



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

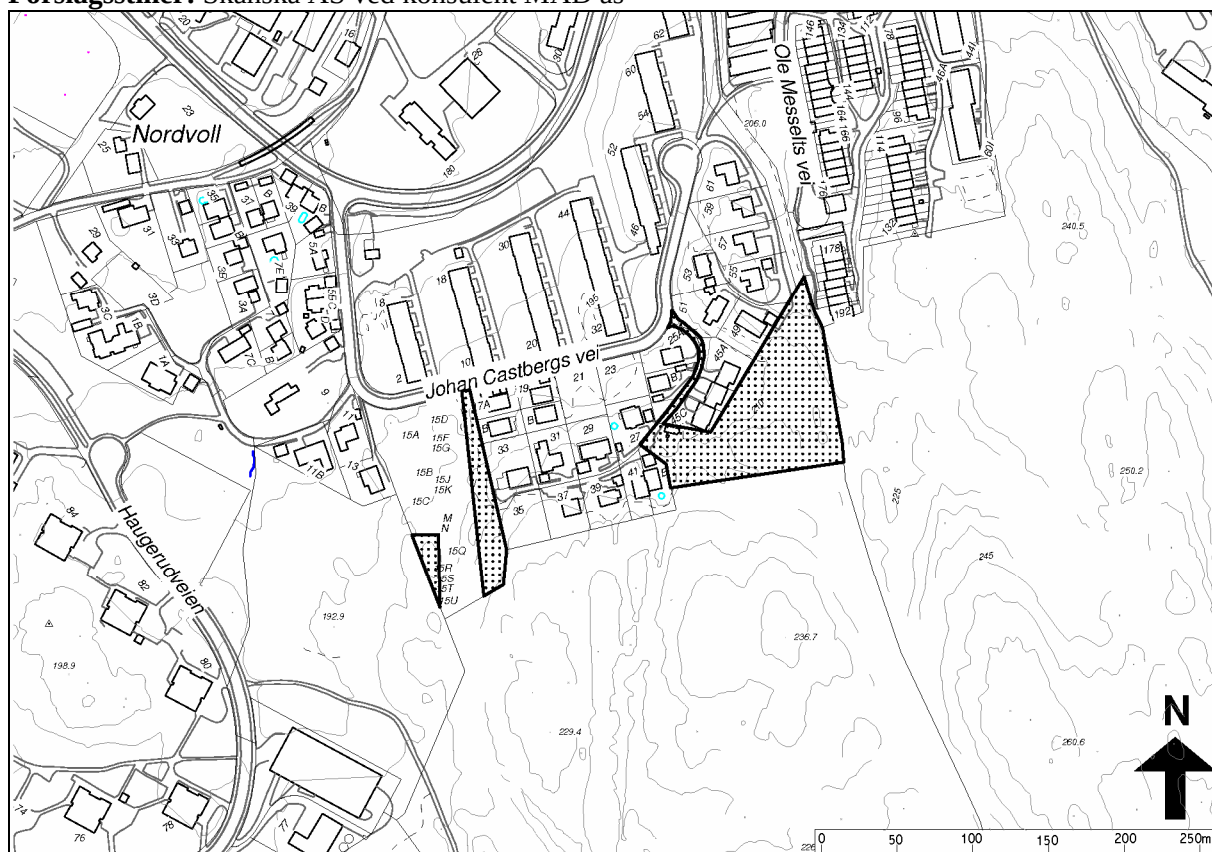
Johan Castbergs vei 43 og 15 Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås regulert til byggeområde for bolig, friområde og felles avkjørsel. Hensikten med planen er boligfortetting. Det tilrettelegges for nye rekkehus i tre etasjer med totalt 9 boenheter. Dette gir BRA=1600 m². Erstatningsarealer til friområde inngår på Johan Castbergs vei 15. Plan- og bygningsetaten tar ikke endelig stilling til planforslaget før etter offentlig ettersyn.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 17.11.2008 til: 17.12.2008.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

Forslagsstiller: Skanska AS ved konsulent MAD as



Bydel: Alna
Gnr./bnr.: 167/203

Saksnummer: 200310084
Dokumentnummer: 62
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	8
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart	side	15
Planbestemmelser	side	16
Vedtak om offentlig ettersyn	side	18

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Bemerkninger ved 1. utleggelse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000
2. Referat fra nabomøte
3. Fotoregistrering
4. Brev fra Friluftsetaten
5. ROS-analyse

FAKTAARK

Forslagsstiller:

SKANSKA AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Konsulent:

MAD AS
Østre Elvebakke 7
0182 OSLO

Eieropplysninger

Gnr. 167 bnr.203, SKANSKA AS er hjemmelshaver til planområdet
Gnr. 167 bnr.151, SKANSKA AS er hjemmelshaver til planområdet

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 10350 m²
Areal for hvert formål:
Felles avkjørsel 650 m²
Bolig 3100 m²
Friområde 6600 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Bolig: 1312 m²
Under terreng: BRA=330 m²

Utnyttelse m. m.

Prosent bebygd areal: % - BYA=24 %,

Maks BRA 1600 m²

Bolig 1312 m²
Parkering på terreng 162 m²
Parkering parkeringsanlegg 105 m²
SUM 1579 m²

Eventuell nettstasjon, støttemurer, areal under terreng og avfallsbeholdere regnes ikke med i BRA.

Antatt antall boligenheter: 9 stk.
Antatt boligtype: rekkehus
MUA per bolig >100 m

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Biloppstillingsplasser 16 stk. (1,7 plass per boenhet)
Plasser på terreng: 9 stk.

Øvrige biloppstillingsplasser plasseres i et felles anlegg under terreng.

Plasser for sykkelparkering: Privat sykkelparkering innenfor hver boligenhet.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 22.09.2003 i Aftenposten og Dagsavisen.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 18.09.2003.

SAKSGANG

Planforslag med to alternative løsninger for lokalisering av bebyggelsen var utlagt til offentlig ettersyn fra 19.06.2006 til 09.08.2006. Det innkom 24 bemerkninger.

På grunn av manglende erstatningsarealer er det utarbeidet revidert forslag med kun ett alternativ.

Etter nytt offentlig ettersyn vil alle innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2009.

Endringer etter 1. offentlig ettersyn

Forslaget er endret etter offentlig ettersyn.

Planforslaget omfatter nå kun ett revidert alternativ.

Tidligere atkomst fra nord utgår.

Planområdet er utvidet til å omfatte felles avkjørsel.

Størrelsen på friområdet er økt og antall boliger redusert fra ca 40 til 9 boenheter. Utnyttelsen er redusert fra 2986 m² til 1600 m² BRA. Byggeområde for boliger er redusert fra 5,3 daa til 3,0 daa.

Det er foreslått erstatningsarealer på Johan Castbergs vei 15 med 1,58 daa.

Friområdene i Johan Castbergs vei 15 og 43 utgjør til sammen 6,6 daa.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet omfatter Johan Castbergs vei 43, og er på 8,1 daa beliggende i bydel Alna og er avgrenset av Østmarka mot syd og mot øst. Mot nordvest grenser området mot et boligområde bestående av eneboliger, kjedete eneboliger og lavblokker. Området er regulert til friområde i 1972 og -78 og en mindre del til bolig i 1969. I planen fra 1969 ble det regulert kjøreatkomsten via felles avkjørsel fra Johan Castbergs vei i vest. Tidligere lå det en dam (Trosteruddammen) på området, men den ble fylt igjen med steinmasser fra byggefeltene. Med unntak av turveien på østre del, er planområdet derfor dominert av steinfyllinger. I 1995 ble det fremmet omregulering til boliger som ble forkastet av bystyret.

Planen omfatter også to deler av Johan Castbergsvei 15 som foreslås til friområde, og som er regulert til byggeområde for boliger. Disse erstatningsarealer er i Friluftsetatens database registrert som biologisk lokalt viktig område med gammelt kulturlandskap. Arealene er i dag del av uteareal for boligbebyggelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget omfatter tre områder på to eiendommer, Johan Castbergs vei 43 og 15. På Johan Castbergs vei 43 reguleres nytt boligområde (3,0 daa) med 9 boenheter i rekkehus. Tilliggende friområde reguleres fortsatt til friområde (5,1 daa), og sikres opparbeidet. Felles avkjørsel inngår i planen. Som erstatningsareal for omregulering av friområde, reguleres nytt friområde på Johan Castbergs vei 15 (1,6 daa).

Byggeområdet for boliger foreslås maksimalt bebygd med BRA=1600 m². Ny boligbebyggelse skal følge terrenget og muliggjør en bebyggelse i inntil 3 etasjer, hvor øverste etasje er tilbaketrukket. Det etableres tre rekker med totalt 9 boenheter.

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

Atkomst blir via felles avkjørsel fra Johan Castbergs vei vest for planområdet. Parkering etableres på terreng og i felles garasjeanlegg i henhold til gjeldende norm.

Planforslaget er i strid med overordnede planer om ikke å nedbygge friområder. Det foreslås imidlertid erstatningsarealer på J. Castbergs vei 15 som gjennom planen blir offentlig tilgjengelig. I tillegg innebærer planen at de store steinfyllingen på J. Castbergs vei 43 kan bli fjernet, og friområdet opparbeides til bruk for allmennheten. Ny bebyggelse innebærer at en del eksisterende vegetasjon samt naturlig topografi vil bli noe endret.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 9 forhåndsuttalelser til første forslag med to alternativer.

Byantikvaren krever ikke arkeologisk registrering.

Helsevernetaten bemerker at eiendommen i "Grønn plakat" er vurdert å ha svært store grønne verdier. Naturforholdene tilsier at en utbygging kun bør gjøres etter grundig vurderinger der det legges vekt på naturbevaring og vannkretsløp. Området er del av et større område med silhuettvirkning og har betydning for byens grønne åser. Landskapsverdiene er vurdert som svært store, og omdisponering som forringer disse verdiene bør ikke skje. Område er lite belastet med grunnforurensning.

Friluftsetaten kan ikke anbefale et friområde omregulert til byggeområde for boligformål.

Vann- og avløpsetaten bemerker at det ligger en vannledningstunnel i området. Den er ikke i drift, men det må tas hensyn til denne i forbindelse med planleggingen. Overvann må håndteres lokalt.

Undervisningsbygg bemerker at barn fra området vil søgne til Trosterud skole som har noe kapasitet.

Ungdomstrinnet vil søgne til Haugerud skole som har relativt begrenset kapasitet.

Viken Nett AS har en nettstasjon og kabelanlegg i området. Nybygg må ikke redusere atkomst og ventilasjon. Evnt. flytting må bekostes av tiltakshaver. Det må avsettes nødvendig plass til ny nettstasjon. Omlegging/opprusting av veibelysningen må medtas i prosjektkostnadene.

Østmarkas venner bemerker at brukerne av marka og befolkningen i området vil bli vesentlig berørt av omreguleringen, og går imot forslaget. De har tidligere engasjerte seg sterkt mot å omregulere området og vurderer ikke saken annerledes nå. Tidligere argumenter var å sikre behovet for friarealer i nærområdet for eksisterende boliger samt å hindre økt trafikk. Oslo bystyre, for 26 år siden, vektla miljøhensyn,

trafikksikkerhet og behov for nærfriområde som begrunnelse for regulering til friområde, og begrunnelsen står enda sterkere i dag. Området har stor kulturhistorisk verdi og den gamle Trosteruddammen har flere fine støttemurer i området som bør bevares. De vil arbeide for at den store steinfyllingen, som skjemmer 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 blir vesentlig berørt. De har tilsvarende argumenter som Østmarkas venner.

Berørte naboer med underskriftsliste bemerker at området er vanskelig å utbygge pga grunnforhold og naturlig tilsig av store mengder vann. De har samme protester som ble fremsatt i forbindelse med tidligere forsøk på omregulering av samme område.

Det er avholdt informasjonsmøte med naboer 21.03.2006

Forslagsstiller ytret ønske om at naboer uttrykker hvilket av de to alternativer som anses som "det minste onde". Naboene er kritiske til at eiendommen skal bebygges, og er motstandere av begge alternativer.

Veiene som fører til området er private, og vil i det ene tilfellet kreve godkjenning fra eierne.

Veistandarden vil neppe tåle den ekstra belastningen 40 nye leiligheter vil medføre av trafikk. Det ble ytret negative reaksjoner på antall leiligheter, og vist til tidligere forslag med langt lavere antall. Det ble uttrykt bekymring for at sol- og siktforhold blir forstyrret/ ødelagt av ny bebyggelse. Det ble reist spørsmål om eierforhold. Flere mente at de nå får alt for kort tid til å vurdere de to alternativene.

Forslagsstiller er enig i at en utbygging bør legge vekt på naturbevaring og vannkretsløp, og vil planlegge bebyggelsen og dokumentere fjernvirkningen for å motvirke en forringelse av landskapsverdier og silhuettvirkning. Forslagsstiller ønsker å bruke vann som et aktivt element og vil undersøke muligheter for å åpne deler av opprinnelig bekk, samt å innpasse og benytte stedlige elementer/ murer i det nye parkområdet. Planforslaget begrenser ikke muligheten for brukere av marka. Området slik det ligger i dag benyttes ikke som et friareal/ park for beboere i området. Området har ligget brakk i 35 år. Reguleringen vil føre til opprydding, og deler av området tilrettelegges for bruk av beboere i området.

Konsekvenser vedr. biltrafikk og trafikksikkerhet vurderes i den videre prosessen. En utbygging vil måtte føre til utbedring av veiene som er i dårlig stand.

Alt. A vil ikke medføre store endringer på sol- og skyggeforholdet for eksisterende bebyggelse da det er relativt høy granskog på/ tett ved arealet som bebygges, og ny bebyggelse har en viss avstand til eksisterende. Alt. B er tettere på eksisterende bebyggelse, og de kjedete eneboligene langs planområdets vestgrense vil miste noe morgensol. Eksisterende bebyggelse vil miste minimalt med utsikt også i alt. B.

Bemerkninger ved 1. offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig etter syn fra 19.06.2006 til 09.08.2006 kom det inn 24 bemerkninger.

Bydel Alna bemerker at tomten er velegnet til boliger ut fra gode sol- og utsiktsforhold, lite støybelastning og nærhet til servicetilbud og offentlig kommunikasjon, men er likevel skeptisk til omreguleringen pga. økende press på eksisterende friområder. Det understrekes betydningen av hensyn til beboere i området som vil bli berørt som mener området har potensial for å kunne opparbeides som et nærfriområde med en bruk som ikke kan erstattes av Marka. Bydelen ønsker at Trosteruddammen settes i stand og opprinnelig bekk i området åpnes. Planforslaget anbefales ikke.

Vann- og avløpsetaten har en tunnel som ikke er i bruk i området. Tunnelen må fortsatt anses som en ressurs og ikke ødelegges av tiltaket. Det må påregnes plan for lokal håndtering av overvannet.

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

Renovasjonssetaten viser til renovasjonsforskriften. Søppelrom/ boder anbefales i ytterkant av området.

Helse- og velferdsetaten henviser til RPR for barn og unge vedr. fullverdig erstatning. Etaten ønsker å trekke barn og unge inn i planleggingen ved omdisponering av friområder. Plansaken er ikke behandlet med hensyn på forurensning grunn. Det er ingen kjente støyforhold som har betydning.

Undervisningsbygg bemerker at barn fra området vil søgne til Trosterud (1-7)- og Haugerud (8-10) skole som har ledig kapasitet. Andre skoler med akseptabel avstand er Lutvann skole (1-7), Skjønnehaug skole (1-7) og Lindeberg skole (1-10). Det må tas hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden.

Brann- og redningsetaten bemerker forhold som kan påvirke muligheter til å utføre innsats ved brann el. Det er vedlagt retningslinjer for atkomst og tilgang til sløkkevann. Stasjonære sløkkeanlegg/sprinkleranlegg er det beste brannsikringstiltaket.

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

Fylkesmannen bemerker at Marka og friområder har ulike funksjoner og skal dekke ulike behov. Man merker seg uttalelsene fra Friluftsetaten og Helse- og velferdsetaten.

Norges handikappforbund er tilfreds med at universell utforming synliggjøres i saken, og at det foreslås en egen paragraf om dette.

Oslo og Omland friluftsråd fraråder omregulering til boliger. Opparbeidelse av grøntområder rundt bebyggelsen er ikke tilstrekkelig, og vil redusere muligheter til daglig mosjon og friluftsliv. Området bør vurderes integrert i Marka. Området skjemmet av steinfyllinger foreslås omgjort til et attraktivt friområde. Kommunen bør sammen med Direktoratet for Naturforvaltning og Friluftsetatens Friområdeprosjekt vurdere en innløsning av området. Om regulering vedtas, bes at det i saken skal fremgå at det skal skaffes egnet erstatning før reguleringen er gyldig. Det anmodes 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. Det vises til Østmarkas Venners bemerkninger.

Østmarkas venner går i mot omreguleringen fordi eiendommen ligger inntil Østmarka, framstår som en del av Østmarka og er regulert til friområde. 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, og gamle kulturminner og bekker restaureres og tilbakeføres.

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

Øvre Haukåsen Vel uttrykker betenkeligheter til forslaget i hovedsak over konsekvensene for atkomst til Marka langs turstien. Nærheten mellom bebyggelsen og eksisterende tursti kan medvirke til konflikter mellom beboere og turgående. Starten på turstien går over en gammel steinmur som fungerer som bro over den ene bekken 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 understreker forverring for trafikken i Johan Castbergs vei. Trafikken kan ikke skje via denne veien pga. allerede sprengt trafikksituasjon. Det foreslås innkjøring ovenfra.

Johan Castbergsvei 45c og 25, 41 og 45 bemerker at Bystyret i -95 forkastet et forslag til boliger. Man er tvilende til eierforhold til tomten og forventer en utredning om dette. Det henvises til tidligere protester om ulike typer sjenanser med den nye bebyggelsen og refererer til at "planforslaget er i strid med overordnede planer om å ikke nedbygge friområder". Utgraving i den gjenfylte dammen vil forårsake oversvømmelser og det henvises til tidligere oversvømmelser. Endring av vannets tilsig vil ødelegge den naturlige urskogen som ligger bak. Utnyttelsen øker og et økende antall beboere vil føre til et stort trafikkproblem.

Johan Castbergsvei 49-61 bemerker at forslaget er et brudd mot eksisterende bebyggelses estetikk og vil være til sjenanse for dagens beboere. Johan Castbergs vei er ikke dimensjonert for økt trafikk. Man er rettighetshavere til veien fra nord, og veien er ikke dimensjonert for ytterligere trafikk, og at den tilstøtende plenen benyttes som lekeområdet for barn. Man vil ha privat tilgang til veien. Tilgangen til Østmarka vil bli forringet.

Ole Messelts vei 188 bemerker at det vil bli trangt i området pga. høy utnyttelse og at veiene inn til området ikke er dimensjonert for øket trafikk. Man frykter en øket "snikparkering" ved den lille sletta som danner starten på turstien inn i Marka. Man er bekymret for at adgangen til Marka vil bli begrenset.

Ole Messelts vei 192 bemerker at den nordligste blokken i alt. A vil fremstå som en vegg for eksisterende bebyggelse og hindre utsikt og sollys. Forslaget vil få negative konsekvenser for "inngangen" til Marka. Avkjørsel fra Johan Castbergs vei oppfyller ikke 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. Eiendommen bør innlemmes i Marka. Kommunen bør tilby mindre parseller til eierne av boligeiendommene i vest, ved en eventuell innløsning i området.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagstiller bemerker at det ikke foreligger noen uklarheter om eierforhold. Planforslaget er revidert for å imøtekomme ønsker og krav fra myndigheter og naboer. Det er delvis skaffet erstatningsareal for tap av friområde, og Friluftsetaten er positiv til det reviderte planforslaget. Planforslaget ivaretar rikspolitiske retningslinjer og overordnede planer. Alle gravearbeider på eiendommen vil bli planlagt og utført iht. lover og forskrifter slik at oversvømmelser eller endringer i grunnvannstanden ikke oppstår. Negative konsekvenser vedr. biltrafikk og trafiksikkerhet er nå vesentlig redusert ettersom revidert planforslag har en langt lavere utnyttelse og omfatter kun 9 boliger. Rekkehusene er tilpasset områdets bebyggelsestopologi. Bebyggelsen er plassert på den sydøstre delen av planområdet for å ivareta sol- og utsiktsforhold for eksisterende bebyggelse på best mulig måte. Atkomst fra felles avkjørsel i nord utgår. Dette betyr at planområdets nordre del, som i dag benyttes til lek for barn og atkomst til Østmarka, opprettholdes uendret.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Det vises til etatens foreløpige vurdering.

Kommentarer til bemerkninger ved 1. offentlig ettersyn

Planforslaget er vesentlig revidert siden offentlig ettersyn.

Planen ivaretar nå erstatningsarealer på Johan Castbergs vei 15 og med kompenserende tiltak for opparbeidelse av friområdet på nr.43. Omregulering av deler av nr.15 har ingen faktisk betydning for denne planen.

Tilgjengeligheten til Marka opprettholdes.

Hoveddelen av tomten opprettholdes til friområde, og legges til rette til bruk for allmennheten.

Gjennomføring av opprydding av friområdet skal skje i samarbeid med Friluftsetaten. Det forutsettes derfor at hensyn til dammen og vanntilslutning blir ivaretatt på best mulig måte.

Det oppgis av forslagstiller at tunnelen til Vann- og avløpsetaten ikke skal berøres.

BYA er nå satt tilsvarende "Småhusplanen". Trafikken kan ikke sies å øke merkbart med bare 9 boliger.

Den beskjedne bebyggelsen bør ikke vesentlig hindre utsikt og sollys.

Det vises for øvrig til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

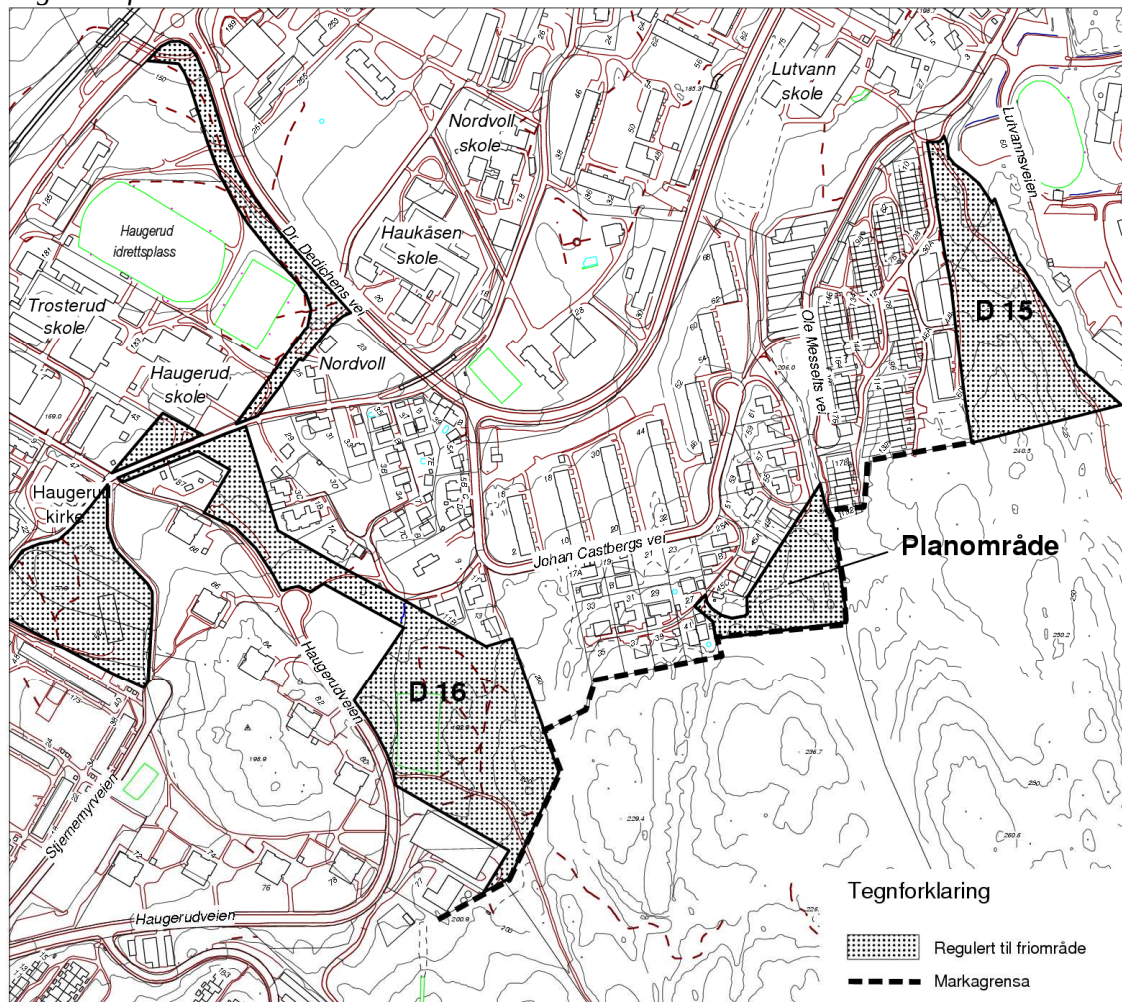
Boligutvikling er i tråd med overordnede planer om økning av boligmassen i byggesonen hvor planforslaget vil være en videreutvikling av eksisterende boligområder. Planforslaget er imidlertid i utgangspunktet i strid med overordnede intensjoner om ikke å nedbygge grønne områder. I henhold til Rikspolitiske retningslinjer må det kreves fullverdig erstatning når bl.a. friområde som har vært i bruk eller er egnet for lek og opphold for barn omreguleres. Det kan ikke sies at området har vært i bruk eller er egnet for barn slik det i dag fremstår. Imidlertid er området regulert til friområde. Forslaget som nå fremmes er vesentlig redusert fra tidligere. I tillegg foreslås det erstatningsarealer som omfatter regulering til friområde av områder med viktig biologisk mangfold på Johan Castbergs vei 15, samt sikret oppgradering av friområdet på Johan Castbergs vei 43. Tursti gjennom området er ivaretatt i

bestemmelsene, og planen sikrer derfor tilgjengelighet til Østmarka. Retningslinjene anses ivaretatt idet barn, unge og voksne vil kunne få nærområde med utvidet mulighet for lek, samspill og rekreasjon, og sikret tilgang til marka over begge eiendommene.

Natur- og ressursgrunnlaget

Området har gjennom regulering til friområde hatt til hensikt å sikre for utfartsparkering og tømmeropplagsplass. Disse bruksinteressene synes nå uaktuelle, og reguleringen er ikke gjennomført. Planområdet fremstår i dag som del av det store friluftsområdet Østmarka, på grunn av sitt kupert terreng og tettvokste skogsområde, men ligger i byggesonen. Eiendomsgrensen i øst og sør er sammenfallende med markagrensen. De nærmeste turveiene i Grøntplanen, Turvei D 15 og 16 ligger nord og sør for planområdet innenfor store friområdearealer i nærheten, også beliggende i byggesonen inntil markagrensen. Planområdet berører ikke disse turveier, men den minste del på nr. 15 ligger inntil turvei D16. Friområdet på Johan Castbergs vei 43 synes derfor å være mest nærliggende til bruk for boligene tiliggende Johan Castbergs vei, dersom det ikke opparbeides til spesiell bruk, ulik de andre friområdene. For øvrig vil friområdet være inngangsport og atkomstareal til Østmarka.

Regulerte friområder med turveier



Turstien som passerer over planområdet i øst inngår ikke i Grøntplanen, men foreslås opprettholdt, og atkomst til marka kan sikres både fra nord og sør. Med unntak av denne turstien, ligger det store påfylte

steinmasser sentralt i området som innebærer at terrenget er vanskelig tilgjengelig, og området er derfor i dag lite brukbart som friområde. Det bør være et mål å rydde opp i denne situasjonen.

Planområdet inngår ikke i Grøntplanens overordnede parksystem. Det innebærer ikke at området ikke kan ha verdi som nærfriområde eller ha betydning som grøntområde. Det er forskjell på markaområder og friområder i byggesonen. Friområder skal dekke behov i nærområdet, og kan eventuelt planeres og opparbeides til for eksempel lek, ballspill og andre idrettsformål. Marka skal som friluftsområde ligge som et opprinnelig naturområde og ikke bearbeides utover vanlig skjøtsel. Dette innebærer at foreliggende friområde skal dekke behov for nærmiljøet til aktiviteter som et nærfriområde, og som ikke kan kompenseres med marka. Områdene dekker ulike behov og funksjoner.

Boligutvikling på eiendommen medfører ikke konsekvenser for Østmarka idet atkomster til marka kan sikres over planområdet ved regulering til friområde. Ved en eventuell utbygging, kan opprydding av eiendommen gi opparbeidet friareal for nærområdet sammen med ivaretatt tilgjengelighet til marka. I tillegg vil erstatningsareal på nr. 15 sikre en ny turveitilknytning til marka.

Landskap

Planområdet omfatter en ubebygd eiendom som i hovedsak er regulert til friområde (park/ turvei). Vegetasjonen i planområdet er hovedsakelig tett blandingsskog av gran- og løvtrær hvor skogbunnen domineres med fyllmasser av grov stein.

Planen forutsetter at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal søkes oppretthold med naturlige overganger mellom eksisterende vegetasjon og ny vegetasjon. Den planlagte bebyggelsen innebærer at en del eksisterende vegetasjon samt naturlig topografi vil bli endret.

Området anses å ha vesentlig vannsig fra marka som danner dam innenfor området. Det ligger også en bekk i rør under eiendommen. Disse vannforhold er viktig å vurdere og ivareta i en eventuell utbygging av eiendommen, hvor eventuell bekk bør vurderes åpnet. Staten forutsetter at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad søkes oppretthold hvor det forutsettes naturlige overganger mellom eksisterende vegetasjon og ny vegetasjon. Best mulig ivaretagelse av områdets verdier/ kvaliteter er sikret ved at krav til opparbeidelse skal skje i samråd med Friluftsetaten.

I Johan Castbergsvei 15 blir et biologisk viktig område offentlig tilgjengelig, og med tilknytning til marka.

Verneinteresser

Byantikvaren har ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Byantikvaren krever ikke registrering av fornminner på tomten idet planområdet og de store steinfyllingene innebærer at slike funn er lite sannsynlige.

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

Miljøfaglige forhold

Tomten har gode sol- og utsiktsforhold, og er slik sett velegnet for boligutvikling.

Omkringliggende bebyggelse vil bli lite berørt i forhold til å få begrenset sol og utsikt, og ikke mer enn hva som må forventes ved en eventuell boligfortetting.

Idet Johan Castbergs vei er en blindvei har området god luftkvalitet og lite støybelastning. Ekstra tiltak mot støy anses ikke nødvendig. Trafikkstøybelastningen vil øke noe i den ytterste delen av Johan Castbergs vei, men kan ikke sies å være merkbart idet det kun etableres 9 nye boliger.

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert spesielt biologisk mangfold i Johan Castbergs vei 43. Imidlertid anses inngrep i et naturområde nødvendigvis å påvirke natur og dyreliv i området idet det også i syd og øst grenser mot

Østmarka, og er en del av et stort naturområde. I Johan Castbergs vei 15 er det registrert biologisk mangfold.

Trafikkforhold

Området ligger mellom et etablert boligområde og markagrensen og er skjermet for gjennomgangstrafikk. Trafikken til området vil skje på Johan Castbergs vei som 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 tilliggende boligbebyggelsen, og er opparbeidet med fortau på den ene siden. Veiens andre side benyttes til gateparkering.

Med 9 nye boliger vil forslaget generere en beskjeden økning i trafikkmengde.

Avkjørsel, parkering

Avkjørsel planlegges via regulert felles avkjørsel fra Johan Castbergs vei i vest. I henhold til reguleringsplan fra 1969 har eiendommen atkomst via denne regulerte felles avkjørselen. Det er i denne planen regulert en boligtomt innenfor planområdet. Eksisterende felles avkjørsel inkluderes i planområdet for å sikre rettighet. Avkjørselsforholdene endres dermed ikke i forhold til dagens situasjon utover mindre økning av trafikken.

Det planlegges nødvendig antall parkeringsplasser på terreng og i parkeringskjeller under deler av bebyggelsen og under terreng. Det foreslås at parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Dette innebærer med den foreslåtte planen ca 16 parkeringsplasser.

Risiko- og sårbarhet

Forslagstiller har utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som viser at dersom en tar tilstrekkelig hensyn til eventuelle farer som kan oppstå ved utbyggingen, vil ikke forslaget representere høyere risiko enn hva som er akseptert for ny bebyggelse. Det anbefales at det gjøres radonmålinger. Eventuelle forurensede masser håndteres i byggesaken.

Sosial infrastruktur

Nærområdet har godt utbygde servicetilbud hvor nærmeste butikksenter er Haugerudsenteret som inneholder forretninger samt bydelsadministrasjonen med tilhørende offentlige funksjoner. Hovedtyngden av servicetilbudene ligger innenfor en gangavstand 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.

Planforslaget omfatter 9 boliger, og det kreves derfor ikke innpassing av barnehage for å dekke eget behov. For øvrig er det opplyst at bydelens barnehagedekning anses som rimelig bra. Det er planlagt to nye kommunale barnehager i bydelen med ferdigstillelse i 2009 og 2011. I mellomtiden åpnes en midlertidig barnehage i Dr. Dedichens vei 28.

Skoledekningen anses som bra og det er ikke planlagt nye skoler.

Det er foreslått 9 boliger i rekkehus, og det stilles derfor ikke krav til leilighetsfordeling.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Dette ivaretas i byggesaken. Vann- og avløpsetatens tunnel under eiendommen forutsettes å bli liggende som en eventuell ressurs.

Estetikk og byggeskikk

Tilstøtende eiendommer er bebygd med eneboliger, kjedete eneboliger og lavblokker i to til fire etasjer. Nærområdet har en variert typologi og materialbruk.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en fortetting av boliger på en eiendom som ligger i forlengelsen av eksisterende boligområder og innenfor byggesonen. Tidligere forslag i to alternative planløsninger med seks flermannsboliger og totalt 40 boenheter, er nå endret til kun å omfatte 9 boliger i rekkehus. Det skal etableres tre rekker i 3 etasjer. Det planlegges at bebyggelsen som helhet og hver enkel bygning skal tilpasses omgivelser og topografi med hensyn til volumoppbygging, materialvalg og detaljering.

Bebyggelsen organiseres lineært langs planområdets avgrensning mot syd. Fjernvirkningen vil være begrenset på grunn av høyere landskapsdrag og relativt tett skog ved bebyggelsen.

Idet struktur, volum og formspråk bygger på elementer fra nabobebyggelsen, både småhusområdet og lavblokkbebyggelsen, medfører forslaget ikke noen nevneverdig endring av bygningsmiljøet i området. Plan- og bygningsetaten anser foreløpig forslaget godt tilpasset, både til landskap og nabobebyggelsen.

Utearealer

For hele planområdet forutsettes at eksisterende topografi, trær og vegetasjon i størst mulig grad skal ivaretas.

Utearealet til boligene som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, gangareal og parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig eller som naturtomt. Dersom eksisterende terreng og vegetasjon må fjernes skal det opparbeides slik at det lages myke overganger til turstier og Østmarka. Det foreslås at det avsettes minst 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet inkludert terrasser og balkonger, noe som anses tilfredsstillende, samt at det er god tilgang til tiliggende friområde og marka. Utearealets kvalitet må tilfredsstillende kravene til universell utforming.

Utnyttelse

Området foreslås nå utnyttet fra tidligere på 2986 m² BRA til maksimum 1600 m² BRA som gir tilnærmet %-BYA = 24% inkludert parkering, og er i tråd med småhusplan. Selve bebyggelsen vil gi en %-BYA = 20%. Dette gir bebyggelse med høyde på 8-11 m over gjennomsnittlig planert terreng hvor øverste etasjer er tilbaketrukket. Høyden ligger 1 1/2-2 meter over småhusplanen.

Johan Castbergs vei 15 er i dag regulert med en BYA=24%, mens den kun er utbygd med 18%. Med den foreslåtte beskjæring av byggeområdet, vil den utbygde utnyttelsen være tilsvarende den regulerte på 24%. Eventuelle unntak fra beregning av BRA skal følge gjeldende forskrift. Det oppgis at utearealet fortsatt vil tilfredsstillende gjeldende bestemmelser.

Stedsutvikling

Planområdet ligger på Trosterud mellom Johan Castbergs vei og Østmarka. I vest og nord grenser planområdet til villa- og rekkehusbebyggelse, i øst og sør til Østmarka. Eiendomsgrensen følger i øst og sør markagrensen. Eiendommen har to mulige atkomster via to felles avkjørsler fra Johan Castbergs vei i vest og nord. Atkomst reguleres kun fra vest. Området preges i dag av en variert boligbebyggelse med hovedvekt på lavblokker og rekkehus. Dagens boligområde ble bygd ut i større felt, og utgjorde en viktig del av det å skaffe boliger i forbindelse med den store tilflytningen til Oslo på 60- og 70-tallet. De arkitektoniske idealene var høyblokker med monotone fasader av betong, blandet med lavblokker og småhus (rekkehus).

Det reduserte forslaget med kun 9 nye boliger kan ikke anses å gi vesentlige negative konsekvenser for naboer. Etaten anser det viktig at eiendommen blir ryddet og oppgradert slik at det kan legges til rette for bruk for allmennheten, også for barn og unge.

Formål

I tidligere forslag var det foreslått omregulering av del av friområdet til boligformål uten erstatningsarealer. Det ble derfor drøftet for og imot en omregulering, hvor etaten ikke anbefalte omregulering. Boligarealet er nå vesentlig redusert, og krav til erstatningsarealer er imøtekommet. Etaten mener at mye nå taler for forslaget. Eiendommen gir attraktive boliger med sin beliggenhet mellom eksisterende boligområde og marka. I tillegg er det allerede utbygd infrastruktur i området samt god kollektivdekning med nærhet til servicefunksjoner. Boligutvikling anses ikke å gi vesentlige konsekvenser for nærområdet selv om uttalelser til tidligere forslag synliggjør sterk motstand fra naboer. Friområdet ligger inntil markagrensen, og friluftsmulighetene i nærområdet vil ikke forsvinne. Dagens etablerte tursti til marka over tomten vil ikke brytes og i tillegg sikres atkomst fra sør ved at det reguleres en stripe friområde tilknyttet felles avkjørsel som må sikres for allmennhetens tilgjengelighet. Det er vesentlig at det ved boligutviklingen sikres opprydding av tomten inkludert friområdet.

Tomtens brukbarhet som friområde i dag er diskutabel idet den er tett bevokst med skog og kratt samt inneholder store steinfyllinger. Det innebærer at den må ryddes, noe som bør skje i samråd med Friluftsetaten. Boligutvikling vil medføre noe mindre grønt ved at trær må felles. Kommunen har ikke vist interesse for å innløse tomten. Området oppleves i dag som en del av marka, men vil opplevelsesmessig, ved gjennomføring av gjeldende regulering, være en utvidelse av byggesonen med tilhørende nærfriområde for boligene.

Når friområdet er opparbeidet i samråd med Friluftsetaten, forutsettes at eiendommen overtas av kommunen i henhold til reguleringen. Tilliggende boligområder har ingen nytte av området, eller rettighet til bruk som nærfriområde, så lenge eiendommen er privat og ligger utilgjengelig. Den fremstår i dag, med sin viltvoksende vegetasjon, mer som del av Østmarka. Alternativt, dersom eiendommen ikke kan overtas og opparbeides til friområde, synes konklusjonen å være at den bør innlemmes i marka med flytting av markagrensen.

Etaten mener at området fortsatt i hovedsak bør sikres som friområde, både prinsipielt og spesielt til nærfriområde for boligområdene på Trosterud. Imidlertid er boligområdet i det reviderte forslaget så redusert i forhold til tidligere forslag, at størstedelen av friområdet sikres og blir opparbeidet. For å ivareta både grunneiers, allmennhetens og nærmiljøets rettigheter bør det likevel vurderes å utarbeide alternativ plan til friområde for hele området. Det vil gi en samlet friområderegulering på eiendommen og gi rett til ekspropriasjon og mulighet til å søke innløsning. I motsatt fall må det påregnes at grunneier, ved kun eventuell forkastelse av foreliggende forslag, fortsatt vil gjenta forslag om utbygging på eiendommen. I og med den vesentlige reduksjonen av utbyggingen, taler det nå mer for å anbefale planforslaget som også sikrer oppgradering av friområdet. Totalt anses nå også at forslaget tilfredsstiller overordnede planer om erstatningsarealer. Omregulering fra friområde til boliger på Johan Castbergs vei 43 omfatter 3100 m² minus eksisterende friområde på 690 m², og erstattes på nr. 15 med 1580 m². Dette innebærer en reduksjon av friområder på 830 m². Plan- og bygningsetaten anser at dette kompenseres med opparbeidelse av friområdet på nr. 43 slik at det kan gi en god bruk og tilgjengelighet.

Barns interesser

På grunn av områdets beskaffenhet, må det anses lite tilgjengelig og brukbart for barn. Ved boligutbygging skal det innenfor planområdet opparbeides gode utearealer for lek og opphold. Største del av området skal opprettholdes til friområde og planen sikrer opparbeidelse av disse arealer. Planforslaget anses derfor å gi positive konsekvenser for barn og unge i forhold til dagens situasjon.

Universell utforming

Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Byggeområdet bør være relativt lett å tilrettelegge for bevegelses- og orientershemmede. For øvrig skal arealene opparbeides i henhold til forskriftsmessige krav.

Det er foreløpig ikke hjemmel til å innta prinsippet om universell utforming i bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser

De arealer som reguleres til friområde, totalt 6600 m², gir mulighet til å kreve innløsning, og kan derfor medføre kostnader for kommunen.

Juridiske forhold

Planen sikrer opprydding av steinfylling og eventuelt vurdering av åpning av bekkeløp i samråd med kommunes fagetater.

Det sikres rekkefølgebestemmelse om plikt til opparbeidelse av friområde på Johan Castbergs vei 43. På grunn av biologisk mangfold stilles ikke krav til opparbeidelse på nr. 15. Dette må imidlertid vurderes nærmere etter offentlig ettersyn på bakgrunn av innspill.

Regulering til friområde gir mulighet til krav om innløsning samt ekspropriasjonsrett.

For å gi allmennheten rett til tilgjengelighet til friområdet også fra vest, må dette sikres med tinglyst rettighet via felles avkjørsel. Slik tinglyst erklæring skal foreligge før saken sendes til politisk behandling. Etter offentlig ettersyn vil etaten vurdere å utarbeide alternativ, med regulering av hele eiendommen til friområde, bl.a. for å fornye rettighetene til innløsning og ekspropriasjon for hele eiendommen.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten mener det er viktig å sikre eiendommen til friområde for å ivareta ulike typer offentlig tilgjengelige grønne arealer, med forskjellige roller og karakter som viktige elementer i grøntstrukturen. Prinsipielt er det viktig å sikre dagens grøntområder idet overordnede mål er å bevare Oslos særpreg som den grønne byen mellom åsene, sikre behov for rekreasjonsområder samt synliggjøre og bevare Oslos viktige landskapstrekk. I tillegg er det viktig å sikre boligområdene tilgjengelighet til et nærfriområde som kan ha ulik karakter til bruk som for eksempel park, lek, ballspill eller andre idrettsaktiviteter. Plan- og bygningsetaten mener at planen nå delvis ivaretar disse intensjoner.

Etaten anser at det reviderte forslaget på en helt annen måte enn det tidligere forslaget har kvaliteter og positive elementer som gjør at planen bør vurderes anbefalt. Det er også en vesentlig forutsetning at Friluftsetaten nå anbefaler forslaget. Etaten vil ta endelig stilling til forslaget etter offentlig ettersyn, og eventuelt vurdere å utarbeide alternativ med friområde for hele planområdet.

Forminsket reguleringsplankart



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
JOHAN CASTBERGS VEI 43 OG 15
Gnr. 167 Bnr. 203 og Gnr. 167 Bnr. 151

§ 1 *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3 200310084 og datert 22.05.2006, rev. 13.08.2008.

§ 2 *Formål*

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Friområde – park, turvei
- Fellesområde – felles avkjørsel

§ 3 *Utnyttelse*

Maks utnyttelse skal ikke overstige BRA=1600 m².

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

§ 4 *Plassering og høyder*

Bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser og maksimal høyde som vist på plankartet.

Bebyggelsen mot øst skal ligge innenfor skråplanet som defineres av maksimale høyder som angitt på plankartet. Bebyggelsen mot vest skal ligge innenfor maksimal høyde som angitt på plankartet.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av tomten kan disponeres som uteoppholdsareal.

§ 5 *Utforming*

Bebyggelsen

Bebyggelsen skal, som helhet og for hver enkelt bygning, tilpasses omgivelser og topografi med hensyn til volumoppbygning, materialvalg og detaljering. Eventuell nettstasjon, inspeksjonssjakt til offentlig vannledning, støttemur og avfallsbeholdere skal tilpasses bebyggelsens arkitektoniske uttrykk.

Bebyggelsen skal oppføres som atskilte bygningskropper med maks fasadelengde 20 meter. Mindre tilbygg som utvendige trapper kan tillates utenfor maks fasadelengde. Balkonger kan maksimum krage ut 2 m fra fasadeliv.

Den øverste etasjen skal trekkes tilbake min. 2 m fra minst en side av underliggende etasjers fasadeliv.

Areal av tilbaketrukket etasje skal ikke utgjøre mer enn 75% av underliggende etasjes grunnflate.

Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg skal integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Utearealer

Det skal minimum avsettes 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet inkludert terrasser og balkonger. Felles uteareal som ikke er kjørearealer, gangareal eller parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig eller som naturtomt. Det skal opparbeides felles lekeareal for barn. Alle utearealer skal være tilgjengelig for alle beboerne.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

§ 6 *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for de ubebygde delene av byggeområdet i 1:200 eller mer detaljert. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, opparbeidelse av utearealer, parkering for biler og sykler, lekeplasser, vegetasjon, oppstillingsplass for søppelcontainere, eventuelle murer og andre nødvendige installasjoner, gjerder, materialbruk og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

§ 7 *Overvann*

Lokal håndtering av overflatevann fra tak og harde overflater skal legges til grunn ved utbyggingen. Planer for håndtering av overflatevann skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

§ 8 *Friområde*

For alle friområdene innenfor planen skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

For friområdet på Johan Castbergs vei 43, gnr. 167 bnr.203, skal det sammen med rammesøknad for boligene innsendes en opparbeidelsesplan som skal forelegges Friluftsetaten til uttalelse. Denne skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.

Planen må ivareta myke overganger til gangveier og tilstøtende byggeområder. Steinrøyser og steinfyllinger skal ordnes slik at allminnelig ferdsel og opphold i friområdet muliggjøres. Eksisterende turvei skal i størst mulig grad tas vare på slik den er. Vegetasjon og topografi skal beskyttes mot påvirkning i bygge- og anleggsfasen. Det skal vurderes åpning av bekkeløp. Støttemurer skal tilpasses omgivelser og topografi med hensyn til utforming, materialvalg og farger.

§ 9 *Avkjørsel*

Planområdet skal ha atkomst via felles avkjørsel fra Johan Castbergs vei.

§ 10 *Parkering*

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, og etableres både på terreng og under terreng/bebyggelsen. Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede.

§ 11 *Fellesområde - felles avkjørsel*

Felles avkjørsel skal være felles for gnr.167 bnr.130, 131, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 203, 216, 217, 220 og 253.

§ 12 *Forurensing*

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredstilles.

§ 13 *Rekkefølgebestemmelse*

Friområdet på Johan Castbergs vei 43 skal opparbeides i henhold til opparbeidelsesplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal utearealet være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal friområdet innenfor Johan Castbergs vei 43 være opparbeidet i samråd med Friluftsetaten og i tråd med godkjent opparbeidelsesplan.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

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

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Johan Castbergs vei 43, som omreguleres fra friområde til:

- Byggeområde for boliger
- Friområde – park, turvei
- Fellesområde – felles avkjørsel

som foreslått av Skanska AS, vist på kart merket OP3 200310084 og datert Plan- og bygningsetaten 22.05.2006, rev. 13.08.2008.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN / -

Edina Midzic
avdelingsenhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler