareal.

Nytt trapperom vil gi nødvendig rømningsvei fra alle etasjer. En takterrasse over kjelehuset vil gi langt bedre kvaliteter enn et tilsvarende uteareal på bakkeplan, dersom kjelerommet ble revet. Bakkeplanet under kjelerommet er smalt og skyggelagt store deler av døgnet.

Trine Helle
Hille Melbye Arkitekter AS

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

Att: Kjell Grønset

Fil: G:\4182 Teglverksgata 12\A3\Rammesøknad\Dispesasjonssøknad.doc

Oslo den 25.11.09

Dispensasjonssøknad

Johan Throne Holst plass 1 (Teglverksgata 12)

Gnr. 227 Bnr. 563 Sak 2009 09638

Det søkes om dispensasjon fra plan med reguleringsbestemmelser §3.1 Utnyttelse og 3.2 Plassering.

Hensikten med tiltaket

Tiltaket innebærer en ombygging av dagens kjelehus for nytt kjeleanlegg tilkoplek Oslos fjernvarmeanlegg, samt nytt inngangsparti og trapperom mot Teglverksgata for å sikre tilfredsstillende atkomst og rømming fra alle etasjer. Tiltaket innebærer ombygging av kjelehuset med nye fasader og nytt tak innenfor dagens volum. Varmesentralen skal sikre spisslast og reserve i fjernvarmeanlegget og vil kun være i drift en mindre del av året. Varmesentralen vil kobles på fjernvarmerør som allerede ligger i byggets kjeller. Nytt anlegg vil sikre varmeleveranse i den kalde årstid.

Reguleringsmessig bakgrunn

Bygningen var tidligere eiet av Kraft Foods Norge (Freia sjokoladefabrikk) og inneholdt varmesentral for fabrikk. Fabrikken ønsket å koble seg til fjernvarmenettet som den gang var under etablering i området og inngikk avtale med Hafslund Fjernvarme (den gang Viken Fjernvarme) om å selge eiendommen, for at denne skulle ombygges til varmesentral for fjernvarmenettet. Dette var intensjonen som lå til grunn, da Kraft Foods Norge i 2002 gjennomførte reguleringsendring for området. I Viken Fjernvarmes uttalelse til planforslaget påpekes det at Viken ønsker å benytte eksisterende fyrhus (kjelehus) med tilliggende bygg til spisslastsentral for fjernvarmeanlegget og at en slik bruk ikke ville være i strid med planforslagets foreslåtte arealbruk. Plan- og bygningsetaten delte denne oppfatningen i sine kommentarer til bemerkningen ved oversendelse til Bystyret for behandling. Planforslaget ble vedtatt i 2004.

§ 3.1 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse i reguleringsbestemmelsene er satt for en ombygning hvor høytlageret (5.etasje) revet og erstattet med et mindre volum. Det ble gjort en feil i utregningen av arealet ved regulering, da øvre kjelleretasje ikke ble medregnet i det totale arealet som lå til grunn for fastsettelse av tillatt utnyttelse. Det fantes heller ikke nøyaktige tegninger av bygningen. Nå er bygningen målt opp og arealene justert. Reguleringen tillater maks.TU=295% BRA som tilsvarer BRA = 2271,5 m², mens bygningens faktiske areal etter nøyaktig oppmåling er BRA = 2586 m². I arealet er medregnet kun en etasje for kjelehus og en etasje for høytlager, da disse volumene ikke anses å kunne oppdeles, selv om de overstiger høyden, der ekstra etasje skal medregnes. Det faktiske areal som utgjør bygningen i dag gir utnyttelse TU= 336%. Det er derfor nødvendig å søke om dispensasjon for arealet til eksisterende bygning selv om dette arealet ikke endres som følge av tiltaket.

§ 3.2 Plassering

Kjelehuset ligger utenfor grense for bebyggelse i reguleringsplanen. Denne grensen ble satt for å ivareta en eventuell ombygging ved bruksendring fra varmesentral til annet bruk. Ved fortsatt bruk som varmesentral var hensikten at kjelehuset skulle stå. Dette ble ikke fanget opp i planens bestemmelser. Når det nå gjøres endringer i fasade og tak på kjelehuset, selv om volumet ikke endres, er det nødvendig å søke dispensasjon ettersom disse endringer gjøres på den delen av bygningen som ligger utenfor byggegrensa.

Begrunnelse

Bruk av kjelebygget til varmesentral ligger til grunn i reguleringsplanen. Eksisterende bygning med kjelehus og høy pipe ligger til rette for varmesentral i nærområdet.

Tiltakshaver har akseptert naboenes innsigelse på høyde i tidligere omsøkt prosjekt og redusert varmesentralens kapasitet til en ombygging innenfor eksisterende areal og volum. Tiltakets plassering og omfang vil derfor ikke ha konsekvenser for naboer og gjenboere.

Bygningen som i dag står tom vil bli tatt i bruk og satt i stand. Det er en fordel for nabolaget at bygninger ikke står tomme.

Drift av varmesentral vil forholde seg til godkjent utslippstillatelse fra Statens forurensningstilsyn, og holde seg innenfor godkjente grenser for industristøy. Eksisterende ventilasjonshetter på taket av kjelehuset fjernes og utslipp vil foregå fra eksisterende pipe høyt over bebyggelsen. Varmesentralen vil kun være i drift på de kaldeste dagene av året.

Ombygging av varmesentralen til spisslastleverandør til fjernvarmenettet legger til rette for en ønsket miljømessig utvikling i samfunnet. Innføring av fjernvarme har gitt en betydelig reduksjon av utslipp fra eksisterende mindre oljekjeler med lave skorsteiner i området. Varmesentralen muliggjør at flere oljekjeler kan erstattes med fjernvarme, samt bidra til varme for nybygg.

Oppsummering

Det søkes med dette om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om tillatt bruksareal og grense for bebyggelse. Vi vurderer at tiltaket er i tråd med reguleringsplanens hensikt og at hensikten bak arealbestemmelsen og grense for bebyggelse ikke blir vesentlig tilsidessatt. Bygningens volum øker ikke som en følge av tiltaket og bygningen kommer ikke i ytterligere strid med reguleringsplanen. Med bakgrunn i overstående begrunnelse mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, spesielt med tanke på at dispensasjon er nødvendig på grunn av unøyaktigheter i reguleringsplanen.

Med hilsen

Hille Melbye Arkitekter AS

(ansvarlig søker)

Trine Helle



Kopi: Hafslund Fjernvarme AS

Sofies Hage borettslag
v/ styreleder Marit Vik
Teglverksgaten 8
0553 Oslo

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 Oslo

Sendt på e-post til Trine Helle (trine.helle@hilmel.no)

Oslo 17. desember 2009

**Svar til nabovarsel datert 30.11.2009 -Hafslund fjernvarme – Rodeløkka varmesentral –
Teglverksgaten 12**

I informasjonsmøte avholdt den 9. desember ble det bestemt at ny frist for å inngi svar til nabovarsel skulle være den 17. desember. Vi anser derfor vårt svar som levert i henhold til fastsatt frist.

Det vises til nabovarsel datert 30.november 2009 og som vi mottok 11. desember 2009. Etter det vi har forstått, søkes det om dispensasjon for grad av utnyttelse for eksisterende bygg samt plassering av kjelehus utenfor byggegrense etter reguleringsplan.

Vi ønsker å bemerke følgende når det gjelder søknaden:

1. Reguleringsplan og plassering av bygg

I henhold til reguleringsplan ligger kjelehuset utenfor grense for bebyggelse. I prinsippet tilsier det at Hafslund må søke om at byggegrense flyttes og at hele området reguleres til industriområde. Dersom det var så klart forutsatt at Viken også den gang hadde til intensjon å bruke bygget til kjeleanlegg for fjernvarme, burde man ha klaget på vedtatt reguleringsplan slik at alle forhold ved reguleringen fremstår som utvetydig og klar i henhold til alles intensjoner og planer. At Viken aldri iverksatte tiltak for at misforståelsen skulle oppklares gjennom de 5 årene som har gått siden reguleringsplan ble vedtatt tilsier at forholdet anses som akseptert av Viken, som tross alt kjøpte tomten.

Når det gjelder tomten og plassering av selve kjelehuset er det pr i dag to bygg som særlig berøres av Hafslunds planer om utbygging av varmesentralen. Begge disse byggene har soveromsvinduer vendt inn mot bakgård og hvor byggenes yttervegger ligger tett opp til kjelehusets fasade. Det vil være så mange som 15-25 leiligheter som direkte berøres av tiltaket fordi bebyggelsen er så tett som den er. Man må også anta at ytterligere leiligheter i borettslaget berøres av tiltaket fordi Sofies Hages bygninger er plassert så tett opp mot hverandre at veggene mellom dem virker som lydforsterkere, noe som kan gjøre den minste støy mer omfattende enn normalt. Det betyr igjen at all lyd forplanter

seg utover et betraktelig større område og at man må legge til grunn at et stort antall leiligheter blir direkte berørt av støy fra kjelehuset til Hafslund.

Da vi flyttet inn i Sofies Hage borettslag var Hafslunds planer ikke kjent. Det kan heller ikke forventes at borettslaget skulle kunne kjenne til omfanget av planene, når det viser seg at selv reguleringsplanen var misvisende. Etter det vi har forstått har bydelens intensjon hele tiden vært å redusere mengde industri i indre by, i og med at Oslo er svært tettbebygd og hvor hovedandel av bebyggelse er boliger. På Grünerløkka har man derimot søkt å ivareta en del småindustri, men da kun under forutsetning at utnyttelsesnivå- og grad ikke utvides ytterligere.

Av dette følger at Hafslunds planer må ses i sammenheng med forholdene slik de er i dag og ikke i 2004. Man skal være svært varsomme med å utvide dagens industri i et tett befolket område og det er vår oppfatning at man må kunne kreve at det legges til grunn en svært streng norm for gjennomføringen av tiltaket slik at effekten av det ikke blir til ulempe for berørte naboer.

2. Problemer knyttet til støy fra anlegget.

Det fremgår videre av søknaden at man ønsker å gjennomføre tiltaket innenfor de rammer fastlagt ved tillatelse gitt av SFT (tillatelse datert 10.02.2009) og at driften av varmesentralen skal forholde seg til godkjente grenser for industristøy. Men, i etterkant av informasjonsmøte har vi mottatt en rapport utarbeidet av konsulentfirma Brekke & Strand hvor det uttrykkelig går klart frem at man ønsker å legge til grunn NS 8175 ved prosjektering av anlegget. NS 8175 er en strengere standard, og etter det vi forstår vil lydnivå ligge på mellom 35-45 dB (natt/dag) døgnet rundt i den perioden anlegget skal gå. Støy skal videre måles ved mest utsatte fasade, og slik byggene er plassert i Teglverksgata 8 og 12 ser det ut til at vår yttervegg blir mest støyutsatt fasade da denne ligger vegg i vegg med ytterveggen til Teglverksgaten 12 og kjelehuset.

Sofies Hage er videre tegnet og bygget slik at alle som har soveromsvindu mot denne fasaden har dette tett inn mot vegg, slik at støy fra anlegget vil ligge rett inntil folks soverom og soveromsvindu. Det sier seg selv at et støynivå på 35 dB vil fremstå som en klar ulempe for alle som blir berørt av dette. Dette burde også være en kjent sak for de arkitektene som er involvert i prosjekteringen av varmeanlegget, da det er de samme arkitekter som også har tegnet Sofies Hage. Vi hadde derfor håpet på at Hafslund med samarbeidspartnere hadde tatt sikte på at anlegget blir støyfritt på utsiden, for å ta de nødvendige hensyn til anleggets naboer.

Det totale støynivået må igjen måles opp mot andre støykilder i området. For det første planlegger Hafslund å bygge 5-10 boliger på toppen av varmesentralen i Teglverksgaten 12. Dette vil kreve at det installeres ventilasjonsanlegg til disse leilighetene. I tillegg er området allerede belastet med støy fra Freia- fabrikken rett ved siden av. Med tillegg av varmesentralen blir det totale støynivået svært omfattende og man kan derfor ikke vurdere støynivået fra varmesentralen isolert sett, men i sammenheng med området som helhet.

