

Forslagsstillers planbeskrivelse

Johan Castbergs vei 43 og 15, eiendom: 167/203 og 167/151

Planforslag til offentlig ettersyn

Reguleringsplan

Forslagsstiller: MAD as for SKANSKA AS

Innhold

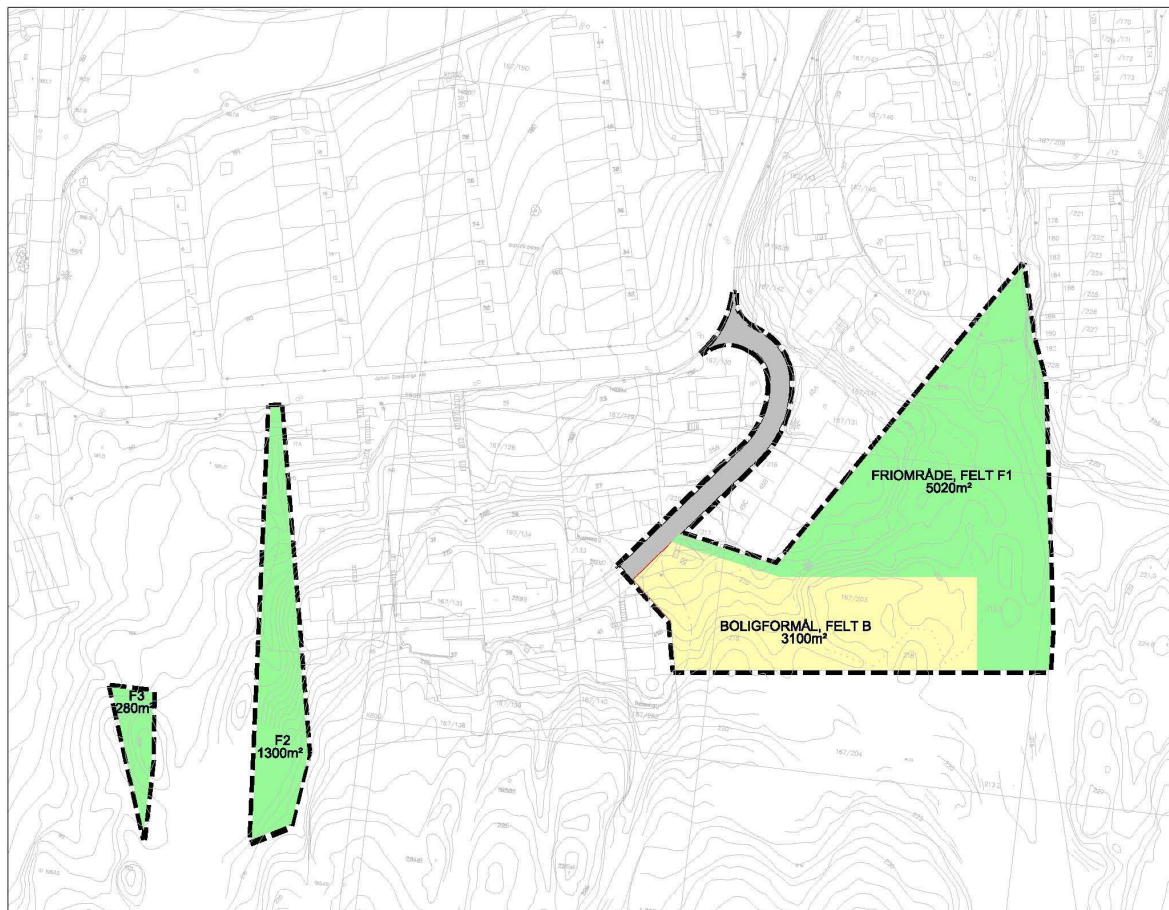
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD	5
3.1 Lokalisering og bruk.....	5
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	6
4. PLANSTATUS.....	9
5. MEDVIRKNING	10
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	10
5.2 Forhåndsuttalelser.....	11
5.3 Bemerkninger ved offentlig ettersyn	13
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	20
7. PLANFORSLAGET.....	21
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	23
9. ILLUSTRASJONER	26
9.1 Diagram	29
9.2 Oversiktsplaner.....	36
9.3 Planer og Snitt	37
9.4 Perspektiv	43
9.5 Modellfoto	45
9.6 Landskap.....	51
9.7 Kart- Trosteruddammen	55

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for boliger på en eiendom som ligger i forlengelsen av et eksisterende boligområde og inntil Markagrensen. Dagens reguleringsformål (bolig og friområde) er ikke i samsvar med dagens bruk fordi planområdet delvis består av store fyllmasser av stein.

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn og omfattet da ca. 40 boenheter i blokkbebyggelse og friområde. På bakgrunn av innkommende bemerkninger ved offentlig ettersyn, er planområdet utvidet, størrelsen på friområde økt og antall boliger redusert til 9 boenheter i rekkehus. Forslagsstiller har i arbeidet med det reviderte planforslaget, hatt en aktiv dialog med Friluftsetaten for å skape et robust og fremtidsrettet planforslag for en eiendom i overgangen mellom eksisterende boligområde, friområde og Marka.

I det reviderte planforslaget er planområdet utvidet til også å omfatte felles avkjørsel/veiareal samt erstatningsarealer for friområde i Johan Castbergsvei 15. Byggeområde for boliger i Johan Castbergs vei 43 er redusert fra 5,3 daa til ca 3,1 daa. Friområdene i Johan Castbergs vei 15 og 43 utgjør nå til sammen ca. 6,6 daa jf arealoversikt.

Arealoversikt

Eksisterende situasjon	Bolig (m2)	Friområde (m2)	Total (m2)
Johan Castbergs vei 43	690	7430	8120
Johan Castbergs vei 15	8230	0	8230
Sum	8920	7430	16350

Reguleringsforslag	Bolig (m2)	Friområde (m2)	Total (m2)
Johan Castbergs vei 43	3100	5020	8120
Johan Castbergs vei 15	6650	1580	8230
Sum	9750	6600	16350

Reduksjon av friområde

830

Planhistorikk for Johan Castbergs vei 43 (gnr. 167 bnr. 203):

- 1972** "Ved reguleringsplan stadfestet 08.08.1972, S-1764 ble ca. 3 daa regulert til utfartsparkering kombinert med leilighetsvis tømmeropplag for drift i Østmarka. Kjøreatkomsten ble regulert i 6 m bredde via felles avkjørsel fra Johan Castbergs vei. De resterende deler av gnr. 167 bnr. 203 er regulert til friområde."

Videre;

"Området som er regulert til utfartsparkeringsplass er på ca 3 daa og eies av Karsten Skaug. Det ligger like ved skoggrensen sydøst for boligfelt E2 (som bl.a. omfatter Haukåsen Borettslag) på Trosterud. Tidligere lå det en dam (Trosteruddammen) omtrent der hvor utfartsparkeringsplassen er regulert, men dammen ble fylt igjen med steinmasser fra byggefeltene, av sikkerhetsmessige grunner."

(Kilde: redegjørelsen i stadfestet reguleringsplan S-2310 av 20.03.78.)

- 1975** Ny reguleringsplan blir initiert: "Saken tas opp etter at Tveita/Haugerud/Trosterud SV i brev av 29.01.75 til Oslo kommune/Bygningsrådet, ba om å få utfartsparkeringsplassen omregulert til friareal. De mener det allerede nå er for lite lekeareal og at utbyggingen av dammen til utfartslekeplass vil føre til økt ferdsel gjennom boligområdet, noe som kan føre til flere ulykker."

Videre;

"Skogsjefen gir i sin ekspedisjon av 21.07.75 til teknisk rådmann en redegjørelse for denne sak. Han påpeker at etter Skogstyreets befaring i det aktuelle areal den 25.02.1975, endret styret standpunkt i saken og fattet følgende vedtak:

”Skogstyret har i møte av 25. februar 1975 tilrådd at reguleringen til parkeringsplass oppheves, dog slik at arealet fortsatt nyttes som forutsatt til tømmeropplagsplass. Men med utkjøring fra Ole Messelts vei.”

- 1977** Reguleringsforslag blir fremmet for omregulering fra utfartsparkeringsplass til friareal. Fra sammendraget i plansaken: ”Byplankontoret anbefalte omreguleringen, men under tvil. I og med at utfartsparkeringsplassen omreguleres til friområde, vil atkomstmulighetene til Marka bli redusert for en del av byens befolkning. Forslaget ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet 11.05.77, sak 169/77 og deretter utlagt til offentlig ettersyn. Politiet mener behovet for utfartsparkeringsplass er så stor i området at stadfestet reguleringsplan bør opprettholdes.”
- 1978** Stadfesting av reguleringsplan S-2310 for del av 167/203, Trosterud, som omreguleres fra trafikkområde (utfartsparkeringsplass) til friområde. Stadfestet 30.03.78.
- 1992** Dette året ble det fremmet et nytt reguleringsforslag for eiendommen. Forslagstiller var Sivilarkitekt Kristin Jarmund A/S på vegne av Christiania Investeringselskap A/S. Forslaget omfattet å omregulere deler av eiendommen fra friområde til 6 boligtomter og turvei. Forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 11.12.1992.

Fra saksdokumentene;

”Saken ble ferdigbehandlet og anbefalt av Plan- og bygningsetaten. Forslaget ble også ferdigbehandlet og **anbefalt** av sekretariat til Byrådsavdeling for byutvikling.”

Saken ble senere stanset av Bystyret.

Planprosess for Johan Castbergs vei 43 (gnr. 167 bnr. 203):

- 2003** Ny reguleringssak startet opp i september 2003, hvor MAD AS er forslagstiller på vegne av Trosteruddammen AS.
- 2006** Planforslag, med 2 alternativ til utvikling av planområdet, legges ut til offentlig ettersyn i juni 2006.

Planprosess for Johan Castbergs vei 43 (gnr. 167 bnr. 203), Johan Castbergsvei 15 (gnr. 167 bnr. 151)

- 2007** MAD utarbeider etter innspill av friluftsetaten og plan- og bygningsetaten et nytt planforslag som reduserer bebygd areal kombinert med erstatningsarealer for friområdet.
- 2008** Revidert planforslag, dette dokument med vedlegg.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

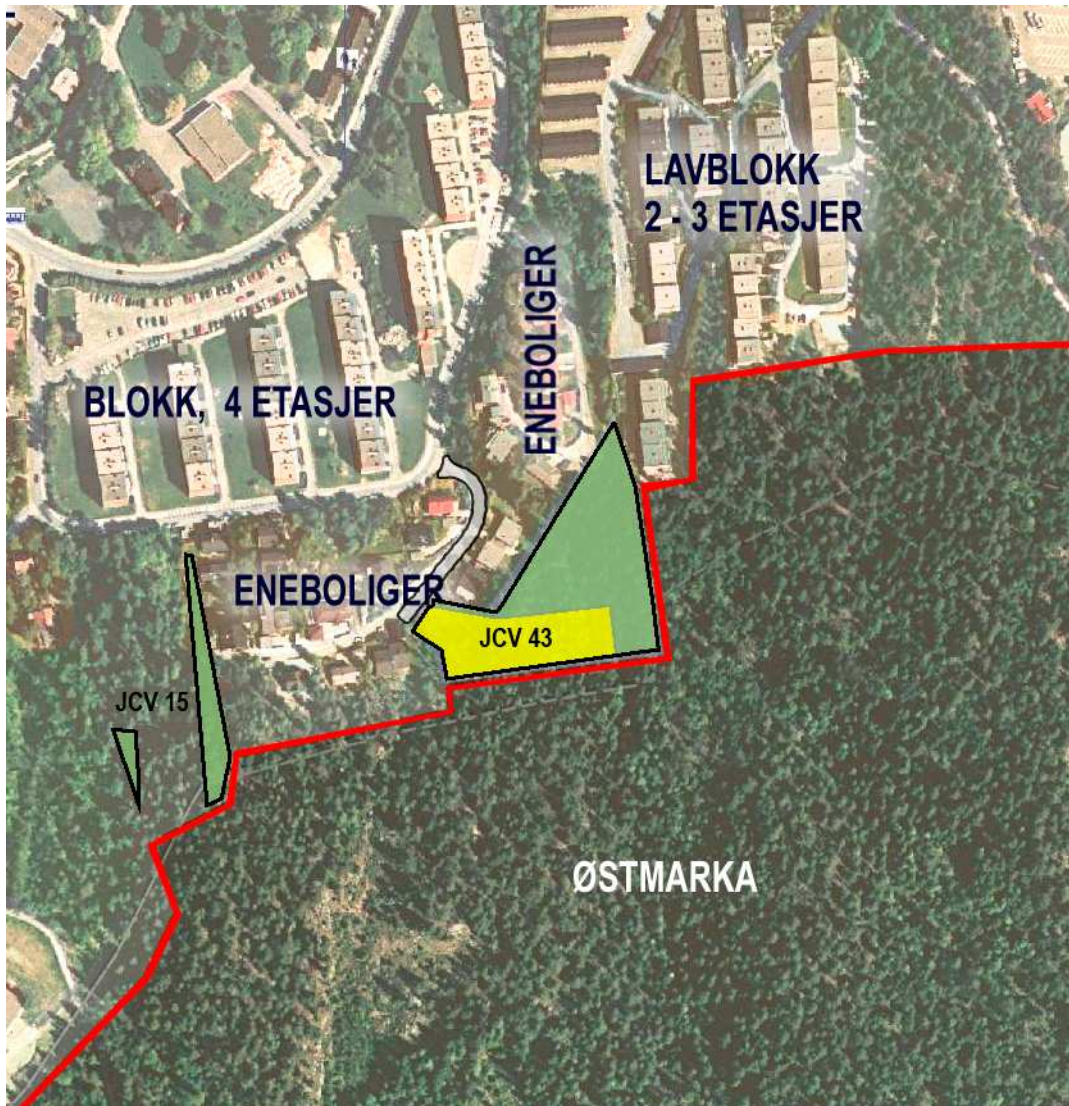
3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet ligger på Haukåsen i bydel Alna i Oslo. Planområdets størrelse er 10,4 daa og er avgrenset av Østmarka mot syd og mot øst. Mot nordvest grenser planområdet mot et etablert boligområde bestående av eneboliger, eneboliger i kjede og lavblokker. Nærområdet har godt utbygde servicetilbud. T-banestasjonene som betjener området er Haugerud og Trosterud. Nærmeste butikksenter er Haugerudsenteret som inneholder forretninger, kontorer og service funksjoner. Gnr. 167/203 (Johan Castbergsvei 43), er i dag regulert til friområde samt en mindre del som er regulert til byggeområde for bolig, jf. skisse eksisterende situasjon. Med unntak av turveien langs planområdets østre del, er planområdet imidlertid dominert av steinfyllinger og vanskelig topografi. Hoveddeler av terrenget fremstår som til dels farlig og utilgjengelig for turgåere. Området blir i liten grad benyttet som et friområde og fremstår som en sikkerhetsrisiko for barns lek i området.

Gnr. 167/151 (Johan Castbergsvei 15) er i dag regulert til byggeområde for boliger, jf. skisse eksisterende situasjon. Foreslått erstatningsareal innenfor eiendommen er i Friluftsetatens egen naturdatabase registrert

som biologisk lokalt viktig område med gammelt kulturlandskap. Arealet er i dag regulert til boligformål men blir gjennom planen regulert til friområde og på den måte offentlig tilgjengelig.

3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer



Flyfoto med angivelser av Felt B, F1-F3 og T

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet grenser mot Østmarka, som er et viktig rekreasjonsområde for byens og bydelens befolkning. Turvei D16 befinner seg ca 200 m vest for planområdet. Boligutvikling på eiendommen medfører ikke konsekvenser for Østmarka og turvei D16. Turstien som passerer over planområdet i Johan Castbergsvei 43 er ikke fremhevet i Grøntplanen, men ønskes opprettholdt som en del av friområdet.

Landskap

Planområdet ligger i nærheten av overgangssoner for viktige landskapstrekk: forkastning og åslandskap. For at de karakteristiske dragene ved disse landskapsformene skal opprettholdes er også overgangssonene vesentlige. Vegetasjonen i planområdet er hovedsakelig en blandingsskog av gran- og løvtrær hvor skogbunnen domineres av fyllmasser av grov stein.



Foto som viser eksisterende vegetasjon, samt fyllmassene som dominerer store deler av planområdet.

Verneinteresser

Byantikvaren har ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Byantikvaren krevde i utgangspunktet å foreta en registrering av fornminner på tomten. Dette kravet ble frafalt etter at de gjorde seg kjent med planområdet og de store steinfyllingene som umuliggjorde en slik registrering.

I Johan Castbergsvei 15 er det registrert et biologisk viktig område med gammelt kulturlandskap. Planen sikrer at området ikke bebygges.

Miljøfaglige forhold

Tomten har svært gode sol- og utsiktsforhold.

Området har god luftkvalitet og lite støybelastning.

Trafikkforhold

Kjøreatkomst er fra Johan Castbergsvei via felles avkjørsel i nordvest (S-1605). Johan Castbergs vei er en blindvei som munner ut i Dr. Dedichens vei og videre ut til det overordnede veinettet. Johan Castbergs vei håndterer trafikk til og fra den tiliggende boligbebyggelsen, og er opparbeidet med fortau på den ene siden. Veiens andre side benyttes til gateparkering. Veien er til dels smal, og har redusert fremkommelighet når det er store brøytekanter på vinterstid.

Risiko- og sårbarhet

Det foreligger ingen undersøkelser som påviser forurensninger i grunnen. (Nødvendige undersøkelser må nødvendigvis bli iverksatt i fm grunnarbeider og fjerning/ flytting av steinmassene.)

