

**EN RIKTIG GOD PÅSKE TIL
ALLE BEBOERE**

ÅRGANG 20

E-POST: solfjellet@borettslag.net

NETTSIDER: www.solfjellet.no

**SELSKAP
352**



**REDAKTØR
TERJE AAS**

MARS 2005

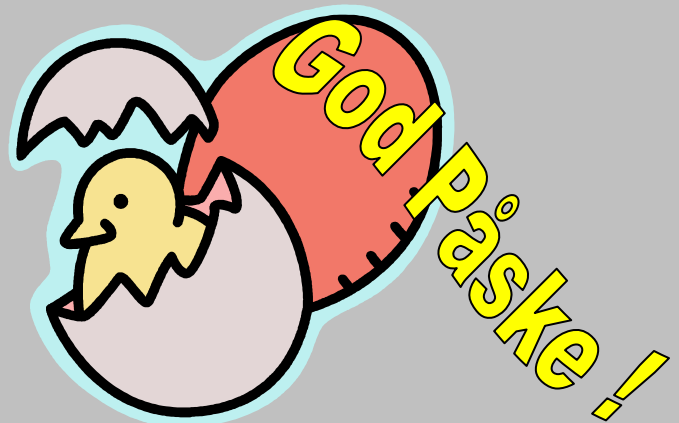
POSTADRESSE: HAUGERUDVEIEN 78, 0674-OSLO

NYTT FRA STYRET



I DENNE DELEN AV SOLSTIKKA KAN DU LESE OM

INNHOLD	SIDE
LEGIONELLA I VARMTVANNSANLEGG	1 - 3
KLAGE OVER BYSTYRETS VEDTAK AV 3. NOVEMBER	2 - 9
NYTTIGE OPPLYSNINGER FORAN ÅRETS GENERALFORSAMLING	4
LEKEPLASSER ER KOSTBART FOR BORETTSLAGET	10
UTSKIFTING AV TRYKKTANKER I BLOKK 88. UTSKIFTING AV VARMEVEKSLER I BLOKK 76	10 10
VEDLIKEHOLD ELLER REHABILITERING AV FASADER	11
VARSEL OM ENDRING AV DEN MÅNEDLIGE CONTAINERUTPLASSERINGEN	12



INFORMASJONEN I DENNE UTGIVELSEN ER TIDLIGERE LAGT UT PÅ BORETTSLAGETS NETTSIDER



NYTT FRA STYRET

LEGIONELLA I VARMTVANNSANLEGG

Legionella bakterier forekommer i vann og jord i naturen, men konsentrasjonen er gjennomgående liten. Stor oppmerksomhet har imidlertid forekomstene i ulike VVS-installasjoner fått pga av sykdom og noen tilfeller av død. Kjøletårn og varmtvanns systemer som bobleanlegg og dusjanlegg regnes som de viktigste smittekilene.

Legionella bakterien ble første gang oppdaget etter et utbrudd av alvorlig lungebetennelse blant amerikanske krigsveteraner (legionærer) ved et hotell i Philadelphia i 1976. Av 182 sykdomstilfeller endte 29 med døden. På hotellet hvor veteranene bodde, ble bakterien spredd via kjøletårn og friskluftanlegget. Siden den gang har man vært oppmerksom på epidemiske utbrudd relatert til Legionella bakterien i flere land.

I Sverige har det vært epidemis-

ke utbrudd i blant annet et sykehus hvor flere mennesker døde. Her ble smitten overført via varmtvanns systemet.

I Norge har det vært begrenset med tilløp av epidemiske utbrudd forårsaket av Legionella bakterien. I 2001 hadde man et alvorlig tilløp i Stavanger fra et luftkondisjonerings anlegg. I alt 28 personer ble smittet hvorav 7 personer døde. I 2004 har det vært tilfeller av legionella utbrudd i dusj anlegg på et hotell i Trondheim.

Hvert år er det registrert at 5-20 personer får legionærsyken. Det forventes at ikke alle tilfellene blir registrert. Mye tyder på at de fleste har blitt smittet i utlandet under hotellopphold i Syden.

Legionella bakterien forekommer naturlig i overflatevann. Farlig blir de først når de kommer inn i vannforsyningsnettet hvor de kan få gunstige levevilkår,

spesielt hvis varmtvannsforsyningssystemet er designet slik at vanntemperaturen holder seg rundt 30-40 °C.

Generelt kan man dele bakterier i tre grupper avhengig av temperatur og vekst-forhold. Disse områdene er psykrofile (0-15 °C), mesofile (20-40 °C) og termofile (40-70 °C).

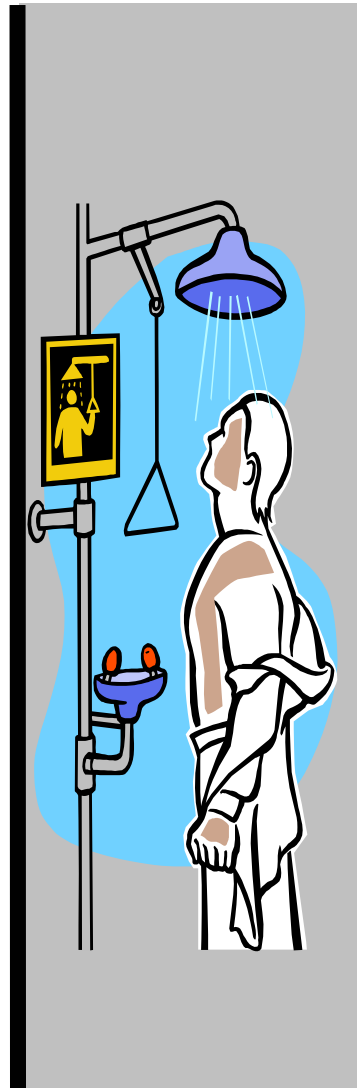
Termofile bakterier er de typer bakterier som foretrekker vekst i oppvarmet vann.

Disse krever ofte temperaturer over 50 °C. Legionella er bakterier som tolererer høye vann-temperaturer, dvs. over 50-55 °C.