En ytterligere faktor er at det virker noe usikkert hvor mange timer anlegget skal gå. I følge den presentasjon Hafslund har gitt skal anlegget gå ca 800 timer i 2011, og deretter reduseres antall timer gradvis de neste årene. I utslippstillatelse er det derimot angitt en mulig driftstid på 3000 timer og 180 dager og med gradvis oppgradering av kapasitet. I og med at tillatelsen vil være førende for gradsutnyttelsen av anlegget, er det dessverre slik at beboere i Sofies Hage kan risikere å måtte leve opp mot 180 dager i året med slik støy.

Dessverre kan det se ut til at det totale støybildet blir så omfattende at dette må anses som uforholdsmessige til ulempe for de berørte naboer.

3. Tillatelsen fra SFT og nødvendige tiltak

I tillatelsen fra SFT er det satt som et generelt vilkår at Hafslund plikter å redusere støy så langt det er mulig uten at kostnadene blir uforholdsmessig høye. Det bemerkes at man i tillatelsen også sier at støy, isolert sett, er uønsket.

Hafslund har varslet at man vil gjennomføre tester for å illustrere hvordan støyen arter seg slik at de reelle forhold kan vurderes konkret. Vi er selvfølgelig veldig positive til slike tester. Slike tester vil forhåpentligvis klargjøre hvilke tiltak som er nødvendige for å gjøre anlegget så støyfritt som mulig. Inntil resultatene av slike tester foreligger, er vårt syn at prosjektet i sin nåværende form er til stor ulempe for de berørte naboer og at dispensasjon fra utnyttelsesgrad og plassering for anlegget ikke bør tilrådes.

4. Konklusjon

Vi anser det som til stor ulempe for alle berørte naboer at det legges en varmesentral med tillatelse til å avgi "industriøst" vegg i vegg med to større boligblokker. Om man i det hele tatt skal kunne tillate et slikt anlegg bør det kreves at Hafslund gjennomfører alle mulige støydempende tiltak for at anlegget skal fremstå som tilnærmet lydløst for alle berørte naboer.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen,



Marit Vik

Styreleder Sofies Hage borettslag

Tillatelse til virksomhet etter forurensningsloven for Rodeløkka Varmesentral, Hafslund Fjernvarme AS

Tillatelsen er gitt i medhold av lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13. mars 1981 nr. 6, § 11 jfr. § 16 [og endret i medhold av § 18]. Tillatelsen er gitt på grunnlag av opplysninger gitt i søknad av samt opplysninger fremkommet under behandlingen av søknaden. Vilåårene framgår på side 2 til og med side 11.

Tillatelsen gjelder fra d.d.

Bedriften må på forhånd avklare skriftlig med SFT endringer den ønsker å foreta i forhold til opplysninger gitt i søknaden eller under saksbehandlingen som kan ha miljømessig betydning.

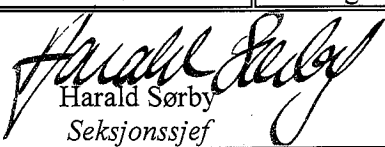
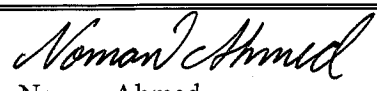
Dersom hele eller vesentlige deler av tillatelsen ikke er tatt i bruk innen 4 år etter at tillatelsen er trådt i kraft, skal bedriften sende SFT en redegjørelse for virksomhetens omfang slik at SFT kan vurdere eventuelle endringer i tillatelsen.

Bedriftsdata

Bedrift	Hafslund Fjernvarme AS, Rodeløkka Varmesentral
Beliggenhet/gateadresse	Teglverksgata 12
Postadresse	0130
Kommune og fylke	Oslo
Org. nummer (bedrift)	984350058
Gårds- og bruksnummer	227/563
NACE-kode og bransje	40.3
NOSE-kode(r)	101.02
Kategori for virksomheten ¹	3

SFTs referanser

Arkivkode	Anleggsnummer	Risikoklasse ²
2009.020T	0301.1091.01	3

Tillatelse gitt: 10.2.2009	Endringsnummer:	Sist endret: 10.2.2009
 Harald Sørby Seksjonssjef		 Noman Ahmed Rådgiver

¹ Jf Forurensningsforskriftens kapittel 36 om behandling av tillatelser etter forurensningsloven

² Jf Forurensningsforskriftens kapittel 39 om gebyr til statskassen for Statens forurensningstilsyns arbeid med tillatelser og kontroll etter forurensningsloven

1. Produksjonsforhold/utslippsforhold

Tillatelsen gjelder forurensning fra Rodeløkka varmesentrals oljefyrte kjeler med maksimal effekt på 100 MW. Kjelene skal gi nødvendig spisslastforsyning i Oslos fjernvarmenett på kaldere vinterdager i fyringssesongen. Ved vesentlige endringer skal bedriften søke om endring av tillatelsen, selv om utslippene ligger innenfor de fastsatte grensene.

Årlig produksjon skal maksimalt være 300 GWh som tilsvarer innfyrt oljemengde på 27900 tonn, og et CO₂ utslipp på ca 88400 tonn. Det antas at behovet for maksimal produksjonskapasitet inntreffer i 2027.

Anleggets driftstid skal maksimalt være 180 døgn per år.

2. Generelle vilkår

2.1. Utslippsbegrensninger

De utslippskomponenter fra virksomheten som er antatt å ha størst miljømessig betydning, er uttrykkelig regulert gjennom spesifikke vilkår i denne tillatelsens pkt. 3 flg. Utslipp som ikke er uttrykkelig regulert på denne måten, er omfattet av tillatelsen så langt opplysninger om slike utslipp ble fremlagt i forbindelse med saksbehandlingen eller må anses å ha vært kjent på annen måte da vedtaket ble truffet. Dette gjelder likevel ikke utslipp av prioriterte stoffer oppført i vedlegg 1. Utslipp av slike komponenter er bare omfattet av tillatelsen dersom dette framgår uttrykkelig av vilkårene i pkt. 3 flg. eller de er så små at de må anses å være uten miljømessig betydning.

2.2. Overholdelse av grenseverdier

Alle grenseverdier skal overholdes innenfor de fastsatte midlingstider. Variasjoner i utslippene innenfor de fastsatte midlingstidene skal ikke avvike fra hva som følger av normal drift i en slik grad at de kan føre til økt skade eller ulempe for miljøet.

2.3 Plikt til å redusere forurensning så langt som mulig

All forurensning fra bedriften, herunder utslipp til luft og vann, samt støy og avfall, er isolert sett uønsket. Selv om utslippene holdes innenfor fastsatte utslippsgrenser, plikter bedriften å redusere sine utslipp, herunder støy, så langt dette er mulig uten urimelige kostnader. Plikten omfatter også utslipp av komponenter det ikke gjennom vilkår i pkt 3 flg. uttrykkelig er satt grenser for.

For produksjonsprosesser der utslippene er proporsjonale med produksjonsmengde, skal eventuell reduksjon av produksjonsnivået i forhold til det som er lagt til grunn i søknaden medføre en tilsvarende reduksjon i utslippene.

2.4. Tiltak ved økt forurensningsfare

Dersom det som følge av unormale driftsforhold eller av andre grunner oppstår fare for økt forurensning, plikter bedriften å iverksette de tiltak som er nødvendige for å eliminere eller redusere den økte forurensningsfaren, herunder om nødvendig å redusere eller innstille driften.

Bedriften skal så snart som mulig informere SFT om unormale forhold som har eller kan få forurensningsmessig betydning. Akutt forurensning skal varsles iht. pkt 10.4.

2.5. Internkontroll

Bedriften plikter å etablere internkontroll for sin virksomhet i henhold til gjeldende forskrift om dette³. Internkontrollen skal blant annet sikre og dokumentere at bedriften overholder krav i denne tillatelsen, forurensningsloven, produktkontrollloven og relevante forskrifter til disse lovene. Bedriften plikter å holde internkontrollen oppdatert.

Bedriften plikter til enhver tid å ha oversikt over alle aktiviteter som kan medføre forurensning og kunne redegjøre for risikoforhold.

3. Utslipp til vann

3.1. Utslippsbegrensninger

Virksomheten skal ikke gi utslipp til vann.

3.2. Overflatevann

Avrenning av overflatevann fra bedriftens utearealer skal håndteres slik at det ikke medfører skade eller ulempe for miljøet.

3.3. Sanitæravløpsvann

Bedriften må sørge for å innhente særskilt tillatelse til eventuelt utslipp av sanitæravløpsvann der dette er påkrevd etter forurensningsforskriften⁴. Ved tilknytning til offentlig avløpsnett fastsetter den ansvarlige for nettet nærmere krav. For utslipp gjennom separat avløpsanlegg gjelder forurensningsforskriftens kapittel 16.

3.3. Oljeholdig avløpsvann fra verksteder o.l.

Eventuelt oljeholdig avløpsvann skal renses tilfredsstillende og i henhold til forurensningsforskriften⁵

³ Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter – forskrift av 06.12.1996 nr. 1127 (Internkontrollforskriften)

⁴ Forurensningsforskriften kapittel 16 om utslipp fra mindre avløpsanlegg.

⁵ Forurensningsforskriften kapittel 13 om utslipp av oljeholdig avløpsvann og om bruk og merking av vaske- og avfettingsmidler

4. Utslipp til luft

4.1. Utslippsbegrensninger

Følgende utslippsgrenser gjelder:

Utslipps-komponent	Utslippsgrenser ⁶	
	Konsentrasjons-grense [mg/Nm ³]	Korttids-grense [kg/t]
NO _x som NO ₂	200	21,8
Støv	10	1,1
CO	20	2,5

Utslippsberegningene gitt som timesmiddel er gjennomsnittsverdien for en time, og skal overholdes 95 % av driftstiden. De er videre gitt som maksimalverdier for enkeltmålinger der måleperioden er av tilstrekkelig lengde til å gi et pålitelig måleresultat. Begrensningen gjelder for alle kjelene som er installert ved Rodeløkka varmesentral, med samlet effekt på 100 MW.

Diffuse utslipp fra produksjonsprosesser og fra utearealer, for eksempel lagerområder, områder for lossing/lasting og renseanlegg, som kan medføre skade eller ulempe for miljøet, skal begrenses mest mulig.

4.2. Kontrollmåling av utslipp

Følgende kontrollmålinger skal gjennomføres en gang pr. år:

Parameter	Midlingstid [t]	Antall prøver	Prøvetakingsmetode
Støv	1	2	NS-EN 13284
CO	1	Logges kontinuerlig	Direktevisende feltinstrument
Sottall		2	Sotpumpe
O ₂	1	Logges kontinuerlig	Direktevisende feltinstrument
Røykgass-temp.	Kontinuerlig	Logges kontinuerlig	Termoelement
Røykgassmengde	Stikkprøver	3	NS-EN 13284
Vann i røykgass	1	2	NS-EN 13284

NO_x skal måles kontinuerlig, og rapporteres som NO₂-ekvivalenter. Prøvetakingsmetode EN 14211 skal brukes, eventuelt annen anerkjent internasjonal standard, herunder ISO 10849.

4.3. Forbruk av brensel

Det kan brukes inntil 9300 kg lettolje pr. time.

For bruk av fyringsolje gjelder bestemmelsene fastsatt av forurensningsforskriftens kapittel 8 om svovelinhold i olje. Fyringsolje som forbrennes skal ikke overstige 0,10 vektprosent.

⁶ Referert til 3 % O₂ for olje og gass. Temperatur 273 K og trykk 101.3 KPa.

4.3. Krav til utslippspunkter

Avgasser fra Rodeløkka varmesentral skal slippes ut med en høyde over bakken på minimum 52 meter.

Utslippshøyden skal beregnes på grunnlag av den tillatte utslippsmengde, eksisterende bakgrunnskonsentrasjon og de ugunstigste spredningsforhold som kan forekomme, slik at konsentrasjonen ved eventuelle nærliggende luftinntak, eller ved bakkenivå i områder der avgassene treffer bakken, ikke overskrider grenseverdiene for tiltak fastsatt i forurensningsforskriftens kapittel 7 om lokalluftkvalitet.

Det skal brukes kompetent ekstern bistand til beregningene.

SFT kan stille krav om endrede utslipphøyder og/eller andre tiltak dersom miljøulempene i omgivelsene blir større enn det etter SFTs mening var grunn til å anta ut fra de krav som er stilt i tillatelsen.

