Til

Lillomarkas Venner v/leder Frode O. Hansen
Hagaløkka 26, 0963 Oslo

Nabovarsel for Linderudkollen skisenter

Du mottar dette varselet fordi du er nabo til eiendommen der vi ønsker å utføre byggearbeider.

Hva gjelder varselet?

Vi varsler med dette om **Anlegg** i **Linderudkollen skisenter** .

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggereglene.

OSLO KOMMUNE BYMILJØETATEN er tiltakshaver for byggeprosjektet, og ansvarlig søker er STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS.

Hvilke planer gjelder på eiendommen?

Reguleringsbestemmelser for Linderudkollen - Lillomarka

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om endring av system for snøproduksjon. De fysiske endringene i anlegget består av vannrør i bakken og uttakskummer for snøkanoner

Hvorfor har vi søkt om dispensasjon fra byggereglene?

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens §5 (bestemmlse som angir at det kan foretas produksjon av kunstsnø og etableres midlertidige snødeponier som base for utkjøring av snø i skiløypene). Som følge av dette må det også søkes om dispensasjon fra markalovens § 5 (generelt bygge- og anleggsforbud i marka.)

Har du spørsmål eller merknader?

Ta gjerne kontakt hvis du har spørsmål. Hvis du har kommentarer til byggesøknaden, må du sende en skriftlig merknad.

PETTER LØKEN
petter@slad.no
Frederik Stangs gate 4
0272 OSLO
92853414
Norge

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 14 dager etter at dette varselet er sendt. Ansvarlig søker eller tiltakshaver skal sende dine merknader til kommunen sammen med søknaden.

Disse dokumentene er vedlagt varselet:

Dispensasjonssøknad/vedtak: 1 vedlegg

Situasjonsplan: 1 vedlegg

Tegninger: 2 vedlegg

Andre vedlegg: 3 vedlegg

Sted: Oslo

Dato: 25/1-17

Tiltakshaver eller søkers underskrift

STRAND / LØKEN
ARKITEKTER AS

OSLO 25. JANUAR 2017

NABOER OG INTERESSENTER TIL LINDERUDKOLLEN SKISENTER

LINDERUDKOLLEN SKISENTER, SKILØYPER OG LANGRENNSARENA
NABOVARSEL FOR SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE

Rammetillatelse for skiløyper og langrennsarena på Linderudkollen ble gitt i 2013. Før arbeidene startet ble det besluttet et annet type snøproduksjonsanlegg enn opprinnelig planlagt. Tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten var da at forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten måtte fremskaffes og sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse, men at en søknad om endring av tillatelsen ikke var nødvendig. Forhåndsuttalelse ble innhentet og sendt inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse ble så gitt høsten 2014. Nå nærmer arbeidene seg ferdigstillelse, men det har kommet en ny beskjed fra Plan- og bygningsetaten, som nå mener at det reviderte snøproduksjonsanlegget allikevel må omsøkes. Dette er da nabovarslingspliktig og etter anmodning fra Plan- og bygningsetaten sendes det ut varsler til naboer, men også til andre interessenter til anlegget. Dette omfatter bydeler, kommunale etater, idrettslag og interesseorganisasjoner.

Opprinnelig planlagt snøproduksjonsanlegg besto av to pumpehus. Henholdsvis ved Åsputten og Kapteinsputten med pumpeledning og uttak for snøkanoner. Ved pumpehusene ble det avsatt plass til produksjon og deponering av snø, som deretter skulle kjøres ut i løypenettet med traktor og tilhenger.

Revidert snøproduksjonsanlegg (distribuert anlegg): Et tradisjonelt distribuert snøproduksjonsanlegg består av høytrykksrør i eller over bakken, og ofte fastmonterte snølanser spredd langs løyper, eller nedfarter. Dette har aldri vært aktuelt for anlegget i Linderudkollen. Underveis i prosjekteringen ble man imidlertid klar over en enklere, billigere og mer diskrét variant av et distribuert anlegg. Dette består av vannrør og uttakspunkter for flyttbare snøkanoner langs løypene. Et slikt anlegg er nå montert i Linderudkollen skisenter.

Grunner til valg av distribuert snøproduksjonsanlegg: Med et distribuert snøproduksjonsanlegg er det ikke nødvendig å kjøre ut snø med traktor og tilhenger. Omfanget av motorisert ferdsel i løypene vil således bli sterkt redusert. Dette er positivt både med tanke på klimagasser og støy, men også med tanke på sikkerhet for turgåere og skiløpere.

Med et distribuert snøproduksjonsanlegg oppnår man en mer effektiv snølegging av løypa. I praksis medfører dette flere dager med skiføre i anlegget og et bedre tilbud til skiløperne.

