



Oslo kommune
Bydel Alna
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
- 9 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-41			
AVD. OP3A	SBH ALB	ANR 512-1	MERKN.

Dato: 08.08.2006

Deres ref:
200310084-27

Vår ref (saksnr):
200600619-3

Saksbeh:
Antti-Jussi Andresen, 23 47 99 25

Arkivkode:
512.1

**JOHAN CASTBERGS VEI 43 PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN.
BYDELENS MERKNADER**

Vi viser til Plan- og bygningsetatens brev av 15.06.2006 vedrørende ovennevnte.

Bydelsadministrasjonen har følgende merknader til planforslaget:

Bydelsadministrasjonen har forståelse for at hjemmelshaver ønsker å utnytte sin eiendom ved å bygge boliger - og tomten synes også å være velegnet til boligbygging ut fra at den har gode sol- og utsiktsforhold, god luftkvalitet, lite støybelastning og nærhet til servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Boligene vil utvilsomt bli attraktive, og det er i utgangspunktet også positivt at det planlegges og bygges tiltrente boliger i bydelen.

Bydelsadministrasjonen er likevel svært skeptisk til at området omreguleres til byggeområde for boliger. Med dagens arealknapphet er Oslos friområder under et stadig press, og med en voksende befolkning er behovet for friområder og rekreasjons- og lekearealer i byggesonen økende. Det er derfor viktig at resterende friområder ikke nedbygges, men sikres for fremtiden som grøntområder og rekreasjonsområder for befolkningen.

Bydelsadministrasjonen viser også til uttalelser fra beboere i området, som vil bli berørt av en eventuell utbygging av området. Det er viktig at hensynet til disse beboerne ivaretas.

Bydelsadministrasjonen bemerker at planområdet har potensial for å kunne opparbeides som et nærfriområde for beboerne i området, med en bruk som ikke kan erstattes av nærliggende Marka. Samtidig er det ønskelig at Trosteruddammen settes i stand og opprinnelig bekk i området åpnes.

Bydelsadministrasjonen er således enig i Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon og anbefaler at det i stedet utarbeides et alternativ til friområde for hele planområdet. Området bør ryddes opp og opparbeides som nærfriområde tilrettelagt for bruk av beboerne i nabolaget.

Konklusjon

Bydelsadministrasjonen anbefaler ikke planforslaget.

MOTTATT 0 9 AUG. 2006 PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Bydel Alna
Bydelsadministrasjonen

www.bal.oslo.kommune.no

Postadresse:
Postboks 116, Furuset
Trygve Lies plass 1
1001 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 47 90 20
e-post:
postmottak@bal.oslo.kommune.no

Bankgiro: 60040615116
Org nr. 970 534 644

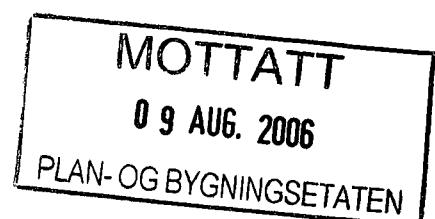
Det opplyses at saken er ikke formelt politisk behandlet (i bydelens miljø- og byutviklingskomite/bydelsutvalg), men saken er blitt sendt på høring til miljø- og byutviklingskomiteens medlemmer.

Bydelsadministrasjonen konstaterer at flertallet i komiteen støtter bydelsadministrasjonens konklusjon i saken. Et formelt vedtak i saken vil eventuelt kunne fattes i miljø- og byutviklingskomiteens førstkommende møte den 11.09.2006.

Med hilsen

Erik Kjeldstadli
Erik Kjeldstadli
bydelsdirektør

Antti-Jussi Andresen
Antti-Jussi Andresen
spesialkonsulent





Oslo kommune
Bydel Alna
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO
INTERNPOST

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
MOTTATT 29 SEPT. 2006			
SAKSNR. 200310084-54			
AVD. OP3A	SBH.	ANR. 512.1	MERKN.

Dato: 25.09.2006

Deres ref:
200310084-27

Vår ref (saksnr):
200600619-6

Saksbeh:
Antti-Jussi Andresen, 23 47 99 25

Arkivkode:
512.1

**VEDR. JOHAN CASTBERGS VEI 43 PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN.
BYDELENS MERKNADER - OVERSENDELSE AV VEDTAK I MILJØ- OG
BYUTVIKLINGSKOMITEEN**

Vi viser til bydelens brev av 08.08.2006 vedrørende ovennevnte.

Miljø- og byutviklingskomiteen har behandlet saken i møte 11.09.2006, sak 43/06. Komiteen fattet følgende enstemmige vedtak:

Miljø- og byutviklingskomiteen tar saken til orientering.

Miljø- og byutviklingskomiteen har således enstemmig gitt sin tilslutning til bydelsadministrasjonens uttalelse i saken. Saksprotokoll vedlagt.

Med hilsen

Erik Kjeldstadli
bydelsdirektør

Antti-Jussi Andresen
spesialkonsulent

Vedlegg: Saksprotokoll miljø- og byutviklingskomiteen, sak 43/06.

MOTTATT 28 SEPT. 2006 PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Bydel Alna
Bydelsadministrasjonen

www.bal.oslo.kommune.no

Postadresse:
Postboks 116, Furuset
Trygve Lies plass 1
1001 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 47 90 20
e-post:
postmottak@bal.oslo.kommune.no

Bankgiro: 60040615116
Org nr. 970 534 644



Oslo kommune
Bydel Alna
Bydelsadministrasjonen

Saksprotokoll

Arkivsak: 200600619
Arkivkode: 512.1
Saksbeh: Antti-Jussi Andresen

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Miljø- og byutviklingskomiteen	11.09.06	43/06

**JOHAN CASTBERGS VEI 43 PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG
ETTERSYN. BYDELENS MERKNADER. ORIENTERINGSSAK**

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Miljø- og byutviklingskomiteen tar saken til orientering.

Miljø- og byutviklingskomiteen har behandlet saken i møte 11.09.06:

Votering:

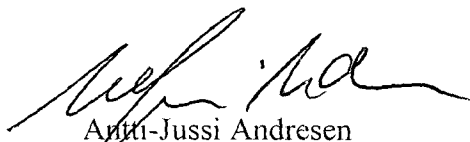
Bydelsdirektørens forslag til vedtak ble enstemmig tiltrådt.

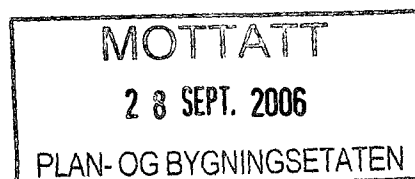
Etter dette er miljø- og byutviklingskomiteens vedtak:

Vedtak:

Miljø- og byutviklingskomiteen tar saken til orientering.

RETT UTSKRIFT: 25.09.2006


Antti-Jussi Andresen
sekretær





Oslo kommune
Beredskapsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
Postboks 364 Sentrum,
0102 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
05 JULI 2006			
SAKSNR: 200310084-28			
AVD. OP3A	SBH	ANR	MERKN. 512.1

Dato: 27. juni 2006

Deres ref.:
200310084-27

Vår ref (saksnr):
101/06

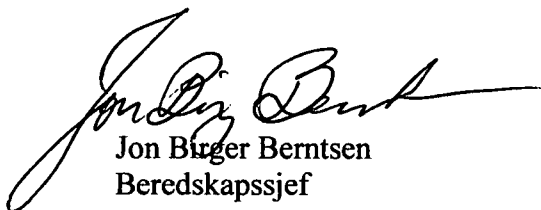
Saksbeh.:
Bjørn Mathisen

Arkivkode:
512.1

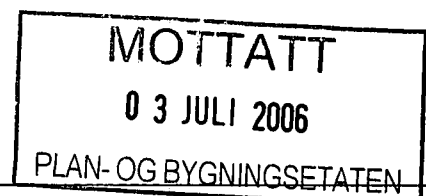
PLANFORSLAG – JOHAN CASTBERGS VEI 43

Beredskapsetaten, BER, viser til mottatt planforslag for Johan Castbergs vei 43, datert 15.06.2006.

BER har ingen kommentarer til forslaget.


Jon Birger Berntsen
Beredskapssjef


Bjørn Mathisen
Avdelingssjef



Beredskapsetaten

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO
postmottak@ber.oslo.kommune.no

Telefon: 22 11 63 20
Telefaks: 22 20 70 21



Oslo kommune

Trafikketaten

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
- 7 JULI 2006			
SAKSNR: 200310084-29			
AVD:	SBH	ANRO	MERKN
PSA	ALB		512.1

Plan-og bygningsetaten
Postboks 364 sentrum
0102 OSLO

MOTTATT
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
- 6 JULI 2006
SAKSNR: 200310084-29

Deres ref:
200310084

Vår ref (saksnr):
200608240-2

Saksbeh:
Bente Flesvig

Dato: 03.07.2006

Arkivkode:
512.1

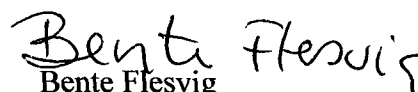
REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN JOHAN CASTBERGSVEI 43

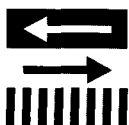
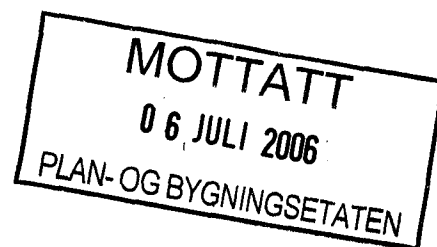
Vi viser til reguleringsforslag til offentlig ettersyn Johan Castbergsveie 43.

Trafikketaten har ingen bemerkninger til forslag om reguleringsbestemmelser § 9, avkjørsel og parkering.

Med hilsen


Bjørn Løken
avdelingsdirektør - teknisk


Bente Flesvig
avdelingsingeniør - plan



Trafikketaten

Schweigaardsgate 34 J
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 Oslo

Telefon: 23 48 20 00
Telefaks: 23 48 20 01

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

Bankgiro: 6004 0660030
Org.nr.: 976 820 118



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

OSLO KOMMUNE			
PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
13 JULI 2006			
SAKSNR: 2003/0084-31			
AVD.	BEH.	ANNO	MISST
6P3A	4LB	512.1	

Plan- og bygningsetaten,

Postboks 364 Sentrum,
0102 OSLO

Dato: 10.07.06

Deres ref:
200310084

Vår ref:
03/3276-5
(NB! OPPGIS VED ALLE HENVENDELSER)

Saksbeh:
Ellen Dahl,

Arkivkode:
512.1

**HELLERUD - SØRØST FOR JOHAN CASTBERGS VEI - GNR 167 BNR 203 -
REGULERING - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN**

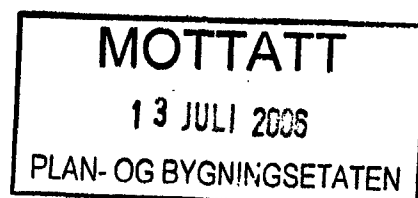
VAV har kun en tunnel som ikke lenger er i bruk, innenfor reguleringsområdet. Vi har derfor ingen bemerkninger til planen, ut over at tunnelen må fortsatt anses som en ressurs og således ikke ødelegges av tiltaket.

Utbygger må påregne at det skal utarbeides egen plan som viser håndteringen av overvannet. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, dvs fordrøyes på eget område..