4.4. Kvotepliktig utslipp av klimagasser.

Bedriften plikter å følge godkjent program for beregning og måling av kvotepliktige utslipp av klimagasser (se klimakvoteforskriften kapittel 2). Utslipp av CO₂ fra Hafslund fjernvarmes anlegg er kvotepliktig i medhold av forurensningslovens § 11 og behandles i egen søknad.

Tillatelsen gjelder kun kildestrømmer og utslippskilder som er beskrevet i programmet.

Kvotepliktige utslipp skal rapporteres til SFT innen 1. mars året etter at utslippene fant sted i henhold til reglene i klimakvoteforskriften kapittel 2.

Bedriften skal innen 1. mai hvert år overføre et antall kvoter som svarer til virksomhetens kvotepliktige utslipp det foregående året, til en nærmere angitt oppgjørskonto i Det norske registeret for klimakvoter (se klimakvoteloven § 13 første ledd).

5. Grunnforurensning og forurensede sedimenter

Virksomheten skal være innrettet slik at det ikke finner sted utslipp til grunnen som kan medføre nevneverdige skader eller ulemper for miljøet.

Bedriften plikter å holde løpende oversikt over eventuell eksisterende forurenset grunn på bedriftsområdet og forurensede sedimenter utenfor, herunder faren for spredning, samt vurdere behovet for undersøkelser og tiltak. Er det grunn til å anta at undersøkelser eller andre tiltak vil være nødvendig, skal forurensningsmyndigheten varsles om dette.

Graving, mudring eller andre tiltak som kan påvirke forurenset grunn eller forurensede sedimenter, trenger tillatelse etter forurensningsloven, evt. godkjenning fra kommunen⁷

6. Testing og substitusjon av kjemikalier og råstoffer

Med kjemikalier menes her kjemiske stoffer og stoffblandinger som brukes i virksomheten, herunder hjelpekjemikalier som vaskemidler, hydraulikkvæsker, brannbekjempningsmidler m.m.

Kjemikalier som benyttes på en slik måte at det kan medføre fare for forurensning, skal være testet med hensyn til nedbrytbarhet, toksisitet og bioakkumulerbarhet. Bare laboratorier som er godkjent i henhold til Good Laboratory Practice (GLP) og/eller akkreditert i henhold til NS-EN/IEC 17025:1999, kan benyttes til uttesting.

Bedriften plikter å etablere et system for substitusjon av kjemikalier og råstoffer. Det skal foretas en løpende vurdering av faren for skadelige effekter på helse og miljø forårsaket av de kjemikalier og råstoffer som benyttes, og av om alternativer finnes. Så vel skadelige effekter knyttet til produksjon, bruk og endelig disponering av produktet, skal vurderes. Der bedre alternativer finnes, plikter bedriften å benytte disse så langt dette kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe.⁸

7. Støy

Bedriftens bidrag til utendørs støy ved omkringliggende boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, utdanningsinstitusjoner, barnehager og rekreasjonsområder skal ikke overskride følgende grenser, målt eller beregnet som frittfeltsverdi ved mest støyutsatte fasade:

Dag (kl. 07-19) $L_{pAekv12h}$	Kveld (kl.19-23) $L_{pAekv4h}$	Natt (kl. 23-07) $L_{pAekv8h}$	Søn-/helligdager (kl. 07-23) $L_{pAeq16h}$	Natt (kl. 23-07) L_{A1}
55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)	60 dB(A)

Støygrensene gjelder all støy fra bedriftens ordinære virksomhet, inkludert intern transport på bedriftsområdet og lossing/lasting av råvarer og produkter. Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet og fra ordinær persontransport av virksomhetens ansatte er likevel ikke omfattet av grensene.

⁷ Jf Forurensningsforskriftens kapittel 2 om opprydning i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

⁸ Jf Produktkontrollloven av 11.06.1979 nr. 79 § 3a

8. Energi

8.1. Spesifikt energiforbruk

Spesifikt energiforbruk skal beregnes og rapporteres årlig, jfr. pkt 11.2.

8.2. Totalvirkningsgrad

Energianleggets totalvirkningsgrad skal være > 90 % over året.

9. Avfall

9.1 Generelle krav

Bedriften plikter så langt det er mulig uten urimelige kostnader eller ulemper å unngå at det dannes avfall som følge av virksomheten. Særlig skal innholdet av skadelige stoffer i avfallet søkes begrenset mest mulig.

Bedriften plikter å sørge for at all håndtering av avfall, herunder farlig avfall, skjer i overensstemmelse med gjeldende regler for dette fastsatt i eller i medhold av forurensningsloven, herunder avfallsforskriften⁹.

Avfall som oppstår i bedriften, skal søkes gjenbrukt i bedriftens produksjon eller i andres produksjon, eller – for brennbart avfall – søkes utnyttet til energiproduksjon internt/eksternt. Slik utnyttelse må imidlertid skje i overensstemmelse med gjeldende regler fastsatt i eller i medhold av forurensningsloven, samt krav fastsatt i denne tillatelsen.

10. Forebyggende og beredskapsmessige tiltak mot akutt forurensning

10.1. Miljørisikoanalyse

Bedriften skal gjennomføre en miljørisikoanalyse av sin virksomhet. Bedriften skal vurdere resultatene i forhold til akseptabel miljørisiko. Potensielle kilder til akutt forurensning av vann, grunn og luft skal kartlegges. Miljørisikoanalysen skal dokumenteres og skal omfatte alle forhold ved virksomheten som kan medføre akutt forurensning med fare for helse- og/eller miljøskader inne på bedriftens område eller utenfor. Ved modifikasjoner og endrede produksjonsforhold skal miljørisikoanalysen oppdateres.

Bedriften skal ha oversikt over de miljøressurser som kan bli berørt av akutt forurensning og de helse- og miljømessige konsekvenser slik forurensning kan medføre.

10.2. Forebyggende tiltak

På basis av miljørisikoanalysen skal bedriften iverksette risikoreduserende tiltak. Både sannsynlighetsreduserende og konsekvensreduserende tiltak skal vurderes. Bedriften skal ha en oppdatert oversikt over de forebyggende tiltakene.

⁹ Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall av 01.06.2004, nr. 930.

10.3. Etablering av beredskap

Bedriften skal, på bakgrunn av miljørisikoanalysen og de iverksatte risikoreduserende tiltakene, om nødvendig, etablere og vedlikeholde en beredskap mot akutt forurensning. Beredskapen skal være tilpasset den miljørisikoen som virksomheten til enhver tid representerer. Beredskapen mot akutt forurensning skal øves minimum en gang pr. år.

10.4. Varsling av akutt forurensning

Akutt forurensning eller fare for akutt forurensning skal varsles i henhold til gjeldende forskrift¹⁰. Bedriften skal også så snart som mulig underrette SFT i slike tilfeller.

11. Måling og beregning av utslipp. Rapportering til SFT

11.1. Måling og beregning av utslipp

Bedriften skal gjennomføre målinger og beregninger av utslipp til luft og vann, samt støy i omgivelsene.

Målinger og beregninger skal utføres slik at de blir representative for virksomhetens faktiske utslipp. De skal omfatte både de komponenter som er uttrykkelig regulert gjennom grenseverdier og andre komponenter som er omfattet av rapporteringsplikten i henhold til SFTs veileder til bedriftenes egenrapportering. Veilederen er lagt ut på www.sft.no.

Målinger og beregninger skal gjennomføres etter et program som skal inngå i bedriftens dokumenterte internkontroll. Måle- og beregningsprogrammet skal blant annet beskrive fastlegging av målemetode og prøvetakningsmetode, utvelgelse av måleperioder, samt beregningsmodeller og utslippsfaktorer som benyttes.

Bedriften skal i forbindelse med utarbeidelse og revidering av måle- og beregningsprogrammet vurdere usikkerheten i målingene, og søke å redusere denne mest mulig.

Prøvetaking og analyse skal utføres etter CEN-standard eller Norsk Standard (NS). Dersom disse ikke finnes, kan annen utenlandsk / internasjonal standard benyttes. SFT kan akseptere at annen metode brukes også der standard finnes, dersom det dokumenteres tilfredsstillende at den er minst like formålstjenlig. Bedriften er ansvarlig for at metoder og utførelse er forsvarlig kvalitetssikret, og at prøvetakingspunkter etableres på steder som gjør det mulig å ta prøver av utslippene i henhold til aktuelle standarder.

Dersom bedriften bruker eksterne laboratorier / konsulenter for prøvetaking og analyse, skal akkrediterte laboratorier / tjenester benyttes der dette er mulig.

11.2. Rapportering til SFT

Bedriften skal rapportere innen 1. mars året etter utslippsåret via www.altinn.no. Rapportering skal skje i henhold til SFTs veileder til bedriftenes egenrapportering, se www.sft.no.

¹⁰ Forskrift om varsling av akutt forurensning eller fare for akutt forurensning av 09.07.1992, nr. 1269

Bedriften skal i forbindelse med rapportering av utslippsdata til SFT angi og kommentere usikkerheten i datamaterialet.

12. Utskifting av utstyr

Dersom det skal foretas utskifting av utstyr i virksomheten som gjør det teknisk mulig å motvirke forurensninger på en vesentlig bedre måte enn da tillatelsen ble gitt, skal SFT på forhånd gis melding om dette.

All utskifting av utstyr skal baseres på at de beste tilgjengelige teknikker med sikte på å motvirke forurensning skal benyttes.

13. Undersøkelser og utredninger

13.1. Utredning om bruk av biobrensel

Utvidelsen skal i minst mulig grad baseres på fossile energikilder. Alternative energikilder til spisslast skal utredes. Utredningen skal sendes SFT innen 1.7.2010.

13.2 Utredning om utskifting av mindre oljekjeler

Det skal foretas utredning av den planlagte utskiftingsprosessen av småkjeler i dette området. Den skal inneholde informasjon om antall småkjeler som skal erstattes og når dette er planlagt. Utredningen skal sendes SFT innen 1.7.2010.

14. Eierskifte

Hvis bedriften overdras til ny eier, skal melding sendes SFT så snart som mulig og senest 1 måned etter eierskiftet.

15. Nedleggelse

Hvis et anlegg blir nedlagt eller en virksomhet stanser for en lengre periode, skal eieren eller brukeren gjøre det som til enhver tid er nødvendig for å motvirke fare for forurensninger. Hvis anlegget eller virksomheten kan medføre forurensninger etter nedleggelsen eller driftsstansen, skal det i rimelig tid på forhånd gis melding til SFT.

SFT kan fastsette nærmere hvilke tiltak som er nødvendig for å motvirke forurensning. SFT kan pålegge eieren eller brukeren å stille garanti for dekning av framtidige utgifter og mulig erstatningsansvar.

Ved nedleggelse eller stans skal bedriften sørge for at råvarer, hjelpestoff, halvfabrikat eller ferdig vare, produksjonsutstyr og avfall tas hånd om på forsvarlig måte, herunder at farlig avfall håndteres i henhold til gjeldende forskrift¹¹. De tiltak som treffes i denne forbindelse, skal rapporteres til SFT innen 3 måneder etter nedleggelse eller stans. Rapporten skal også

¹¹ Avfallsforskriftens kapittel 11 om farlig avfall

inneholde dokumentasjon av disponeringen av kjemikalierester og ubrukte kjemikalier og navn på eventuell(e) kjøper(e).

Ved nedleggelse av en virksomhet skal den ansvarlige sørge for at driftsstedet settes i miljømessig tilfredsstillende stand igjen.

Dersom virksomheten ønskes startet på nytt, skal det gis melding til SFT i god tid før start er planlagt.

16. Tilsyn

Bedriften plikter å la representanter for forurensningsmyndigheten eller de som denne bemyndiger, føre tilsyn med anleggene til enhver tid.

VEDLEGG 1

Liste over prioriterte stoffer, jfr punkt 2.1.

Utslipp av disse komponenter er bare omfattet av tillatelsen dersom dette framgår uttrykkelig av vilkårene i pkt. 3 flg. eller de er så små at de må anses å være uten miljømessig betydning

Metaller og metallforbindelser:

	Forkortelser
Arsen og arsenforbindelser	As og As-forbindelser
Bly og blyforbindelser	Pb og Pb-forbindelser
Kadmium og kadmiumforbindelser	Cd og Cd-forbindelser
Kobber og kobberforbindelser	Cu og Cu-forbindelser
Krom og kromforbindelser	Cr og Cr-forbindelser
Kvikksølv og kvikksølvforbindelser	Hg og Hg-forbindelser

Organiske forbindelser:

	Vanlige forkortelser
Bromerte flammehemmere:	
Penta-bromdifenyleter (difenyleter, pentabromderivat)	Penta-BDE
Okta-bromdifenyleter (defenyleter, oktabromderivat)	Okta-BDE, octa-BDE
Deka-bromdifenyleter (bis(pentabromfenyl)eter)	Deka-BDE, deca-BDE
Heksabromcyclododekan	HBCDD
Tetrabrombisfenol A (2,2',6,6'-tetrabromo-4,4'-isopropyliden difenol)	TBBPA
Klorholdige organiske forbindelser	
1,2-Dikloretan	EDC
Klorerte dioksiner og furaner	Dioksiner, PCDD/PCDF
Heksaklorbenzen	HCB
Kortkjedete klorparafiner C ₁₀ - C ₁₃ (kloralkaner C ₁₀ - C ₁₃)	SCCP
Mellomkjedete klorparafiner C ₁₄ - C ₁₇ (kloralkaner C ₁₄ - C ₁₇)	MCCP
Klorerte alkylbenzener	KAB
Pentaklorfenol	PCF, PCP
Polyklorete bifenyler	PCB
Tensidene:	
Ditalg-dimetylammoniumklorid	DTDMAC
Dimetyldioktadekylammoniumklorid	DSDMAC
Di(hydrogenert talg)dimetylammoniumklorid	DHTMAC
Triklorbenzen	TCB
Tetrakloreten	PER
Trikloreten	TRI
Nitromuskforbindelser:	
Muskxylen	
Muskketon	
Alkylfenoler og alkylfenoletoksylater:	
Nonylfenol og nonylfenoletoksylater	NF, NP, NFE, NPE
Oktylfenol og oktylfenoletoksylater	OF, OP, OFE, OPE
Dodecylfenol m. isomerer	
2,4,6tri-tert-butylfenol	
Polyfluorerte organiske forbindelser (PFCs)	
Perfluoroktansulfonat (PFOS) og forbindelser som inneholder PFOS	PFOS, PFOS-relaterte forbindelser
Perfluoroktansyre (PFOA)	

s	ft:	Tillatelse
----------	------------	-------------------

	Vanlige forkortelser
Tinnorganiske forbindelser:	
Tributyltinn	TBT
Trifenyltinn	TFT, TPT
Polysykliske aromatiske hydrokarboner	PAH
Dietylheksylftalat (bis(2-etylheksyl)ftalat)	DEHP
Bisfenol A	BPA
Dekametylsyklopentasiloksan	D5

NOTAT

AKU-1--

Til: Hafslund Fjernvarme AS, Utbyggingsavdelingen v/ Klaus Øiseth

Fra: Brekke & Strand akustikk as v/Morten Sandbakken

Dato: 15.12.09

Oppdragsnr. 11414-13

Støykrav Rodeløkka varmesentral

1 Bakgrunn

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for tiltak i Teglværksgata 12 for etablering av en spisslastsentral, har Hille Melbye Arkitekter som ansvarlig søker sendt ut et nabovarsel. Hafslund Fjernvarme er tiltakshaver og eier av eiendommen der tiltaket planlegges gjennomført. Hafslund Fjernvarme holdt sammen med arkitekt et informasjonsmøte 9.12.2009, der det ble informert om tiltaket, og der naboene fikk anledning til å stille spørsmål knyttet til tiltaket og spisslastsentralen.

I nabovarselet står det angitt følgende: "Drift av varmesentralen skal forholde seg til godkjente grenser for industristøy".

Det fremstår som uklart for naboene hva dette betyr og de er bekymret for støy ved drift av sentralen. Vi vil med dette notatet forsøke å klargjøre sammenhengen mellom konsesjonskrav fra SFT og gjeldende retningslinjer og vurdere disse opp mot Norsk Standard NS 8175 som Hafslund Fjernvarme vil bruke som dimensjonerende kriterier for design av anlegget.

2 Retningslinjer og forskriftskrav

2.1 Konsesjonskrav fra SFT

Hafslund har fått følgende konsesjonskrav fra SFT:

Bedriftens bidrag til utendørs støy ved omkringliggende boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, utdanningsinstitusjoner, barnehager og rekreasjonsområder skal ikke overskride følgende grenser, målt eller beregnet som fritt feltsverdi ved mest støyutsatte fasade:

Dag (kl.07-19) $L_{pAekv12}$	Kveld(kl.19- 239) $L_{pAekv12}$	Nattg (kl.23-07) $L_{pAekv12}$	Søn-/helligdager (kl.07-23) $L_{pAekv12}$	Natt (kl.23-07) L_{A1}
55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)	60 dB(A)

Støygrensene gjelder all støy fra bedriftens ordinære virksomhet, inkludert intern transport på bedriftsområdet og lossing/lasting av råvarer og produkter. Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet og fra ordinær persontransport av virksomhetens ansatte er likevel ikke omfattet av grensene.

2.2 Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, gjelder ved planer og enkeltsaker etter plan- og bygningsloven¹. Retningslinjene legges til grunn ved planlegging av støyømfintlig bebyggelse inntil støyende virksomhet, samt ved etablering av ny støyende virksomhet inntil eksisterende støyømfintlig bebyggelse. Retningslinjenes grenseverdier er veiledende. Det er planmyndigheten som håndhever støygrensene i forbindelse med planer etter Plan- og bygningsloven.

For å tilfredsstille retningslinjens krav til støy på utendørs oppholdsareal og ved fasade for bolig, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsbolig, skoler og barnehager, må anbefalt støygrense som vist i Tabell 1 oppfylles. Verdiene er angitt som frittfeltverdier.

Tabell 1. Anbefalt støygrense i T-1442

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L_{den}	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}
Bane	58 L_{den}	75 L_{5AF}
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}	45 L_{night} , 60 L_{5AF}

I retningslinjene T-1442 er det også definert støysoner som et verktøy for å vurdere støynivået i forbindelse med planlegging etter plan- og bygningsloven. Grenseverdiene definerer en gul sone og en rød sone.

Rød sone angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. (Tabell 2)

Gul sone angir en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. (Tabell 2)

Hvit sone er en sone som angir områder med tilfredsstillende støyforhold. (Tabell 1)

Tabell 2: Kriterier for soneinndeling angitt som frittfeltverdier

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattp. kl.23-07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattp. kl.23-07
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}	65 L_{den}	85 L_{5AF}
Bane	58 L_{den}	75 L_{5AF}	68 L_{den}	90 L_{5AF}
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}	45 L_{night} , 60 L_{5AF}	Uten impulslyd: 65 L_{den} Med impulslyd: 60 L_{den}	55 L_{night} , 80 L_{5AF}

Benevnelser for lydnivå:

- L_{den}** A-veid ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB ekstra tillegg på kveld/natt.
- L_{night}** A-veidt ekvivalentnivået på natt.
- L_{5AF}** A-veide nivå målt med tidskonstant "Fast" som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

2.3 Teknisk forskrift med referanse til NS 8175

Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (1997) henviser til norsk standard NS 8175 "Lydforhold i bygninger – Lydklassifisering av ulike bygningstyper" med hensyn til tallfestede grenseverdier. Klasse C anses å tilfredsstille forskriftenes minimumskrav til nye bygg. Krav til utendørs støy er gjengitt i tabell 3.

Tabell 3: Kriterier for soneinndeling angitt som frittfeltverdier

Type bruksareal og lydkilde	Målestørrelse	Klasse C (dB)
Utendørs lydnivå fra tekniske installasjoner i en og samme bygning og i nærliggende bygninger (utenfor vinduer og på minst en uteplass)	L _{A,max}	
	Natt, kl. 22-06	35
	Kveld, kl. 18-22	40
	Dag, kl. 06-18	45

Maksimalverdier for jevne kilder som vifter, pumper etc vil ligge 1-2 dB høyere enn ekvivalentverdiene.

Kravene i NS 8175 er gitt som +3 dB verdi. Det vil si at man skal trekke fra 3 dB før sammenligning med frittfeltsverdier.

3 Sammenligning av konsesjonskrav og krav gitt i T 1442 og NS 8175

Retningslinjene, T 1442, angir L_{den} –verdier. Dette er et tidsveid ekvivalent nivå (gjennomsnittsnivå) for dag, kveld og natt der støy på kveld og natt gies ett tillegg på henholdsvis 5 og 10 dB. For jevne kilder, som er typisk for varmesentraler, er L_{den} = L_{eqv} + 6 dB. For bytrafikk er nattnivået L_{night} typisk 10 dB lavere enn L_{den}.

En sammenligning av de ulike kravene for natt er vist i tabellen under (frittfeltsverdier).

Konsesjonskrav fra SFT		L _{pA,eq} = 45 dB(A)	
T-1442	55 L _{den}	tilsvarer	L _{pA,eq} = 49 dB(A) for industristøy
	55 L _{den}	tilsvarer	L _{pA,eq} = 45 dB(A) for støy fra bytrafikk
NS 8175	L _{A,max} = 35 dB	tilsvarer	L _{pA,eq} = 31-32 dB

Sammenligningen ovenfor viser at kravene knyttet til byggeforskriften og NS 8175 er vesentlig strengere enn konsesjonskravene og kravene gitt i retningslinjen T 1442. Hafslund ønsker å legge NS 8175 til grunn for prosjektering av anlegget for å sikre at støyen ikke skal bli til sjenanse for naboer.

I sentrale Oslo vil bystøy fra trafikken ikke komme under L_{A,eq} = 40 dB selv i stille gater uten trafikk. Det betyr at bidraget fra varmesentral i liten grad er hørbar over bakgrunnstøyen.

4 Forslag til støymålinger

For å fremskaffe et referansegrunnlag på hva støynivået i området er pr. i dag, foreslår vi at det gjennomføres støymålinger på nattestid i området rundt bygget Teglverksgata 12, der varmesentralen planlegges etablert. Formålet med målingene er fremskaffelse av data og referansegrunnlag for naboene, for sammenlikning med støykravene i retningslinjer og standarder.

Med vennlig hilsen
Brekke & Strand akustikk as

Kontrollert av

Morten Sandbakken

Sigmund Olafsen

i Miljøverndepartementet 2005. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.
http://www.sft.no/nyheter/dokumenter/retningslinje_stoy_arealplanlegging.pdf



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg E16

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO
firmapost@hilmel.no

24 AUG. 2009

1935

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200909638-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kjell Grønseth

Dato: 21 AUG. 2009
Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 12	Eiendom:	227/563/0/0
Tiltakshaver:	Hafslund Fjernvarme AS	Adresse:	Drammensveien 144, 0277 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Fabrikk	Tiltaksart:	Påbygging

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE - TEGLVERKSGATA 12

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Dato for forhåndskonferansen: 20.08.09

Møtedeltakere: John Petter Teigen fra Hafslund Fjernvarme AS
Trine Helle og Kari Stamnes fra Hille Melbye Arkitekter AS
Kjell Grønseth og Nina Ubisch fra Plan- og bygningsetaten

Beskrivelse av tiltaket:

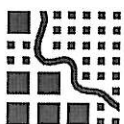
Tiltaket omfatter utbygging av Rodeløkkas Varmesentral for Hafslund Fjernvarme AS. Det er ikke aktuelt å bygge på tilbygget. Endring fra standardoppsetting av kjeler og utstyr til en spesialtilpasset løsning vil gi effekt nok til at prosjektet fremdeles er interessant innenfor eksisterende bygningsvolum.

Fyrhuset beholdes som det volumet det er i dag. Videre ønsker man industri i de to nederste etasjene, kontor i 3. og 4. etasje og boliger (eventuelt kontor) i de to øverste etasjene. De to øverste etasjene består i dag av et høytlager, som ikke anses som bevaringsverdig i seg selv.

Mellomrommet der kjelehuset befinner seg, vil utgjøre et mørkt og uegnet uteareal for boligene. Dersom man derimot beholder kjelehuset, vil man kunne utnytte taket til takterrasse for framtidige beboere eller ansatte.

Hille Melbye ved Trine Helle var ansvarlig for reguleringsaken.