LEGIONELLA BAKTERIEN

Som nevnt forekommer legionella bakterien i naturen. Den finnes i overflatevann og jord. Konsentrasjonene er vanligvis

(Fortsetter på side 3)



KLAGE OVER OSLO BYSTYRETS VEDTAK AV 3. NOVEMBER 2004

I DESEMBERUTGAVEN AV SOLSTIKKA BLE GJENGITT BORETTSLAGETS KLAGE TIL FYLKESMANNEN VEDR PLAN- OG BYGNINGSETATENS BEHANDLING AV BORETTSLAGETS REGULERINGSFORSLAG.

HER FØLGER OPPFØLGENDE KLAGE TIL FYLKESMANNEN VEDR BYSTYRETS BEHANDLING.

Oslo bystyres vedtak av 3. november 2004, sak 466

(Byrådsak 208 av 16. september 2004) påklages med dette.

Klagen gjelder kommunens

skjønnsutøvelse og at kommunen har lagt til grunn feil faktum. I tillegg har kommunen brutt saksbehandlingsreglene i forvaltningslovens § 17, da saken ikke var tilstrekkelig opplyst.

Vedtaket er forkynt ved brev datert 30. desember 2004, mottatt 3. januar 2005. Klagen er således rettidig fremsatt, jf. forvaltningslovens § 29.

Innledningsvis gjøres det oppmerksom på at det verserer en klagesak mot vedtak fattet av Oslo kommune, plan- og byg-

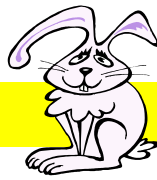
ningsetaten, vedrørende kommunenes saksbehandling og rettsanvendelse i saken. Da reguleringssaken ikke ble stanset i påvente av klagesaken, foreligger vedtak i reguleringssaken før klagesaken er avgjort. Dette er selvfølgelig meget uheldig, sett fra klagers ståsted.

1. SAKENS BAKGRUNN

Saken gjelder regulering av del av gnr. 141, bnr. 72 i Oslo kommune. Området ligger i Hauge-veien. Solfjellet borettslag er

(Fortsetter på side 4)





LEGIONELLA I VARMTVANNSANLEGG

(Fortsatt fra side 2)

små. Kraftig formering skjer ved gode livsbetingelser som rik tilgang på næring, optimale temperaturforhold, kvaliteten på vannet (pH-verdi) og oksygenforholdet i vannet.

SYKDOMSBILDE

Sykdommer forårsaket av legionella bakterien kalles legionellose. Smitte skjer ved at svært små vanndråper med legionella bakterien trekkes ned i lungene. Smitte mellom mennesker er ikke påvist. Tekniske installasjoner som kjøletårn, **dusjer, boblebad** regnes som de viktigste smittekilene. Under laboratorieforhold er det funnet at legionella bakterien ved relativ fuktighet på 65% som kan overleve i aerosoler i minst 2 timer.

Det er noe uklart hvor stor dose som er nødvendig for at sykdom skal bryte ut, men ved høye konsentrasjoner er man svært utsatt i tillegg til svekket immunforsvar. Dette betyr at mennesker med nedsatt immunforsvar ikke bør utsettes for legionella bakterien.

Legionellose kan opptre med to ulike sykdomsbilder, dvs. legionærnsyken som er alvorligst, og den mildere formen Pontiac-feber.

Legionærnsyken er en alvorlig lungebetennelse. Inkubasjonstiden er fra to til ti dager. De første symptomene er frysninger, høy feber, hodepine, muskelsmerter og tørrhoste. Etter hvert vil tilstanden raskt kunne forverres med bla. koma, svikt i lever, nyre og sentralnervesystem. Dø-

deligheten er funnet å være opptil 25% blant de som rammes. De som oftest blir syke er

- Personer med redusert immunforsvar
- Personer med luftveissykdommer
- Røykere
- Middeldrende/eldre
- menn er 3 ganger mer utsatt enn kvinner

Pontiac feber arter seg som en influensaliknende kortvarig sykdom med symptomer som feber, frysninger og hodepine. Inkubasjonstiden er fra 4 til 66 timer. Medisinsk behandling er ikke nødvendig da sykdommer går over av seg selv i løpet av 2-5 dager. Utbrudd er funnet på sykehus og blant brukere av boblebad.

VANNTEMPERATUREN:

Legionella bakterien formerer seg mellom 20-45 °C og har optimal vekst ved 35-37 °C.

TILTAK:

Høy varmtvannstemperatur, spesielt i varmtvannsbereeder er viktig for å unngå Legionella vekst. Det er ikke påvist vekst over 65 °C.

Termostatventil for anlegget plasseres etter varmtvannsbereeder for å tilfredsstille forskrifter og krav til Plan og bygningslov.

Legionella bakterier kan lettere vokse i forrådsbereeder og akkumulatører, mens batteribereeder, samt systemer der vannet varmes opp etter behov, har mindre sannsynlighet for Legionella vekst.

Solfjellet Borettslag har installert utstyr/tappevannsvekslere hvor vannet blir oppvarmet etter behov- og temperaturen ligger innenfor det anbefalte for å unngå legionella bakterier

TAPPESTEDER OG DUSJUTSTYR I LEILIGHETER - HVA KAN DEN ENKELTE BEBOER SELV GJØRE?

Tappeutstyr har som regel filter hvor slam og partikler samles. På disse stedene kan Legionella vekst oppstå. **Dusjrør og slanger hvor dusjvann kan bli stående i lange tider vil ha temperaturforhold som fremmer vekst.**

TILTAK:

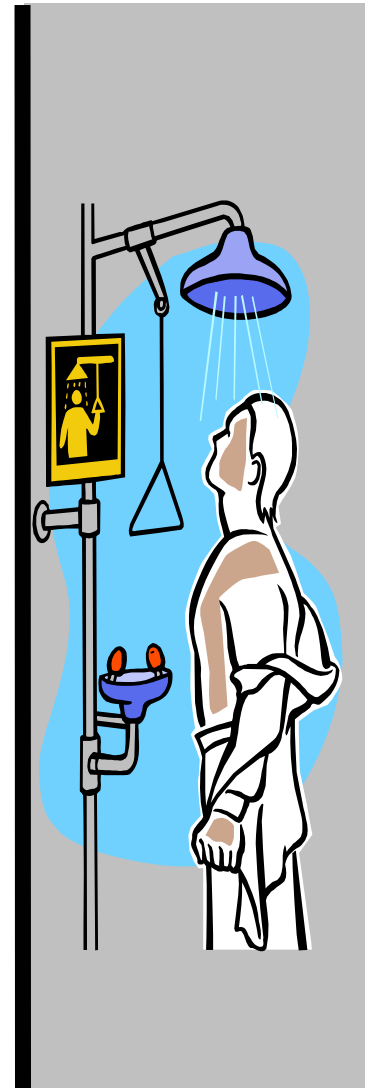
Vannsparende dusjhoder som produserer aerosoler bør kun anvendes der hvor vannkvaliteten er god og varmtvannstemperaturen er over 65 °C.