Sosial infrastruktur

Nærområdet er etablerte boligområder med godt utbygde servicetilbud. Hovedtyngden av servicetilbudene ligger innenfor en lett gangbar avstand på ca 5-10 minutter. Kollektivtilbudet består av T-bane med holdeplass på Haugerud og Trosterud, samt busslinje 67 som går fra Tveita til Lutvann med nærmeste holdeplass i en avstand på ca 250 m fra tomten. Nærmeste butikksenter er Haugerudsenteret som inneholder forretninger og servicefunksjoner. Tveitasenteret ligger to holdeplasser unna med T-banen. Området har tre offentlige barnehager i årsgruppen 1-6 år, en spesialbarnehage for astmatikere og autister, samt noen private barnehager i årsgruppen 3-6 år med fleksible åpningstider. Bydelen anser barnehagedekningen som god. Det er planlagt to nye kommunale barnehager i bydelen med ferdigstilling i 2009 og 2011.

I mellomtiden åpnes en midlertidig barnehage i Dr. Dedichensvei 28.

Bydelen har 5 offentlige skoler. Det er to barneskoler med klassetrinn 1-6, en ungdomsskole med klassetrinn 7-10, samt to spesialskoler for henholdsvis funksjonshemmede og autister. Undervisningsbygg anser at ovennevnte skoler har tilstrekkelig kapasitet til å ta imot det antatt økte elevantallet og det er ikke planlagt nye skoler.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Selve planområdet er i dag ubebygget. Bebyggelsen i nærområdet har, som det fremkommer av fig. 3.1,

en variert typologi og materialbruk. Tilstøtende eiendommer er bebyggt med eneboliger og eneboliger i kjede i sydvest og lavblokker i 2-4 etasjer i nordøst. Nærområdet preges av byggematerialer hovedsaklig i tre, tegl og pusset betong.



Eksempler på eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Stedsutvikling

Området preges i dag av en variert boligbebyggelse med hovedvekt på lavblokker og rekkehus. Området ble i hovedsak bygd ut i større felt, og utgjorde en viktig del av det å skaffe boliger i forbindelse med den store tilflyttingen til Oslo på 60- og 70-tallet. De arkitektoniske idealene var høyblokker med flate fasader av betong, blandet med lavblokker og småhus (rekkehus).

Barns interesser

Det er regulert inn leke- og oppholdsarealer for barn rett nordøst for planområdet. I bydel Alna finnes det 4 fritidsklubber, hvor Trosterud fritidsklubb ligger nærmest planområdet. I tillegg har bydelen to fritidsklubber for psykisk utviklingshemmede, 21 idrettslag, 13 SFO og 8 musikkorps.

Juridiske forhold

Planforslaget inneholder rekkefølgebestemmelse om plikt til opparbeidelse av friområde i Johan Castbergs vei 43 før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse. Det er sannsynlig at friområde som er i privat eie i dag overføres for eierskap og forvaltning av kommunen/bydelen.

Interesse motsetninger

Planforslaget omfatter boligbebyggelse på en del av det eksisterende friområdet innenfor gnr.167 bnr. 203. Friområde er et prioritert reguleringsformål men forslaget stiller anser at planen sikrer kvalitativt bedre friområder enn det som tilfellet er i dag.

4. PLANSTATUS

Gjeldende regulering:

Planområdet:

Eiendom 167/203 er regulert til byggeområde for boliger (S-1605, 12.12.69), friområde – park/ turvei (S-1764, 30.03.78), friområde (S-2310,30.03.78), felles atkomst (S-1605, 12.12.69) og byggeområde for boliger (S-3891, 17.04.02).

Eiendom 167/151 er regulert til byggeområde for boliger (S-3891, 17.04.02) med tillatt maks BYA= 24 %.

Tilliggende områder:

Tilliggende område mot nordvest er regulert til byggeområde for boliger og ihht. S-1605 (12.12.69) tillatt utbygd med boliger i inntil to etasjer og med en utnyttelsesgrad på 0,15.

Tilliggende område mot nord og nordøst er regulert til byggeområde for boliger og omfattes av flere reguleringer. Området ligger opprinnelig i reguleringsplan S-1422 (30.08.67) i felt E. Gjennom S-1422 var felt E gitt en utnyttelsesgrad på 0,2 med en bebyggelse i inntil to etasjer med underetasje hvor terrenget legger til rette for det. Senere regulering S-1757 (21.06.72) opprettholder reguleringsbestemmelsene for felt E. Det er regulert to felles avkjørsler (S-1605 og S-1757) til de omkringliggende boligene som ikke har direkte atkomst fra Johan Castbergs vei.

Gang- og sykkelvei som grenser inntil planområdet i nord er regulert gjennom S-1422 (30.08.67).

Planområdet i syd og øst grenser til Østmarka. For Markagrensen gjelder Kommunedelplan for Oslo kommunes del av Oslomarka (KDP 6).

Overordnede planer:

Kommuneplan 2004

Kommuneplanen gir ingen spesielle rammer for selve planområdet. Noen hovedpunkter gir likevel visse, generelle føringer:

- Markagrensen ligger fast

For å bevare Oslos visuelle karaktertrekk og ta vare på viktige miljøkvaliteter knyttet til Marka, skal byutvikling skje innenfor nåværende byggesone. Gjeldende kommunedelplan for Marka opprettholdes.

- Grøntdrag, vassdrag og nettet av turveier og sykkelstier skal forbedres og forsterkes

Utbyggingspresset på friarealer øker, samtidig som etterspørselen etter gode friarealer til rekreasjon også blir større. Det skal derfor vurderes om ubebygde arealer skal disponeres som friarealer til rekreasjon og om de kan brukes til å opparbeide sammenhengende traseer som gir bedre tilgang til fjord, turveinett og Marka samt knytter sammen arbeidssted og bolig. Ubebygde områder skal vurderes nøye til andre formål før eventuell utbyggingstillatelse gis.

- For å ha tilgang på barnevennlige boligområder, må arealene i Oslos ytterkanter gjøres mer attraktive.
- Ny boligbebyggelse bør lokaliseres innen rimelig avstand til kollektivtransport, og kollektivtilbudet skal bedres - spesielt til Oslos ytterkanter.

Grøntplan for Oslo – kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen, vedtatt 15.12.1993

-Viktige landskapstrekk:

Planområdet ligger i nærheten av overgangssoner for viktige landskapstrekk: forkastning og åslandskap. For at de karakteristiske dragene ved disse landskapsformene skal opprettholdes er også overgangssonene vesentlige. Det er viktig å vurdere utforming og plassering av bebyggelse i disse sonene med hensyn til landskapstypene.

-Overordnet parksystem og overordnet turveisystem:

Hoveddelen av planområdet ligger mellom Trosterud-/ Tveitaskråningen, som er markert som naturpark, og Østmarka. Langs planområdets østside, ligger en tursti som knytter seg på eksisterende gang- og sykkelvei med forbindelse til boligområdene ved Johan Castbergs vei, Dr. Dedichens vei og Ole Messelts vei.

Boligområdene rundt er gjennom flere turveier knyttet sammen med Østmarka: f.eks. Turvei D16 som ligger ca. 110 m fra planområdets grense mot vest og knytter Alnadalen vest og Trosterud-/ Tveitaskråningen sammen med Østmarka.

Kommunedelplan 6, Oslo del av Marka, vedtatt 5. juni 1991, endring vedtatt 24.06.92:
Planområdets avgrensning sør og øst for eiendommen 167/203 er identisk med Markagrensen.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare (rundskriv T-1/ 95, "Barn og planlegging, kap. 2, pkt. 5a). I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter bl.a. at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Bevegelseshemmede og orienteringshemmede:

I rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle" henvises bl.a. til nasjonale mål som sikter til at planlegging skal virke inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på likestilt måte.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Kommunalt samråd er et prøveprosjekt der enkelte etater kan gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ. Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Helsevernetaten	21.10.2003
2. Byantikvaren	23.10.2003
3. Sporveien	24.20.2003

Sammendrag av samrådsinnspill

Helsevernetaten bemerker at området som skal reguleres har både rekreasjonsverdier, naturverdier og spesielle landskapsverdier som gjør at utbygging av boliger vanskelig kan anbefales. En rørlagt bekk fra Lutvann går trolig gjennom området.

Byantikvaren bemerker at det ikke er registrert kulturminner innenfor planområdet, og har ingen bemerkninger på det nåværende tidspunkt.

Sporveien bemerker at etaten ikke har kjennskap til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Forslagsstillerens kommentarer til samrådsinnspill

Ad. Helsevernetaten: Forslagstiller er enig i at planområdet har rekreasjons- og naturverdier, men det gjelder i første rekke de arealer som forslagstiller ønsker å opprettholde som friareal. Området som foreslås bebygd består i hovedsak av steinfyllinger. Bekk og evt. rørlagt bekk i planområdet vil ivaretas i prosjekteringen slik at avrenningsforhold ikke endres fra dagens situasjon.

Ad. Byantikvaren: Forslagstiller tar dette til etterretning.

Ad. Sporveien: Forslagstiller tar dette til etterretning.

Møte med berørte naboer:

Møtet ble avholdt den 21.03.2006. Se eget vedlegg.

Forslagsstiller MAD AS presenterte på vegne av Trosteruddammen AS to alternative bebyggelsesforslag

- Alternativ A: Bygningene organisert i to rekker med et friområde i mellom
- Alternativ B: Bygningene organisert i en buet rekke langs tomtens vestgrense.

Begge alternativer omfattet ca 40 boliger jf diagram vedlegg Illustrasjoner.

Naboer er kritiske til at eiendommen skal bebygges og er følgelig motstandere av begge alternativer.

Til stede i møtet var forslagstiller, en representant for Trosteruddammen AS og 9 naboer.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Byantikvaren i Oslo	30.09.2003/08.09.2004
2. Helsevernetaten	10.10.2003
3. Friluftsetaten	30.09.2003
4. Vann- og avløpsetaten	29.09.2003
5. Undervisningsbygg Oslo KF	10.11.2003
6. Viken Nett AS	15.10.2003
7. Østmarkas Venner	14.10.2003
8. Haukåsen Sameie 1	13.10.2003
9. Berørte naboer	30.09.2003

Sammendrag av forhåndsuttalelser

Byantikvaren bemerker at området har potensial for å inneholde uregistrerte automatisk fredede kulturminner og varsler krav om arkeologisk registrering på eiendommen. Etter å ha befart eiendommen bemerker *Byantikvaren* at de frafaller sitt krav fordi de påfylte masser har langt større omfang enn tidligere antatt og at det derfor er svært liten sannsynlighet for funn av fornminner i området.

Helsevernetaten bemerker at den aktuelle eiendommen i "Grønn plakat" for Oslo er vurdert å inneha svært store grønne verdier, og at omdisponering som forringer disse verdiene ikke bør forekomme. Videre bemerkes det at naturforholdene i området tilsier at en eventuell utbygging kun bør gjøres etter grundig vurderinger der det legges vekt på naturbevaring og vannkretsløp. *Helsevernetaten* bemerker at reguleringsområdet er del av et større område med siluettvirkning og betydning for byens grønne åser og at landskapsverdiene er vurdert som svært store og at omdisponering som forringer disse verdiene ikke bør forekomme. Det bemerkes at en lukket bekkestreng fra Lutvann trolig går gjennom området og at en ev. omregulering av eiendommen bør sikre at bekken åpnes. *Helsevernetaten* bemerker videre at de ikke har noen kommentarer til støy- og luftforurensningsforhold. Det bemerkes videre at planområdet ligger i et område som er lite belastet med hensyn på forurensning grunn. *Helsevernetaten* gjør oppmerksom på at forurensningsmyndighet må informeres dersom det oppdages forurensning i grunn.

Friluftsetaten bemerker at de ikke kan anbefale at et friområde omreguleres til byggeområde for boligformål.

Vann- og avløpsetaten bemerker at det ligger en vannledningstunnel innenfor reguleringsområdet, at denne ikke er i drift og at det må tas hensyn til denne i forbindelse med planleggingen. Videre bemerkes det at takvann, overvann og vann fra tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering. Løsningen for dette bør ses i sammenheng med utvikling av en utomhusplan.

Undervisningsbygg bemerker at barn fra reguleringsområdet vil sogne til Trosterud skole som er fullsatt, men som har kapasitet til å øke elevtallet. Ungdomstrinnet vil sogne til Haugerud skole som har relativt begrenset kapasitet. *Undervisningsbygg* bemerker videre at siden planen omfatter et relativt lavt antall boliger, har de ingen bemerkninger til foreliggende varsel om regulering av boliger.

Viken Nett AS bemerker at de har en nettstasjon samt høy- og lavspent kabel/luft – anlegg innenfor planområdet. Det bemerkes at nybygg ikke må redusere atkomsten til og ventilasjonen fra nettstasjonen og at en ev. flytting av denne må bekostes av tiltakshaver. *Viken Nett* bemerker at det må avsettes nødvendig plass/ areal til ny nettstasjon og at omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard må medtas i pålagt infrastruktur i prosjektet.

Østmarkas venner: bemerker at brukerne av Marka og befolkningen i området vil bli vesentlig berørt av omregulering av den gamle Trosteruddammen. *Østmarkas venner* går imot den foreslåtte omreguleringen.

Videre bemerkes at de tidligere har engasjerte seg sterkt mot å omregulere planområdet til utfartsparkering og byggeområde for boliger og at de ikke vurderer saken annerledes nå. Tidligere argumenter var å sikre behovet for friarealer i nærområdet for eksisterende boligbebyggelse samt å hindre økt trafikk. Det bemerkes videre at Oslo bystyre, for 26 år siden, vektla miljøhensyn, trafiksikkerhet og behov for nærfriområde som begrunnelse for regulering av Trosteruddammen til friområde og at denne begrunnelsen står enda sterkere i dag. Det bemerkes videre at området har stor kulturhistorisk verdi og at den gamle Trosteruddammen har flere fine støttemurer i området som bør bevares. Det bemerkes også at de vil arbeide for at den store steinfyllingen, som skjemma området i dag fjernes og at Trosteruddammen settes i stand slik at den kan fremstå som en kulturhistorisk perle ved inngang til Østmarka.

Haukåsen Sameie 1: bemerker at område har en stor og skjemmende steinfylling som følge av misbruk fra grunneiers side og at område burde ryddes opp.

”Berørte naboer”: bemerker at området er vanskelig å utbygge pga. grunnforhold og naturlig tilsig av store mengder vann. Videre bemerker berørte naboer at de har de samme innsigelser som ble fremsatt i forbindelse med tidligere forsøk på omregulering og utbygging av samme tomteområde. Videre bemerkes at de ble lovet et informasjonsmøte hvor forslagsstiller skulle redegjøre for sine planer for omreguleringen inkl. boligtyper, antall, atkomstveier mm.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Ad: Byantikvaren: Forslagsstiller tar bemerkninger til etterretning.

Ad: Helsevernetaten: Forslagsstiller bemerker at det ikke er samsvar mellom ”Grønn plakat” og de faktiske forhold på eiendommen. Den del av eiendommen som planlegges bebygd fremstår i dag som en stor og skjemmende steinfylling uten spesielle verdier. Forslagsstiller anbefaler videre at Helsevernetaten befarer planområdet slik at de ved selvsyn kan gjøre seg kjent med tomtens beskaffenhet. Forslagsstiller er enig i at en utbygging i de områder som har grønne verdier, bør gjøres etter grundig vurdering der det legges vekt på naturbevaring og vannkretsløp. Forslagsstiller vil planlegge bebyggelsen og dokumentere fjernvirkningen av denne, for å motvirke en forringelse av landskapsverdier og ”siluettvirkning”. Forslagsstiller vil undersøke muligheter for å åpne deler av opprinnelig bekk over planområdet.

Ad: Friluftsetaten: Forslagsstiller bemerker at Friluftsetatens bemerkning ikke er nærmere begrunnet, men anser den som et prinsipielt standpunkt som tas til etterretning

Ad: Vann- og avløpsetaten: Forslagsstiller tar bemerkninger til etterretning.

Ad: Undervisningsbygg: Forslagsstiller har ingen bemerkninger.

Ad: Viken Nett AS: Forslagsstiller tar bemerkninger til etterretning.

Ad: Østmarkas venner: Forslagsstiller bemerker at planforslaget ikke begrenser muligheten for brukere av Marka. Videre vil planforslaget inneholde et friområde for bruk av allmennheten, som også vil sikre tryggere lekeforhold for barn i nærmiljøet. Forslagsstiller bemerker at planområdet, slik som det ligger i dag, ikke benyttes som et friareal/ park for beboere i området. Forslagsstiller vil, i deler av planområdet, opparbeide tomten til friareal/ park og tilrettelegge det slik at det kan benyttes av beboere i området. Videre bemerker forslagsstiller at konsekvenser vedr. biltrafikk og trafiksikkerhet vil bli vurdert i forbindelse med den videre planprosessen. Forslagsstiller viser til uttalelsen fra Byantikvaren som viser til at de påfylte masser har langt større omfang enn tidligere antatt og at det derfor er svært liten sannsynlighet for funn av fornminner i området. Forslagsstiller har som målsetning å innpasse og benytte stedlige elementer/ murer i planleggingen av det nye parkområdet på eiendommen. Forslagsstiller bemerker at området har ligget brakk i 35 år. Det anses å være lite hensiktsmessig å fjerne de skjemmende steinfyllingene samt å istandsette Trosteruddammen.

Kart fra Oslo kommune(VAV) fra 1955, j. f vedlagt kart, som viser Trosteruddammens beliggenhet og utstrekning på den tiden, viser også kotehøyde for muren i fronten av demningen. Trosteruddammen var

ingen naturlig dam, men en demning som var bygget for å sikre vannforsyning til land- og hagebruksarealer ved Dr. Dedichens privatasyl og/eller Trosterud gård. Muren i fronten av demningen var ca. 50m lang og opptil 3 meter høy. Det er sannsynlig at deler av muren har vært i dårlig forfatning da dammen ble oppfylt med steinmasser. Dette ble også trolig gjort pga. av at området var usikkert å ferdes i. Det er også viktig å påpeke at vannet, som ble demmet opp i Trosteruddammen, kun har innløp fra de to bekkfarene som renner inn i området. Bekkefarene samler regnvann og smeltevann fra nedslagsfeltet mellom de tilliggende åsryggene, men vil i tørre perioder ikke føre vann i det hele tatt. Dette medførte også stillestående vann i dammen med dårlig vannkvalitet.

Forslagsstiller bemerker videre at planområdet ligger inntil Østmarka med store rekreasjonsområder.

Ad: Haukåsen Sameie 1: Forslagsstiller henviser til *Ad: Østmarkas venner*.

Forslagsstiller bemerker videre en omregulering av eiendommen vil føre til at det ryddes opp i området.

Ad: Berørte naboer: Forslagsstiller tar opplysningen om vanntilsig til etterretning. Nabomøte med informasjon om de aktuelle alternativer er avholdt, se eget vedlegg.

5.3 Bemerkninger ved offentlig ettersyn

Innkommne bemerkninger følger som eget vedlegg.

Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn

1.	Bydel Alna	08.08.2006
2.	Beredskapssetaten	27.06.2006
3.	Trafikketaten	03.07.2006
4.	Vann- og avløpsetaten	10.07.2006
5.	Friluftsetaten	11.07.2006
6.	Renovasjonsetaten	13.07.2006
7.	Helse- og velferdsetaten	14.07.2006
8.	Byantikvaren	07.08.2006
9.	Samferdselsetaten	07.08.2006
10.	Undervisningsbygg	03.08.2006
11.	Fylkesmannen i Oslo og Akershus	07.07.2006
12.	Norges handikappforbund	12.07.2006
13.	Øvre Haukåsen Vel	07.08.2006
14.	Haukåsen Sameie 1	07.08.2006
15.	Johan Castbergsvei 45c	01.08.2006
16.	Johan Castbergsvei 49-61	08.08.2006
17.	Ole Messelts vei 188	08.08.2006
18.	Ole Messelts vei 192	08.08.2006
19.	Johan Castbergsvei 25, 41 og 45	01.08.2006
20.	Brann- og redningsetaten	24.08.2006
21.	Kultur- og idrettsetaten	09.08.2006
22.	Oslo og Omland frilufstråd	25.08.2006
23.	Østmarkas venner	25.08.2006
24.	Haugerud og Trosterud Vel	08.08.2006

Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn/begrenset høring

Bydel Alna

Bydelsadministrasjonen bemerker at tomten er velegnet til boligbygging ut fra at den har gode sol- og utsiktsforhold, lite støybelastning og nærhet til servicetilbud og offentlig kommunikasjon, men er likevel skeptisk til at området omreguleres til byggeområde for boliger pga. økende press på eksisterende friområder.

Bydelsadministrasjonen understreker betydningen av å ta hensyn til beboere i området som vil bli berørt av en eventuell utbygging. De mener at planområdet har potensial for å kunne opparbeides som et nærfriområde

for beboere i området, med en bruk som ikke kan erstattes av Marka. Bydelen ønsker at Trosteruddammen settes i stand og opprinnelig bekk i området åpnes. Bydelsadministrasjonen anbefaler ikke planforslaget.

Beredskapsetaten

Beredskapsetaten har ingen bemerkninger.

Trafikketaten

Trafikketaten har ingen bemerkninger.

Vann- og avløpsetaten

VAV har kun en tunnel som ikke lenger er i bruk, innenfor reguleringsområdet. De har ingen bemerkninger til planen, utover at tunnelen fortsatt må anses som en ressurs og ikke ødelegges av tiltaket. Utbygger må påregne at det skal utarbeides egen plan som visert håndtering av overvannet.

Friluftsetaten

Friluftsetaten ville ikke anbefale at friområdet ble omregulert til byggeområde for boligformål slik planforslaget var utformet ved 1. gangs offentlig ettersyn.

Renovasjonsetaten

Renovasjonsetaten bemerker at nye boliger må ta hensyn til bestemmelsene i "Renovasjonsforskriften for gjeldende for forbruksavfall" samt i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere". Renovasjonsetaten anbefaler at søppelrom eller søppelboder blir plassert i ytterkant av boområdet.

Helse- og velferdsetaten

Helse- og velferdsetaten henviser til RPR for barn og unges rettigheter som slår fast at det ved omdisponering av friarealer som er i bruk til lek eller egnet til lek skal stilles fullverdig erstatning til disposisjon. Etaten ønsker å trekke barn og unge inn i planleggingen ved omdisponering av friområder. Plansaken er ikke behandlet individuelt med hensyn på forurensning grunn. Det er ingen kjente støyforhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Byantikvaren

Byantikvaren har ingen merknader til tiltaket. Byantikvaren vil ikke kreve arkeologisk registrering av planområdet.

Samferdselsetaten

Samferdselsetaten har ingen bemerkninger.

Undervisningsbygg

Barn fra reguleringsområdet vil søgne til Trosterud (1-7)- og Haugerud (8-10) skole. Begge skolene har per i dag ledig kapasitet for økt elevtall. Andre aktuelle skoler med akseptabel avstand fra reguleringsområdet er Lutvann skole (1-7), Skjønnehaug skole (1-7) og Lindeberg skole (1-10). Det forutsettes at det vil bli tatt hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen bemerker at Marka og friområder har ulike funksjoner og skal dekke ulike behov. Miljøvern avdelingen merker seg uttalelsene fra Friluftsetaten og Helse- og velferdsetaten i Oslo kommune. Friluftsetaten anbefaler ikke at friområdet omreguleres til boligformål. Helsevernetaten bemerker at området har rekreasjonsverdier, naturverdier og spesielle landskapsverdier. For øvrig henviser fylkesmannen til Plan- og bygningsetatens foreløpige konklusjon.

Norges handikappforbund

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

Øvre Haukåsen Vel

Styret uttrykker betenkeligheter til planforslaget i hovedsak pga. uro over konsekvensene for atkomst til Marka langs turstien gjennom den østlige delen av området. Styret mener at nærheten mellom planlagt bebyggelse og den eksisterende turstien kan medvirke til konflikter mellom beboere og turgående. I tillegg vil styret i ØHV peke på at nettopp starten på turstien går over en gammel steinmur som fungerer som bro over den ene bekken som flyter inn i området. Styret frykter at anleggsarbeid ved boligbygging evt. vil ødelegge denne muren, også fordi det ved byggingen må gjøres noe med det betydelige vanntilsig gjennom bekken ved snøsmelting om våren.

Haukåsen Sameie 1

Styret henviser til tidligere uttalelse datert 13.10.03. I tillegg vil de understreke forverringer når det gjelder den trafikale situasjonen i Johan Castbergs vei. Styret mener at trafikken til nytt felt ikke kan skje via Johan Castbergs vei pga. allerede sprengt trafikksituasjon. Styret 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.

Johan Castbergsvei 45c

Bemerk at Bystyret i -95 forkastet et planforslag som fremmet omregulering av området til boliger. Undertegnende stiller seg tvilende til eierforhold til tomten og forventer seg en utredning om dette. De henviser til sine tidligere protester i forhold til ulike typer sjenanser i forbindelse med den nye bebyggelsen og refererer til at ” planforslaget er i strid med overordnede planer om å ikke ned bygge friområder”.

Undertegnende mener at utgraving i den gjenfylte dammen vil forårsake oversvømmelser og henviser til tidligere oversvømmelser i området. De bemerkes at å endre vannets tilsig vil ødelegge den naturlige urskogen som ligger bak.

Undertegnende bemerker at utnyttelsesgraden for hele nærområdet øker og at et økende antall beboere vil føre til et stort trafikkproblem. Beboerne ønsker at planforslaget forkastes.

Johan Castbergsvei 49-61

Bemerk at foreslått bebyggelse er et brudd mot eksisterende bebyggelses estetikk og at den vil være til sjenanse for dagens beboere.

Undertegnede mener at Johan Castbergsvei ikke er dimensjonert for økt trafikk.

Undertegnede er rettighetshavere til veien som gir tilgang til planområdet fra nord og bemerker at veien ikke er dimensjonert for ytterligere trafikk og at den tilstøtende plenen benyttes som lekeområdet for barn.

Undertegnede vil ha privat tilgang til veien.

Undertegnede mener at tilgangen til friområdene i Østmarka vil bli forringet.

Ole Messelts vei 188

Bemerk at det vil bli trangt i området pga. høy utnyttelsesgrad og at veiene inn til området ikke er dimensjonert for øket trafikk. Undertegnende frykter en øket ”snikparkering” ved den lille sletta som danner starten på turstien inn i Marka. Videre er man bekymret for at adgangen til Marka vil bli begrenset.

Ole Messelts vei 192

Bemerk at den nordligste blokken i forslag A vil fremstå som en vegg for eksisterende bebyggelse og hindre utsikt og sollys.

Undertegnede mener at planforslaget vil få negative konsekvenser for ”inngangen” til Marka.

Det bemerkes at avkjørselsvei fra Johan Castbergs vei ikke oppfyller krav til stigning for offentlig vei.

Alternativ avkjørsel fra Ole Messelts vei er utelukket da veien i sin tid ble omregulert fra offentlig til privat vei for å kunne bygge garasjeanlegg nærmere veien.

Undertegnede vil stille seg på linje med Plan- og bygningsetatens forslag om å innlemme eiendommen i Marka med flytting av Markagrensen. Undertegnende foreslår at kommunen kan tilby mindre parseller til eierne av boligeiendommene i vest, ved en eventuell innløsning i området.

Johan Castbergsvei 25, 41 og 45

Bemerk at bystyret 1995 forkastet forslag til omregulering av området til boligformål.

Undertegnende stiller seg tvilende til eierforholdet til tomten og ønsker en utredning om dette. Det bemerkes at planforslaget er i strid med "overordnede planer om å ikke nedbygge friområder." Undertegnende vil forsterke protester fra 1995 vedr. ulike typer av sjenanse som lysforhold, trafikk, forurensing, overflatevann og rørledning fra Lutvann til kalkhuset. Det bemerkes at Trosteruddammen er ulovlig gjenfylt med steinmasser og at Gardermobanen er anlagt med trasé i samme området. Undertegnende mener at utgraving i den gjenfylte dammen vil forårsake oversvømmelser og henviser til tidligere oversvømmelser i området. De bemerkes at å endre vannets tilsig vil ødelegge den naturlige urskogen som ligger bak. Undertegnende bemerker at utnyttelsesgraden for hele nærområdet øker og at et økende antall beboere vil føre til et stort trafikkproblem. Beboerne ønsker at planforslaget forkastes.

Brann- og redningsetaten

Bemerker at planforslaget må ta hensyn til forhold som kan påvirke OBREs muligheter til å utføre innsats. I den forbindelse henvises til krav i § 7-28 TEK (1997). Bemerkning er vedlagt etatens interne retningslinjer for atkomst og tilgang til sløkkevann. Brann- og redningsetaten vil trekke frem den nasjonale målsetningen om å redusere antall omkomne ved brann. Brann- og redningsetaten mener at stasjonære sløkleanlegg/ sprinkleranlegg er det beste brannsikringstiltaket.

Kultur- og idrettsetaten

Bemerker at planforslaget kan bety at nærområdet får reduserte muligheter for bevegelse og fysisk aktivitet. Kultur- og idrettsetaten bemerker at det er viktig å opprettholde tilgjengeligheten til Marka og at friområdets brukbarhet kan diskuteres, planeres og opparbeides for rekreasjon. Kultur- og idrettsetaten anbefaler at eiendommen opprettholdes som friområde.

Oslo og Omland frilufstråd

Oslo og Omland frilufstråd (OOF) fraråder at området regulert til friområde omreguleres til boliger. OOF bemerker at opparbeidelse av grøntområder rundt bebyggelsen ikke er tilstrekkelig, og vil redusere fremtidens muligheter til daglig mosjon og friluftsliv. OOF mener at området bør vurderes integrert i Marka. Området skjemmet av steinfyllinger foreslås omgjort til et attraktivt friområde. OOF foreslår at Oslo kommune sammen med Direktoratet for Naturforvaltning og Friluftsetatens Friområdeprosjekt vurderer en innløsning av området. Om omregulering vedtas, ber OOF at det i saken skal fremgå at det skal fremskaffes egnet erstatningsområde før reguleringsplanen er gyldig. OOF anmoder om at BYA blir redusert og at det angis minste lekeareal for barn per boenhet. Tilgangen til Marka og bruksmulighetene for berørte turveier forventes opprettholdt i dagens standard eller forbedret. OOF fraråder omregulering av friområdet og viser til Østmarkas Venners bemerkninger.

Østmarkas venner

Østmarkas venner (ØV) går i mot en omregulering av Johan Castbergsv. 43 til byggeområde for boliger fordi eiendommen ligger helt inntil Østmarka, framstår som en del av Østmarka og er regulert til friområde. ØV bemerker at det er svært viktig å ta vare på nærfriluftsområde og grønne verdier i byggesonen. 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.

Haugerud og Trosterud Vel

Haugerud og Trosterud Vel mener at området primært ikke bør omreguleres til boliger og spesielt ikke til blokkbebyggelse. Vellet mener at området må omfattes av "Småhusplanen" S-3591. Vellet uttrykker bekymring over trafikksituasjonen vinterstid og håndtering av vannbassenget til den bevaringsverdige tidligere Dr. Dedichens klinikk.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn.

Planforslaget er revidert etter det ble lagt ut til offentlig ettersyn første gang. Bemerkningene er kommentert på bakgrunn av det endrete planforslaget som består av dette dokument med vedlegg. Tidligere planforslag er kortfattet beskrevet og illustrert jf. punkt 9.

Ad: Bydel Alna

Planforslaget er revidert etter innspill fra Friluftsetaten. Boligbebyggelsen er redusert til 9 boliger, og erstatningsarealer i Johan Castbergsvei 15 er avsatt til friområde jf. diagram som viser endringer i forhold til forrige forslag. Forslagsstiller bemerker at planområdet, slik som det ligger i dag, ikke benyttes som et friområde/ park for beboere i området. Planforslaget vil øke tilgjengeligheten og kvaliteten til hele området. I Johan Castbergsv.43 skal deler av friområdet opparbeides som en lysning i skogen, og steinrøyser og steinfyllinger skal ordnes slik at alminnelig ferdsel og opphold i friområdet muliggjøres. I Johan Castbergsvei 15 blir et biologisk viktig område med gammelt kulturlandskap offentlig tilgjengelig. Gjennom begge friområder er det sikret offentlig atkomst til Marka.

Forslagsstiller bemerker at området har ligget brakk i 35 år. Forslagsstiller har som målsetning å innpasse og benytte stedlige elementer/ murer i planleggingen av friområdene.

Det anses være lite hensiktsmessig å fjerne de skjemmende steinfyllingene samt å istandsette Trosteruddammen. Kart fra Oslo kommune(VAV) fra 1955, j. f vedlagt kart, som viser Trosteruddammens beliggenhet og utstrekning på den tiden, viser også kotehøyde for muren i fronten av demningen. Trosteruddammen var ingen naturlig dam, men en demning som var bygget for å sikre vannforsyning til land- og hagebruksarealer ved Dr. Dedichens privatasyl og/eller Trosterud gård. Muren i fronten av demningen var ca. 50m lang og opptil 3 meter høy. Det er sannsynlig at deler av muren har vært i dårlig forfatning da dammen ble oppfylt med steinmasser. Dette ble også trolig gjort pga. av at området var usikkert å ferdes i. Det er også viktig å påpeke at vannet, som ble demmet opp i Trosteruddammen, kun har innløp fra de to bekkfarene som renner inn i området. Bekkefarene samler regnvann og smeltevann fra nedslagsfeltet mellom de tilliggende åsryggene, men vil i tørre perioder ikke føre vann i det hele tatt. Dette medførte også stillestående vann i dammen med dårlig vannkvalitet.

Beredskapsetaten

Beredskapsetaten hadde ingen bemerkninger.

Ad: Trafikketaten

Trafikketaten hadde ingen bemerkninger.

Ad: Vann- og avløpsetaten

VAV har kun en tunnel som ikke lenger er i bruk, innenfor reguleringsområdet. Tunnelen er tilknyttet et gammel bygning (kalkhuset, som ikke er nevnt i VAV's sine bemerkninger). Det nye planforslaget forutsetter at kalkhuset rives fordi det fremstår i dårlig stand og er estetisk skjemmende for boligområdet. Dersom VAV har behov for tilgang til eksisterende tunnel kan dette sikres gjennom å etablere en enkel tilgang i form av en nedstigningssjakt. Tunnelen skal ikke ødelegges av tiltaket og vil bli ivaretatt i den videre plan- og byggeprosessen.

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

Ad: Friluftsetaten

Forslagsstiller innledet en prosess med Friluftsetaten på bakgrunn av deres bemerkninger ved 1. gangs offentlig ettersyn. Målsetningen var å komme frem til et planforslag som sikret en opparbeiding og tilrettelegging av friområde i kombinasjon med boliger. Friluftsetaten er nå positiv til det reviderte planforslaget, jf brev fra 09.10.2007 vedlegg. Forslagsstiller foreslår i tråd med Friluftsetatens vilkår for å anbefale tiltaket en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeiding av friområdet før det gis brukstillatelse for den nye bebyggelsen.

Ad: Renovasjonsetaten

Planforslaget tar hensyn til renovasjonsetatens retningslinjer og vil plassere forbruksavfall i ytterkant av planområdet.

Ad: Helse- og velferdsetaten

Forslagstiller bemerker at planforslaget er revidert. Innenfor planområdet er andelen friområde økt betydelig og andelen boligområde tilsvarende redusert. Det er i tillegg sikret erstatningsarealer for friområde på eiendommen Johan Castbergs vei 15. Friluftsetaten er positiv til planforslaget fordi erstatningsarealet har tilnærmet samme størrelse som det friområdet som går tapt og fordi den planlagte opparbeidelsen på del av friområdet i Johan Castbergs vei 43 ansees som en positiv faktor. Generelt har planforslaget til hensikt å gjøre friområdene tilgjengelig for allmennheten uten å ødelegge ømfintlige miljøer eller miljøskapende elementer jf Ad: Bydel Alna. Det skal tilrettelegges for lek og rekreasjon i området. Barn- og unges interesser skal tas hensyn til under planprosessen. Gjeldende krav og retningslinjer for boligmiljø skal følges.

Ad: Byantikvaren

Byantikvaren hadde ingen bemerkninger.

Ad: Samferdselsetaten

Samferdselsetaten hadde ingen bemerkninger.

Ad: Undervisningsbygg

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

Ad: Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Forslagstiller er enig med Fylkesmannen i at Marka og friområder har ulike funksjoner og skal dekke ulike behov. Gjennom den foreslåtte planen mener forslagstiller at denne kontrast og opplevelse av de ulike områdene forsterkes. Rekreasjons-, natur- og spesielle landskapsverdier i området er en i dag til dels uutnyttet ressurs. Planforslaget innebærer at utearealer som i dag er utilgjengelige og lite brukt skal opparbeides varsomt og tilrettelegges slik at friområdet blir en vesentlig ressurs for området. Planlagt bebyggelse medvirker til å forsterke kanten mot Marka. Samtidig opparbeides turveien mellom avkjørsel fra Johan Castbergsvei og Østmarka. Som referert til tidligere har forslagstiller vært i nær dialog med Friluftsetaten og etaten er nå positiv til det reviderte forslaget.

Ad: Norges handikappforbund

Planforslaget skal følge gjeldende normer- og retningslinjer for universell utforming.

Ad: Øvre Haukåsen Vel

Forslagsstiller bemerker at planforslaget ikke begrenser muligheten for brukere av Marka. Dagens atkomstvei til Østmarka vil bli beholdt. I Johan Castbergsvei 43 er det lagt inn en passasje, mellom veien og friområdet i sydvest, tiltenkt for opparbeidelse av tursti forbi den nye bebyggelsen. Dette innebærer at det vil bli sikret 2 offentlig tilgjengelige atkomster til friområdet og til Østmarka over eiendommen. Planforslaget som er redusert fra blokkbebyggelse med ca 40 boenheter til 3 rekkehus med 9 boenheter medfører at bebyggelsen er trukket lenger vekk fra dagens tursti på området. Dette skaper en større avstand mellom fremtidige beboere og turgåere samt mellom fremtidige byggearbeidere og tursti. Forslagsstiller har som målsetning å innpasse og benytte stedlige elementer/ murer i planleggingen av området.

Ad: Haukåsen Sameie 1

Forslagstiller henviser til sine tidlige kommentarer jf. forslagstillers kommentarer til forhåndsuttalelser. Forslagstiller har som målsetning å innpasse og benytte stedlige elementer/ murer i planleggingen av området. Det nye planforslaget omfatter felles avkjørsel frem til offentlig vei (vei 2597) som vist på plankartet. Veien er i dag 5 m bred, men er regulert til 6 m bredde. Planforslaget vil sikre veirett for den nye bebyggelsen. Videre bemerker forslagsstiller at negative konsekvenser vedr. biltrafikk og trafiksikkerhet nå er vesentlig redusert ettersom planforslaget nå omfatter kun 9 rekkehusleiligheter.

Ad: Johan Castbergsvei 45c

Forslagstiller bemerker at det ikke foreligger noen uklarheter om eierforhold. Forslagstiller har revidert planforslaget for å imøtekomme ønsker og krav fra myndigheter og beboere i området. Det er delvis skaffet erstatningsareal for tap av friområde og Friluftsetaten er positiv til det reviderte planforslaget. Forslagstiller mener at planforslaget ivaretar rikspolitiske retningslinjer og overordnede planer for området. Planforslaget forutsetter at alt overvann skal håndteres på egen grunn. Alle gravearbeider på eiendommen vil bli planlagt og utført i ht. lover og forskrifter slik at oversvømmelser eller endringer i grunnvannstanden ikke oppstår. Forslagsstiller bemerker at negative konsekvenser vedr. biltrafikk og trafikksikkerhet nå er vesentlig redusert ettersom det reviderte planforslaget har en langt lavere utnyttelse og omfatter kun 9 rekkehusleiligheter.

Ad: Johan Castbergsvei 49-61

Planforslaget er revidert og omfatter nå en langt lavere utnyttelse med 9 rekkehusleiligheter tilpasset områdets bebyggelsestopologi. Forslagsstiller bemerker videre at negative konsekvenser vedr. biltrafikk og trafikksikkerhet nå er vesentlig redusert som følge av det reviderte planforslaget med langt færre boenheter. Den foreslåtte bebyggelsen er plassert på den sydøstre delen av planområdet, i Johan Castbergsvei 43, for å ivareta sol- og utsiktsforhold for eksisterende bebyggelse på best mulig måte. Atkomst til planområdet fra felles avkjørsel i nord utgår i det reviderte planforslaget. Dette betyr at planområdets nordre del, som i dag benyttes til lek for barn og atkomst til Østmarka opprettholdes uendret.

Ad: Ole Messelts vei 188

Forslagsstiller henviser til *Ad: Johan Castbergsvei 49-61*.

Ad: Ole Messelts vei 192

Forslagsstiller henviser til *Ad: Johan Castbergsvei 49-61*.

Ad: Johan Castbergsvei 25, 41 og 45

Forslagsstiller henviser til *Ad: Johan Castbergsvei 45c og Johan Castbergsvei 49-61*.

Ad: Brann- og redningsetaten

Forslagsstiller tar bemerkninger fra Brann- og redningsetaten til etterretning.

Ad: Kultur- og idrettsetaten

Forslagsstiller mener at opparbeidingen og tilretteleggingen av friområdet vil gi økte muligheter for bevegelse og fysisk aktivitet. Videre vil tilgjengeligheten til Østmarka opprettholdes og styrkes.

Ad: Oslo og Omland frilufstråd

Forslagsstiller henviser til *Ad: Helse- og velferdsetaten*. Det foreligger ingen planer om salg av eiendommen til Oslo kommune eller Staten. For å sikre tilstrekkelig lekeareal inneholder planforslaget bestemmelser om minste uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA).

Ad: Østmarkas venner

Forslagstiller er enig i at det er svært viktig å ta vare på friområder i "byggesonen". I drøftningsmøter med Friluftsetaten, ble det uttrykt at det er ønskelig å skape et større og klarere skille mellom bruk av friområder og Østmarka. - Friområdet brukes av beboere i nærområde og Østmarka brukes av allmennheten. Boligbebyggelsen på planområdet er organisert slik at dette skillet forsterkes og opparbeidingen av friområde sikrer tilgjengelighet og bruk for beboere i området. Det foreligger ingen planer om salg av eiendommen til Oslo kommune. Forslagsstiller har som målsetning å innpasse og benytte stedlige elementer/ murer i planleggingen av området. Det er ikke registrert kulturminner i området.

Ad: Haugerud og Trosterud Vel

Forslagsstiller henviser til *Ad: Johan Castbergsvei 45c*.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Våre befaringer, registreringer og fotodokumentasjon, samt gjennomgang av planområdets historikk gir et nokså entydig bilde av eiendommen slik den fremstår i dag:

Tomten er sterkt preget av å ha blitt brukt som dumpingplass for store fyllmasser. Byantikvaren frafalt sitt krav om arkeologisk registrering etter å ha befart eiendommen fordi de påfylte masser har langt større omfang enn tidligere antatt. Tilgjengeligheten er dermed vanskelig da grunnen domineres av store steiner og steinrøyser i et svært kupert terreng. Unntaket er området langs tomtens østgrense, hvor stien inn til Østmarka befinner seg. Her er det fint skogsterreng. Områdets beskaffenhet gjør at det verken er egnet - eller brukes - som friområde. Plasseringen inntil Østmarka gjør også at behovet for et friområde her først og fremst har betydning som atkomstareal til Østmarka. Gjennom foreslått plan vil atkomsten til Marka opprettholdes samtidig som friområdet gjøres mer tilgjengelig for beboere og allmennheten.

Ved å sikre opparbeidelsen av friområdet, Felt F1, gjennom rekkefølgebestemmelser, vil området som helhet få kvalitativt bedre friområder enn det som er tilfellet i dag.

Arealet som foreslås bebygd, ligger langs den sydlige grensen av planområdet i Johan Castbergsvei 43 og er til liten sjanse for den nærliggende bebyggelsen. Reguleringsforslaget begrenser ikke disse eiendommenes mulighet for tilgang til natur og friluftsareal. Tvert imot vil en opparbeiding og tilgjengeliggjøring av et friareal i tilknytning til ny bebyggelse gi et tilskudd til leke- og oppholdsareal for en stor del av beboerne i nærmiljøet. I Johan Castbergsvei 43 skal deler av friområdet opparbeides som en lysning i skogen, og steinrøyser og steinfyllinger skal ordnes slik at alminnelig ferdsel og opphold i friområdet muliggjøres. I Johan Castbergsvei 15 blir et biologisk viktig område med gammelt kulturlandskap offentlig tilgjengelig og dermed sikret for fremtiden. Kollen sydøst i området kan med fordel opparbeides til en offentlig naturlekeplass.

Forslagstiller er opptatt av å beholde og styrke tilgjengeligheten til Marka. I Johan Castbergsvei 43 er det er lagt inn en passasje mellom veien og friområdet i sydvest (langs den nye bebyggelsen). Dette innebærer at det vil bli sikret 2 offentlig tilgjengelige atkomster til friområdet og Marka over eiendommen. I tillegg vil Marka bli offentlig tilgjengelig via Johan Castbergsvei 15.

Den foreslåtte bebyggelsen er godt tilpasset nabobebyggelsen. De 9 boenhetene foreslås i 3 rekker med en innbyrdes avstand og plassering som ikke skiller seg vesentlig fra hvordan småhusbebyggelsen i området er strukturert. Utnyttelsen er i hovedsak i tråd med retningslinjene i småhusplanen.

Høydene er også bevisst holdt i et moderat nivå: 2 hovedetasjer, og en tilbaketrukket 3. etasje. På denne måten vil fjernvirkningen og siluettvirkning mot himmelen være liten.

Bebyggelsen er også plassert sør på tomten for å bl.a. minimere skyggevirking på nabobebyggelsen, jf. sol- og skyggediagram

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Planforslaget er revidert etter at det lå ute til offentlig ettersyn første gang.

Det ca. 10,4 daa store planområdet foreslås omregulert fra byggeområde for boliger og friområde (park/turvei) til byggeområde – boliger og friområde – turvei.

Johan Castbergsvei 43

Areal foreslått regulert til friområde (park/turvei)= ca. 5,0 daa

Areal foreslått regulert til byggeområde for bolig= ca. 3,1 daa

Johan Castbergsvei 15

Areal foreslått regulert til friområde (park/turvei)= ca. 1,6 daa

Felles avkjørsel

Areal foreslått regulert til felles avkjørsel= ca. 0,7 daa

Totalt areal for alle planområdene = ca. 10,4 daa

Grad av utnytting

Byggeområdet for boliger, Felt B, foreslås maksimalt bebygget med BRA 1600 m².

Eventuell nettstasjon, inspeksjonssjakt til offentlig vannledning, støttemur og avfallsbeholdere, på maks 20 m², kan tillates oppført uten å regnes med i BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Plassering og høyder:

Bebyggelse foreslås innenfor byggegrense som vist på plankartet. Det planlegges at bebyggelsen skal følge terrenget med maksimum gesimshøyder som vist på planen. Dette muliggjør en bebyggelse i inntil 3 etasjer, hvor 3. etasje er tilbaketrukket.

Atkomst, parkering:

Atkomst planlegges via felles avkjørsel fra Johan Castbergs vei vest for planområdet. Det planlegges nødvendig antall parkeringsplasser på terreng og i felles garasjeanlegg som vist på illustrasjonsplanen. Det foreslås at parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

Estetikk og byggeskikk:

Bebyggelse:

Det skal tilsiktes høy kvalitet og helhetlig utforming i all prosjektering og utførelse av bygninger og utomhusanlegg. Bebyggelsen foreslås oppført som rekkehus i 3 grupper med totalt 9 boenheter. Det tilsiktes at bebyggelsen både som helhet og hver enkelt bygning blir tilpasset omgivelser og topografi med hensyn til volumoppbygging, materialvalg og detaljering. Takvinkel foreslås med maksimum 7 grader og takutspring, dekkemarkeringer og lignende foreslås maksimum tillatt å krage ut 0,5 meter fra ytterveggen utside (etter NS 3940). Balkonger foreslås maksimum tillatt å krage ut 2 meter.

Utearealer:

Det foreslås at uteareal i boligområdet som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, gangareal og parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig. Dersom eksisterende terreng og vegetasjon må fjernes skal det opparbeides slik at det lages myke overganger til turstier og Østmarka.

Det foreslås at det skal avsettes minimum 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet inkludert terrasser og balkonger.

Viktige intensjoner i reguleringsforslaget:

- Ivareta mål i arealbruksstrategien og Grøntplan for Oslo – kommunedelplan for grøntstruktur i byggesonen
 - formål byggeområde – godt bomiljø må sikres, jf. §§ 2, 3, 4, 5
 - stedsforming og estetikk må vektlegges, jf. §§ 4, 5, 8
- Integrere i lokalmiljø og overordnet landskap
 - formål avstemt med omgivelser, jf. § 2

- plassering og høyder avstemt med omgivelser, jf. § 4
- myke overganger til tursti og Østmarka, jf. § 5
- støtte positiv miljøutvikling
 - formål byggeområde – godt bomiljø må sikres, jf. §§ 2, 3, 4, 5
 - stedsforming og estetikk må vektlegges, jf. §§ 4, 5, 8

Krav om bebyggelsesplan:

Det foreslås ikke krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan ettersom det er lagt opp til en relativt detaljert reguleringsplan, slik at man etter planvedtak kan gå direkte videre til søknad om rammetillatelse.

Foreslått regulering viser byggegrenser, høyder og volumfordeling. Utnyttelsesgrad fastlegges til maks. BRA 1600 m²

Retningslinjer for utforming av bebyggelsen og utearealer gis i § 5.

Forhold til barn:

Lekeplasser for barn nær boligene for aldersgruppen to til fem år og nærlekeplass for barn fra fem til tolv år planlegges i forbindelse med gangvei, lett tilgjengelig for alle boliger.

Bevegelseshemmede og orienteringshemmede:

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Deler av uteområdene er pga det eksisterende terrengets beskaffenhet vanskelig å tilrettelegge for bevegelseshemmede. Dette gjelder i hovedsak terrenget nordvest på eiendommen 167/203. Grunnen for dette er at terreng og vegetasjon foreslås i størst mulig grad ivaretatt, bl.a. for å integrere området i lokalmiljø og overordnet landskap og for å lage myke overganger til turvei og Østmarka. Det er relativt flate områder mellom bebyggelsen og i midtre deler av eiendommen. Det foreslås opparbeidet interne gangveiforbindelser fra felles avkjørsler fra Johan Castbergs vei og mellom husgruppene.

Gangveiforbindelsene er tilgjengelig for bevegelseshemmede. Struktureringen av planområdet, plasseringen av bebyggelsen og interne gangveier bidrar til god orientering på området.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen organiseres lineært langs planområdets avgrensning mot syd (3 sammenhengende bygningsvolumer) og langs planområdets avgrensning i Johan Castbergsvei 43

Landskap

Eiendommen har en topografi som gjør at bebyggelsen vil få liten fjernvirkning i området.

I Johan Castbergsv.43 skal deler av friområdet opparbeides som en lysning i skogen, og steinrøyser og steinfyllinger skal ordnes slik at alminnelig ferdsel og opphold i friområdet muliggjøres. I Johan Castbergsvei 15 blir et biologisk viktig område med gammelt kulturlandskap offentlig tilgjengelig.

Forslagsstiller har som målsetning å innpasse og benytte stedlige elementer/ murer i planleggingen av området og ønsker å beholde og synliggjøre eksisterende bekker gjennom å renske opp i randsonen mellom vann og land/skogsbunn.

Trafikkforhold

Atkomst fra offentlig vei til byggeområdet skal skje via felles avkjørsel i vest og er også medtatt i planforslaget. Planforslaget opprettholder regulert veibredde på 6 m.

Risiko- og sårbarhet

Eiendommen i Johan Castbergsvei 43 er i dag preget av steinrøyser og steinfyllinger som gjør at det ikke er egnet som friareal for barn og lek.

Juridiske forhold

Planforslaget inneholder rekkefølgebestemmelse om plikt til opparbeidelse av friområde i Johan Castbergs vei 43 før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse. Det er sannsynlig at friområde som er i privat eie i dag overføres for eierskap og forvaltning av kommunen/bydelen.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Konsekvenser ihht. overordnede planer og mål

Kommuneplan 2000

En omregulering er ikke i konflikt med intensjoner om boligbygging og fortetting, miljøvennlig utvikling, stedsforming og estetikk og intensjoner om en mangfoldig, urban by – som ligger i kommuneplan 2000. Planområdet ligger tett opp til eksisterende infrastruktur. Dermed er boligutvikling også i tråd med intensjoner om en samordnet areal- og transportplanlegging.

Kommuneplan for grøntstrukturer i byggesonen Grøntplanen, vedtatt 15.12.1993

Planområdet ligger i nærheten av overgangssoner for viktige landskapstrekk: forkastning og åslandskap. For at de karakteristiske dragene ved disse landskapsformene skal opprettholdes er også overgangssonene vesentlige.

Overordnet parksystem og overordnet turveisystem: planområdet ligger mellom Trosterudskråningen/ Tveitaskråningen som er markert som naturpark, og Østmarka. Turvei D16 knytter Alnadalen vest og Trosterudskråningen/ Tveitaskråningen sammen med Østmarka. Turvei D16 befinner seg ca. 200 m vest for planområdet. Boligutvikling på eiendommen 167/203 medfører ikke konsekvenser for Østmarka og turvei D16. Turstien som passerer over eiendommen er ikke fremhevet i Grøntplanen, men ønskes opprettholdt av forslagstiller.

Kommunedelplan 6, Oslos del av Marka, vedtatt 5. juni 1991, endring vedtatt 24.06.92

Planområdets avgrensning sør og øst for eiendommen 167/203 er identisk med Markagrensen. Planforslaget kommer ikke i konflikt med Markagrensen.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Krav til fysisk utforming som beskrevet i rundskriv T-1/95, "Barn og planlegging, kap. 2, pkt. 5a og 5b ivaretas. Planområdet grenser til turvei og Østmarka. Flere barnehager og skoler ligger i nærheten av planområdet.

Konsekvenser for natur og miljø

Forslaget innebærer omregulering av en ubebygd eiendom som er regulert til byggeområde for boliger og friområde (park/ turvei) til byggeområde – boliger og friområde. Planområdet ligger i et etablert boligområde med grense til Østmarka, skjermet for gjennomgangstrafikk. Ny bebyggelse vil integreres i det omkringliggende boligmiljøet. Den planlagte bebyggelsen innebærer at en del eksisterende vegetasjon samt naturlig topografi vil bli noe endret. I Johan Castbergsvei 15 blir et biologisk viktig område med gammelt kulturlandskap offentlig tilgjengelig som friområde.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planområdet er pga. sin beliggenhet i etablert boligområde og grensende til turvei og Marka meget godt egnet til boligformål. Forslaget innebærer 9 boliger, i variert størrelse og karakter. Utbyggingen har ikke et omfang som vil endre den samfunnsmessige strukturen i området.

Trafikkforhold/ parkeringsbehov:

Ulike typer arealbruk genererer forskjellige mengder trafikk. Statens Vegvesens håndbok "017 – vei og gateutforming" har en tabell som sier noe om hvor mye trafikk ulike virksomheter genererer. En regner med at boliger genererer 3,5 bilturer pr. døgn eller en biltur pr. person. Forslagets boliger vil da generere en trafikkmengde på ca. 31,5 ÅDT, (9 boliger x 3,5 bilturer pr. bolig pr. døgn/ dager i året) All parkering for planlagt bebyggelse vil bli håndtert på egen grunn. Johan Castbergs vei er en blindvei med fortau på den ene siden og gateparkering på den andre siden av veien.

Det er ingen vesentlig støybelastning i området. Johan Castbergs vei ligger nordøst for planområdet og har atkomst til planområdet via felles avkjørsler. Veien er en blindvei og håndterer trafikk til og fra den tilliggende boligbebyggelsen. Trafikk- og støybelastningen på denne veien er på et slikt nivå at behov for ekstra tiltak mot støy ikke er nødvendig.

Økonomiske konsekvenser

Planområdet er privat eid. Alle kostnader i forbindelse med oppføring av bygninger, opparbeiding av utomhusanlegg herunder anlegg for interne gangveier, vann og avløp for tilknytning til det overordnede nettet vil trolig bli forskuttert av utbygger for deretter å bli fordelt på fremtidige eiere. Planforslaget vil ikke føre med seg økonomiske konsekvenser for kommunen.

Fremdrift:

Forslagstiller oppgir at det er ønskelig å igangsette utbyggingen av området snarest, bl.a. for å dekke boligetterspørselen i området.

Juridiske konsekvenser:

Planforslaget inneholder rekkefølgebestemmelse om plikt til opparbeidelse av friområde i Johan Castbergs vei 43 før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse. Det er sannsynlig at friområde som er i privat eie i dag overføres for eierskap og forvaltning av kommunen/bydelen.

Landskap:

Bestemmelsene i planen krever at utomhusarealer innenfor boligbebyggelsen skal gis parkmessig opparbeiding. Plan for opparbeiding av utomhusarealer skal følge byggesøknad. Utomhusarealene for hele planområdet kreves opparbeidet samtidig med-, eller så snart som mulig etter at nybygg i området tillates tatt i bruk. Det skal være myke overganger mellom eksisterende vegetasjon og ny vegetasjon.

Verneinteresser

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet. I forslagens bestemmelser er det tatt inn eget punkt som presiserer håndtering dersom automatisk fredete kulturminner skulle dukke opp.

Miljøfaglige forhold

Tomten har svært gode sol- og utsiktsforhold. Omkringliggende bebyggelse vil i liten grad få forringet disse kvalitetene som konsekvens av planforslaget. (Se sol- skygge diagram under pkt 9 Illustrasjoner.)

Området har god luftkvalitet og lite støybelastning. Trafikkstøybelastningen vil øke noe som en konsekvens av økt ÅDT (31,5) i den ytterste delen av Johan Castbergs vei. Planforslaget vil i liten grad påvirke det biologiske mangfoldet i området da det i syd og øst grenser mot Østmarka, og er en del av et stort friområde.

Risiko- og sårbarhet

SWECO Norge as har på oppdrag av Skanska Bolig AS utført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Resultatene viser at dersom en tar tilstrekkelig hensyn til eventuelle farer som kan oppstå i eller som et resultat av utbyggingen, vil ikke tiltaket representerer høyere risiko for mennesker eller samfunn enn hva som er akseptert for ny bebyggelse.

Det er foreløpig ikke blitt foretatt undersøkelser om radonfare i området. Dette vil bli iverksatt i fm søknad om rammetillatelse.

Sosial infrastruktur

Nærområdet er etablerte boligområder med godt utbygde servicetilbud. Det eksisterende tilbudet når det gjelder skole, skolefritidsordning (SFO), barnehage og kollektivtrafikk og andre servicetilbud anses som mer enn godt nok til også å dekke de framtidige behovene som vil oppstå som en konsekvens av planforslaget. (Se pkt 3 – Eksisterende forhold – Sosial infrastruktur.)

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Fjernvirkning: prosjektet vil ha begrenset fjernvirkning da det ligger høyere landskapsdrag og relativt tett skog rett i bakkant av planlagt bebyggelse.

Bebyggelsestruktur, volumer og formspråk bygger i stor grad på elementer som allerede finnes i nabobebyggelsen, både småhusområdet og lavblokkbebyggelsen. Forslaget medfører dermed ikke noen nevneverdig endring av bygningsmiljøet i nærområdet.

Barns interesser

Planforslaget vil gi kvalitativt bedre utearealer for barn og unge i området.

Gjennom den i illustrasjonen viste opparbeidelse av friområde – med lekeapparater, benker, sandkasser, etc. kan barn og unge i de nye boligene få nære uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealene skal være 100 m² pr. bolig. Arealene vil ha gode solforhold.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet av offentlige friområder (Østmarka) og to idrettslag som disponerer idrettshall, idrettsbaner og tennisbaner. Barn, unge og voksne vil kunne gå til nærområder med utvidede muligheter for lek, samspill og rekreasjon.

Planforslaget gir positive konsekvenser for barn og unge i området gjennom å forvandle store deler av planområdet fra dumpingplass av grov stein til opparbeidede rekreasjonsarealer.

Bevegelseshemmede og orientershemmede

Planforslaget vil gi bevegelseshemmede og orientershemmede bedre tilgjengelighet til eksisterende friområde.

Konsekvenser for beboere i Johan Castbergsvei gnr/ BNR 167/ 151

I Johan Casterbergsvei 15 foreslås 1580 m² omregulert fra boligformål til friområde som erstatningsareal for et redusert friområdeareal i Johan Castbergsvei 43.

De antatte konsekvensene ved en omregulering av arealer i Johan Castbergs vei 15 fra reguleringsformål byggeområde, boliger til reguleringsformål offentlige friområder vil sannsynligvis være minimale for beboerne i nr. 15. Arealene vil fortsatt være tilgjengelige både for beboerne i nr. 15 og vil være et godt supplement til de private fellesområdene som ligger innenfor området regulert til boligformål. Dette gjelder spesielt område F3 sørvest på tomte. Ved en omregulering av områdene vil man også kunne sikre at flere får mulighet til å bruke områdene i større grad enn hvis dette hadde vært privat fellesareal. Selv om dette er tett inntil Østmarka er nærområdene de som gjerne blir mest brukt av barn.

Omreguleringen vil også kunne gi beboere på motsatt side av Johan Castbergsvei 15 bedre tilgang til marka ved at man regulerer en korridor (F2) mellom eksisterende boliger og nr. 15.

Gjeldende reguleringsplan for Johan Castbergs vei 15(S-3891,17.4.02) stiller krav til 100m² uteoppholdsareal pr. boenhet og maks BYA 24%. Disse krav vil fremdeles være oppfylt ved en omregulering. Eiendommen, gnr/ BNR 167/ 151 har et areal på 8233 m². Bebygd areal, inkl. bygg, balkonger, trapper, søppelskur og trafo, er i dag = 1595 m² . Areal regulert til byggeområde, boliger vil i den nye planen være 6653 m²

9. ILLUSTRASJONER

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

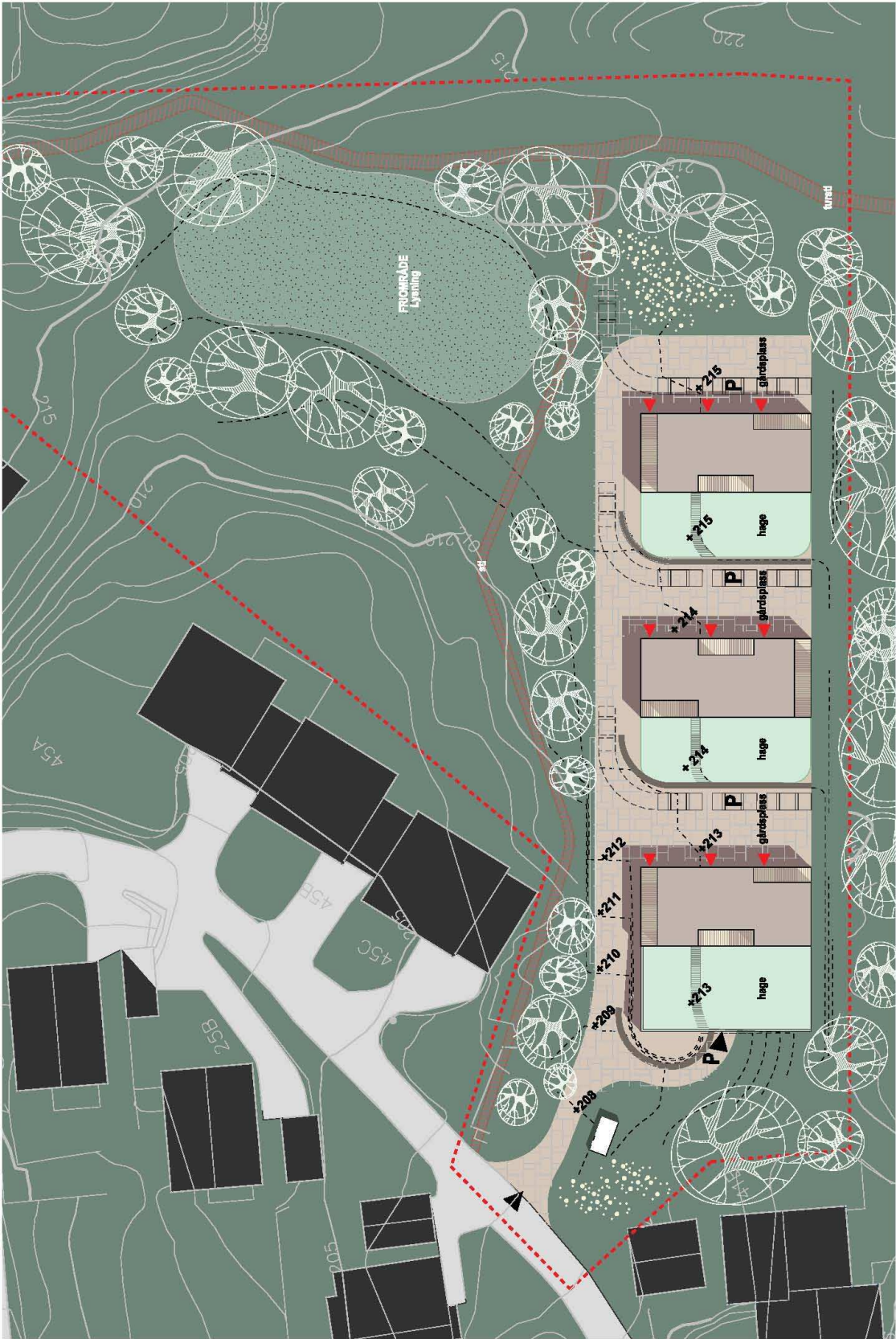
Planforslaget er tilpasset småhusbebyggelsen som består av eneboliger og eneboliger i kjede. Ved at rekkehusene er begrenset til 3 sammenhengende enheter og høydene ikke overstiger 3 etasjer vil området fremstå med en grønn profil og en åpen bebyggelsestruktur. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer med tilbaketrukket 3. etasje. Dette vil bidra ytterligere til å dempe fjernvirkningen av bebyggelsen.

Plasseringen av bygningsvolumene gjør at det dannes et naturlig skille i utomhusarealene mellom uteoppholdsarealer som vender mot øvrig bebyggelse, og de tomtearealene som vender mot Østmarka. Området mellom bebyggelsen vil inneholde felles uteoppholdsarealer og lekearealer som kommer beboerne til gode og beriker bomiljøet, mens området utenfor bebyggelsen i større grad vil oppfattes som en del av Østmarka. Avstanden mellom husene bidrar til å skape kontakt mellom disse uteoppholdsarealene. Vi ser for oss at landskapsrommenes forskjeller tydeliggjøres; området utenfor bebyggelsen mot Østmarka og mot turstien kan i størst mulig grad beholdes som naturtomt med skogsterreng, mens arealet mellom husene og mot nabobebyggelsen bli mer parkmessig behandlet, med trær og beplantning, lekeplass, sitteplasser, enkelte harde flater, forstøtningsmurer, belysning m.m. Videre ser vi det som viktig at bebyggelsen gis en bevisst og kontrollert arkitektonisk og materialmessig utforming. Med dette mener forslagsstiller at det etableres et sett med arkitektoniske virkemidler som danner fellesnevner for bebyggelsen.

Friområdene legges direkte langs eksisterende gangsti, og ivaretar de naturlige kvalitetene som befinner seg langs tomtens nordlige grense. Gangstien som er etablert er nærområdets naturlige atkomst til Marka, og bebyggelsen vil i liten grad endre på situasjonen i dette området.

Planforslaget viser et netto tomteareal for bebyggelse på ca. 3100 m² og et friområde på ca. 6600 m². (inkludert areal i Johan Castbergsvei. 15). De 3 rekkehusene inneholder 9 boliger og utgjør et bebygd areal på ca. 468 m².





PROSJEKT
JOHAN CASTBERG SV. 43, 15

OPPDRAAGSGIVER
SKANSKA

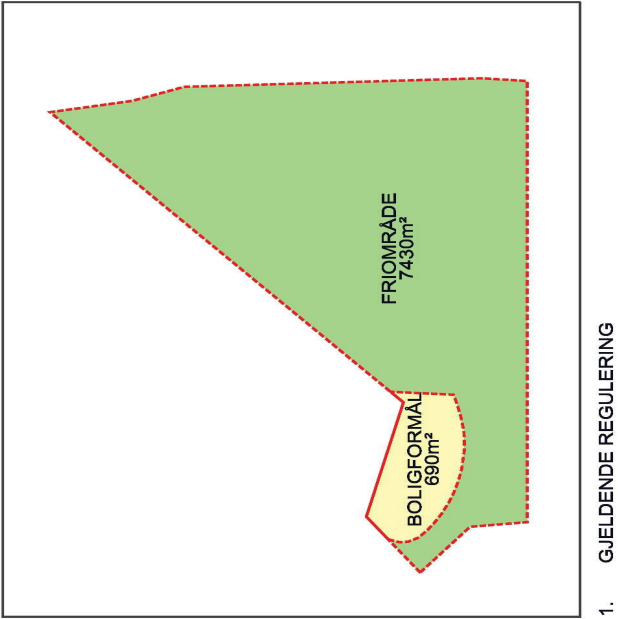
ARKITEKT
MAD AS

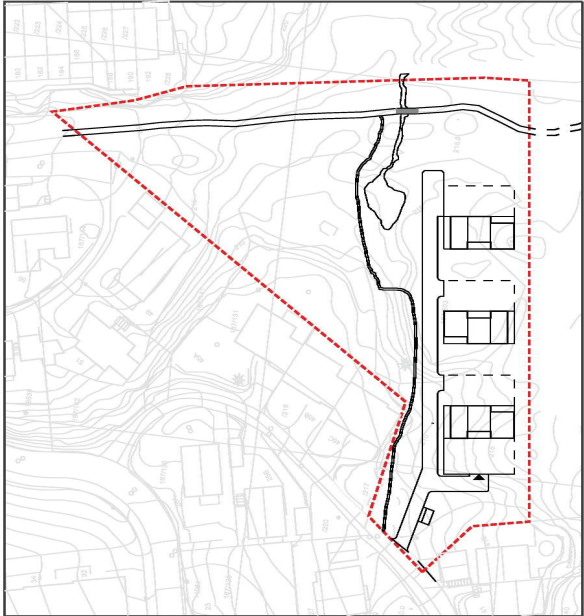
TEGNING
ILLUSTRASJONSPLAN, UTSNITT

DATE
OKTOBER 2008

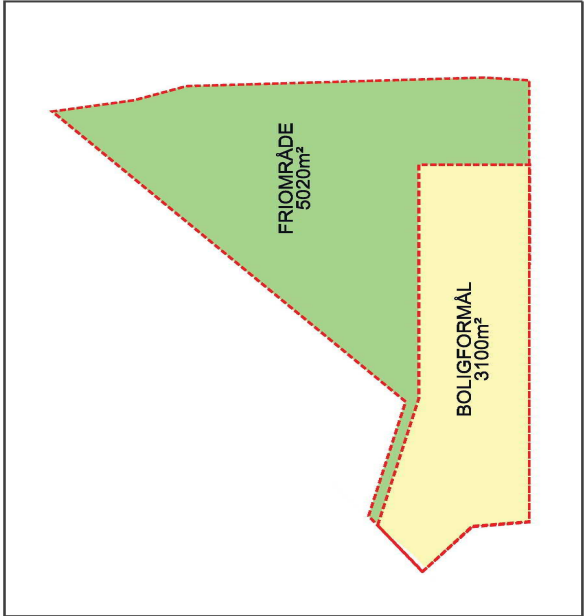
9.1 Diagram

AREALOVERSIKT				
Eksisterende situasjon				
Johan Castbergs vei 43	Bolig (m2)	Frrområde (m2)	Total (m2)	
Johan Castbergs vei 15	690	7430	8120	
	8230	0	8230	
Sum	8920	7430	16350	
Reguleringsforslag				
Johan Castbergs vei 43	Bolig (m2)	Frrområde (m2)	Total (m2)	
Johan Castbergs vei 15	3100	5020	8120	
	6650	1580	8230	
Sum	9750	6600	16350	
Reduksjon av frrområde				
		830		
Tidligere forslag Alternativ A				
Johan Castbergs vei 43	Bolig (m2)	Frrområde (m2)	Total (m2)	
Johan Castbergs vei 15	5300	2820	8120	
	8230	0	8230	
Sum	13530	2820	16350	
Reduksjon av frrområde				
		4610		
Tidligere forslag Alternativ B				
Johan Castbergs vei 43	Bolig (m2)	Frrområde (m2)	Total (m2)	
Johan Castbergs vei 15	5050	3070	8120	
	8230	0	8230	
Sum	13280	3070	16350	
Reduksjon av frrområde				
		4360		

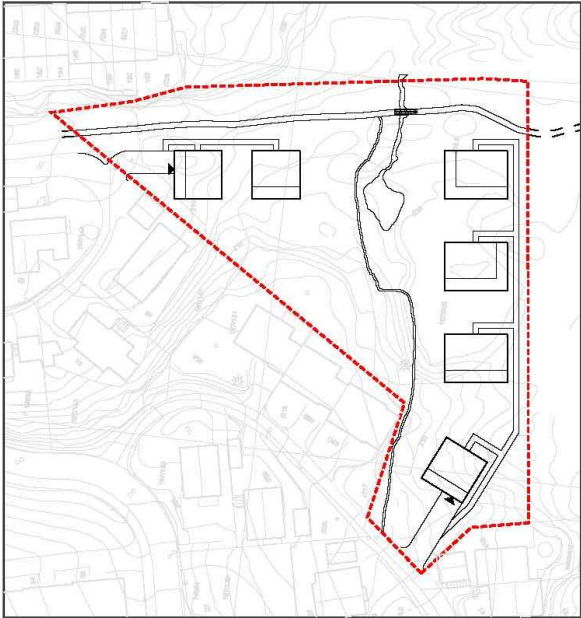




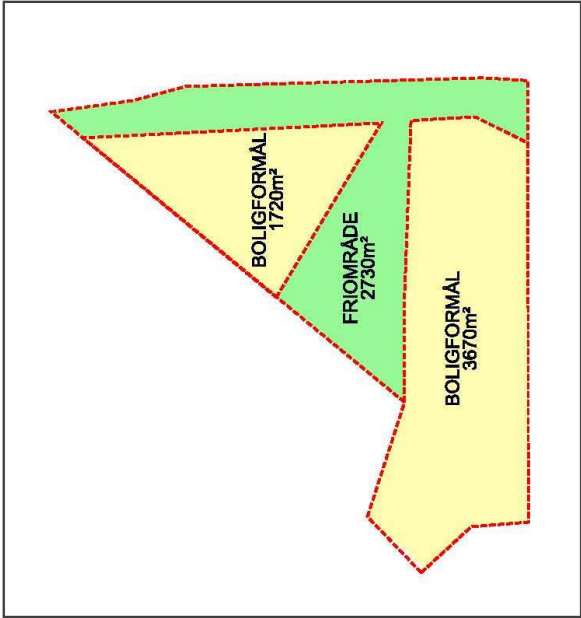
2.1 BEBYGGELSE REGULERINGSFORSLAG



2. AREALER REGULERINGSFORSLAG



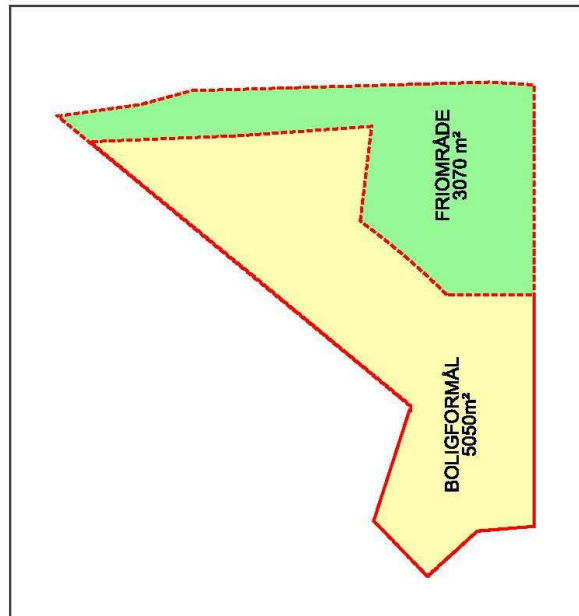
3.1 BEBYGGELSE TIDLIGERE REGULERINGSFORSLAG
ALTERNATIV A



3. AREALER TIDLIGERE REGULERINGSFORSLAG
ALTERNATIV A



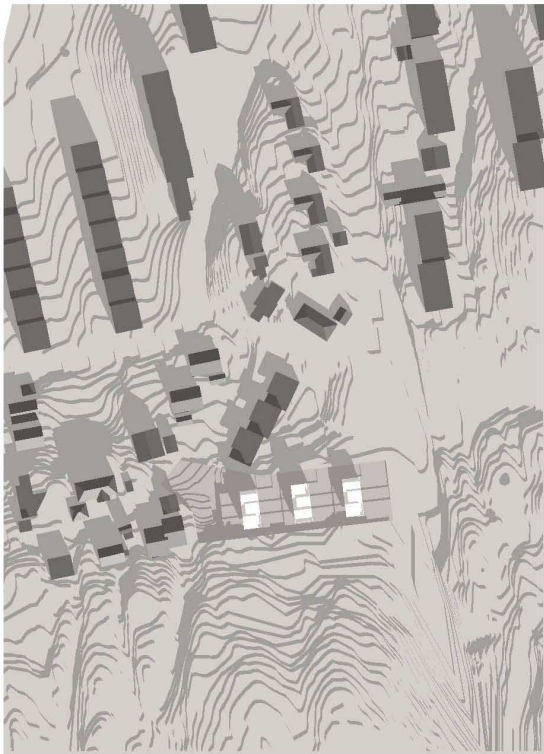
4.1 BEBYGGELSE TIDLIGERE REGULERINGSFORSLAG
ALTERNATIV B



4. AREALER TIDLIGERE REGULERINGSFORSLAG
ALTERNATIV B



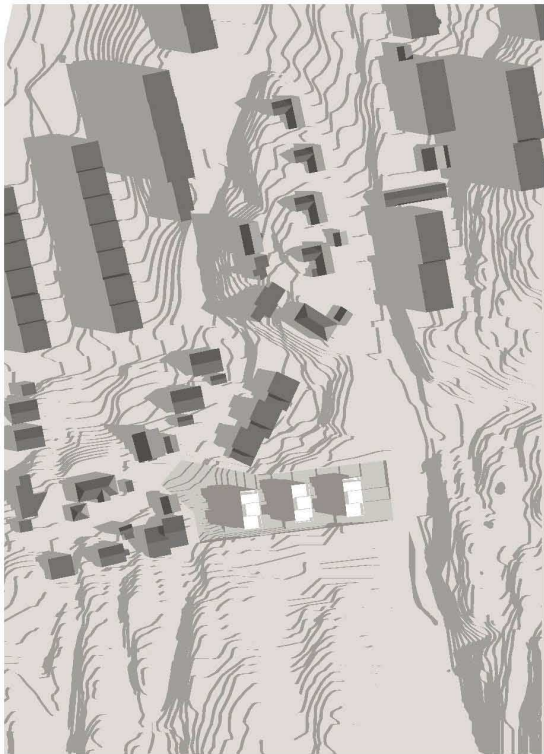
20. MARS KL 09:00



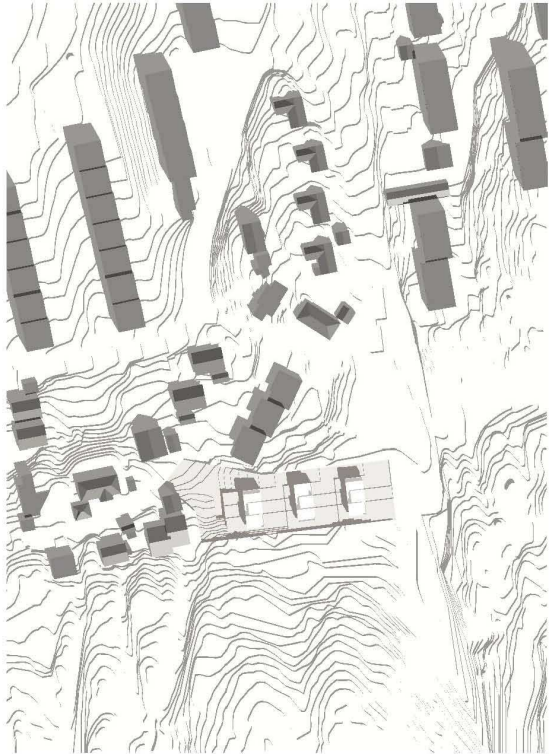
20. MARS KL 12:00



20. MARS KL 17:00



21. JUNI KL 09:00

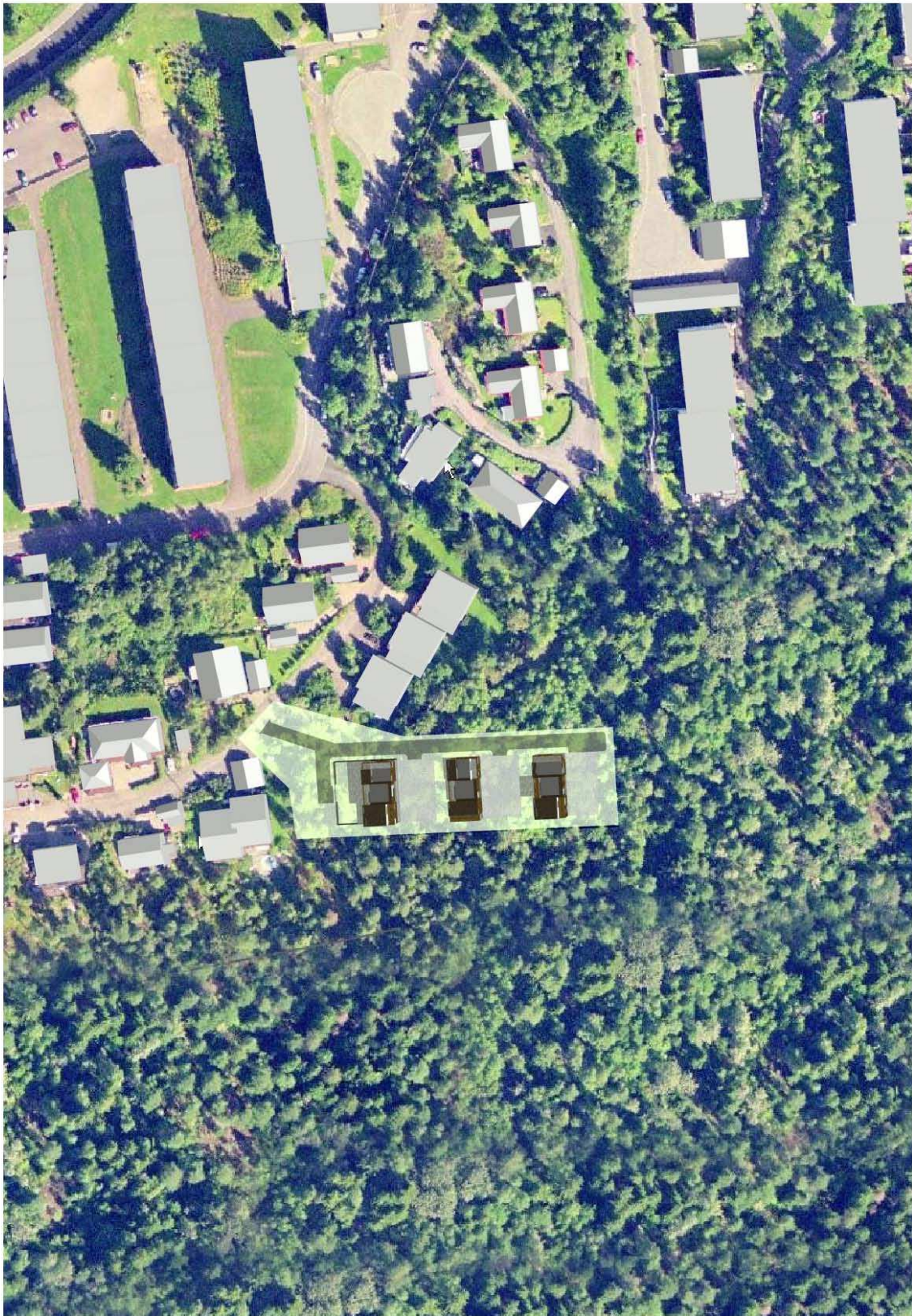


21. JUNI KL 12:00

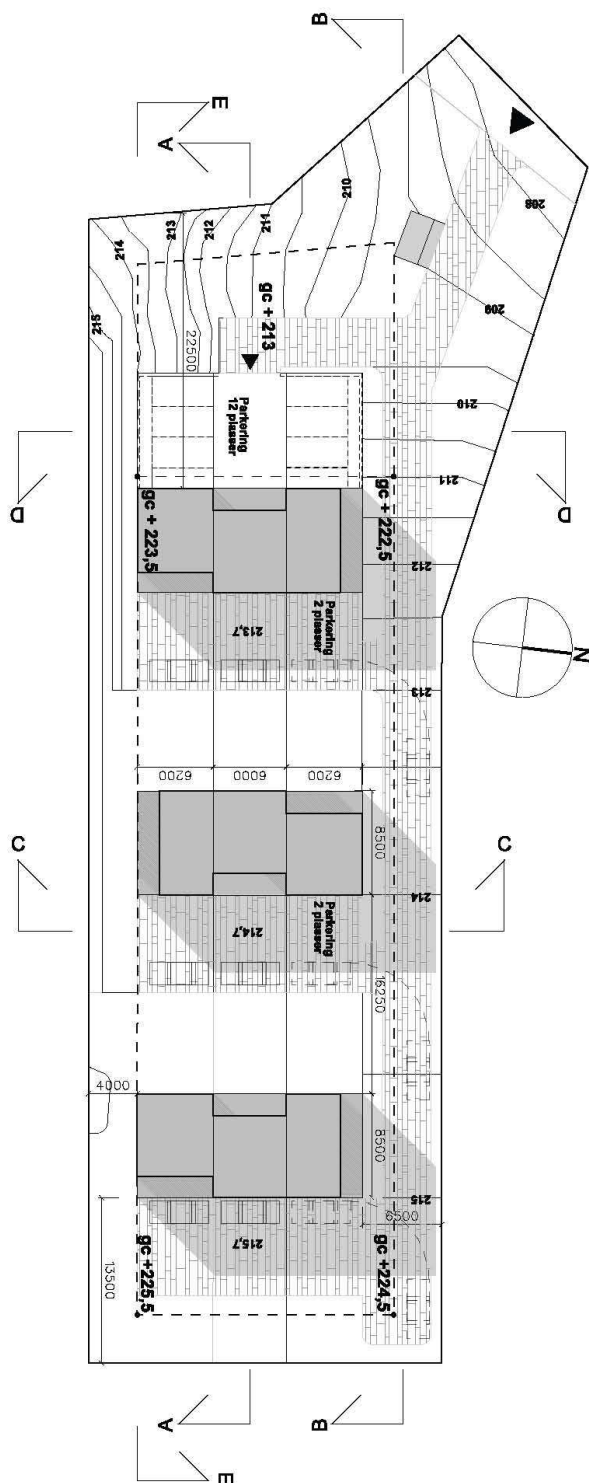


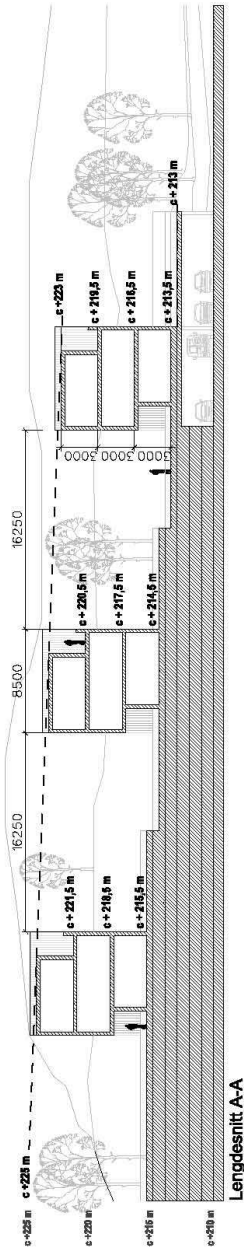
21. JUNI KL 17:00

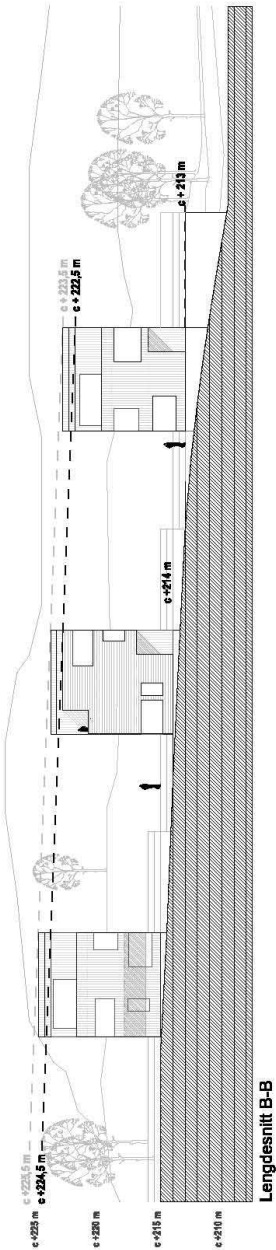
9.2 Oversiktsplaner

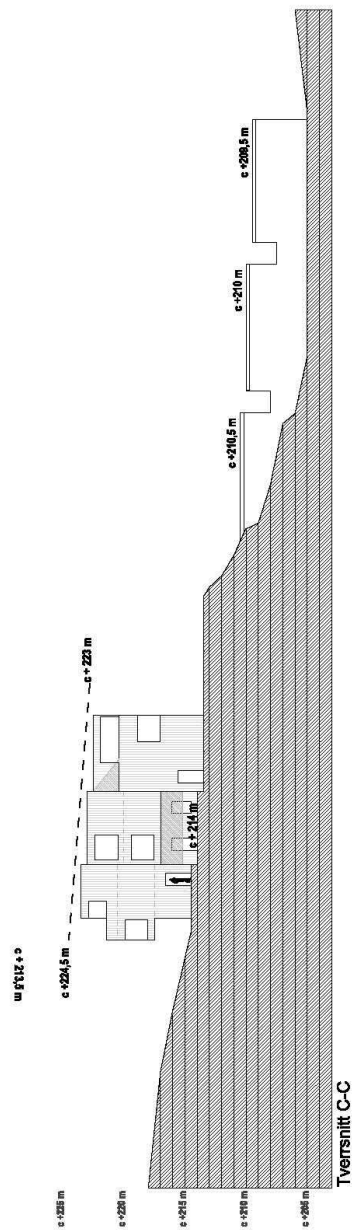


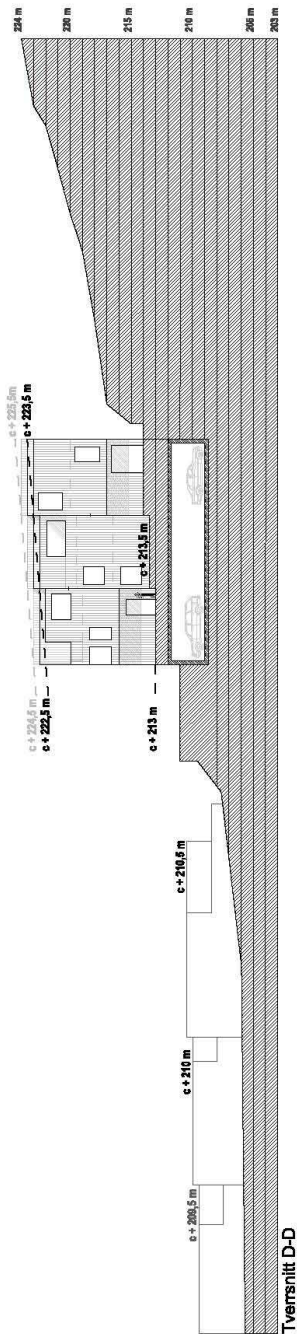
9.3 Planer og Snitt

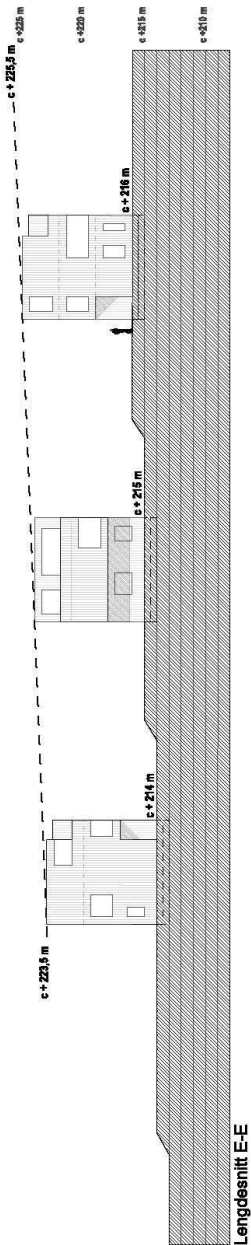












9.4 Perspektiv





PROSJEKT
JOHAN CASTBERGSV. 43, 15

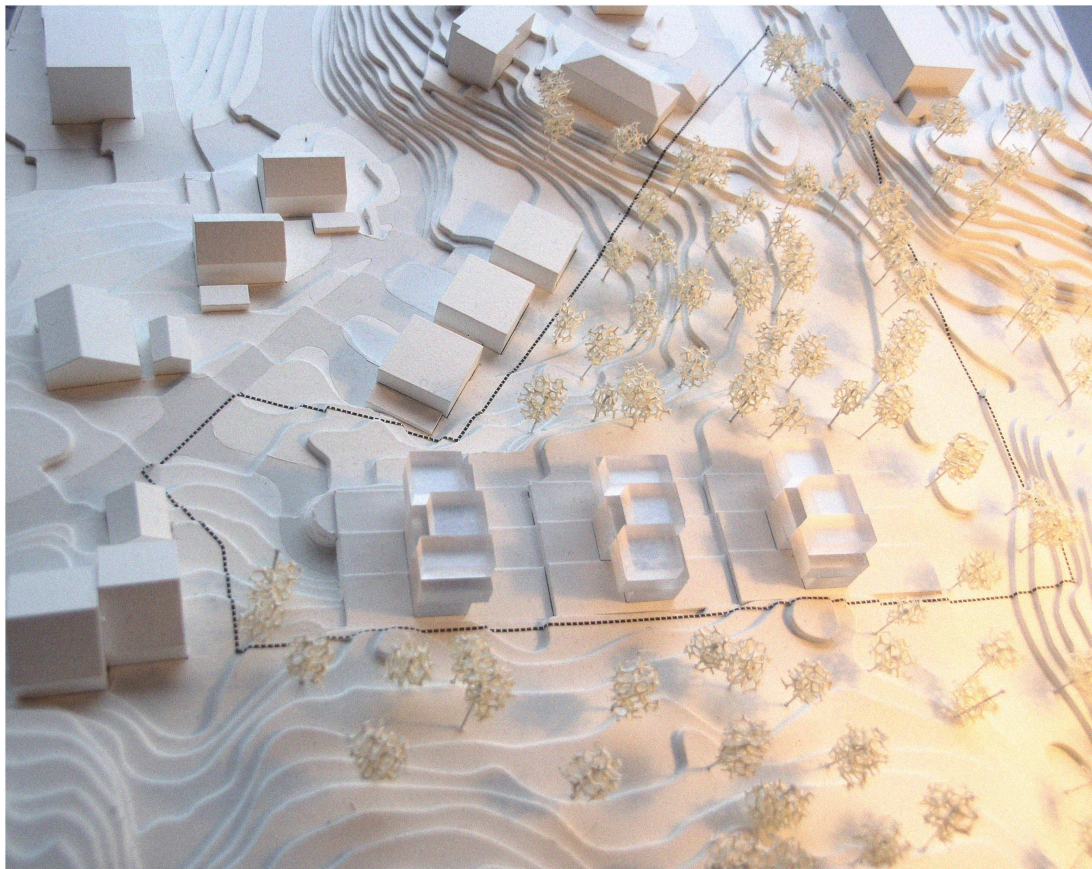
OPPDRAAGSGIVER
SKANSKA

ARKITEKT
MAD AS

TEGNING
ILLUSTRASJON

DATO
23.01.08

9.5 Modellfoto



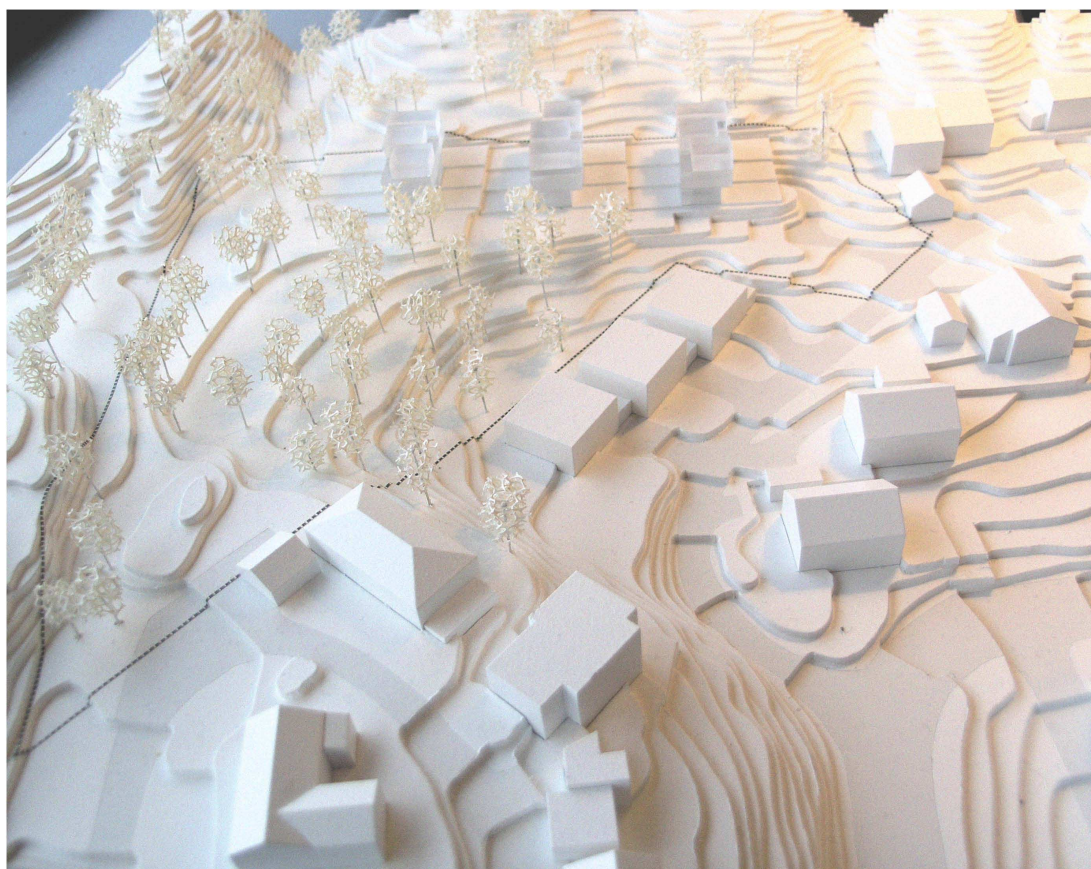
PROSJEKT
JOHAN CASTBERGSV. 43, 15

OPPDRAGSGIVER
SKANSKA

ARKITEKT
MAD AS

TEGNING
MODELLBILDER

DATO
07.04.08



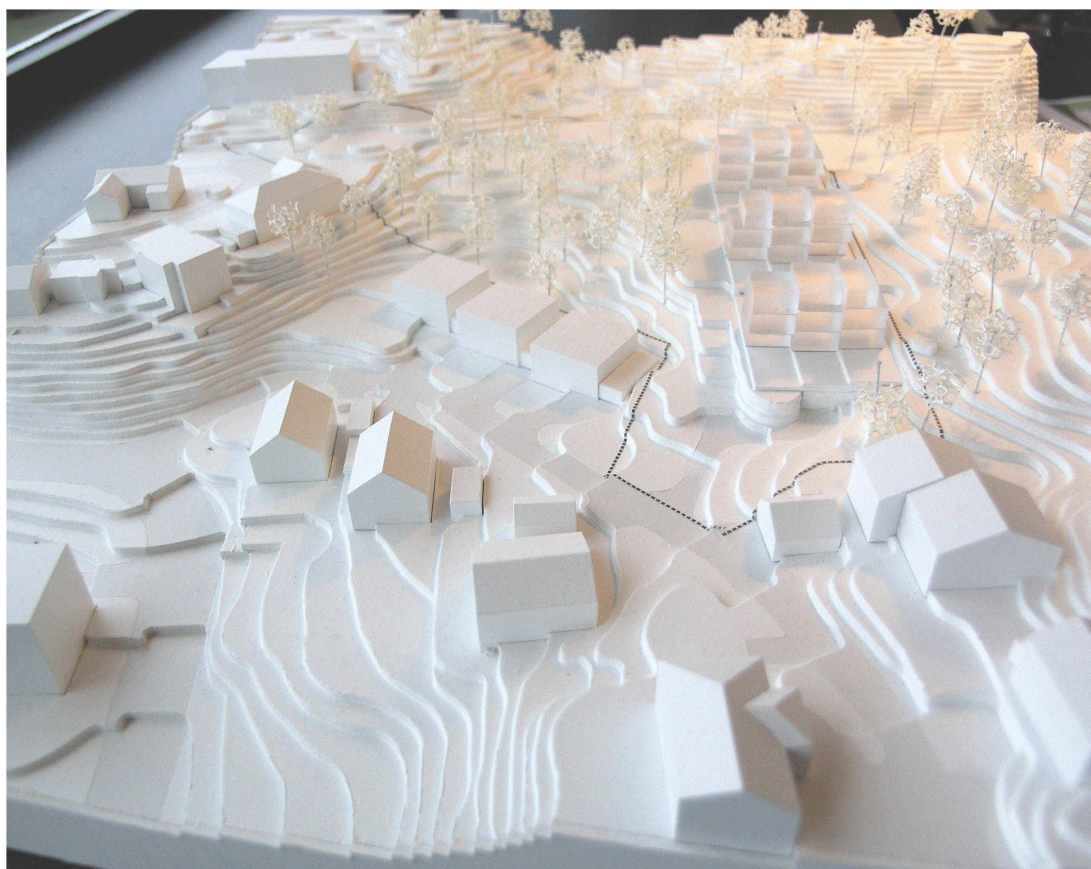
PROSJEKT
JOHAN CASTBERGSV. 43, 15

OPPDRAGSGIVER
SKANSKA

ARKITEKT
MAD AS

TEGNING
MODELLBILDER

DATO
07.04.08



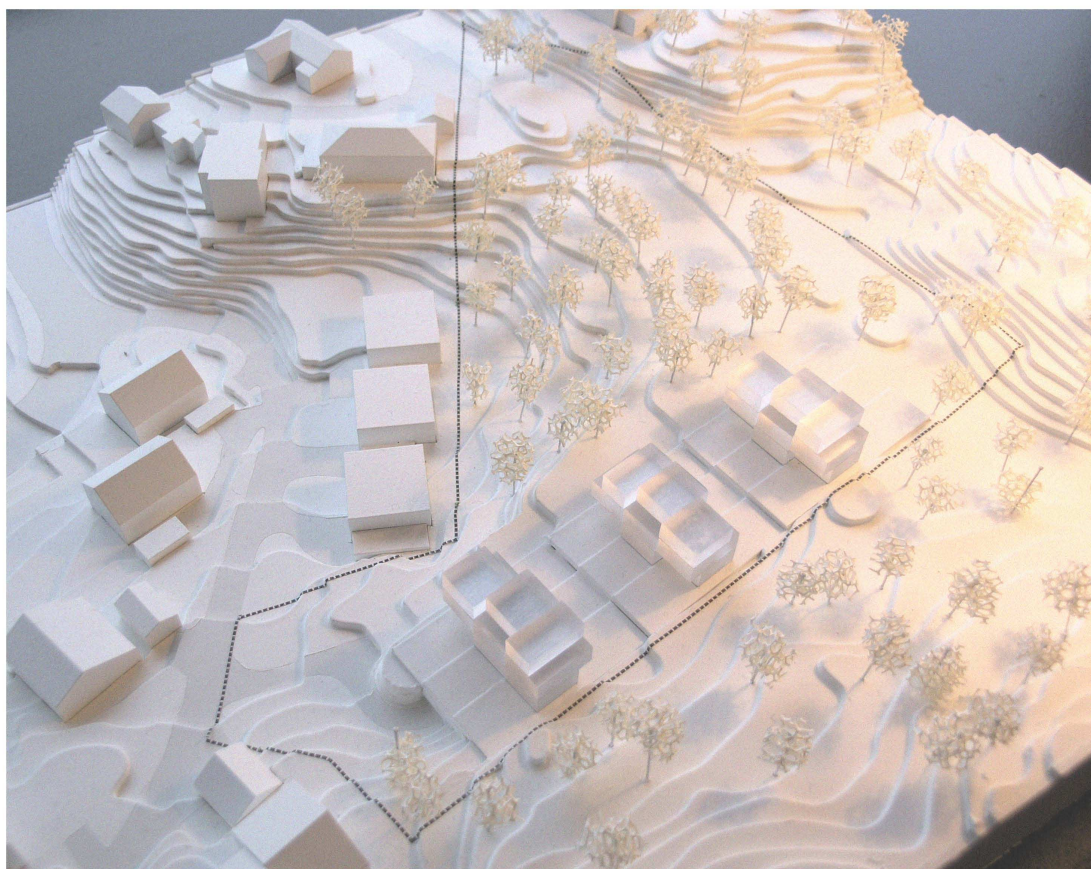
PROSJEKT
JOHAN CASTBERGSV. 43, 15

OPPDRAGSGIVER
SKANSKA

ARKITEKT
MAD AS

TEGNING
MODELLBILDER

DATO
07.04.08



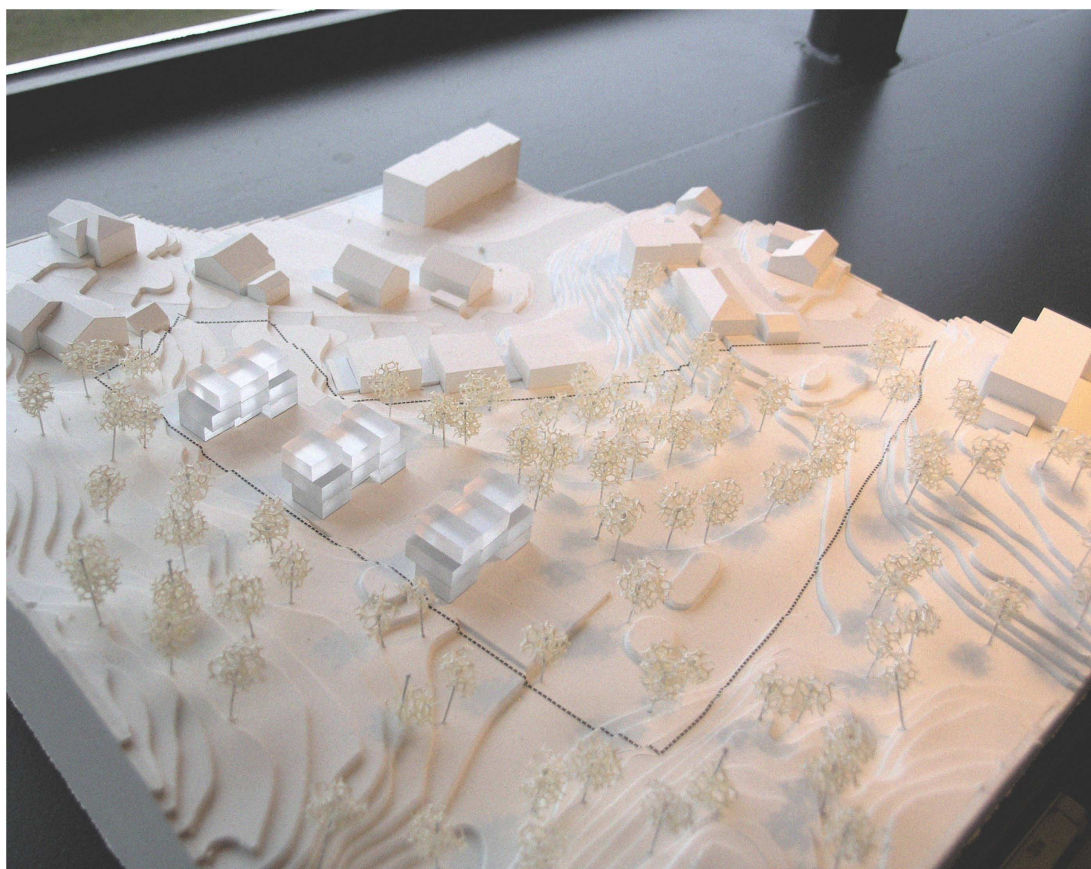
PROSJEKT
JOHAN CASTBERGSV. 43, 15

OPPDRAGSGIVER
SKANSKA

ARKITEKT
MAD AS

TEGNING
MODELLBILDER

DATO
07.04.08



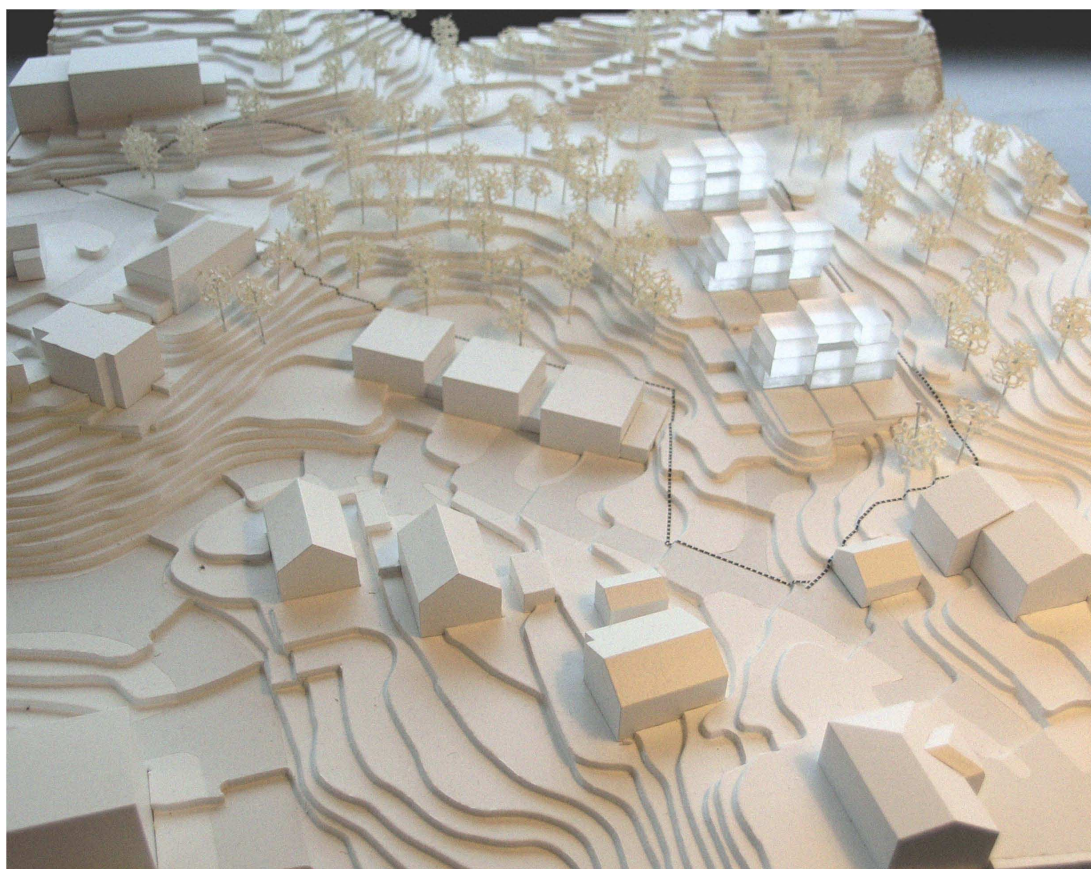
PROSJEKT
JOHAN CASTBERGSV. 43, 15

OPPDRAGSGIVER
SKANSKA

ARKITEKT
MAD AS

TEGNING
MODELLBILDER

DATO
07.04.08



PROSJEKT
JOHAN CASTBERGSV. 43, 15

OPPDRAGSGIVER
SKANSKA

ARKITEKT
MAD AS

TEGNING
MODELLBILDER

DATO
07.04.08

9.6 Landskap

Uterom/ lekeareal

Planforslaget vil legge til rette for gode private- og felles utearealer innenfor boligområdet og en bedre tilgjengelighet og økt kvalitet til friområdet. Boligområdet vil bli parkmessig behandlet, med trær og beplantning, forstøttningsmurer, belysning, hager og gårdsplasser med harde- og greskede flater for spill og lek m.m. mens området utenfor bebyggelsen mot Østmarka og randsonen mot friområdet beholdes som naturtomt med skogsterreng. Friområde bevares som naturtomt der naturlig topografi og vegetasjon i området vil gi føringer for uteopphold og lek.

>>



PROSJEKT

JOHAN CASTBERG SV. 43, 15

OPPDRAGSGIVER

SKANSKA

ARKITEKT

MAD AS

TEGNING

Utearealer

DATE

OKTOBER 2008

>>

I Johan Castbergsv.43 foreslås at deler av friområdet opparbeides som en lysning i skogen, og at steinrøyser og steinfyllinger skal ordnes slik at alminnelig ferdsel og opphold i friområdet muliggjøres, jf. illustrasjoner landskapsarkitekt.

I Johan Castbergsv.15 blir et biologisk viktig område med gammelt kulturlandskap offentlig tilgjengelig. Gjennom begge friområder sikres offentlig adgang til Marka. Tilakene vil gjøre områdene mer tilgjengelig uten å ødelegge omfintlige miljøer eller miljøskapende elementer.



PROSJEKT
JOHAN CASTBERG SV. 43, 15

OPPDRAGSGIVER
SKANSKA

ARKITEKT
MAD AS

TEGNING
Utearealer

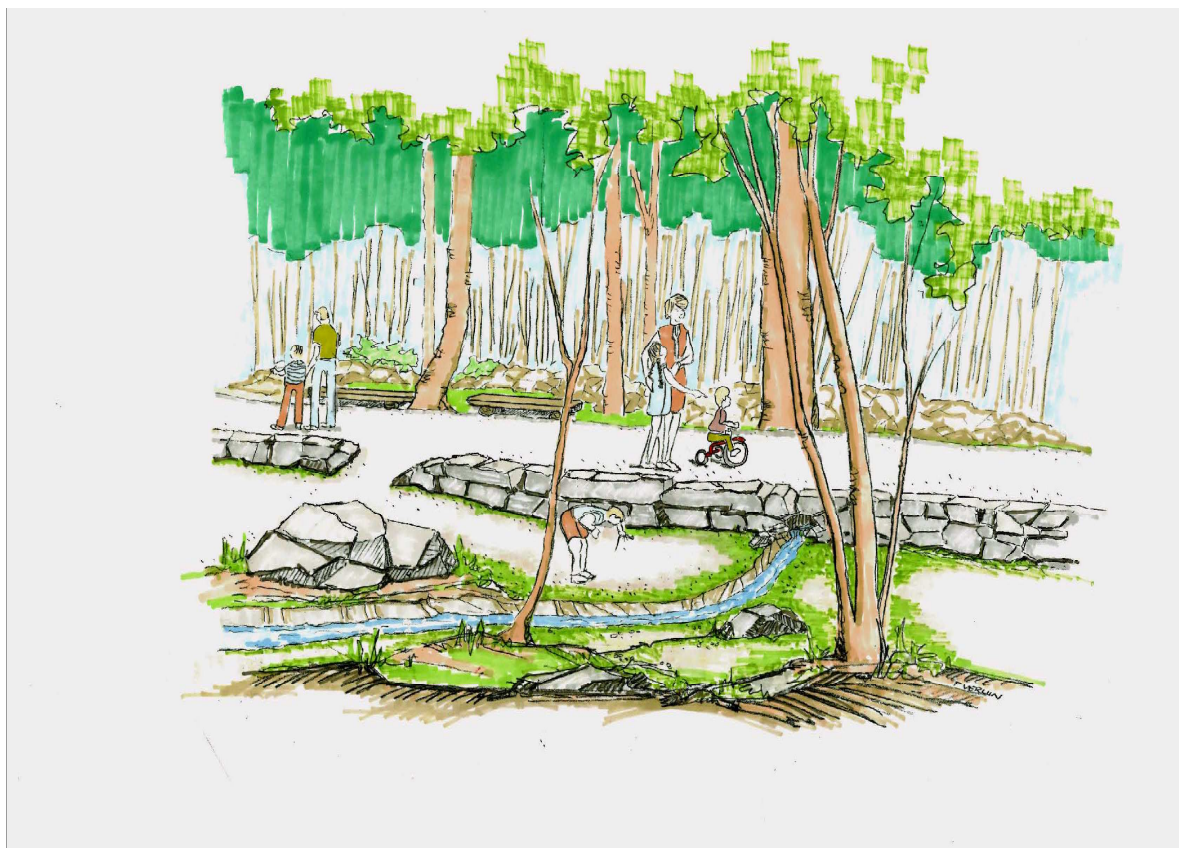
DATE
OKTOBER 2008



Perspektiv lysning, SWECO Grøner AS 2008

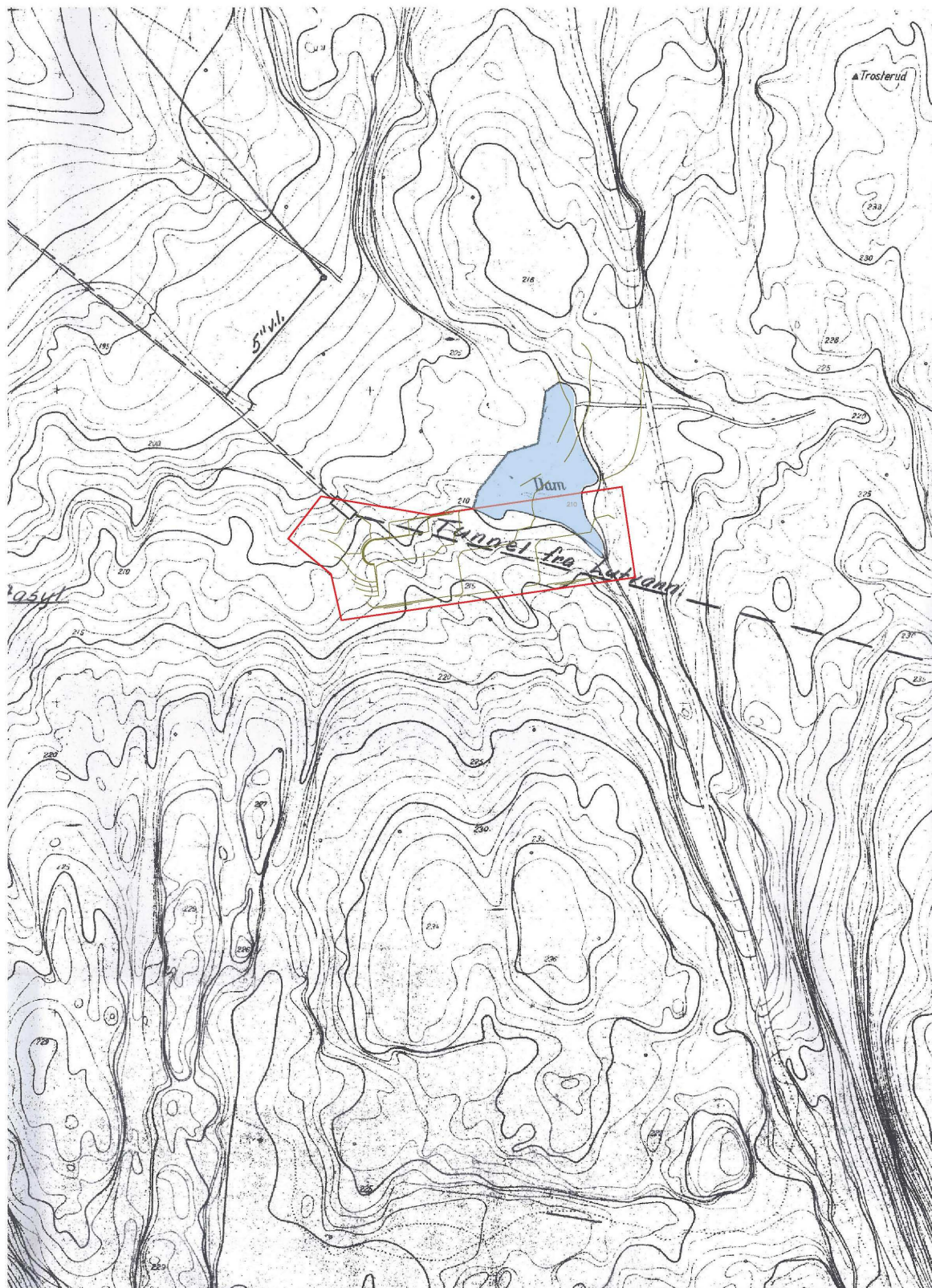


Perspektiv tursti, SWECO Grøner AS 2008



Perspektiv bekk og tursti, SWECO Grøner AS 2008

9.7 Kart- Trosteruddammen



Skissert planområde og terrenglinjer, Kart Oslo kommune (VAV) 1955, MAD AS 2008