Med hilsen
Vann- og avløpsetaten

Ellen Dahl
Overingeniør
Produksjonsavdelingen

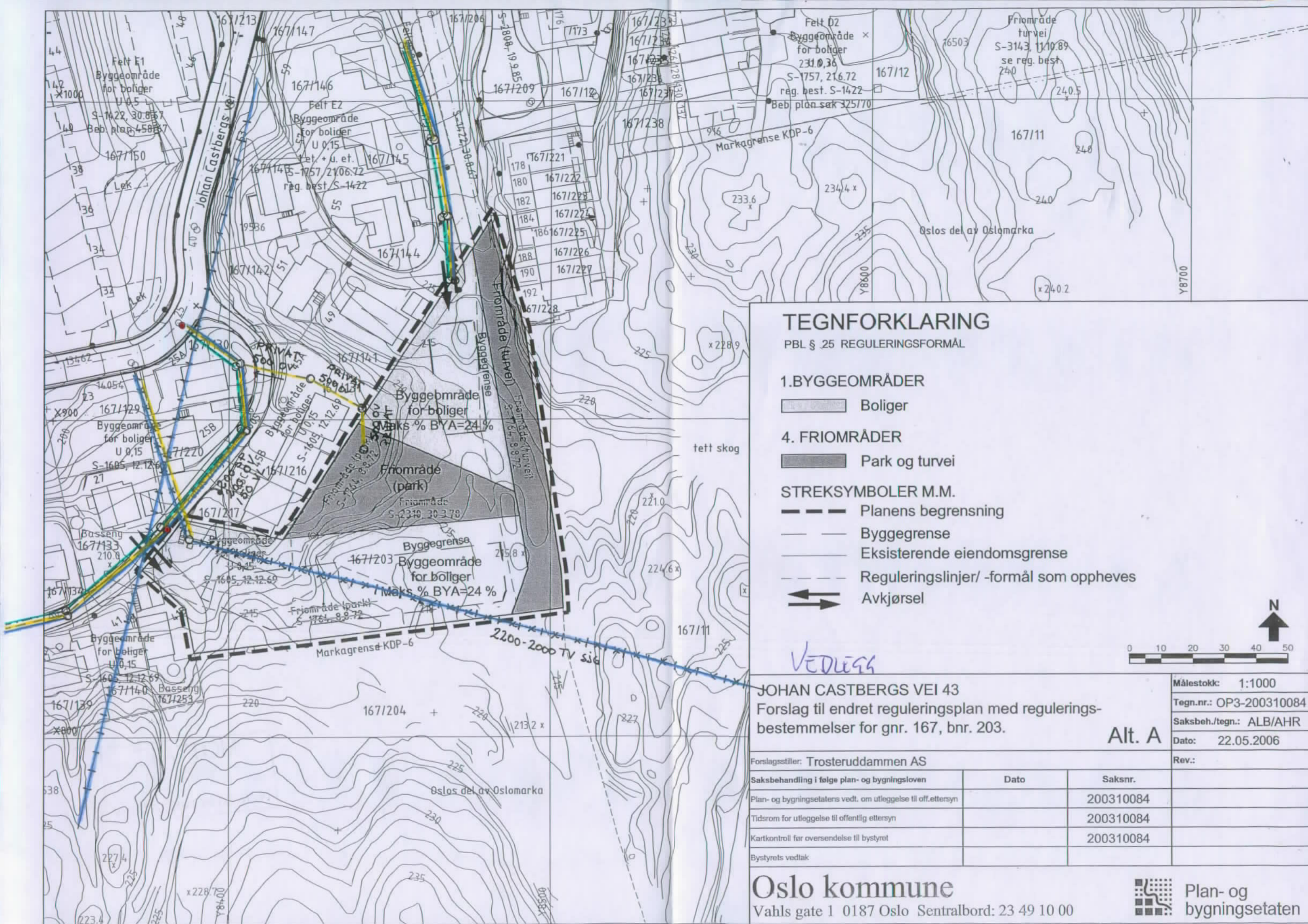
Katalin Hirko
Avd.ingeniør



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo

Telefon: 02 180 Bankgiro: 6045.05.20643
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no





Oslo kommune
Friluftsetaten
Miljø- og planavdelingen

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
14 JULI 2006			
SAKSNR: 200310084-32			
AVG.	SBH	ANRO	MERKN
OP3A	ALB	512.1	

Dato: 11.07.2006

Deres ref:
200310084-27

Vår ref (saksnr):
06/01171
Oppgis ved alle henvendelser

Saksbeh:
Kristin Siem Utne, 23426925

Arkivkode:
512

JOHAN CASTBERGS VEI 43 - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Det vises til vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn.

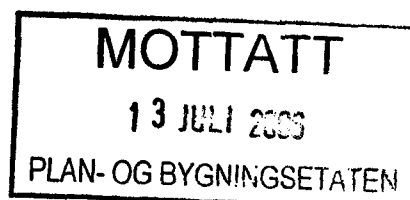
Friluftsetaten har mottatt to alternative prinsipppløsninger for utbygging av regulert friområde i Johan Castbergs vei. Som nevnt i tidligere uttalelse, kan ikke Friluftsetaten anbefale at friområdet omreguleres til byggeområde for boligformål og ønsker derfor heller ikke å rangere alternativene. Omreguleringen vil være i strid med både kommuneplan for Oslo som anbefaler en økning av grøntarealer og med Byøkologisk program som sier at fortetting ikke skal skje på bekostning av grøntstruktur. At friområdet ikke brukes i henhold til reguleringsformål i dag, er ikke i seg selv et argument for at området skal benyttes til boligformål. Friluftsetaten støtter da heller Plan- og bygningsetaten som vurderer å utarbeide alternativ til friområde for hele planområdet. Slik sett vil planområdet kunne opparbeides til et nærfriområde som kan nyttes til ulike aktiviteter.

På basis av registreringer i etatens egen naturdatabase har vi ingen bemerkninger i forhold til biologisk mangfold.

Med hilsen

for 
Signe Nyhuus
avdelingssjef


Ola Raade
faglig leder



Friluftsetaten
Miljø- og planavdelingen

Postadresse:
Postboks 1443 Vika
0115 Oslo

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 70 01
Bankgirnr.: 6097 05 04543
Org.nr.: 971 185 600



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

Plan - og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
14 JULI 2006			
SAKSNR: 200310084-33			
AVD. OP3A	SBH	ANR	MERKN. SR.1

Dato: 13 JUL 2006

Deres ref:
200310084-27

Vår ref (saksnr):
200600970-2

Saksbeh:
Cathrine Hallberg, 23 48 37 10

Arkivkode:
512

PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSPLAN - JOHAN CASTBERGS VEI 43

Vi viser til Deres brev av 15.6.2006 angående planforslag for Johan Castbergs vei 43. Renovasjonsetaten har vurdert saken og har følgende kommentarer til den lovpålagte renovasjon:

Ved bygging av nye boliger må det tas hensyn til bestemmelsene i "Renovasjonsforskriften for Oslo gjeldende for forbruksavfall" samt i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Kravene på side 6 i veilederen er en konkretisering av forskriftens bestemmelser. Disse finnes på Renovasjonsetatens hjemmeside, <http://www.oslo.kommune.no>.

Tradisjonelt har innsamling av avfall vært forbundet med kjøring med store og tunge kjøretøyer på smale veier inne i det som i utgangspunktet skulle være bilfrie gårdsområder. Dette har ført til klager fra beboere på alt fra støy og støv, til frykt for lekende barns sikkerhet. Renovasjonsetaten anbefaler derfor at søppelrom eller søppelboder blir plassert i ytterkant av boområdet.

Forskriften pålegger abonnenten å legge forholdene til rette for en hensiktsmessig renovasjon på sin eiendom.

Dersom planområdet blir omregulert til blant annet byggeområde for boliger, ber vi om at plassering av standplass(er) søkes forhåndsgodkjent hos oss innen bygging igangsettes. Kontaktperson i Renovasjonsetaten er områdesjef Vidar Hande, tlf 23 48 37 11/mobil 901 44 530.

Med hilsen


Paal Eilertsen
fung. seksjonsleder


Vidar Hande
områdesjef



Renovasjonsetaten

Postadresse:

Postboks 4533 Nydalen

0104 OSLO

14 JULI 2006

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Besøksadresse:

Gjøddams vei 10 B

El-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no

Organisasjonsnr.:

NO 971 031 980 MVA

Sentralbord: 02 180

Kundetorg: 23 48 36 50

Telefaks: 23 48 36 01



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
19 JULI 2006			
SAKSNR: 200310084-34			
AVD. OP3A	SEM.	ANR. 512.1	MERKN.

Dato: 14. juli 2006

Deres ref: 200310084-27
Anne-Lise Bye

Vår ref: 200500070-4

Saksansv.: Tone Høysæter

Arkivkode: 269.1

Saksbehandler luftkvalitet: Ingrid Myrtveit 23 48 31 16
Saksbehandler forurenset grunn: Tore Joranger 23 48 31 25
Saksbehandler støy og inneklima: Erling Rimstad 23 48 31 07
Saksbehandler rekreasjon og nærmiljø: Dag Yttri 23 48 31 23
Medisinsk faglig rådgiver: Eilif Rytter

JOHAN CASTBERGS VEI 43, (GNR 167 BNR 203)
PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

HØRINGSUTTAELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 15. juni 2006.
Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

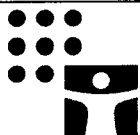
I følge lov om helsetjenesten i kommunenes § 1-4, skal helsetjenesten "medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarettatt i andre offentlige organer hvis virksomhet har betydning for helsetjenestens arbeid. Slik medvirkning skal skje blant annet gjennom råd og uttalelser og ved deltakelse i plan- og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

Sammendrag

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges rettigheter i planleggingen slår fast at det ved omdisponering av friarealer som er i bruk til lek eller egent til lek skal stilles fullverdig erstatning til disposisjon. I hvilken grad planområdet er i bruk til lek eller egnet til lek er noe usikkert. Barn og unge bør derfor trekkes inn i planleggingen for å avklare dette spørsmålet nærmere.

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

MOTTATT
19 JULI 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Helse- og
velferdsetaten

Besøksadresse
Stenersgata 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093

Støyforhold

Det er ingen kjente støyforhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Luftkvalitet

Saken er ikke behandlet for dette fagområdet.

Rekreasjon og nærmiljø

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges rettigheter i planleggingen slår fast at det ved omdisponering av friarealer som er i bruk til lek eller egnet til lek skal stilles fullverdig erstatning til disposisjon. I hvilken grad planområdet er i bruk til lek eller egnet til lek er i dette tilfellet noe usikkert. Forslagsstiller har ingen fullgode holdepunkter for å hevde at området er uegnet til lek selv om det fremstår som noe utilgjengelig. Spørsmålet om plikten til å yte fullverdig erstatning ved omdisponering er derfor ikke avklart.

Etter Helse og velferdsetatens syn bør dette spørsmålet avklares ved å innhente opplysninger fra barn i ulike aldre som bor i nærheten av planområdet. Dette kan eksempelvis gjøres i samarbeid med skolene. Faren for at barn og unges interesser blir oversett ved omdisponeringer er generelt relativt stor. Barneombudet har tidligere hatt saker der det fra utbyggers side har blitt hevdet at et område ikke har vært i bruk til lek, mens barn og unge har hevdet at de bruker arealet. Erfaringsmessig er det derfor viktig å trekke barn og unge inn i planleggingen ved omdisponering av friområder.

Forurensning grunn

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

Kan grunnen være forurensning?

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

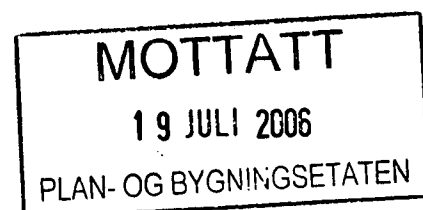
Terrenginngrep

Dersom prosjektet innebærer terrenginngrep gjelder kap. 2. *Opprydding i forurensning grunn ved bygge- og gravearbeider* i forurensningsforskriften¹.

Radon

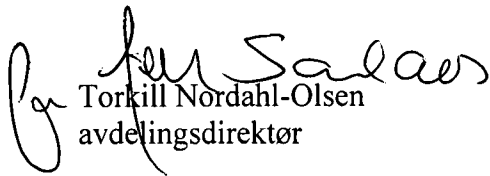
Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tiltaksgrensen på 200 Bq/m³ luft (se www.nrpa.no). Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og Helse- og velferdsetaten anbefaler at tiltak mot

¹ Fastsett av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.