Med tanke på støy vil også den valgte løsningen være gunstigere. Med kun produksjon ved hvert av pumpehusene, som opprinnelig planlagt, måtte snøkanonene ha vært i drift på samme sted i lange perioder. Det har vært bekymringer vedr. støy i tilknytning til dette, og da spesielt i posisjonen ved Åsputten, som ligger nærmest bolighusene på Solemskogen. Med et distribuert anlegg blir produksjonen spredt, og med flere flyttbare kanoner blir produksjonstiden redusert. De aller fleste uttaksstedene for snøproduksjon ligger dessuten lenger vekk fra bolighusene, og total støybelastning vil bli lavere for naboeiendommer.

STRAND / LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gt. 4 / N - 0272 OSLO / tlf 905 00 882 / tlf 928 53 414 /
marte@slad.no / petter@slad.no / org. nr. 993 445 959 MVA

Forskjeller mellom rammesøkt- og bygget anlegg: De eneste synlige endringene fra opprinnelig prosjektert anlegg er kummer som benyttes til uttak for de flyttbare snøkanonene. I tillegg er grøft på den ene siden av løypa gjort noe dypere for å få plass til vannrør. Det er imidlertid viktig å påpeke at grøftene uansett skulle etableres mtp. overvann, samt for å legge ned kabler til lysmaster. De fleste av kummene har kun lokket synlig. I noen situasjoner stikker deler av kummene opp over terreng, men hoveddelen er da jordslått og tilsådd. Ellers er de opprinnelig planlagte produksjonsstedene for snø nå bedre tilgjengelig for ferdsel og lek. Spesielt for området ved Kapteinsputten er dette gunstig

Vannforsyning / vassdrag: Mens Kapteinsputten har avrenning til Hovinbekken, så har Åsputten avrenning til Maridalsvannet. Det er altså et vannskille i området, med avrenning til to forskjellige vannsystemer, der det ene er del av drikkevannsforsyningen til Oslo. Det har derfor vært et viktig poeng å skille snø produsert fra Kapteinsputten med snø produsert fra Åsputten. Med det reviderte systemet så er uttakskummer i avrenningsområdet til Maridalsvannet koblet til pumpehuset ved Åsputten og uttakskummer i avrenningsområdet til Hovinbekken koblet til pumpehuset ved Kapteinsputten.

Vi beklager bryderiet forbundet med dette nabovarselet. (Rekommanderte sendinger innebærer fortsatt personlig oppmøte av mottaker på nærmeste postutleveringssted). Ta for øvrig gjerne kontakt på e-post: petter@slad.no hvis dere har spørsmål til dette varselet.

Mvh

Petter Løken, sivilarkitekt

Vedlegg:
Skjema for nabovarsling
Diverse illustrasjoner av skiløyper med anlegg for snøproduksjon
Kopi av dispensasjonssøknad

STRAND / LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gt. 4 / N - 0272 OSLO / tlf 905 00 882 / tlf 928 53 414 /
marte@slad.no / petter@slad.no / org. nr. 993 445 959 MVA

STRAND / LØKEN
ARKITEKTER AS

OSLO 24. JANUAR 2017

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SAKSNUMMER 201311176, LINDERUDKOLLEN SKISENTER, SKILØYPER OG LANGRENNSARENA
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSE §5 OG MARKALOVENS §5

Rammetillatelse for skiløyper og langrennsarena på Linderudkollen ble gitt i 2013. Før arbeidene startet ble det besluttet et annet type snøproduksjonsanlegg, enn opprinnelig planlagt. Tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten var da at forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten måtte fremskaffes og sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse, men at en søknad om endring av tillatelse ikke var nødvendig. Forhåndsuttalelse ble innhentet og sendt inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse ble gitt høsten 2014. Nå nærmer arbeidene seg ferdigstillelse, men det har kommet en ny beskjed fra Plan- og bygningsetaten, som mener at det reviderte snøproduksjonsanlegget allikevel må omsøkes. Dette krever en dispensasjon fra reguleringsplanen og markaloven.

Opprinnelig planlagt snøproduksjonsanlegg besto av to pumpehus. Henholdsvis ved Åsputten og Kapteinsputten med pumpledning og uttak for snøkanoner. Ved pumpehusene ble det avsatt plass til produksjon og deponering av snø, som deretter skulle kjøres ut i løypenettet med traktor og tilhenger.

Revidert snøproduksjonsanlegg (distribuert anlegg): Et tradisjonelt distribuert snøproduksjonsanlegg består av høytrykksrør i eller over bakken, og ofte fastmonterte snølanser spredd langs løyper, eller nedfarter. Dette har aldri vært aktuelt for anlegget i Linderudkollen. Verken av økonomiske, eller estetiske hensyn. Underveis i prosjekteringen ble man imidlertid klar over en enklere, billigere og mer diskrét variant av et distribuert anlegg. Dette består av vannrør og uttakspunkter i kummer spredd langs løypene, i tillegg til de to pumpehusene. Et slikt anlegg er nå montert i Linderudkollen skisenter.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens §5.2 Skiløypetrasé, BL 1-3: Da det ikke framgår av §5.2 at det kan legges vannrør med uttakspunkter for snøproduksjon innenfor aktuelle delområder, søkes det med dette om dispensasjon fra bestemmelsen.

