



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Skjemakode:
PBE002 ver: 1.0

Referansenummer:
PBE002-MJZZ

Bestilling av oppstartsmøte

Innsendingsdato: 10.09.2013 13:37

Innlogging

ID-porten-innlogging ivaretar kravet om underskrift av den som søker

Innlogget hos ID-porten som	ZAHRA FARZAMNIA
-----------------------------	-----------------

Ansvarlige

Fagkyndig

Firma	ARCASA ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer	940199972
Adresse	Sagv 23 C III
Postnummer	0459
Poststed	OSLO
Telefonnummer	22 717070
E-post (kvittering sendes hit)	zahra@arcasa.no
Gjenta e-post	zahra@arcasa.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Eivind Bing

Forslagsstiller/tiltakshaver

Firma	MANTIN EIENDOM AS
Organisasjonsnummer	977075327
Adresse	Sydhøyveien 4





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Postnummer	3084
Poststed	HOLMESTRAND
E-post (kvittering sendes hit)	Erik.Karlsen@mantineiendom.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Erik Karlsen

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	146
Bruksnummer	51
Adresse/Stedsnavn	Oppsalveien 25
Eiers navn	Matrikkelenheten er seksjonert.

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	146
Bruksnummer	170
Adresse/Stedsnavn	Oppsalveien 123B
Eiers navn	HUSSAIN SAJJAD

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	146
Bruksnummer	556
Adresse/Stedsnavn	Oppsalveien 23D og Oppsalveien 23E
Eiers navn	Matrikkelenheten er seksjonert

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	146
Bruksnummer	189
Adresse/Stedsnavn	Oppsalveien 23C





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Eiers navn	HOVRUD KNUT
------------	-------------

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	146
Bruksnummer	49
Adresse/Stedsnavn	Oppsalveien 27
Eiers navn	FARSTAD KNUT

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer	146
Bruksnummer	645
Adresse/Stedsnavn	Ikke registrert
Eiers navn	Oslo kommune
Bydel	Bydel Østensjø
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet.	Eks. bebyggelse på eiendommer er eneboliger på 2 etasjer. På eiendommer 146/170 og 146/51 ligger henholdsvis MIX Oppsal Storkiosk og Style frisør i 1.etg. Endre bruk fra bolig til boligblokk/forretning vil kreve omregulering. Dette forårsaker riving av eksisterende bygningsmasser i planområdet. Beliggenhet av eiendommer i et etablert boligområde og lett tilgang til kollektivtransport og offentlig service, som Oppsal Senter, gir store potensialer for en boligutvikling på eiendommer. Området rundt eiendommene fungerer som et senterområde for Oppsal, pga. ulike funksjoner og god kollektivtransport tilgang. Forslaget vil styrke senter funksjon for Oppsal lokal miljø. Parkering vil plasseres under bakken. Tiltaket vil ha maksimalt etasjetall på 6 etasjer.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	- Foreslått formål: fra bolig til boligblokk og forretning

Karttjeneste

Vedlegg
 Oslokart.pdf





Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer *

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?

- Kommuneplan 2009 markerer planområdet som generell småhusfortetting (S-4220)
- Arealstrategikartet til kommuneplan 2008 viser planområdet som småhusplanområde, Oppsal er vist som stasjonsnæreområde med hovedvekt på boligpotensial. Oslo skal tilrettelegge for et konsentrert og knutepunktbasert utbyggingsmønster, og forsterke den multifunksjonelle byen, danne levende bymiljøer og gode lokalmiljøer. Oslo bør legge til rette for flere attraktive boliger, tjenesteyting og tilstrekkelig forretningsareal pga befolkningsveksten. Dette oppfyller planforslaget.
- Småhusplanen for småhusområder i Oslo ytre by - S-4220. datert 2.2.2007 og godkjent med endringer av byråd for byutvikling ved byrådets sak nr. 3/2007.
Reviderte bestemmelser pr. 12.6.2013
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter.
Ny bebyggelse skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstrukturer, bygningsvolumer og bygningsutforming. Nye tiltak vil, på samme måte som tidligere utbygging, kunne bære preg av sin tid.

Gjeldende regulering *

S-4220
Byggeområde for boliger
Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
SMÅHUSPLANEN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLO YTRE BY.
REVIDERTE BESTEMMELSER PR. 12.6.2013
S-3117
Område B
Byggeområde for boliger
20.9.89
Reg.best. S-611

Eksisterende miljøsituasjon

(naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk)

Foruten noen løvtrær og grøntareal i uteoppholdsarealer, er eiendommene uten vegetasjon/ viktige naturmangfold.
Forurensning- og støynivå er veldig lavt i planområdet.
Området ligger med kort gangavstand til kollektivtransport, bl.a. Oppsal t-banestasjon og bussholdeplass for linjer 61 og 78.






Eksisterende bebyggelse og bruk *

	<p>Eksisterende bebyggelse på eiendommene er eneboliger i 2 etasjer. Eiendommene benyttes stort sett som bolig. 1.etg på eiendommen 146/170 (Oppsalveien 23 B) brukes som MIX Oppsal storkiosk. 1.etg på eiendommen 146/51 (Oppsalveien 25) brukes som frisør. Areal på eiendommen 146/49: 927 m² Areal på eiendommen 146/51: 860 m² Areal på eiendommen 146/170: 822 m² Areal på eiendommen 146/556: 678 m² Areal på eiendommen 146/645: 303 m² (eies av Oslo kommune) Areal på eiendommen 146/189: 1466 m²</p> <p>----- Totalt areal (6 eiendommer): 5056 m² Totalt BRA: 1500 m²</p>
--	--

Enkel stedsanalyse

(erstatt gjerne med enkel stedsanalyse som lastes opp, se eksempel)	Stedsanalysen viser beliggenhet av tomten og forbindelse til omgivelsene.
---	---

Illustrasjoner til stedsanalyse

Vedlegg	
	 Stedsanalyse - Oppsalveien 23 -27.pdf

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av byplangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det overordnede: Formål, disponering av tomte (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	Hovedgrepet i planforslaget er å legge vekt på karakteren i planområdet som senterområde. Forslaget består av 3 blokker. Vestblokken er på 5 etasjer og består av forretning i 1.etg. og bolig over. Varelevering til butikken foreslås langs Aagots vei. Nedkjøringsrampe til bolig-parkeringskjeller er ved vareleveringsarealet fra vestfasaden. Arealet på taket til 1.etg. benyttes som uteoppholdsareal til boligene. Østblokken er på 6 etasjer og består av kundeparkering til butikken i 1. etg. og bolig over. Inn- og utkjøring til kundeparkering vil skje fra avsatte veien mellom eiendommer 146/170 og 146/51 (veien er adkomst bil for eiendommen 146/190). Inn- og utgang til parkeringskjeller for boliger vil skje fra nordfasaden.
--	--





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

	Arealet på taket til 1.etg. benyttes som uteoppholdsareal til boligene. Sørblokken består av 3 boligetasjer.
--	--

Skisse av byplangrep og prinsippsnitt

Vedlegg	
	Stedsanalyse - Oppsalveien 23 -27.pdf

Fakta om forslaget

Arealstørrelse

Planområdet totalt:	5056m ²
Arealbruk og foreslåtte formål	Blandet boligblokk og forretning
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Uteoppholdsareal for boliger foreslås på taket til 1.etg. i øst- og vestblokkene, henholdsvis på ca. 500 m ² og ca. 800 m ² . De to foreslåtte uteoppholdsarealene er solbelyst og godt skjermet mot støy og trafikk fra Oppsalveien. Det er også god oversikt over uteoppholdsarealene fra boligene. Arealet på sørsiden av østblokken (på terrenget) brukes også som uteoppholdsareal, ca. 200 m ² . Totalt areal på uteoppholdsareal: ca. 1500 m ²
Utnyttelse	BRA for bolig: ca. 6100 m ² % BRA: 121 % BRA for forretning: ca.1300 m ² % BRA: 26 %
Høyde	Østblokk: på 6 etasjer Vestblokk: på 5 etasjer Sørblokk: på 3 etasjer
Trafikk og parkering	Areal på parkering for butikk i 1.etg. i østblokken: ca. 1260 m ² (40 plasser) Parkeringsplasser for bolig er ca 90 plasser. Det er avsett et areal på ca. 3000 m ² for parkeringskjellerne i øst- og vestblokken.

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Omreguleringen er ikke så stor at det vil utløse krav om konsekvensutredning.
---	---





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bestilling av oppstartsmøte

Medvirkning i videre prosess	Prosjektet vil tidlig bli lagt fram for Bydel Østensjø .
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	<ul style="list-style-type: none">- Omregulering fra bolig til blandet boligblokk/forretning- Økt antall etasjer fra 2 til 6- større utnyttelse enn eksisterende