Likewise vil det være viktig at dusjbatteriets funksjon er slik at dusjslangen tømmes når vanntrykket forsvinner ved stenging av dusjbatteriet.

I noen få tilfeller er det funnet vekst av Legionella bakterien i boblebad.

TILTAK:

Boblebad hjemme kan med fordel rengjøres med klorin anslagsvis 3-4 ganger pr år med jevn bruk. Badekaret fylles opp med rent vann og klorin, og fylles opp 0,5-1 dl pr 5 liter vann eller ca i fl (7,5 dl) pr ca 50 liter. Ved ordinær drift av boblebadet med varmtvannstemperatur på 27 °C bør vannet inneholde minimum 0.4 mg



fritt klor pr liter vann. For hver 1 °C økning av vanntemperaturen økes doseringen med 0.05 mg/l.

SKOLDINGSFARE

Det anbefales at det i leilighetene benyttes tappevannsarmaturer/dusjarmaturer med temperatursperre - spesielt av hensyn til små barn som har mer ømfintlig hud enn voksne. Forskriftene sier følgende: 38°C for tappevannstemperatur i barnehager, bygninger for funksjonshemmede, trygdeboliger etc.



NYTT FRA STYRET

KLAGE OVER OSLO BYSTYRETS VEDTAK AV 3. NOVEMBER 2004

(Fortsatt fra side 2)

en av områdets nærmeste naboer. Det bor mange mennesker i området, og boligene er i hovedsak oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble stilt krav om parkeringsfasiliteter i samme omfang som i dag. Området var frem til reguleringsvedtaket regulert til byggeområde for parkeringshus.

Trafikk- og parkeringssituasjonen i Haugerudveien, og for Solfjellet borettslag spesielt, har i mange år vært svært proble-

matisk. Området har underdekning på parkeringsplasser i forhold til det reelle behovet. Dette medfører bl.a. omfattende parkering langs Haugerudveien, hvilket skaper store problemer for trafikkavviklingen i området, særlig om vinteren. I den anledning vises det til rapport fra Interconsult datert mai 1998. Rapporten er tidligere fremlagt i saken.

Solfjellet borettslag har et udekket parkeringsbehov i forhold til de gjeldende plankravene på hhv. 1,1 parkeringsplasser pr.

treroms leilighet, og 0,8 parkeringsplasser pr. toroms leilighet. Plankravet for borettslaget er 584 plasser (216 treroms leiligheter og 432 toroms leiligheter). I dag er det tilgjengelig totalt 477 utleieplasser for Solfjellets beboere. Dette gir en underdekning i forhold til plankravet på 107 plasser, og en underdekning på 171 plasser i forhold til borettslagets målsetting om å tilordne en parkeringsplass til hver leilighet.

(Fortsetter på side 5)



NYTTIGE OPPLYSNINGER FORAN ÅRETS GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er den øverste myndighet i borettslaget. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen som avholdes hvert år presenteres styrets arbeid og resultater gjennom årsberetning og regnskap.

Styret honoreres for sin innsats gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonoraret.

Generalforsamlingen kan ikke ta opp til behandling eller treffe beslutning om andre saker enn det som er bestemt angitt i innkallingen.

Etter loven har forretningsfører og styreleder plikt til å være tilstede.

Når det skal fattes vedtak har andelseier kun en stemme. En

annen person kan stemme med fullmakt fra en andelseier som ikke har anledning til å være tilstede.



Det er kun anledning til å inneha og benytte en fullmakt. Hvis den annen person er en andelseier, kan man altså møte med 2 - to stemmer. Fremleietaker og en representant fra OBOS har rett til å møte med tale og forslagsrett men ikke stemmerett.

Ved avstemming betraktes blanke stemmer som ikke avgitt og telles ikke med i oppstillingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtakene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

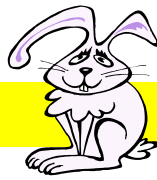
Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget dersom han/hun har stemmerett. Har han/hun ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Lov om borettslag har ingen bestemmelse om hvordan avstemming skal foregå og gir ingen enkelt andelseier rett til å kreve det. Møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte kan kreve det. "For øvrig er det møteleders beslutning".



**Ordinær
generalforsamling
forventes avholdt
onsdag 27. april.
Fremmøte i
Haugerud kirke
senest kl.19.00.
Vel møtt !**





KLAGE OVER OSLO BYSTYRETS VEDTAK AV 3. NOVEMBER 2004

(Fortsatt fra side 4)

Solfjellet borettslag eier i dag ikke parkeringsplasser, slik at det er opp til hver enkelt beboer å velge om han eller hun ønsker å leie plasser fra utleierne i området. Dette medfører at det tilgjengelige antall parkeringsplasser ikke blir utnyttet maksimalt, fordi et betydelig antall beboere finner at leiekostnadene er for høye. Konsekvensen av dette er parkering langs Haugerudveien også utover hva den ovennevnte underdekning skulle tilsi. Dette har Solfjellet borettslag arbeidet for å finne en løsning på. Borettslaget har konkludert med at den beste løsningen på dette forholdet, vil være at borettslaget kjøper plasser til bruk for beboerne. På denne måten kan beboerne benytte plassene permanent, mot en mindre økning i husleien. Denne løsningen forutsetter imidlertid omregulering og erverv av det angjeldende område. Dette er nærmere gjennomgått nedenfor.

I tillegg påpekes det at dagens løsning, hvor det altså er opptil den enkelte beboer om han eller hun ønsker å leie plasser i eksisterende parkeringshus, ikke er bærekraftig. Leieinntektene er ikke tilstrekkelige til å dekke normale vedlikeholdskostnader, og dette har ført til forfall av parkeringshuset. Nåværende eier har derfor besluttet å avvike ordningen med rimelig leie av plasser for Solfjellet borettslags beboere. Dette vil igjen medføre en ytterligere presset parkerings- og trafikksituasjon i områ-

det.