Søknad om dispensasjon fra §5 i Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven): Markalovens §5 angir et forbud mot bygge- og anleggstiltak. Da dette tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, vil det også være i strid med §5 i markaloven. I henhold til markalovens §15 søkes det derfor om dispensasjon fra §5 om bygge- og anleggsforbud.

Forskjeller mellom rammesøkt- og bygget anlegg: De eneste synlige endringene fra opprinnelig prosjektert anlegg er kummer som benyttes til uttak for flyttbare snøkanoner. I tillegg er grøft på den ene siden av løypa gjort noe dypere for å få plass til vannrør. Det er imidlertid viktig å påpeke at grøftene uansett måtte etableres mtp. Overvann, samt for å legge ned kabler til lysmaster. (Et krav i reguleringsplanen.). De fleste kummene har kun lokket synlig. I noen situasjoner stikker deler av kummene opp over terreng, men hoveddelen er da jordslått og tilsådd.

Formål i markaloven og reguleringsbestemmelsene: I markaloven står det at *"Dispensasjon kan bare gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering anses for å være klart større enn ulempene for friluftslivet, naturmiljøet eller allmenne interesser."*. Ved dispensasjon fra reguleringsplaner er det også et krav om at formålet ikke skal bli vesentlig tilsidesatt og at fordeler klart skal overveie ulempene.

STRAND / LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gt. 4 / N - 0272 OSLO / tlf 905 00 882 / tlf 928 53 414 /
marte@slad.no / petter@slad.no / org. nr. 993 445 959 MVA

STRAND / LØKEN
ARKITEKTER AS

Formålet i markaloven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Det omsøkte snøproduksjonsanlegget er utført som ledd i tilrettelegging for idrett (langrenn) og er således i tråd med formålet.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for et skianlegg for nordiske grener i Linderudkollen skisenter. Snøproduksjonsanlegget er et viktig ledd i tilrettelegging for skianlegg og er således i tråd med formålet

Fordeler ved å gi dispensasjon:

- Med et distribuert snøproduksjonsanlegg er det ikke nødvendig å kjøre ut snø med traktor og tilhenger. Omfanget av motorisert ferdsel i løypene vil således bli sterkt redusert. Dette er positivt både med tanke på klimagasser og støy, men også med tanke på sikkerhet for turgåere og skiløpere.
- Med et distribuert snøproduksjonsanlegg er det ikke lenger behov for snøproduksjon og snødeponier på område BSK5 og BSK6. Særlig for BSK 5 er dette positivt, da dette området ligger inntil BSK4 (skileikområde). Støy, og "snørøyk" vil da ikke legge begrensninger på bruk av skileikområdet, og i praksis vil brukere av skileiken også kunne benytte BSK5.
- Med et distribuert snøproduksjonsanlegg oppnår man en mer effektiv snølegging av løypa. I praksis medfører dette flere dager med skiføre i anlegget og et bedre tilbud til skiløperne.
- Med kun produksjon ved hvert av pumpehusene må snøkanonene være i drift i svært lange perioder. Det har vært bekymringer vedr. støy i tilknytning til dette, og da spesielt i posisjonen ved Åsputten, som ligger nærmest bolighusene på Solemskogen. Med et distribuert anlegg blir produksjonen spredt, og med flere flyttbare kanoner blir produksjonstid redusert. De aller fleste uttaksstedene for snøproduksjon ligger dessuten lenger vekk fra bolighusene, og total støybelastning vil bli lavere for naboeiendommer.

Ulemper ved å gi dispensasjon:

- Den eneste ulempen vi kan se med det distribuerte anlegget er synlige betonglokk og noen synlige kummer. Vannrørene i bakken har kun medført marginalt større terrenginngrep i form av litt dypere grøfter. Omfanget av forskjellene framgår av vedlagte snitt og fotomontasjer.

