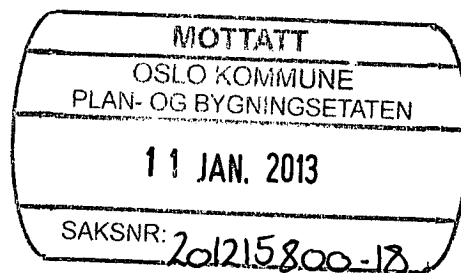




Oslo kommune

Byantikvaren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Internpost



Dato: 10.01.2013

Deres ref:
201215800-5

Vår ref (saksnr):
201300131-1

Saksbeh:
Maria S. Lytomt

Arkivkode:
A 145/36

145/361 - JOHN G. MATTESONS VEI 4 - UTTALELSE TIL PLANINITIATIV

Byantikvaren viser til oversendelse av 17.12.2012 vedrørende invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for John G. Mattesons vei 4. Saken er vedlagt planinitiativ med kartutsnitt datert 22.03.12.

Saken gjelder omregulering av John G. Mattesons vei 4. Planområdet er i dag bebygget med næringsbygg fra 1984 og er regulert til byggeområde for industri, av reguleringsplan S-1480 datert 19.08.68. Det ønskes ny regulering med blandingsbruk: treningsstudio, lekeland, kontorer, lager, restaurant og parkering. Hensikten med planarbeidet er å utvikle eiendommen til et annet og mer "strøktjenelig" formål enn industri. Det er tidligere gitt tillatelse av 08.10.12 for bruksendring fra industri til etablering av næring- og detaljhandelsvirksomhet, for deler av eksisterende bygningsmasse. Så langt i prosessen er det ikke planlagt å rive eksisterende næringsbygg. Eventuell påbygning er ikke vurdert.

Byantikvaren har følgende bemerkning.

Planområdet ligger på Ulsrud og eiendommen var opprinnelig del av Ulsrud gård. Gården lå på 1600-tallet under domkirken og senere Kronen, før den ble solgt i 1679. I 1861 ble en del av eiendommen fradelt og lagt under Rustad. I 1945 eksproprierte Oslo kommune mesteparten av den resterende jorda og skilte den ut til boligformål. Gårdsdriften opphørte på samme tid. Øst for planområdet ligger i dag næringsbygget Toyta Oppsal, der den tidligere låvebygningen på Ulsrud gård lå frem til 1983. Av det opprinnelige gårdsanlegget er det i dag bevart to eldre våningshus fra 1800-tallet, som ligger sørvest for planområdet. Bygningene har høy kulturhistorisk og arkitektonisk verdi, og er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg. Vest for planområdet ligger Østmarkveien 60 - Beverlia, en tidligere husmannsplass under Ulsrud gård. Eiendom med bolighus og uthus står på Byantikvarens gule liste og har stor kulturhistorisk verdi.

Byantikvaren anser ikke at det er bevaringshensyn innenfor planområdet, og vi ser ikke at planen berører andre verneverdier i området. Vi har ingen merknader til planinitiativet.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094
Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo


Sentralbord: 02180
Publikumsservice: 23460295
byantikvaren.oslo.kommune.no
postmottak@bya.oslo.kommune.no

Vurdering av arkeologiske forhold

Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9. Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Med hilsen


Brit Kyrkjebø
antikvar


Maria S. Lytomt
antikvar



Oslo kommune Vann- og avløpsetaten

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Dato: 09.01.2013

Deres ref.:
PBE-201215800-5

Vår ref. (saksnr.):
12/07637-2

Saksbeh.:
Svein Oddvar Korsvik, 47354226

Arkivkode:
512.1

GNR 145 BNR 361 - JOHN G. MATTESONS VEI 4, ULSRUD - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING

Vi viser til Deres brev datert 17.12.2012 angående invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for John G. Mattesons vei 4, Ulsrud og til vedlagte ledningskart.

Vann- og avløpsetaten har følgende bemerkning:

Det ligger va-ledninger langs John G. Mattesons vei mot planområdet. Sentralt i planområdet ligger det en 230 mm spillvannsledning og en 380 mm overvannsledning som krysser eiendommen.

