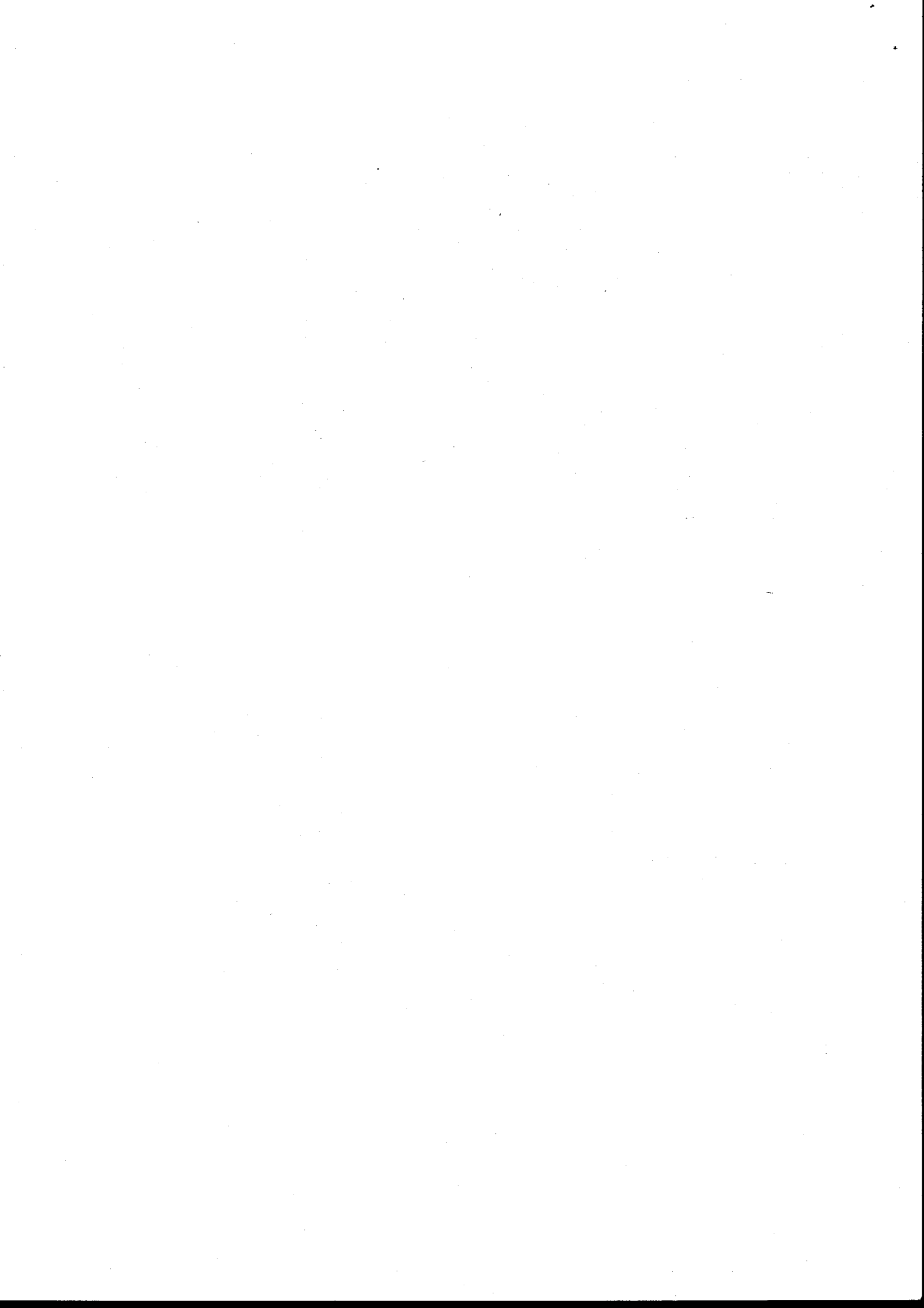


## Vedlegg til reguleringsaker BU-møte 5/05, 19.09.2005

- Sak 111/05 Damfareet – ønske om fartsdump
- Sak 112/05 Rustadsaga Sportsstue – Endret byggesak til uttalelse
- Sak 118/05 Forhåndsuttalelse Omregulering Oppsalveien 24-26
- Sak 119/05 Manglebergveien 11, Østensjø. Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling
- Sak 120/05 Oppsalveien 30 og 32, Oppsal. Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling
- Sak 121/05 Vetlandsveien 17 og 18, Godlia. Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling



Sak 111/05 Damfaret – ønske om fartsdump





Oslo kommune  
Bydel Østensjø  
Bydelsadministrasjonen

Samferdselsetaten  
Postboks 6703 Etterstad  
0609 OSLO

Dato: 06.07.2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

200400068-21

Eigil Lunden, 23 43 85 71

612.7

### FARTSHUMPER I DAMFARET

Det vises til vedlagte brev fra Finn Slette, på vegne av Sameie Damfaret 50, vedrørende ønske om fartshump ved Damfaret. Bydel Østensjø ber om Samferdselsetatens vurdering av forespørselen.

Med hilsen

Kari Bjørneboe  
Bydelsoverlege

Eigil Lunden  
helsekonsulent

Vedlegg: 1

Kopi til: Finn Slette, Damfaret 50 F



Bydel Østensjø  
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:  
Postboks 157, Manglerud  
Ryensvingen 1  
0612 Oslo

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087  
Org. nr.: 974778807

Org.nr. 985 163197  
Sameie Damfaret 50  
v/ F. Slette  
Damfaret 50F  
0682 Oslo

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
25 MAI 2005	
S.NR. 200400068-20	UO
AVD.	AK 69.7
SAKSBEH.:	

Bydel Østensjø  
v/ Egil Lunden  
P.b. 157 Manglerud  
0612 Oslo

Atn. Egil Lunden

Oslo, 23.05.05

RE.: FARTSDEMPER

Undertegnede viser til telefonsamtale 20. mai i år vedrørende behov for montering av fartsdemper i Damfaret ved nr 50 / 43. Bakgrunnen for søknaden er som følger:

Sommeren 2004 ble det lagt ny vann- og avløpsledning i deler av Damfaret fram til nr. 45. Etter ferdigstillelse ble det lagt nytt asfaltdekk, og tidligere naturlige "fartsdempere" i form av huller i veibanen, ble naturlig nok fjernet. Dette gjelder også en del av den veistumpen som går fra Damfaret 50 og opp til Solbergliveien, der denne møter Godliaveien. Denne veiforbindelsen, som ikke er navngitt på bydelskart i "din bydel 2005", var for inntil 6 – 7 år tilbake regulert med skilting "Gjennomkjøring forbudt".

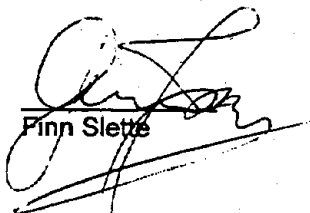
Etter forbedringen av kjøreforholdene i Damfaret og "Veistumpen", har trafikken og farten øket, spesielt farten. Forholdet er at kjørende som kommer ned "Veistumpen", kommer inn i Damfaret (retning mot Haakon Tveters vei) på venstre side av Damfaret i kjøretøyets retning. I den samme kjøreretning og ut for Damfaret 50, er det en svak venstre sving, som gjør at oversikten for den kjørende er meget dårlig både til venstre og høyre i Damfaret. På samme sted er det regulert utkjøring fra eiendom Damfaret 50. Denne eiendommen består av seks boenheter, med tilsvarende antall biler. Selv med den største årvåkenhet, er det vanskelig å komme ut i Damfaret, uten stor risiko for å møte en "hasardiøs" billist fra angitte "Veistump".

I tillegg har det de senere årene flyttet inn flere barnefamilier i nærområdet, blant annet i Damfaret 48b, som har adkomst til eiendommen fra "Veistumpen". Uten fortau i dette området, er både barn, skoleungdom og voksne/eldre tvunget til å dele veibanen med bilene. Dette gjør vi gjerne, men ber om at sikkerheten for denne gruppen blir forbedret før det skjer en ulykke.

På bakgrunn av ovennevnte, ber undertegnede om at det blir anlagt en fartsdemper i veibanen ut for Damfaret 50, eller på annet passende sted der en fartsdemper vil begrense farten og øke sikkerheten for beboerne i det aktuelle området.

På vegne av Sameie Damfaret 50 imøteser jeg en snarlig og positiv behandling.

Med vennlig hilsen  
Sameie Damfaret 50

  
Finn Slette

Org.nr. 985 163197  
Sameie Damfaret 50  
v/ F. Slette  
Damfaret 50F  
0682 Oslo

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
25 JUL 2005	
S.NR. 200400063-29 UC	
AVD. 11	
SAKSBEH: E. Lunden	AK 612.7

Bydel Østensjø  
v/ Eigil Lunden  
P.b. 157 Manglerud  
0612 Oslo

Atn. Eigil Lunden

Oslo, 13.07.05

RE.: FARTSDEMPER

Undertegnede har mottatt kopi av Deres brev datert 06.07.05 til Samferdselsetaten i Oslo kommune vedrørende fartsdemper i Damfaret.

Til orientering vedlegges kopi av svarbrev fra Sameie Damfaret 50, datert 13.07.05, sendt Samferdselsetaten ved Hilde Gundersen.

Vi håper på en positiv saksbehandling og støtt til saken fra Bydelsadministrasjonen.

Med vennlig hilsen  
Sameie Damfaret 50

  
Finn Slette

Vedlegg: 1

Org.nr. 985 163197  
Sameie Damfaret 50  
v/ F. Slette  
Damfaret 50F  
0682 Oslo

*Kopi*

<b>OSLO KOMMUNE</b> BYDEL ØSTENSJØ	
25 JUL 2005	
S.NR.: 200400068-23 UO	
AVD. H	
SAKSBEH: E. Lund	AK 612.7

Oslo kommune  
Samferdselsetaten  
Postboks 6703 Etterstad  
0609 Oslo.

Deres ref.: 200504360-2      Atn.. Hilde Gundersen

Oslo, 13.07.05

**RE.: Fartsdemper – Damfaret**

Sameie Damfaret 50 ved undertegnede viser til Deres brev datert 08.07.05.

Til orientering er det pr. i dag tre fartsdempere i Damfaret mellom bommen ved Godlia kino og HaakonTveters vei. Det betyr at de nevnte instanser i Deres brev allerede har godkjent demperne, og burde derfor uten for meget byråkrati, raskt kunne behandle en ekstra fartsdemper. Som beskrevet i brev fra Sameie Damfaret 50 datert 23.05.05 til Bydel Østensjø og senere oversendt til Deres kontor, har farten øket betraktelig fra før gravarbeidene ble igangsatt i Damfaret sommeren 2004. Som De sikkert er kjent med, blir det i disse dager lagt nytt asfaltdekke i Damfaret fra nr. 52 til Haakon Tveters vei. Isolert sett er dette for alle en gledelig heving av veistandarden i distriktet, men medfører at farten vil øke, da de naturlige fartsdempere i form av huller og dumper i veibanen forsvinner. Hastigheten i Damfaret er satt til 30 km, men på "lange brukbare" strekninger mellom fartsdemperne, er farten vesentlig høyere. Dette gjelder spesielt forbi Damfaret 50 og krysset / avkjøringsveien opp til Solbergliveien, omtalt i vårt brev som "veistumpen".

I vårt brev vises det til at omtalte veistump for mindre enn syv år tilbake var skiltet med gjennomkjøring forbudt. Disse skilt er senere blitt fjernet, og en vesentlig del av dagens trafikk gjennom Damfaret fra Håkon Tveters vei, passerer opp veistumpen til Solbergliveien, Sveiser veien, Klinker veien og Mekaniker veien. Samtidig er nevnte veistump i betraktelig grad å anse som skolevei for både ungdoms- og barneskole elever, i tillegg til at det etter hvert har kommet flere barnfamilier i området.

Vi som bor og lever i området er de beste til objektivt å vurdere trafiksikkerhet på lokalplan, uten subjektive egeninteresser. Vi har ikke tid til å vente fram til tidligst 2007 før det eventuelt er aktuelt å vurdere behovet. Ved parkanlegget utenfor Godlia kino har det siden høsten 2004 vært parkert en pall med stein for fartsdemper. Disse gjør bedre nytte som fartsdemper enn fortaussperre.

Vi ber om at det blir foretatt en befaring for å kontrollere ovennevnte behov. Ansvaret for eventuelle trafikkskader, og i verste fall personskader, er inntil videre plassert hos Samferdselsetaten ved Dem som faglig ansvarlig.  
Vi imøteser Deres snarlige svar og håper på et positivt utfall.

Med vennlig hilsen  
Sameie Damfaret 50

  
Finn Slette



Org.nr. 985 163197  
Sameie Damfaret 50  
v/ F. Slette  
Damfaret 50F  
0682 Oslo

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
17 AUG 2005	
S.NR. 20040068-1/10	
AVD.	
SAKSBEH.	AM 627

**Bydel Østensjø  
v/ Eigil Lunden  
P.b. 157 Manglerud  
0612 Oslo**

Atn. Eigil Lunden

Oslo, 15.08.05

RE.: FARTSDEMPER DAMFARET 50

Undertegnede viser til Deres tidligere telefonhenvendelse vedrørende ovennevnte, og vedlegger kopi av brev fra Oslo kommune Samferdselsetaten ved Hilde Gundersen, datert 12.08.2005.

Sameie Damfaret 50 avventer foreløpig utfallet av den videre behandling av saken, dels fra bydelsadministrasjonen og fra Oslo politidistrikt Trafikkseksjonen, og håper på en fornuftig løsning på påklagede forhold.

Med vennlig hilsen  
Sameie Damfaret 50

  
Finn Slette

Vedlegg: Brevkopi



*Kopi*

13 AUG. 2005

Finn Slette  
Damfaret 50 F  
0682 OSLO

Dato: 12.08.2005

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
200504360-4

Saksbeh.:  
Hilde Gundersen, 23 49 30 66

Arkivkode:  
612,7

### DAMFARET - ØNSKE OM NY FARTSHUMP

Vi viser til din henvendelse på vegne av Sameie Damfaret 50, hvor du påpeker at behovet for fartshump i Damfaret utenfor nr 50 er spesielt stort.

Samferdselsetaten har mange ønsker om nye fartshumper rundt omkring i byen. De fleste som ønsker nye humper mener at behovet er spesielt stort akkurat der de bor. Som nevnt i vårt brev av 08.07.2005 krever etablering av nye humper et byrådsvedtak. Selv om Damfaret har flere humper fra før vil etablering av en ny hump kreve et nytt vedtak. Slike saker krever også en forberedende saksbehandling. Vi fremmer ikke enkeltsaker, men en samlet sak for supplering med flere fartshumper i hele bydelene. Bydel Østensjø ble som tidligere opplyst gjennomgått i 2004, så en eventuell ny gjennomgang kan tidligst bli aktuell når alle bydelene i Oslo er gjennomgått. Etter planen skal denne gjennomgangen være ferdig i 2006. En ny gjennomgang av bydel Østensjø kan derfor tidligst bli aktuell i 2007.

Det er politiet som har vedtaksmyndighet for eventuell oppsett av "Gjennomkjøring forbudt" skilt. Spørsmål om skiltene som ble fjernet må derfor stilles politiet. Kopi av din henvendelse og vårt svar er oversendt politiet til orientering.

Vi vil sørge for at betongelementene som ligger på fortauet ved Godliaveien blir fjernet i løpet av kort tid.

Med vennlig hilsen

*Torgeir Engesveen*  
Torgeir Engesveen  
seksjonsleder

*Hilde Gundersen*  
Hilde Gundersen  
ingeniør

Kopi: Oslo politidistrikt  
Trafikkseksjonen  
Postboks 8101 Dep.  
0032 Oslo



Samferdselsetaten

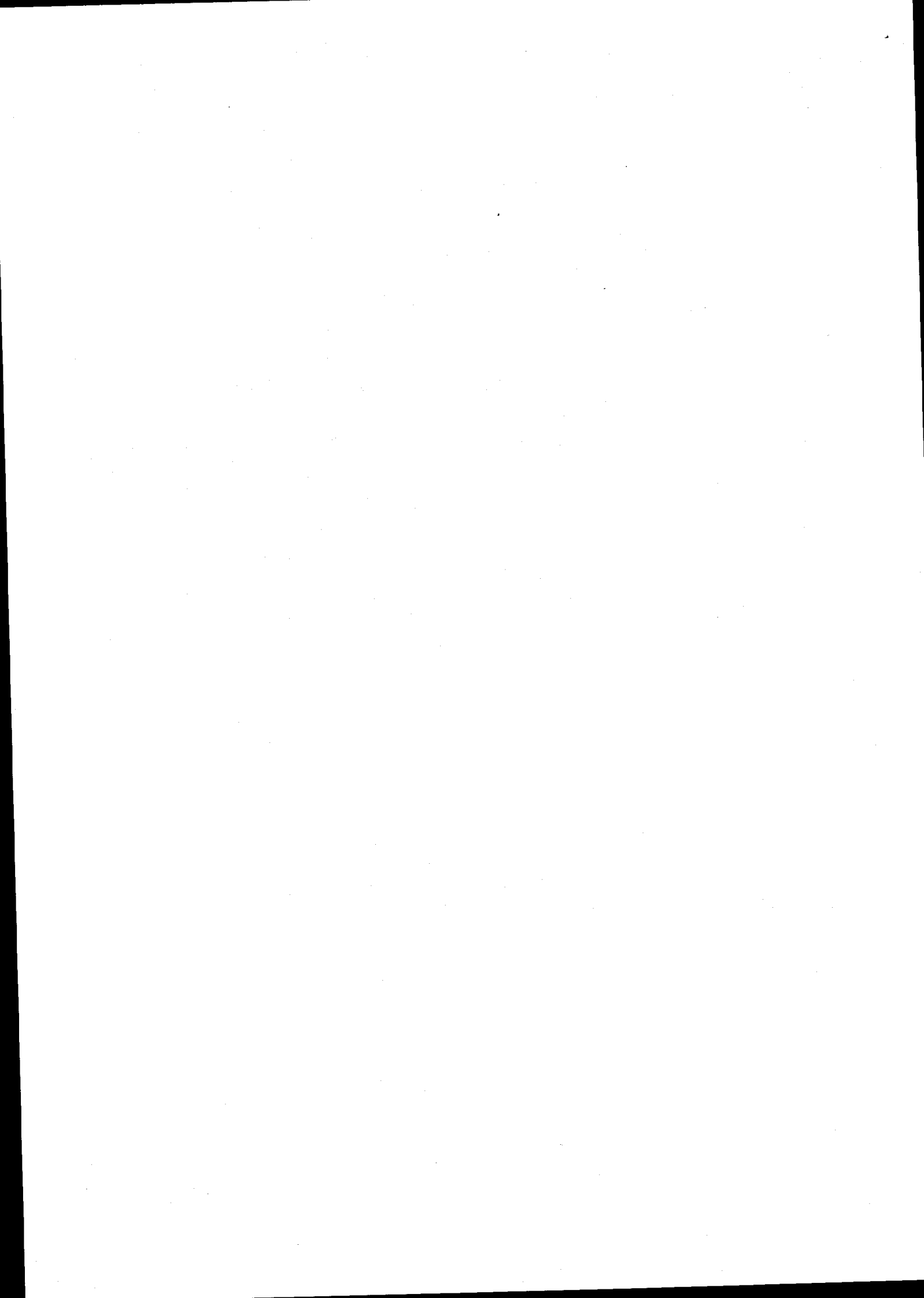
Postadresse:  
Postboks 6703 Etterstad  
0609 OSLO

Telefon: 23 49 30 00  
Telefaks: 23 49 30 09

Bankgiro: 6004.06.55045  
Org.nr: NO 976 062 035 MVA

E-post: [postmottak@sam.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@sam.oslo.kommune.no)  
Internett: <http://www.sam.oslo.kommune.no>

- Sak 112/05 Rustadsaga Sportsstue – Endret byggesak til uttalelse





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Bydel Østensjø  
Postboks 157 Manglerud  
0612 OSLO

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
20 AUG 2005	
S.NR: 200500319-2	UO
AVD: H	AK: 531
SAKSBEH.:	

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200502635-11  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid B. Sæther

Dato: 24 AUG. 2005

Arkivkode: 531

Byggeplass: RUSTADSAGA SPORTSSTUE Eiendom: 167/1/0/0  
Tiltakshaver: Friluftsetaten Adresse: Postboks 1443 Vika, 0115 OSLO  
Søker: Biong Arkitekter AS Adresse: Sagveien 21 A, 0459 OSLO  
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar Tiltaksart: Tilbygg

### OVERSENDELSE TIL BYDEL ØSTENSJØ - RUSTADSAGA SPORTSSTUE

Det vises til § 7 i plan- og bygningsloven. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

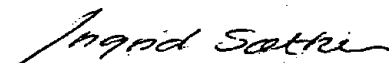
Søknaden er tidligere oversendt den 30.03.2005. Det foreligger ingen uttalelse fra Bydelen. Tiltaket er nå endret (større tilbygg), og saken sendes dermed over på nytt.