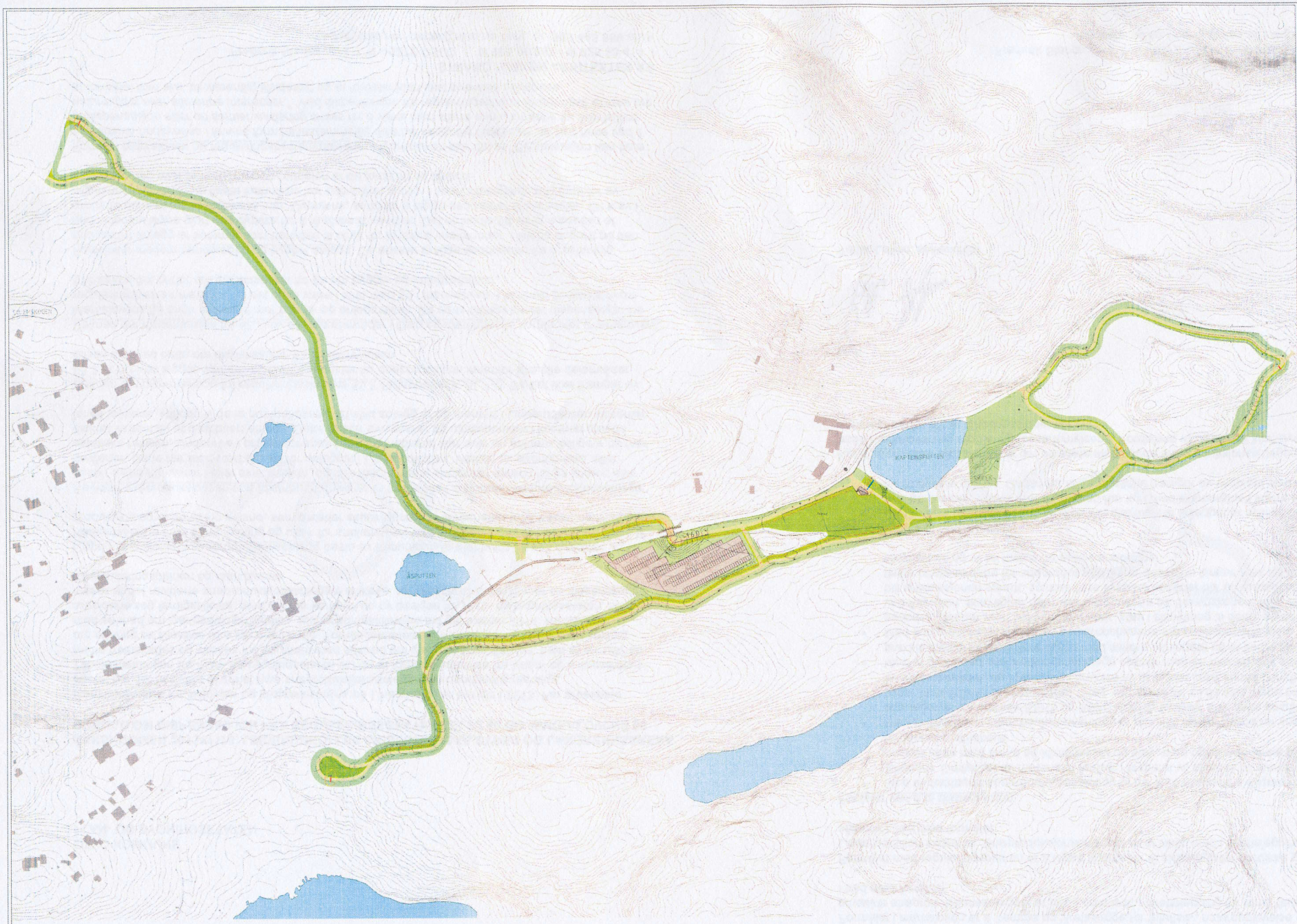
Konklusjon: Etter vårt skjønn er det omsøkte distribuerte snøproduksjonsanlegget i tråd med formålet i både markaloven og reguleringsbestemmelsene. Fordelene vil også helt klart overveie ulempene. Vi anmoder derfor om at dispensasjoner blir gitt.

Mvh

Petter Løken, sivilarkitekt

STRAND / LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gt. 4 / N - 0272 OSLO / tlf 905 00 882 / tlf 928 53 414 /
marte@slad.no / petter@slad.no / org. nr. 993 445 959 MVA