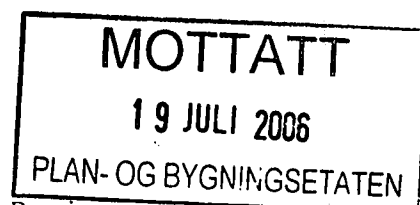
radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager, skoler og arbeidslokaler i Oslo dersom en lokal vurdering ikke tilsier noe annet².

Med hilsen


Torkill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør


for Kjell Sandaas
avdelingssjef

Kopi: Bydel Alna



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



Oslo kommune
Byantikvaren

Plan- og bygningsetaten
INTERN POST

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
28 JULI 2006			
SAKSNR: 200310084-35			
AVD. OP3A	SBH	ANR	MERKN. 512.1

Deres ref:
200310084

Vår ref (saksnr):
06/834

Saksbeh:
Silje Evjenth Bentsen

Dato: 25.07.2006

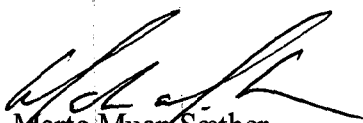
Arkivkode:
512 167/203

PLANFORSLAG FOR JOHAN CASTBERGS VEI 43, GNR 167 BNR 203

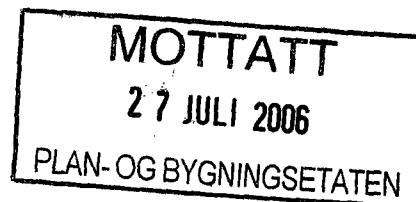
Vi viser til planforslag til offentlig ettersyn for Johan Castbergs vei 43, gnr 167 bnr 203 i Oslo kommune.

Byantikvaren har ingen merknader til tiltaket. Byantikvaren vil ikke kreve arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9 – undersøkelsesplikten.

Med hilsen


Marte Muar Sæther
antikvar


Kristine Reiersen
antikvar/arkeolog



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

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



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
9 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-39			
AVD.	SBH	ANR	MERKN.
OP3A	ALB	531	

Deres ref.:
200310084

Vår ref. (saksnr.):
200602478-2

Saksbeh.:
Jøran M Eilertsen, 23493056

Dato: 07.08.2006

Arkivkode:
512,1

**REGULERINGSARBEIDER I JOHAN CASTBERGS VEI - PLANFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Samferdselsetaten viser til ovennevnte planforslag og har ingen bemerkninger til saken.

Med vennlig hilsen

Anders Arild
for Anders Arild
seksjonsleder

Jøran M Eilertsen
Jøran M Eilertsen
overingeniør

MOTTATT
09 AUG. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Samferdselsetaten

Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

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

E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

Plan- og bygningsetaten
Boks 364, Sentrum
0102 Oslo

Att.: Anne-Lise Bye

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
- 9 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-40			
AVD.	SBH	ANR	MERKN
OP3A	ALB	531	

MOTTATT
09 AUG. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
200310084	03/595	Ragnhild Bævre	512.1	03.08.2006

Johan Castbergs vei 43 – uttalelse ved offentlig ettersyn

Det vises til Deres brev datert 15.06.2006.

Det framgår av brevet at hensikten med arbeidet er å regulere til byggeområde for bolig og friområde. Materialet viser til sammen 40 boliger. 30 leiligheter vil få 3 eller 4 rom og bli velegnet for barnefamilier.

Det vises til vår forhåndsuttalelse av 10.11.2003. Undervisningsbygg Oslo KF har med bakgrunn i endrede forhold i området følgende nye bemerkninger til planen.

Innledning

Undervisningsbygg Oslo KF har som oppgave blant annet å ivareta et godt skoleanlegg og fysisk miljø i samarbeid med Utdanningsetaten (tidligere Skoleetaten), som i tillegg har ansvar for å ivareta barns utdannings- og oppvekstmiljø. Dette innebærer at enhver reguleringssak blir interessant enten ved mulige miljøkonsekvenser eller ved endring i elevtall. Med hjemmel i pkt. 4 i RPR for å styrke barn og unges interesser i planarbeidet, vedtatt ved kongelig resolusjon den 01.09.1989, kreves disse interessene utredet i reguleringssaken.

Skolekapasitet

Barn fra reguleringsområdet vil sogne til Trosterud skole (1-7). Ungdomstrinnet vil sogne til Haugerud skole (8-10). Begge skolene har per i dag ledig kapasitet for økt elevtall.

Andre aktuelle skoler med akseptabel avsand fra reguleringsområdet er Lutvann skole (1-7) og Skjønnehaug skole (1-7) for barnetrinnet og Lindeberg skole (1-10) for barne- og ungdomstrinnet. Alle disse skolene har også ledig kapasitet.

Det vises til tidligere varslede reguleringsplaner i området. Inkludert den varslede reguleringen i Johan Castbergs vei 43 er det totalt varslet ca 250 nye boliger i området, derav ca 230 nye familieeileigheter. Disse tallene representerer de varslede utbyggingene rundt Trosterud, Haugerud, Lutvann, Skjønnehaug og Lindeberg skoler der alle er varslet innenfor Trosterud skoles inntaksområde.

Konklusjon

De ovennevnte skoler ser per i dag ut til å ha tilstrekkelig kapasitet til å ta i mot det antatt økte elevtallet fra de varslede og planlagte utbyggingene.

Anleggsperiode

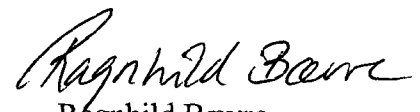
Det forutsettes at det vil bli tatt hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden.

Undervisningsbygg Oslo KF ber om at det samarbeides med de berørte skolene om helse-, miljø- og sikkerhetstiltak mens området er under utbygging, slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad.

Med vennlig hilsen

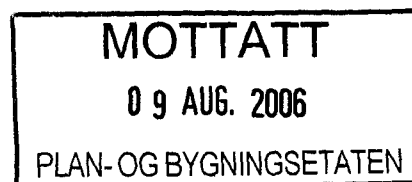


Thor Torp
utviklingssjef



Ragnhild Bævre
reguleringsarkitekt

Kopi: Trosterud, Haugerud, Lutvann, Skjønnehaug og Lindeberg skoler





FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Miljøvernnavdelingen

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN OG BYGNINGSETATEN			
12 JULI 2006			
SAKSNR: 200310084-30			
AVD. OP3A	SBH	ANR 512.1	MERKN.

Deres ref.: Deres dato: 15.06.2006
Vår ref.: 2006/12306 M-FO

Saksbehandler:
Vegard Næss

Dato:
07.07.2006

**UTTALELSE - JOHAN CASTBERGSVEI 43, I OSLO KOMMUNE -
PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN**

Miljøvernnavdelingen fraråder planforslaget da det innebærer omregulering av friområde til boligformål. Prinsipielt skal det foreligge svært gode grunner for en omregulering av friområder og grøntarealer.

Viser til kommunens brev av 15.06.2006, vedrørende ovennevnte planforslag.

Hensikten med planforslaget er å oppføre nye blokker i tre etasjer med ca 40 boliger. Planområdet er på 8,2 daa, avgrenset av Østmarka mot syd og øst. Mot nordvest grenser område mot et boligområde bestående av eneboliger, eneboliger i kjede og lavblokker. Gjeldende regulering for området er hovedsakelig friområde, samt en mindre del til bolig. Planområdet foreslås regulert til byggeområde for boliger og friområde (park, turvei), henholdsvis på ca 5,0 daa og ca 3,0 daa.

Miljøvernnavdelingens vurdering:

Planområdet er i hovedsak regulert til friområde. Prinsipielt skal det foreligge svært gode grunner for en omregulering av friområder og grøntarealer. Friområdets tilknytning til Marka endrer ikke dette behovet, da Marka som friluftsområde ligger i et opprinnelig naturområde og skal ikke bearbeides utover vanlig skjøtsel. Friområder derimot skal dekke behov i nærområder og kan opparbeides og tilrettelegges for rekreasjon, lek og ballspill m.v. Marka og friområdet har ulike funksjoner og skal dekke ulike behov.

Det fremgår at området i dag er dominert av steinfyllinger, som følge av oppfylling av Trosteruddammen med stein fra utbygging av de eksisterende boligområdene. Dette endrer imidlertid ikke områdets reguleringsmessige status som friområde og de muligheter dette gir for utvikling til et nærområde, for eksempel til lek, rekreasjon og ballspill. En omregulering til boligutbygging vil imidlertid gjøre dette, selv om 3,00 daa foreslås til friområde (park, turvei).

Området ligger helt inntil Østmarka og beskrives å fremstå som en del av denne på grunn av sitt kupert terreng og tettvekste skogsområde, selv om det ligger innenfor byggesonen. En utbygging av området vil i noe grad kunne gi innvirkning på landskapet og opplevelsen av

MOTTATT

12 JULI 2006

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

byens grønne åser. Dette området i seg selv kan lett sees på som en enkeltsak og sånn sett vurderes å være av liten betydning, men samtidig kan saken ansees prinsipiell da summen av mange omreguleringer av naturområder og mindre friområder over tid vil kunne gi betydelig reduksjon av tilgjengelige natur- og friområder i Oslo kommune. Dette har Oslo kommune tatt konsekvensene av, blant annet ved utarbeidelse av kommunedelplan for Oslo marka.

Miljøvernavdelingen merker seg uttalelsene fra Friluftsetaten og Helse- og velferdsetaten, i Oslo kommune. Friluftsetaten anbefaler ikke at friområdet omreguleres til boligformål. Helsevernetaten bemerker, blant annet, at området har rekreasjonsverdier, naturverdier og spesielle landskapsverdier som gjør at utbygging av boliger vanskelig kan anbefales. For øvrig mener vi at Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjoner ivaretar overordnede føringer for ivaretagelse og bevaring av grøntområder og friområder.

Med hilsen

Frode Løset
Frode Løset
seksjonssjef

Vegard Næss
Vegard Næss
rådgiver

Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum

0102 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
09 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-38			
AVD. OP3A	SBH ALB	ANRO 512-1	MERKN



Oslo, den 12.07.2006

Deres ref.: 2003 10084 - 27

Vår ref.: BN/000.00/Johan Castbergs vei 43

JOHAN CASTBERGS VEI 43 PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN REGULERINGSPLAN

Norges Handikapforbund Oslo viser til deres brev datert 15.06.2006, vedrørende Johan Castbergs vei 43, planforslag til offentlig ettersyn, reguleringsplan.

Norges Handikapforbund Oslo vil i hovedsak konsentrere sin uttalelse om forhold som er av betydning for orienterings- og bevegelseshemmede.

I foreliggende sak skal eiendommen gnr 167 bnr 203, reguleres til; byggeområde for boliger og friområde – park, turvei.

Vi har følgende innspill å komme med:

Norges Handikappforbund Oslo er av den oppfatning at universell utforming – tilgjengelig for alle – skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak.

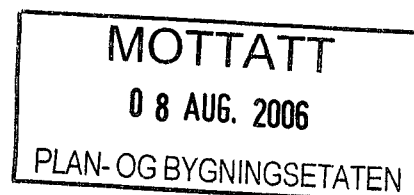
Norges Handikapforbund Oslo er derfor tilfreds med at universell utforming synliggjøres i plandokumentet, og at det foreslås en egen paragraf om universell utforming i planens bestemmelser.

Vi vil derfor påpeke at universell utforming er et overordnet prinsipp for hele planleggings- og utformingskjeden, og at universell utforming er utforming av bygninger, omgivelser, transportmidler og produkter på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming, der målgruppen er alle mennesker, i alle aldre, størrelser og med ulike ferdigheter.

Vi tillater oss i denne forbindelse å utdype begrepet universell utforming ved å vise til de sju prinsipper, med definisjonsbegrep og retningslinjer for hver av prinsippene. I tillegg å berøre temaet universell utforming og samfunnsplanlegging.

