



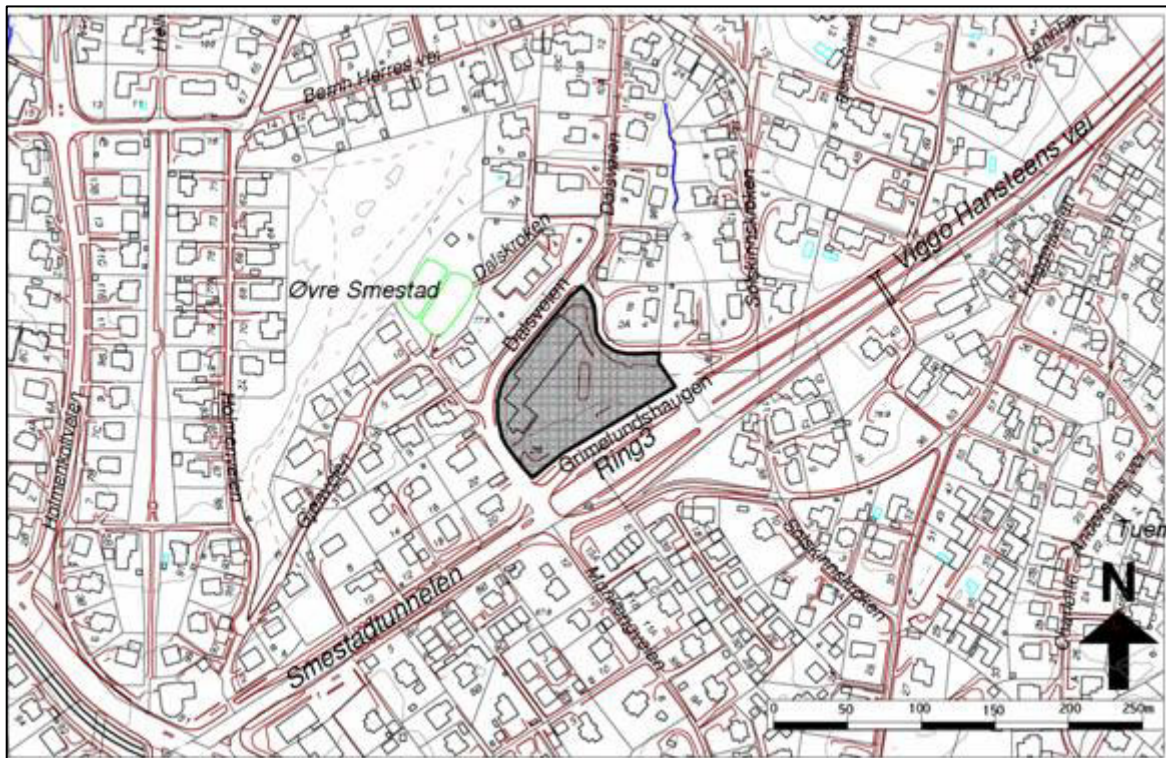
Viggo Hansteens vei 26, Smestad **Planforslag til offentlig ettersyn** **Reguleringsplan**

Området foreslås regulert til byggeområde for offentlig bygning (brannstasjon, ambulansestasjon) og parkbelte. Tillatt bruksareal er T-BRA = 4600 m², med en byggehøyde tilsvarende 2 etasjer. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 06.11.2006 til: 06.12.2006.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

Utarbeidet av: Multiconsult AS for Oslo kommune, Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel: Vestre Aker
Gnr./bnr.: 32/934

Saksnummer: 200506070
Dokumentnummer: 26

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Saksgang	side	2
Faktaark	side	3
Sammendrag	side	4
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	4
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	5
Forminsket plankart	side	8
Planbestemmelser	side	9
Vedtak om offentlig ettersyn	side	11

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill/Forhåndsuttalelser/tilleggsuttalelser
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse
5. Støyrapport
6. Trafikkanalyse

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:500.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 1. tertial 2007.