Under reguleringsarbeidet ble det gitt klare signaler fra Viken/Hafslund og Plan- og bygningsetaten om at funksjonen kjelehus ble akseptert, og denne funksjonen ligger til grunn for reguleringen i seg selv, med



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

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

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

tilknytning av Freia til fjernvarmenettet. Fjernvarmesentralen er derfor en funksjon i tråd med intensjonen av reguleringsplanen. Endringen i forhold til situasjonen før reguleringsplanen ble godkjent, var at fyrhuset endret karakter fra internt fyrhus for Freia-anlegget til tilknytning til fjernvarmenettet. Fyrhuset skal benyttes til spisslast- leveranse, dvs. at det kun leverer varme ved forbrukstopper.

Byggelinjen ble trolig lagt som vist i tilfelle man skulle omarbeide og endre bygningen, for å sikre uteoppholdsarealer for boliger.

Gjeldende plangrunnlaget for eiendommen:

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, kontor og industri i reguleringsplan S-4137, stadfestet den 15.12.2004.

Pågående planarbeid for eiendommen: Ikke kjent

Dele- og byggeforbud: Ikke aktuelt

Behov for planendring:

Det anbefales på sikt at søker foretar en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen slik at byggegrenser legges i tråd med bygningsmassen.

Dispensasjoner:

Fyrhuset ligger delvis utenfor regulert byggegrense. Ethvert tiltak på denne eiendommen vil være avhengig av en dispensasjon fra plan, også utbedring av konstruksjon innen eksisterende volum. Endringer av byggverk vil ikke være avhengig av en dispensasjon i forhold til avstand til nabogrensen, så fremt endingen skjer innenfor eksisterende volum.

Dersom man benytter taket til takterrasse, vil man regne dette som boareal og det må avgrenses med 4 meter fra nabogrense, eventuelt søkes om dispensasjon eller innhentes nabosamtykke.

Dersom man etablerer felles inngang for kontor og bolig, eller erstatte planlagte boliger med kontorlokaler, må det søkes om dispensasjon fra arealplan.

Dersom man ikke ønsker å rive høytlageret, må det undersøkes om anlegget overskrider regulert utnyttelse.

Plan- og bygningsetaten minner om at ny plandel i plan- og bygningsloven trådte i kraft for alle søknader innsendt etter 1. juli 2009. Reglene for dispensasjonssøknader ble endret da den nye loven trådte i kraft.

Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene:

Vil være et vesentlig moment i saken. Det bør redegjøres for støy, utslippsproblematikk og ytterligere konsekvenser i forhold til naboer. Bygningen står ikke oppført på Byantikvarens gule liste, men utforming av fasader vil likevel bli vektlagt under saksbehandling.

Veiopparbeidelse, byggeavstand til vei, avkjørsel:

Tiltaket medfører ingen endringer av disse forholdene. Oljeleveransen skal foregå via Freia sitt industrianlegg. Parkeringsdekning for eventuelle boliger er sikret på felt F1.

Uttalelse fra annen myndighet:

Bydelen skal uttale seg ved store eller mange dispensasjonsforhold.

Det anmodes om en avklaring med SFT, der det bekreftes at kapasiteten på anlegget minkes.

Byantikvaren skal uttale seg til alle rivesøknader.
Arbeidstilsynet må uttale seg til arbeidsplasser.

Meldings- eller søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:
Det anbefales at tiltaket omsøkes som en rammesøknad, da tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Saksbehandlingstid:

Da tiltaket er avhengig av dispensasjon fra arealplan, vil ikke saksbehandlingen være underlagt de fastsatte tidsfristene for saksbehandling. Det kan anmodes om prioritering av søknaden, siden tiltaket har samfunnsmessig betydning.

Plan- og bygningsetatens øvrige kommentarer:

Dersom det må fundamenteres, må ansvarsområdene for geotekniske forhold ansvarsbelegges. Plan- og bygningsetaten går ut fra at alle tiltak vil oppfylle krav til energi og lydisolasjon.

Gebyr:

Meldings- og søknadspiktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Avfall:

Bygge- og anleggsavfall må sorteres og behandles etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell melding eller byggesøknad som senere innsendes.

Referat godkjent og kopi mottatt:

Underskrift tiltakshaver:.....*John Petter Teigen*.....

Underskrift ansvarlig søker:.....*Trine Helle*.....

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for Byggeprosjekter

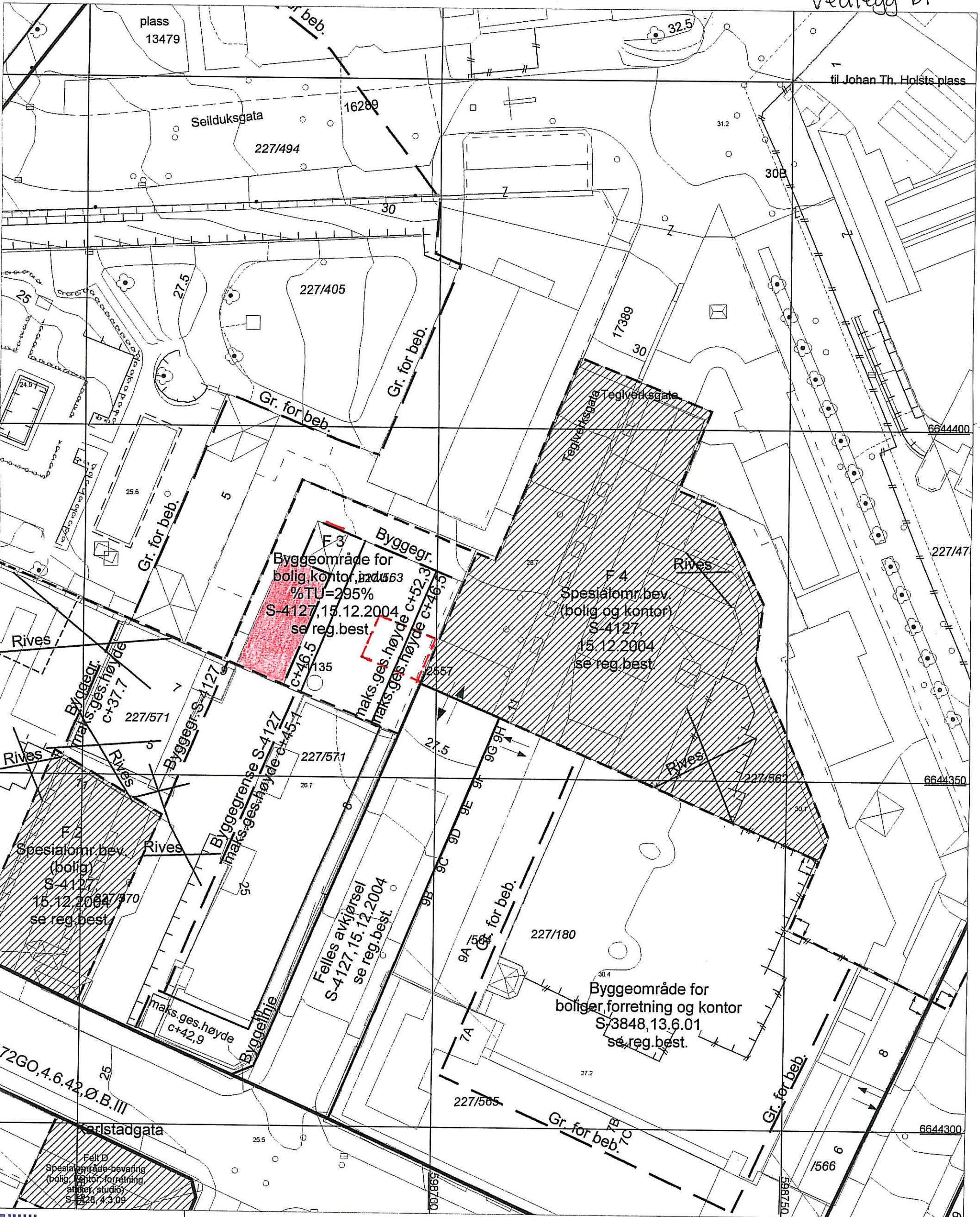
Bolig og næring – tett By

Kjell Grønseth
Kjell Grønseth
Saksbehandler

Kopi til:

Hafslund Fjernvarme AS, Drammensveien 144, 0277 OSLO

Nina Ubisch
Nina Ubisch
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten



Målestokk
1:500

Dato
18.11.2009

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

Bestillingsnummer:

Referanse: Johan Throne Holste plass 1

Objektnummer:

Bruker: LBKR

KDP-BB, KDP-13, KDP-4

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

HILLE·MELBYE Arkitekter AS
Hausmannsgt. 16 · N 0182 Oslo
Tlf. 23 32 72 00 · Fax 23 32 72 99

Beskrivelse:

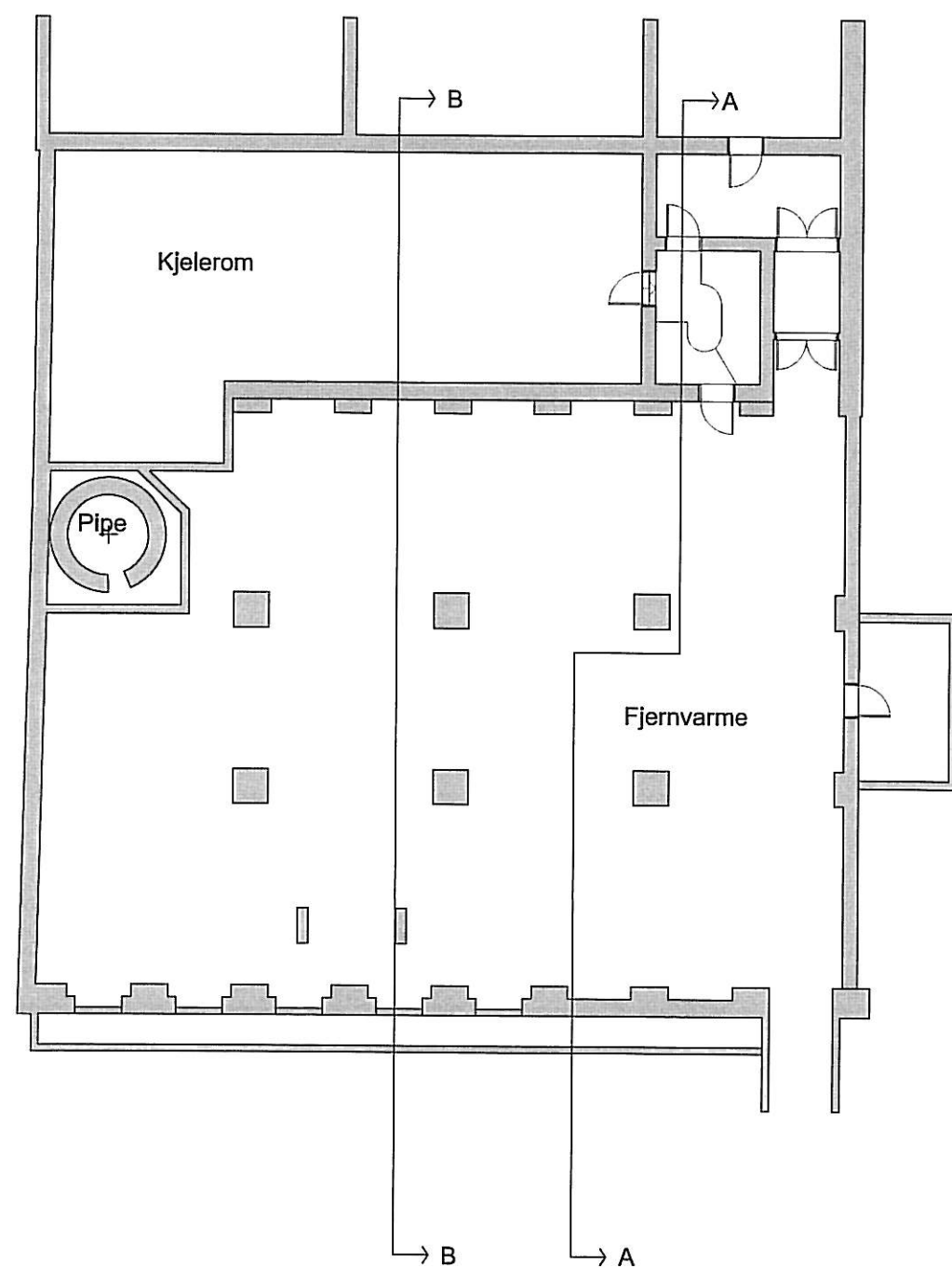
Situasjonsplan

Nr.: A 100

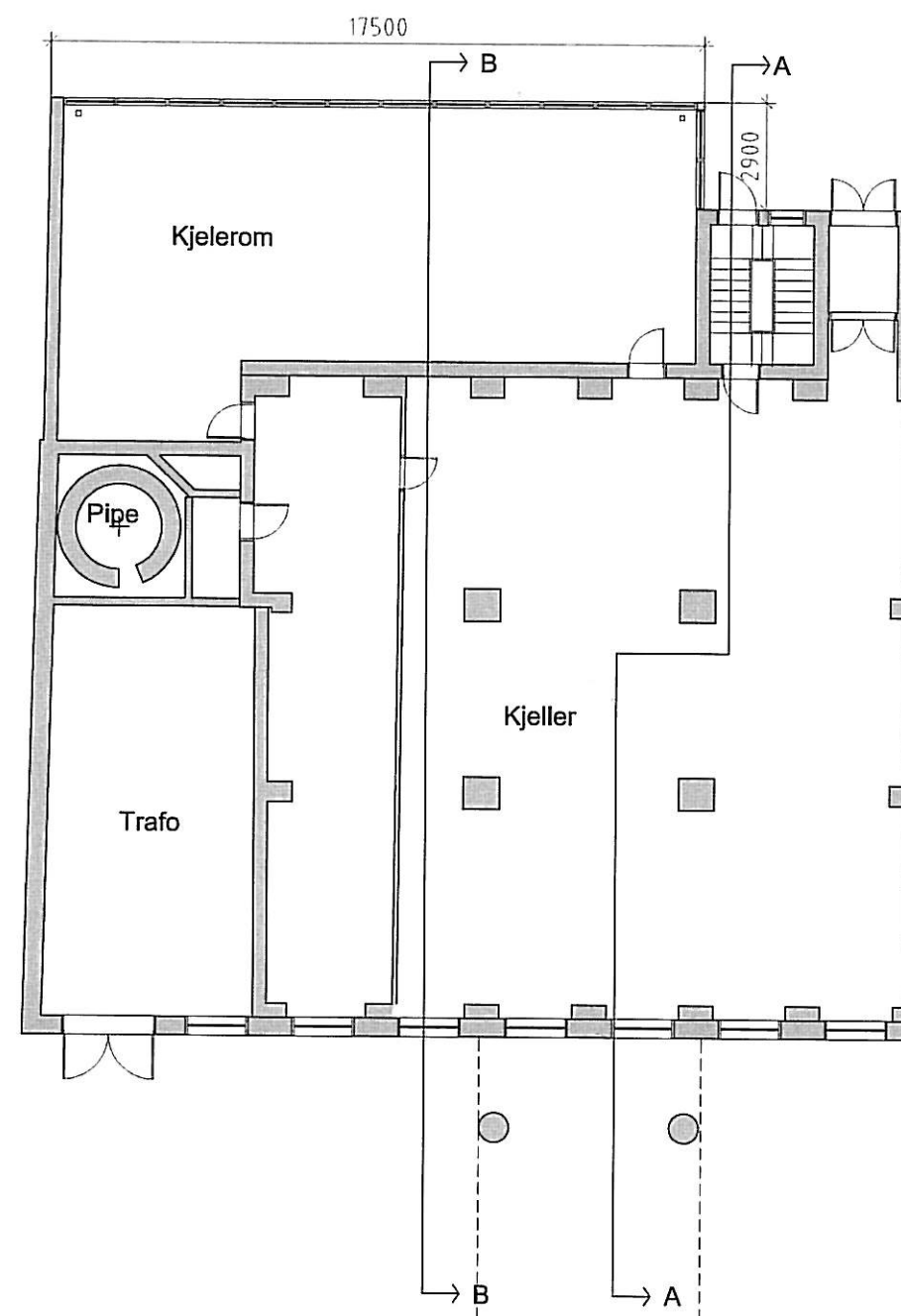
Dato:
25.11.2009 th

Revidert dato:

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



PLAN UNDERKJELLER



PLAN OVERKJELLER

HENVISNINGER:

KFR. TEGN. A000

[illegible]

Hafslund Fjernvarme AS

RODELØKKA VARMESENTRAL

TEGLVERKSGATA 12, 0553 OSLO
GNR.227 BNR.563



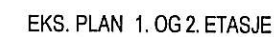
EKS. PLAN KJELLERE

PRO	Tegn:		KPR	
TH	TH			
Saksnr.	Mbl	A1 1:100 A3 1:200	Dato	
4182			25.11.09	
Fil:	Tegn.nr.		Rev.	
A3\remmesak\tegninger\E400		E-400		-

Tegn.nr.	E401-2	Rev.	-
Titel	EKS. PLAN 1. OG 2. ETASJE		

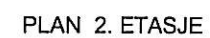
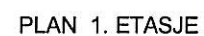
Hafslund Fjernvarme AS

TEGLVERKSGATA 12, 0553 OSLO
GNR.227 BNR.563



PRO	TH	Tegn:	TH	KPR	
Saksnr.	4182	Mål	A1 1:100 A3 1:200	Dato	25.11.09
Fi:		Tegn.nr.		Rev.	

AJ\rommesak\logningar\E401-2 E-401-2



U:\vmmesack\lepringer\I403-4 E-403-4

HENVISNINGER:

KFR. TEKN. A000

Tegn.nr.	E430			Rev.	..
Titel	EKS. SNITT AA OG BB				
..	..	..	..	..	..
..	..	..	..	..	..
..	..	..	..	..	..
..	..	..	..	..	..
..	..	..	..	..	..
..	..	..	..	..	..
..	..	..	..	..	..
..	..	..	..	..	..
..	..	..	..	..	..
Rev.	PRG	Tegn.	KPH	Dato	
RAMMESØKNAD A HILLE MELBYE ARCHITECTS AS 2327200 / 2327209 B NORSK ENERGIA AS - C HILLERES CONSULT AS 2257400					

Hafslund Fjernvarme AS

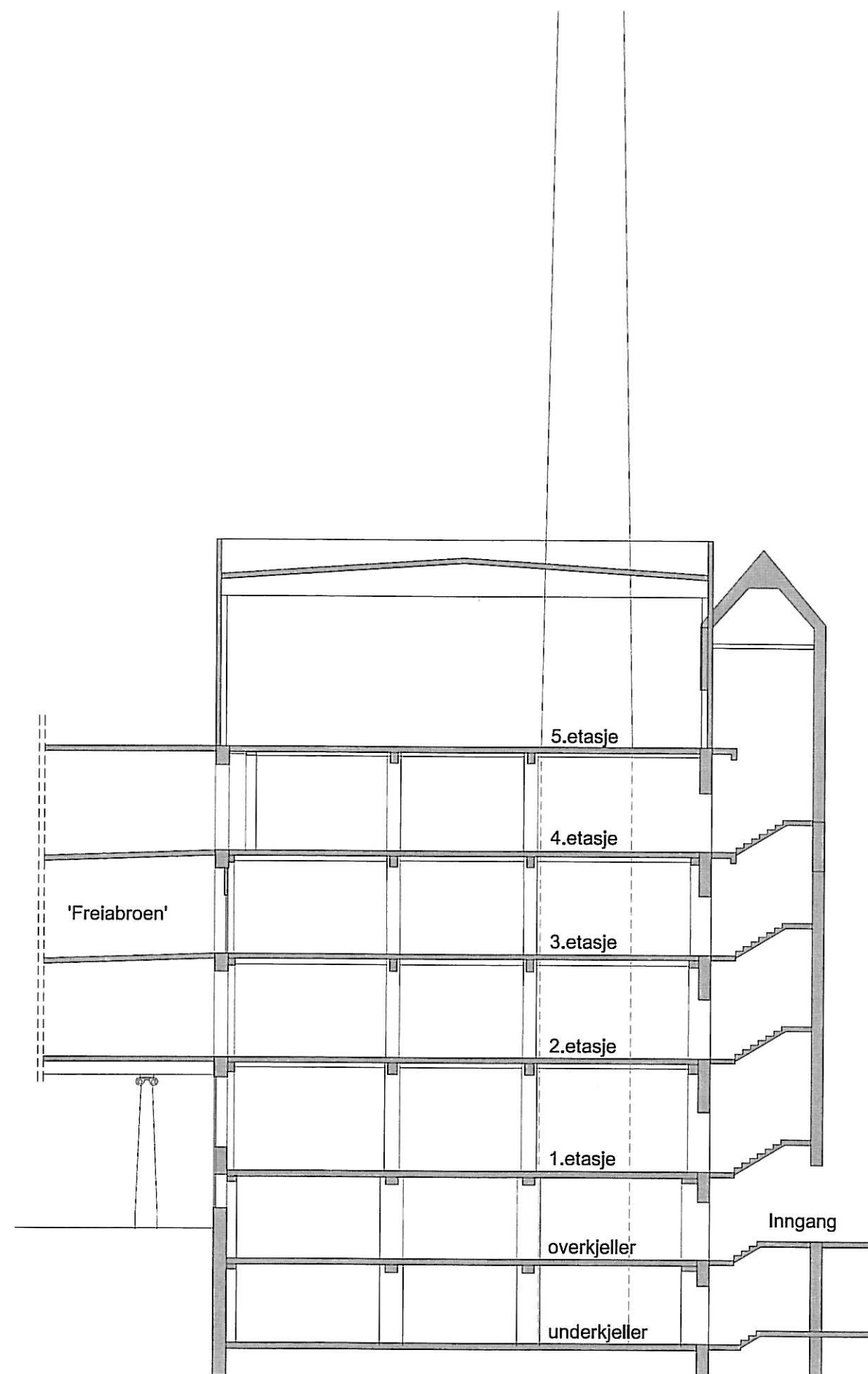
RODELØKKA VARMESENTRAL

TEGLVERKSGATA 12, 0553 OSLO
GNR.227 BNR.563

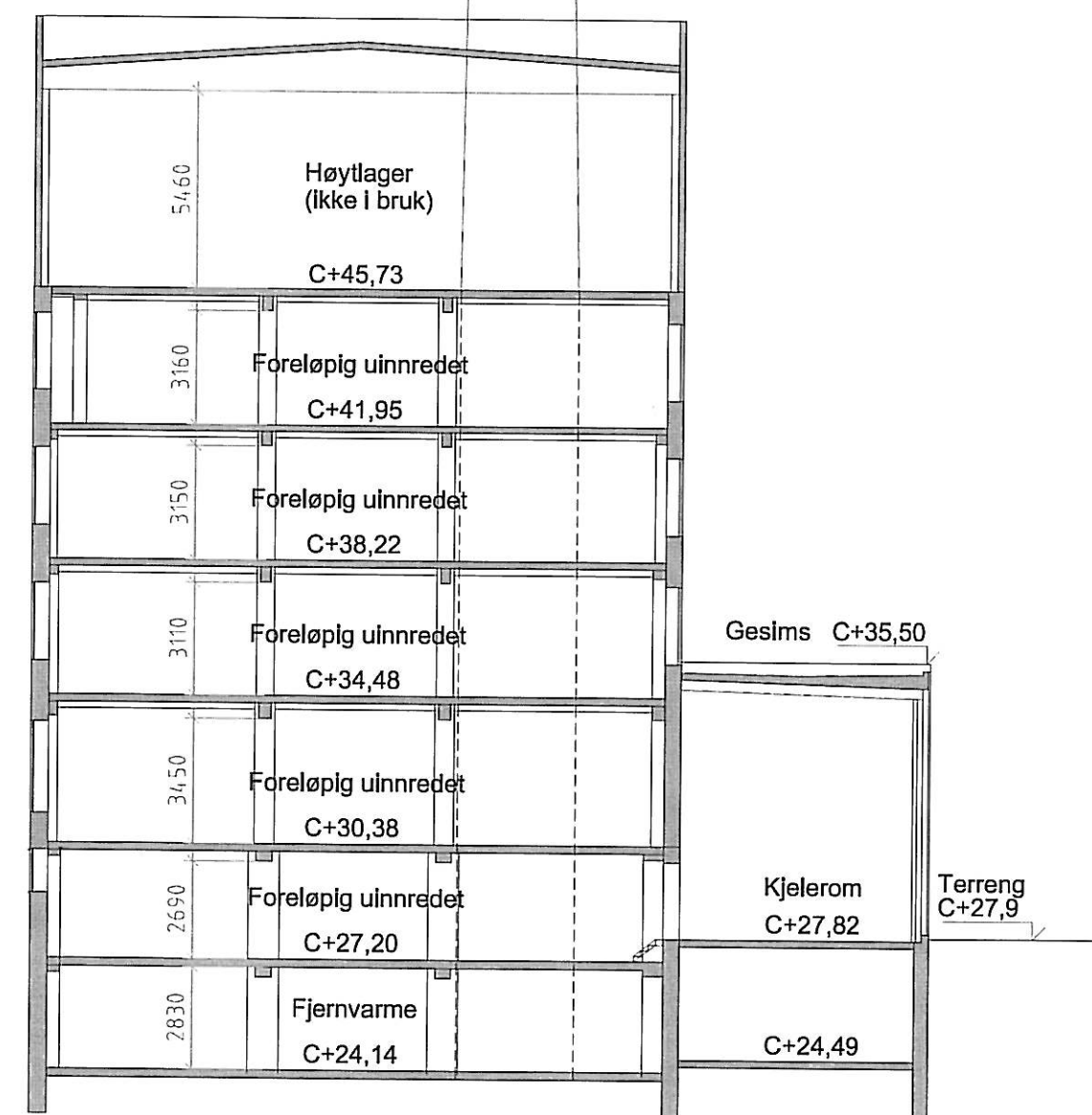
HILLE-MELBYE
KONSTRUKTION

Hille • Melbye Arkitekt AS
Tuscanmargate 15
0162 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 98
Hille.melbye@gmail.no

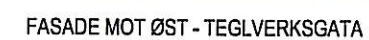
EKS. SNITT AA OG BB					
PRO	Tegn:		KPR		
TH	TH				
Saksnr.	Vid	A1 1:100 A3 1:200	Dato	25.11.09	
File	Tegnr.	Rev.			
4\vegringer\E430		E-430		-	



SNITT A-A

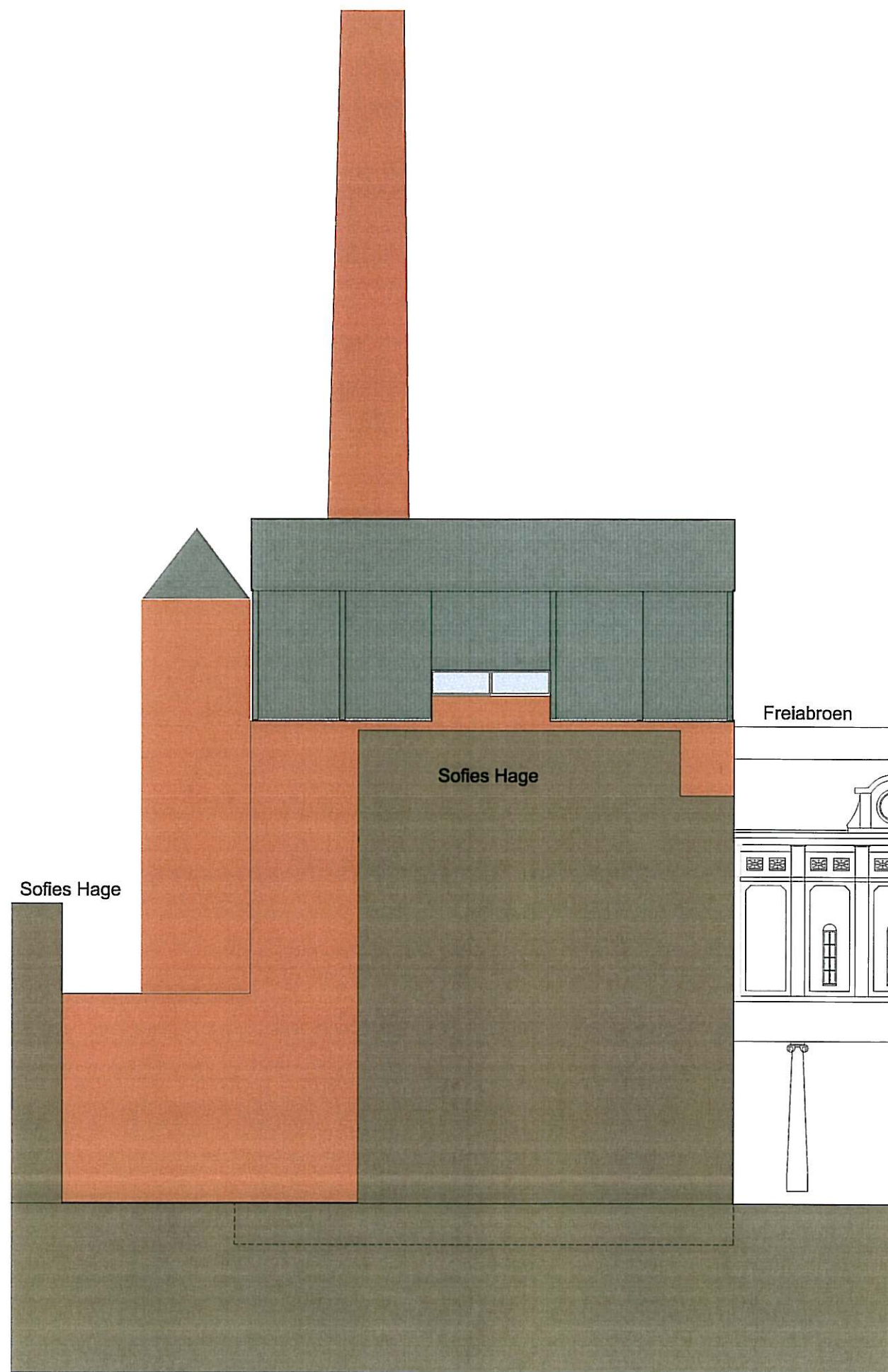


SNITT B-B

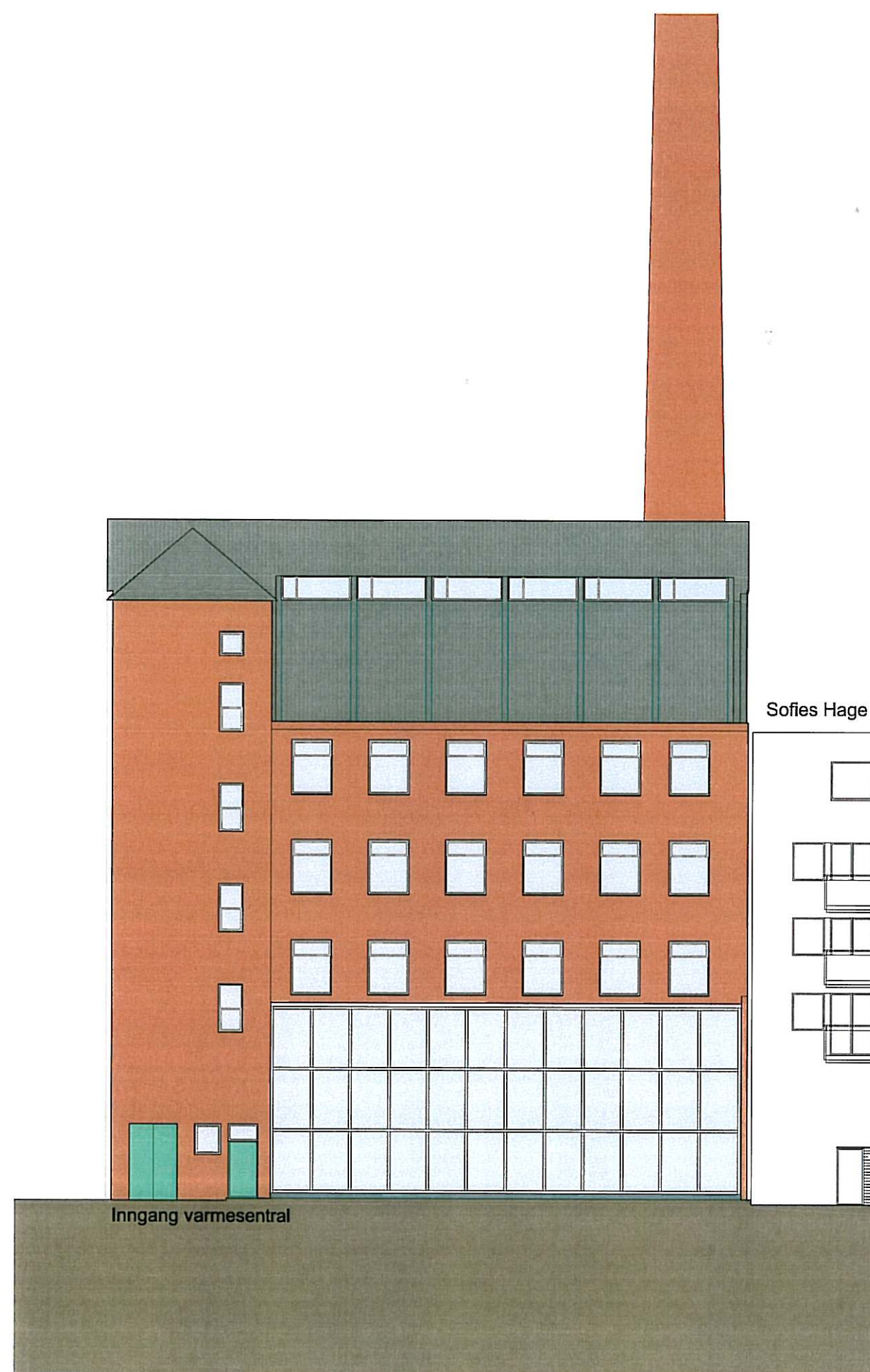


AA \ Eingetragen \ E-440

Vedlegg E8



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

HENVISNINGER:

KFR. TEGN. A000

Tegn.nr.	E441	Rev.	-
Titel			
EKS. FASADE MOT SYD OG VEST			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Rev.	PRO	Tegn.	KFR
RAMMESØKNAD			
A	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS 2337200 / 2337209		
E	NORSK ENERGI AS -		
B	HJELMES CONSULT AS 2257400		

Hafslund Fjernvarme AS

RODELØKKA VARMESENTRAL

TEGLVERKSGATA 12, 0553 OSLO
GNR.227 BNR.563



EKS. FASADE MOT SYD OG VEST

PRO	TH	Tegn.	TH	KFR	th
Saksnr.	4182	Mål	A1 1:100 A3 1:200	Dato	25.11.09
Fi:	Tegn.nr.	Rev.			

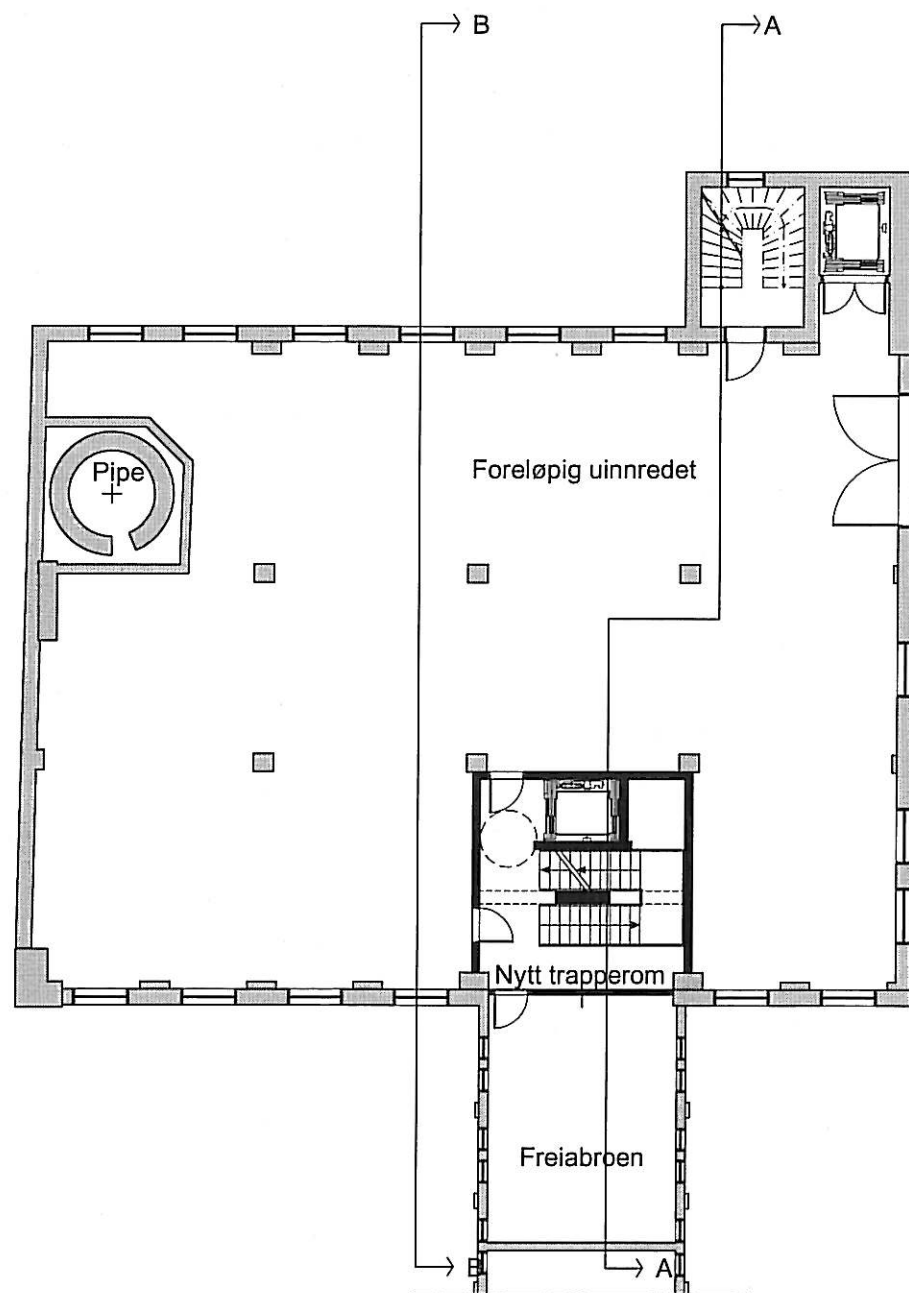
A:\\programe\E440

E-441

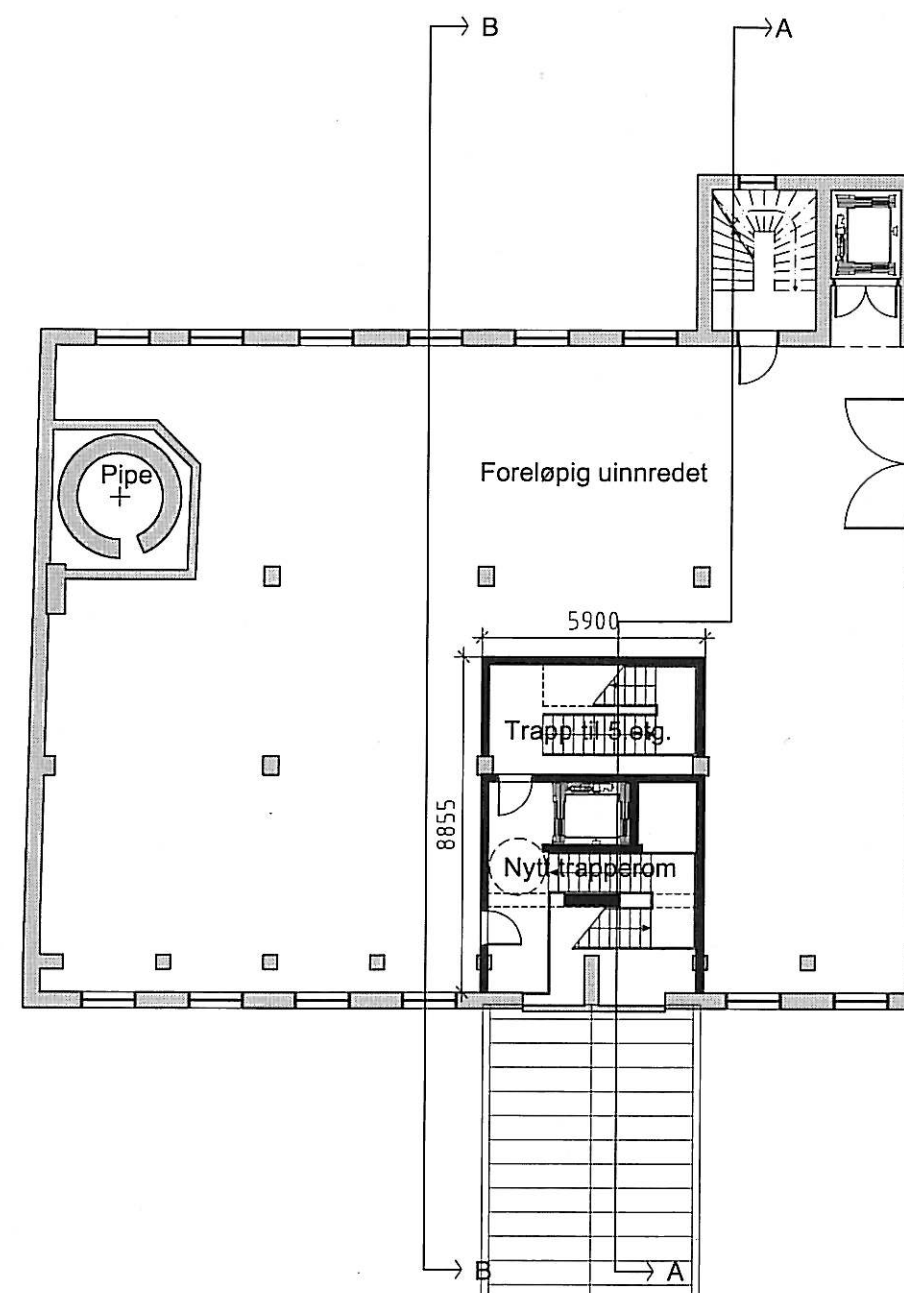
PRO	Tegn:	KPR
TH	TH	TH
Sakanr.	Mål	Dato
4182	A1 1:100 A3 1:200	25.11.09
Fil:	Tegn.nr.	Rev.
A3 Varmesæk / tegninger A400		A-400

PRO	Tegn:		KPR
TH	TH		
Saksnr.	Mål	A1 1:100 A3 1:200	Dato
4182			25.11.09
Fril:	Tegn.nr.		Rev.
A3\formmassel\legninger\A401-2		A401-2	

Vedlegg EII



PLAN 3. ETASJE



PLAN 4. ETASJE

HENVISNINGER:

KFR. TEKN. A000

Tegn.nr.	A403-4	Rev.	-
Tittel			
PLAN 3. OG 4. ETASJE			

Hafslund Fjernvarme AS

RODELØKKA VARMESENTRAL

TEGLVERKSGATA 12, 0553 OSLO
GNR.227 BNR.563

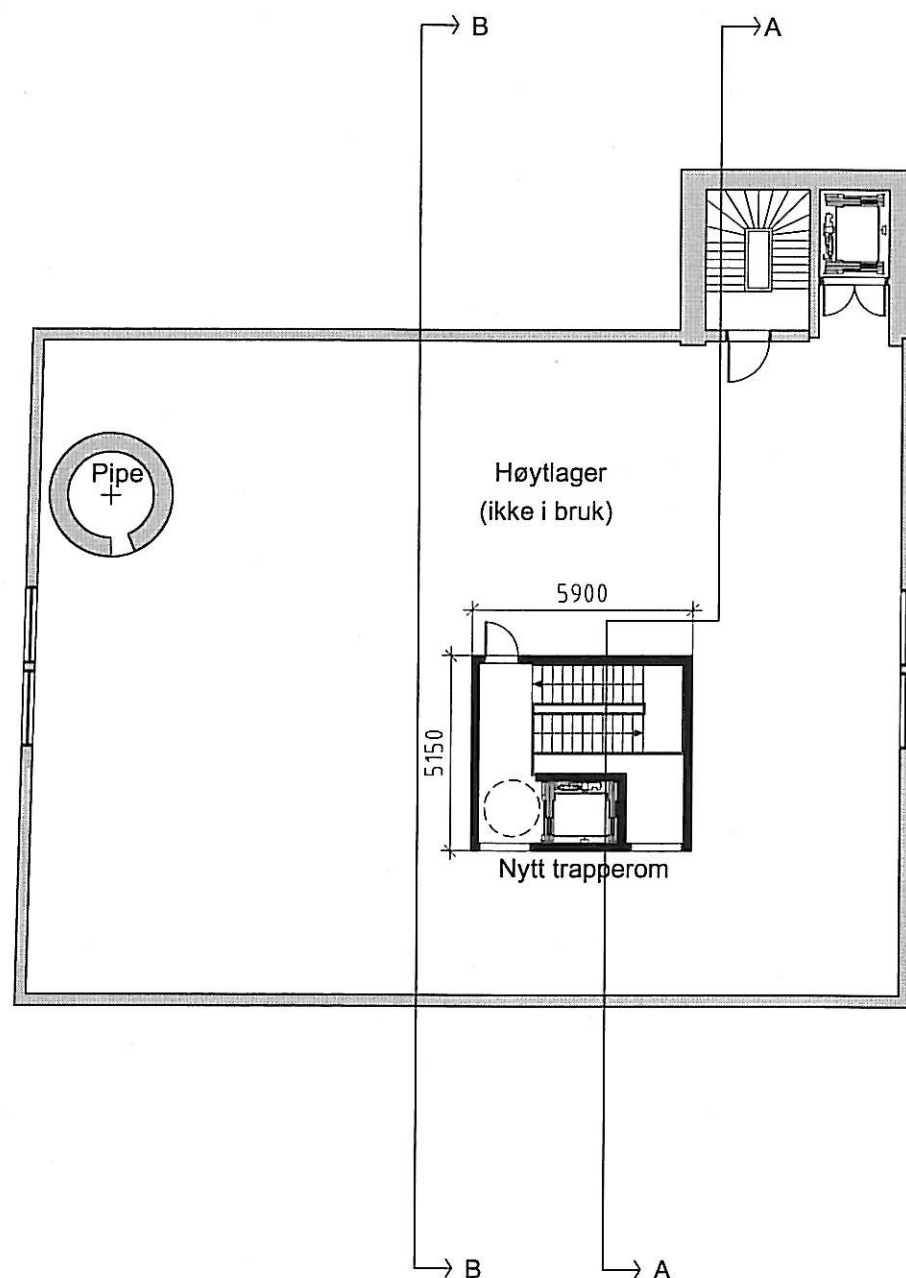


PLAN 3. OG 4. ETASJE

PRO	TH	Tegn.	TH	NPR
4182	M&I	A1 1:100	Dato	25.11.09
4182	A3 1:200			
Rev.	Tegn.nr.	Rev.	Tegn.nr.	Rev.

A403-4

Vedlegg E12



PLAN 5. ETASJE

HENVISNINGER:

KFR. TEKN. A000

Tegn.nr.	Rev.
A405	-
Tittel	
PLAN 5. ETASJE	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	
000	

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE ARCHITENTER AS	2307/200 / 2307/200
E	NORSK ENERGI AS	-
B	HJELLNES CONCRETE AS	225/4000

Hafslund Fjernvarme AS

RODELØKKA VARMESENTRAL

TEGLVERKSGATA 12, 0553 OSLO
GNR.227 BNR.553



PLAN 5. ETASJE

PRO	TH	Tegn.	TH	KPR	Date
4182	MGI	A1 1:100	A3 1:200	25.11.08	
FR:	Tegn.nr.	Rev.			

A405

HENVISNINGER:

[illegible]

RODELØKKA VARMESENTRAL
TEGLVERKSGATA 12, 0553 OSLO
GNR.227 BNR.563

HILLE • MELDYE
ARCHITECTS AG

Hille • Melbye Architects AG
Haus Muehlengasse 15
01629 Chemnitz
Tel. 0373 32 72 00
Fax 0373 32 72 90
Email: hille@hille-melbye.de

SNITT AA OG BB			
PRO	Tegn:	KPR	
TH	TH		
Saksnr.	Mål	A1 1:100 A3 1:200	Dato
4182			25.11.09
Fit:	Tegn.nr.	Rev.	
AA\tegnings\A430		A-430	-



PRO	TH	Tegn:	TH	KPR	
Saks.nr.	4182	Mål	A1 1:100 A3 1:200	Dato	25.11.09
Fil:		Tegn.nr.		Rev.	

A-440