Til tross for trafikk- og parkeringssituasjonen i Haugerudveien, utarbeidet Oslo kommune, eiendoms- og byfornyelses-etaten (EBY), i 2002/2003 en reguleringsplan, hvoretter eiendommen foreslås omregulert til bolig (sak. nr. 200111204). Dette er det reguleringsforslag som ble behandlet av Bystyret den 3. november 2004. Som allerede vist til var eiendommen tidligere regulert til byggeområde for parkeringshus.

Solfjellet borettslag var sterkt uenig i at området skulle reguleres til bolig, da trafikk- og parkeringssituasjonen alt var meget presset. En regulering av Eiendommen i tråd med EBYS forslag, vil medføre en ytterligere forverring av den allerede svært pressede trafikk- og parkeringssituasjonen i Haugerudveien. En økning av antall boenheter i området vil medføre økt trafikk i Haugerudveien. Klager fremsatte derfor den 24. april 2003 privat forslag om regulering av del av gnr. 141, bnr. 72, Haugerudveien i Oslo (sak nr. 204304760).

Bilag 1:

Reguleringsforslag fra Solfjellet borettslag sak nr. 204304760

Reguleringsforslaget innebærer at den aktuelle parsell gjøres til parkeringsareal (overflateparkering) for borettslagets andelseiere. I forhold til dagjeldende regulering, som har vært gjeldende for Eiendommen siden 1965, gikk endringen ut på at det skulle tillates overflatepar-

kering i stedet for gjeldende regulering med formål parkeringshus.

Reguleringsforslaget fra klager er basert på et ønske om å skape en helhetlig parkeringssituasjon for borettslagets beboere, og derigjennom kunne realisere målsettingen om tilordning av en parkeringsplass pr. leilighet, samt etablere et mindre antall plasser til gjesteparkering. Dette vil la seg gjennomføre ved erverv og opprusting av Solfjellet parkeringshus, samt opparbeidelse av plasser for overflateparkering, bl.a. på den aktuelle del av gnr. 141, bnr. 72, i Oslo. Det kan til orientering opplyses at klager har akseptert tilbud fra Oslogarasjene AS om kjøp av Solfjellet parkeringshus, dog betinget av at borettslaget også får ervervet det nødvendige området for etablering av overflateparkering, herunder den aktuelle del av gnr. 141, bnr. 72 fra Oslo kommune, og at arealet omreguleres i tråd med klagers reguleringsforslag. En slik omregulering vil etter klagers oppfatning være den beste løsningen for å oppnå en helhetlig trafikk- og parkeringssituasjon for samtlige beboere langs Haugerudveien. En slik løsning vil også være økonomisk gunstig for borettslagets beboere, både fordi man vil oppnå en lav leiepris pr. parkeringsplass gjennom en beskjeden husleieøkning, i tillegg til at tilordning av en parkeringsplass pr. leilighet vil innebære en verdøkning på disse. Forslaget vil også mulig-

(Fortsetter på side 6)



Klagen gjelder kommunens skjønnsutøvelse og at kommunen har lagt til grunn feil faktum. I tillegg har kommunen brutt saksbehandlingsreglene i forvaltningslovens § 17, da saken ikke var tilstrekkelig opplyst.



NYTT FRA STYRET

KLAGE OVER OSLO BYSTYRETS VEDTAK AV 3. NOVEMBER 2004

(Fortsatt fra side 5)

gjøre avvikling av parkering langs Haugerudveien, i tråd med intensjonene vedtak fra Byplansjefen av 9. august 1974.

Ovenstående forhold og klagers syn på EBYs reguleringsforslag er gjennomgått nærmere i klagers brev til kommunen av 11. juni 2003.

Bilag 2:

Brev fra klager av 11. juni 2003.

Til tross for klagers innvendinger mot kommunens reguleringsforslag, og til tross for at klager fastholdt at klagers reguleringsforslag skulle undergis regulær behandling i kommunen, opplyste kommunen i brev av 30. juni 2003 at klagers reguleringsforslag ikke ville bli oversendt Det faste utvalget for plansaker, slik det fremgår av plan- og bygningsloven § 30. I stedet opplyste kommunen at den ville behandle klagers reguleringsforslag som en mindre vesentlig reguleringsendring etter plan- og bygningslovens § 28-1, nr. 2.

Bilag 3:

Brev fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten av 30. juni 2003.

Kommunens holdning i brev av 30. juni 2003, var svært overraskende for klager. Klager hadde utarbeidet sitt reguleringsforslag i tiltro til at Oslo kommune, plan og bygningsetaten, ville behandle forslaget i henhold til plan- og bygningsloven. Klager hadde vært av den oppfatning at kommunen ville behandle

klagen på linje med eventuelle andre reguleringsforslag (herunder EBY sitt forslag). Kommunens saksbehandler hadde herunder oppfordret klager til å utarbeide et privat reguleringsforslag. Klager svarte på kommunens brev den 4. juli 2003.

I brevet fremgår det at kommunen må ha endret sitt standpunkt med hensyn til behandlingen av klagers reguleringsforslag en gang i perioden mellom 21. mai og 30. juni 2003. Tidligere hadde kommunen hele tiden gitt uttrykk for at klagers reguleringsforslag ville bli behandlet på vanlig måte i medhold av plan- og bygningsloven § 30. Brev fra klager av 4. juli 2003, samt de e-post meldinger det henvises til vedlegges.

Bilag 4:

Brev fra Solfjellet borettslag av 4. juli 2003

Bilag 5:

E-post fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten av 19. februar 2003 og 21. mai 2003.

I senere korrespondanse mellom partene har kommunen fastholdt sitt standpunkt med hensyn til behandlingen av klagers reguleringsforslag.

I brev av 5. april 2004 fastholdt kommunen at klagers reguleringsforslag ikke skal oversendes Det faste utvalget for plansaker, men kommunen opplyser at klagers reguleringsforslag vil vedlegges EBYs reguleringsforslag ved oversendelse til Byrådsavdelingen for byutvikling.

Samtidig fikk klager oversendt kopi av brev fra kommunen til Byrådsavdelingen for byutvikling, hvor det redegjøres for forholdet til klager og klagers reguleringsforslag.

Bilag 6:

Brev fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten av 5. april 2004, med vedlagt brev til Byrådsavdelingen for byutvikling av samme dato.