Vann- og avløpsetaten minner om at det ikke er tillat å bygge nærmere hovedledning enn 2 meter. Vi ber derfor om at byggegrenser settes slik at det ikke er nødvendig å flytte ledninger.

Senere, i forbindelse med gjennomføring av tiltak iht. planen, vil det bli stilt krav om lokal overvannshåndtering. Vi foreslår derfor at det settes inn et eget punkt i bestemmelsene til reguleringsplanen om overvannshåndtering. Til orientering har Vann- og avløpsetaten laget en veileder om overvannshåndtering som er tilgjengelig på etatens heimeside.

Spesielt om utbyggingsavtaler/gjennomføring:

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Med hilsen

Ellen Dahl
prosjektutvikler byutvikling

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: 1



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 43 70 80
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01462
Org.nr.: 971 185 589 MVA

Plan- og bygningssetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
PBE-201215800-5

Vår ref. (journal ID):
12/8795 (13/644)

Saksbehandler:
Knut Magne Galta

Dato:
08.01.2013

Kommentar til samråd - John G. Mattesons vei 4

Undervisningsbygg viser til oversendelse av 17.12.2012, vedrørende planinitiativ for John G. Mattesons vei 4.

Undervisningsbygg kjenner ikke til forhold innenfor vårt ansvarsområde som har betydning for dette planinitiativet.

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Idunn Marie Husevåg
seksjonsleder prosjektutvikling

Knut M. Galta
byplanlegger

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift

Fra: Bakke Anne Cathrine [anne.cathrine.bakke@ruter.no]
Sendt: 21. desember 2012 10:35
Til: PBE Postmottak
Emne: PBE sak nr 201215800-5 - John G. Mattesons vei 4 - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Kategorier: Haster

Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0120 OSLO
Deres referanse: 201215800-5

Vår referanse: 21.12.2012 - 2012/1539-8300/2012

PBE sak nr 201215800-5 - John G. Mattesons vei 4 - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

«Ruter AS kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.»

Med vennlig hilsen
Anne Cathrine Bakke
planlegger

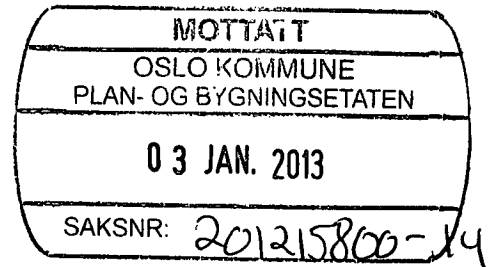
Ruter As
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon +47 952 47 056
Sentralbord +47 4000 6700
<http://www.ruter.no/>



Oslo kommune
Renovasjonsetaten

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO



Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Dato: 28.12.2012
201215800-5	201202235-3	Isabel Arntzen, 23483714	Arkivkode: 512.1

REGULERINGSSAK - JOHN G. MATTESONS VEI 4 - INVITASJON TIL SAMRÅD - OMRÅDE - OG PROSESSAVKLARING

Renovasjonsetaten (REN) viser til deres brev av 17.12.2012, Saksnummer: 201215800, og har følgende bemerkning:

Renovasjonsetaten har et lovpålagt ansvar og sørge for innsamling av husholdningsavfall i Oslo kommune. Næringslivet er imidlertid ikke omfattet av dette lovverket. Derfor vil REN presisere at husholdningsavfall og næringsavfall ikke må blandes sammen. Ettersom det skal drives næringsvirksomhet på eiendommen må det opprettes egne avfallsordninger på egne standplasser for næringsvirksomheten (e). En næringsvirksomhet står fritt til å velge hvilken avfallsaktør som skal håndtere deres avfall. Dersom næringsvirksomheten ønsker kundeforhold i REN må det søkes om dette.

Det må sikres at renovasjonsbiler har tilgang til omkringliggende boliger både under og etter bygging, slik at den lovpålagte avfallshåndteringen til RENs kunder kan utføres på forsvarlig vis.

Kontaktperson i REN er teamleder Morten Bille, telefon: 41 41 34 86.

Med hilsen

Morten Bille
teamleder

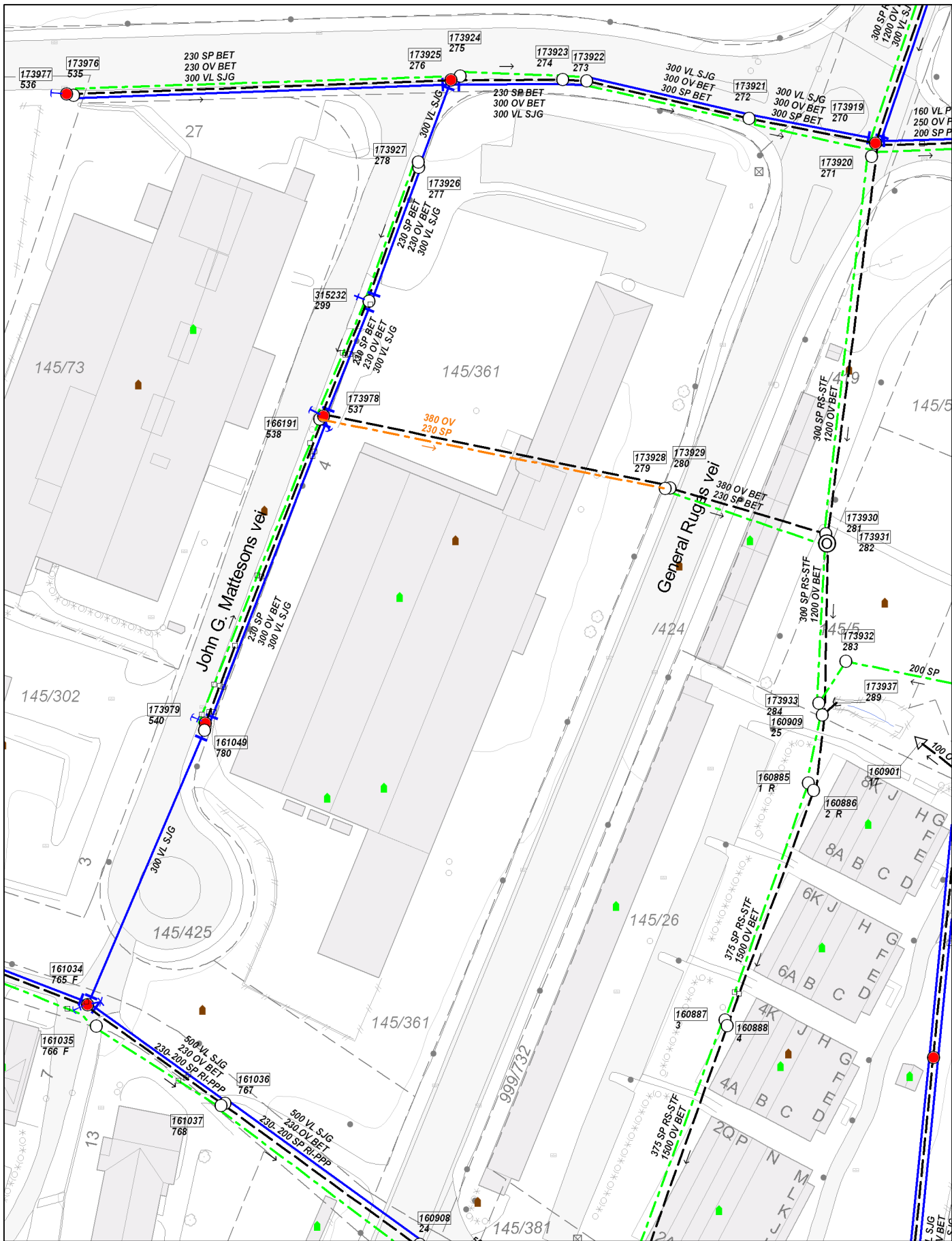
Isabel Arntzen
saksbehandler

: Sammen gjør vi Oslos viktigste jobb



Renovasjonsetaten
Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0404 OSLO

Besøksadresse: Gjerdrums vei 10 B
Organisasjonsnr.: NO 976 820 088
E-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no
Sentralbord: 02 180
Kundetorg: 23 48 36 50
Telefaks: 23 48 36 01



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel: 02 180



Vedlegg John G. Mattessons vei 4 Vr 12-07637-2

Dato: 2013.01.11
Sign: SOK

32-1-516-133-13

Målestokk
1:1000

Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0m.
Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV.
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kumene.
Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 15.01.2013

Deres ref.: 201215800- 5
Vår ref.: 12/25791-2

Saksbeh.: Birte A. Mobraaten
Org. enhet: Utredning

Arkivkode: 512

MERKNAD TIL PLANINITIATIV JOHN G. MATTESONS VEI 4, ULSRUD

Viser til brev vedrørende invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for John G. Mattesons vei 4. Bymiljøetaten har følgende bemerkning:

Slik Bymiljøetaten forstår planinitiativet er det her, i første omgang, snakk om å bygge en Mc Donalds restaurant i tillegg til eksisterende bygningsmasse. En slik type restaurant (som inkluderer «drive-through»), og på sikt formål som treningsstudio og lekeland, vil generere mye ny trafikk på lokalveinettet. Det må derfor utføres en trafikkanalyse for å få kartlagt hvilken betydning den foreslåtte utnyttningen vil medføre mht. trafikkavviklingen og trafikksikkerheten på det offentlige veinettet. En må belyse dagens situasjon, fremtidig arealbruk og trafikkforhold. Forventet turproduksjon, reisemiddelfordeling og reisemønster skal framgå.

Areal til parkering må avsettes på egen tomt, adkomstmuligheter i området må sikres. Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for sykkelparkering.

Byggegrensen mellom offentlig vei og bebyggelse skal i henhold til Veilovens § 29 være minimum 15 meter fra regulert senterlinje vei. Dersom byggegrense fastsettes i reguleringsplan kan vi akseptere at det gis dispensasjon fra Veiloven med inntil 8-10 meter fra kant regulert hovedvei og 6 meter fra kant regulert samlevei. Langs regulert adkomstvei og gang- og sykkelvei kan vi akseptere at byggegrensen legges 5 meter fra kant regulert vei. Dette gjelder også for underjordiske anlegg.

Sør for planområdet ligger et friområde som forvaltes av Bymiljøetaten. Vi gjør oppmerksom på at bygg ikke må oppføres nærmere enn 4 meter mot friområde.

I henhold til Oslo kommunes «blå liste» ligger det en historisk bekketrasé innenfor planområdet. Separate spill- og overvannsledninger ligger i dag på andre siden av General Ruges vei, ca 3,5 meter under bakkenivå. Det er en politisk målsetning å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger, jf. Byøkologisk program 2011-2026. Vi ber om at mulighet for gjenåpning av bekken utredes og vurderes innpasset i planarbeidet (og sees i sammenheng med tilstøtende planarbeid). Utredningen må inkludere en undersøkelse av om bekkevannet finnes i overvannsledning innenfor eller tilstøtende til planområdet, og om det er mulig å lede dette til overflaten mht. ledningsdybder og terrengforhold.

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet antas å utløse behov for utbyggingsavtale. Det bør vurderes om gjenåpning av bekken skal inngå som en del av utbyggingsavtalen.

Med vennlig hilsen

Ann-Mari Nylund
fung. seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Birte A. Mobraaten
arealplanlegger



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 20.12.2012

Deres ref.:
201215800

Vår ref.:
12/1057-
12/30620 (Oppgis ved henv.)

Saksbeh.:
Astri Bjerknes, 982 68 928

Arkivkode:
512

INVITASJON TIL SAMRÅD - JOHN G. MATTESONS VEI 4

EBY har mottatt planinitiativet for omregulering fra industri til blandet formål.

EBY er bl.a. tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant og uttaler seg til planforslag både ut fra sin grunneierrolle og ut fra sin rolle som overordnet kommunal avtalepart for utbyggingsavtaler i Oslo kommune.

EBY kjenner ikke til forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Allan Bøe
seksjonsleder

Astri Bjerknes
overingeniør

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

1.



**Eiendoms- og
byfornyelsesetaten**

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Postboks 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 22 17 33 16

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Bydel Østensjø
bydelsadministrasjonen

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 07.01.2013

Deres ref:
201215800-6

Vår ref (saksnr):
201200477-9

Saksbeh:
Eigil Lunden, 23 43 85 71

Arkivkode:
512

INVITASJON TIL INNSPILL TIL OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING FOR JOHN G. MATTESONS VEI 4, ULSRUD

Det vises til invitasjon til innspill fra bydelen til område- og prosessavklaring for mottatt planinitiativ for John G Mattesons vei 4 fra Plan- og bygningsetaten. Da det ikke avholdes bydelsutvalgsmøte før 18.02.2013 er bemerkningene til planinitiativet gitt administrativt. Eventuelle endringer av bemerkningene vil bli ettersendt etter avholdt bydelsutvalgsmøte.

Bydelen bes spesielt kommentere tomtas egnethet og behov for barnehage, og eventuelle forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet.

I forbindelse med uttalelse til tiltaket ble følgende vedtak fattet i bydelsutvalget 17.09.2012:

"Bydel Østensjø har ingen prinsipielle innvendinger mot at det gis dispensasjon fra reguleringsformålet industri for etablering av næring og detaljhandelvirksomhet i John G. Mattesons vei 4 (gnr. 145 bnr.361).

Grunnet nærhet til skole, kirke og boliger må de trafikale forhold ivaretas når det gjelder trafiksikkerhet og tilstrekkelig parkeringskapasitet."

Bydel Østensjø viser til ovennevnte uttalelse i saken, og har følgende bemerkninger til planinitiativet:

Bydelen har behov for barnehageplasser i Oppsalområdet, men planområdet anses ikke som egnet til etablering av barnehage.

I forbindelse med etablering av McDonald restaurant i ny bygning må de trafikale forhold ivaretas på en tilfredsstillende måte, da restauranten kommer i tillegg til annen virksomhet på planområdet.

Med hilsen

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Kari Bjørneboe /s
bydelsoverlege



Bydel Østensjø
bydelsadministrasjonen
Besøksadresse:
Olaf Helsets vei 6
0694 Oslo

Postadresse:
Pb 157, Manglerud
0612 Oslo
E-post:
postmottak@bos.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 1315.01.00725
Org.nr: 974 778 807



Oslo kommune
Bydel Østernsjø
Bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten
e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dato: 09.01.2013

Deres ref:
201215800-7

Vår ref (saksnr):
201200477-11

Saksbeh:
Torunn Nyrnes, 23 43 85 61

Arkivkode:
512

**OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING FOR JOHN G. MATTESONS VEI 4,
ULSRUD. INNSPILL FRA BARNEREPRESENTANTEN**

Det vises til invitasjon til innspill fra barnerepresentanten til område- og prosessavklaring for mottatt planinitiativ for John G Mattesons vei 4 fra Plan- og bygningsetaten. Intensjonene bak forslaget er å gi eiendommen en allsidig regulering med blandingsbruk som er tilpasset stedet; treningsstudio, lekeland, kontorer, lager, restaurant og parkering.

Barnerepresentanten har følgende innspill til planinitiativet:
Grunnet planområdets nærhet til skole, kirke og boliger, restaurant i ny bygning, må de trafikale forhold ivaretas når det gjelder trafiksikkerhet, tilstrekkelig parkeringskapasitet og oversiktighet. I og med at det nå planlegges McDonald på området, påpekes spesielt viktigheten av at det etableres fysiske skiller mellom myke og harde trafikkanter.

Med hilsen

Torunn Nyrnes/ s
barnerepresentant, Bydel Østernsjø



Bydel Østernsjø
Bydelsadministrasjonen
Besøksadresse:
Olaf Helsets vei 6
0694 Oslo

Postadresse:
Pb 157, Manglerud
0612 Oslo
E-post:
postmottak@bos.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 85 01

Bankgiro: 1315.01.00725
Org.nr: 974 778 807