De sju prinsipper;

1. Like muligheter for bruk



Definisjon.

Utformingen skal være brukbar og tilgjengelig for personer med ulike ferdigheter.

Retningslinjer.

Gi alle brukergrupper samme muligheter til bruk, alltid like løsninger når det er mulig, likeverdige hvis like ikke er mulig.

Unngå segregering og stigmatisering av brukere.

Muligheter for privatliv, sikkerhet og trygghet skal være tilgjengelig for alle.

Gjøre utformingen tiltalende for alle brukere.

2. Fleksibel i bruk**Definisjon.**

Utformingen skal tjene et vidt spekter av individuelle preferanser og ferdigheter.

Retningslinjer.

Muliggjøre ulike valg av metoder for bruk.

Skal tjene både høyre- og venstrehåndsbruk.

Lette brukerens nøyaktighet og presisjon.

Muliggjøre ferdigheter som samsvarer med brukerens tempo.

3. Enkel og intuitiv i bruk**Definisjon.**

Utformingen skal være lett å forstå uten hensyn til brukerens erfaring, kunnskap, språkferdigheter eller konsentrasjonsnivå.

Retningslinjer.

Eliminere unødvendig kompleksitet.

Være i overensstemmelse med brukerens forventninger og intuisjon.

Tjene et vidt spekter av lese-, skrive- og språkferdigheter.

Arrangere informasjonen konsist i forhold til viktighet.

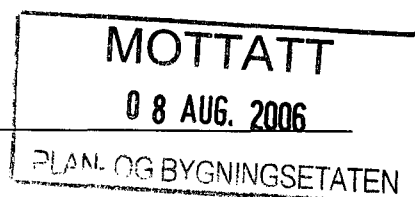
Muliggjøre effektive og raske tilbakemeldinger i løpet av og etter at oppgaven er utført.

4. Forståelig informasjon**Definisjon.**

Utformingen skal kommunisere nødvendig informasjon til brukeren på en effektiv måte, uavhengig av forhold knyttet til omgivelsene eller brukerens sensoriske ferdigheter.

Retningslinjer.

Bruke forskjellige måter (bilde, verbal, taktil / fysisk merking) for en bred presentasjon av essensiell informasjon.



Muliggjøre adekvate kontraster mellom essensiell informasjon og deres omgivelser.

Maksimere "lesbarheten" av essensiell informasjon.

Muliggjøre kompatibilitet med forskjellige typer teknikker og innretninger, til bruk for mennesker med sensoriske begrensninger.

5. Toleranse for feil

Definisjon.

Utformingen skal minimalisere farer og skader som kan gi ugunstige konsekvenser, eller minimalisere utilsiktede handlinger.

Retningslinjer.

Arrangere elementene på en slik måte at en minimaliserer farer og feil; mest brukte elementer, mest tilgjengelige; farlige elementer elimineres, isoleres eller skjermes.

Sørge for advarsel om farer og feil.

Sørge for anordninger for feilsikkerhet.

Ikke oppmuntre til utilsiktede handlinger på områder som krever årvåkenhet.

6. Lav fysisk anstrengelse

Definisjon.

Utformingen skal kunne brukes effektivt og bekvemt med et minimum av besvær.

Retningslinjer.

Tillate brukeren å opprettholde en nøytral kroppsstilling.

Bruke rimelig betjeningsstyrke.

Minimalisere gjentakende handlinger.

Minimalisere vedvarende fysisk kraft.

7. Størrelse og plass for tilgang og bruk

Definisjon.

Hensiktsmessig størrelse og plass skal muliggjøre tilgang, rekkevidde, betjening og bruk, uavhengig av brukerens kroppsstørrelse, kroppsstilling eller mobilitet.

Retningslinjer.

Muliggjøre en klar synslinje til viktige elementer for både sittende og stående brukere.

At det er bekvem rekkevidde til alle komponenter for sittende og stående brukere.

Muliggjøre variasjoner i hånd- og gripestørrelse.

Tilrettelegge nok rom for bruk av hjelpemidler og personlig assistanse.

MOTTATT

0 8 AUG. 2006

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Universell utforming og samfunnsplanlegging.

Målsettingen ved bruk av prinsippet om universell utforming er tilgjengelighet og brukbarhet for alle gjennom de ordinære løsningene.

Det kreves derfor;

- økt generell planleggingskompetanse i tillegg til spesifikk kunnskap hos planleggerne. Spesielt gjelder dette kunnskap om ulike befolkningsgruppers behov, og hvordan de berøres av de ulike tiltak.
- at det vesentlige er å sikre brukermedvirkning slik at hensynet til de ulike gruppene kommer frem i starten av planleggingen.
- at offentlige anskaffelser vil være et viktig verktøy:

Norsk lov krever nå at man legger inn krav om universell utforming allerede fra planleggingsfasen når det gjelder offentlige anskaffelser på lokalt, regionalt og nasjonalt plan.

Samfunnsplanlegging som tar hensyn til universell utforming forutsetter:

- Kunnskap om ulike befolkningsgrupper (eldre, barn, funksjonshemmede, etniske og språklige minoriteter).
- Overordnede mål (omgivelser og publikumstjenester skal være tilgjengelig for alle)
- Metodikk for å vurdere behov (konsekvensutredninger – hva vil tiltaket medføre for personer med ulik funksjonsevne)
- Bedre planfremstilling og beslutningsgrunnlag (formulering av operative mål, drøfting av måloppnåelse, tydelig beskrivelse av konsekvenser for ulike befolkningsgrupper)
- Brukermedvirkning (få oversikt over ulike gruppers behov, og få hensynet til de enkelte gruppene frem i oppstartfasen i all planlegging)

Kommuneplan 2004, Oslo mot 2020

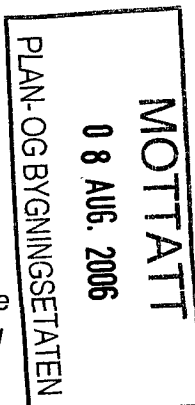
Norges Handikappforbund Oslo, viser til Kommuneplan 2004, Oslo mot 2020, der hovedmålet er en åpen, inkluderende og tilgjengelig hovedstad for alle. Under Kap. 4 Mål og strategier, heter det blant annet;

Tilgjengelighet og tilpasning for funksjonshemmede bygges inn i alle kommunale planer og vedtak.

Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet

Vi viser videre til nasjonale mål om tilgjengelighet for alle, fastsatt i Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, der følgende mål og strategi er fastsatt:

Planens mål er fullverdig tilgjengelighet med varige virkninger. Det innebærer at alle samfunnsborgere skal ha de samme muligheter til personlig utvikling, deltakelse og



livsutfoldelse. Strategien universell utforming gir et bredt anvendelsesområde og åpner for mange innfallsvinkler.

Sektoransvarsprinsippet gjør at statlige, lokale og regionale myndigheter og privat sektor har selvstendig ansvar for å ivareta hensynet til tilgjengelighet og universell utforming innen sine områder. Statens oppgave er å koordinere og samordne arbeidet gjennom styringsdokumenter og en bred dialog med alle berørte parter.

De nasjonale mål som søkes ivaretatt med Rundskriv T-5/99B, oppsummeres slik:

Å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på likestilt måte.

Å ivareta det offentlige ansvar for å sikre brukbar utforming av bebyggelse og uterom for alle.

Konklusjon

Norges Handikappforbund Oslo er av den oppfatning at universell utforming – tilgjengelighet for alle – skal være et førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak.

Norges Handikapforbund Oslo er derfor tilfreds med at universell utforming synliggjøres i plandokumentet, og at det foreslås en egen paragraf om universell utforming i planens bestemmelser for ivaretagelse av universell utformings prinsipper.

- Like muligheter for bruk
- Fleksibel bruk
- Enkel og lett forståelig i bruk
- Forståelig informasjon
- Toleranse for feil
- Lav fysisk anstrengelse
- Størrelse og plass for tilnærming og bruk

Vi vil også i vår konklusjon påminne om universell utforming og samfunnsplanlegging, og de føringer kommunale- og nasjonale handlingsplaner legger til grunn for tilgjengelighet og brukbarhet for alle gjennom de ordinære løsningene.

Ved å implementere universell utforming i plandokumentet og i planens retningslinjer, viser Oslo kommune at kommuneplanens hovedmål om en åpen, inkluderende og tilgjengelig hovedstad, er det førende prinsipp i all planlegging og i alle tiltak.

Vi vil i denne sammenheng påpeke at universell utforming innebærer en sammenhengende planprosess fra overordnet, langsiktig samfunnsplanlegging til den konkrete utformingen.

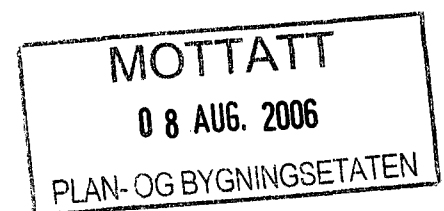
Dette innebærer at produkter, bygninger og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming.

Vi forutsetter derfor at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på at overnevnte bestemmelser ivaretas, både vedrørende overordnede forhold og hva detaljløsninger, materialvalg og fargesetting angår.

Skulle det være spørsmål angående vår uttalelse, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
Norges Handikapforbund Oslo


Birger Nymo
tilgjengelighetskonsulent



Øvre Haukåsen Velforening
Pb. 3, Haugerud
0616 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
10 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-44			
AVD. OP3A	SRH ALB	ANRO 512.1	MERKN

Oslo, 7.aug. 2006

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Etatens ref. (saksnnummer): 200310084-27

Bemerkninger til planforslag Johan Castbergs v.43 fra styret i Øvre Haukåsen Velforening (ØHV)

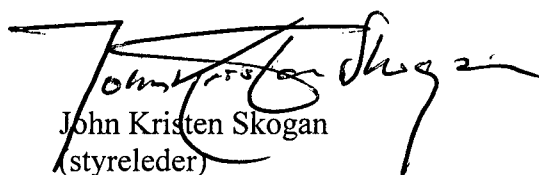
Som nabo har ØHV fått ovennevnte planforslag tilsendt. Forslaget er behandlet på styremøte i vellet. Styret har også i sakens anledning fått henvendelser fra flere medlemmer i velforeningen.

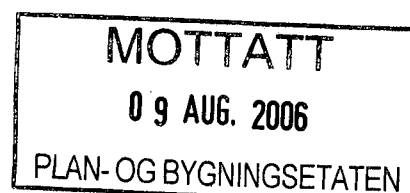
Styret vil uttrykke klare betenkeligheter til foreliggende planforsalg. Det skyldes først og fremst uro over konsekvensene for adkomst inn til marka langs turveien gjennom den østlige del av området som planforslaget omfatter. Turveien følger traseen til en gammel opparbeidet kjørevei for hestetransport inn i marka mot den sørlige del av Lutvann (Sydholmen). I dag benyttes denne turveien av svært mange for tilgang til nære rekreasjonsområder og for adkomst videre inn i marka langs vestsiden av Lutvann mot Nøklevann og Sarabråten. Dette gjelder både beboere i ØHV og nærliggende borettslag, såvel som turgåere utenfra. Videre gjelder dette ikke bare i sommerhalvåret, men ikke minst også vinterstid ettersom det bare en knapp halvkilometer inn i marka er kort vei over til lysløypa som kommer opp fra Haugerud.

Styret i ØHV er redd for hva en gjennomføring av foreliggende planforslag, ganske særlig med den høye utnyttelsesgrad som foreslås, vil få og si for bruken av denne turveien. Selv om turveien er regulert inn i planforslaget, vil den i praksis måtte gå tett inn til den bebyggelse som foreslås oppført, og så nært denne at beboere der lett vil se adkomst til og fra marka langs den gamle turveien som ferdsel over det de betrakter som sitt eget tun. Det kan gi opphav til irritasjon, konflikter og ubehag, samtidig som topografien hindrer flytting av turveien. I stedet for at starten på turveien som nå fungerer som en usjenert port inn til marka bak, kan den foreslåtte bebyggelse få den til å virke som en mindre innbydende terskel for slik adkomst.