Dette vedtak ble påklaget gjennom brev til Plan- og bygningsetaten av 23. april 2004.

Bilag 7:

Klage av 23. april 2004.

Klagen ble i første omgang avvist, da den etter Plan- og bygningsetatens oppfatning ikke gjelder et enkeltvedtak.

Bilag 8:

Vedtak av 30.06.2004.

Avvisningsvedtaket ble påklaget.

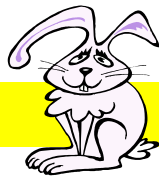
Bilag 9:

Klage av 16.07.2004.

Denne klagesaken er som vist til ennå ikke avgjort. Saken ble ikke gitt oppsettende virkning. Dette er i seg selv meget uheldig for klager, da klager risikerer at reguleringsplanen nå gjennomføres før klagen over kommunens saksbehandling er avgjort. Dette må etter klagers syn medføre at kommunen må utvise særlig grundighet i forbindelse med reguleringsaken, herunder vurdere nærværende

(Fortsetter på side 7)





KLAGE OVER OSLO BYSTYRETS VEDTAK AV 3. NOVEMBER 2004

(Fortsatt fra side 6)

klage, samt foreta en fornyet vurdering av sakens faktum.

Årsaken til at kommunens saksbehandling av Solfjellet borettslags reguleringsforslag gjennomgås såpass grundig i denne klagen, er at den mangelfulle og feilaktige behandlingen av klagers eget reguleringsforslag trolig har hatt innvirkning på den senere behandling av kommunens reguleringsforslag. Ettersom Solfjellet borettslags reguleringsforslag ikke er undergitt selvstendig behandling, er det faktum og de hensyn dette reguleringsforslaget bygger på og er et uttrykk for, ikke tilstrekkelig vurdert og vektlagt ved behandlingen av kommunens reguleringsforslag. Dette er en klar svakhet ved kommunens vedtak, og er trolig en av hovedårsakene til at kommunens vedtak etter klagers oppfatning er basert på feil faktum og er mangelfullt opplyst.

Plan- og bygningsetaten oversendte som vist til sitt reguleringsforslag til Byrådsavdelingen for byutvikling. Byrådet behandlet saken 16. september 2004.

Bilag 10:

Protokoll fra Byrådets møte 16.09.2004.

Som et resultat av byrådets behandling, ble følgende setning tatt inn i reguleringsbestemmelsene "I tillegg kan det anordnes inntil 120 ekstra bilparkeringsplasser under terreng for gnr. 141, bnr. 103." Dette var etter Byrådets oppfatning

ment å skulle avhjelpe borettslagets parkeringsproblemer.

Dette tillegget til reguleringsbestemmelsene vil imidlertid ikke få den ønskede konsekvens, da en bygging av parkeringsplasser under terreng er kostbart, og vil medføre at kjøpe- eller leieprisene for disse plassene vil bli meget høye. Det er derfor lite trolig at Solfjellet borettslags beboere vil leie eller kjøpe slike plasser. Dette vil igjen medføre at det er lite trolig at plassene vil bli bygget, med den konsekvens at den totale trafikkbelastningen i området øker, uten tilvekst av nye, tilgjengelige parkeringsplasser.

Etter behandling i Byrådet, ble saken behandlet av Byutviklingskomiteen den 20. oktober 2004, og av Byrådet den 3. november 2004.

Bilag 11:

Protokoll fra Byutviklingskomiteens møte 20.10.2004.

Bilag 12:

Protokoll fra Bystyrets møte 03.11.2004.

Bystyret fattet vedtak i samsvar med de øvrige organer, og EBYS reguleringsforslag ble vedtatt med det tillegg som kom inn ved Byrådets behandling av saken.

Klager er av den klare oppfatning at vedtaket ikke vil bidra til å løse den vanskelige trafikale og parkeringsmessige situasjonen i Haugerudveien. Vedtaket åpner i prinsippet en økning i antall parkeringsplasser, men disse plassene vil ikke inngå som en del av en helhetlig les-

ning for området, og det er all grunn til å regne med at leie av disse plassene vil bli for kostbart for den enkelte beboer. Resultatet vil derfor være at plassene aldri vil bli bygget ut.

Hovedformålet med EBYS reguleringsforslag er etablering av ytterligere boligbebyggelse på Eiendommen. Hensynet til avhjelping av den eksisterende parkeringssituasjonen i området er således underordnet. Klagers reguleringsforslag vil derimot medføre en helhetlig løsning av trafikk- og parkeringssituasjonen i området.

2. KLAGEGRUNNER

Klagen gjelder som vist til kommunens skjønnutøvelse og at kommunen har lagt til grunn feil faktum.

Kommunens behandling av saken viser at kommunen ikke har tatt hensyn til parkeringssituasjonen i området, og kommunen har heller ikke vurdert alle aspekter ved denne.

Som vist til vil det ikke hjelpe Solfjellets situasjon at det i reguleringsbestemmelsene åpnes for en adgang til å etablere 120 plasser under bakkenivå. Kommunene tar her feil. Plassene vil bli for dyre. Forslaget vil derfor ikke løse parkeringsproblemerne i Haugerudveien i praksis. Dette skyldes i hovedsak at dette alternativet ikke inngår i en helhetlig totalløsning hvor det tilordnes en parkeringsplass til hver enkelt leilighet i borettslaget. Kjøp eller leie av parke-

(Fortsetter på side 8)



Årsaken til at kommunens saksbehandling av Solfjellet borettslags reguleringsforslag gjennomgås såpass grundig i denne klagen, er at den mangelfulle og feilaktige behandlingen av klagers eget reguleringsforslag trolig har hatt innvirkning på den senere behandling av kommunens reguleringsforslag.



NYTT FRA STYRET

KLAGE OVER OSLO BYSTYRETS VEDTAK AV 3. NOVEMBER 2004

(Fortsatt fra side 7)

ringsplass i et nytt parkeringsanlegg vil være opp til den enkelte beboer. Det er all grunn til å regne med at leiekostnadene i dette anlegget vil bli så vilt høye at flere beboere ikke vil ønske å leie de 120 plassene som vil stå til borettslagets rådighet. Denne antagelsen underbygges av det faktum at det pr. i dag ikke er fullt belegg i det eksisterende parkeringshuset, til tross for at det her tilbys en månedsleie på kr. 370. Utleieprisene i et eventuelt nytt garasjeanlegg vil bli langt høyere.