FAKTAARK

Forslagsstiller: Oslo Kommune OBY, Prosjektavdelingen, v/Rune Johannessen , Sommerrogata 1, postboks 2773, Solli , 0201 OSLO, tlf. 95998323, e-post: rune.johannessen@oby.oslo.kommune.no

Konsulent: MULTICONSULT AS, v/Tore Karlsøen, Postboks 1424, 1602 Fredrikstad, tlf. 69 38 39 00, e-mail: tore.karlsoeen@multiconsult.no

Eieropplysninger

Gnr. 32 bnr. 934 Oslo Kommune

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt:	7568	m2
Areal for hvert formål:		
Offentlig bebyggelse	5634	m2
Spesialområde	1934	m2
Kombinert område – Parkbelte/parkering	133	m2

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Areal skisseprosjekt over terreng:	3405	m2 BRA
Reserve/fremtidige utvidelser	745	m2 BRA
30 parkeringsplasser à 15m2	450	m2 BRA
SUM mulig ny bebyggelse	4600	m2 BRA

Utnyttelse m. m.

Tillatt bruksareal T-BRA 4600m2

Parkering

Plasser på terreng:	30	stk.
Plasser for sykkelparkering:	30	stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ca.25.09.05 i Aftenposten og Dagsavisen. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 20.09.05 og 09.02.2006.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger tett opp til Ring 3, med adkomst via Viggo Hansteens vei/ Dalsveien. Tomten er regulert til ”kommunaltekniske formål”, og er i dag i bruk som gjenbruksstasjon. Det foreligger planer om etablering av kollektivfelt langs Ring 3. Det er et lukket bekkedrag over tomten.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås omregulert til byggeområde for offentlig bygning- brannstasjon, ambulansestasjon, spesialområde- parkbelte og byggeområde for offentlig bygning- brannstasjon, ambulansestasjon/spesialområde-parkbelte. Bygninger kan oppføres med gesimshøyde inntil c + 79,5 tilsvarende 2 etasjer, og med en maksimal T-BRA= 4600 m². Området har avkjørsel mot Dalsveien i nærhet til krysset Dalsveien/ Viggo Hansteens vei.

Tomten kunne i utgangspunkt være egnet til boligbygging, men ligger utsatt i forhold til støy. Ny bygning kan, i likhet med dagens bygningsmasse, bidra til støyskjerming mot nabobebyggelse. Det kan oppføres støyskjermer mot annen boligbebyggelse.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 12 forhåndsuttalelser/kunngjøringsinnspill, og 14 forhåndsuttalelser ved 2. gangs varsling. Det foreligger også 2 tilleggsuttalelser fra Samferdselsetaten og SVRØ. Bakgrunnen for at saken ble varslet 2 ganger, var at varslingsmaterialet var ufullstendig ved 1. gangs varsling. Det ble i tillegg bedt om tilleggsuttalelser i forhold til mulig utvidelse av kollektivfelt.

Bydel Vestre Aker er positive til planene, men mener det må taes hensyn i forhold til støy og trafikksikkerhet. Offentlige instanser har stort sett kommenterer i forhold til støyproblematikken, trafikkavviklingen i området og trafikksikkerheten ved avkjørsel. Sporveien er opptatt av trafikkavviklingen i krysset Dalsveien/Viggo Hansteens vei. Samferdselsetaten og Statens vegvesen er opptatt av mulig fremtidig kollektivfelt langs Ring 3. Statens vegvesen godtar foreslått avstand til riksvei. Det ligger også kommentarer i forhold til strøm og ledningsnett. Byantikvaren har ingen konkret interesse i planområdet. Naboskapet til eiendommen er bekymret for trafikksikkerhet for barn og støybelastning. Den foreslått utnyttelse er for tung, bebyggelse bør oppføres med skråtak og ambulansedelen av prosjektet bør utgå.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Hovedinnvendingene mot planene knytter seg til trafikksikkerhet og støy. Støy fra sirener er ikke omfattet av støyretningslinjer. Innsendt støyrapport viser at støy fra virksomheten, uten sirener, tilfredsstillende støykravene i retningslinje T-1442. Bygningen i seg selv, og andre støyskjermer vil bidra som støydempende elementer mot nabobebyggelse. For øvrig er hovedkilden i området, Ring 3. Støy fra sirener kan ikke reguleres gjennom bestemmelser til reguleringsplanen, og må begrenses gjennom en restriktiv praktisering. Når det gjelder trafikksikkerhetsmessige forhold er det også her begrensinger for hva som kan avbøtes gjennom reguleringsplanen. I dette tilfelle er det plassering av avkjørselen som er mest avgjørende. Det er også her driftingen av anlegget og sikkerhetsrutiner ved av/påkjøringer som er avgjørende. En evt. overstyring av lyskrysset som foreslått må avgjøres av annen myndighet, Politiet/Statens vegvesen.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planforslaget er i utgangspunktet i tråd med disse målsetninger. Planområdet ligger godt plassert i forhold til overordnet veisystem, og formålet, brann- og ambulansetjenester bør være et gode for nærområdene forutsatt at ulempene ved utrykninger kan begrenses.

