

## **Kommentarer til nabovarsel vedrørende kunstisbane på Bogstad golfbane, drivingrange Gnr 27 / Bnr 2752-53**

Sameiet Vestre Voksen har mottatt overnevnte nabovarsel. Som sameier i Sameiene Vestre Voksen og Vestre Voksen Fellesareal ønsker jeg å gi følgende kommentarer.

Jeg registrerer at nabovarselet signert Lars Lantto er datert 7. januar 2011 og gir to ukers frist for gi merknader. Tross dateringen er varselet først kommet oss i hende i uke 16, påskeuken. Vi antar at datoen er gal, men det er uheldig at det skapes usikkerhet om det ennå er anledning til å kommentere, eller om hvorvidt rett varsel er sendt og ikke et tidlig utkast.

I nabovarselets avsnitt om belysning henvises det til et vedlegg Q1 som ikke var vedlagt. Først etter påske er dette kommet naboer i hende etter henvendelse til ansvarlig søker Askim Lantto Arkitekter AS. Vedlegget er helt essensielt for å forstå planene for lyssetting av banen og vi anser nabovarselet som ufullstendig uten dette.

Planprosessen for kunstisbanen har vært smertefull og opprivende. Den har skapt harde fronter i et lite lokalmiljø. Ved den endelige behandlingen i Miljøverndepartementet ble det presisert flere innskjerpende krav til utformingen og bruken av kunstisbanen for å redusere noe av belastningen for lokalmiljøet. Dette gjelder særlig krav til belysningen.

Vi naboer som også har samordnet oss i Naboaksjonen, har primært kjempet mot kunstisbanen, sekundært for å få redusert ulempene ved en eventuell bygging. For oss er det viktig at det ikke gis tillatelse til byggestart før det helt ut er dokumentert at alle kravene i reguleringsplanen er imøtekommet. Enhver form for dispensasjon i etterkant av at banen er bygget vil verken bli forstått eller akseptert.

### **Sammendrag**

- Det er ikke vedlagt en utomhusplan som kan vurderes sammen med nabovarselet. Selv om det ikke er et formalkrav, er lys og skjerming så viktig at en slik plan har allmenn interesse. Ikke minst fordi reguleringsplanen har klare bestemmelser om vegetasjonen som skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.
- Belysningen bryter med § 3 i reguleringsbestemmelsene, siste avsnitt, der det settes ytre grenser for de direkte lysvirkningene.
- Belysningen bryter med § 3 i reguleringsbestemmelsene, tredje siste avsnitt, ettersom lysnivået ved normal bruk nærmest boligene vil ligge 39% over behovet.
- Belysningen bryter med strølysbestemmelser i NS-EN 12193:2007, avsnitt 5.10, uansett hvilken omgivelsessone som legges til grunn.
- Ny vinkling av lyskastere nordover i retning Bogstad gård kan være et brudd på § 3 i reguleringsbestemmelsene, fjerde siste avsnitt.
- Det er uklart om det planlegges skjermingstiltak mot lys slik Miljøverndepartementet omtaler, og hva slike tiltak innebærer for utsikt og dominans.
- Det er ikke beskrevet støyskjermingstiltak som anbefalt i rapport. Støyen er et mulig brudd på reguleringsbestemmelsenes § 7.
- Et eventuelt utslipp av varmt spillvann til Bogstadvannet må konsekvensutredes.
- Heving av terrenget nærmest Bjerkebakken 78 med flere meter er et uakseptabelt inngrep som vil gjøre anlegget mer eksponert både for naboer og i landskapet for øvrig.

### **Vegetasjon**

I reguleringsplanens § 5 Utomhusplan står det at ”Trær som skal bevares skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. Utearealene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.” I § 6 Rekkefølgebestemmelse står det at ”Trebeplantningen mot Ankerveien, langs planområdet, skal suppleres før midlertidig brukstillatelse gis.”

Jeg kan ikke se at det er fremlagt en utomhusplan med nabovarselet som det kan tas stilling til. Selv om dette ikke er et formalkrav til nabovarselet er lys og skjerming så viktig i denne saken at en slik plan har allmenn interesse for å kunne vurdere det visuelle inntrykket av banen og eventuelle utsagn omkring dette.

I redegjørelsen fra tiltakshaver foreslås det ”suksesjonsvegetasjon som kan ta over, da flere store trær langs anlegget har betydelig aldersvekkelse.” Gjennom hele planprosessen har både tiltakshaver og Oslo kommunes politikere argumentert med at vegetasjon vil skjerme for lyset mot den nærmeste bebyggelsen i Bjerkebakken. I forbindelse med byggingen av vannledningen ”Midgarsormen” har Oslo kommune tatt ned flere store, friske trær langs Ankerveien på lyskritiske steder. Dette kan dokumenteres med fotografier.

På bakgrunn av reguleringsplanen for området formoder jeg at både prosjektet ”Midgarsormen” og kunstibaneprosjektet pålegges å plante nye trær i alleen som er så høye at de allerede ved planting gir maksimal lysskjerming og at dette må være på plass før midlertidig brukstillatelse gis. Dette til tross for at jeg har begrenset tro på løvtrærnes skjermingseffekt på vinterstid.

### **Belysning**

Jeg vil først bemerke at det i søknadens redegjørelse står at maksimalt luxnivå på deler av gavlveggen på Bjerkebakken 78 blir 15,7 lux, mens det i beregningene står at 15,7 lux er gjennomsnittet med lys kun fra 11-banen. Minste verdi oppgis til 12 lux, og største verdi er 24,1 lux. Eventuelt lys fra 7-erbanen vil komme i tillegg. Det er derfor grunn til å frykte at et vindu inn til oppholdsrom i 1. etasje vil motta 20-25 lux.

Jeg vil påpeke at slike lux-nivå med god margin overskrider grenser for strølys satt i NS-EN 12193:2007 som setter grenser for maksimal vertikal illuminans på naboeiendommer i ulike omgivelsessoner (avsnitt 5.10). Av fagsjef Erlend Lillelien i Lyskultur, ”en nøytral organisasjon på området lys og belysning i Norge” (sitat hjemmeside), har vi fått oppgitt at Marka er et klart eksempel på omgivelsessone E1 og at det er uvesentlig om et tiltak ligger nær markagrensa eller om berørte eiendommer ligger på motsatt side. Følgelig er grensa 2 lux. Jeg protesterer uansett sterkt på at det legges et anlegg i Marka med lysvirkninger som etter norsk standard ikke engang skal tillates i tettbygde strøk (E3, der grensa er 10 lux). Jeg påpeker også at eiendommen Bjerkebakken 78 strekker seg helt til nordsida av Ankerveien, og mens det er viktigst å unngå belysning mot vinduer, er det også grenser for hvor store overskridelser som kan tåles på eiendommens uteområder. I følgebrevet går det fram at kravet for bandybelysning i NS-EN 12193 klasse II og III er tilfredsstillt, og det kan hende at Sitecos oppdrag begrenser seg til å oppfylle kun dette, men standarden setter også øvrige krav som norske kommuner må forholde seg til, herunder krav til strølys (avsnitt 5.10).

NS-EN 12193 setter også øvre grenser for lyskildeintensitet (”luminaire intensity”), som i Lyskulturs veileder IC forklares som lysintensiteten i candela (cd) til enhver lyskilde i en retning med risiko for strølys. Altså i de retningene ut av området som måtte mangle skjerming, enten i armaturene eller i

## **Pål E Torkildsen, Sørkedalsveien 262A, 0754 Oslo**

---

andre sperringer. Av spesiell interesse er retningene til områdene som reguleringsbestemmelsene avgrensner for de direkte lysvirkningene. Kravet blir 0 cd i områdene som defineres, som er strengere enn det standarden krever.

I Sitecos brev gis det uttrykk for at det er uklart hva lysbegrensningene i reguleringsbestemmelsene innebærer. Det kan synes som om ordet "grenser" oppfattes som uspesifiserte grenser for lysnivå. Det kan ikke være tvil om at det med "grenser" her menes geografiske grenser. Tillegget begrunnes i Miljøverndepartementets redegjørelse. Her kommer det fram at det er hensynet til naboskapet som er bakgrunnen, og at det er snakk om skjerming av lyskasterne, for eksempel ved doble traverser montert i og mellom mastene som hindrer lysgjennomstrømming fra armaturene. Det står "hindrer", ikke "reduserer" til et visst lysnivå eller liknende. Det betyr ikke at det ikke kan være noe lys der overhodet. Reflektert lys vil fortsatt kunne lyse opp naboeiendommene, men når det oppgis 15,7 lux i snitt i endeveggen på Bjerkebakken 78, så skyldes det at enkelte lyskasterne gir direkte skinn på veggen. Det tillater ikke reguleringsbestemmelsene og det er ikke søkt om dispensasjon. Til sammenlikning er det et krav til nærlys på biler at de ikke skal lyse sterkere enn 0,7 lux målt 25 meter foran og 1,1 meter over bakken. Det er derfor klart at strølyset vil virke blendende og sterkt sjenerende.

Ved trening legges det opp til 243 lux på 7-erbanen og 278 lux på 11-erbanen. Jeg mener at dette strider mot reguleringsbestemmelsenes krav om at lysstyrken til enhver tid må begrenses til ikke å overstige behovet ut fra den aktivitet som er på banen. Nivået som angis i NS-EN 12193 for bandy er 200 lux, altså vil lysstyrken for banen nærmest naboeiene ligge 39% over behovet.

Jeg registrerer for øvrig at ny lysprosjektering har redusert lux-verdiene i gavlen på Bjerkebakken 78, riktignok ikke tilstrekkelig til å tilfredsstille krav som er satt, ved å vinkle lyskasterne i større grad bort fra eiendommene langs Ankerveien. Det er da naturlig å reise spørsmålet om dette har gått på bekostning av lysvirkningene på motsatt side av banen. Vi minner om at reguleringsbestemmelsene setter krav om at lysmastene må vurderes nøye også i forhold til Bogstad gård.

### **Skjerming for lys**

I beskrivelsen i nabovarselet og i lysberegningene framkommer det ingenting om skjermingstiltak som skissert i Miljøverndepartementets redegjørelse. Da doble traverser som hindrer lysgjennomstrømming, vil påvirke utsiktsforhold og anleggets dominans i landskapet i betydelig større grad enn dagens ballnett, ønsker jeg å få presisert om løsningene med traverser er frafalt, alternativt få en nærmere beskrivelse av dem. Jeg vil forutsette at slike løsninger vil løse flere problem enn de vil skape.

### **Skjerming for støy**

Jeg savner beskrivelse av støyskjermingstiltak som motvirker overskridelsene av grenseverdier ved både måking og kamp-/treningssituasjoner som omtalt i støyrapport, dok. 88 i planprosessen (200802750) og således et mulig brudd på reguleringsbestemmelsenes §7. Jeg minner også om at retningslinjene T-1442 sier «*Kommunen bør unngå å lokalisere nye støykilder slik at verdifulle stille områder forsvinner eller reduseres i omfang. Fravær av støy er en forutsetning for at friluft- og rekreasjonsområder og kulturmiljøer skal ha full verdi*».

Det framstår som uvisst hvordan støyproblemet skal løses. Plan- og bygningsetatens uttalte under planprosessen om det da foreslåtte støyskjermingstiltaket at «*det anses imidlertid ikke aktuelt å anbefale en tre meter høy og 180 meter lang støyskjerm syd for kunstisbanen mot turveien og Ankerveiens trasé, da skjermen vil skape et større fysisk og visuelt skille mellom Ankerveien og landskapet nordover enn eksisterende nettingjerde gjør*».

## **Pål E Torkildsen, Sørkedalsveien 262A, 0754 Oslo**

---

I søknadens redegjørelse går det fram at terrenget nærmest Bjerkebakken 78 skal heves fra inntil 7 meter under Ankerveiens nivå til flere meter under. Her snakker vi altså om terrenghevinger på inntil 3,5 – 4 meter. Jeg mener at dette er et stort og uakseptabelt inngrep som vil gjøre anlegget mer eksponert både for naboer og i landskapet for øvrig.

### **Spillvann**

Jeg savner informasjon om utslipp av varmt spillvann til Bogstadvannet, som beskrevet i en anmodning om forhåndsuttalelse til Vann- og avløpsetaten 8. november 2010. Det oppgis at inntil 160 liter per sekund spillvann vil kunne holde en temperatur 6 °C over vanntemperaturen i Bogstadvannet. Et slikt utslipp kan ha biologiske følger og det kan påvirke issikkerheten. Det er svært stor trafikk på Bogstadvannet vinterstid. Et slikt utslipp må konsekvensutredes.

### **Konklusjon**

Gjennom prosjektets tre års forhistorie som regulerings sak har det blitt påvist problematiske sider ved planenes dimensjoner og det har i løpet av saksgangen blitt lagt til flere begrensninger i reguleringsbestemmelsene, først av Byrådet, sist av Miljøverndepartementet. Jeg konstaterer at tiltakshaver likevel i det store og hele holder fast ved anleggets dimensjoner. Etter de første lysberegningene i 2008 har lysanlegget faktisk blitt oppdimensjonert med 60.000 lumen!

Det kan være verd å minne om at når området nå er regulert til kunstisbane i vintersesongen er det samtidig lagt inn entydige og klare begrensninger. Det betyr at tiltakshaver må vise i sin planlegging og dokumentere at de har tatt inn over seg at tomtens beliggenhet og reguleringsbestemmelsernes krav legger begrensninger på anleggets dimensjoner og utforming. Jeg mener derfor at søknaden om rammetillatelse i nåværende form må avslås.

Med hilsen

Pål E Torkildsen  
(sign)