Videre fungerer ikke som vist til, dagens løsning hvor beboerne selv velger om de ønsker å leie parkeringsplasser i parkeringshuset i tilfredsstillende. Leieinntektene er ikke tilstrekkelig til å dekke normale vedlikeholdskostnader, og dette har ført til forfall. På denne bakgrunn har eieren besluttet å avvikle virksomheten. En oppgradering av parkeringshuset ved nye eiere basert på en videreføring av dagens ordning med individuell leie av parkeringsplasser, vil, dersom dette viser seg å være et realiserbart alternativ, måtte føre til en betydelig økning av leieprisen. Dette vil føre til at færre beboere vil benytte seg av leietilbudet, og igjen føre til ytterligere press på gateparkeringen og den generelle trafikksituasjonen i området. Med mindre kommunen skulle ønske å ta ansvaret for finansieringen av en forsvarlig og tidsmessig parkeringssituasjon for beboerne i

Solfjellet borettslag, gjenstår etter klagers oppfatning kun den løsningen som borettslaget har foreslått og i sin helhet vil finansiere. Klagers løsning vil medføre en forsvarlig og bærekraftig parkeringsløsning for området.

Videre synes kommunen ikke å ha lagt vekt på at Eiendommen i svært lang tid har vært tiltenkt som parkeringsområde for Solfjellet borettslag, i henhold til den opprinnelige reguleringen til byggeområde for parkeringshus. Dette viser at kommunen tidligere delte klagers oppfatning at Eiendommen er nødvendig for å dekke borettslagets parkeringsbehov. At kommunen nå har endret sin oppfatning – til tross for en utvikling fra 1960-tallet (reguleringsplan fra 1965) og frem til i dag med stadig økt biltetthet med dertil stadig økende behov for og krav til parkering, og også til tross for at kommunen som vist til oppfordret klager til å utarbeide et privat reguleringsforslag - kan etter klagers syn bare forklares med at kommunen enten har oversett Solfjellets behov eller velger å se bort fra det kommunale ansvar for parkerings- og trafikksituasjonen på Solfjellet. Kommunen synes videre å ha oversett at et lokalt initiativ var i ferd med å finne en helhetlig løsning på disse problemene. Klager stiller spørsmål ved om dette er gjort for å imøtekomme ønsker fra den entreprenør som ønsker å bygge ut Eiendommen.

Boligbygging vil medføre at det ikke blir noen tilvekst av parke-

ringsplasser i området. Tvert imot vil man få en økt total trafikkbelastning, og en reduksjon av antall plasser det er mulig å etablere i området. På denne bakgrunn, vil klager ikke komme til å gjennomføre et erverv av Solfjellet parkeringshus (jf. ovenfor vedrørende klagers reguleringsforslag, som innebærer en helhetlig løsning), da et slikt erverv alene ikke vil gi det ønskede resultat. Dette vil også medføre en forverring av parkeringssituasjonen. Borettslaget ser ingen andre realistiske og gjennomførbare alternativer for å avbøte underdekningen dersom det bygges boliger på Eiendommen. Dette har ikke kommunen lagt tilstrekkelig vekt på.

Kommunen har heller ikke vurdert konsekvensene av økt trafikkmengde i området som følge av boligbyggingen. Særlig om vinteren er fremkommeligheten meget dårlig, først og fremst på grunn av gateparkering langs Haugerudveien.

At kommunen har bygget på feil faktum i saken, fremgår allerede av kommunenes reguleringsforslag, lagt ut til offentlig ettersyn 12.05.2003 til 11.06.2003. Det kan eksempelvis vises til forslaget s. 23-24 (Plan- og bygningsetatens foreløpige vurderinger og konklusjon), hvor kommunen for det første legger til grunn at omregulering og utbygging kun vil få marginale trafikkmessige konsekvenser. Videre legger

(Fortsetter på side 9)

At kommunen har endret sin oppfatning - kan etter klagers syn bare forklares med at kommunen enten har oversett Solfjellets behov eller velger å se bort fra det kommunale ansvar for parkerings- og trafikksituasjonen på Solfjellet. Kommunen synes videre å ha oversett at et lokalt initiativ var i ferd med å finne en helhetlig løsning på disse problemene. Klager stiller spørsmål ved om dette er gjort for å imøtekomme ønsker fra den entreprenør som ønsker å bygge ut Eiendommen.




 NYTT FRA STYRET

**KLAGE OVER OSLO BYSTYRETS VEDTAK AV
3. NOVEMBER 2004**

(Fortsatt fra side 8)

kommunen til grunn at bygging av 120 underjordiske plasser vil løse eventuell underdekning i forhold til parkeringskrav og -behov. Som det fremgår av ovenstående fremstilling, vil dette ikke være tilfelle. Denne feilaktige fremstillingen og vurderingen av faktum har etter klagers oppfatning fått avgjørende betydning for kommunens videre arbeid med og vedtak i saken.

Videre anføres det at det er feil ved kommunens saksbehandling. Saken var ved behandlingen ikke er tilstrekkelig opplyst, fvl. § 17, første ledd. Saken kunne bare ha blitt tilstrekkelig opplyst ved at også klagers reguleringsforslag ble undergitt en lovmessig behandling. Mangelfull opplysning er trolig en av årsakene til at kommunen har dannet seg et uriktig og ufullstendig bilde av faktum i denne situasjonen.

I forhold til fvl. § 41 og spørsmålet om kommunens feil "kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold", er det klart at kommunens feil har

viket bestemmende på vedtaket. Forholdet til parkeringssituasjonen i området synes ikke å ha vært vurdert, og det er klagers oppfatning at dersom kommunen her hadde fått saken tilstrekkelig opplyst, og derigjennom lagt til grunn korrekt faktum, ville kommunens vedtak ha blitt annerledes.

Konsekvensen av dette er at kommunens vedtak må kjønes ugyldig. I stedet må kommunen undergi klagers reguleringsforslag - skal forelegges for planutvalget til videre behandling på lik linje med Plan- og bygningsetaten, eiendoms- og byfornyelsesetaten, reguleringsforslag.

Klagen går ut på at Oslo kommune, Bystyrets, vedtak av 3. november 2004 oppheves.