Søknaden omfatter riving av eksisterende vindfang til Rustadsaga sportsstue på ca 2,5 m2 BYA og oppføring av nytt tilbygg (handikaptilpasset samt HC-toalett) med et bebygd areal på 17,1 m2 BYA og bruksareal på 14,2 m2 BRA.

Det vises til vedlagte saksdokumenter.

I henhold til plan- og bygningslovens § 95 skal uttalelsen avgis innen 4 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg

  
Ingrid B. Sæther  
saksbehandler


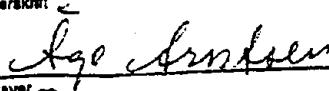


Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

<b>Søknad om tillatelse til tiltak</b> etter plan- og bygningsloven § 93 <input type="checkbox"/> Enkle tiltak <input type="checkbox"/> Ett-trinns søknadsbehandling <input checked="" type="checkbox"/> Rammetillatelse		Vedtaksdato (fyller ut av kommunen)		Kommunens saknr.		
<b>Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker</b> Foreligger sentral godkjenning <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Til kommune: (Søknad med vedlegg fyller ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSSETATEN Vahlø gate 1 0187 OSLO				
		Berører tiltaket eksisterende eller framtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidslystnet.				
<b>Søknaden gjelder</b>						
<b>Eiendom/ byggested</b>	Gnr	Bnr	Festnr	Søknadsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Rustadsaga sportsstue Østmarka		Postnr 0693	Poststed Oslo		
<b>Tiltakets art</b> pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Frittliggende	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg			
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Vei	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Høle bygg	<input checked="" type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av boligenh.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhengning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhengning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Døling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak					**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Køn- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmesinnhaver underskriver som tiltakshaver	
<b>Ansvar og kontroll</b> Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belagges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.						
<b>Vedlegg</b>						
Beskrivelse av vedlegg				Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon				A	1 -	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader				B	1 -	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester				C	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvissjon av kart- og delingsforretning				D	1 -	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger				E	1 -	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning				F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollklæringer				G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB				H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter				I	1 -	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg				J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Underskrifter</b>						
<b>Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket</b>				<b>Tiltakshaver</b>		
Foretak Bionq Arkitekter AS				Navn Oslo kommune-Friluftsetaten		
Adresse Sagveien 21 A				Adresse Postboks 1443 Vik		
Postnr 0459		Poststed Oslo		Postnr 0215		Poststed Oslo
Organisasjonsnr 937361106		Telefon 23234450		Organisasjonsnr 971185600		Telefon (dagtid) 23227000
Kontaktperson Kolbjørn Melien				<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/samele <input checked="" type="checkbox"/> Off. virksomhet		
E-postadresse kolbjorn@bionq-arkitekter.no				E-postadresse 22380383		
Dato 19.04.05		Underskrift 		Dato 21/4-05		Underskrift 
Gjenles med blokkbokstaver KOLBJØRN MELIEN				Gjenles med blokkbokstaver AGE ARNTSEN		
© NBR nr 5174 Juli-2003			www.fagorget.no		Side 1 av 1	

# Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr  
A- 1

Kommunens saksnr

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

## Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr,	Signering - ansvarlig søker	
	Adressa Rustadsaga sportsstue østmarka				Postnr 0693	Poststed Oslo
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):			Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
					X-koordinat:	Y-koordinat:

## Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a Forhåndskonferanse er avholdt  Ja  Nei Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr E -

## Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88 Del søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)  
 Plan- og bygningslov  Forskrifter til pbl  Kommunale vedtak til pbl  Arealplaner Vedlegg nr B - 1

## Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. Vedlegg nr E - 1

## Arealdisponering

Planstatus  Arealdel av kommuneplan  Reguleringsplan  Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan  
 Spesifiser nærmere UREGULERT  
 Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv UREGULERT Tillatt grad av utnyttning  
 Beregningsregler i reguleringsplan  
 Prosent bebygd areal (%BYA)  Tillatt bruksareal (T-BRA m<sup>2</sup>)  
 Prosent tomleutnyttelse (%TU)  Annet

Planlagt bruk/formål  Bolig  Annet RIVE EKSIST. VINDFANG TIL SPORTSTUEN SOM ER UMULIG FOR beskriv RULLESTOLBRUKERE Å BENYTT. BYGGE NYTT VINDFANG OG HC.-TOALET.  
 Garasje

Oppmålt tomt  Ja  Nei Tomteareal

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall bruksenheter (NS 3940)	2	1	
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	326,8 m <sup>2</sup>	14,2 m <sup>2</sup>	341 m <sup>2</sup>
	Bebygd areal (NS 3940)	335,7 m <sup>2</sup>	17,1 m <sup>2</sup>	352,8 m <sup>2</sup>

Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnyttning  
IKKE REGULERT

Avstand Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense Vegmidte Annen bygning  
 - CA 35 M 26 M  
 Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?  Ja  Nei  
 Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?  Ja  Nei  
 Avstand m CA 18 m  
 Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avdakt med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) Vedlegg nr I -

## Rustadsaga sportsstue

Dispensasjonssøknad fra Oslo kommunedelplan av Oslomarka av mars 1989.

Det søkes med dette dispensasjon fra planbestemmelse pkt. 2 da bebyggelsesplan ikke foreligger vedr. utvidelse av eksisterende sportsstue.

Arsaken til denne utvidelse er at eksisterende inngangsparti ønskes ombygget, er for å få lettere tilkomst for rullestolsbrukere og uføre.

I dagens situasjon er dette nesten umulig for denne gruppe mennesker å ta seg inn i sportsstuen, noe som ifølge sportsstuens bestyrer er meget uheldig, da uføre som kommer på besøk ofte ikke kan ta seg inn.

Den bygningsmessige endringen består av at eksisterende vindfang rives og et nytt vindfang tilpasset rullestolbrukere bygges på samme plass..

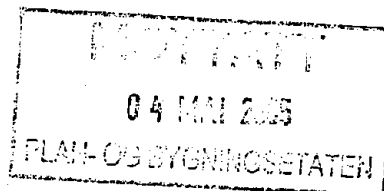
Eksteriørmessig vil det nye tilbygget bli oppført med materialer og få en behandling lik materialene på eksisterende bygning.

Da vi anser dette tiltaket er til gagn for alle besøkende på sportsstuen og spesielt de rullestolavhengige brukerne, håper vi søknaden får en rask og positiv behandling.

Med vennlig hilsen  
AKM/Biong Arkitekter AS

  
Kolbjørn Melien

**BIONG ARKITEKTER AS**  
Sivilarkitekter MNAL NPA  
Sagvelen 21 A, 0458 Oslo  
Tlf. 23 23 44 50 - Fax 22 38 03 83





Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten  
Avd. for byggeprosjekter  
V/ saksbeh. Elena Jakobsen  
Postboks 364 Sentrum  
0102 OSLO

**BIONG**  
ARKITEKTER AS

Arkitekt Torje Rørby AS  
Arkitekt Kolbjørn Melien AS  
Hærideau og Lindberg AS

OSLO KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

10 MAI 2005

SAKSNR: 200502635-9

AVD.	SBH	ANR	MERKN.
PLAN		531	

Tiltak: Rustadsaga Sportsstue  
Deres saksnr: 200502635-6  
Sak: Endring av rammetillatelsessøknad  
Dato: 20.04.2005

Viser til samtale 19.04.2005 og oversender endret søknad.

I møte med Friluftsetaten blir det opplyst at Oslo kommune v/ Vann- og avløpsetaten etablerer ny vann og avløpsledning langs vei som fører forbi Rustadsaga Sportsstue.

Sportsstuen er da pålagt å knytte seg til dette avløpsystem, da eksisterende utetoaletter i dag ligger for seg selv ca 30 meter øst for sportsstuen.

Tilknytning til nytt avløp blir komplisert med mye sprengningsarbeider i fjell, hvis disse skal tilkobles direkte.

Ny idé i forbindelse med ny hc-inngang er da at, når det allikevel skal foregå byggearbeider på stedet, er å bygge et nytt hc-toalett i tilknytning til ny hc-inngang, og at eksisterende hc-toalett som ligger inne i sportsstuen omgjøres til vanlige toaletter.

Dette gjør at eksisterende avløpsledninger som ligger i kjelleretasjen kan benyttes. Disse er i dag koblet til en kum som ligger på andre siden av veien hvor de nye ledningene vil komme og masse arbeider bli spart vedr. tilknytningen.

Dette vil også lette tilkomsten til toaletter for folk ved arrangementer på sportsstuen.

Vi håper at ny endret søknad ikke vil forstyrre behandlingsrutinene for mye.

Med vennlig hilsen  
AKM/Biong Arkitekter AS

*A. Melien*

Kolbjørn Melien  
**BIONG ARKITEKTER AS**  
Sivilarkitekt MNAL, NPA  
Sagveien 21 A, 0487 Oslo  
Tlf. 23 23 44 50 - Fax 22 58 03 83

MOTTATT

04 MAI 2005

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

# Dispensasjonssøknad

## Rustadsaga sportsstue

Dispensasjonssøknad fra Oslo kommunedelplan av Oslomarka av mars 1989.

Det søkes med dette dispensasjon fra landbruks-, natur- og friluftsområde for oppføring av nytt tilbygg til eksisterende sportsstue.

Nytt tilbygg vil inneholde nytt vindfang og nytt hc-toalett.

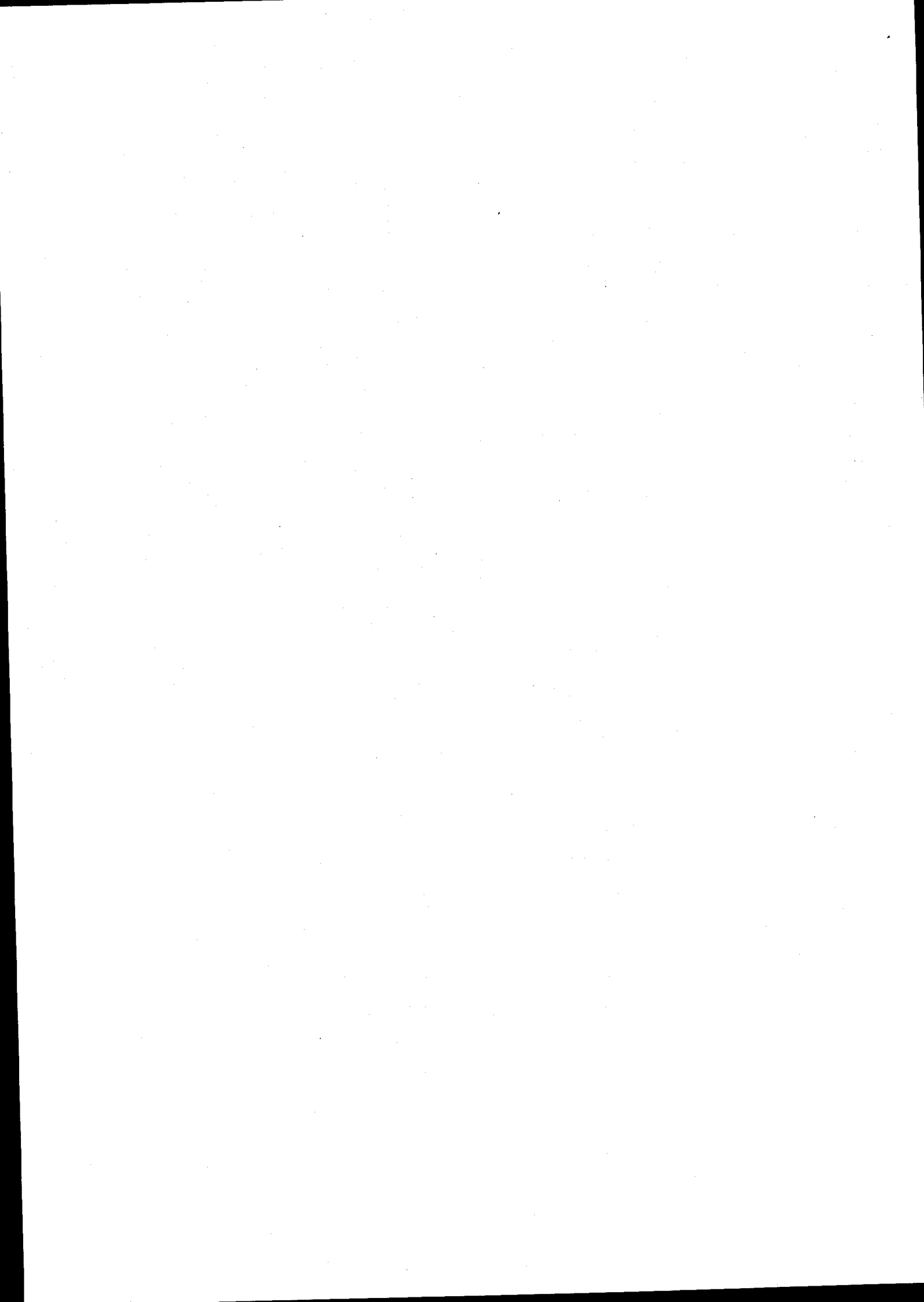
Tilbygget vil bedre forholdene og gjøre tilkomsten mye lettere for bevegelseshemmede å benytte seg av denne populære sportshytte.

Oslo, 04.05.2005

Med vennlig hilsen,  
AKM/Biong Arkitekter AS

  
Kolbjørn Melien

- Sak 118/05 Forhåndsuttalelse Omregulering Oppsalveien 24-26





Oslo kommune  
Bydel Østernsjø  
Bydelsadministrasjonen

Puls arkitekter AS  
Lesley Robinson  
Borgenveien 66  
PB 135 Vinderen  
0319 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):  
200401698-5

Saksbeh:  
Eigil Lunden, 23 43 85 71

Dato: 25.07.2005

Arkivkode:  
512

### FORHÅNDSUTTALELSE OMREGULERING OPPSALVEIEN 24-26

Det vises til mail av 27.06.2005 vedrørende forhåndsuttalelse av igangsatt omreguleringsarbeid Oppsalveien 24-26. Da det ikke avholdes møter i bydelsutvalget i juli og august gis bemerkningene til planforslaget administrativt. Eventuelle endringer av bemerkningene ettersendes etter avholdt bydelsutvalgsmøte 19.09.2005

Bydel Østernsjø ønsker en redegjørelse av hvordan parkeringsbehovet for en påbygning av Oppsalveien 24-26 med to-tre etasjer skal dekkes.

I dagens situasjon benyttes parkeringsplassene langs Oppsalveien 24-26 i svært liten grad grunnet innført parkeringsavgift. I stedet parkeres det langs nærliggende veier i området hvor det ikke kreves parkeringsavgift. Dette gjelder trafikk tilknyttet Oppsalhjemmet, barnehager i nærområdet Oppsaltunet (Oppsalveien 21), Rønningjordet og Vassenga (Oppsalveien 30-32) og sannsynligvis dagens beboere i Oppsalveien 24-26.

Vassenga barnehage er midlertidig flyttet til Nakkvesvei 7, men det planlegges en opprustning og sammenbygging av barnehagene ved Oppsalveien 30-32, noe som kan føre til ytterligere parkeringspress langs veiene i området.

Grunnet ovennevnte er Bydel Østernsjø av den oppfatning at eksisterende parkeringsmuligheter ikke fungerer godt nok. Bydelen kan ikke anbefale den planlagte omregulering uten at det legges til rette for tilfredsstillende parkeringsmuligheter som ikke vil belaste omkringliggende veier.

Med hilsen

Tove Stien  
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe  
bydelsoverlege



Bydel Østernsjø  
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:  
Postboks 157, Manglerud  
Ryensvingen 1  
0612 Oslo

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087  
Org. nr.: 974778807

Fra: Lesley Robinson [lesley@puls-ark.a.no]  
 Dato: 27/06/2005 16:34  
 Til: <postmottak@bos.Oslo.kommune.no>  
 Kopi:  
 Emne: FORHÅNDSUTTALELSE OMREGULERING  
 OPPSALVEIEN 24-26

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
28 JUN 2005	
S.NR. 200901698	UO
AVD	
REGULERING H	AK 512

- Legg til kontakter
- Opprett gruppe
- Filtrer reklame
- Vis alle detaljer
- Utskriftsvisning

Hei,

Vi viser til at vi har sendt ut informasjon vedrørende igangsatt omreguleringsarbeid Oppsalveien 24-26 den 17.02.05, samt annonse i Aftenposten og Dagsavisen den 18.02.05, der vi har bedt om evt. kommentarer. Vi har imidlertid ikke mottatt noen forhåndsuttalelse fra bydel Østensjø. Plan- og bygningsetaten har bedt om at vi etterlyser en forhåndsuttalelse fra dere. Det er mulig forhåndsuttalelsen ikke kommer med i saken før ved offentlig ettersyn dersom det tar lang tid å få uttalelse fra bydelen, men nå er dere i allefall påminnet om dette.

Vennligst ta kontakt dersom uklarheter. Jeg tar imidlertid ferie f.o.m. 1. juli til 1. august.

Med vennlig hilsen  
 Lesley Robinson  
 PULS arkitekter as  
 Borgenveien 66  
 PB 135 Vinderen  
 0319 Oslo  
 dir. tlf: 21 69 99 05  
 faks: 21 69 99 01

OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
23 FEB 2005	
PULS	
S.NR. 20040198-2	UO
A.V.D.	
SAKSBEH.	AK 519

Oslo, 17.02.05

## FORHÅNDSVARSLING OMREGULERING OPPSALVEIEN 24-26, GNR. 144 BNR. 1604

På vegne av forslagsstiller Sinsen Eiendom AS utarbeider PULS arkitekter as et reguleringsforslag for ovennevnte eiendom. Hensikten med forslaget er å omregulere fra offentlig formål (betjeningsbolig og parkering) til boligformål med tilhørende anlegg (parkering), samt legge tilrette for påbygging av eksisterende bygg med 2-3 etasjer.

Den del av eiendommen som skal omreguleres består av 2 eksisterende betjeningsboliger for Oppsal sykehjem, samt en parkeringsplass på 810 m<sup>2</sup>. Bygningene er begge på 3 etasjer, og ble oppført på 70-tallet. Fasadene er utført i fasadeplater i lakkert aluminium og betongelementer.

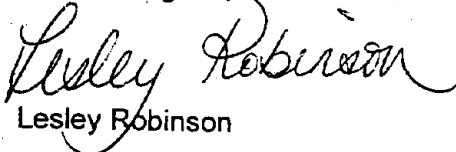
Det er på dette stadiet for tidlig å vise tegninger av forslaget, da reguleringsarbeidet nettopp er påbegynt. Til-/påbygging vil medføre flere leiligheter i bygningene, og dermed økt parkeringsbehov. Adkomstvei til sykehjemmet skal opprettholdes.

Igangsetting av reguleringsarbeidet blir kunngjort i Aftenposten og Dagsavisen 18.02.05. De vil senere, ved utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn, få den lovbestemte anledning til å uttale Dem om forslaget. Vi ønsker imidlertid nå, mens planen er på skissestadiet, å få tilbakemeldinger som kan ha betydning for det videre arbeidet med utvikling av planen.

Vi håper De har anledning til å gi oss en foreløpig tilbakemelding innen 11.03.05, dersom det er noe De ønsker å kommentere.

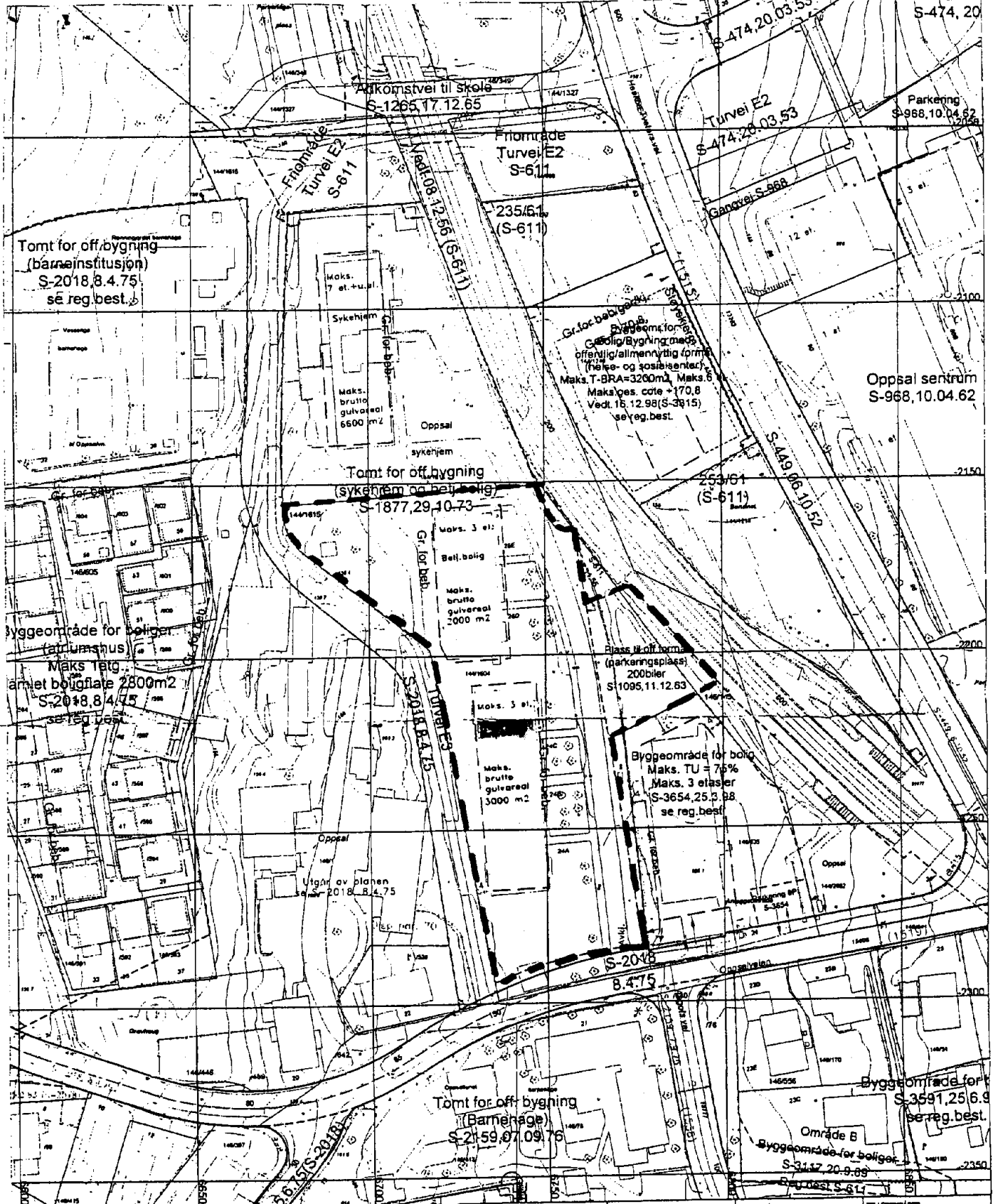
De kan benytte brev, faks eller e-mail ([lesley@puls-a.no](mailto:lesley@puls-a.no)). Undertegnede eller Hans Christian Høegh kan treffes på telefon 21 69 99 00 dersom flere opplysninger er ønskelig.

Med vennlig hilsen

  
Lesley Robinson

Vedlegg: Nedfotografert situasjonsplan

Brev med vedlegg er sendt til div. statlige og kommunale instanser, Plan- og bygningsetaten, Bydel Østensjø, div. interessesammenslutninger, naboer, leietakere m.fl.



**Plan- og bygningssetaten**



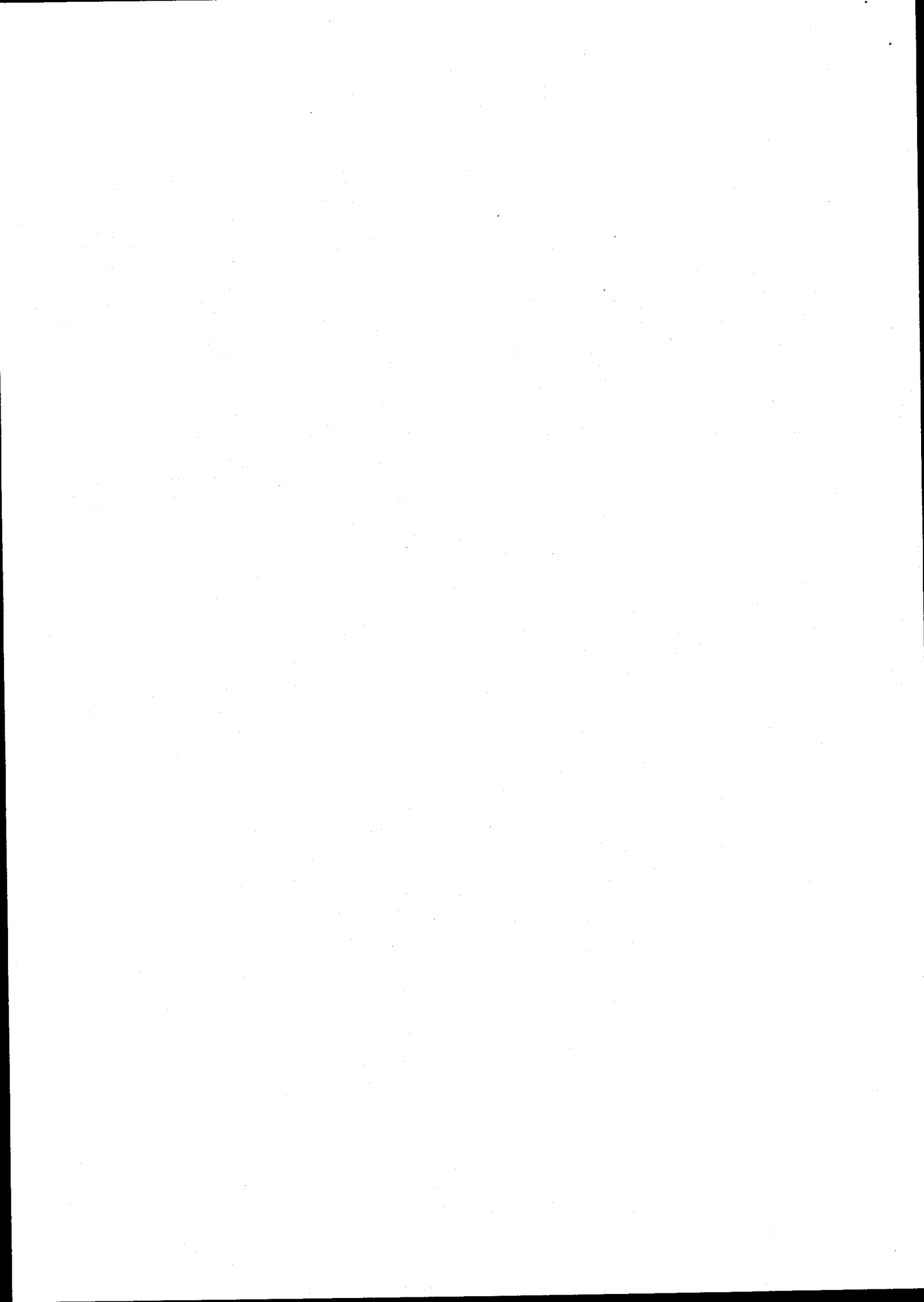
Målestokk 1:4000  
 Dato 24.09.2004  
**NEDETOGARAPERT**  
 Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer:  
 Referanse: (kde) Oppsalveien 24-28 Gnr:144 Bnr:1504 1516  
 Objektnummer:  
 Bruker: Normal  
 KDP-6, KDP-7

BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	PARKERINGSOMRÅDER	FELLESEIENOMRÅDER
Boliger med utstrakt utbygging	Kjørefelt, parkering	Hovedgater, parkering, ror- og fortau	Felles eiendom
Utbygd område	Arbeidstomter	<b>SPESIELLE OMRÅDER</b>	Felles areal (parkering)
Formering, leiligheter, leiligheter e.l.	Formål, gang- og sykkelstier	Friluftsområder, rekreasjonsområder	Felles areal, leiligheter, parkering
Industri, lager, verksted	Spesial, rekreasjons, skolestier	Kommunale areal, grønt og landskap	Felles areal, gangveier
Offentlig bygning	<b>FRILUFTSOMRÅDER</b>	<b>LANDSKAPSMARKER</b>	
Ammenyttig formål	Park, turvei, leiligheter og sport	Leiligheter og leiligheter, parkering	Plan under behandling
<b>STREKESYMBOLER</b>			
Byggeområde	Kommunale planer		
Planens begrensning	Markering		



- **Sak 119/05** Manglebergveien 11, Østensjø. Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling





Oslo kommune  
**Bydel Østernsjø**  
Bydelsadministrasjonen

Meinich Arkitekter AS  
Briskebyveien 74  
0259 OSLO

Deres ref:  
Sven W. Meinich

Vår ref (saksnr):  
200500512-3

Saksbeh:  
Eigil Lunden, 23 43 85 71

Dato: 11.07.2005

Arkivkode:  
512

**MANGLEBERGVEIEN 11, ØSTERNSJØ**  
**VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLET SAKSBEHANDLING**

Det vises til brev av 03.06.2005 vedrørende Manglebergveien 11, varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling.

Grunnet svarfrist innen 27.06.2005, og at det ikke avholdes møter i bydelsutvalget i juli og august, gis bemerkningene til planforslaget administrativt. Eventuelle endringer av bemerkningene ettersendes etter bydelsvalgsmøte 19.09.2005.

Eiendommen på 2760m<sup>2</sup> forelås regulert til byggeområde for bolig med maks BYA= 24% og 25% av parkeringsplassene skal legges på terreng, som er i tråd med intensjonene for Småhusplanen for Oslo ytre by. Det planlegges oppføring av to toetasjers rekkehus hvorav det ene har parkeringskjeller under bakkenivå.

Bydel Østernsjø anbefaler ikke det foreslåtte planforslaget, men støtter Frifriluftsetatens innspill om at området bør reguleres til friområde. Planområdet benyttes til aking/lek vinterstid av barn fra nrområdet. Tomtas beliggenhet, skjermet fra all biltrafikk gjør tomte meget egnet til lekeformål, spesielt for mindre barn.

Tilgang til lokale friområder med muligheter for lek er et viktig moment for trivsel og rekreasjon i nærmiljøet.

Med hilsen

Tove Stien  
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe  
bydelsoverlege



Bydel Østernsjø  
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:  
Postboks 157, Manglerud  
Ryensvingen 1  
0612 Oslo

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087  
Org. nr.: 974778807



Bydelsadministrasjonen i  
Bydel Østensjø  
v/barnas repr. i plansaker  
Ryensvingen 1  
0680 OSLO

OSLO KOMMUNE BYDEL ØSTENSJØ	
7 JUN 2005	
S.NR.: 205.00512	UO
AVD.	
SAKSBEH.:	AK 5/2

Oslo 03.06.2005

**MANGLEBERGVEIEN 11, ØSTENSJØ**  
**VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLET SAKSBEHANDLING**

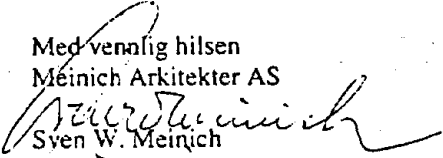
I henhold til vedtekter for forenklet saksbehandling av reguleringsplaner i Oslo kommune, fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 03.05.2004 på bakgrunn av vedtak i Oslo bystyre 11.02.2004, sak 23, varsles planforslag for overnevnte område.

Vedtekten avviker fra plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler. Oppstart av planarbeidet er kunngjort, men planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn. De som direkte berøres av vedtaket, berørte naboer, berørte offentlige myndigheter, bydelsutvalget og byrådet varsles. Plan- og bygningsetaten kan vedta planen på delegert myndighet og vedtaket kunngjøres.

Vedlagt følger planforslag som er utarbeidet av Meinich Arkitekter AS på vegne av Rubeco Eiendom AS.

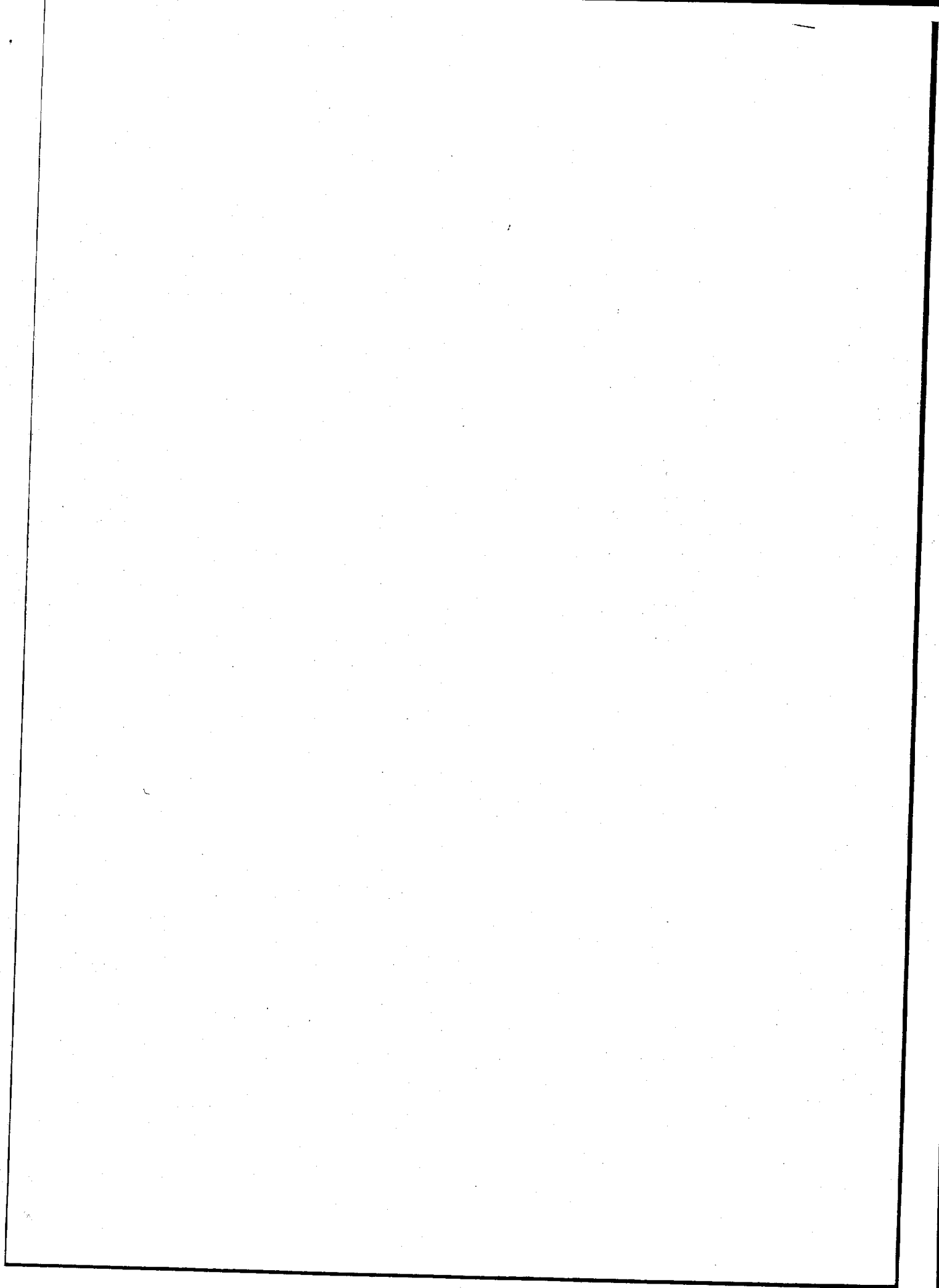
Eventuelle bemerkninger til forslaget sendes innen 27. juni 2005 til:  
Meinich Arkitekter AS v/Sven W. Meinich, Briskebyveien 74, 0259 Oslo.  
Tlf 22 54 24 24, Fax 22 54 24 01, e-post: sven@meinich.no

Vi ber om at den oppgitte frist for bemerkninger overholdes av hensyn til sakens videre framdrift. Bemerkninger vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen før innsendelse til Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen  
Meinich Arkitekter AS  
  
Sven W. Meinich  
Sivilarkitekt mnal

Vedlegg: Planbeskrivelse  
Reguleringskart  
Reguleringsbestemmelser

Briskebyveien 74  
N-0259 Oslo  
Telefon: 22 54 24 00  
Telefax: 22 54 24 01  
NO 925974625 MVA  
Kontonummer:  
5010.05.71290



**Forslagsstillers planbeskrivelse**  
**MANGLEBERGVEIEN 11 - ØSTENSJØ**  
**Planforslag med forenklet saksbehandling**  
**Varsling**

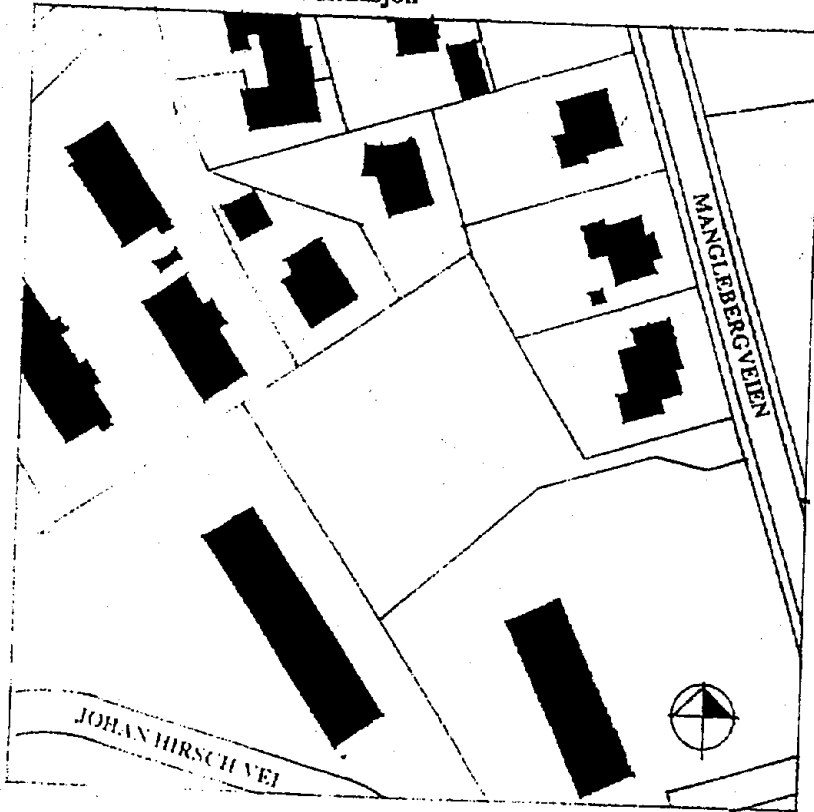
Forslagsstiller: Meinich Arkitekter AS for Rubeco Eiendom AS

**Innhold**

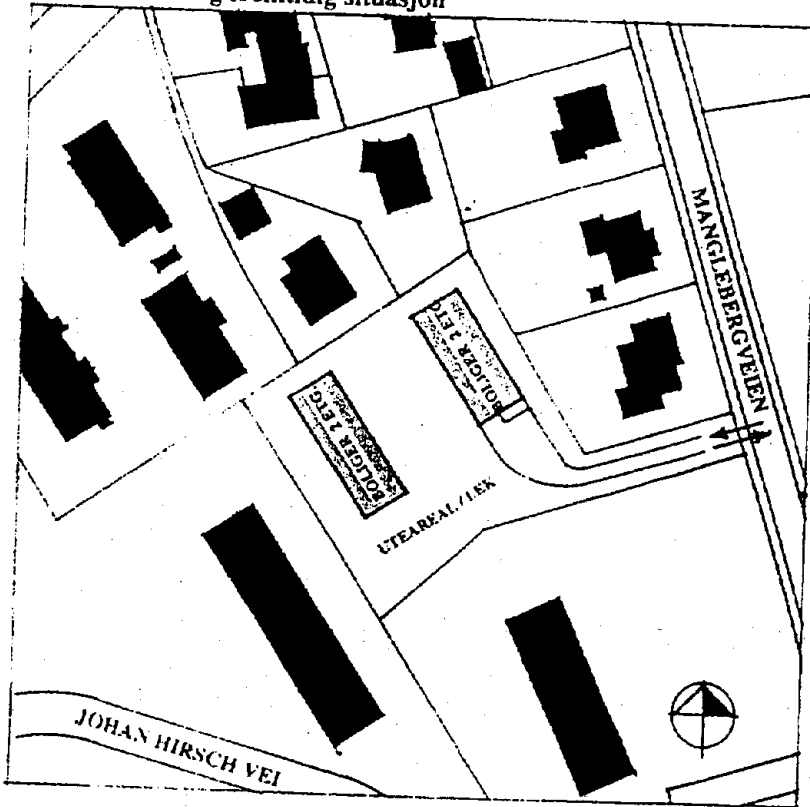
1. FORENKLET ILLUSTRASJON .....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon .....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
3.1 <u>Lokalisering og bruk</u> .....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer .....	3
4. PLANSTATUS .....	4
5. MEDVIRKNING	
5.1 Innspill ved kommunalt samråd.....	5
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	6
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	7
9. ILLUSTRASJONER.....	8
 VEDLEGG	

# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



## 2. BAKGRUNN

Rubeco Eiendom AS har inngått avtale med Plogveien Borettslag om kjøp av ca 2.760 m<sup>2</sup> tomt av borettslagets eiendom.