I tillegg vil styret i ØHV peke på at nettopp starten på turveien går over en fin gammel steinmur som fungerer som bro over den ene bekken som flyter inn i det området som planforslaget omfatter. Muren er en fortsatt påminnelse om veiens tidligere bruk og synes bevaringsverdig. Styret frykter at nødvendig anleggsarbeid ved boligbygging kloss inntil vil skade, eventuelt ødelegge denne muren – også fordi det ved slik bygging vil måtte gjøres noe med det betydelige vanntilsig gjennom nevnte bekk ved snøsmelting om våren.

På vegne av styret i Øvre Haukåsen Velforening


John Kristen Skogan
(styreleder)



Haukåsen Sameie 1

Johan Castbergs Vei 2
0673 Oslo

Oslo den 7. august 2006

Oslo Kommune
v/ **Plan- og bygningsetaten**
Postboks 364, Sentrum
0102 Oslo.

Sendt med e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vår ref: Håvar Stenby

Deres ref: 200310084

**MERKNADER TIL PLANFORSLAG OG REGULERINGEN AV
JOHAN CASTBERGS VEI 43 GNR 167 og BNR 203.**

Viser til kunngjøring i Dagsavisen 19.6.2006 vedrørende forslaget til reguleringsplan for Johan Castbergs Vei 43 i Bydel Alna.

Haukåsen Sameie 1 i Johan Castbergs Vei 2 – 68 består av 272 leiligheter fordelt på 7 boligblokker. Samtlige av våre beboere vil bli vesentlig berørt av planforslaget. Lignende forslag har vært oppe til behandling tidligere og vi har hver gang pekt på hvilke utfordringer en omregulering av området vil få for oss som nærmeste nabo. Siste uttalelse fra sameiet er av 13.10.2003 v/ daværende styreleder Anette B. Marshal.

Nåværende styre har behandlet reguleringsforslaget på nytt. Vi velger å opprettholde den uttalelsen som ble sendt på vegne av sameiet i 2003, men i tillegg må vi understreke ytterligere forverringer når det gjelder den trafikale situasjonen i Johan Castbergs Vei.

Forslaget til regulering tar utgangspunkt i at trafikken til de 40 nye leilighetene skal skje på Johan Castbergs Vei. Dette er etter styrets mening et forslag som er nærmest umulig å gjennomføre. Minner om at Johan Castbergs Vei er en smal blindvei hvor halve kjørebane benyttes til parkering. Pr i dag må bilene opp på fortauet – eventuelt stanse helt på en ledig parkeringsplass (om det finnes noen) – for at det skal være mulig å passere hverandre. Dette er teknisk "gjennomførbart" på sommerstid, men nærmest umulig å få til med vinter og snø. Da er veien enda smalere samt at det ikke finnes muligheter for å kjøre opp på fortauet. Johan Castbergs Vei har en relativt bra stigning som gjør at sjåførene er avhengig av en viss fart for å komme seg opp og frem på vinterføret. Med enda flere møtende biler som umuliggjør det å komme seg frem vil situasjonen bli uholdbar.

Styret tenker også på de som da eventuelt skal fortsette videre bratt oppover mot nytt felt i Johan Castbergs Vei 43 på vinterstid – de vil ikke få det lett...

Om dere sjekker vinterføret og snøforholdene på Trosterud vil dere få se at vi er beriket med svært mye snø hver eneste vinter. Det er i løpet av en vinter så store mengder at det blir vanskelig å finne områder hvor snøen kan deponeres. Alle parkerte biler er totalt innesnødd og må hver morgen måkes frem. Og her foreslås det at trafikken skal økes ytterligere? Dette vil bli svært vanskelig og nærmest ikke mulig å gjennomføre!

Trafikken må fortsette opp Dr Dedichens Vei

Styret i Haukåsen Sameie 1 vil foreslå at trafikken til det nye feltet og Johan Castbergs Vei 43 fortsetter videre oppover på Dr Dedichens Vei og at det blir innkjøring ovenfra og ned til nytt felt. Dette vil være den eneste mulige løsningen på trafikken og det må anlegges vei som kommer inn overfor feltet med nedkjøringer til parkeringsplasser og garasjeanlegg.

Vi må også få minne om helt nytt felt og ferdig regulering av Johan Castbergs Vei 15. Vi vil få økt trafikk også til dette nye boligfeltet. De vil trolig også måtte legge beslag på deler av veien til parkering som vil vanskeliggjøre forholdene ytterligere for dagens beboere.

Trafikken på Johan Castbergs Vei er allerede sprengt. Smal vei – kombinert med eneste parkeringsmulighet for svært mange bileiere – samt gangfelt langs hele veien, gjør at dette blir umulig. Det er heller ikke plass eller muligheter for å utvide veien da boligblokkene ligger svært nær veien allerede pr i dag.

Med dette har Haukåsen Sameie 1 opprettholdt våre merknader fra 2003 samt at vi har understreket for utbygger at trafikken til nytt felt **ikke** kan skje via Johan Castbergs Vei.

Vi håper våre merknader tas til etterretning og at det utarbeides nye forslag til trafikale løsninger.

Med vennlig hilsen
Haukåsen Sameie 1

Håvar Stenby/s./
Sekretær

JORUNN OG JARL FRAGGE
Johan Castbergs vei 45 C
0673 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
9 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084 - 37			
AVD.	SBH	ANR	MERKN
OP3A	ALB	531	

Oslo, den 1. august 2006

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 – Sentrum

0102 OSLO

JOHAN CASTBERGS VEI 43 – PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Deres ref. (saksnnummer) 200310084-27 – Arkivkode: 512.1 – Saksbeh.: Anne-Lise Bye

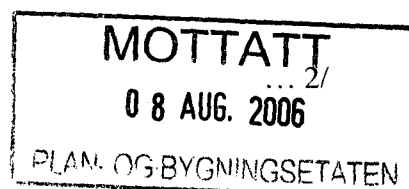
Vi henviser til Deres brev av 15.06.2006, og tillater oss å komme med følgende bemerkninger til planforslaget innenfor høringsfristen.

Som nærmeste og mest berørte naboer, vil vi meget sterkt understreke at det i 1995 ble fremmet omregulering av samme område til boliger, og som ble forkastet av bystyret. (Byrådssak 55/95), og hvor vi i brev datert 21. desember 1995 (deres ref. 92/307149), J.nr. 95/82105, ble orientert om at Bystyret hadde forkastet forslaget, og at gjeldende regulering skulle opprettholdes. Planforslaget som nå er ute til høring, har et langt større omfang i forhold til antall boenheter.

Vi stiller oss fortsatt meget tvilende til eierforholdet til tomten, og på grunnlag av dette er vi kjent med at Høyres bystyregruppe v/Gerte Horntvedt den 5. april 1995 sendte et brev til byråd Terje Kvalheim med 5 meget aktuelle spørsmål om eiendomsretten. Vi forventer oss en utredning om dette, samtidig som vi stiller oss meget positive til at Plan- og bygningsetaten etter offentlig ettersyn vurderer å utarbeide alternativ til friområde for hele planområdet, noe som vil gi en samlet friområderegulering på eiendommen og gi rett til ekspropriasjon og mulighet til å søke innløsning.

At det i de mottatte sakspapirer fremgår at "planforslaget er i strid med overordnede planer om ikke å nedbygge friområder", er i høyeste grad i samsvar med våre interesser for området.

Det nye planforslaget gir oss så absolutt meget god grunn til å forsterke våre tidligere protester fra 1995, og som ble behørig dokumentert i forhold til alle typer sjenanser, som lys, sol, skyggeforhold, trafikk, støy, støvplager, overflatevann samt rørledning fra Lutvann til kalkhuset. I tillegg fortidsminner, samt Trosterud-dammen som er ulovlig gjenfylt med steinmasser. Vi unnlater ikke å nevne at siden 1995 er også Gardermobanen anlagt med trasé i samme område.



Trosterud-dammen har stort og naturlig tilsig av vann fra marka som grenser mot dammen. Derfor ble demningen anlagt nettopp der. 2 ganger tidligere har det vært vann i underetasjen på de tre sammenkjedede eneboligene foran dammen, før Lund i JCv 45A førte drenering helt frem til demnings-muren, og dessuten stabiliserte labile og farlige steinblokker i den ulovlig gjenfylte dammen. Å grave i disse massene vil føre vannet på nye veier og forårsake nye oversvømmelser på høst og vår.

Å endre vannets tilsig er umulig ut ifra topografien i marka bak. Et forsøk på det vil ødelegge den naturlige urskog som ligger bak! Trær, fugler samt rådyr og tidvis elg, grevling og rev har nå overtatt det såret denne steinfyllinga engang var, - til glede for oss som bor der.

Må vi da starte på nytt?

Dessuten er den gamle demningsmuren flott å skue med et digert praktfullt gammelt heggetre foran som blomstrer hvert år!

Generell utnyttelsesgrad for området blir stadig større. Det bygges nå et "Castbergstunet" i skogkanten lenger nede i veien, 15A-15R, med totalt 33 boenheter (igangsatt med de samme eiendomsbesittere). Det er ca 100 meter i luftlinje fra Trosterud-dammen prosjektet. Det vil føre til et vesentlig større trafikkproblem enn det totalkaos som allerede nå råder i Joh.

Castbergs vei om vinteren med snø og med mange biler uten parkeringsmulighet annet enn i veiens **ene** kjørebane. Da brukes fortauet på venstre siden oppover som kjørefelt og gangfelt kombinert.

Når det regner i Dr. Dedichens vei, SNØR det hos oss litt høyere oppe!!!! Snøen ligger også til i mai pga. lav solhøyde over dammen. Bebyggelse på dammen vil forlenge vinteren for oss nedenfor!

Den i det nye planforslagets store økning i boligmassen, fra 6 eneboliger til 40 boenheter sier seg selv vil være av en helt annen karakter for oss, og trafikkbelastningen så å si umulig, i en liten privat vei (**privat avstikker** til Johan Castbergs vei med 5 meters veibredde), og som ikke er prosjektert for et sådant omfang, og hvor hver grunneier eier til midt av vei.

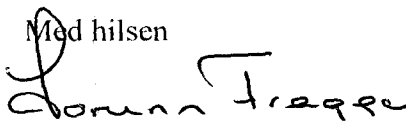
Det understrekes ytterligere at en eventuell økning i trafikkbelastning og ikke minst innkjøring til det prosjekterte boligfeltet, mellom eiendommene JCv 45C og 41 vil redusere disse eiendommers rekreasjonsmuligheter i meget stor grad.

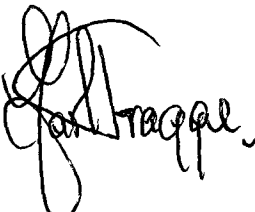
I tillegg vil det nye planforslaget uten tvil gi oss som nærmest berørte naboer en meget vesentlig verdiforringelse på våre eiendommer.

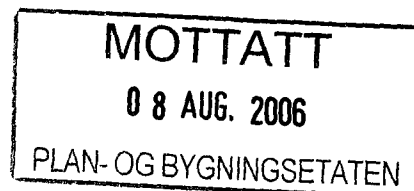
På bakgrunn av vår ovenstående utredning, er det heller ikke umulig at utbygger vil kunne påføres et betydelig erstatningskrav på grunn av eventuelle vannskader ved en eventuell utbygging av området.

Vi håper på gehør for våre bemerkninger, og at planforslaget på nytt forkastes.