3. ØVRIGE FORHOLD

Det anmodes om at ytterligere iverksetting av vedtaket av 3. november 2004 avventes, inntil denne klagesaken er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Når det gjelder saksomkostninger, anfører klager at saks-

omkostninger i forbindelse med klagesaken skal tilkjennes klager, jf. forvaltningsloven § 36. I forbindelse med vurderingen av saksomkostningene, må det tas hensyn til den forholdsvis omfattende korrespondanse mellom klager og kommunen, som har vært nødvendig i saken.

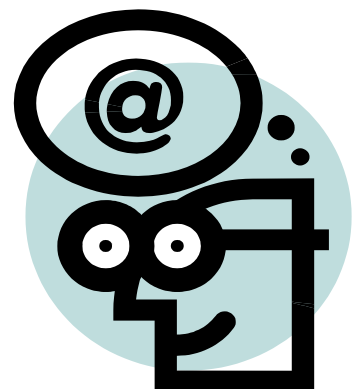
Det må videre tas hensyn til at klager er påført et ikke ubetydelig arbeid og omkostninger i forbindelse med utarbeidelse av eget reguleringsforslag. Som vist til, ble dette forslaget utarbeidet på bakgrunn av en dialog med kommunen, som frem til 30. juni 2004 klart ga uttrykk for at den var av den oppfatning at et privat reguleringsforslag var nødvendig, og at forslaget skulle behandles i samsvar med plan- og bygningssloven 30. Ut fra kommunens etterfølgende behandling av saken, synes det som om det private reguleringsforslaget var unødvendig, da kommunen likevel ikke lot forslaget få den lovmessige behandling i kommunen.



Det anføres at det er feil ved kommunens saksbehandling. Saken var ved behandlingen ikke er tilstrekkelig opplyst, fvl. § 17, første ledd. Saken kunne bare ha blitt tilstrekkelig opplyst ved at også klagers reguleringsforslag ble undergitt en lovmessig behandling. Mangelfull opplysning er trolig en av årsakene til at kommunen har dannet seg et uriktig og ufullstendig bilde av faktum i denne situasjonen

**Fortløpende nyheter og nyttig informasjon
om borettslaget - finner du på
borettslagets nettsider**

www.solfjellet.no





NYTT FRA STYRET

LEKEPLASSER ER KOSTBART FOR BORETTSLAGET. KOSTBAR OPPDATERING AV BORETTSLAGETS MASKINPARK.

LEKEPLASSER

ØKENDE SIKKERHETSKRAV I FORM AV FORSKRIFTER VED UTFORMING AV LEKEPLASSER OG UTSYR ER KOSTNADSØKEN- DE FOR BORETTSLAGET.

Et eksempel er utskifting av sand i basseng for lekeutstyr og sandkasser. Basseng for lekeutstyr skal ha støtsand. Sandkas-

ser skal ha byggbar sand.

Krav om sandkvalitet har selvfølgelig ikke gått leverandørene forbi. Kostnaden til utskifting av sand som skal utføres regelmessig av hensyn til at sandens egenskaper blir forringet er høy.

Kostnaden er i størrelsesorden kr. 175.000.-.

MASKINPARK

På grunn av alder og slitasje er det behov for utskifting av en av borettslagets traktorer.

Kostnad ca.

Kr. 600.000.- til 700.000.-.



UTSKIFTING AV TRYKKTANKER I BLOKK 88. UTSKIFTING AV VARMEVEKSLER I BLOKK 76.

UTSKIFTING AV TRYKKTANKER I BLOKK 88

Blokk 88 er i en særstilling i forhold til de øvrige blokker. Denne blokka er tilsluttet en annen gren av vannverkets ledningsnett, hvor vanntrykket er lavere enn i tilførsel ledningene til de øvrige blokker. Derfor er det i blokk 88 installert trykkøkingspumper med ekspansjonskar for å gi nødvendig

vanntrykk til de øvre etasjer i blokka. Membranen i de 20 års gamle ekspansjonskarene er defekt og karene må skiftes. Kostnaden til dette er i størrelsesorden kr. 20 000.-.

UTSKIFTING AV VARMEVEKSLER I BLOKK 76

På grunn av tæring som skyldes en lekkasje på innsiden av den utvendige isoleringen, må var-

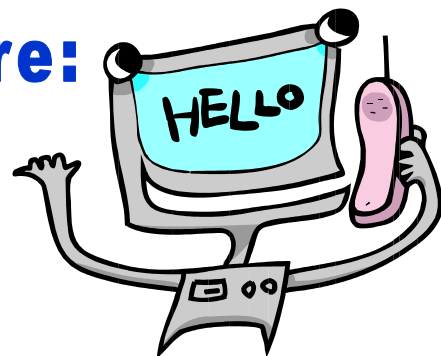
meveksleren i blokk 76 skiftes. Kostnaden til dette er i størrelsesorden. kr. 135 000.- Den nye varmeveksleren vil være i rustfri utførelse



ANTAL BRUKERE AV UPC I SOLFJELLET BORETTSLAG

**Pr. 13.01.05 har
UPC følgende antall brukere:**

- . Telefoni 141 brukere**
- . Internett 194 brukere**
- . Digital TV 74 brukere**




 NYTT FRA STYRET

VEDLIKEHOLD ELLER REHABILITERING AV FASADENE?
PROSJEKTET MED SIKRING AV FASADEPLATER HERUNDER UNDERSØKELSER FOR Å AVDEKKE OMFANGET AV ET VEDLIKEHOLD ELLER EN REHABILITERINGSOPPGAVE FOR SOLFJELLET BORETTSLAG, ER NÅ AVSLUTTET.

Til sammen 46 elementer på kalde fasadeflater med tendens til utglidning er provisorisk sikret med bolter, skiver og muttere.

UNDERSØKELSE AV FASADEELEMENTER - VARME

Det er tatt ut 25 stk kjerneprøver fra varme fasadeflater.

Det er boret med ca. 30 mm diameter gjennom betongskall og Siporex.

Det er ikke funnet svekkelser av betydning i overgangen mellom materialene.

Et element i øverste etasje på nr. 84 er sikret pga. store skader.

FUGETETTING

Kontroll av en del fasadeflater fra lift har avdekket svakheter

ved fugetettingen mellom elementene. Det er registrert oppsprekking og hull i fugemassen.

UTBEDRING AV FASADEELEMENTER - PRØVEPROSJEKT

Ett element ved bakkeplan i nr. 72 er sikret med 4 stk "ikke synlige" bolter med godt resultat.