Hensikten er å bygge boliger på eiendommen i tråd med forslag til Reguleringsplan for Småhusområder i Oslo ytre by.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Eiendommen gnr 148 bnr 536, Manglebergveien 11 er utskilt fra Plogveien borettslag og utgjorde tidligere den nordligste del av borettslagets eiendom. Tomta som er tilnærmet kvadratisk i hovedform er netto ca 2.760 m<sup>2</sup>, hvorav et ca 15,0 m langt og 9,0 bredt areal gir kontakt til Manglebergveien. Eiendommen som ikke er i bruk, er ubebygget og ligger med gangavstand ca 500 m nord for Manglerud senter og T-banestasjon. Eiendommen grenser til villabebyggelse i nord og øst og et mindre rekkehusområde i vest. Syd for eiendommen ligger Plogveien borettslag med blokker i 3 etg.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

#### Natur og ressursgrunnlag

Eiendommen har ingen kjente viltbiotoper.

#### Landskap

Eiendommen som utgjør en mindre del av det skrånende landskapet ned mot Svartdalsveien, har et fall på ca 6,0 m mot sydvest, fra cote + 140 til cote + 134.

#### Verneinteresser

Eiendommen har ingen registrerte kulturminner eller verneinteresser.

#### Miljøfaglige forhold.

I Friluftsetatens naturdatabase er det ikke registrert naturtyper eller biologisk mangfold av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet. Eiendommen er overgrodd med mindre busker og kratt samt høyt ugress. Det står enkelte mindre bjørketrær på tomta. Den nordlige begrodde del av eiendommen, av borettslaget kalt "Brakktomta", har vært benyttet til henleggelse av hageavfall, nyslått gress, mv., noe som trolig er årsak til tomtas koloni av brunsnegler. Den sydligste del av eiendommen er opparbeidet som plen. Solforholdene på den sydvestvendte tomte er meget gode hele dagen.

#### Trafikkforhold

Eiendommen har atkomst fra den lite belastede Manglebergveien. Det foreligger en trafikkteiling for Manglebergveien mellom Traktorveien og Manglerudveien fra 1989 som viser en årsdøgntrafikk (Ådt) på 900 kjøretøyer. Med et ensidig fortau på østsiden av veien som gir kontakt til Høyenhall skole, Manglerud senter og T-banen vurderes trafikksikkerheten som god. Det er i dag ingen etablert avkjørsel til den utskilte eiendommen. Det er ingen alment brukte snarveier over tomte.

Tilliggende bebyggelse langs Manglebergveien har private atkomster og parkering på egen grunn.

#### Risiko og sårbarhet

Det er ikke kjente radonforekomster i grunnen.



### Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsetaten har 14.02.2002 i forbindelse med delesaken, gitt muligheter for tilknytning av ny bebyggelse både i Manglebergveien og Johan Hirsch vei.

### Sosial infrastruktur

Offentlig servicetilbud finnes i og rundt Manglerud senter i ca 500 m gangavstand. Manglerud senter har foruten kjøpesenter og mindre butikker, post, bank, apotek, kirke og politistasjon.

Innen rimelig gangavstand finnes 4 barnehager: Høyenhall, Manglerud, Solfridbakken og Globusen, hvorav sistnevnte er privat drevet.

Manglebergveien 11 sokner til Høyenhall skole, en 1-10 skole med SFO-tilbud.

Nærmeste videregående skole er Manglerud skole.

Kollektivtilbudet er i hovedsak T-bane fra/til Manglerud st. med gangavstand ca 6 min.

### Stedsutvikling

Eiendommen ligger i en overgangssone mellom blokkene som ble bygget på Manglerud gårds jorder i perioden 1952 – 63 og småhusbebyggelsen i nord. Nærmeste bebyggelse er Plogveien borettslag i syd med 3 etg. blokkbebyggelse fra 1960 tallet. Området for øvrig består av småhus / rekkehus med varierende arkitektur.

Eiendommen som er utskilt fra de store fellesarealene rundt Plogveien borettslag, utgjør en ressurs for alternative botilbud i lokalmiljøet.

### Andre forhold

Tomteområde som i dag ikke er i bruk, egner seg særdeles godt for småhusbebyggelse med sine meget gode solforhold, fallende orientering mot sydvest, trafikksikre omgivelser og kort vei til kollektivtrafikk, skoletilbud og kommersiell service.

## **4. PLANSTATUS**

### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Arealbruken skal utvikles slik at den fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger og bomiljø.

Retningslinjer for barn og unge i planleggingen skal vareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok arealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelig arealer for barnehager. "Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes erstatning. Ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b, for å møte dagens eller fremtidens behov ikke blir oppfylt."

### Kommuneplan 2004

Fremsetter Oslo som miljø, kunnskapsby, kulturby og fjordby. Arealbruken skal realisere denne visjonene. Byutviklingen skal skje i samsvar med byøkologiske prinsipper. Planen legger opp til øking av boligmassen, og ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø. Manglerud er markert som boligområde.

### Byøkologisk program

Viktige punkter er kollektive transportmidler, godt fungerende vannkretsløp og lokal håndtering av overvann. Fortetting skal i hovedsak skje på tidligere områder for industri, havn og arealer for samferdselsanlegg, og ikke på bekostning av grøntstruktur og verneverdige bygningsmiljøer.

### Grøntplan for Oslo

Planen er en prinsipplan for den overordnede grøntstrukturen innenfor byggesonen. Manglerud er markert i planen som et drabantbyområde og planinitiativområdet inngår i grøntområdet. En viktig del av Oslos grønne preg. De grønne arealene er viktige visuelt karakter. "Drabantbyens friområder representerer et betydelig utbyggingspotensial. Grøntområdene er sårbare for fortetting, og omfattende nedbygging av grøntarealer innenfor boligområder bør forhindres. I drabantbyer med stort utbyggingspotensial bør suppleringsbebyggelse kunne utnyttes for å gi en bedre fysisk avgrensning og inndeling av grøntområdene., dels et bedre økonomisk grunnlag for en kvalitetsheving av grøntområdene. Suppleringsbebyggelse bør ivareta drabantbyens grønne preg, og dens landskapsmessige fj.

### Regulering

Manglebergvn 11 er del av Manglerud (- Abildsøområdet), disposisjonsplan/reguleringsplan, S-441, vedtatt 18.06.1952, med reguleringsbestemmelser. i disposisjonsplanen er området regulert til rekkehus, villa med utnyttelse. § 1. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. sier at det skal oppføres rekkehus i 2 etasjer.

§ 9 i disposisjonsplanen: Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

I sak 328/61 ble det vedtatt en detaljplan for deler av felt A. Denne planen er imidlertid ikke gyldig som arealplan.

### Deletillatelse

Plan- og bygningsetaten godkjente 01.04.2003 utskillelse av eiendommen til boligformål fra gnr 148 bnr 252 uten merknader fra naboer.

## **5. MEDVIRKNING**

### **5.1 Innspill ved kommunalt samråd**

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

#### Liste over samrådsinnspill

1. AS Oslo Sporveier	udatert
2. Samferdselsetaten	09.12.2005
3. Helse- og velferdsetaten	09.12.2004
4. Byantikvaren	udatert
5. Friluftsetaten	udatert

#### Sammendrag av samrådsinnspill

- Oslo Sporveier har ingen bemerkninger
- Samferdselsetaten påpeker at parkeringen må være i tråd med gjeldende parkeringsnorm og at den søkes etablert på egen eiendom. Det bør også etableres sykkelparkering på eiendommen i tråd med de nye normene. Bredden på private boligavkjørsler og fellesavkjørsler må være i henhold til retningslinjer for avkjørsler i ytre sone. Bredden på private avkjørsler bør ikke være mer enn maks 4 m ut fra en trafiksikkerhetsmessig vurdering.

3. Helse- og velferdsetaten påpeker at ved terrenginngrep gjelder forurensningsforskriften om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. For å sikre tilfredstillende støyforhold på utendørs oppholdsrom bør planleggingsretningslinjer for trafikkstøy gjøres gjeldende. Overvann bør håndteres lokalt. Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvaliteten i særlig grad. Etaten har ingen innvendinger til planforslaget med hensyn til rekreasjon og nærmiljø.
4. Byantikvaren har ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.
5. Friluftsetaten oppfatter denne tomten til å være et lekeareal i nærmiljøet og at det har mer eller mindre fungert som et friområde. I forhold til fortetting i slike områder mener Friluftsetaten at det er viktig å sikre lokale friområder. Etaten anbefaler derfor at området reguleres til friområde.

#### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Ingen kommentarer
2. Forslagsstiller har tatt Samferdselsetatens anbefalinger til etterretning og vil gjøre rede for sykkelparkering ved innsendelse av rammesøknaden.
3. Forslagsstiller tar kravene i forurensningsforskriften til etterretning. Til tross for den moderate støybelastningen er planleggingsretningslinjene tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Plan for tiltak for overvannshåndtering er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.
4. Ingen kommentarer
5. Forslagsstiller deler ikke Friluftsetatens oppfatning om at tomta har fungert som et friområde og lekeareal. Eiendommen har ikke hatt en slik funksjon i nærmiljøet og bærer på ingen måte preg av en slik bruk. Tomta har i alle år hatt betegnelsen "Brakktomta" og vært benyttet av borettslaget til henleggelse av hageavfall, nyslått gress og lignende, noe beboere i nabolaget bekrefter. At tomta ikke har vært benyttet skyldes trolig borettslagets store, velholdte og godt tilgjengelige fellesarealer som i langt større grad innbyr til lek, ballspill, aking og opphold. Den utskilte tomta er heller ikke spesielt registrert i Grøntplanen for Oslo.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Eiendommen gnr 148 bnr 536 ble 01.03.2003 godkjent utskilt til boligformål fra Plogveien borettslag, uten merknader fra naboer. Tomta som i alle år har hatt betegnelsen "Brakktomta" ønskes bebygget med boliger. Med utgangspunkt i den eksisterende nabobebyggelse i nord, er intensjonene i reguleringsforslaget å følge opp Småhusplanen for Oslo ytre by som tillater en max BYA på 24 % i inntil 2 etasjer. Videre setter denne planen krav til at min 25% av parkeringen skal ligge på terreng. Det sydlige hjørne av den utskilte eiendommen skal i hht til kjøpsavtalen ikke bebygges og inngår derfor som en del av planforslagets uteareal.

Med terrengfall og utsiktsorientering mot sydvest og atkomst fra øst er tomten velegnet for en bebyggelse med hovedfasader parallelt eiendommens vestgrense. Tomtas form, fall og grad av utnytting åpner for to rekkehus henholdsvis vest og øst på tomta med parkeringskjeller under den østlige enheten. Det naturlige terrengfall er nyttet til en etasjes nivåforskjell mellom de to rekkehusenes inngangsplan. Eiendommens atkomstsone i 9 m bredde fra Manglebergveien gir rom for nødvendig overflateparkering (25%) på begge sider av en 3,0 m bred kjøreatkomst. Øvrig parkering (75%) rampes ned til en parkeringskjeller under det østlige rekkehus.

Illustrasjonsplanen som ikke er gjenstand for vedtak viser en maksimal utbygging av eiendommen. Illustrasjonen viser to rekkehus i to etasjer med til sammen 16 boligenheter, 8 i hver rekke med til sammen 1.106 m<sup>2</sup> bruksareal. Gjennomsnittlig bruksareal pr boenhet er ca 69 m<sup>2</sup>. For å gi rom for noe større takhøyder enn det som er vanlig i dagens boliger, er gesims og mønehøyde for bebyggelsen foreslått til 7,0 og 9,5 m, en ½ m mer enn småhusplanens bestemmelser. Illustrasjonsplanen viser ca 1 parkeringsplass pr bolig, fordelt med 10 plasser i parkeringskjeller og 6 plasser på terreng. Som en utvidelse av nedkjøringen til parkeringskjelleren er vist snumulighet for bilene som parkerer langs atkomstveien.

I tråd med småhusplanen er det i planforslagets reguleringsbestemmelser satt krav til 100 m<sup>2</sup> uteareal pr boenhet, hvorav  $\frac{3}{4}$  skal være på terreng. Illustrasjonsplanen viser totalt ca 1.740 m<sup>2</sup> uteareal, dvs 109 m<sup>2</sup> pr bolig ekskl. balkonger i rekkehusenes 2.etg. Utearealet er konsentrert mellom rekkehusene og syd der det sammen med arealet som ikke skal bebygges danner et godt solbelyst område for uteopphold og lek.

## 7. PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

Eiendommen på ca 2760 m<sup>2</sup> foreslås regulert til byggeområde for bolig

### Grad av utnytting og høyder

Boligbebyggelsen foreslås med maks BYA = 24 %

Bebyggelsen foreslås med gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m, tilsvarende max 2 etg.

For bebyggelse med flate tak foreslås en gesimshøyde inntil 7.5 og for hus med pulttak en laveste gesimshøyde inntil 6,5 m og en øvre gesimshøyde inntil 7,5 m.

### Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på reguleringskartet.

Bebyggelsen skal utgjøre en arkitektonisk helhet med vekt på kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg, detaljering og tilpasning til omgivelsene.

### Utomhusplan og uteareal

Det skal foreligge en godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse gis.

Utearealet pr boenhet foreslås til 100 m<sup>2</sup>, hvorav min  $\frac{3}{4}$  skal ligge på terreng.

### Avkjørsel og parkering

Avkjørsel skal være fra Manglebergveien som vist med piler på plankartet.

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm med min 25% av parkeringsplassene på terreng.

## 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

### Overordnede planer og mål

Kommuneplan 2004

Planforslaget bidrar til måloppfyllelse av arealdelen i Kommuneplan 2004 ved tilretteleggelse av 16 boliger til dekning av en antatt boliggetterspørsmål frem til år 2030.

### Forslag til reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by

Planforslaget er i tråd med reguleringsforslaget for småhusområdene med hensyn til å stimulere til fortetting i eksisterende småhusområder og baserer seg på denne planens krav til grad av utnytting, utforming og utearealer.

### Landskap

Foreslått bebyggelse vil gli inn som en del av den eksisterende småhusbebyggelse i nord og ikke påvirke de store landskapstrekk i nevneverdig grad.

### Miljøfaglige forhold

Reguleringsforslaget oppfyller Grøntplanens kriterier for suppleringsbebyggelse. Konsekvensen av den foreslåtte utbygging blir at en liten uopparbeidet brakktomt fra borettslagets store fellesareal vil gi økonomisk grunnlag for borettslagets fremtidige vedlikehold og i tillegg et alternativt botilbud til bydelen og borettslagets beboere.

En utbygging av området vil ikke ha nevneverdige konsekvenser for det eksisterende lokalmiljø, idet "Brakktomta" ikke har vært nytt til lek og opphold, men til henleggelse av borettslagets hageavfall,

nyslått gress, mv. Med en utbygging vil nabolagets plage med invasjon av brunsnegler fra tomta, forsvinne.

#### Trafikkforhold

Med en eksisterende årsdøgntrafikk på ca 900 kjøretøyer pr. døgn i Manglebergveien vil en utbygging av 16 boligenheter, hver med ca 3 bilturer pr døgn, skape marginale konsekvenser for trafikkbilde.

#### Sosial infrastruktur

En utbygging som foreslått vil gi marginale ringvirkninger for det offentlige og private servicetilbud

#### Teknisk infrastruktur

En utbygging av eiendommen vil iflg. Vann- og avløpsverket kunne knyttes til eksisterende offentlig ledningsnett i området.

#### Estetikk og byggeskikk

Foreslått reguleringsplan vil gi grunnlag for et godt bebyggelsesmønster og struktur i samspill med eksisterende bebyggelse i området. En to etasjes rekkehusbebyggelse vil supplere det etablerte bygningsmiljø på en god måte.

#### Barn og unges interesser

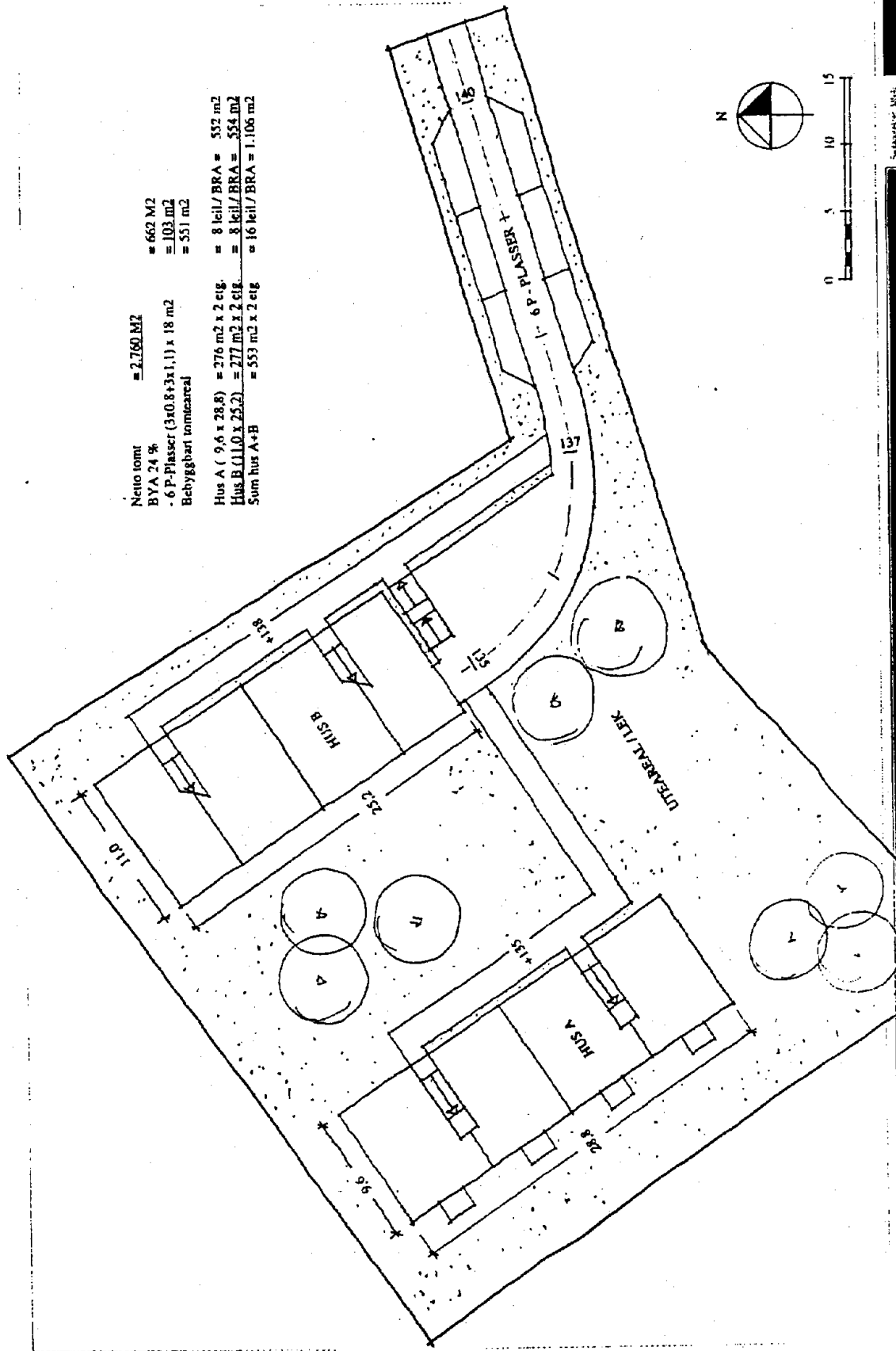
Barn og unges interesser er i utgangspunktet meget godt ivaretatt i Plogveien borettslag der store fellesarealer som dekker langt mer enn dagens krav pr. boenhet, står til rådighet for lek og opphold. Planforslaget for den utskilte tomt viser større uteoppholdsareal pr boenhet enn kravene som stilles i forslag til ny reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by.

#### Universell utforming

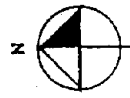
Planforslagets reguleringsbestemmelser stiller krav til at uteoppholdsarealene skal være tilgjengelig for funksjonshemmede. Utover dette har forslaget ingen konsekvenser for funksjons- eller bevegelsehemmede.

## **9. ILLUSTRASJONER**

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



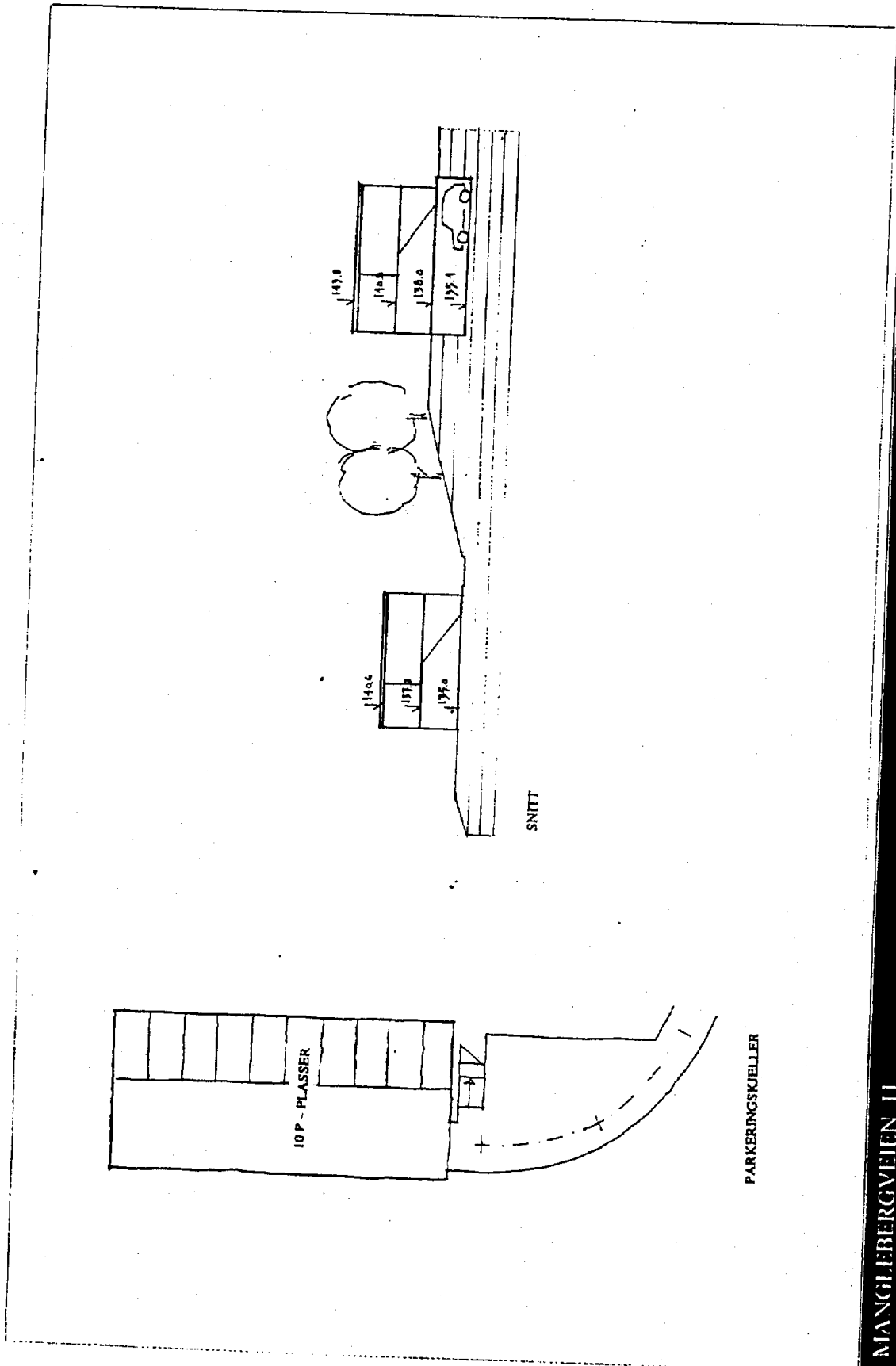
Netto tomt = 2.760 M2  
 BYA 24 % = 662 M2  
 - 6 P-Plasser (3x0,8+3x1,1) x 18 m2 = 103 m2  
 Bebyggbart tomteareal = 551 m2  
 Hus A ( 9,6 x 28,8) = 276 m2 x 2 etg. = 8 leil./BRA = 552 m2  
 Hus B (11,0 x 25,2) = 277 m2 x 2 etg. = 8 leil./BRA = 554 m2  
 Sum hus A+B = 553 m2 x 2 etg = 16 leil./BRA = 1.106 m2



Skisseforfatter: M. H. MEINICH  
 MEINICH ARKITEKTER AS  
 Skisseforfatter: M. H. MEINICH  
 Tegningens dato: 07.08.08  
 Tegningens nr.: 22.04.08  
 Tegningens type: Skisseforfatter: M. H. MEINICH

Subj: 158/06  
 Dato: 07.08.08  
 Ark: 1-150

**MANGLEBERGVEIEN 11**  
 Skisseforslag for utnyttelse av eiendommen



**MANGLEBERGVEIEN II**  
Skisseforslag for utnyttelse av eiendommen - Kjellerplan og snitt

Skp.	05/06
Plan	01.06.05
Mat	1.350

Skissert av: UNAL  
**MEINICH ARKITEKTER AS**  
Brestev. 24  
0487  
M. 4157  
F. 41 24 24 21  
www.meinich.no

## SAMRÅDSINNSPILL

### Liste over samrådsinnspill

6. AS Oslo Sporveier
7. Samferdselsetaten
8. Helse- og velferdsetaten
9. Byantikvaren
10. Friluftsetaten

udatert

09.12.2005

09.12.2004

udatert

udatert



2

Oslo kommune  
Samferdselsetaten

Plan- og Bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Boks nr. 30412364  
Varef. bekantf. 20082752  
Saksb. Anne Gistland, 2149099  
Dato: 19.12.2004  
Arkivsak 912.1

MANGLEBERGVEIEN 11, MANGLERUD - INVITASJON TIL SAMRÅD - OMRÅDE-  
OG PROSESSAVKLARING

Samferdselsetaten viser til henvendelse mottatt 30.11.2004 vedrørende ovennevnte sak. Vi har følgende generelle bemerkninger til saken:

- Parkeringen må være i tråd med gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. All parkering skal søkes etablert inne på egen eiendom. Det bør også legges til regle for sykkelparkering på eiendommen i tråd med de nye parkeringsnormene.
- Bredden på private boligavljøer og felles avløser må være i henhold til retningslinjer for avløser i ytre sone. Bredden på private avløser ikke være mer enn maks 4 meter ut fra en trafikktekniskmessig vurdering.

Med vennlig hilsen

Anders Arild  
seksjonleder  
Anne Gistland  
spesialkonsulent



Navn: Anne Gistland  
Fødselsdato: 19.05.1966  
E-post: agistlan@oslo.kommune.no  
Telefon: 22 49 36 49  
Faks: 22 49 36 46  
E-post: agistlan@oslo.kommune.no

1

Fra: JURULSTAD, SILVOR  
E-post: halvord.jurulstad@postboks.oslo.kommune.no  
Til: postmottak@postboks.oslo.kommune.no  
Emne: SV: 20041218/1 - Invitasjon til sarråd

AS Oslo Sporveier viser til:  
Manglebergveien 11, Manglerud  
Invitasjon til sarråd, område- og prosessavklaring

Vi har ingen merknader.

SVH  
Silvor Jurulstad  
Planlegger  
AS Oslo Sporveier  
dir 22084182  
mob 90578841

.....Opprinnelig melding.....  
Fra: Postmottak Plan- og bygningsetaten  
[mailto:postmottak@postboks.oslo.kommune.no]  
Sendt: 19. november 2004 kl. 13:36  
Til: postmottak@postboks.oslo.kommune.no; fulluftsetaten@ri.oslo.kommune.no;  
postmottak@postboks.oslo.kommune.no; fra:post@postboks.oslo.kommune.no;  
Emne: 20041218/1 - Invitasjon til sarråd

Mallo Vedlagt denne mail er brev om. Dette sendes kun som mail. Vennligst  
bekreft mottak.

3

Oslo kommune  
Helse- og velferdsetaten



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

Dokumentnummer: 2009/2236-3 Saksnr.: Kjell Sandnes Ved vedtak av 13.06.2009-2

Dato: 9. desember 2004  
Arkivkode: 2091

Saksbehandler: Hildegunn Aasen, 23 48 31 16  
Saksbehandler: Kjetil Sandnes, 23 48 31 20  
Saksbehandler: Kjetil Sandnes, 23 48 31 21  
Saksbehandler: Ole og Marianne Erling Rasmussen, 23 48 31 07  
Saksbehandler: redaksjonen og nærmljø, Dag Van 23 48 31 23

**SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING  
MANGLEBERGVEIEN 11, MANGLERUD, GNR 148 BNR 536**

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 30. november 2004, og ønsker ikke å delta i planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innfor å ke faglig.

**Helse- og velferdsetaten uttaler seg som hovedsakelig. Lov om helseetaten i kommunens §1-4, pålegger helseetaten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarett i andre offentlige organers planlegging.**

**Samarbeidsg:**  
Ved terrengingrep gjelder Kap. 2. Opprydding i forurenses grunn ved bygge- og gravearbeid i forurensingsforskriften.

For å sikre tilfredsstillende støyforhold på utendørs oppholdsområder bør planleggingstiltak for trafikkstøy gjøres gjeldende.

Overvann bør håndteres lokalt.

Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvaliteten i særlig grad.

Vi har ingen innvending til planforslaget med hensyn til rekreasjon og nærmljø.

**Støyforhold**  
**Trafikkstøy**  
Planområdet er moderat støybelastet fra Ring 3 og lokale veier. For å sikre tilfredsstillende støyforhold på utendørs oppholdsområder bør planleggingstiltak for trafikkstøy gjøres gjeldende, for tiden Miljøverndepartementets retningslinjer, pkt i rundskriv T-4/79.

Utvalgte myndigheter	Helse- og velferdsetaten	Postboks 4404 Nydalen	Tlf: 23 48 31 00
	Støyvernet	Postboks 30 Sentrum	Tlf: 23 48 30 99
		0101 Oslo L	Fag nr: 986 59 093

**Forurenses grunn**  
**Erstatningsrett**  
Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, innenfor planområdet.

**Terrengingrep**  
Dersom prosjektet innebærer terrengingrep gjelder kap. 2. Opprydding i forurenses grunn ved bygge- og gravearbeid i forurensingsforskriften. Dette innebærer at tilhaksarbeid skal vurderes om det er forurenses grunn i området der et terrengingrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenses grunn i området, skal tilhaksarbeid sørges for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfang og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. For reguleringsformålene bolig og blområde gjelder SFTs normverdier for innhold av miljøgifter i jord.

**Råd**  
Undersøkelser i fire bvdeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tilhaksgrensen på 200 Bq/m<sup>3</sup> luft (se www.nr.no). Forhøyede verdier av radon i innluft medfører helsefare, og tiltak mot radon bør vurderes.

**Vann**  
**Overvann**  
Av hensyn til blant annet badevannkvaliteten i elvene og fjorden bør overvann ikke belaste avløpsnettet, men håndteres lokalt. Mange harde flater i byen bidrar til rask avrenningsstøper ved store nedbørsmengder. Dette skaper enkelte steder kapasitetsproblemer på avløpsnettet, med påfølgende forurenende utslipp til vassdrag og til fjorden. Naturlig infiltrasjon bidrar til et sunt vannkretsløp, og kan virke flombegrensende. Anlegg for håndtering av overvann kan f.eks. utformes slik at det blir et miljøfremmende element i området. Dette bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

**Luftkvalitet**  
Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvaliteten i særlig grad.  
**Rekreasjon og nærmljø**  
Vi har ingen innvending til planforslaget med hensyn til rekreasjon og nærmljø.

Med hensyn  
Kjetil Sandnes  
avdelingsleder

Kopit: Bydel Østensjø

Fattum av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med uttelling fra 01.07.2004.

731319.doc

7

4

Fra: Anne Særen  
E-Post: anne.s@strandbya.oslo.kommune.no  
Til: postmottak@be.nolo.kommune.no  
Emne: Planinitiativ 200412149

Planinitiativ 200417149  
Manglebergveien 11, Manglerud (148/254)

Det er ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen  
Anne Særen  
Byantikvaren i Oslo

Fra: Ola Raade  
E-Post: ola.raade@fri.oslo.kommune.no  
Til: postmottak@be.nolo.kommune.no  
Emne: Planinitiativet har sakenummer 200412349. Manglerudveien 11.

Vi oppfatter denne tomten til å være et leke areal i nærmliggende og at det bør  
mer eller mindre fungere som et friområde. I forhold til fortetting i slike  
områder mener Friutstøtten at det er viktig å sikre lokale områder til  
friområder. Vi anbefaler derfor at området reguleres til friområde.

Ola Raade,  
Raglig leder byplan,  
Friutstøtten 2122871  
Telefon 21627002  
Friutstøtten hjemmesida: www.fri.oslo.kommune.no

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:  
MANGLEBERGVEIEN 11,  
Gnr.148 bnr. 536.**

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket kart nr. og datert dato.

**§ 2 Formål**

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig

**§ 3 Utnyttelse, plassering og høyder**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 24 %.

Det tillates gesimshøyder inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,5 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 m.

**§ 4 Utforming**

Bebyggelsen skal utgjøre en arkitektonisk helhet med vekt på kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg, detaljering og tilpasning til omgivelsene.

**§ 5 Uteoppholdsareal**

Det skal avsettes minimum 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Min  $\frac{3}{4}$  av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1/3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

**§ 6 Avkjørsel**

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

**§ 7 Parkering**

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Min 25 % av parkeringsplassene skal ligge på terreng.

Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

**§ 8 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, kjøreareal, sykkelparkering, parkering på terreng og oppholds- og lekeareal.

Uteoppholdsarealet skal opparbeides parkmessig, og tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Utearealene på terreng skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

**§ 9 Støy**

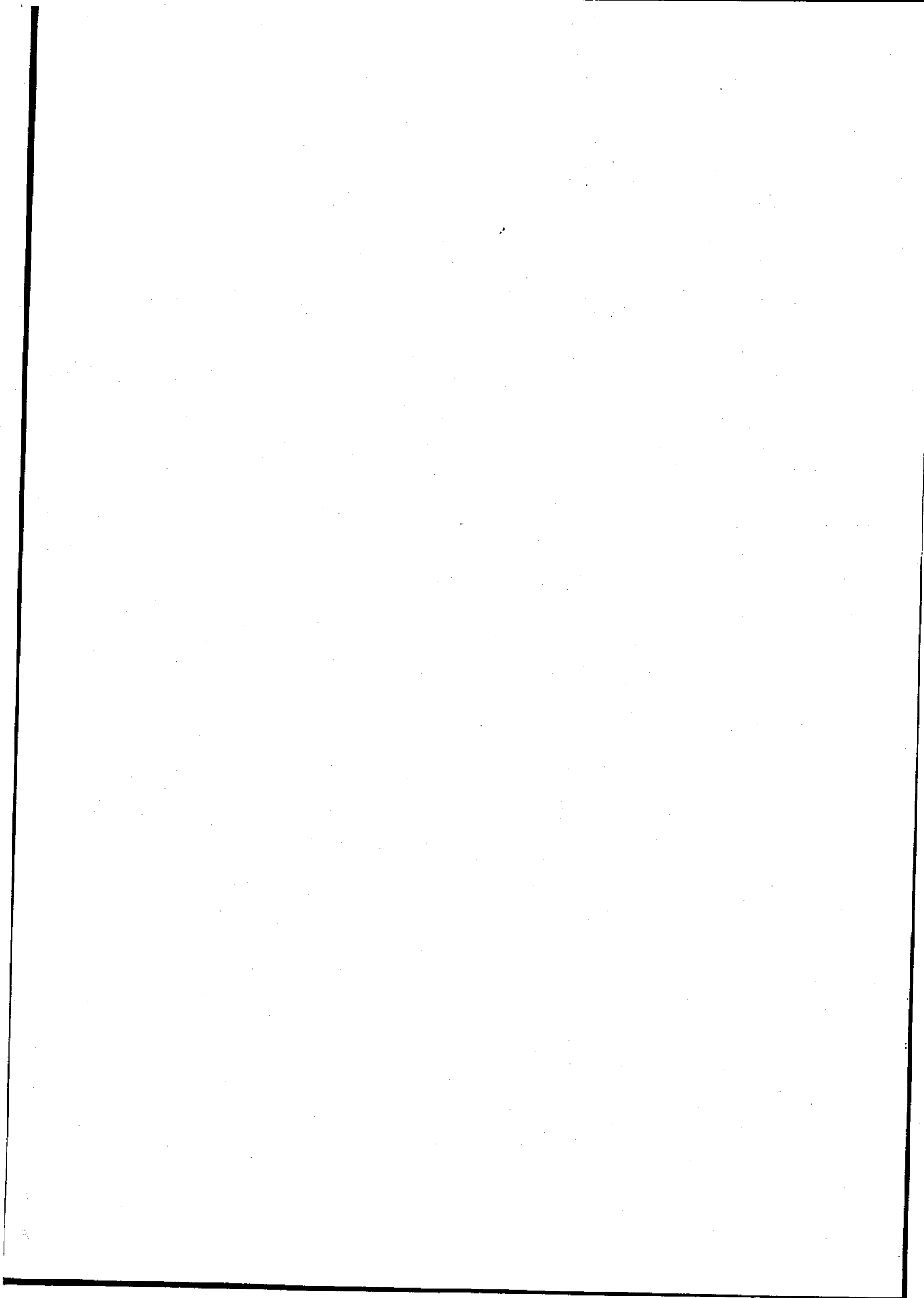
Boliger som er utsatt for støynivå som overstiger de laveste grenseverdier gitt i

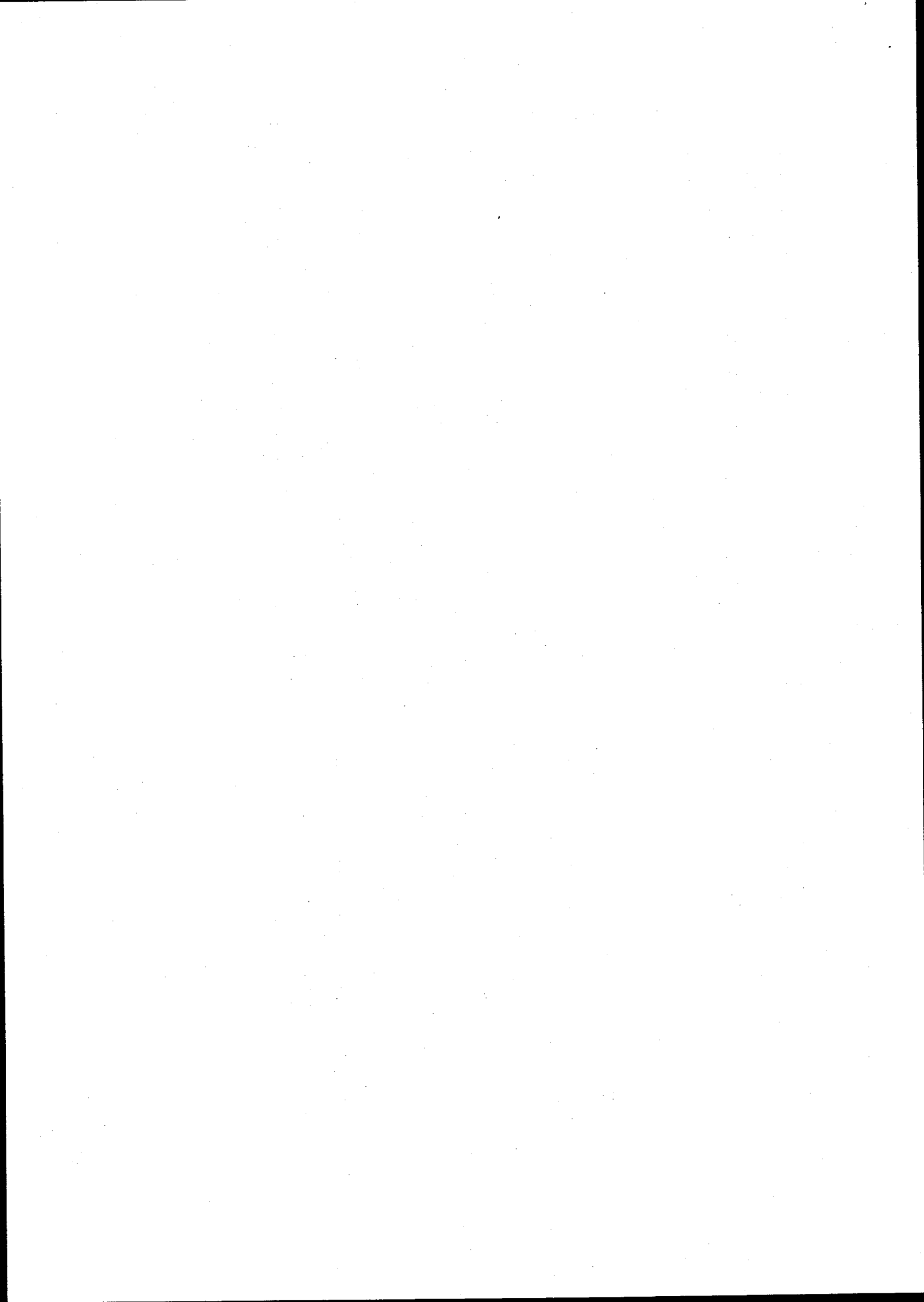
Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, bygningens plassering, lydreduserende ventiler og vinduer, ytterveggisolering, materialbruk, planløsning og lignende slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i rundskrivet.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

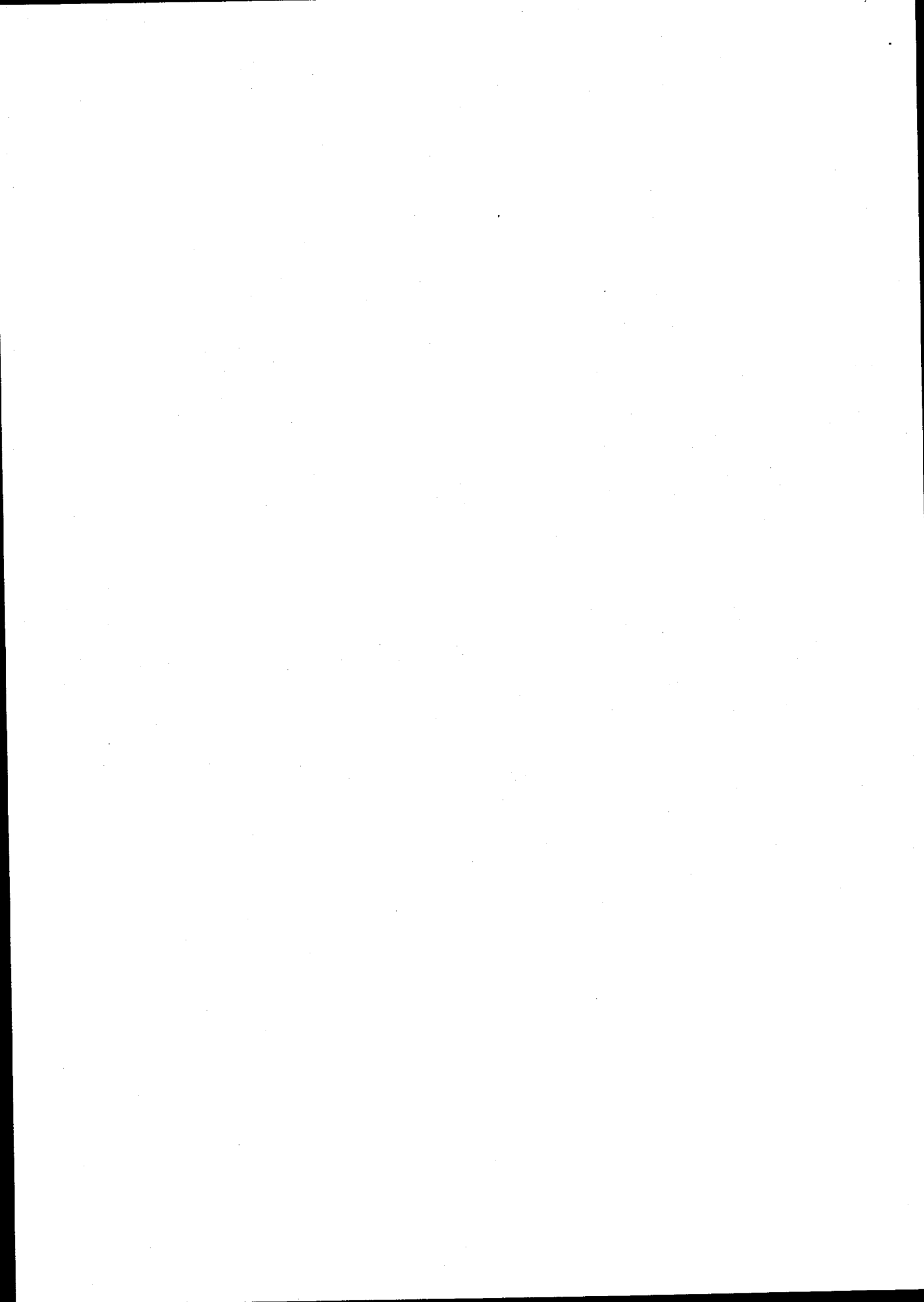
**§ 10 Overvannshåndtering**

Plan for tiltak for overvannshåndtering skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse.





- **Sak 120/05** Oppsalveien 30 og 32, Oppsal. Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling





OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
4 JUL 2005	
S.NR. 8005036-2	UO
AVD.	
SAKSBEH.:	AK 512

Bydelsutvalget i Bydel Østensjø  
v/bydelsadministrasjonen  
Ryensvingen 1  
0680 Oslo

Oslo 29.06.05

**OPPSALVEIEN 30 OG 32, OPPSAL  
VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLET SAKSBEHANDLING**

I henhold til vedtekter for forenklet saksbehandling av reguleringsplaner i Oslo kommune, fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 03.05.2004 på bakgrunn av vedtak i Oslo bystyre 11.02.2004, sak 23, varsles planforslag for overnevnte område.

Vedtekten avviker fra plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler. Oppstart av planarbeidet kunngjøres ikke og planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn. De som direkte berøres av vedtaket, berørte naboer, berørte offentlige myndigheter, bydelsutvalget og byrådet varsles. Plan- og bygningsetaten kan vedta planen på delegert myndighet og vedtaket kunngjøres.

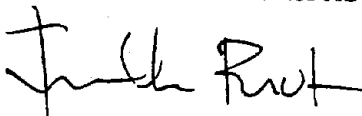
Vedlagt følger planforslag som er utarbeidet av Erik Riuls arkitektkontor AS på vegne av tiltakshaver Omsorgsbygg Oslo KF.

Eventuelle bemerkninger til forslaget sendes innen 25.07.05 til:  
Erik Riuls arkitektkontor AS, c/o Fredrik Riul, Fururabben 9 E, 1361 Østerås

Vi ber om at den oppgitte frist for bemerkninger overholdes av hensyn til sakens videre framdrift. Bemerkninger vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen før innsendelse til Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen

Erik Riuls Arkitektkontor AS



Fredrik Riul sivilarkitekt MNAL

Vedlegg: Planbeskrivelse  
Reguleringskart  
Reguleringsbestemmelser

ii



Oslo kommune  
**Bydel Østern**  
Bydelsadministrasjonen

Erik Riuls arkitektkontor AS  
c/o Fredrik Riul  
Fururabben 9 e  
1361 ØSTERÅS

Dato: 27.07.2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr):  
200500336-4

Saksbeh:  
Eigil Lunden, 23 43 85 71

Arkivkode:  
512

**OPPSALVEIEN 30 OG 32, OPPSAL  
VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLET SAKSBEHANDLING**

Det vises till brev av 29.06.2005 vedrørende Oppsalveien 30 og 32, varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling.

Da det ikke avholdes møter i bydelsutvalget i juli og august gis bemerkningene til planforslaget administrativt. Eventuelle endringer av bemerkningene ettersende etter avholdt bydelsutvalgsmøte 19.09.2005.

Bydel Østern anbefaler i dette tilfellet forslagstillers forslag om å omregulere deler av friområde for å gi barna tilstrekkelig uteleksarealer. Friområder bør generelt sett ikke omreguleres m.h.t. ivaretaging av Oslos grønne profil, men området har god tilgang til offentlige friområder og den delen som omreguleres tilhører ikke den mest benyttede delen.

Vedrørende adkomst til barnehagen merker bydelsadministrasjonen seg at det foreligger protester fra Oppsal Terrasse Borettslag. Borettslaget foreslår at adkomst kan skje fra parkeringsplassen ved Skøyenåsen skole ved at det etableres en gangsti fra parkeringsplassen og bort til barnehagen.

Bydel Østern er, som leietager av den foreslåtte barnehagesammenbyggingen, opptatt av at barnehage og nærbebyggelse skal ha en god sameksistens. Bydelen er således positive til at Oppsal Terrasses borettslags forslag til adkomst vurderes av tiltakshaver og andre etater.

Med hilsen

Tove Stien  
bydelsdirektør

Kjell Erik L'Abée-Lund  
bydelsoverlege



Bydel Østern  
Bydelsadministrasjonen

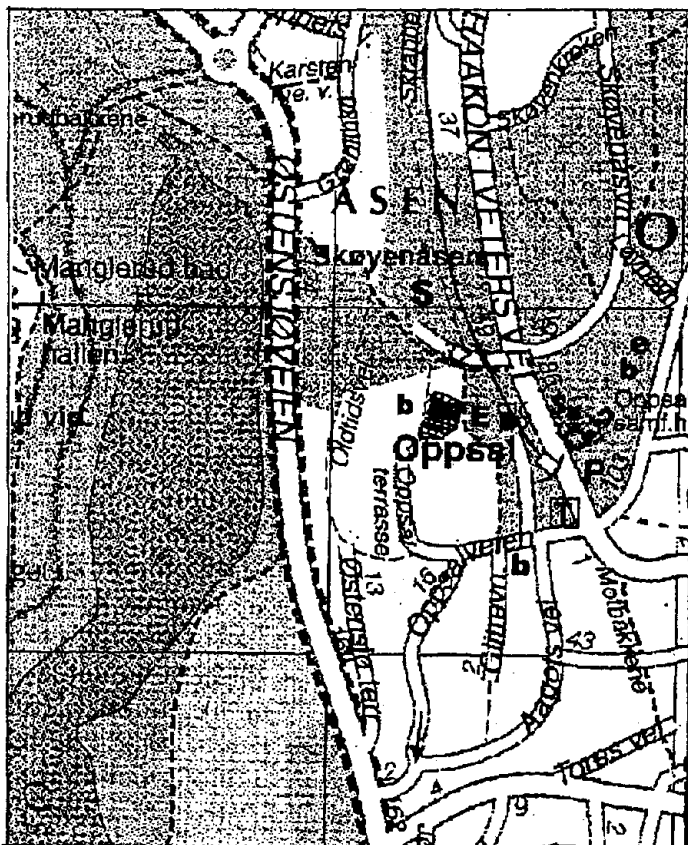
Postadresse:  
Postboks 157, Manglerud  
Ryensvingen 1  
0612 Oslo

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087  
Org. nr.: 974778807

# REGULERINGSFORSLAG FOR OPPSALVEIEN 30 OG 32, OPPSAL

ORIENTERINGSFIGUR



**Forslagsstillers planbeskrivelse**  
**Opsalveien 30 og 32, Oppsal**  
**Planforslag med forenklet saksbehandling**  
**Varsling**

Forslagsstiller: Erik Riuls arkitektkontor AS på vegne av tiltakshaver, Omsorgsbygg Oslo KF.

**Innhold**

1. FORENKLET ILLUSTRASJON .....	3
1.1 Skisse - eksisterende situasjon.....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	3
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD .....	4
3.1 Lokalisering og bruk.....	4
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	4
4. PLANSTATUS.....	4
5. MEDVIRKNING.....	4
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	4
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	5
7. PLANFORSLAGET .....	5
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	6
9. ILLUSTRASJONER.....	7
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK .....	7



## 2. BAKGRUNN

For å iverksette byrådets satsing på utbygging av barnehageplasser, skal barnehagene opprustes og sammenbygges. Dette betyr at utearealet i henhold til forskrift må utvides ut i friområdet. Samtidig vil manjustere formålgrensen mot gangvei 9156, slik at denne, skulder inkludert, blir liggende utenfor tomt regulert til offentlig formål. Justeringen utgjør ca 15 m<sup>2</sup> som avgis til gangvei. dete tilsier at barnehagens uteareal tillegges ca 835 m<sup>2</sup> ut i tilstøtende friareal. Det er også nødvendig løse innkjøringsforholdene.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Det regulerte området ligger i skråningen vest for Oppsal sykehjem og omfatter : Oppsalveien 30 og 32, del av friområdet mot nord, tar med seg del av gangvei fram til rundkjøring samt arealet fram til bolig sør for Vassenga og grenser til gangvei i vest og turvei i øst. Areal ca 6590 m<sup>2</sup>. Området ligger nær T-bane-stasjonen og Oppsal senter. Planområdet brukes i dag til barnehage, gangvei, trafikk og friområde.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Planområdet ligger i nærheten av Østensjøvannet, miljøparken inneholder bevaringsverdige naturområder. Planområdet vurderes å ligge utenfor disse lokaliteter.

## 4. PLANSTATUS

Bestemmelser og føringer i reguleringsarbeidet

### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

### Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2004

Byøkologisk program

Kommunedelplan for grøntstrukturen

### Gjeldende regulering

Reguleringsplan for Østensjøområdet miljøpark, osv, S-3917 vedtatt 11.06.2002.

Reguleringsplan fordel av 144/989 og del av 146/1, osv, S-2018 vedtatt 08.04.1975

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg

### Liste over samrådsinnspill

1. Samferdselsetaten	29.03.2005
2. Helse og velferdsetaten	01.04.2005
3. As Oslo Sporveier	17.03.2005
4. Friluftsetaten	14.03.2005
5. Byantikvaren	31.03.2005

### Sammendrag av samrådsinnspill

1 Samferdselsetaten kjenner ingen ingen forhold av betydning.

- 2 Helse og velferdsetaten ber om at grunnen på utearealene er forurensningsmessig trygge og vurderer videre at hensynet til barnehagebarns utendørs lekeareal veier tyngre enn allmennhetens tilgang til friområdet
- 3 Oslo Sporveier har ingen merknader.
- 4 Friidrettssetaten kan akseptere at det dispenseres fra reguleringsplanen ettersom det ikke vil være en vesentlig brukerkonflikt om denne delen av friområdet tillegges barnehagen.
- 5 Byantikvaren viser til mulighet for funn i området. Syd for planområdet ligger jernaldergravhaug.

Forslagsstillers kommentarer til samrådspinnspill

Til punkt 3 over: Vurdering av forurensingsproblematikken er bestilt.  
 Til punkt 5 over: Arkeologisk registrering er bestilt.

Konklusjoner avventes og vil bli innarbeidet.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Anlegget som har utløst planarbeidet er en opprusting av 2 eksisterende barnehager og vil bære preg av dette. Ved de nye tilbyggene og de utstikkende takene er de lange bygningsfluktene brutt opp.

Utvidelsen av utearealet er betinget av retningslinjene i "Veileder til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler mv" fra Statens Helsetilsyn og ikke grunnlagt i krav til U-grad.

Det sønnenforliggende småhusområdet var opprinnelig regulert til atriumhus-bebyggelse. Under planleggingen av området ble det anlagt en kjerbar gang-adkomst som munnet ut i rundkjøringen der barnehagene hadde sin approberte adkomst.

Det var tidligere overenskomst om at barnehagepersonalet kunne parkere på plassen vest for gangveien. Dette er nok ikke lenger tilfelle. Parkering er der for vist på egen grunn sør for barnehagebebyggelsen.

## 7. PLANFORSLAGET.

Reguleringsformål

Det regulerte området er avsatt til:

- a) Byggeområde for offentlig bebyggelse/ barnehage
- b) Trafikkområde/gangvei
- c) Spesialområde/frisiktsone ved vei
- d) Fellesområder/felles avkjørsel

Grad av utnyttning og høyder

Det tillates bebyggelse i 1 etasje, som i nåværende reguleringsplan.  
 Det skal ikke bygges i tilleggsarealet mot nord.

Bebyggelsens plassering

Sammenbygging og tilbygg til eksisterende bygninger.

## 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

### Overordnede planer og mål

Planen har mindre konsekvenser i forhold til overordnede planer.

Areal regnskapet skranter noe men visuelt fremstår tilleggsarealet fortsatt som åpent og bevokst. Planen vurderes å være i tråd med kommuneplan2004 der en målsetting er at befolkningens skal tilbys godt tilrettelagt offentlig og privat service ved at det blant annet legges til rette for offentlig infrastruktur som barnehage.

### Natur- og ressursgrunnlaget

Utvidelsen av lekeområdet legger beslag på et friareal som er mindre benyttet.

### Landskap

Tilleggsarealet vil framtre som del av det åpne friarealet.

### Verneinteresser

Byantikvaren forutsetter at det foretas arkeologiske undersøkelser.

### Miljøfaglige forhold

Det biologiske mangfold vil i svært liten grad bli berørt.

Det vil bli foretatt forurensingsvurderinger.

### Trafikkforhold

Innkjøring, gangvei og levering av barnehagebarn er i utgangspunktet vanskelig. Det fordres disiplin og en klarere skilting.

### Risiko- og sårbarhet

Det blir ingen vesentlig endring av nærværende forhold. Barnas lekemiljø vil være sikert.

### Sosial infrastruktur

Barnehagen er en del av bydelens servicetilbud.

### Teknisk infrastruktur

Ingen endring av nåv. forhold

### Estetikk og byggekikk

Om, til og sammenbyggingen skal også gi et mer oppdelt inntrykk enn nåv. lange strekk.

### Barns interesser

For å gi barn tilstrekkelige utelekearealer tar man i bruk et friareal som er mindre benyttet.

### Universell utforming

Den planlagte bebyggelsen har utvendige ramper, utganger rett på marken og er innvendig prosjektert med heis mellom de to nivåene.

### Juridiske forhold

En felles avkjørsel med en gjensidig avtale sikre at utrykkings-kjøretøyer har adkomst til småhus-bebyggelsen uten å kjøre inn på område regulert til offentlig formål.

### Interessemosetninger

Det eksisterer en stor korrespondanse angående trafikk til og fra barnehagen og oppsetting av bom over offentlig (uregistrert) veigrunn. Dette er en bom som er ukjent både hos samferdselsetaten og friluftsetaten.



Noe av motsetningen ved barnelevering kan avbøtes ved å opprette egne korttids "avleings-plasser" i Oppsal terrasse sør for rundkjøringen.

## 9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.





Oslo kommune  
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsdivisjonen  
Avdeling for områdevikling

Dato: 1. juni 2005  
Arkivreferanse: 1  
Saksnavn: Kjøtt Sevlans  
Vnr ref. (saknr.): 200500141-2  
Bert Ubøl Larsen

Sakshandler: Inger-Lise Gundersen 23.48.31.16  
Saksbehandler: Tone Egehaugen 23.48.31.29  
Saksbehandler: Kjersti Grov 23.48.31.25  
Saksbehandler: May og Ingrid Høyem 23.48.31.07  
Saksbehandler: Ingrid Høyem 23.48.31.23  
Saksbehandler: Ingrid Høyem 23.48.31.23

**SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING  
VASSENGA OG RØNNINGJØRDET BARNEHAGE, OPSALVEIEN 32  
GNR 144 BNR 1587 OG 989**

Helse- og velferdsetaten viser til e-post datert 11. mars 2005, og ønsker ikke å delta i planforum. Nedentfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefaglig ekspert. Lov om helsevesen i kommunene § 1-4, pålegger helsevesenet, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

**Sammenheng:**

Barn vurderes som en spesielt utsatt gruppe med hensyn på foretatt grunn, og det bør sikres et grunnlag på uttalelsene er helsemessig trygge.

Helse- og velferdsetaten mener at hensynet til barnelagets sikkerhet utgjør et viktig utgangspunkt for planarbeidet. Men vi ønsker å gjøre oppmerksom på at etaten har registrert lokalitet 325, TWO Motor, oppstøms planområdet (Opsalveien 20). Virksomheten kan ha medført grunnforurensninger som nødvendiggjør grunnforhold, kan spore til naboområder.

**Forurenset grunn**

Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påvist grunnforurensning innenfor planområdet. Men vi ønsker å gjøre oppmerksom på at etaten har registrert lokalitet 325, TWO Motor, oppstøms planområdet (Opsalveien 20). Virksomheten kan ha medført grunnforurensninger som nødvendiggjør grunnforhold, kan spore til naboområder.



Helse- og velferdsetaten  
Brosjedykker  
Saksbehandler (ID)  
Rådhuset  
Postboks 76  
0101 OSLO  
Telefon: 23 48 30 00  
Telefax: 23 48 30 99  
Orgnr.: 960 577 093

Mest følsom arealbruk  
Reguleringsformålet barnehage defineres som mest følsom arealbruk i SFT-rapport 95:09. For denne arealbruken gjelder SFTs normverdi for innhold av miljøgifter i jord. Barn i barnehager vurderer vi som en spesielt utsatt gruppe med hensyn på forurenset grunn, fordi barna gjennom sin lek kommer i nærkontakt med jorda og kan få i seg eventuelle giftstoffer både gjennom hud og ved at de tar skittne fingre i munnen. Det bør derfor sikres at grunnene på uttalelsene er helsemessig trygge.

Radon  
Undersøkelser i fire bydeler i Oslo viste at over fem prosent av de målte boligene hadde et innhold av radon over tillaksgransen på 200 Bq/m<sup>3</sup> luft (se [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no)). Forbygdende verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og generelt anbefaler vi forebyggende tiltak mot radon i barnehager. I dette tilfellet foreligger det målinger under tillaksgransen i Vassenga og Rønningjorvet barnehager.

Skogforhold  
Det er ingen kjente skogforhold som har betydning for planarbeidet i dette området.

**Rekreasjon og næringsliv**

Helse- og velferdsetaten mener at uttalelsene knyttet til barnehager har stor betydning for barns trivsel og helse. Utområdet bør utformes slik at det gir rom for lek som stimulerer ulike sider av barnet, så som motorikk, sansene og samarbeid mellom barn og mellom barn og voksne. Utområdet bør inneholde elementer som for eksempel treer (gjærne trær som egner seg for klatterng), busker og villnis, vann, et sted å stå, et sted å huke og slenge seg, et sted å hvile, lested, grus, sand og jord. Utområdet bør ha mye sol. Som retningsgivende bør 2/3 av arealer være soleksponert i mai kl 15:00.

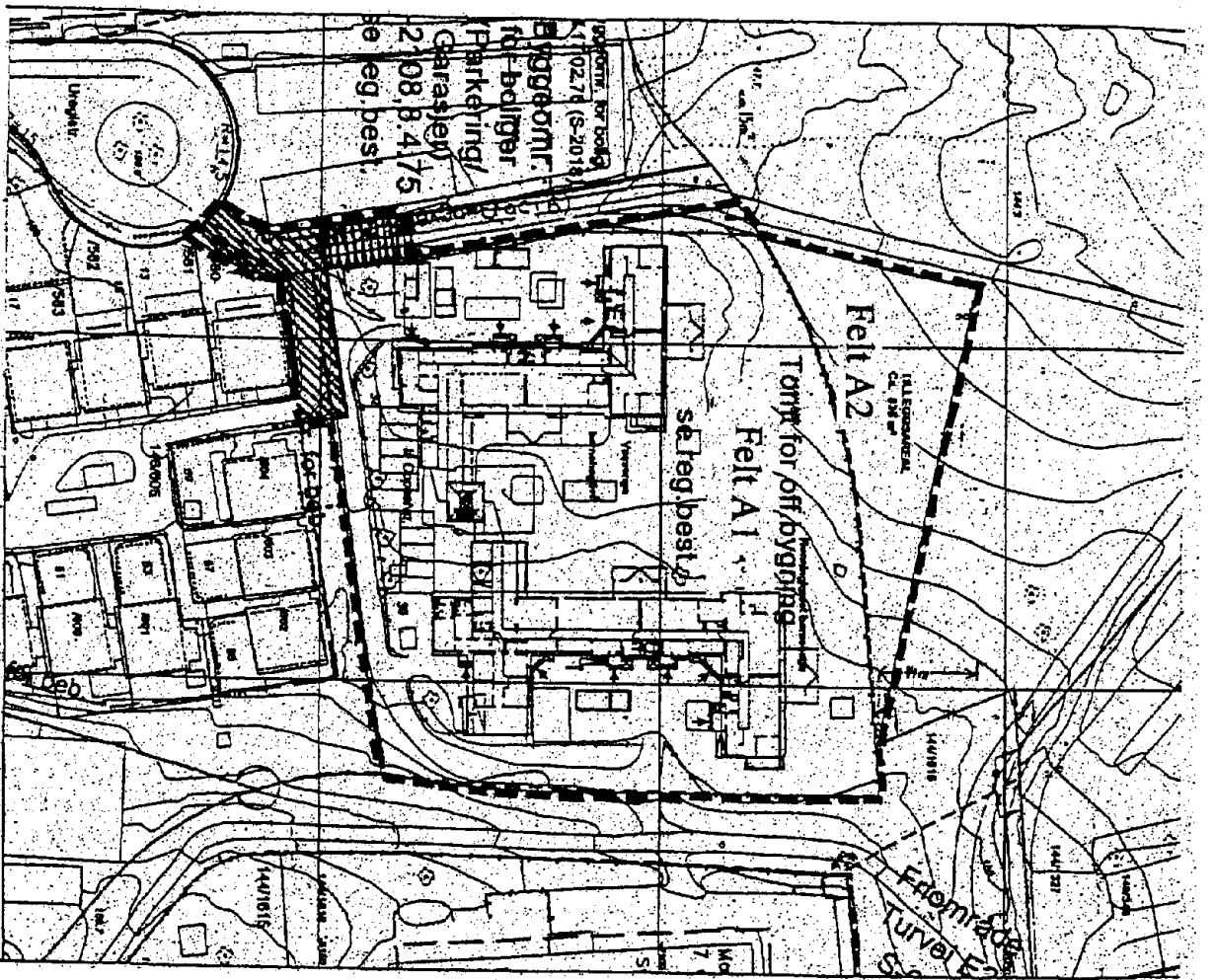
Til tross for at uttalelsen har stor betydning for barns trivsel, helse og utvikling mener Helse- og velferdsetaten generelt at barnehager ikke bør lokaliseres til friområder. Løpige Kommuneplanen skal Oslo's grønne profil ivareta. Dette betyr i praksis at friområder ikke bør bygges ned. Selv om lokalisering av barnehager i friområder representerer en form for rekreativ bruk av friområder som er positivt helsemessig, oppdrer de areal som ikke lengre vil være tilgjengelig for allmenheten, og kan ikke primært sees som rekreasjonsareal. Friområder der det blir lokaliseret barnehager vil derfor i mange tilfeller miste noe av sin rekreative verdi for allmenheten. Den delen av byen der planområdet er lokalisert har imidlertid relativt god tilgang på offentlige uteoppholdsareal. Den delen av friområdet som ønskes omdisponert til barnehage er heller ikke blant de beste eller mest attraktive delene av friområdet. Helse- og velferdsetaten mener derfor at hensynet til barnelagets sikkerhet utgjør et viktig utgangspunkt for planarbeidet. Men vi ønsker å gjøre oppmerksom på at etaten har registrert lokalitet 325, TWO Motor, oppstøms planområdet (Opsalveien 20). Virksomheten kan ha medført grunnforurensninger som nødvendiggjør grunnforhold, kan spore til naboområder.

**Vann**

I følge Helse- og velferdsetatens opplysninger består reguleringsplanens verken åpne eller lukkede vannforbrømsarealer. Av hensyn til blant annet bakkevarmskivellvann i elvene og fjorden bør overvann (regnvann, smeltevann, taknedløp mm) ikke belastes svløpsnett, men håndteres lokalt.

Oslo Kommune, Byrådsnotat, Kommunestyre 2004, Oslo mai 2005, Samrådsnotat

forts



Oppsalveien 30 og 32, Oppsal  
 Gnr. 144, Bnr. 1587

Tomt for offentlig bygning

Gangvei

Felles avkjørsel

Foreløpig reguleringsplan  
 Mål ca 1:1000

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:**

**Oppsalveien 30 og 32**

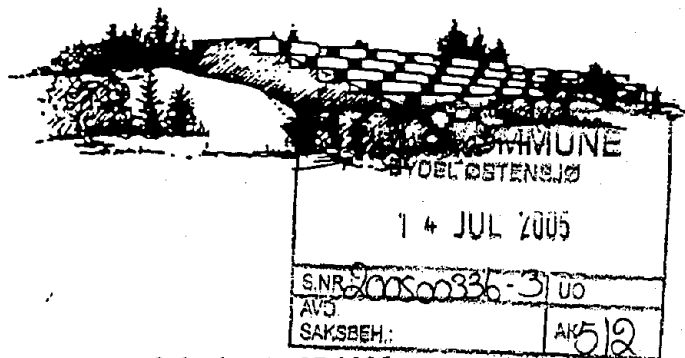
**Gnr.144 Bnr.1587 og del av Gnr.144 Bnr.989 og del av Gnr.146-Bnr.605**

- § 1 Avgrensning  
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. og datert dato.
- § 2 Formål  
Området reguleres til:  
Hovedformål - underformål (spesifisering av underformål)
- a) Byggeområde for offentlig bebyggelse/ barnehage
  - b) Trafikkområde/gangvei
  - c) Spesialområde/frisiktsone ved vei
  - d) Fellesområder/felles avkjørsel
- § 3 Tomt for offentlig bebyggelse/barnehage kan bebygges i 1. etasje i felt A1.  
I felt A2 tillates kun lekeapparater og konstruksjoner relatert til dette formål  
Parkering anlegges på tomtens sør for bebyggelsen.
- § 4 I frisiktsoner skal vegetasjon og konstruksjoner holdes lave.

# Oppsal Terrasse

## Borettslag

Eirik Riual arkitektkontor AS  
c/o Fredrik Riul  
Fururabben 9 E  
1361 ØSTERÅS



Oslo den 11.07.2005

Deres ref.: Brev 22.06.05

### Oppsalveien 30 og 32, Oppsal Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling

Oppsal Terrasse Borettslag har mottatt varsel om ovennevnte reguleringsforslag og har sett på de fremlagte planene.

I prinsippet er vi enige at nåværende barnehageanlegg bygges ut og settes i stand til å ta imot flere barn. Både for utbyggingsplanen og utformingen at bygningene har vi ingen innvendinger. Heller ikke at området må utvides med ca. 850 m<sup>2</sup>.

Vår innsigelse går på økt trafikk i en allerede smal og belastet blindvei. Dette begrunner vi med:

#### 1. Atkomst til barnehagen

Området er et boligområde med mange eldre mennesker som ofte er bevegelsehemmede og er brukere av krykker, rullatorer og rullestoler. Med økt trafikk om morgenen når barn skal leveres til barnehagen og tilsvarende hentes om ettermiddagen vil det etter vår oppfatning bli tilløp til kaos med mange biler i Oppsal Terrasse. Selv om Samferdselsetaten i pkt. 5.1.1., forslagstillers planbeskrivelse sier: "*Samferdselsetaten kjenner ingen forhold av betydning til dette problemet.*"

Dette står i kontrast til pkt. 2 i planbeskrivelsen som sier: "*Det er også nødvendig å løse innkjøringsforholdene.*" Vi vet at bydelsutvalget i Østensjø bydel har gitt sitt forslag til løsning. Ved å legge hovedatkomsten til barnehagen fra nord ved turveien og Skøyenåsen skole vil innkjøringsforholdene bli løst enkelt og effektivt.

I samme dokumentets pkt. 8, konsekvens av forslaget heter det om trafikkforhold: "*Innkjøring, gangvei og levering av barnehagebarn er i utgangspunktet vanskelig. Det fordrer disiplin og en klarere skilting.*" Spørsmålet her er hvem skal disiplineres og hvordan skal den utøves. Maktmidler som bøtelegging, periodisk innkjøringsforbud og en skiltskog i Oppsal Terrasse er neppe særlig virkningsfullt overfor stressede foreldre i tidsklemme ved avlevering og henting av barnehagebarn.

Videre i samme punkt om interesse motsetninger: "*Det eksiterer en stor korrespondanse angående trafikk til og fra barnehagen ..... Noe av motsetningen ved barnehagelevering kan avbøtes ved å opprette egne korttids "avlessingsplasser" i Oppsal Terrasse sør for rundkjøringen.*"

Allerede i dag er det trangt for av- og pålessingsstopp utenfor Oppsal Terrasse 2. Det gjelder trafikk som skal hente og bringe bevegelseshemmede i terrassen. Dette er transport med vanlig og spesialtaxi for arbeids- og behandlingsreiser. Det er relativt mange fordi det i terrassen bor mange med nettopp særskilt transportbehov.

Ved vurdering av disse punktene har styret i Oppsal Terrasse Borettslag følgende oppfatning:

## 2. Ny atkomst til barnehagen

Hovedadkomsten til barnehagen legges ikke i forlengelsen av Oppsal Terrasse, men flyttes til nordre del av barnehagearealet til parkeringsplassen ved Skøyenåsen skole. Her vil det med enkle midler være mulig å legge en gangvei fra parkeringsområdet og til barnehagen.

Dette begrunner vi med følgende:

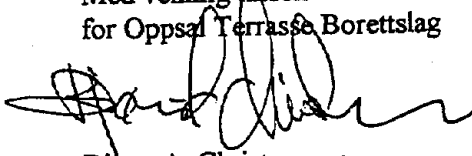
- leverings og hentetiden for barn til barnehagen er før og etter skoletid. Levering av barn er vanligvis fra kl. 0715 og til ca. kl. 0745. Hentingen skjer vanligvis mellom kl. 1600 og kl. 1630.
- da vil dette ikke komme i konflikt med skoleelevenes til og fra trafikk
- belastningen i Oppsalveien vil bli mindre da det også skal leveres/hentes barn i Oppsattunet barnehage i Oppsalveien.

Vi viser til at Østensjø bydelsutvalg har gitt samme anbefaling til atkomst for barnehagen.

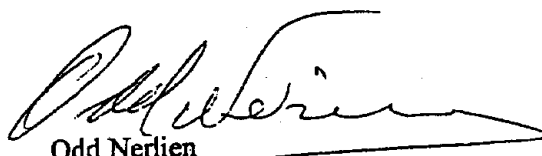
## 3. Konklusjon

Våre innvendinger går på at valgte atkomst til barnehagen vil skape trafikkproblemer for beboerne i hele Oppsal Terrasse ved levering og henting av barna. Utbyggingen som skal gjennomføres gir vi vår tilslutning til, men det er mulig enkle og rimelige grep å etablere en ny hovedadkomst til barnehagen ved å flytte den til nordre del av utbyggingsarealene.

Med vennlig hilsen  
for Oppsal Terrasse Borettslag



Bjørn-A. Christensson

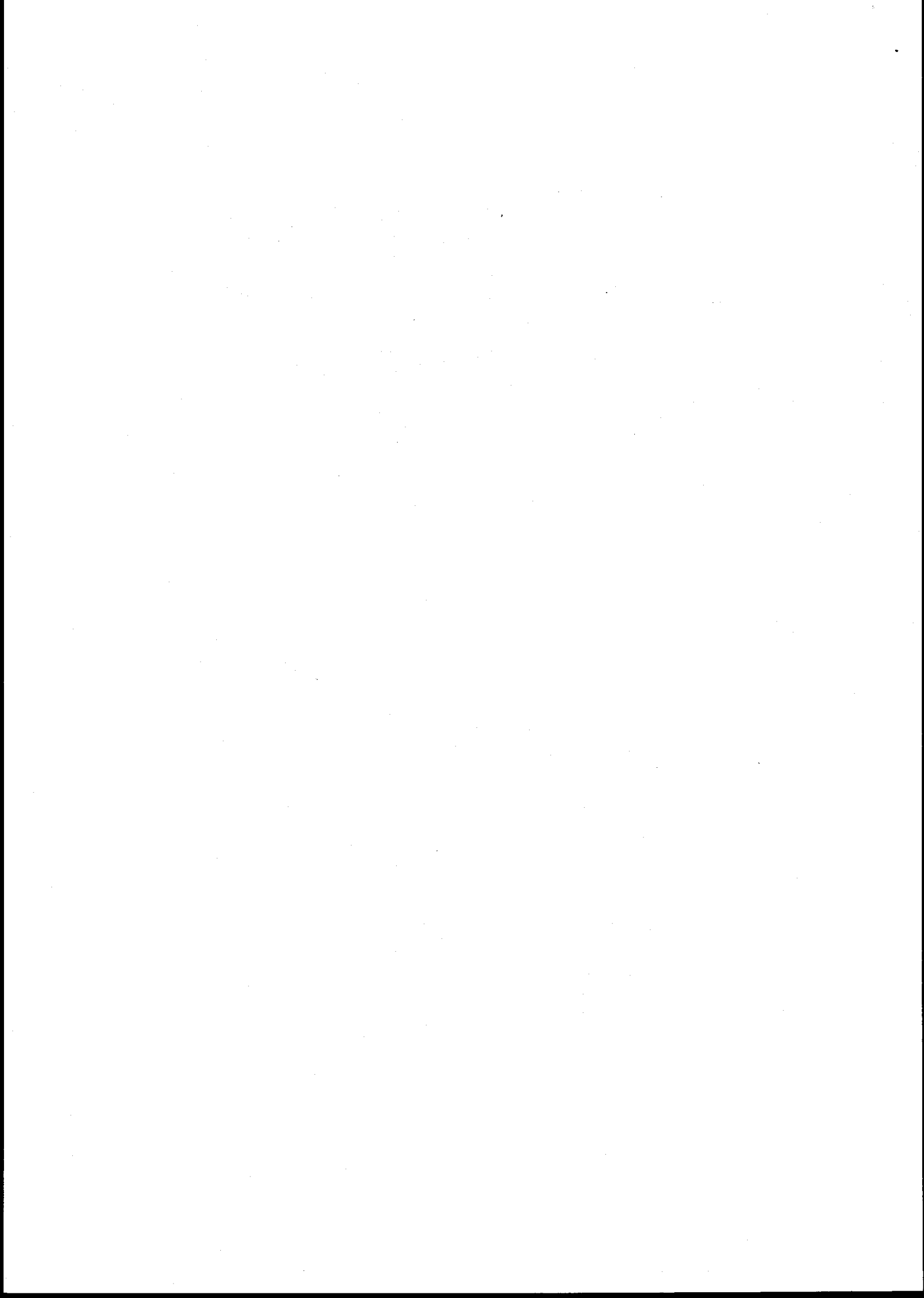


Odd Nerlien

c.c. Omsorgsbygg Oslo KF  
Samferdselsetaten, ref.: 200502034-4  
Plan- og bygningsetaten, ref.: 200502852-2  
Østensjø bydel, oppvekstnemnda

Opprettet: 04.07.05 Utskrift: 11.07.2005 10:13  
Fil.: C:\Documents and Settings\Bjørn-A Christensson\Mine dokumenter\Oppsal Terrasse 2\Utgående skriv\Barnehage-regulering.doc

- **Sak 121/05** Vetlandsveien 17 og 18, Godlia. Varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling







Oslo kommune  
Bydel Østensjø  
Bydelsadministrasjonen

BGO Arkitekter AS  
Pilestredet 75 C  
0354 Oslo

Dato: 29.06.2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr):  
200500570-2

Saksbeh:  
Eigil Lunden, 23 43 85 71

Arkivkode:  
512

**VETLANDSVEIEN 17 OG 18  
VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLET SAKSBEHANDLING**

Det vises til brev av 17.06.2005 vedrørende Vetlandsveien 17 og 18, varsel om reguleringsforslag med forenklet saksbehandling.

Grunnet svarfrist innen 08.07.2005, og at det ikke avholdes møter i bydelsutvalget i juli og august, må bemerkningene til planforslaget gis administrativt. Eventuelle endringer av bemerkningene ettersendes etter bydelsutvalgsmøte 19.09.2005.

Det foreslås å omregulere Vetlandsveien 18 fra boligområde til friområde (park) og Vetlandsveien 17 fra boligformål til byggeområde for offentlig/allmenntilgjengelig bygning (barnehage). Vedrørende tilfredsstillende av arealkrav til utendørs lekearealer for fremtidig barnehage foreslås en utvidelse av tomtegrensen ut i regulert friområde.

Bydel Østensjø anbefaler det foreslåtte omreguleringsforslag ut i fra de opplysninger som foreligger og anser det som viktig at følgende momenter ivaretas:

**Støy- og forurensningsforhold:**

Uskjermede områder i Vetlandsveien 17 ligger i "gul sone" i.h.t. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, og støyfaglig utredning må foretas. Tilfredsstillende støyskjerming ift. T-1442 tas med i reguleringsbestemmelsene. Tiltak mot radon anbefales utført ved bygging av barnehagen.

**Overvann:**

Av hensyn til badevannskvaliteten i elvene og fjorden bør overvann (regnvann) håndteres lokalt og ikke knyttes til eksisterende overvannsledninger som ledes inn på en felles avløpsledning. Lokal behandling av overvann, f.eks ved infiltrasjon, bidrar til et sunt vannkretsløp og kan virke flombegrensende.

**Rekreasjon og nærmiljøforhold:**

Grunnet nærhet til Ytre Ringvei vil ikke foreslåtte omregulering av Vetlandsveien 18 til friområde være en fullgod erstatning for tapt friareal ved Vetlandsveien 17, og tilleggsareal ift. friareal bør vurderes.



Bydel Østensjø  
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:  
Postboks 157, Manglerud  
Rvensvingen 1  
0612 Oslo

Telefon: 02 180  
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 60040612087  
Org. nr.: 974778807

Bydelen understreker at arealkrav for utendørs lekearealer må tilfredsstilles og er positive til at den del av friområdet ved Vetlandsveien 17 som foreslås omregulert forblir ubebygd. Eksisterende vegetasjon på Vetlandsveien 18 bør beholdes grunnet skjermende effekt og biologisk verdi.

Med hilsen

Tove Stien  
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe  
bydelsoverlege



Bydelsutvalget i Bydel Østensjø  
v/ bydelsadministrasjonen  
Ryensvingen 1  
0680 Oslo

Svein Svendsen	
OSLO KOMMUNE	
BYDEL ØSTENSJØ	
20 JUN 2005	
S.NR. 200500570.1	UO
AVD.	
SAKSBEH.:	AK 512

Oslo, 17. juni 2005

**VETLANDSVEIEN 17 OG 18, GODLIA  
VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLET SAKSBEHANDLING**

I henhold til vedtekter for forenklet saksbehandling av reguleringsplaner i Oslo kommune, fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 03.05.2004 på bakgrunn av vedtak i Oslo bystyre 11.02.2004, sak 23, varsles planforslag for overnevnte område.

Vedtekten avviker fra plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler. Oppstart av planarbeidet kunngjøres ikke og planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn. De som direkte berøres av vedtaket, berørte naboer, berørte offentlige myndigheter, bydelsutvalget og byrådet varsles. Plan- og bygningsetaten kan vedta planen på delegert myndighet og vedtaket kunngjøres.

Vedlagt følger planforslag som er utarbeidet av BGO Arkitekter AS på vegne av Omsorgsbygg Oslo KF.

Eventuelle bemerkninger til forslaget sendes innen 8. juli 2005 til:

BGO Arkitekter AS  
Henni Steineger  
Pilestredet 75 C  
N-0354 Oslo

Vi ber om at den oppgitte frist for bemerkninger overholdes av hensyn til sakens videre framdrift. Bemerkninger vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen før innsendelse til Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen

  
Caroline Damhaug  
BGO Arkitekter AS

Vedlegg: Planbeskrivelse  
Reguleringskart  
Reguleringsbestemmelser

Pilestredet 75 C  
N- 0354 Oslo  
T+ 47 22 06 64 00  
F+ 47 22 69 49 40  
Foretaksregisteret:  
NO 936 626 238 MVA  
e-mail: firmapost@bgcark.no  
www.bgcark.no

# **Forslagsstillers planbeskrivelse**

## **Vetlandsveien 17 og 18, Godlia**

### **Planforslag med forenklet saksbehandling**

### **Varsling**

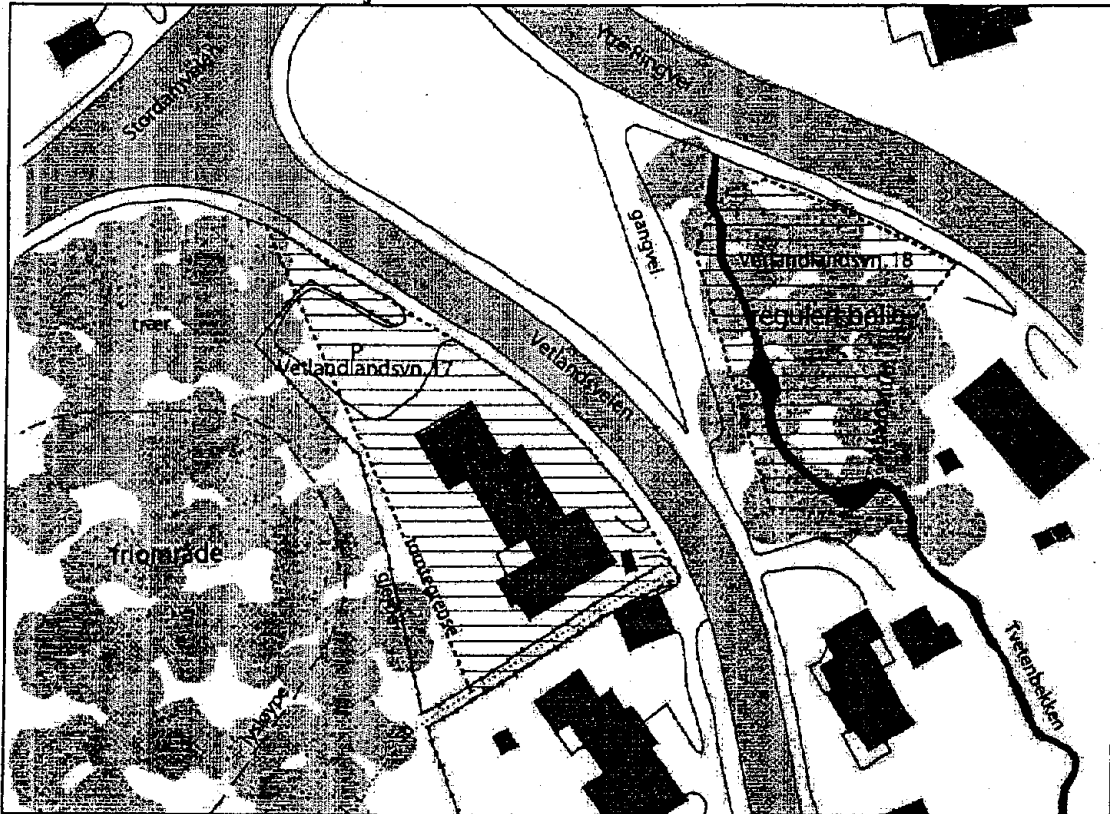
Forslagsstiller: BGO Arkitekter AS for Oslo Kommune Omsorgsbygg Oslo KF

## **Innhold**

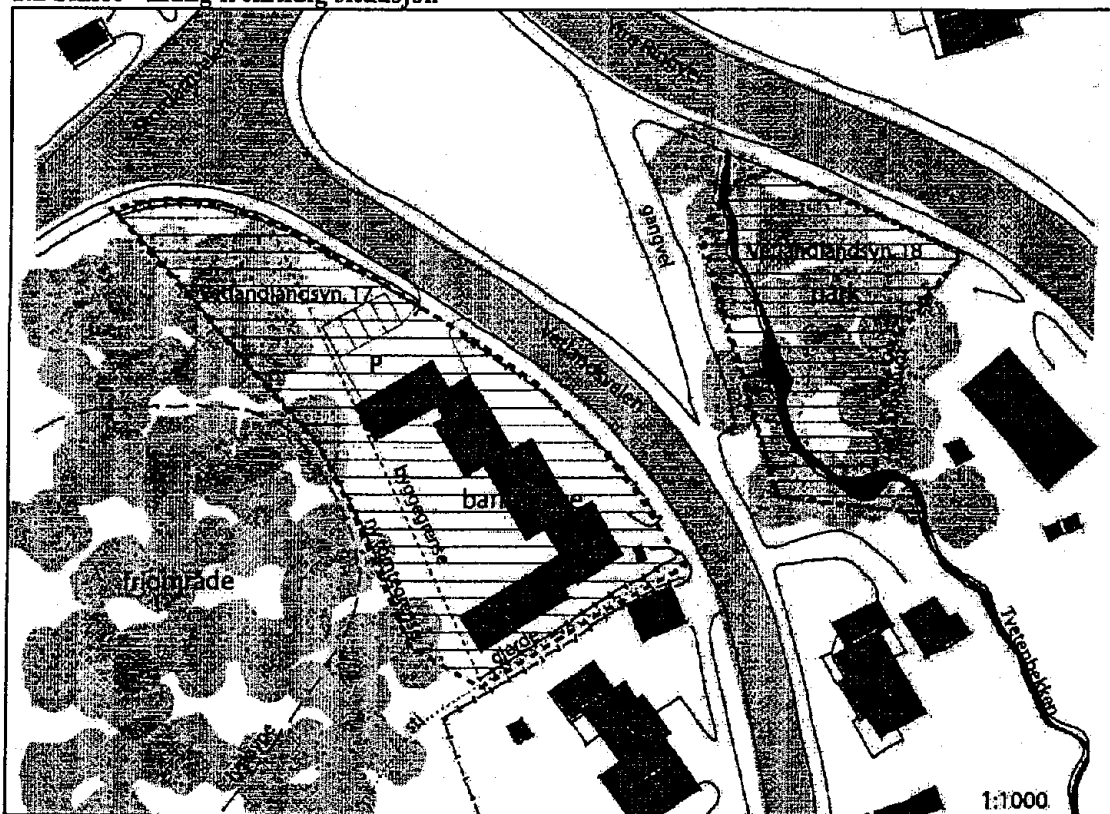
1. FORENKLET ILLUSTRASJON .....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
3.1 Lokalisering og bruk .....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	4
5. MEDVIRKNING.....	4
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	4
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	5
7. PLANFORSLAGET.....	6
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	6

# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon -



## 2. BAKGRUNN

Bakgrunn for omregulering av Vetlandsveien 17 og 18:

Bystyret har gjort et vedtak om full barnehagedekning i bydel Østensjø. Ubenyttede kommunale tomter i bydelen kan brukes til dette formål. I møte mellom Omsorgsbygg og Plan- og Bygningsetaten (17.02.05), ble det tatt opp å bruke Vetlandsveien 17 og 18.

Tomtene Vetlandsveien 17 (g.nr/b.nr 144/2132) og Vetlandsveien 18 (g.nr/b.nr 143/949) er i dag regulert til byggeområde for bolig.

Ved vurdering av tomtene ble Vetlandsveien 18 funnet uegnet som barnehagetomt, grunnet støy fra Ytre Ringvei samt vanskelige trafikale forhold med hensyn til avkjørsel osv. Det er også et krav om en 20 m kantsone langs eksisterende vassdrag, hvilket gjør tomten ikke bebyggbar. Vetlandsveien 17 egner seg bedre til barnehage, med muligheter for å utnytte eksisterende bygninger.

Det foreslås derfor å omregulere Vetlandsveien 18 fra boligformål til friområde (park). Vetlandsveien 17 foreslås omregulert fra boligformål til byggeområde for offentlig/allmennnyttig bygning (barnehage). For å tilfredstille krav til lekeareal ute i en fremtidig barnehage, foreslås en utvidelse av tomtegrensen ut i regulert friområde.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Tomtene Vetlandsveien 17 og Vetlandsveien 18 ligger i bydel Østensjø, i villaområdet sør for Ytre Ringvei (Trasopveien).

Vetlandsveien 17 avgrenses av Vetlandsveien mot nordøst, og friområde mot vest og villabebyggelse mot sør. Tomtens størrelse i dag er ca 1500 kvm. Eksisterende bebyggelse på tomten står i dag tom.

Vetlandsveien 18 avgrenses av Ytre Ringvei mot nord og villabebyggelse mot sørøst. Nabotomt mot vest er regulert til park. Tomtens størrelse er ca 1080 kvm. Tvetenbekken renner åpen langs vestgrensa av eiendommen. Det er ingen bebyggelse på tomta i dag.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

#### Verneinteresser

Det er gjort arkeologiske funn i nærområdet til planområdet. Det er derfor et visst potensial for at det finnes uregistrerte funn i området. Byantikvaren har igangsatt undersøkelsene på tomta.

#### Miljøfaglige forhold

Vetlandsveien 18 ligger utsatt for mye støy fra trafikk fra Ytre Ringvei og egner seg ikke til støyfølsomme bruksformål.

#### Trafikkforhold

Det finnes ingen opparbeidet avkjørsel til Vetlandsveien 18 i dag. Vetlandsveien 17 har avkjørsel fra Vetlandsveien med parkering og snumuligheter på tomten.

#### Risiko og sårbarhet

Helse- og velferdsetaten har per i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen, innenfor planområdet.

## 4. PLANSTATUS

### Gjeldende overordnede planer

I Kommuneplan 2004 Oslo mot 2020 heter det at "Grøntdrag, vassdrag og nettet av turveier og sykkelstier skal forbedres og forsterkes. Utbyggingspresset på friarealer øker, samtidig som etterspørselen etter gode friarealer til rekreasjon også blir større".

"Grøntplanen", Kommunedelplan for grønnstruktur i byggesonen, vedtatt 15.12.1993, skal blant annet sikre Oslos særpreg som den grønne byen mellom åsene", behov for rekreasjonsområder, bevare og synliggjøre viktige landskapstrekk og sikre økologiske verdier.

I Byøkologisk program 2002-2014, vedtatt 11.06.2003, er et av innsatsområdene at regulerte friområder og andre viktige natur- og rekreasjonsområder i byggesonen skal beholdes.

### Gjeldende regulering

Vetlandsveien 17 og 18 er regulert til byggeområder for boliger, S-3591, 25.06.1997. Området vest for nr.17 er regulert til Park, friområde, turvei, S-474, 20.03.1953.

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

#### Liste over samrådsinnspill

1. Friluftsetaten	12.05.05
2. Samferdselsetaten	12.05.05
3. Helse- og velferdsetaten	10.05.05
4. Oslo Sporveier	12.05.05
5. Byantikvaren	11.05.05

#### Sammendrag av samrådsinnspill

1. Friluftsetaten motsetter seg ikke alternativet som er lagt til grunn for reguleringsarbeidet. De ser på det som en stor fordel at området rundt den åpne bekken bevares i forhold til sikring av åpne vassdrag.

2. Samferdselsetaten har følgende kommentar som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

Avkjørselen fra offentlig vei utformes med tanke på sikkerhet. Det må avsettes plass til parkering og snumuligheter på egen grunn. Parkering skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo Kommune. Byggegrensen mellom offentlig vei og bebyggelse bør i henhold til veilovens §29 være minimum 15,0 meter fra senterlinje regulert vei. I forbindelse med reguleringsaker kan det anmodes om at Plan og bygningssetaten gir dispensasjon fra veiloven med inntil 5 m fra kant regulert vei ved byggesak.

Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets nye skriv, T1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Kravet til luftforurensning må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

3. Helse- og velferdsetaten har følgende kommentarer til planen:

Der er ikke påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensial for forurensning til grunnen, innenfor planområdet, men ved regulering til barnehage er det viktig å sikre at grunnen tilfredstiller krav i hht SFTs veileder 99:10. De anbefaler også at tiltak mot radon utføres ved bygging av nye boliger, barnehager og skoler.

I Helse- og velferdsetatens støydatabase er A-veid døgnekvivalent fritt-felt støynivå 10 meter fra senterlinje oppgitt til 69 dB fra Trasopveien. Uskjermede arealer i Vetlandsveien 17 ligger i "gul" sone, der det i følge retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, kreves en støyfaglig utredning. Vetlandsveien 18 ligger i "rød sone", og er ikke egnet til støyfølsomme bruksformål.

Helse- og velferdsetaten mener Vetlandsveien 17 egner seg godt til barnehageformål og at utvidelsen i friområdet har liten innvirkning på allmennhetens bruk av det store sammenhengende friområdet. Arealet som er foreslått omdisponert til friareal, Vetlandsveien 18, er ingen fullgod erstatning alene for tapt friareal i forbindelse med utvidelse av Vetlandsveien 17. Vegetasjon på dette arealet har biologisk verdi og skjermer for bakenforliggende bebyggelse, men har imidlertid liten bruksverdi for rekreasjonsformål. En fullgod erstatning for tapt friareal vil derfor kreve at et annet areal stilles til disposisjon, enten alene eller i tillegg til det foreslåtte erstatningsarealet.

I følge Byøkologisk program skal Oslos blågrønne struktur bevares og styrkes. For å oppnå dette skal lukkede elver og bekker vurderes gjenåpnet og det skal opprettholdes en kantsone langs eksisterende vassdrag på min 20 meter. Hvis det blir aktuelt å bygge i Vetlandsveien 18, bør bredden på kantsonen mot bekken avklares med Friluftsetaten.

Planen berører ikke forhold som påvirker luftkvalitet i særlig grad.

4. Oslo Sporveier bemerker at et av alternativene grenser opp til busstopp. Om ønskelig kan busslomme fjernes og det kan etableres stoppested langs kantstein. Nødvendig areal må avsettes til leskur. Direkte adgang/gangvei fra busstopp til barnehage kan vurderes.

5. Byantikvaren bemerker at det er gjort arkeologiske funn i nærhet av planområdet. I omgivelsene er det funnet en flintdolk, samt en steinøks. Begge disse funnene er fra steinalderen. Byantikvaren krever at det foretas en arkeologisk registrering av planområdet, jfr. lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 § 9, før det kan gis endelig uttalelse i saken. De gjør oppmerksom på at den arkeologiske registreringen må bekostes av tiltakshaver, jfr.kml.§10. Hvis det under Byantikvarens registrering påtreffes automatisk fredede kulturminner vil saken bli oversendt Riksantikvaren for nærmere vurdering.

#### Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Av de to alternativene i planinitiativet er alternativ 2 lagt til grunn for planforslaget og videre bearbeidelse. Følgende innspill har påvirket forslaget:

- Byggegrense foreslås lagt 5 meter fra kant regulert vei.
- Det tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming må tilfredstilles i henhold til gjeldende forskrifter.
- En arkeologisk registrering av planområdet vil bli foretatt.

## **6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE**

Av de to tomtene egner Vetlandsveien 17 seg best til barnehageformål. Tomten ligger i forlengelse av friområde med turmuligheter. Eksisterende bygg på tomta kan brukes, med muligheter for utbygging.

Vetlandsveien 18 er belastet med trafikkstøy fra Ytre Ringvei, vanskelige trafikale forhold (mht. avkjørsel, parkering) og begrensninger i forhold til mulig bebyggelse grunnet krav om 20 m kantsone til åpne vassdrag. Den egner seg derfor ikke til barnehagetomt.

Som alternativ til å utnytte denne tomten, foreslås det å omregulere en del av tilgrensende friområde til Vetlandsveien 17, slik at det legges til rette for en eller flere avdelinger i tillegg til de 2 avdelingene som eksisterende bebyggelse gir rom for. Dette arealet vil forbli ubebygget.

Vetlandsveien 18 omreguleres til friområde (park), som en utvidelse av eksisterende friområde.



## 7. PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

Vetlandsveien 17 foreslås omregulert fra byggeområde for bolig til byggeområde for offentlig/allmennyttig bygning, (barnehage). Det foreslås også en utvidelse av eiendomsgrensene ut i regulert friområde. Hele barnehagetomten vil bli 2324 m<sup>2</sup>, hvorav 1500 m<sup>2</sup> er eksisterende tomt og 824 m<sup>2</sup> er utvidet areal.

Vetlandsveien 18 omreguleres fra byggeområde for bolig til friområde (park).

### Grad av utnytting og høyder

Byggeområde for offentlig/allmennyttig bygning (barnehage):

Bebygget areal kan være maksimum % BYA = 28%

Gesimshøyde maks. 6,5 meter. Mønehøyde inntil 9 meter.

### Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på plankartet viste byggegrenser og høyder.

### Miljøfaglige forhold

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Miljøverndepartementets nye skriv, T1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

### Trafikkforhold

Avkjørsel er vist med piler på plankartet. Parkering skal skje på egen grunn og følge Oslo Kommunes norm for parkering.

## 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

### Overordnede planer og mål

Forslaget antas å være iht. overordnede planer og mål. Forslaget opprettholder et stort grønt areal i området. Omregulering av Vetlandsveien 18 bidrar til å sikre og synliggjøre Tvetenbekken.

### Verneinteresser

Det må foretas en arkeologisk registrering på planområdet.

### Miljøfaglige forhold

Området er utsatt for støy og det skal foretas trafikk og støyfaglig utredning før utbygging med sikte på å tilfredsstille kravene Miljøverndepartementets skriv, T1442. Resultater fra denne vil vise om det er behov for støytiltak på tomten.

### Trafikkforhold

Det vil bli noe økt trafikk ved henting og levering av barn i barnehagen.

### Risiko- og sårbarhet

Det skal foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse med hensyn til radon og jordanalyser, slik at tiltak mot dette kan iverksettes før utbygging.

### Barns interesser

Barnehagetilbudet i bydelene vil bedres. Det vil bli mer opparbeidet lekeareal i nærområdet.

