



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

Dato: 25.10.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106039-35
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nina Ubisch

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ANKERVEIEN 127	Eiendom:	27/2752
Tiltakshaver:	Stiftelsen Røa Bogstad Vinterparadis v/ Røa Idrettslag	Adresse:	Postboks 109 Røa, 0701 OSLO
Søker:	Askim Lantto arkitekter MNAL AS	Adresse:	St. Olavs gate 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Anlegg	Tiltaksart:	Oppføring

**KLAGE OVER KOMMUNENS RAMMETILLATELSE PÅ SØKNAD OM
ETABLERING AV KUNSTISBANE MED TILHØRENDE ANLEGG -
ANKERVEIEN 127**

Anmodning om å behandle klager over kommunens vedtak slik at saken kan bli forvaltningsmessig avgjort.

Kommunens rammetillatelse på søknad om etablering av kunstisbane med tilhørende anlegg er påklaget av:

- Pål E Torkildsen, på vegne av seg selv og Naboaksjonen mot kunstisbane på Bogstad
- Sigvart og Katinka Amble
- Thora og Andreas Finne
- Wiggo G. Frantzen,
- Advokatfirmaet Haavind AS, på vegne av Wiggo G. Frantzen
- Boligsameiet Bjerkebakken 78
- Ove A. Erichsen

Klagene går i hovedsak ut på at alle forhold rundt støy og lys ikke er avklart, og at disse forholdene må kontrolleres før tillatelse kan gis, slik at naboer gis reell uttalelses- og klagemulighet. Utslipp til Bogstadvannet må konsekvensutredes. Tiltaket er for stort, og ulempe for naboer er ikke i tilstrekkelig grad vurdert.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

OVERSENDELSE AV KLAGE FOR BEHANDLING

Rammetillatelse

Rammetillatelse ble fattet den 31.05.2011, for etablering av kunstisbane på Bogstad med tilhørende anlegg som garderober, tekniske rom og lysmaster. Kunstisbanen lokaliseres på den nåværende driving rangen på Oslo Golfklubbs arealer nord for Ankerveien. Idrettsbruken skal utvides til å innbefatte vintermånedene. Dagens driving range foreslås flatet ut på en kote som i gjennomsnitt ligger ca 3 meter under nivået på Ankerveien, kote 157. Tiltaket gir mulighet for et islagt areal på 14.800 m². På dette arealet er det tenkt anlagt en 7er og en 11er bane for bandy samt areal for uorganisert lek. Tiltaket omfatter i tillegg garderobebygg inkludert tekniske rom på 610 m² BRA lagt delvis under terreng inn mot eksisterende leilighetsbygg øst på tomte. Eksisterende ballnettmaster skal fjernes og erstattes av nytt ballnett plassert på sydsiden av baneanlegget. Det etableres lysmaster tilknyttet anlegget.

Ansvarlig søker er Askim Lantto Arkitekter MNAL AS. Tiltakshaver er Stiftelsen Røa Bogstad Vinterparadis ved Røa Idrettslag.

Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for del av Bogstad golfbane, S- 4557, vedtatt 07.02.2011. Arealet er regulert med tidsrekkefølge til:

1. Spesialområde – golfbane med tilhørende anlegg f.o.m. 01.04. t.o.m. 30.11.
 2. Friområde – anlegg for lek og idrett (kunstisbane) f.o.m. 01.12. t.o.m. 31.3.
- Bebyggelse tilknyttet kunstisbanen tillates med 610 m² BRA.

Klager

Plan- og bygningsetaten har mottatt følgende klager på tiltaket:

- Pål E Torkildsen, på vegne av seg selv og Naboaksjonen mot kunstisbane på Bogstad, datert 15.06.2011 og 20.09.2011.
Pål E. Torkildsen bor i Sørkedalsveien 262a, og er dermed ikke nabo etter plan- og bygningsloven, da hans eiendom verken grenser mot aktuelle eiendom eller gaten. Torkildsen bor imidlertid nær nok til å bli berørt av tiltaket, med tanke på lys og støy, og anses derfor å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28.
Naboaksjonen mot kunstisbanen på Bogstad anses å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28, da spørsmålet saken dreier seg om ligger innenfor organisasjonens formål, og organisasjonen anses å være en naturlig representant for de aktuelle interesser i forhold til medlemstall og anerkjennelse.
- Klage fra Sigvart og Katinka Amble, beboere i Golfstubben 9 og naboer til tiltaket. Naboer har rettslig klageinteresse, jf. (fvl.) § 28. Klagen har innkommet innen fristen, jf. fvl. § 29.
- Klage fra Thora og Andreas Finne. Klager er nabo til tiltaket, og har rettslig klageinteresse, jf. (fvl.) § 28. Klagen er innkommet i rett tid, jf. fvl. § 29.
- Klage fra Wiggo G. Frantzen med familie. Klager er nabo til tiltaket, og har rettslig klageinteresse, jf. (fvl.) § 28. Klager ble mottatt 22.07.2011 og 21.09.2011.
- Klage fra Advokatfirmaet Haavind AS, på vegne av Wiggo G. Frantzen, av 20.06.2011.
- Klager fra Boligsameiet Bjerkebakken 78. Boligsameiet er naboer til tiltaket, og har således rettslig klageinteresse, jf. fvl § 28. Klager ble mottatt 20.06.2011, 09.08.2011, 18.09.2011 og 14.09.2011.
- Klage fra Ove A. Erichsen, beboer i Bjerkebakken 81 B. Han er ikke nabo eller gjenboer etter plan- og bygningsloven, men bor i nabolaget og kan vurderes berørt av tiltaket, jf. fvl. § 2e. Klagen er mottatt 21.09.2011, betraktelig senere enn klagefristen, jf. fvl § 29. Klager er ikke blitt informert om vedtaket fra Plan- og bygningsetatens side. Klagen tas under behandling, jf. fvl § 31b, da øvrige klager oversendes Fylkesmannen for avgjørelse.

Da klagerens anførsler i hovedsak er sammenfallende, gjengis de samlet. Det anføres:

- Tidligere protester påpekte til dels åpenbare brudd på reguleringsbestemmelsene. Hvordan kan Plan- og bygningsetaten gi rammetillatelse uten at disse bemerkningene er diskutert utover at det forutsettes at bestemmelsene følges? En senere uavhengig kontroll vil avskjære naboers mulighet til å påpeke feil og mangler ved kontrollen, samt naboers klageadgang.
- Belysning:
 - Søker har ikke redegjort for hvordan krav til direkte lysvirkninger skal tilfredsstilles. Det må redegjøres for eventuelle skjermingstiltak for naboer.
 - Belysningen bryter med § 3 i reguleringsbestemmelsene, tredje siste avsnitt, dersom lysnivået ved normal bruk vil ligge 39% over behovet.
 - Belysningen bryter med strølysbestemmelsene i NS-EN 12193:2007, avsnitt 5.10, uansett hvilken omgivelsessone som legges til grunn. Søker har avvist at dette må følges, ved å hevde at dette ikke omfattes av plan- og bygningsloven. Klager mener at dette er galt, og viser til § 6.1 i TEK07 om bruk av norsk standard.
 - Ny vinkling av lyskastere nordover i retning Bogstad gård kan være et brudd på § 3 i reguleringsbestemmelsene, fjerde siste avsnitt.
 - Naboer har tidligere påpekt feil i lysmålingene for eksisterende situasjon.
 - Den uavhengige kontrollen fra Multiconsult nevner ikke hvordan tiltaket tilfredsstillende krav til yttergrenser for direkte lysvirkning. Det stilles spørsmål til Multiconsults bruk NS-EN 12193.
- Støy:
 - Det er ikke dokumentert at grenseverdier for støy overholdes.
 - Nabo reagerer på tiltakshavers utsagn om at støy fra golfbanen ikke har vært kommentert av naboer. Det har vært flere klager, og Helse- og velferdsetaten har grepet inn. Et eksisterende støyproblem kan uansett ikke tas til inntekt for at det skal skapes et nytt.
- Et eventuelt utslipp av spillvann til Bogstadvannet må konsekvensutredes.
- Det protesteres på terrengendringer, da endringene vil eksponere naboer for støy og lys.
- Det islagte arealet må reduseres til kun én bane.
- Eksisterende vegetasjon må bevares.
- Avstanden fra tiltaket til nærliggende bebyggelse er alt for liten.
- Den skade som tilføyes de nærmeste naboer er ikke tilstrekkelig vurdert.
- Naboer må opplyses om skjermingstiltak i forhold til lys og lyd.
- Det mangler finansiering av bygging og drift av anlegget. Igangsettingstillatelse til tiltaket må ikke gis før dette er på plass.
- Flere innsendte protester er ikke nevnt eller vurdert i rammetillatelsen.

Det forventes at klagen gis oppsettende virkning, og at rammetillatelsen trekkes tilbake inntil de forholdene som er påklaget blir avklart. Klager mener videre at det vil være vanskelig å tilbakeføre terreng etter byggestart, dersom klagen fører til at dimensjonene på tiltaket må reduseres, og finner støtte i dette i uttalelser fra By- og Riksantikvaren av 29. mai 2009. Videre mener klager at tiltakets store konfliktnivå tilsier at spørsmålet om oppsettende virkning må vurderes nøye.

Tilsvar til klagen

Tilsvar fra ansvarlig søker, datert 05.07.2011:

Ansvarlig søker har forelagt klagen for ansvarlig prosjekterende for lys og lyd, og de prosjekterende har gitt tilbakemelding på at kravene i reguleringsbestemmelser og aktuelle forskrifter vil bli oppfylt.

For øvrig kommenteres klagen slik:

- Sjenerende lys mot Bogstad Gård: Det foreligger to rapporter fra Sitecos som viser at blending og direkte lysvirkning mot Bogstad gård, som ligger 1200 meter unna, ikke er problematisk.
- Eksisterende lyssituasjon: De private målingene var kun et ønske om å illustrere den eksisterende situasjon og kun av generell interesse. Disse målingene er ikke brukt av lyskonsulent som underlag i deres prosjektering.

- Lysvirkning på banen: Det er satt krav til belysningens styrke og jevnhet når det gjelder bandyspill i kamper og for trening. For kamper i regi av Norges Bandyforbund skal det være 500 lux. Dette er nedfelt i reguleringsbestemmelsen. I Sitecos siste rapport anbefales det å bruke 278 lux for å ivareta best mulig jevnhet og spilleforhold på trening. Reguleringsbestemmelsene presiserer at maksimalbelysningen ikke skal overstige 500 lux og at belysningen for øvrig skal tilpasses aktiviteten.
- Lysvirkningen utenfor banen: Banen ligger er ca 3,5 meter nedsenket i terrenget. Dette gjør det mulig å definere og begrense det opplyste området på en god måte. Siteco har med sine rapporter vist at det ikke blir noen blindingseffekt utenfor banen, og har med sin siste prosjektering vist at lysnivået utenfor baneområdet kan reduseres til 10 lux. Det skal skilles mellom direkte lysvirkning og strølys. Lysvirkning utenfor banen skal reduseres i hovedsak til et minimum av strølys. Mengde med strølys er avhengig av blant annet værforhold, isforhold og snøforhold. Det finnes ikke forskriftskrav til denne type anlegg annet enn de generelle reglene om universell utforming. Hverken i reguleringsbestemmelsene eller i rammetillatelsen settes det spesifikke krav til bruk av norsk standard. Siteco har henvist til bruk av NS-EN 12193:2007 kap A.19 kl II og III for å sikre god nok belysning på banen.
- Støy: Det henvises til uavhengig kontroll av lydrapporten fra Rambøll av 24.06.2011.
- Justering av lyset: Vi har kontaktet Øivind Johansen i idrettsdivisjonen i bymiljøetaten i Oslo, som har lang erfaring med belysning av idrettsanlegg. Han henviser til Nordstrand IL sitt nye lysanlegg for fotballbane. Her ligger boligbebyggelsen helt inntil og rundt hele banen. Der ble det forhandlet frem en løsning der armaturene ble justert etter at de var montert. Naboene fikk si fra om lyset var til sjenanse eller ikke. Armaturene ble deretter justert helt til naboene var fornøyd. Vi ønsker, og har lenge hatt den intensjonen, om å komme i en slik konstruktiv dialog med naboene. Gjennom denne type dialog med naboer og berørte parter, bør det kunne være mulig å endre og forbedre et slikt anlegg på sikt, til allmennhetens beste.
- Vi kan ikke se at klagen inneholder nye momenter som ikke er behandlet tidligere.

Tiltakshavers uttalelse, datert 08.07.2011:

Tiltakshaver viser til svar fra Askim Lantto Arkitekter AS, og har i tillegg følgende kommentar: Tiltakshaver viser til at de samme tema har blitt kommentert flere ganger tidligere. Så vidt tiltakshaver kan se, er det ikke kommet nye momenter til saken. Tiltakshaver viser til at Miljøverndepartementet har uttalt at «saken er tilstrekkelig utredet». PBE har i møte med oss presisert at motstanderne ikke kan kreve noen ”omkamp” om reguleringsbestemmelsen. Tiltakshaver viser til kronikk fra Pål Torkildsen i Akersposten, der han uttaler at målet er å trenere framdriften i saken, og ber Plan- og bygningsetaten på bakgrunn av dette avvise innkomne klager for godt.

Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningsetaten har kommet til at det ikke er grunnlag for å gi klagen oppsettende virkning, jf. forvaltningsloven § 42. Hovedregelen i forvaltningsloven er at godkjent vedtak kan gjennomføres straks det er fattet og meddelt parten. Oppsettende virkning gis vanligvis i tilfeller der iverksettingen av tiltaket ikke kan tilbakeføres. Det aktuelle tiltaket er i tråd med reguleringsplan, og inngrepene vil kunne tilbakeføres. Plan- og bygningsetaten har dermed kommet til at klagen ikke gis oppsettende virkning.

Plan- og bygningsetaten har mottatt søknad om igangsettingstillatelse den 16.08.2011. Søknaden har vært mangelfull, og er derfor ikke ferdig behandlet. Igangsettingstillatelse vil ikke bli gitt før krav gitt i reguleringsplanen anses oppfylt.

Kommunens vurdering og anbefaling

Plan- og bygningsetaten har vurdert om klagen skulle avvises, jf pbl § 15 3. ledd, da forholdene som påklages har vært behandlet i plansaken. På grunn av det høye konfliktnivået har etaten likevel sett det som hensiktsmessig å realitetsbehandle klagen. Kommunen ser slik på anførselene:

Oppfyllelse av regulerte krav til lys og støy, samt rekkefølge i saksbehandlingen:

Plan- og bygningsetaten fremholder at etaten ikke er gitt en prosjekterende rolle i byggesaksbehandlingen, og at det dermed ikke er opp til etaten å vise hvordan tiltaket oppfyller reguleringsplanen. Etaten vurderer hvorvidt det er åpenbare avvik fra reguleringsplanen, som en del av kommunens saksbehandling. Det er videre ansvarlig søkers oppgave å opplyse om at reguleringsbestemmelsene eventuelt ikke overholdes. Så lenge det ikke er opplyst om dette, og Plan- og bygningsetaten heller ikke kan se åpenbare avvik fra bestemmelsene, går etaten ut fra at tiltaket er, eller kan løses, i tråd med reguleringsbestemmelsene. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det omsøkte tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene.

Er et omsøkt tiltak i tråd med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, har tiltakshaver krav på å få en tillatelse. Byggetiltaket må så oppføres i tråd med den gitte tillatelsen. Hvis det underveis i byggeprosessen viser seg at det må etableres støyskjermingstiltak som ikke er en del av tillatelsen, må dette behandles som en endring av den gitte tillatelsen. Enhver søknad om endring av tiltaket må nabovarsles og naboer vil ha klagerett på endringsvedtak. Utsettelsen av kontroll til et senere tidspunkt avskjærer dermed ikke naboers reelle klagemulighet, samtidig som kontrollen kan utføres mer nøyaktig, i forhold til de faktiske virkninger av plassering av lysmaster etc.,

Bruk av NS-EN 12193:

Vedrørende bruk av Norsk Standard, har Plan- og bygningsetaten forhørt seg med Statens Bygningstekniske etat, som bekrefter Plan- og bygningsetatens og ansvarlig søkers oppfatning av at Norsk Standard kun er en del av regelverket i den grad det er henvist til standarden i teknisk forskrift. Norsk Standard setter til tider strengere krav enn forskriften. Forskriftens krav vil dermed være oppfylt når standardens krav er oppfylt, jf TEK 07 § 6-1, men kravene i teknisk forskrift kan være oppfylt uten at kravene i Norsk Standard er oppfylt. TEK 07 viser ikke til NS-EN 12193:2007, som dermed ikke omfattes av plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen viser heller ikke til standarden, som dermed heller ikke kan legges til grunn for vurdering av om reguleringsbestemmelsene er oppfylt. Ansvarlig søker uttaler likevel at standarden legges til grunn for prosjekteringen, uten at Plan- og bygningsetaten har anledning til å kreve dette (jf TEK 07 § 6-1).

Krav til lysstyrker:

NS-EN 12193 oppgir at krav ved trening er ”større eller lik” 200 lux. Plan- og bygningsetaten kan dermed ikke se at 278 lux er i strid med standardens krav.

Videre kan ikke etaten se at kravet er i strid med reguleringsbestemmelsene, da behovet på banen ikke kun omfatter lysstyrke, men også krav til lysets jevnhet, m.v. Dersom dette behovet best dekkes inn gjennom en belysning på 278 lux, kan ikke Plan- og bygningsetaten se at dette er et brudd på reguleringsbestemmelsene, så lenge belysningsstyrken er såpass mye lavere enn reguleringsplanens angitte maksgrense.

Mastenes plassering er gitt ut fra hensynet til Bogstad gård og bebyggelsen i området. Sjenanse fra lysmaster er i stor grad knyttet til belysningens retning, høyde og vinkel, og dette er enklest å justere når mastene er etablert. Plan- og bygningsetaten har krevd uavhengig kontroll for å sikre at plassering av master og lyspunkter blir til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Beregningene viser at belysningens styrke faller raskt når man fjerner seg fra banen. Naboers interesse synes dermed hensyntatt, både gjennom plassering av lyspunkter, kontroll av prosjektering av disse, og gjennom søkers ønske om en prosess der naboer kan komme med innspill på selve belysningen, når den er satt i drift. Det vises for øvrig til rapporter utarbeidet av Siteco Belysning AS.

Krav til støy:

Plan- og bygningsetaten forutsetter at krav til støy tilfredsstilles. Dagens støybilde er i denne sammenheng uvedkommende, da støykrav er gitt i reguleringsplanen. Dersom kravene ikke tilfredsstilles, vil heller ikke vilkårene i den gitte tillatelsen være oppfylt. Det er krevd uavhengig kontroll for å sikre at kravene ivaretas, og det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse før det vises at kravene kan oppfylles.

Dersom kravene ikke oppfylles, vil forholdet bli behandlet som en søknad om endring av tillatelse, med dispensasjon fra arealplan, og endringen vil bli varslet til naboene, som vil ha klagemulighet på vedtaket.

Behandling av naboprotester:

Generelt anser Plan- og bygningsetaten at skade for de nærmeste naboer ble vurdert i reguleringsaken. I innkomne klager pekes det på at flere protester er ikke nevnt i rammetillatelsen. Det dreier seg, så vidt Plan- og bygningsetaten erfarer, om følgende protester (se vedlegg):

- Likelydende protester fra Roar E. Møll og Egil Kristiansen er likelydende med den fra blant annet Lars Njaa Eriksen og Elsa Anna Holte Møll, og har lik daterting (02.03.2011)
- Boligsameiet Bjerkebakken 78, brev datert 27.04.2011 (kort frist for nytt nabovarsel og manglende lysrapport) (denne ble besvart av søker samme dato)
- Eva Skotland Wichmann, i brev datert 09.03.2011 (manglende hensyn til naboer, lys, støy og trafikk)
- Ingrid Sjøholm, i brev datert 09.03.2011 (lys, støy, trafikk, og unødig ekstrabelastning for naboer)
- Steinar Midtskogen, i brev datert 16.02.2011 (vedrørende farge og lampetyper), brev datert 13.03 (om det er mulig å realisere prosjektet med to baner innefor reguleringsbestemmelsenes grenser), brev datert 22.03 (utdyping av uttalelser av 13.03).
- Protest fra Thora og Andreas Finne av 02.03.2011.

De 5 første tilfellene ble registrert på en tidligere byggesak (sak 201102645, som omfattet samme tiltak. I denne saken ble det gitt avslag på ansvarlig søker den 16.03.2011.) De fleste naboprotester ble medtatt i den nye byggesaken, men beklageligvis ble noen oversett. Dette er en beklagelig saksbehandlingsfeil, men anses ikke å ha hatt bestemmende virkning på vedtakets innhold, jf forvaltningsloven § 41, da temaene som nevnes i disse klagen ble ivaretatt gjennom behandling av øvrige protester på tiltaket. Vedrørende protest fra Thora og Andreas Finne, ble denne ikke registrert inn i saken før 10.06.2011, og følgelig ikke nevnt i vedtak av 31.05.2011.

Øvrige forhold:

- I henhold til forskrift om konsekvensutredning av 04.05.2005, faller ikke tiltaket under de kategorier som alltid skal behandles etter forskriften (§3), eller de tiltak som skal vurderes etter forskriften (§3). Utslippet av spillvann til Bogstadvannet skulle ikke ha vært konsekvensutredet selv om det var kjent under planprosessen.
- Terrengendringer, banens størrelse og plassering anses å være i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.
- Ansvarlig søker opplyser at eksisterende vegetasjon vil bevares.
- Klager fra Boligsameiet Bjerkebakken 78 av 14.09.2011 og 18.09.2011 omhandler forhold som vil bli behandlet i søknad om igangsettingstillatelse.
- Finansieringen av oppføring og drift av kunstisbanen ligger ikke under Plan- og bygningsetatens kompetanseområde.

Klagen inneholder ikke vesentlig nye momenter i forhold til de tema som ble behandlet i reguleringsaken. Klagen anbefales ikke tatt til følge.