De to tidligere demonterte betongskallene i nr. 74 er utbedrett, satt på plass igjen med rimelig godt resultat.

TILTAK FOR FASADEVEDLIKEHOLD

De elementene på "kald" fasadeflate som har stor utglidning pga. stor forvitringsskade vil bli vurdert behandlet tilsvarende de to utbedrede elementene ved søppelrommet på nr. 74.

Øvrige elementer med noe skade (eller mistanke om skade) kan sikres ved innsetting av "ikke synlige" bolter.

I tillegg til vedlikehold av borettslagets fasader /elementer, bør det legges nye fuger.

Fra faglig hold blir det konkludert med at ovennevnte tiltak vil medføre at borettslagets nåværende fasadeutseende, vil kunne beholdes i mange år fremover.

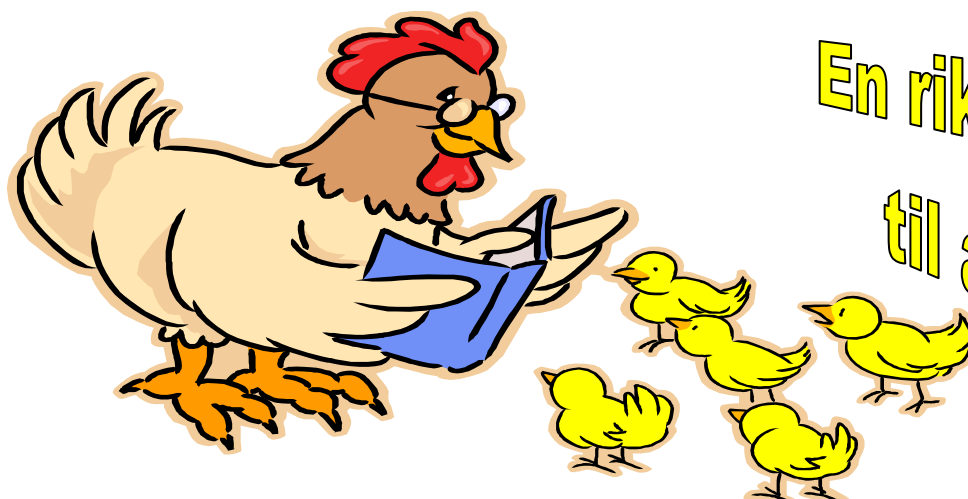
VIDERE FREMDRIFT I SAKEN - KOSTNADER

Strakstiltaket med sikring, oppfølgende undersøkelser og prøveutbedring, har avdekket at fasadene kan vedlikeholdes uten de formidable kostnader som en fasaderehabilitering ville ha påført borettslaget, noe som i seg selv er en god nyhet.

Fremtidige kostnader til utbedringer/vedlikehold, antas imidlertid å være i en størrelsesorden som ikke kan fanges opp av det normale standard vedlikeholds budsjett for borettslaget. Det er allerede varslet om 10 % husleieregulering fra 1. mars 2005 relatert til prosjektet. Innhenting av anbud på fasadevedlikeholdet vil være retningsgivende for en eventuell ytterligere regulering av husleien, låneopptak eller en kombinasjon av forannevnte.



Strakstiltaket med sikring, oppfølgende undersøkelser og prøveutbedring, har avdekket at fasadene kan vedlikeholdes uten de formidable kostnader som en fasaderehabilitering ville ha påført borettslaget, noe som i seg selv er en god nyhet.



**En riktig God Påske
til alle beboere**



NYTT FRA STYRET

VARSEL OM ENDRING AV DEN MÅNEDLIGE CONTAINERUTPLASSERINGEN

For å gjøre tilbudet mer tilgjengelig for beboere som er i arbeid, vil dagens ordning med container på dagtid bli erstattet av en komprimatorbil, som møter frem ved parkeringshuset den 1. mandagen i måneden i tiden kl. 18.00 til kl. 19.30.

Endringen trer i kraft fra og med mandag 4. april.

Misbruk med å hensette hvitevarer og husgeråd ved parkeringshuset og kasting av spesialavfall og elektronikkprodukter i containeren, er også utslagsgivende for endringen.

Borettslagets vaktmester vil være tilstede for kontroll av avfallet som leveres. Hvitevarer, spesialavfall og elektronikkprodukter vil bli avvist, da dette ikke er tillatt i henhold til forskrifter.

Vaktmester vil være behjelpelig med innlasting av tillatt avfall.

Komprimatorbil kl. 18.00 -19.30

Mandag	4. april
Mandag	2. mai
Mandag	6. juni
Mandag	4. juli
Mandag	1. august
Mandag	5. september
Mandag	3. oktober
Mandag	7. november
Mandag	5. desember

Følgende spesialavfall kan ikke kastes i komprimatorbilen:

- Maling, lakk, løsemidler, lim
- Oljerester
- Lysstoffrør, sparepærer
- Fotoutstyr, verktøy og leker med knappcellebatterier
- Oppladbare batterier bil, båt- og fritidsbatterier (blyakkumulatorer)
- Plantevernmidler
- Sterke rengjøringsmidler

Dette avfallet leveres til miljøstasjoner for spesialavfall som er utplassert på bensinstasjoner eller til renholdsverkets gjenbruksstasjoner.

Bildekk kan ikke kastes i komprimatorbil

-kan leveres til dekkforhandler uten krav om gjenkjøp

HUSORDENREGLENE PKT 10

Det minnes om at hensetting av diverse husgeråd herunder kjøleskap, komfyrer eller andre hvitevarer i kjellerganger, sykkelrom eller andre fellesrom er forbudt

Utenom den tid som borettslaget stiller komprimatorbil til rådighet, kan beboerne levere sitt husgeråd, spesialavfall, hvitevarer og elektronikkprodukter kostnadsfritt til renholdsverkets gjenbruksstasjoner som har følgende åpningstider:

Brobekk gjenbruksstasjon

Brobekkveien 87

Åpningstider:

mandag – fredag: 08.00 – 19.30

lørdag: 09.00 – 14.30

Grønnmo gjenbruksstasjon

Ved Grønnmo avfallsanlegg

Åpningstider:

mandag – torsdag: 07.00 – 19.30

fredag: 07.00 – 16.30

lørdag 09.00 – 14.00