Med hilsen


Jorunn og Jarl Fragge





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
10 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-42			
AVD.	SBH	ANRO	MERKN
OP3A	ALB	512.1	

Oslo, 8. august 2006

DERES REF. (SAKSNR.): 200310084-27
SAKSBEHANDLER: ANNE-LISE BYE
Bemerkning til planforslag for Johan Castbergs vei 43 – Gnr./bnr.: 167/203

Undertegnede representerer eierne i området nord for Johan Castbergs vei 43 (JCV 43). Vi har følgende bemerkninger til ovennevnte planforslag:

1. Lokalisering og estetikk. JCV43 vil hovedsaklig ha eneboliger som nærmeste nabo.
 - Den forslåtte bebyggelsen vil derfor være et brudd på eksisterende bebyggelse.
 - De foreslåtte boligene vil ligge så tett opp til den eksisterende bebyggelsen, at det vil være til meget stor sjanse for dagens beboere.
2. Trafikkforhold. Den delen av Johan Castbergs vei som håndterer trafikk til og fra den tiliggende bebyggelse er ikke dimensjonert for økt trafikk. I vintersesongen blir deler av fortauet benyttet som kjørebane. Forholdene er med andre ord vanskelige nok som de er.
3. Tilgang fra nord. Undertegnede er rettighetshavere til veien som gir tilgang fra nord.
 - Veien er ikke dimensjonert for ytterligere trafikk.
 - Vi ønsker ikke at veien skal disponeres av andre enn dagens rettighetshavere.
 - Vi ønsker ikke å avgi tomt for å gi tilgang til JCV43.
 - Området er stille og fredelig. Den tilstøtende plenen benyttes bl.a. som lekeområde for barn. Det vil ikke være mulig med økt trafikk.
4. Friområder. Tilgangen til friområdene i Østmarka vil bli forringet. Det vil oppfattes som om bebyggelsen er flyttet inn i marka.

Vi mener at området må opprettholdes som friområde og er sterkt imot utbygging.

Johan Castbergs vei 49

Johan Castbergs vei 51

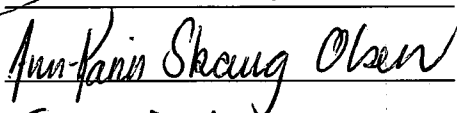
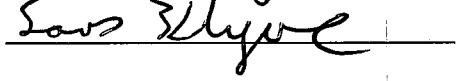
Johan Castbergs vei 53

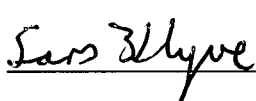
Johan Castbergs vei 55

Johan Castbergs vei 57

Johan Castbergs vei 59

Johan Castbergs vei 61

 for ARNE OG
MARIT NILSEN

MOTTATT
09 AUG. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Anne Katrine Bech Skogan
John Kristen Skogan
Ole Messelts v.188
0676 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
10 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-43			
AVD OP3A	SBH ALB	ANRO 512.1	MERKN

Oslo, 08.08.2006

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bemerkninger vedrørende planforslag Johan Castbergs vei 43:
Plan- og bygningsetatens saksnummer 200310084-27.

Som eiere av Ole Messelts v.188 har vi fått det aktuelle planforslag tilsendt, med anledning til å komme med eventuelle kortfattende bemerkninger.

Slik vi ser det har dette reguleringsforslaget flere uheldige sider:

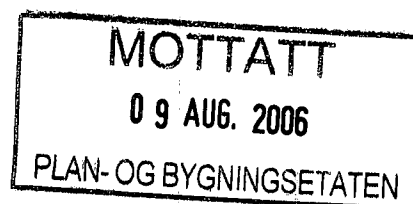
- Med den høye utnyttelsesgraden vil det bli trangt i deler av området reguleringsforslaget omfatter.
- Veiene inn til området er neppe dimensjonert for den økte trafikken.
- Ved den planlagte tilførselsveien fra nord frykter vi at forslaget vil føre til økt "snikparkering" på den lille sletta foran oss som danner starten på turveien inn i marka gjennom området som planforslaget omfatter. Det er alt i dag sporadiske tendenser til slik parkering der, og denne vil etter all sannsynlighet øke med besøkende til de planlagte nye boenhetene og etterhvert med mer enn én bil per noen av disse.
- Vi er blant de mange som benytter den nevnte turveien, og vi er redd forslagsstiller er alt for optimistisk når det gjelder fortsatt usjenert bruk av denne gjennom det planlagte boligområde. Adgangen til marka vil i alle tilfelle ikke bli som før. Slik det er nå, er man i praksis inne i marka uten å måtte forstyrre andre når man kommer inn på det området som foreslås omregulert.

Den alt ganske omfattende bebyggelsen rundt og de mange beboerne der synes bedre tjent med den alternative plan til friområde som Plan- og bygningsetaten i sin foreløpige konklusjon avslutningsvis antyder.

Med vennlig hilsen

Anne K. Bech Skogan
Anne Katrine Bech Skogan

John Kristen Skogan
John Kristen Skogan



Frode Myklebostad
Ole Messeltsvei 192, 0676 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Vahlsgate 1, 0187 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
10 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-45			
AVD	SBH	ANRO	MERKN
OP3A	ALB	512-1	

Oslo 08.08.2006

Saksnummer 200310084-27, Bemerkning til "Planforslag Johan Castbergsvei 43".
Saksbehandler, Anne-Lise Bye

Beliggenheten av den nordligste blokken i forslag A, er så nære eksisterende bebyggelse, at den vil fremstå som en gigantisk vegg, tett innpå tilgrensende småhus og rekkehus. Blokken vil ikke ligge mer enn ca 5 meter fra garasjeveggen til den nærmeste villaen og bare 10-12 meter fra nærmeste rekkehus. Dagslyset vil bli sterkt hemmet og utsikten mot syd og sydvest vil bli fullstendig ødelagt for de nærmeste rekkehusene i Ole Messeltsvei 178-192. Disse konsekvensene vil gi store negative virkninger og verdiforringelser av eiendommene.

Inngangen til marka er svært mye benyttet av turgåere, fra tidlig ettermiddag til sent på kveld, samt hele helgene. Som nærmeste nabo til det regulerte friområdet kan vi bekrefte det. Det vil derfor få store negative konsekvenser for inngangen til marka å plassere et boligblokkområde midt i et turområde/friområde.

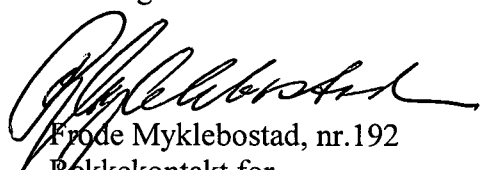
Tilførselsvei fra nord fremstår også som håpløs, med stor belastning for omkringliggende bebyggelse. Den private avkjørselsveien fra Johan Castbergs vei er smal og har en svært skarp sving nederst med en stigning som ikke tilfredstiller krav til stigning for offentlig vei. Dersom svingradiusen derfor må økes for å minske stigningsgraden, kommer man i konflikt med turveien, samt tomteareal regulert til bebyggelse, som da må omreguleres til areal for vei.

Alternativ løsning med tilkjørsel fra Ole Messeltsvei er utelukket, da denne veien i sin tid ble omregulert fra offentlig til privat vei, nettopp for å få tillatelse til å bygge garasjer nærmere veien enn det kravene tilsier for offentlig vei. Altså må denne veien forbli privat grunnet garasjeanleggets nære beliggenhet til veien.

Undertegnede stiller seg helt på linje med Plan- og bygningsetatens tanker om å innlemme eiendommen i marka med flytting av markagrensen. Dette vil være et meget fornuftig virkemiddel for å unngå at grunneier, ved eventuell forkastelse av det eksisterende forslaget, vil gjenta sitt forslag senere, om utbygging av eiendommen. Det burde nå være nok at dette har vært oppe, og blitt forkastet, 3 ganger tidligere.

Hvorfor ikke tilby mindre parseller av området til eierne av boligeiendommene i vest, ved en eventuell innløsning av området? Dette vil bidra kosteffektivt for kommunen og samtidig sikre at ingen utbygging av området vil bli foretatt da eiendomsretten til området vil spres på en effektiv måte. Eiendomsbesitterne i vest har heller ingen andre ønsker enn å beholde området slik som det fremstår i dag. Det gjenværende areal burde så innlemmes i marka en gang for alle.

Vennlig hilsen


Frode Myklebostad, nr.192
Rekkekontakt for
Ole Messeltsvei 178-192

nr.178 Karlsen
nr.180 Årø
nr.182 Hølmo
nr.184 Halvorsen/Skomsvold
nr.186 Birkelund
nr.188 Beck/Skogan
nr.190 Austenaa

MOTTATT
09 AUG. 2006
RESEPSJONEN PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo, den 1. august 2006

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 – Sentrum

0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
10 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-46			
AVG OP3A	SBH ALB	ANRO 512.1	MERKN

JOHAN CASTBERGS VEI 43 – PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Deres ref. (saksnnummer) 200310084-27 – Arkivkode: 512.1 – Saksbeh.: Anne-Lise Bye

Vi henviser til Deres brev av 15.06.2006, og tillater oss å komme med følgende bemerkninger til planforslaget innenfor høringsfristen.

Som nærmeste og mest berørte naboer, vil vi meget sterkt understreke at det i 1995 ble fremmet omregulering av samme område til boliger, og som ble forkastet av bystyret. (Byrådssak 55/95), og hvor vi i brev datert 21. desember 1995 (deres ref. 92/307149), J.nr. 95/82105, ble orientert om at Bystyret hadde forkastet forslaget, og at gjeldende regulering skulle opprettholdes. Planforslaget som nå er ute til høring, har et langt større omfang i forhold til antall boenheter.

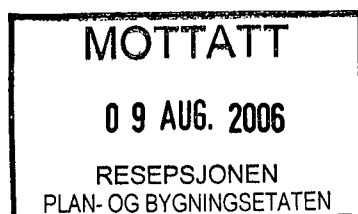
Vi stiller oss fortsatt meget tvilende til eierforholdet til tomten, og på grunnlag av dette er vi kjent med at Høyres bystyregruppe v/Gerte Horntvedt den 5. april 1995 sendte et brev til byråd Terje Kvalheim med 5 meget aktuelle spørsmål om eiendomsretten. Vi forventer oss en utredning om dette, samtidig som vi stiller oss meget positive til at Plan- og bygningsetaten etter offentlig ettersyn vurderer å utarbeide alternativ til friområde for hele planområdet, noe som vil gi en samlet friområderegulering på eiendommen og gi rett til ekspropriasjon og mulighet til å søke innløsning.

At det i de mottatte sakspapirer fremgår at "planforslaget er i strid med overordnede planer om ikke å ned bygge friområder", er i høyeste grad i samsvar med våre interesser for området.

Det nye planforslaget gir oss så absolutt meget god grunn til å forsterke våre tidligere protester fra 1995, og som ble behørig dokumentert i forhold til alle typer sjenanser, som lys, sol, skyggeforhold, trafikk, støy, støvplager, overflatevann samt rørledning fra Lutvann til kalkhuset. I tillegg fortidsminner, samt Trosterud-dammen som er ulovlig gjenfylt med steinmasser. Vi unnlater ikke å nevne at siden 1995 er også Gardermobanen anlagt med trasé i samme område.

... 2/

side 2/



Trosterud-dammen har stort og naturlig tilsig av vann fra marka som grenser mot dammen. Derfor ble demningen anlagt nettopp der. 2 ganger tidligere har det vært vann i underetasjen på de tre sammenkjedede eneboligene foran dammen, før Lund i JCv 45A førte drenering helt frem til demnings-muren, og dessuten stabiliserte labile og farlige steinblokker i den ulovlig gjenfylte dammen. Å grave i disse massene vil føre vannet på nye veier og forårsake nye oversvømmelser på høst og vår.

Å endre vannets tilsig er umulig ut ifra topografien i marka bak. Et forsøk på det vil ødelegge den naturlige urskog som ligger bak! Trær, fugler samt rådyr og tidvis elg, grevling og rev har nå overtatt det såret denne steinfyllinga engang var, - til glede for oss som bor der.

Må vi da starte på nytt?

Dessuten er den gamle demningsmuren flott å skue med et digert praktfullt gammelt heggetre foran som blomstrer hvert år!