KOPI
KOPI



Nedfotografert tegning

Grenser

Terrengbehandling

Utendørs elektro

Veier og plasser

Asfalt

Grus

Vegetasjon

Vann

13/28640 L-101 E12

STRAND / LØKEN ARKITEKTER AS

grindaker

Dr.techn. Olav Olsen

erichsenhorgen

PER RASMUSSEN AS

LINDERUDKOLLEN SKISENTER

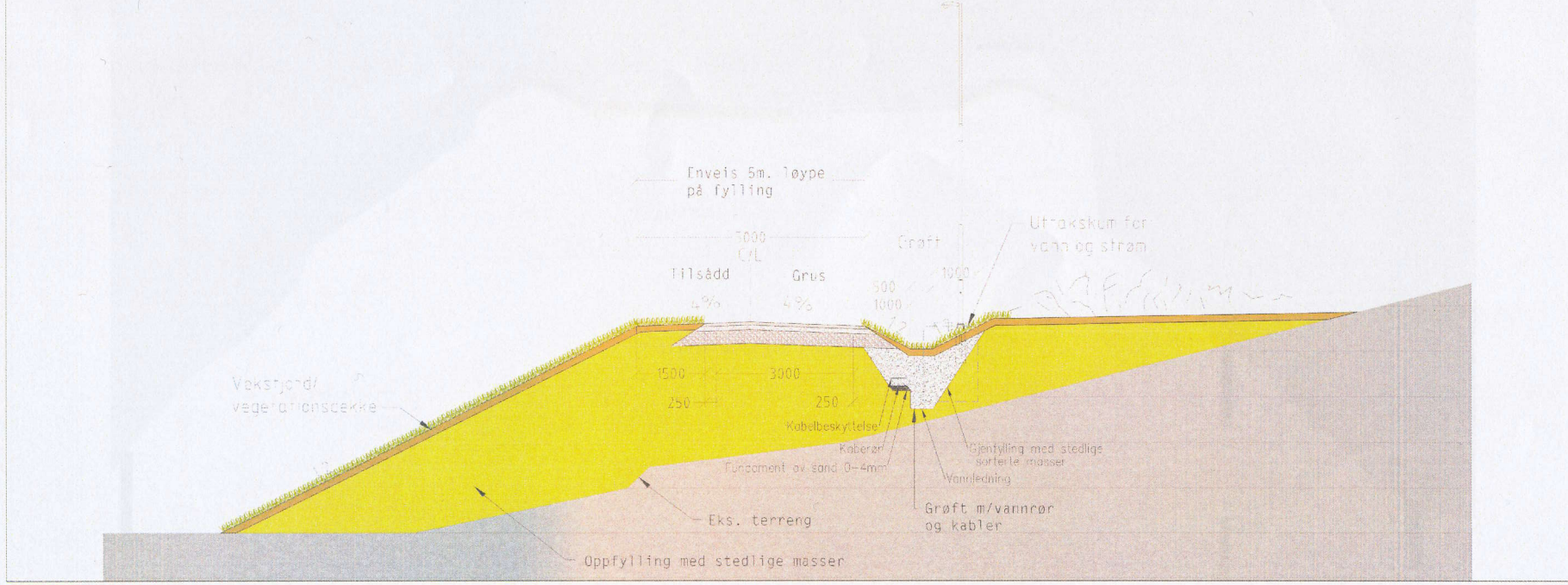
LANDSKAPSPLAN

A1 1:2000
A3 1:4000

1.04.2014

13/28640 L-101 E12

OSLO KOMMUNE - Bymiljøetaten
Telefon: 02 180



Nedfotografert fra A3 til A4

Vedlegg B2
Tverrprofiler
Med vannrør og uttakskummer
(Utført anlegg)

13/17633	L-201	E02

STRAND / LEIKEN ARKITEKTER AS
grindaker
erichsenhorgen
PER RASMUSSEN AS

LINDERUDKOLLEN SKISENTER
ARBEIDSTEGNING

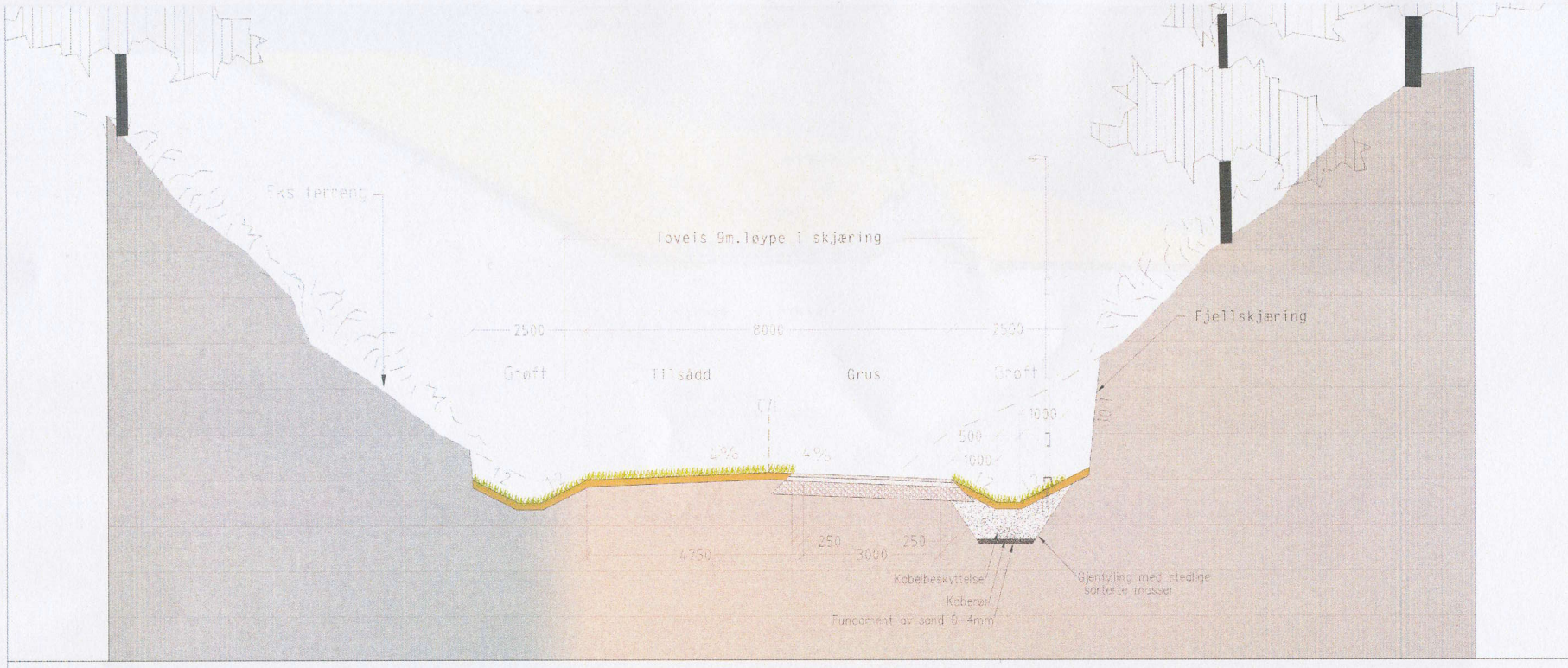
Landskapsplan
Tverrprofil

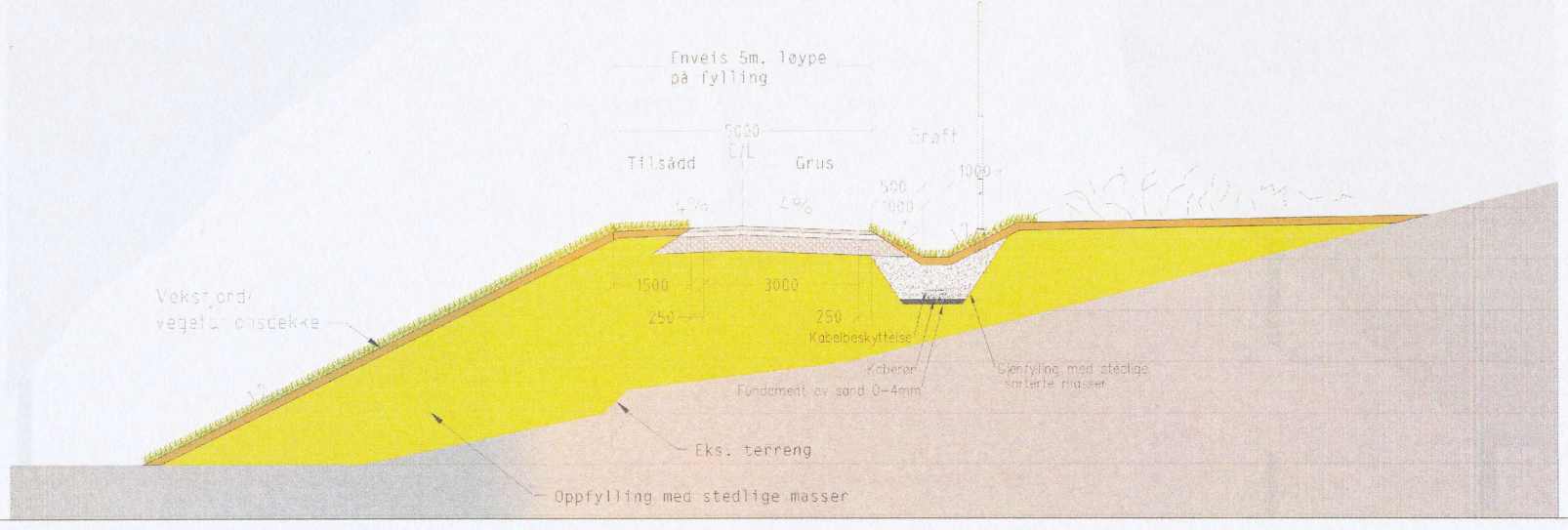
A1 1:50
A3 1:100

16/6/2014

13/17633	L-201	E02

OSLO KOMMUNE - Bymiljøetaten
Telefon: 02 180





Nedfotografert fra A3 til A4

Vedlegg B3
Tverrprofiler
Uten vannrør og uttakskummer
(Opprinnelig planlagt løsning)

13/17633	L-201	E02

STRAND / LØKEN ARKITEKTER AS
grindaker
Dr. techn. Olav Olsen
erichsenhorgen
PER RASMUSSEN AS

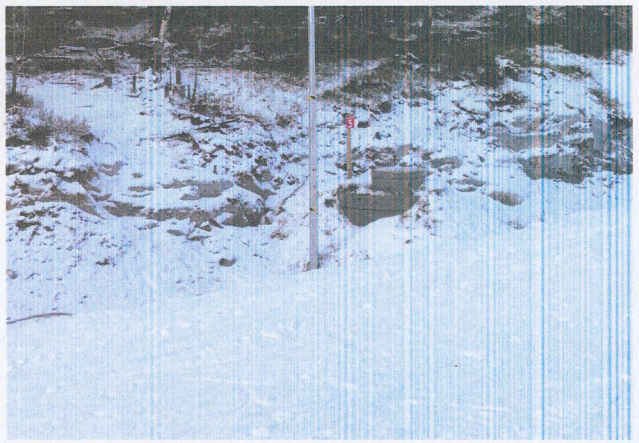
LINDERUDKOLLEN SKISENTER
ARBEIDSTEGNING

Landskapsplan
Tverrprofil

A1 1:50
A3 1:100

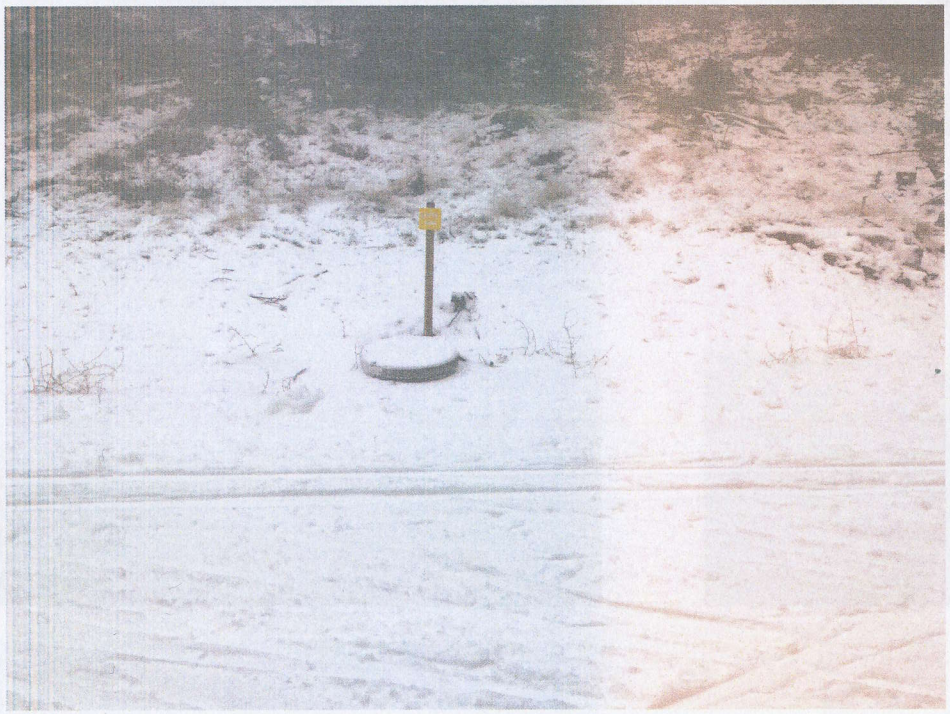
13/17633	L-201	E02

OSLO KOMMUNE - Bymiljøetaten
Telefon: 02 180



Skiløyper i Linderudkollen - fotografier av uttakskummer til snøproduksjon. (fotografiene tatt 20/1 og 22/1) - VEDLEGG C

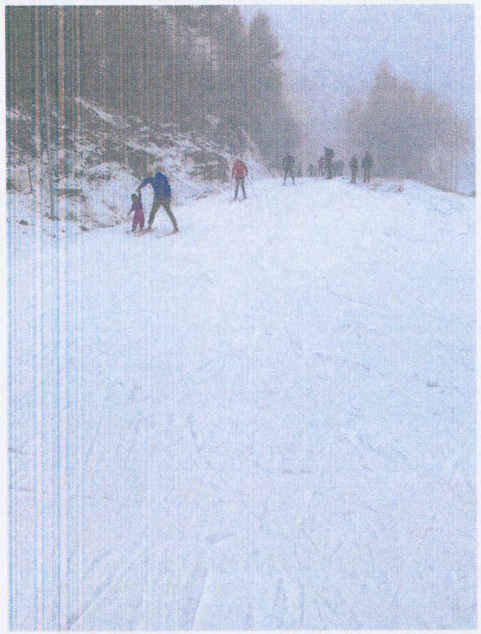
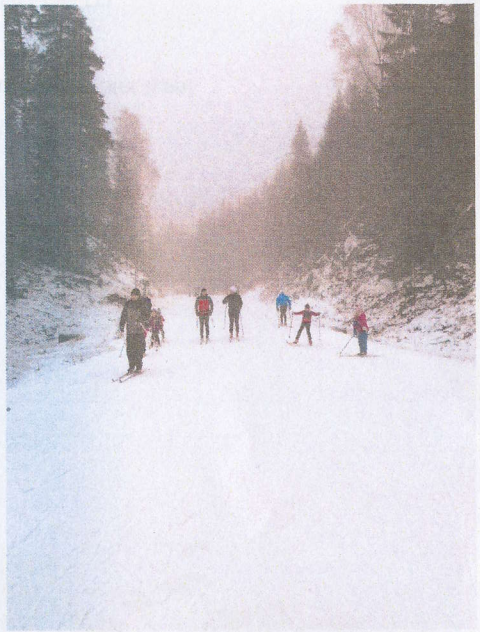
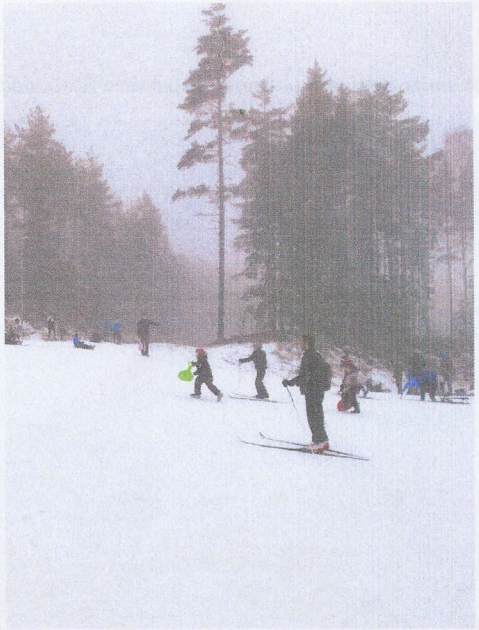
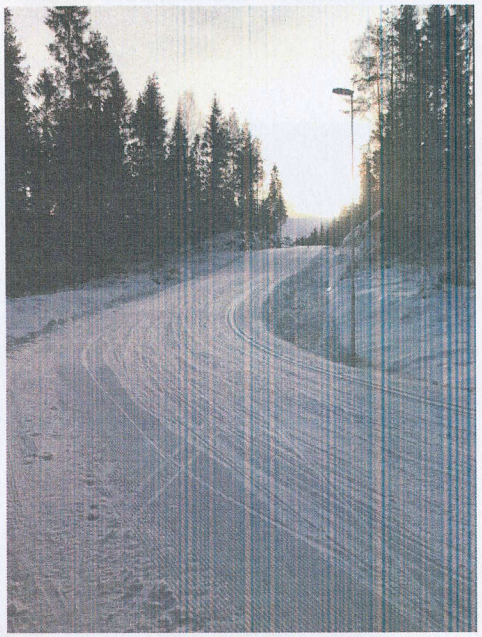
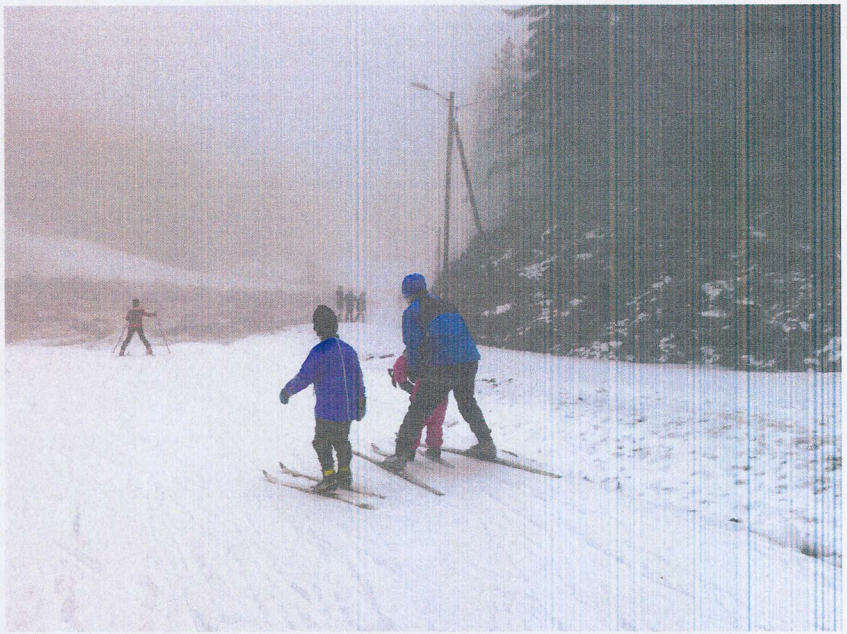
grindaker STRAND / LØKEN ARKITEKTER AS



Eksisterende situasjon med uttakskum for snøproduksjon (normal type)

Opprinnelig prosjektert situasjon uten uttakskum for snøproduksjon

Eksisterende situasjon med uttakskum for snøproduksjon (stor type)

Opprinnelig prosjektert situasjon uten uttakskum for snøproduksjon

grindaker STRAND / LØKEN ARKITEKTER AS