Kommuneplan 2004 sier i sin målsetning for Oslos arealutvikling mot 2020, at "befolkningen skal tilbys godt tilrettelagte offentlig og privat service... Lokale servicetilbud skal bygges ut i takt med boligbyggingen". Tilbud som branntjenester, og desentraliserte ambulansetjenester må kunne sies å være i tråd med denne målsetningen.

Byøkologisk program har som målsetning at rørlagte vassdrag skal åpnes der det er mulig. Det ligger en rørlagt bekk i området, men bekkens historiske trasé splitter tomteområdet. I tillegg vil en videreføring stoppe i ringveiens trasé. Denne er nedsenket i området. Plan- og bygningsetaten mener det ikke er formålstjenlig å kreve gjenåpning av bekken.

Gjeldende regulering, tomt for kommunalteknisk virksomhet(felles distriktsentral for de tekniske etater, samt areal for støyskjerm) , har ingen grad av utnyttning utover en maksimalgrense for bygning på 2 etasjer.

Landskap

Tomten inngår i Oslos sammenhengende åslandskap. Lokalt i området er sammenhengen i landskapet brutt av veiskjæringen for Ring 3. Det er i dag regulert parkbelter mot Ring 3. Dette opprettholdes i stor grad i planforslaget, og utvides mot Ring 3. Det bør vurderes om parkbelte mot Solskinnsveien skal utvides noe.

Verneinteresser

Det er ikke registrert større verneinteresser innen planområdet. Gjenåpning av historisk bekkedrag er vurdert under avsnittet som omhandler byøkologisk program.

Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger utsatt i forhold til belastningen fra Ring 3, dette gjelder spesielt for støy. I dagens situasjon ligger det en bygning langs Dalsveien som antas å dempe en del for støy mot nærliggende boliger og barnehage. Dette vil opprettholdes i en fremtidig situasjon. I tillegg vil det kunne gjenoppføres/opprettholdes støyskjerming i forhold til boliger langs Solskinnsveien. Det er gjort støyberegninger i forhold til den støy som genereres av trafikkstøy fra fremtidig virksomhet på eiendommen. I denne rapporten er støy fra sirener ikke tatt med, da denne type støy ikke regnes som trafikkstøy i henhold til veileder til støyretningslinje 1442. Beregninger av vanlig trafikkstøy viser at ny virksomhet greier krav til lydnivå på omkringliggende boliger med god margin. Som nevnt er ikke støy fra sirener tatt med i beregningene da disse ikke er kravbelagt. Det er spesielt ambulansedelen av anlegget som vil gi støy fra sirener. Det er anslått ca. 800 brannutrykninger i året, og ca. 2800 akutte ambulansoppdrag med blålys og sirener. For å minimalisere ulempen ved sirenebruk er det forslått mulighet for brann/ambulansestasjonen å kunne overstyre lysreguleringen i krysset Dalsveien/Viggo Hansteens vei. Dette også for å bedre trafikkavviklingen. Plan- og bygningsetaten vurderer at utrykninger fra tomten er det som kan gi størst potensiell merbelastning i forhold til dagens situasjon. Imidlertid er det ikke mulig å begrense sirenebruk gjennom reguleringsmessige grep. Det er andre myndigheter og en fremtidig praksis i bruk av sirener som vil kunne avbøte disse belastningene.

Trafikkforhold

Det er i følge trafikkanalysen konkludert med at utbyggingen ikke vil forårsake noen avviklingsproblemer i området. Eventuelle problemer knyttes til utrykninger. Dette er foreslått avbøtet ved signalanlegget kan overstyres slik at utrykningskjøretøy kan forsere krysset Dalsveien/ Viggo Hansteens uten større forsinkelser. Det er foreslått en egen parkeringsnorm for planområdet, 30 parkeringsplasser for biler. Det finnes ikke noen direkte sammenlignbar kategori i parkeringsnormen, men normkrav for bensinstasjon/service ligger i spennet 18-39 for bedrift med 30 ansatte. Kontornormen vil ligge høyere enn dette. Tilgjengeligheten til kollektivtrafikk må betegnes som god, busslinjer og T-bane. En døgnbetjent stasjon som dette vil likevel kreve gode parkeringsmuligheter på tomten. Mulighet for ny kollektivtrasé langs Ring 3 er tatt høyde for i reguleringen.

Risiko- og sårbarhet

ROS- analyse er utarbeidet, og det refereres til at det ikke er forhold som ikke er løsbare ved tilrettelegging i senere planfaser. Dette gjelder forhold som forurenset grunn, trafiksikker utkjøring og støy fra sirener. Øvrige risiko- og sårbarhetsforhold er vurdert som ikke relevante i denne sammenheng. Plan- og bygningsetaten er i enige i temaavgrensningen. Evt. behov for tiltaksplan for forurenset grunn, vil bli vurdert i forbindelse med byggesak. Det er viktig at avkjørsel fra området er optimalisert i forhold til trygghet for fotgjengere og syklistene som ferdes i området.

Sosial infrastruktur

Brann- og ambulansestasjon vil i seg selv være en forbedring av det offentlige tjenestetilbudet i området. Området har god kollektivtilgjengelighet, og enkel tilgang til gjennomkjøringsårer.

Teknisk infrastruktur

Tomten er bebygget, således er forholdet til vei og offentlig ledningsnett ordnet.

Estetikk og byggeskikk

Utformingen slik den er illustrert i planforslaget viser en moderne utformet bygning liggende tett opp til Dalsveien. Bygningen kan fungere som en skjerm mot naboskapet, og danner et relativt lukket rom for internt bruk. Det ligger bestemmelser til grunn for utforming av bygning og utearealer. Den konkrete utformingen av bygningen vil ikke kunne reguleres, men Plan- og bygningsetaten er positiv til hovedgrepet.

Stedsutvikling

Formålet brannstasjon- og ambulansesentral vil kunne bidra til større trygghet for beboerne i et større omland.

Barns interesser

Trafiksikkerhetmessige forhold berører barns interesser. Det er vesentlig at avkjørselsforholdene ut i Dalsveien blir gode og oversiktlige. Virksomheten innen planområdet berører ikke barns interesser, utover at brannmannyrket tradisjonelt har vært spennende for barn.

Universell utforming

Det bør legges opp til universell utforming av bygning og utearealer, selv om dette er forhold som ikke kan reguleres, men omfattes av teknisk forskrift. Det legges inn bestemmelse om at tilgjengelighet til uteareal gjøres trinnfri.

Økonomiske konsekvenser

Det antas at kostnader til utbygging av anlegget belastes kommunale budsjetter.

Juridiske forhold

Ingen spesielle forhold eller rekkefølgekrav er gitt utover det som fremgår av reguleringsbestemmelser og lovfestede krav til utbygging.

Interessemotsetninger

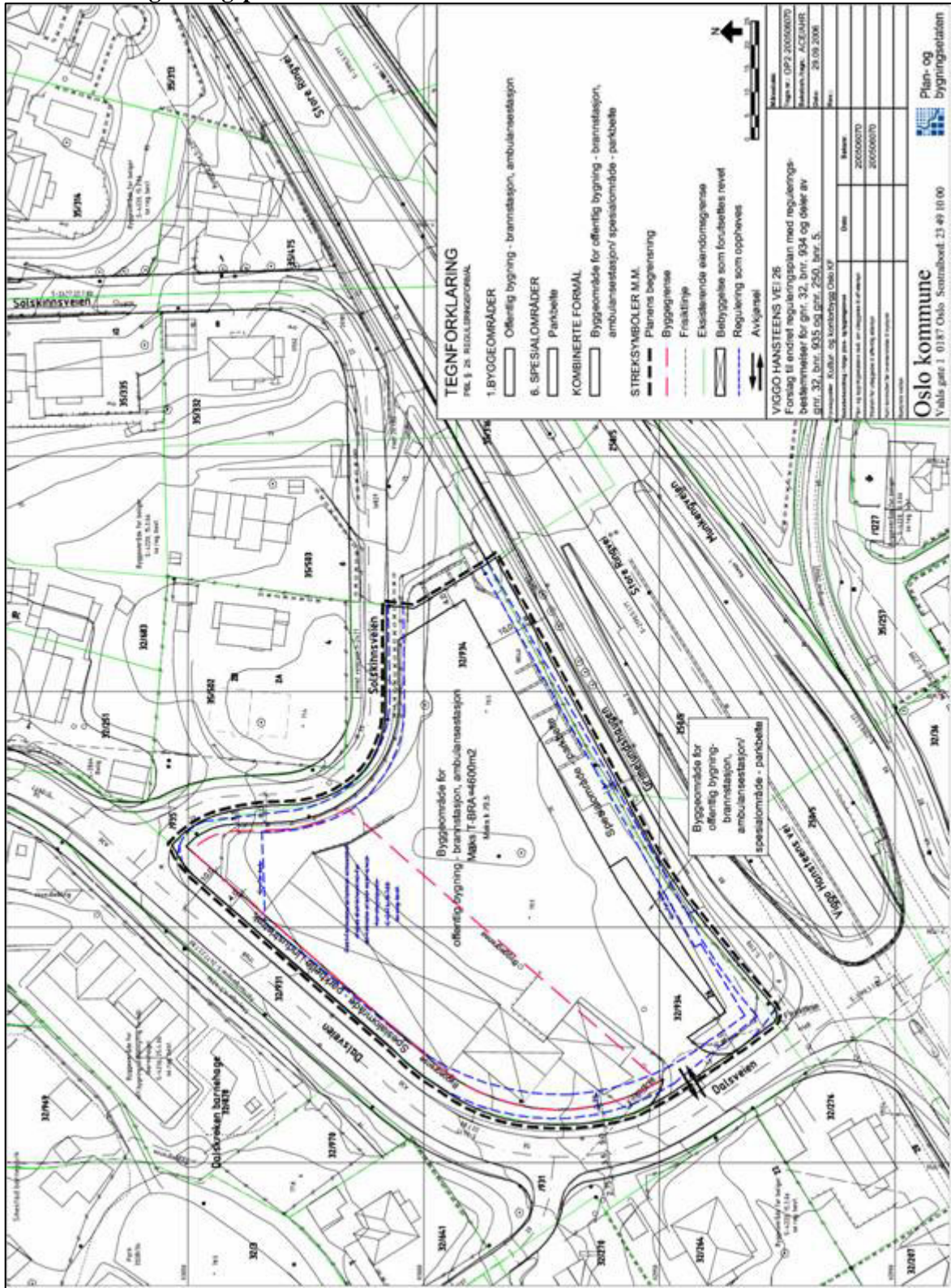
Det nære naboskap vil bli berørt av virksomheten innen planområdet. Spesielt gjelder dette konsekvenser av utrykninger av brann- og ambulanser. Utrykningssirener og det trafikksikkerhetsmessige i forhold til avkjørsler antas å være mest konfliktfyllt, dersom dette ikke blir ivaretatt ved lysregulering som foreslått.

Foreløpig konklusjon

Anleggelse av brann- og ambulansesentral på denne tomten anses å være i tråd med overordnede føringer. Eiendommen ligger gunstig plassert i forhold til overordnet vegsystem med rask påkjøring til ring 3. Utfordringen ligger i forholdet til trafikkavvikling, trafikksikkerhet og støy fra sirener. Støy fra sirener er ikke en støykilde som fanges opp av støyretningslinjer, og vil være en ulempe som må avbøtes gjennom fornuftig praktisering fra sjåførene. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet kan til en viss grad reguleres gjennom krav til utforming av avkjørsel. Men også her vil det være sjåførene, og rutiner knyttet til inn og utkjøring til området som avgjør. Tiltak i lysregulert kryss avgjøres av annen myndighet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Forminsket reguleringsplankart



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:**Viggo Hansteensvei 26**

Gnr.32 Bnr.934

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP2-200506070 og datert 29.09.2006.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for offentlig bygning – brannstasjon, ambulansestasjon.

Spesialområde – parkbelte

Byggeområde for offentlig bygning – brannstasjon, ambulansestasjon/ spesialområde–parkbelte

§3 Område for offentlig bygning - brannstasjon, ambulansestasjon

3.1 På området tillates oppført bebyggelse for brann- og ambulansestasjon med tilhørende funksjoner.

3.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (T-BRA) er 4600m²

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i T-BRA med 15 m² pr. plass.

3.3 Plassering og høyder

Bebyggelse tillates plassert i henhold til byggegrenser som vist på plankartet. Unntatt fra byggegrensen er mindre takfremspring, balkonger, karnapper, lyssjaker/overlys og mindre fasadeelementer som skal bidra til strukturering og modellering av fasaden. Slike fasadefremspring tillates i den utstrekning de ikke overskrider byggegrensen med 1 m.

Unntatt fra byggegrensen er forstøtningsmur som tillates oppført i formålsgrensen mellom byggeområde og parkbelte. Støyskjermingstiltak tillates utenfor byggegrenser.

Tillatt gesimshøyde maksimum $k = 79,5$. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

3.4 Utforming

Fasader skal i størst mulig grad artikuleres og modelleres slik at store sammenhengende og ensformige flater unngås og slik at fasadene får harmoniske proporsjoner.

Uteområdene skal opparbeides med asfalterte veier og plasser som avsluttes med kantstein mot tilliggende grøntområder. Parkeringsplasser skal oppmerkes. Gangarealer skal utformes som hellebelagte fortau og skilles fra kjørearealer med kantstein. Arealer som ikke skal hellebelegges eller asfalteres skal opparbeides med beplantning og/eller som kunstnerisk utsmykning.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§4 Spesialområde – parkbelte

4.1

Området skal opparbeides parkmessig med henblikk på å oppnå god visuell skjerming av virksomheten samtidig som estetiske og trivselsmessige kvaliteter ivaretas. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

4.2 Parkbelte mot Ring 3

I parkbelte mot Ring 3 /Viggo Hansteensvei/ nedre del av Dalsveien skal eksisterende støyskjerm opprettholdes/ erstattes . Hvor angitt på plankartet tillates opparbeidet parkeringsplasser.

4.3 Parkbelte mot Solskinnsveien

I formålsgrensen mellom parkbeltet og byggeområdet skal oppføres støyskjerm. Støyskjermen skal utføres slik at krav til lydforhold på tiliggende eiendommer tilfredsstilles, sett i forhold til virksomheten i planområdet. Krav som stilles i T –1442 skal være oppfylt.

§5 Avkjørsel

Avkjørsel utformes og plasseres slik det er markert med piler på plankartet. Avkjørsel skal begrenses til 6 m bredde.

§6 Parkering

På området skal opparbeides minst 30 parkeringsplasser for personbiler, minst 2 av disse skal dimensjoneres for funksjonshemmede. Parkeringsplassene skal oppmerkes. Det skal opparbeides minimum 30 sykkelparkeringsplasser

§7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200) Av utomhusplanen skal fremgå avgrensning og kvalitet/materialbruk /kotehøyder på veier, plasser, fortau, parkeringsarealer for bil og sykkel , beplantning, grøntarealer, inngjerding, støyskjermer, forstøtningmurer, terrengtrapper etc. Hertil skal vises trær/beplantning som skal bevares. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§8 Universell utforming

Det skal være trinnfri atkomst til utearealene.

§9 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandlingen av alt overvann, både takvann, overflatevann og dremsvann ved søknad om rammetillatelse.

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 Viggo Hansteens vei 26/Smestad, som omreguleres fra Tomt for kommunalteknisk virksomhet(felles distriktsentral for de tekniske etater samt areal for støyskjerm) til:

- Byggeområde for offentlig bygning - brannstasjon, ambulansestasjon
- Spesialområde - parkbelte
- Byggeområde for offentlig bygning - brannstasjon, ambulansestasjon/spesialområde -parkbelte

som foreslått av Omsorgsbygg Oslo KF, vist på kart merket OP2-200506070 og datert Plan- og bygningsetaten 29.09.2006.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN / -

Gro J. Vig
Fung. avdelingsenhetsleder

Anders C. Engen
Saksbehandler