Generell utnyttelsesgrad for området blir stadig større. Det bygges nå et "Castbergstunet" i skogkanten lenger nede i veien, 15A-15R, med totalt 33 boenheter (igangsatt med de samme eiendomsbesittere). Det er ca 100 meter i luftlinje fra Trosterud-dammen prosjektet. Det vil føre til et vesentlig større trafikkproblem enn det totalkaos som allerede nå råder i Joh. Castbergs vei om vinteren med snø og med mange biler uten parkeringsmulighet annet enn i veiens ~~ene~~ kjørebane. Da brukes fortauet på venstre siden oppover som kjørefelt og gangfelt kombinert.

Når det regner i Dr. Dedichens vei, SNØR det hos oss litt høyere oppe!!!! Snøen ligger også til i mai pga. lav solhøyde over dammen. Bebyggelse på dammen vil forlenge vinteren for oss nedenfor!

Den i det nye planforslagets store økning i boligmassen, fra 6 eneboliger til 40 boenheter sier seg selv vil være av en helt annen karakter for oss, og trafikkbelastningen så å si umulig, i en liten privat vei (**privat avstikker** til Johan Castbergs vei med 5 meters veibredde), og som ikke er prosjektert for et sådant omfang, og hvor hver grunneier eier til midt av vei. Det understrekes ytterligere at en eventuell økning i trafikkbelastning og ikke minst innkjøring til det prosjekterte boligfeltet, mellom eiendommene JCv 45C og 41 vil redusere disse eiendommers rekreasjonsmuligheter i meget stor grad.

I tillegg vil det nye planforslaget uten tvil gi oss som nærmest berørte naboer en meget vesentlig verdiforringelse på våre eiendommer.

På bakgrunn av vår ovenstående utredning, er det heller ikke umulig at utbygger vil kunne påføres et betydelig erstatningskrav på grunn av eventuelle vannskader ved en eventuell utbygging av området.

Vi håper på gehør for våre bemerkninger, og at planforslaget på nytt forkastes.

Med vennlig hilsen

Viggo Lund JCv 45A

Vigdis Andresen
Vigdis Andresen, JCv 45B

Per G Bjørnstad 25A

Heddy Andersen 25B

Rune Wold
Rune Wold JCv 41A og B

MOTTATT

09 AUG. 2006

PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

Plan- og bygningsetaten
Att.; Ragnhild Sigvartsen
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
- 6 SEPT. 2006			
SAKSNR: 200310084-53			
AVD. OP3A	SBM.	ANR. S12.1	MERKN.

Dato: 24.08.2006

Deres ref.:
200310084-27

Vår ref. (saksnr.):
200600427-1

Saksbeh.:
Elin Eriksen, 23 46 98 65

Arkivkode:
542.5

**UTTALELSE TIL PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN, JOHAN
CASTBERGS VEI 43.**

Det vises til Deres brev, datert 15.06.2006, planforslag til offentlig ettersyn for Johan Castbergs vei 43.

Oslo brann- og redningsetat (OBRE) har ikke hatt mulighet til å svare på denne henvendelsen før, grunnet nylig utskifting av saksbehandlere kombinert med ferieavvikling. Vi beklager dette og håper at våre kommentarer i dette brevet likevel blir tatt med.

Bemerkninger til planforslaget:

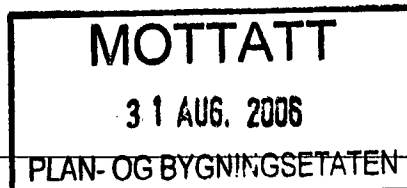
Planforslaget må, etter vår vurdering, ta hensyn til forhold som kan påvirke OBREs muligheter til å utføre innsats i bygningene ved brann e.l. I den forbindelse henvises det til krav i § 7-28, Teknisk Forskrift 1997 (TEK) til Plan og bygningsloven. I tillegg vedlegges etatens interne retningslinjer i forhold til tilkomst og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang på slokkevann.

Ved en omregulering må ikke adkomsten for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy til eksisterende bygninger eller omkringliggende eiendommer hindres/forverres.

Øvrige bemerkninger:

Denne saken er på et tidlig stadium, men vi ønsker allikevel å komme med følgende innspill: Med bakgrunn i at eiendommen bl.a. er tenkt benyttet til boligformål, ønsker OBRE å trekke frem én av de fire **nasjonale målsetningene** som fremgår av Stortingsmelding nr. 41 (2000-2001) om Brann- og eksplosjonsvern: "Det er et mål at det gjennomsnittlige antall omkomne ved brann i bygning skal reduseres betydelig i forhold til gjennomsnittet for siste halvdel av 1990-tallet".

Denne målsetningen er ikke oppnådd. De fleste som dør i branner i Norge omkommer som følge av brann i egen bolig/boenhet – dette til tross for påbudet om godkjente røykvarslere i alle norske boliger som kom i 1990. Dette tilsier at det er et ytterligere behov brannsikringstiltak i boliger for at personer som oppholder seg i startbranncellen skal ha større muligheter for å overleve og at man på denne måten imøtekommer nevnte målsetning. OBRE er overbevist om at det beste brannsikringstiltaket i denne sammenheng er stasjonære slokkeanlegg/sprinkleranlegg som aktivt kontrollerer/slokker branntilløp. Dette underbygges av svært gode erfaringer med stasjonære slokkeanlegg/sprinkleranlegg i boliger i andre land (spesielt byen Scottsdale i USA).



Brann- og redningsetaten
Brannforebyggende avdeling

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 98 01

Org. nr: 876820102 - MVA
Bankgiro: 6011. 05. 47660

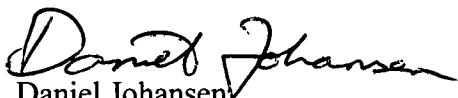
E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no
Internett: www.bre.oslo.kommune.no

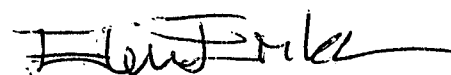
Det nevnes også at eldre personer i befolkningen er overrepresentert i dødsbrannstatistikken. Dette sammen med "eldrebølgen" som er forventet å komme og tendensen med at folk bor i sin egen bolig livet ut tilsier at man må bygge inn mer sikkerhet i boligbygninger for å ikke få en negativ utvikling ift. nevnte målsetning. Økt fokus på universell utforming av bygninger er også et forhold som vil kunne innebære behov for økt sikkerhet i bygninger. Stasjonære sløkkeanlegg/sprinkleranlegg nevnes også i denne sammenheng.

OBREs synspunkter knyttet til brannsikkerhet ifm. utbygging av nye boliger er for øvrig omtalt som et eget tema i etatens "Utredning om brannvern og beredskap i Oslo" under kapittelet om "Fjordbyen". Denne ligger tilgjengelig på våre nettsider (www.bre.oslo.kommune.no) under "publikasjoner".

For øvrig har OBRE ingen kommentarer.

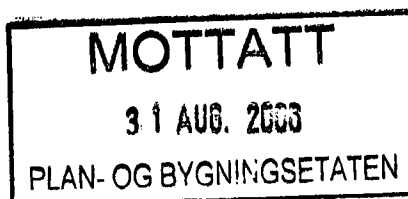
Med hilsen
Oslo brann- og redningsetat
brannforebyggende avd.


Daniel Johansen
teknisk brannmester
fagansvarlig byggesak


Elin Eriksen
teknisk brannmester

Mottaker:
Plan- og bygningsetaten, Ragnhild Sigvartsen

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



Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap i Oslo kommune

Jf. tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997, med REN veiledning § 7-28. Retningslinjene erstatter ikke ovenstående forskrift med veiledning, men kompletterer disse med en tilpasning til forholdene i Oslo kommune. Ved spørsmål oppfordres det til å ta kontakt med Oslo brann- og redningsetat, seksjon farlig gods og byggesak.

Alarmering

I noen bygninger vil det være aktuelt å direktekoble det automatiske brannalarmanlegget opp mot brann- og redningsetatens alarmsentral, jf. REN veiledning til teknisk forskrift § 7-24. Det må i disse tilfeller sørges for at innsatsmannskapene har adkomst til bygningen. Dersom bygningen ikke er døgnbemannet, må det installeres en nøkkelboks i tilknytning til hovedangrepsveien.

Brannalarmsentral må plasseres i hovedangrepsveien, eventuelt med undersentraler i tilknytning til andre angrepsveier.

Innsatstid

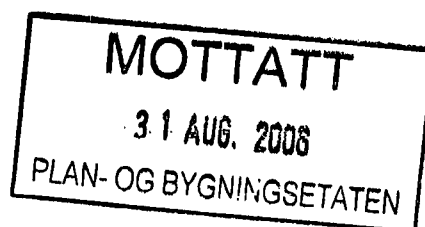
Innsatstid er tiden fra innsatsstyrken er alarmert til den er i arbeid på skadestedet. I de fleste områder i Oslo skal innsatstiden ikke overstige 10 minutter, men noen steder kan innsatstiden være opptil 20 minutter, jf. forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8. Innsatstiden utenfor tettstedet, som for eksempel marka, kan i enkelte tilfeller nærme seg 30 minutter.

Tilgjengelighet frem til bygningen

Ved større bygninger bør det være adkomstvei rundt hele bygningen.

Oppstillingsplasser bør anlegges slik at slangeutlegg fra brannbil ikke er mer en 50 meter til noen del av bygningens fasader. Der det kan være behov for bruk av stigebil for redning (for eksempel bygninger i risikoklasse 6) bør den horisontale avstanden fra oppstillingsplass til vindu ikke overstige 10 meter.

Kjørebredde, minst	3,5 meter
Biloppstillingsplass for maskinstige (bredde)	5,5 meter
Stigning, maks	1:8 (12,5 %)
Fri kjørehøyde, minst	4 meter
Svingradius (ytterkant vei)	13 meter
Akseltrykk	10 tonn
Boggitrykk	16 tonn
Punktbelastning støtteben	19 tonn (belastningsflate 60cm x 60cm)



Vannforsyning utendørs

Brannkum/hydrant bør være plassert 25-50 meter fra oppstillingsplass. Dersom avstanden fra fasaden til vannuttaket er mindre enn 25 meter bør vannuttaket beskyttes mot strålevarme. Det må beregnes et vannforbruk på 2.500 l/min per mannskapsbil. Objektets størrelse og brannbelastning må ligge til grunn for beregning av antall mannskapsbiler.

All vannforsyning må kunne benyttes uavhengig av årstid.

Vannforsyning innendørs

Der det er mulig bør brannslanger plasseres ved siden av dør fra branncelle til trapperom. Brannslange skal ikke monteres i trapperom.

I bygninger med flere enn 8 etasjer skal det installeres stigeledning for innendørs uttak av slokkevann. Stigeledning kan plasseres i trapperom. Vannuttak bør plasseres i skap som låses med firkantnøkkel, for å beskytte mot hærverk.

Ved 65 mm uttak bruker etaten kopling av typen NOR lås 1, og det bør være en vannføring på 500 l/min med et trykk på 7 bar ved denne vannføring.

Ved 38 mm uttak bruker etaten TA- klokopling, og det bør være en vannføring på 250 l/min med et trykk på 7 bar. Ved 38 mm uttak er det med hensyn til sikkerhet for mannskapene ønskelig med 2 stk uttak.

Alle deler av en etasje må kunne nås med maksimalt 50 meter slangeutlegg, jf. REN veiledning til teknisk forskrift.

Merking

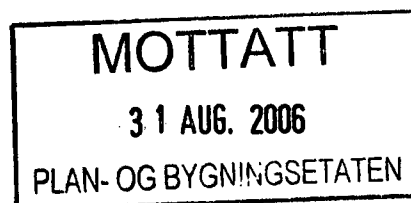
Alle branntekniske installasjoner samt risikoområder som for eksempel gass under trykk, skal merkes.

Oversiktsplan som plasseres ved hovedangrepsvei bør være mest mulig oversiktlig og tilpasset innsatssituasjonen. Planen bør inneholde all nødvendig informasjon, men ikke være for detaljert. Tegninger og lignende bør ikke være større enn format A3, gjerne i farge, laminerte og med mulighet for innstatsmannskapene å bære med seg ut av bygget ved en brann.

05.09.03

Anna-Karin Sundberg
Forebyggende avdeling

Jan-Erik Andersen
Beredskapsavdelingen





Oslo kommune
Kultur- og idrettsetaten
Avdeling idrett og bad

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
14 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-49			
AVD. 0P3A	SBH	ANR	MERKN. 512,1

Deres ref:
200310084-27

Vår ref (saksnr):
200601357-2

Saksbeh:
Øivind Johansen, 23 46 21 25

Dato: 09.08.2006
Arkivkode:
512.1

JOHAN CASTBERGS VEI 3 - PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Vi viser til Plan- og bygningsetatens brev datert 15.06.2006.

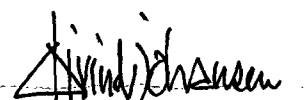
Planforslaget berører ikke noen av idrettsanleggene, som forvaltes av Kultur- og idrettsetaten.

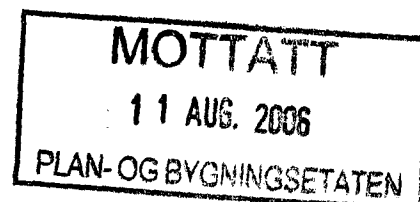
Imidlertid kan planforslaget bety at nærområdet får reduserte muligheter for bevegelse og fysisk aktivitet. Det er viktig å opprettholde atkomstmulighetene og tilgjengeligheten til marka. Selv om friområdets brukbarhet i dag kan diskuteres, er det mulig å planere og opparbeide det på en slik måte at det stimulerer barn og ungdom til fysisk aktivitet og allsidige bevegelser.

Kultur- og idrettsetaten anbefaler derfor at eiendommen opprettholdes som friområde.

Med hilsen


for Steinar A. Helgesen
idrettssjef


Øivind Johansen
faglig leder nyanlegg



Kultur- og idrettsetaten
Avdeling idrett og bad

Postadresse:
Postboks 1453, Vika
Postnummer 0116 OSLO
E-post: postmottak@kie.oslo.kommune.no
Besøksadresse: Olav Vs et. 4

Telefon: 02180
Telefaks: 23 46 20 01

Org.nr: 987 546 433
Bankkonto 6004.06.37047



OSLO OG OMLAND FRILUFTSRÅD

Samarbeidsorgan til behandling av spørsmål som berører friluftsliv og naturvern, herunder sikring og bruk av friluftsområder i Akershus, Buskerud, Oppland og Oslo.

Kontor: Nedre Vollgate 9, 0158 Oslo • Tlf. 22 41 68 80, Fax 22 41 68 81

E-mail: oofoslo@online.no

Vår ref.: 2.75.73.55/LSD

Deres ref: 200310084-27

Oslo, 25.08.2006

Plan- og bygningsetaten
Boks 364, Sentrum
0102 Oslo

kopi til: Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Oslo kommune, Friluftsetaten
Bydel Alna
Østmarkas venner
Skiforeningen
Den Norske Turistforening Oslo og Omegn
Naturvernforbundet i Oslo og Akershus
Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
31 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-51			
AVD. OP3A	SBH	ANRO	MERKN 512.1

HØRINGSUTTALELSE – REGULERINGSPLAN JOHAN CASTBERGS VEI 43

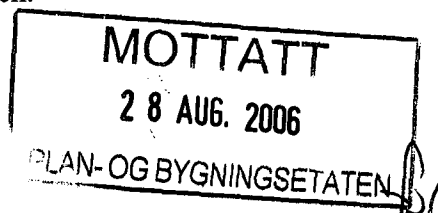
Oslo og Omland Friluftsråd (OOF) takker for muligheten for å uttale seg til planforslaget.

Planområdet berører et område som er regulert til friområde, og OOF fraråder en omregulering til boliger. Det er stor kamp om grønne områder i byen som daglig rekreasjonsarealer, som korridorer/grenseområder mot Marka og tilholdssted for planter og dyr.

Argumentet om at det regulerede friområde delvis er uegnet som rekreasjonsområde på grunn av steinfyllinger, er etter OOFs oppfatning ikke en grunn for å bygge boliger. Opparbeidelse av grøntområder omkring boliger er ikke tilstrekkelig, og vil redusere fremtidens muligheter til daglig mosjon og friluftsliv. Området som i dag er regulert til friområde men er skjemet av steinfyllinger, bør i sin helhet gjøres om til et attraktivt friområde for nærmiljøet. Området bør også vurderes innlemmet i Marka da det i dag fungerer som en del av denne. Gjennom Direktoratet for Naturforvaltning (DN) og Friluftsetatens Friområdeprosjekt gis det 3 millioner kr til innløsning av områder mot at kommunen stiller med lik sum. Det bør vurderes hvorvidt dette området er egnet for en slik innløsning. Etter beskrivelsene er det svært gode lysforhold og utsikt i området, dette bør komme flertallet til gode.

Dersom omreguleringen vedtas, ber OOF om at det fremgår av sakspapirene at egnet erstatningsområde skal fremskaffes før reguleringsplanen er gyldig. BYA anmodes redusert. Det bør angis minste lekeareal for barn per boenhet, jf. pbl § 26. Tilgangen til Marka og bruksmulighetene for berørte turveier forventes opprettholdt i dagens standard eller forbedret.

OOF fraråder en omregulering av friområdet og viser forøvrig til Østmarkas Venners bemerkninger i saken.



Med vennlig hilsen

Asbjørn Olsen
Generalsekretær

Live S. Danielsen
Førstekonsulent

Østmarkas Venner
Postboks 8845 Youngstorget
0028 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
- 6 SEPT. 2006			
SAKSNR: 200310084-52			
AVD. DP3A	SBM.	ANR. 512.1	MERKN.

SLÅ RING
OM
ØSTMARKA

Ref.: 200310084-27

Oslo 25.08.06

Planforslag for Johan Castbergs v. 43 - Østmarkas Venners høringssvar

Vi viser til mottatt høringsdokument for overnevnte sak, med frist 09.08. Etter samtale med saksbehandler Anne-Lise Bye fikk vi utsettelse på høringsfristen til 25.08., bl.a. pga. styremøte i Østmarkas Venner (ØV) 21.08. Vi takker for dette. Ved varsel om igangsatt regulering av eiendommen høsten 2003 kom ØV med sine merknader til planene. Vi gikk da mot en omregulering fra friområde til byggeområde (bolig) fordi dette ville forringe nærfriområdet for befolkningen.

Innledning

ØV har som formål å sikre Østmarka som natur- og friluftsområde og få flest mulig til å bruke Marka. Da er det viktig at området ikke gradvis spises opp og bygges ned, at atkomsten til Østmarka ikke svekkes og at randsonene til Marka beholdes.

To ganger tidligere har området blitt foreslått bygd ut med boliger, i 1977 og 1993. Begge gangene ble forslaget avvist av bystyret, og isteden ble eiendommen regulert til friområde for å sikre friarealer for befolkningen i nærheten. Også denne gang går kommunens administrasjon v/Plan- og bygningsetaten mot planforslaget fordi det er viktig å sikre grønne områder, rekreasjonsområder og tilgang til nærfriluftsområder og Marka.

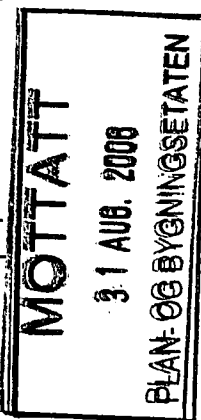
Kvaliteter ved planområdet

I dag er eiendommen regulert til friområde, og eiendomsgrensene i sør og øst er sammenfallende med Markagrensa. Det går turveg gjennom området (sti, skiløype), og planområdet oppfattes og brukes som en del av Marka. Friområdet er dessuten en viktig innfallsport og et atkomstareal til Østmarka. Eiendommen inneholder også kulturhistoriske kvaliteter i form av en gammel dam (nå fylt med stein) med godt bevarte murer, som tidligere sørget for vannforsyning til Dedichens asyl. Sannsynligvis går det også en gammel bekk fra Lutvann gjennom området, men den er nå lukket (går i rør). Området brukes mye av ungene i nabolaget til lek og utforsking. Det er sterk lokal motstand mot utbygging.

Vårt syn på planforslaget

ØV mener det er svært uheldig at arealene helt inntil og på Markagrensa bebygges med boliger. Arealene langs Østmarka bør være bufferområder, reservert for rekreasjon og tilrettelegging for friluftsliv samt atkomst til Marka. En omfattende boligbygging som det her legges opp til, vil virke negativt også innover i Marka.

Kommunen bør i stedet ta initiativ til å overta eiendommen, slik at den vedtatte regulering til friområde blir reell. Gjennom et slikt initiativ kan det utarbeides en plan for hvordan friområdet skal brukes og utvikles. Bl.a. bør den gamle Trosteruddammen settes i stand, og området ryddes for steinmasser fra gammel utbygging. Samtidig bør bekken som renner gjennom området åpnes. Dette er noe både ØV og Oslo Elveforum varmt vil støtte og arbeide for.



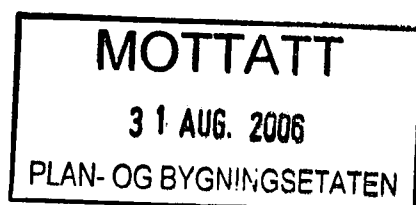
Konklusjon

Fordi Johan Castbergs v. 43 ligger helt inntil Østmarka, framstår som en del av Marka og er regulert til friområde, vil ØV gå mot omregulering til byggeområde for boliger. Det er svært viktig å ta vare på nærfriluftsområder og grønne verdier i byggesona. Området bør i stedet overtas av kommunen, utvikles til et nærfriluftsområde for alle, også barn og unge, og gamle kulturminner og bekker restaureres og tilbakeføres.

Med vennlig hilsen

Steinar Saghaug/s/
leder


Jan Olav Nybo
styremedlem



Haugerud og Trosterud Vel
Pb 11 Haugerud
0616 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Pb. 364
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
14 AUG. 2006			
SAKSNR: 200310084-48			
AVD. OP3A	SBH	ANR	MERKN. 512.1

Oslo 08.08.06

Johan Castbergs vei 43 - høringsuttalelse til planforslag (saksnnummer 200310084-27)

Haugerud og Trosterud vel takker for muligheten til å uttale seg om planforslaget som omtales i brev datert 15.06.06.

Vellet mener at området primært ikke bør omreguleres til boliger og spesielt ikke til blokkbebyggelse. Vi har tidligere i brev av 12.07.05 protestert på blokkbebyggelsen i Johan Castbergs vei 15. Vi hevder at denne delen av vårt område må omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (S-3591).

I reguleringsplan S-3591 heter det i § 3.1 blant annet:

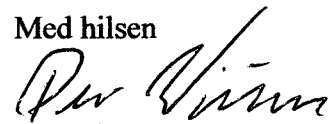
Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal.

Vi tillater oss å minne om at bebyggelsen på denne siden av Johan Castbergs vei i dag kun består av eneboliger, og mener derfor at Plan- og bygningsetaten ikke kan gå imot S-3591.

Haugerud og Trosterud vel stiller seg også bak høringsuttalelsen fra naboene Lund, Andresen, Bjørnstad, Wold og Andersen som i brev datert 01.08.06 er særlig bekymret for trafikksituasjonen på vinterstid og ødeleggelse av vannbassenget til den bevaringsverdige tidligere Dr Dedichens klinikk.

Vi håper denne gang på forståelse for våre synspunkter og møter gjerne representanter for Plan- og bygningsetaten for å utdype våre synspunkter.

Med hilsen



Per Wium

på vegne av styret i Haugerud og Trosterud Vel

Kopi: Naboene til Johan Castbergs vei 43

MOTTATT
11 AUG. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN